Уже около года те украинцы, которые хотят решить свои жилищные проблемы, ждут появления на рынке залоговых квартир.

Если бы банки массово распродавали жилье должников, то цены на квадратные метры продолжили бы снижение. Этого пока не происходит, хотя все больше аналитиков говорят о том, что весной возможен массовый выброс квартир из закромов украинских банков. Мы решили разобраться, почем сейчас метры должников и есть ли смысл связываться с таким жильем.

БАНКИ ТОЛЬКО ДЕЛАЮТ ВИД

Сегодня на сайтах большинства банков появились разделы "Залоговое имущество". Правда, их наполнение вызывает больше вопросов, чем дает ответов. Так, большинство банков указывают адрес того или иного объекта и лишь иногда - его цену. Очень удивляют объявления, где в графе "стоимость" вместо конкретной суммы написано "цена договорная". Кто и с кем должен договариваться - непонятно.

В подробных описаниях объектов фотографии встречаются, но не так часто, как хотелось бы. Поэтому оценить реальное состояние квартиры или дома часто бывает невозможным. Что скрывается за фразой "косметический ремонт" - не знает никто.

В качестве контактной информации указываются электронные адреса контактного центра банка и отдельных его сотрудников, а не владельцев. Чаще всего сотрудники банка не могут ничего добавить к уже имеющейся на сайте информации. В итоге складывается такое впечатление, что банки только декларируют свое желание избавляться от залогов.

ХОРОШАЯ ЦЕНА - ДЛЯ СВОИХ

Еще большее удивление вызывают цены, которые иногда указаны на сайтах финучреждений. Так, один из банков с иностранным капиталом готов продать двухкомнатную квартиру в столичном районе Нивки в пятиэтажке времен Никиты Сергеевича Хрущева за 100 тысяч долларов. Такую сумму предлагается отдать за апартаменты площадью 44,6 кв. метра с кухней в 6,6 кв. метра. Мы прошерстили газеты бесплатных объявлений и интернет-сайты. Оказалось, что в соседних домах такое же типовое жилье продается значительно дешевле. Цены стартовали с 70 тысяч долларов. При этом рядом шли приписки "срочно" и "торг".

- В этом районе реально сторговать еще тысяч пять, - заверили нас в одном из агентств недвижимости. - Если у вас есть на руках 65 тысяч долларов, то, скорее всего, вам удастся уговорить продавца. Что касается предложений от банков, то с такими ценами они будут ждать покупателей еще несколько лет.

Анализ цен на квартиры в других банках только подтвердил наши предположения - украинские финучреждения не спешат расставаться с залоговыми квадратными метрами по адекватным ценам. В большинстве случаев стоимость как минимум на треть выше рыночной.

Правда, недавно в Интернет просочилась информация о том, что один из банков выставляет на аукцион ряд квартир в столице. Самое интересное в этом сообщении - это цены. Например, трехкомнатная квартира в центре Киева оценивалась в 700 тысяч гривен. А сравнительно новая "двушка" в спальном районе недалеко от метро - 400 тыс. грн. Несмотря на то что представители банка очень быстро убрали информацию из общего доступа, порядок цен стал многим понятен. И хотя наверняка эти квартиры с аукциона будут куплены родственниками и хорошими знакомыми руководства банка, мы надеемся на снижение цен.

Еще больше нас поразили цены, которые банки просят за дачные участки. Так, шесть соток в городской черте Киева один из банков хочет продать за 130 тыс. долларов. На рынке мы нашли сразу несколько аналогичных вариантов за 60 тысяч.

СИТУАЦИЯ ИЗМЕНИТСЯ К ВЕСНЕ?

"Кредитные каникулы", которые заемщики оформляли зимой прошлого года, истекают ровно через год. Но, как говорят специалисты, проблемы должников не решились - зарплаты не растут, а курс доллара остается высоким. Да и банки не спешат

переоформлять реструктуризацию кредитов. По мнению банкиров, многие заемщики воспользовались кредитными каникулами, чтобы максимально отсрочить выплаты долгов. Поэтому теперь финансисты будут более жестко подходить к клиентам, которые попросят о новой отсрочке. Наверняка будут расти проценты за обслуживание кредита. Но ведь если клиент не мог платить долг по старым условиям, то повышение процентов, скорее всего, приведет к дефолту заемщика. И тогда его квартира будет выставлена на продажу.

Будет это принудительно или добровольно, зависит от самого должника. Как говорят специалисты, сегодня соотношение принудительного изъятия и добровольной реализации составляет 80 к 20.

Никто пока не дает точной статистики по объему проблемных кредитов в украинских банках. Но эксперты не отрицают, что они продолжают расти. Так, по данным Национальной ипотечной ассоциации, проблемная задолженность по ипотечным кредитам в Украине за прошедший год возросла в 10 раз. В украинском кредитно-банковском союзе уверены, что за 9 месяцев проблемная задолженность по кредитам возросла более чем в 3 раза. А сам кредитный портфель украинских банков за 10 месяцев сократился на 2,8%.

В Ассоциации украинских банков считают, что на сегодняшний момент безнадежными являются кредиты на 28 млрд грн. В то же время банки положили на счета НБУ 50 млрд грн. в качестве резерва по другим проблемным задолженностям. В целом это около 20-25% всех займов. По их прогнозам, в 2010 году ситуация будет ухудшаться и размеры "безнадежных" кредитов вырастут еще в три раза, достигнув 80 млрд грн.

Теперь, когда Минюст разрешил конфискацию жилья в досудебном порядке, у банков не осталось юридических препятствий для отъема залоговой квартиры у недобросовестного должника. К весне на рынок может хлынуть огромное количество конфиската. Но эксперты не могут точно сказать, будут ли банки массово выбрасывать такие квартиры на рынок или придержат их до лучших времен.

ВАЖНО

Сделка с должником опасна!

Допустим, квартиры граждан, которые не в состоянии платить по ипотеке, и правда распродавались бы по демпинговым ценам. Не радуйтесь: при определенных условиях такая сделка для покупателя… опасна. Как мы тут уже говорили, банки не очень горят

желанием судиться с заемщиками. Если же должник продает квартиру "добровольно", то в случае невыгодной для него цены он впоследствии может эту "добровольность" в судебном порядке оспорить. Мол, банк и покупатель, пользуясь моим бедственным положением, принудили заключить кабальную сделку.

Источник: http://smi.liga.net