

Вложение в недвижимость было и остается одним из самых популярных способов сохранения и приумножения денег. Сейчас все больший интерес россияне проявляют к зарубежным квадратным метрам. Это объяснимо: цены там ниже, а инвестиционный потенциал – больше. Да и оформить ипотечный кредит в иностранных банках можно по ставкам, во много раз ниже российских. Другое дело, что не каждому нерезиденту будут оформлять кредит за границей.

Цены же на наше жилье и процентные ставки по ипотечным кредитам оставляют желать лучшего, отчего основная часть населения нашей страны со средним заработком не может себе позволить жить в лучших условиях.

Однако, по словам Олега Пятлина, руководителя направления залогового кредитования блока «Розничный бизнес» Альфа-банка, «проблема не в ставках, а в желании и возможности населения брать ипотечные кредиты». Устойчивость экономической ситуации в стране, уверенность ее граждан в занятости и стабильности доходов пока недостаточны для реанимации рынка ипотеки. «Думаю, более-менее уверенно говорить о возможных сроках восстановления рынка можно будет не раньше осени 2010 года», – продолжает специалист.

Неопределенность на российском банковском рынке остается достаточно высокой, и делать какие-либо прогнозы относительно изменений ставок кредитования сейчас крайне сложно. «Тем не менее на рынке наблюдаются определенные тенденции, которые позволяют нам делать предположения, что определенная либерализация условий по ипотеке будет иметь место», – говорит Анита Берзиня, начальник отдела ипотечного кредитования Сведбанка. Снижение ставки рефинансирования ЦБ дает надежду на то, что ставки по ипотечным кредитам будут опускаться, и в настоящее время уже многие банки начали их сокращать. Также правительствами разных уровней сейчас обсуждается возможность субсидирования ставок по ипотечным кредитам, сообщает специалист.

«Необходимость в снижении ставок действительно существует, так как при отсутствии спроса на ипотечное кредитование, вызванном как раз высокими процентными ставками, данный вид услуги на рынке практически заморожен», – комментирует Ирина Мандракова, руководитель сектора кредитования физических лиц Смоленского банка.

Кроме того, власти снова начали активно действовать в этом направлении. По словам помощника президента России Аркадия Дворковича, началась разработка ряда государственных программ, направленных на снижение ставок до 10–12%. «Думаю, что рынок ипотечного кредитования при таком подходе в следующем году все-таки оживет», – считает Ирина Мандракова.

«Любые прогнозы сейчас можно делать исходя из позиции, что худшее время позади», – говорит Сергей Шпетер, старший вице-президент компании «Долговое агентство «Пристав». Действительно, ряд банков, в числе которых ВТБ 24 и Сбербанк, в сентябре пошли на некоторое снижение ставок по ипотеке по отдельным программам, преимущественно для молодых семей. Рост количества ипотечных сделок может стать ощутимым для потребителей уже весной 2010 года. Умеренному сокращению ставок будут способствовать замедление инфляции и укрепление курса рубля.

Однако есть целый ряд причин, которые могут помешать распространению ипотеки и тем более возвращению ее на докризисный уровень. «В частности, к таким факторам относится ситуация на российском рынке недвижимости, которая остается неопределенной. Есть предпосылки, что цены на жилье поползут вниз», – отмечает Сергей Шпетер. Банки боятся падения стоимости залогов и поэтому пока не заинтересованы в активизации выдачи ипотеки. Грядущее с 2010 года ужесточение требований к капиталу банков, которое может привести к сокращению числа участников рынка, также способно негативно повлиять на рост выдачи ипотечных кредитов. К тому же остается проблема долгосрочного фондирования, продолжает специалист.

Что будет с рынком ипотеки, пока не знает никто, высказываются лишь различные предположения о том, что цены на недвижимость будут расти или же все-таки еще упадут – ведь есть куда. Если взять в пример США, то рынок там прогнулся куда более глубоко, нежели российский, поэтому опасение сего имеет предпосылки.

Источник: РБК