

04.05.2010

АПРЕЛЬСКИЕ ТЕЗИСЫ ФОСБОРН ХОУМ

То, о чем так долго мечтали потенциальные заемщики, свершилось - на ипотечном рынке наступила долгожданная оттепель. В апреле 2010 года процентные ставки по ипотеке практически вернулись к докризисному уровню. Более того, банки действительно выдают кредиты на покупку недвижимости.

В среднем, за апрель, ставки в рублях снизились на 0,5% , сейчас предложения банков колеблются в «коридоре» 11,20 – 14,25%, а один из участников рынка предлагает и вовсе 10% годовых при первоначальном взносе 50%. Кредиты в долларах практически не дешевели, однако, отсутствия движения в апреле всю компенсировано интенсивным снижением на протяжении нескольких месяцев раньше – минимальная ставка 9% зафиксирована еще в январе. Кроме того, банки стали активно предлагать программы с плавающими и комбинированными ставками ставкам - 7-9% для долларовых кредитов, 11,5 – 13,5% для рублевых.

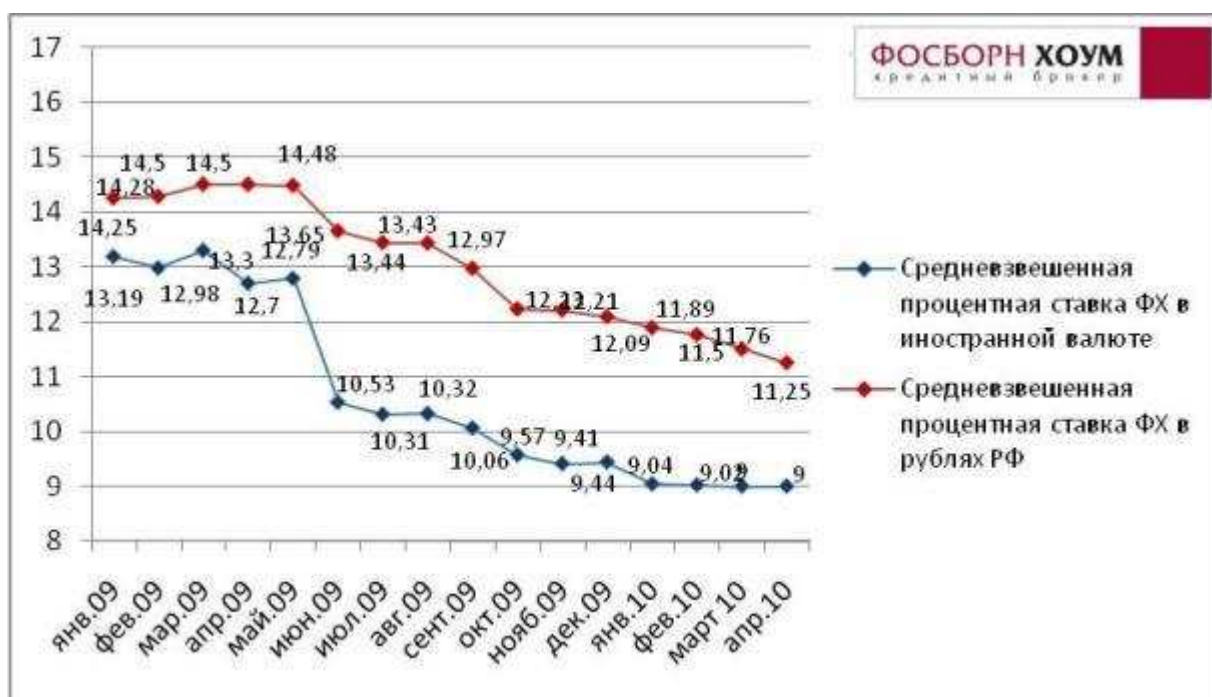


рис.1 Динамика Индекса Фосборна (апрель 2010г.)

Позитивные новости из банковского сектора активизировали потенциальных покупателей недвижимости в столице. В апреле, по сравнению с февралем, в Фосборн Хоум поступило на 80% больше заявок по подбору ипотеки, а количество сделок выросло на 40%.

Ипотечные заемщики продолжают выказывать очевидное предпочтение кредитам в рублях – в апреле в российской национальной валюте выдано 80% ипотечных кредитов. « В долларах кредиты предпочитают брать на сравнительно короткий срок 5-10 лет и с плавающей ставкой, которая в апреле составляла 7-9 % годовых», - отметила Виктория Ракова, генеральный директор Фосборн Хоум.

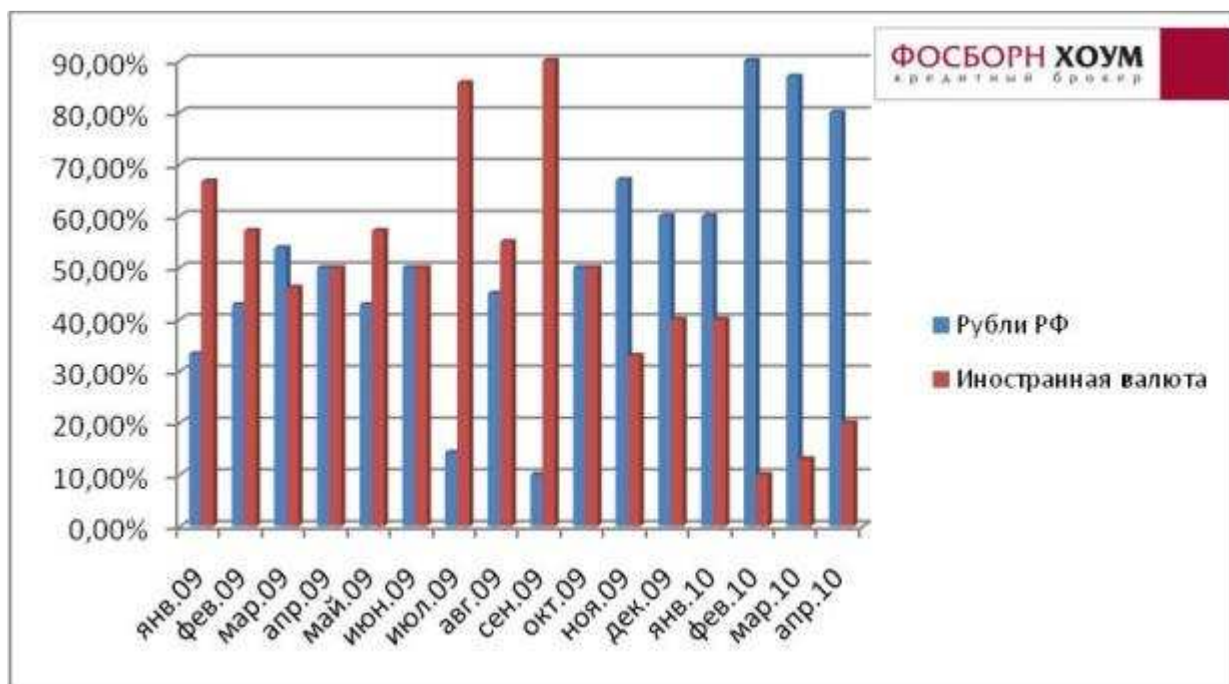


рис.2 Изменение распределения валют кредитов (апрель 2010г.)

«Средняя сумма кредита на покупку недвижимости составляет от 2 600 000 рублей до 3 800 000 рублей, но этот показатель в ближайшее время будет меняться», - полагает Виктория Ракова.

Реабилитация ипотеки придала новые силы рынку недвижимости и цены уверенно пошли вверх. Статистика сделок купли-продажи квартир с помощью заемных средств при участии Фосборн Хоум, свидетельствует, что, от момента пика падения цен летом 2009 года, до настоящего времени, стоимость квадратного метра выросла на 20% с 3900 до 4880\$. Отметим, что заметное удорожание произошло именно в апреле, когда стоимость отдельных, высоколиквидных квартир, на 90% вернулась к рекордному максимальному уровню лета 2008 года.

Статистика Фосборн Хоум учитывает только ипотечные сделки, поэтому может отличаться от других исследования рынка недвижимости: банки выдвигают более жесткие требования к квартирам, чем обычные покупатели, кроме того, квадратные метры, приобретенные с помощью заемных средств, как правило, не являются инвестиционными и приобретается в качестве «жилья для себя», а отсюда повышенные критерии к выбору недвижимости. Как правило, такие качественные квартиры, меньше подвержены коррекциям рынка – глубина падения их цен во время рецессии меньше, чем у неликвидных вариантов, и за счет меньшего удешевления их стоимость восстанавливается быстрее при подъеме экономики.