Очередной шаг для повышения доступности ипотеки сделал Сбербанк: он первым с начала кризиса снизил размер первоначального взноса по некоторым ипотечным программам до 15%.

По мнению экспертов, сделав ипотеку доступнее, президент Сбербанка Герман Греф берет на себя дополнительные риски, связанные с платежеспособностью потенциальных заемщиков.

На днях Сбербанк первым смягчил требования к заемщикам, снизив размер первоначального взноса по ипотечным программам. Как сообщили РБК daily в Сбербанке, минимальный размер первоначального взноса по стандартным жилищным продуктам, а также по программе «Молодая семья» (для семей без детей) был снижен с 30 до 20%. А по программе «Молодая семья» (для семей с детьми) размер первоначального взноса был снижен и вовсе до 15%. В Сбербанке отметили, что эти изменения были сделаны для повышения доступности жилищных кредитов банка. По мнению старшего вице-президента Московского банка реконструкции и развития (МБРР) Андрея Шелкового, снижение Сбербанком первоначального взноса обусловлено в том числе тем, что вероятность дальнейшего падения цен на недвижимость уже крайне невелика. Более того, по данным проекта Федеральной целевой программы «Жилище» на 2010—2015 годы, с 2011 года начнется рост цен на недвижимость. И к 2016 году среднестатистическая квартира подорожает с 2,9 млн до 3,6 млн руб..

«Однако в связи с уменьшением первоначального взноса возрастут риски Сбербанка, связанные с платежеспособностью клиентов», — отмечает руководитель блока ипотечного кредитования Альфа-банка Илья Зибарев. При этом он отмечает, что скорее всего в Сбербанке будет установлен лимит по максимальному объему таких кредитов в

общем ипотечном портфеле, например 15%. «Не исключено и то, что Сбербанк сделал выборку особенно рискованных регионов, в которых программы со сниженным первоначальным взносом работать не будут», — предполагает Андрей Шелковый.

Кроме того, по мнению экспертов, с новыми условиями (ставка 13,5—16% и первоначальный взнос 15—20%) ипотеку от Сбербанка можно назвать самой доступной на рынке. «А спрос на кредиты сейчас хоть небольшой, но есть», — отмечает Илья Зибарев. «Сбербанк в ближайшее время имеет шанс перетащить к себе значительную часть потенциальных заемщиков и даже сможет выбрать из них самых качественных», — полагает Андрей Шелковый. Он отмечает, что по закону «Об ипотечных ценных бумагах» для проведения секьюритизации покрытие у кредита должно быть не менее 70%, а держать на балансе ипотечные кредиты может позволить себе далеко не каждый банк.

Крупнейшие ипотечные банки, опрошенные РБК daily, не собираются делать размер первоначального взноса по ипотеке меньше 30%. В Газпромбанке и банке ВТБ 24 не стали комментировать возможные изменения размера первоначального взноса, который составляет 30%. А в МБРР и Банке Сосьете Женераль Восток сообщили, что в ближайшее время этого не планируют, также как и в Альфа-банке. В Росбанке первоначальный взнос по ипотеке составляет не менее 40%: сейчас там рассматривают возможность его снижения, но до 30%. В банке «ДельтаКредит» и Московском кредитном банке первоначальный взнос 30—50% стоимости квартиры, при этом в последнем размер первоначального взноса менять не планируют.

Исключения составляют лишь банк «Нордеа», недавно снизивший размер первоначального взноса до 20% при покупке квартиры, а также Транскредитбанк, который по некоторым программам кредитует работников железнодорожного транспорта без первоначального взноса.

«Возможно, банки задумаются о снижении первоначального взноса и до 10%, когда будет создана страховая компания АИЖК, которая будет покрывать первоначальный взнос по застрахованному кредиту в нужном размере», — предполагает Илья Зибарев. По его словам, это даст возможность снизить требования к первоначальному взносу без ущерба надежности ипотечных бумаг. СК АИЖК планируется создать в начале следующего года.

Источник: **РБК daily**