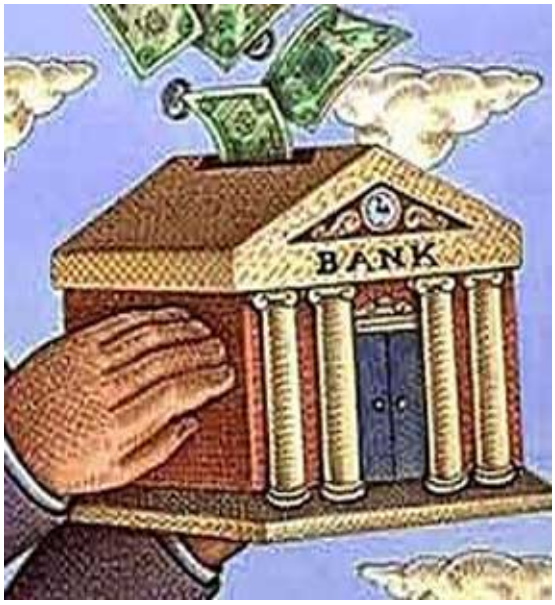


Деньги, которые правительство выделило на удешевление стоимости ипотечных кредитов для населения, будут востребованы в лучшем случае на треть.

Контролируемый государством банк ВТБ первым в стране объявил о запуске ипотечной программы на условиях правительства. Однако банк отказывается кредитовать покупку квартир в строящихся домах, а значит планы чиновников поддержать с помощью ипотеки строителей не удались.

Банк ВТБ24, розничное подразделение одного из крупнейших банков страны ВТБ, с 1 июня начинает выдавать ипотечные кредиты на условиях, продиктованных правительством, и с использованием дешевых государственных денег.

Правда, банк намерен отказаться от кредитования строящихся домов и решил сфокусироваться на уже построенном, но не распроданном жилье. «Главным образом, этот тот фонд, который был накоплен в 2008–2010 годах»,— сообщил в четверг, 20 мая, на пресс-конференции зампредседателя правления ВТБ 24 Анатолий Печатников.

Банк практически уверен, что его примеру последуют и другие игроки. Это означает, что банки используют только малую часть денег, предоставленных госкорпорацией ВЭБ на рефинансирование ипотеки.

Лишь малая часть

«До конца года мы рассчитываем, что можем поддержать спрос на кредиты по программе в размере 5 млрд рублей»,— сказал Печатников. По его мнению, это «не очень много».

Печатников пояснил, что наблюдательный совет ВЭБа, возглавляемый Владимиром Путиным, утвердил две категории жилья, которое можно приобрести на льготных условиях.

Во-первых, это недавно построенное, но нераспроданное жилье. Объем этого рынка ВТБ24 оценивает в сумму порядка 50 млрд рублей.

Во-вторых, это строящиеся квартиры. Этот сегмент гораздо больше. По словам Печатникова, порядка 30 млн квадратных метров общей стоимостью 1,2 трлн рублей по итогам 2010 года.

Приходите через три года

Но ВТБ24 не будет кредитовать стройки в рамках программы господдержки. «Мы не видим смысла присоединяться к этой программе, так как заемщик не будет пока получать никаких выгод от этого продукта»,— подчеркнул Анатолий Печатников.

«Человеку, который приходит к нам или в другой банк за кредитом под строящееся жилье, сложно объяснить, что, если он получит право собственность на новое жилье только через три года, то вот тогда ставка по кредиту и будет 11%. Это абсолютно непродаваемый продукт. Никого не интересует, что будет через три года. Его волнует, по какой ставке он получит кредит у банка сегодня»,— считает глава ВТБ 24 Михаил Задорнов.

По его мнению, если у государства есть желание поддержать рынок ипотеки, то надо включить в эту программу и вторичное жилье, а не только новое.

В 7,5 раз меньше

В конце февраля 2010 года Владимир Путин заявил, что стимулировать спрос на недорогие новостройки государство будет путем выделения 250 млрд рублей банкам.

По замыслу премьера, банки, получившие господдержку (в первую очередь, это Сбербанк и ВТБ), должны снизить ипотечные ставки до 11% годовых уже в этом году, а в среднесрочной перспективе— до 6%.

По словам Анатолия Печатникова, в итоге по программе ВЭБа правительство выделило 150 млрд рублей на рефинансирование ипотеки. Но топ-менеджер ВТБ24 не исключает, что из этих денег будет использована только седьмая часть.

«По нашим оценкам, порядка 20 млрд рублей смогут выбрать банки»,— привел расчеты ВТБ Печатников. По его мнению, перспективы использования остальных 130 млрд рублей вызывают «большие сомнения».

Нет только ВТБ

Сбербанк планирует участвовать в программе ВЭБа, сообщили GZT.RU в пресс-службе крупнейшего банка страны. Вопрос, можно ли будет на эти кредиты покупать квартиры в строящихся домах, «в данный момент прорабатывается специалистами Сбербанка».

«В программе ВЭБа действительно есть моменты, которые непонятны»,— соглашается руководитель ипотечного блока Альфа-банк Илья Зибарев. По его оценкам, самое главное препятствие в недоверии к застройщикам.

«Банки не стремятся активно бросаться в достаточно рискованное кредитование застройщиков. Поэтому поворот, который делается в стране в сторону новостроек, он, в принципе, неверный»,— отмечает Зибарев.

«Банкам не очень интересно, когда по госпрограмме и по сниженным ставкам идут кредиты повышенного риска»,— отмечает аналитик инвесткомпании «Тройка-диалог» Ольга Веселова.

Оптимисты

«Каждый банк, который так или иначе участвует в этой программе, самостоятельно определяет свою кредитную политику. Если банк будет кредитовать физлиц на покупку только уже построенного жилья, то объем такого предложения, действительно, значительно ниже, чем новостроек»,— сказал директор по проектному финансированию АИЖК Андрей Шелковый.

Впрочем, Шелковый уверен, что эффект от реализации программы рефинансирования ВЭБа «будет однозначно». «Будут ли выбраны все 150 млрд рублей — это другой вопрос, но меры, которые принимаются, вполне адекватны и эффект точно будет»,— сказал представитель АИЖК (государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию).

Тем не менее, на рынке ипотечная госпрограмма вызывает оптимизим. Независимый аналитик Юрий Кочетков считает, что доля ипотеки в сделках купли-продажи в 2010 году вырастет с 20% до 25–28%. «Рост ипотеки подогреет цены на квартиры. При этом основными покупателями жилья станут ипотечные заемщики новой волны, польстившиеся на доступные кредиты от государства»,— прогнозирует Кочетков.

Источник: Bankstore.com.ua