

«Доступное жилье» пока недоступно

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

В улучшении жилищных условий сейчас нуждаются более двух третей россиян, при этом каждая четвертая семья проживает в плохих или очень плохих условиях. Наша область – не исключение. Социализм, обещавший всем бесплатные квартиры, канул в Лету, а капитализм резко сократил возможности граждан обзавестись собственным жильем. Для подавляющего большинства людей купить квартиру просто нереально. Ее можно разве что получить в наследство.

На Западе дела обстоят по-другому, поскольку капиталистический строй выработал механизмы, с помощью которых человек может получить желаемое. Почти 90 процентов жилья за рубежом приобретается в кредит: люди живут в домах и квартирах, за которые расплачиваются десятилетиями.

ИПОТЕКА ПО-РУССКИ

В Россию ипотека пришла несколько лет назад. Сначала это было уделом экспериментаторов: запердельные ставки кредитов и боязнь банков, что называется, обжечься на молоке заставляла их отказывать большинству желающих купить квартиру в долг. Но сейчас конкурентная борьба за стабильного клиента заставила кредитные учреждения пойти навстречу людям.

Основные условия кредитования в большинстве банков, действующих сегодня на российском рынке, довольно похожи. Ставка на ипотечные кредиты по Москве колеблется от 10 до 17 процентов годовых, в Ярославле – от 14 до 18 процентов. Сроки кредитования удлинились, и теперь многие банки готовы выдавать средства на 15 – 28 лет. Сумма первоначального взноса в среднем по-прежнему составляет 25 – 30 процентов от суммы кредита.

Однако, по мнению экспертов, только 5 – 7 процентов россиян могут себе позволить взять в банке ипотечный кредит. В России самая востребованная сумма – приблизительно 400 тыс. рублей (около 14 тыс. долларов). В Ярославле, как и в большинстве других регионов, этих денег недостаточно для приобретения однокомнатной квартиры.

КАК ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ?

Ярославский рынок ипотечного кредитования представлен шестью банками: Внешторгбанк, ОПТбанк, Сбербанк, Севергазбанк, «Юниаструм-банк» и банк «Возрождение» – на два больше, чем полтора года назад.

Получателями кредита (заемщиками) могут быть один или несколько человек в возрасте от 18 до 60 лет, срок – до 27 лет. Основные критерии: человек должен иметь постоянное место работы в течение последних двух лет и стабильную заработную плату за последние полгода (желательный минимум дохода – около 10 – 15 тыс. рублей, требование негласное, но влияющее на решение банка). Кредит могут брать сразу несколько родственников (муж и жена, родители и дети), при этом они выступают созаемщиками, а в расчет берется их совокупный доход.

Получить ипотечный кредит, не имея вообще сбережений, невозможно. Для его получения у заемщика должен быть так называемый первоначальный взнос – собственные средства, которые могут покрыть не менее 30 процентов стоимости приобретаемого жи-

В настоящее время средний размер ипотечного кредита составляет 417 тыс. рублей, а средняя ежемесячная выплата по нему – 5800 рублей. Основными получателями ипотечных кредитов являются люди в возрасте от 30 до 40 лет, причем половина из них – госслужащие.

лья. Чем больше этот стартовый капитал, тем больше шансов получить кредит. Для молодых семей один из банков предоставляет льготы, снижая первоначальный взнос до 10 процентов.

Некоторые банки, дабы снизить свой риск, требуют от человека, чтобы он привел как минимум двух поручителей – платежеспособных граждан, которыми могут быть родственники, друзья, коллеги. Они письменно гарантируют банку, что будут возвращать долг, в случае если заемщик не сможет выплачивать кредит. Многие банки оформляют в залог квартиру, которая покупается или строится на ипотечный кредит. Это жилье человек не может продать, обменять или



подарить, пока не расплатится за него. Банки также вводят ряд условий, по которым клиент может получить кредит лишь для покупки квартир на первичном рынке жилья, другие кредитуют приобретение жилья в уже построенных домах, третьи предоставляют кредит не только на строительство и приобретение квартиры, но и на реконструкцию недвижимости. При получении кредита на покупку строящегося жилья могут быть гибкие условия: на этапе строительства действует ставка в размере 18 процентов годовых, после оформления квартиры в собственность – 14 процентов.

При этом расходы заемщика не ограничиваются лишь возвратом кредита и выплатой

процентов. Договор о предоставлении кредита заверяется нотариусом, поэтому заемщик оплачивает пошлину, равную 1,5 процента стоимости приобретаемой квартиры. Также обязательными условиями являются оформление договора страхования, что оценивается в один процент от стоимости сделки, плюс оплата услуг банка. Некоторые банки требуют ежегодного перестрахования жилья.

В Ярославле в конце октября проходила выставка «Кредиты. Лизинг. Ипотека». На ней всем жителям города представилась возможность получить консультации у специалистов в сфере кредитования и познакомиться с полной схемой получения ипотечного кредита. Таким предложением нельзя было не воспользоваться.

Один из представленных на выставке банков был выбран мишенью для журналистского эксперимента. По нашей легенде, молодая семья из двух человек с общим доходом супругов 20 тыс. рублей в месяц хочет взять кредит в размере 600 тыс. рублей на покупку од-

нокомнатной квартиры стоимостью около 900 тысяч. Служащий банка произвел расчет нашего предложения. Вот что у нас получилось. Первоначальный взнос 30 процентов составил чуть больше 257 тыс. рублей. Эти деньги уже нужно иметь, чтобы получить кредит. Сумма внушительная, и где ее взять молодой семье – непонятно. Существует несколько схем погашения ипотечных кредитов. В банке, который нас консультировал, она такова, что сумма ежемесячных взносов всегда одна и та же. То есть, взяв ипотечный кредит на 600 тыс. рублей под 14 процентов годовых, каждый месяц семья будет урезать свой бюджет на 3589 рублей 78 копеек. Всего за 27 лет – максимальный срок возврата кредита – супруги должны будут заплатить банку 1 млн. 148 тыс. 504 рубля. Это почти в два раза больше, чем наш долг. Добавьте оплату пошлин, страховки и услуг банка на начальном этапе сделки. Еще один нюанс: этот банк работает без поручителей, поэтому, если супруги в недобрый час оба потеряют работу, никто за них расплачиваться не будет. Банк просто отберет купленную в кредит квартиру.

НАМ ПУТИН ЖИТЬ ПОМОГАЕТ...

Сейчас в Ярославле выдается от 50 до 100 ипотечных кредитов в месяц: одни граждане еще не привыкли жить в долг, у других нет денег.

– При выдаче ипотечных кредитов банки не идут на высокий риск, – сказал нам директор кредитно-финансовой выставки «Кредиты. Лизинг. Ипотека» Артем Милаков. – Квартира остается в залоге у банка, и в случае невыплаты кредита ее можно отобрать в судебном порядке. Но банки в таком развитии событий не заинтересованы, поэтому проверка всех документов ведется очень тщательно и долго. Одни мои знакомые собирали пакет документов четыре месяца: у банка они были первыми клиентами, которые брали ипотечный кредит. Главный минус существующих ипотечных программ банков – высокая процентная ставка, минимум 14 процентов. С другой стороны, выгода покупателя в том, что он берет кредит под 14 процентов, а квартиры в среднем дорожают в год на восемнадцать.

Как заявил глава экспертного совета комиссии Совета Федерации Иван Грачев, в ми-

ровой практике считается, что 10 процентов в национальной валюте – это граница массовой ипотеки. Проблема в том, что «для российского банка кредит не может быть менее 12 процентов, поскольку иначе не покрывает инфляцию. Плюс банк должен иметь маржу, то есть еще не менее 1,5 процента, добавьте страховку и другие накладные расходы – для заемщика это уже 16 процентов годовых в рублях».

Итак, в массе своей клиент едва тянет кредит под 10 процентов годовых, а банку, чтобы не разориться, нужно шестнадцать. Что делать? К счастью, Президент России Владимир Путин озаботился жилищными проблемами сограждан. Объявлено о национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», о масштабном участии государства в поддержке малоимущих граждан, желающих получить собственное жилье.

Что нам обещают? Первое: в результате выделения десятков миллиардов рублей и предоставления государственных гарантий банкам ставка по ипотечным кредитам к 2010 году должна снизиться до восьми процентов. Одновременно количество выдаваемых кредитов должно увеличиться до одного миллиона в год по сравнению с 46 тысячами в 2004-м. Ежегодный объем сдаваемого в эксплуатацию жилья к 2010 году планируется увеличить вдвое – с 40 до 80 миллионов кв. м.

Схема доступного жилья, по Путину, выглядит так: в рамках программы для села и молодых семей предполагается, что государство частично компенсирует им проценты по выплате ипотечных кредитов. Кроме того, власть намерена давать людям субсидии, чтобы они либо добавили свои деньги и сразу купили квартиру, либо использовали средства как первоначальный взнос за кредит. Как сказал президент, «на селе, для молодых семей и специалистов, а также в депрессивных регионах предполагается стопроцентное государственное финансирование покупки жилья, которое человек будет получать на правах найма с последующей возможностью его выкупа».

Горбачев обещал каждой семье квартиру к 2000 году. Не сбылось. Как будут воплощаться в жизнь заветы нынешнего главы государства, нам предстоит увидеть в ближайшее время.

Евгений СОЛОВЬЕВ.
Полина ВАЧНАДЗЕ.