

Под ударом ипотечного кризиса

Иркутские квартиры теряют в цене.

Банки наперебой повышают ставки по кредитам, а многие уже приостановили выдачу ипотечных денег. И в первую очередь под удар попали программы кредитования на покупку новостроек. Так как рынок недвижимости Иркутска во многом держался именно на заемных средствах банков, произошло резкое сокращение сделок, а стоимость квартир начала снижаться и на вторичном рынке, и у застройщиков.

Впервые за долгие годы статистика зафиксировала снижение стоимости жилья в Иркутске. Как сообщила заместитель генерального директора ОАО «Иркутское ипотечное агентство» Татьяна Кубасова со ссылкой на официальные данные, в сентябре цены на первичном рынке снизились на 2,29%, до 49,53 тыс. рублей за квадратный метр, на вторичном – на 0,45%, до 62,2 тыс. рублей.

– Значительных изменений пока нет, но падение началось. Пусть небольшое, но это только начало. Надо учитывать, что не всегда статистика отражает действительность. Строители готовы снизить цены на 10–15%, чему свидетельствуют различные акции застройщиков по привлечению покупателей – это маркетинговый ход, вынужденно предпринятый вследствие кризиса. Клиенту даже предлагают в долг деньги на первоначальный взнос из средств застройщика, – рассказала Татьяна Кубасова корреспонденту «Областной».

Главная причина этому – удорожание денег, которое привело к падению платежеспособного спроса.

С 1 октября повысил ставки по кредитам Сбербанк. Теперь до регистрации ипотеки стоимость заемных денег составит от 14,25 до 15,5%, после – от 12,75 до 14%.

– Процентные ставки повышены в связи со значительным увеличением стоимости денежных ресурсов на рынке, – пояснили в Байкальском банке Сбербанка России и сообщили, что по ранее выданным кредитам ставки остаются без изменений.

Банки переживают кризис ликвидности, и в первую очередь он отразился на жилищных кредитах. Многие уже приостановили выдачу «ипотечных» денег. Сами банки неохотно идут на официальные комментарии, эта тема для них неудобна. Поэтому мы обзвонили ряд финансово-кредитных учреждений и выяснили, на каких условиях сейчас можно взять деньги в займы на покупку квартиры.

В банке «СОЮЗ» нас попросили перезвонить через несколько дней, пояснив, что в настоящее время изменяются условия кредитования и пока реализация всех существующих ипотечных программ приостановлена. В Банке Москвы предложили кредит на покупку квартиры на вторичном рынке жилья под 14,4% годовых с первоначальным взносом в 30%: «Мы можем выдать вам деньги и на новостройку, но только в том случае, если в залог вы оформите уже имеющееся жилье». Заявку пообещали рассмотреть в течение 7–10 дней.

ВТБ-24 предлагает кредиты на покупку вторичного жилья под 12,9–15,9%. Первоначальный взнос не менее 20%. Свой вердикт, разрешить выдать кредит или нет, банк вынесет в течение 10 дней. В этом учреждении нам предложили заемные деньги и на покупку новостройки, правда, под 18% годовых: «Если вы действительно хотите купить квартиру, то поторопитесь. Мы сами не знаем, что будет завтра».

Сотрудники банка «Уралсиб» с условиями кредитования ознакомили, но попросили перезвонить еще раз на следующий день: «Ожидаются изменения в программах. Вероятны ограничения и запреты». До изменений «Уралсиб» выдает кредиты на вторичное жилье под 14,5–15% годовых. Заемные деньги на новостройку можно получить в двух случаях: если застройщик аккредитован банком либо же под залог имеющейся квартиры.

Закрыв программу кредитования на покупку строящегося жилья Промсвязьбанк. Приобретение квартиры на вторичном рынке в этом банке согласились прокредитовать под 17% годовых.

Директор по информационной политике и связям с общественностью «Альфа-Банка» Леонид Игнат считает, что в ситуации, когда банкам стало намного сложнее привлекать денежные ресурсы и они, соответственно, вынуждены повышать ставки по кредитам, косвенные преференции получают надежные заемщики:

– Это клиенты, которые уже брали в данном кредитно-финансовом учреждении заемные средства и зарекомендовали себя надежными плательщиками. Либо люди, которые могут очень убедительно подтвердить уровень своих доходов. Для них будут более лояльные условия. Достаточно проблематично станет получить кредит под залог недвижимости тем людям, которым сложно доказать свою платежеспособность.

Леонид Игнат отметил, что крупные банки сейчас находятся в более выигрышном положении, чем средние и мелкие. Конкуренция за денежные ресурсы среди банков очень высокая. Крупные финансово-кредитные учреждения всегда диверсифицируют свой бизнес, делают акценты на развитии целой линейки кредитных продуктов, занимаются привлечением вкладов, то есть развиваются комплексно. Соответственно, им легче привлечь заемные деньги, чем тем банкам, которые концентрируются на одном виде бизнеса. Именно поэтому в первую очередь кризисная ситуация отразилась на ипотечных программах небольших банков.

– Ипотечные деньги – долгие, – напоминает Леонид Игнат. – И для реализации ипотечных программ нужна длинная ликвидность. А доступ к ней у небольших банков сейчас очень сильно ограничен. Раньше «длинные деньги» привлекались из западных банков, но теперь у них самих большие проблемы с ликвидностью. Аукционы, которые проводит Центробанк, дают возможность получить «трехмесячные деньги», а ипотека рассчитана на 5, 10, 15 и более лет, то есть они не спасают ситуацию. Некоторые мелкие банки уже предлагают ипотеку заемщикам под 30% годовых, но на самом деле это делается для того, чтобы не признаваться потенциальным клиентам, что покупку квартир они уже просто не кредитуют.

Крупные банки, по словам Леонида Игната, вынуждены увеличивать стоимость кредитов, потому что она напрямую зависит от уровня инфляции:

– Министерство финансов прогнозирует, что инфляция по итогам этого года будет 12–13%. Независимые аналитики говорят о 15%. Ясно, что банки не могут давать деньги займы под проценты ниже инфляционных.

Эксперт считает, что как только Правительству и Минфину удастся замедлить рост инфляции, банковские ставки будут скорректированы. Еще один немаловажный фактор – как скоро откроются западные рынки «длинных» и «дешевых» денег.

– Последние два года больше половины сделок в Иркутске проходило с участием ипотечных денег, – вспоминает аналитик рынка недвижимости АН «Тысячелетие» Юрий Винников. – И обратной стороной медали стал резкий рост цен на жилье в течение этого времени. Сейчас количество сделок сократилось в разы. Дальнейшее развитие трудно предугадывать, но, скорее всего, период стабилизации затянется, и цены будут продолжать снижаться.

На рынке недвижимости Иркутска сложилась ситуация, по идее, благоприятная для покупателей. Цены на квартиры снизились, а вариантов много. Однако в выигрышном положении находятся только те покупатели, у кого есть деньги на руках. В очень невыгодной ситуации оказались продавцы квартир.

– Летом квартиру можно было продать дороже, чем сейчас, – говорит Юрий Винников. – Те продавцы, кто сделал это летом, выиграли. Кто выставляет квартиры, не завышая цены, еще имеют шансы найти покупателя. А те, кто не идет на торг, проигрывают, потому что с каждым днем вероятность продажи квартиры по такой цене уменьшается.

Эксперты не спешат прогнозировать, как долго рынок недвижимости будет падать. Но все они сходятся во мнении, что в первую очередь банковский кризис скажется на строительной отрасли.

– У застройщиков уже упали объемы продаж. Думаю, те компании, которые завершают возведение домов, доведут их строительство до конца. Но найдут ли они деньги на строительство объектов на новых площадках – вопрос. В будущем это обязательно аукнется на снижении объемов возводимого жилья, – считает Юрий Винников.

С этой точкой зрения соглашается и Татьяна Кубасова:

– На мой взгляд, кризис еще не закончился. Скорее всего, ипотечный кризис потянет за собой стагнацию на рынке строительства. В нашем регионе цены на жилье будут снижаться. Когда рынок строительст-ва

очистится от негативных факторов, установятся оптимальные цены на строительном и кредитном рынках. То есть спрос и предложение уравниваются и стабилизируются. Можно сказать, что ипотечный кризис — своего рода очищающая процедура, которая заставила строителей и банкиров пересмотреть свою финансовую политику.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета ЭКОНОМИКА, БАЙКАЛ 👁 4844 06.10.2008, 13:48 📌 174
URL: <https://babr24.com/?ADE=47886> Bytes: 8213 / 8167 [Версия для печати](#) [Скачать PDF](#)

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasylar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)