

01.02.2010

ИНДЕКС ФОСБОРН: ВОЗМОЖНОСТЕЙ ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕКУ СТАНОВИТСЯ БОЛЬШЕ

За 2009 год ипотека прошла путь от почти полного забвения (в январе 2009 года ипотеку реально выдавали не более 5 банков в стране) до заметной активизации сделок с недвижимостью, которой был ознаменован 4-й квартал 2009 года.

В начале 2009 года банками были выставлены крайне высокие ставки по ипотечным кредитам, отменены программы кредитования под залог недвижимости, кредитование новостроек, первоначальный взнос при покупке недвижимости составлял 30% и выше. Банки ужесточили условия выдачи кредитов и требования к заёмщикам, так как в ситуации, сложившейся на мировом финансовом рынке, существенно увеличивались их риски.

В течение года ситуация менялась в лучшую сторону. Ставка рефинансирования снизилась с 13% в январе до 8,75% в декабре 2009 года. Помимо этого, наблюдалось уменьшение первоначального взноса по ипотечным кредитам до 20%, активно начали разрабатываться и внедряться социальные программы с использованием материнского капитала, а также, военная ипотека. Банки вновь стали возвращаться к кредитованию новостроек, правда, при этом выдвигая очень жёсткие требования к застройщикам и объектам застройки. Возобновилось нецелевое кредитование под залог имеющейся в собственности заемщика недвижимости, в т.ч. на цели, не связанные с приобретением недвижимости.

С января по май 2009г. средневзвешенные ставки находились примерно на одном и том же уровне. А с июня наметилась устойчивая тенденция к снижению процентных ставок, как в рублях, так и в иностранной валюте и к концу года они составили 12,09% и 9,44% соответственно. Таким образом, изменение процентной ставки в сторону понижения за 2009 год составило 2,19 процентных пункта по рублевым кредитам и 3,73 процентных пункта по долларам.

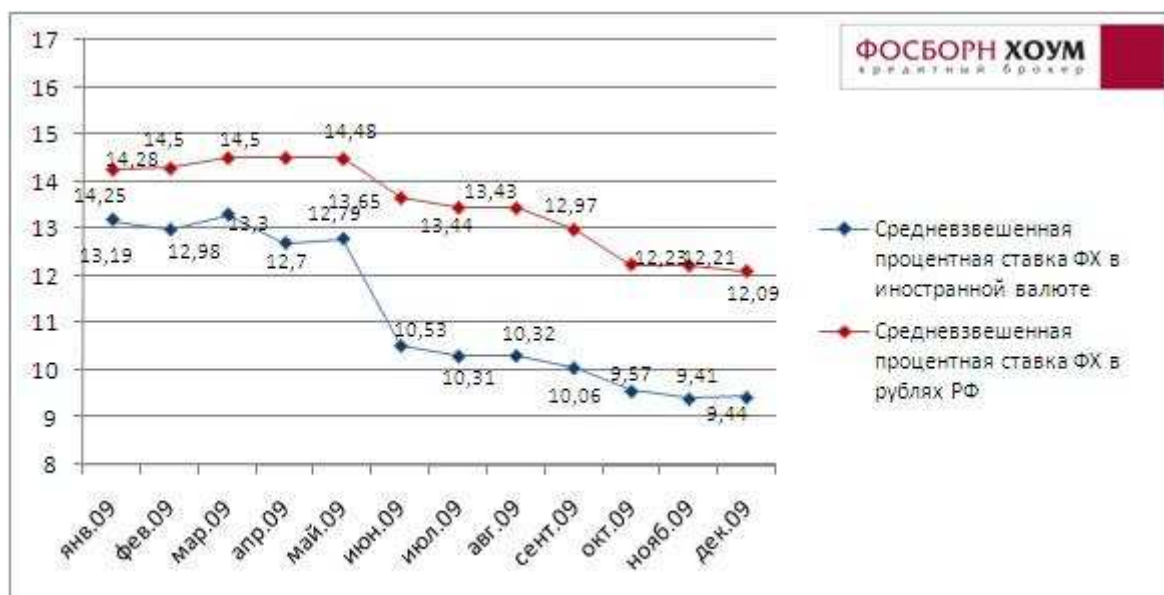


Рис. 1. Динамика Индекса ФОСБОРН по итогам 2009 г. (Москва и МО)

Что касается предпочтений заёмщиков по валюте кредита, то в 2009 году в большей степени отдавалось предпочтение кредитам в иностранной валюте, особенно это прослеживалось с июля по сентябрь, и только с IV квартала кредиты в рублях РФ стали вновь интересны для заёмщиков.

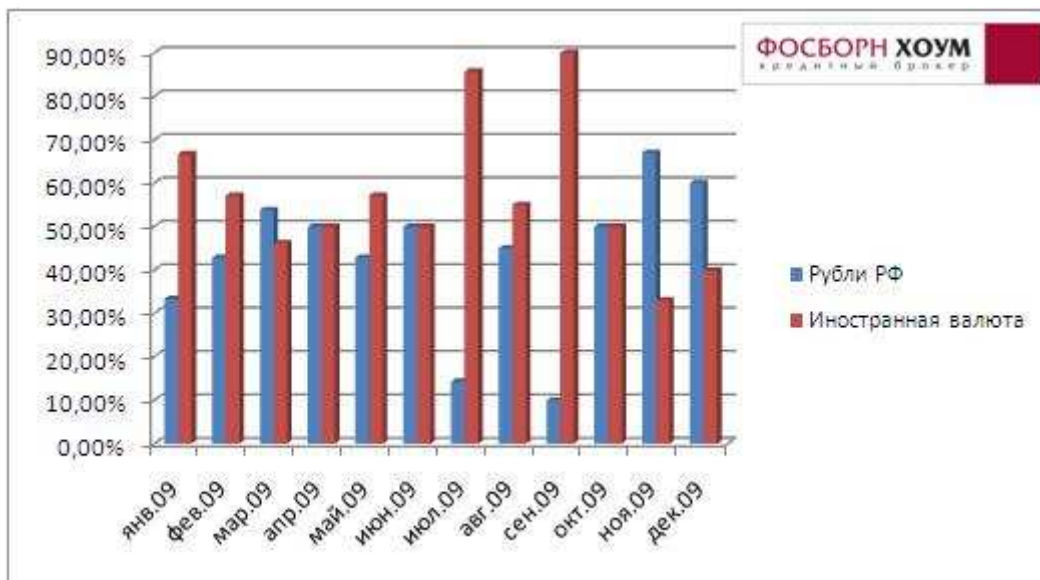


Рис. 2. Изменение распределения валют кредита за период январь-декабрь 2009 г.

В настоящее время все больше банков возобновляют розничное кредитование, в том числе и ипотечное, улучшают условия выдачи кредитов, однако, по-прежнему выдвигают очень строгие требования к заемщикам.