



Ипотека твердым и уверенным шагом снова вошла в жизнь россиян. Сдав на некоторое время свои позиции во время кризиса, она вновь окрепла и заняла некогда утерянные высоты.

Возвращение

Причин этому много. Первая и основная заключается в том, что люди действительно почувствовали себя уверенно перед лицом будущего и перестали бояться брать кредиты. При этом покупатели стали более тщательно относиться к выбору объектов - они подолгу взвешивают все "за" и "против", рассматривают больше вариантов, более критично относятся к оценке предложений, и уж тем более тех, которые приобретают с привлечением ипотеки. Да и к самому ипотечному продукту стали подходить более взвешенно.

Банки же, вернувшись в 2010 году к практике активного розничного кредитования, в том числе и ипотечного, не могли проигнорировать этот факт. Они пошли по пути оптимизации ипотечных программ и в части индивидуального подхода к заемщикам, и в части расширения продуктовой линейки, и в части снижения процентных ставок и комиссии за выдачу. Нельзя не отметить и либерализацию банковских требований в отношении своих клиентов и готовность многих банков к более индивидуальному подходу при рассмотрении потенциальных заемщиков.

Появились и программы ипотечного кредитования с предельным возрастом 60-75 лет. В среднем первоначальный взнос у большинства банков составляет 20%, однако отдельные банки снижают его до 10-15% от стоимости недвижимости. К таким банкам относятся МКБ, "Райффайзен Банк", "Транскапитал Банк", ВТБ24, Сбербанк РФ и другие.

В целом политика банков стала более понятной потребителю, а сам ипотечный продукт - более доступным. Естественно, спрос возрос.

Варианты и вариант

Как ни крути, но ипотека действительно дает покупателю возможность реализовать свою мечту о собственном жилье - и иногда единственную возможность. И если вдруг у вас не оказалось двоюродного дедушки в Канаде, который в свое время отмыл на Клондайке золота на миллионы долларов и все оставил вам в наследство, свой жилищный вопрос придется решать самостоятельно. Варианты, конечно, есть.

Можно постараться накопить на квартиру. Насколько долгим окажется этот процесс - неизвестно, а вот факт того, что деньги во времени обесцениваются, известен очень хорошо. Более эффективный способ - депонирование денежных средств - также не дает гарантии. Даже при самых выгодных условиях депозиты дадут не более 6-8% в год, в то время как недвижимость, по данным компании "МИЭЛЬ-Брокеридж", начиная с января 2010 года стабильно дорожает в среднем на 1% в месяц. Поэтому даже с помощью депонирования мечту о собственной квартире осуществить удастся вряд ли.

Остается третий вариант... На протяжении долгого времени каждое значительное увеличение стоимости квадратного метра даже экспертами рынка характеризовалось как "психологический барьер", выше которого цены уже подниматься не будут, но реальность опровергала это раз за разом. Хотя, конечно, последний финансовый кризис породил мнение, что, возможно, недвижимость будет дешеветь. Однако последние сто лет мировой практики показывают нам, что недвижимость стабильно дорожает. То снижение, которое мы недавно наблюдали, продиктовано лишь двумя факторами - высоким темпом роста цен в течение 2007-2008 годов и финансовыми трудностями, с которыми столкнулись многие люди во время кризиса. Многие из них были вынуждены решать их за счет срочной продажи недвижимости, что и привело к некоторому снижению цен. На сегодняшний день цены плавно возвращаются на докризисный уровень.

Простая арифметика

Разброс ставок по кредиту сегодня достаточно большой и зависит от того, насколько дорого банк привлекает денежные средства, которые он готов затем размещать в виде кредитов. Процентная ставка часто зависит от срока кредитования, способа подтверждения дохода, первоначального взноса и комиссии по кредиту.

По данным компании "МИЭЛЬ-Брокеридж", сегодня кредит на приобретение квартир на вторичном рынке при определенных условиях можно получить со ставкой порядка 9-10% в валюте и 11-13% в рублях. Все зависит от личных обстоятельств самого клиента.

Действительно, что и говорить, при приобретении квартиры через ипотеку переплата будет значительной, но давайте просто подсчитаем кое-какие цифры... Например, в 2000 году двухкомнатная квартира площадью 50 кв. м стоила 1 млн рублей. Если бы в 2000 году покупатель взял ипотеку, пусть даже на всю эту сумму (притом что годовые процентные ставки по ипотечным кредитам в то время составляли не менее 25%), ежемесячный платеж при кредите сроком на 10 лет составил бы 22 800 рублей. В год приходилось бы отдавать порядка 270 тыс. рублей, а значит, за один миллион, взятый на 10 лет, в 2010 году покупатель бы вернул банку 2,7 млн рублей. То есть, переплатив банку 170%, к 2010 году клиент владел бы двухкомнатной квартирой в Москве за 2,7 млн рублей. И это притом, что на сегодняшний день стоимость только однокомнатных квартир в Москве начинается от 4 млн рублей.



Кредит с нарастающим итогом

	Стоимость квартиры 50 кв. м, млн руб.	Сумма уплаты по кредиту нарастающим итогом, млн руб.	
2000	1,0	0,25	20,0
2001	1,2	0,5	23,0
2002	1,5	0,8	30,6
2003	2,0	1,0	40,0
2004	2,7	1,3	54,4
2005	3,1	1,5	62,6
2006	5,4	1,8	108,4
2007	6,3	2,0	126,3
2008	8,5	2,3	169,7
2009	8,2	2,5	163,7
2010	7,8	2,8	156,5