

Зеркало.-17.03.2012

А.Фуад

Популизм на пространстве СНГ



И реальные приоритеты на Западе

Улучшение жилищных условий для многих граждан стран постсоветского пространства остается несбыточной мечтой. И это понятно, в отличие от западных стран, лидеры в странах СНГ вопрос улучшения жилищных условиях перевели в плоскость популизма и чаще всего используют в своих политических целях для повышения собственного имиджа. Для многих граждан стран СНГ ипотечные кредиты по западным стандартам - вершина недостижимая. Им остается лишь надеяться, что когда-нибудь они смогут получать ипотечные кредиты не под грабительские кредиты.

В начале разберемся, как там на Западе обстоят дела с ипотечным кредитованием населения.

Президент США Барак Обама объявил о снижении комиссий по ипотечным кредитам, обеспеченным гарантиями правительства, передает Reuters. По мнению главы государства, это поможет миллионам домовладельцев рефинансировать задолженность. Около 11,1 млн. американцев должны больше, чем стоит их дом. Согласно плану, заемщик с кредитом, который субсидируется Федеральным управлением жилищного строительства (ФНА), может сэкономить тысячу долларов в год при рефинансировании кредита. В настоящее время ставки по кредитам находятся на исторически низком уровне в 4%, однако многие американцы не в состоянии рефинансировать кредит, передает BFM.ru.

Уменьшенные сборы будут распространяться на тех заемщиков, которые собираются рефинансировать кредит по программе ФНА, и тех, чей долг превышает стоимость дома. Для участия в программе заемщик должен предоставить историю выплат по кредиту, сведения о доходах и оценку стоимости недвижимости. Помимо этого, программа рефинансирования распространяется на кредиты, полученные до 1 июня 2009 года.

По данным аналитика Credit Suisse Махеша Сваминатана, из 5,4 млн. 30-летних кредитов, субсидируемых ФНА, 3,2 млн. кредитов не подпадают под предложенную Обамой программу из-за срока выдачи.

Эксперт Guggenheim Securities Джарет Сейберг полагает, что программа окажет положительное влияние на жилищный вопрос и уменьшит число случаев потери права выкупа.

План Обамы предусматривает сокращение страховых взносов по кредиту с 1% до 0,01%, а ежегодная комиссия снижается до 0,55%. Именно из-за страховых взносов многие заемщики столкнулись с трудностями при рефинансировании. Власти ранее повысили этот взнос, чтобы поддержать FHA и упрочить положение на рынке агентства, на долю которого приходится около трети выдаваемых ипотечных кредитов. Помимо этого, администрация президента сообщила подробности решения проблем с ипотекой у военнослужащих и ветеранов.

Агенты пересмотрят тысячи случаев потери права выкупа, и если дома были конфискованы ошибочно, пострадавшие получают выплату в размере стоимости недвижимости и компенсацию в 116,7 тысячи долларов.

Напомним, проблемы с ипотекой есть даже у председателя Федеральной резервной системы США Бена Бернанке, который взял кредит шесть лет, дважды его рефинансировал, однако до сих пор должен банку 672 тысячи долларов. Задолженность Бернанке по 30-летнему кредиту составляет около 80% от стоимости квартиры (NEWSRU.com).

Как видим, на Западе порой даже кредиты под 4% годовых бывают неподъемны для некоторых граждан. В этой связи остается лишь удивляться тому, как все-таки население стран СНГ умудряется выплачивать ипотечные кредиты в три раза дороже - под 12% годовых и более.

Между тем руководители России и Украины уверяют, что в скором времени ипотечные кредиты в этих странах будут на уровне западных стандартов, а порой даже ниже 4% годовых!

С мая 2012 года в Украине начнет действовать государственная программа ипотечного кредитования для приобретения доступного жилья под 2-3 процента годовых. Как сообщает агентство "УНИАН", такое заявление сделал президент страны Виктор Янукович.

По его словам, остальные заемные средства банкам будет компенсировать государство. Сроки таких кредитов будут рассчитаны на 10-15 лет. По мнению Януковича, реализация данной программы позволит обеспечить заказами строительные компании, создать новые рабочие места, повысить объем производства украинских стройматериалов и спрос на них.

Ранее премьер-министр Украины Николай Азаров заявлял, что правительство страны будет создавать условия для развития ипотечного кредитования и привлечения инвестиций в строительную отрасль. По информации украинских риэлторов, по состоянию на конец прошлого года средняя ставка ипотеки составляла 17-19 процентов годовых.

В России средняя ипотечная ставка в настоящее время находится на уровне 12-13 процентов годовых. В последнее время многие игроки российского рынка ипотеки повысили ставки по жилищным займам из-за подорожания денежных средств. В частности, так поступили Сбербанк и "ВТБ-24", на которые приходится основная часть выдаваемых в стране ипотечных кредитов.

Вместе с тем премьер-министр РФ Владимир Путин в феврале этого года заявил, что российские власти должны добиваться снижения ставок по ипотеке до 3-4 процентов годовых (lenta.ru).

А пока в России даже льготная банковская ипотека для молодых семей после кризиса превратилась в тривиальный маркетинговый ход, не дающий серьезных преимуществ, пишет "Коммерсант-Деньги". Подходящие варианты издание рекомендует искать среди стандартных ипотечных программ.

Действующий президент России Дмитрий Медведев в прошлом году неоднократно заявлял, что ставки по ипотеке должны находиться на уровне 6-7%. При этом для определенных категорий граждан, например, врачей, ставка должна быть еще ниже - 5-7%, а первоначальный взнос должен составлять не более 10% стоимости приобретаемого

жилья. Правда, пока даже первоначальные планы остаются недостижимой мечтой для тех, кто особенно нуждается в собственных квадратных метрах, - молодых семей. До кризиса банки готовы были помочь молодым супругам в решении жилищной проблемы, активно предлагая специализированные программы покупки жилья. Как правило, бонусы заключались в снижении ставки на 1-2% и возможности меньшего первоначального взноса.

Сейчас некоторые банки заявляют о наличии ипотеки для молодых семей, но при ближайшем рассмотрении оказывается, что таких программ с льготными условиями фактически нет. Например, государственные банки "ВТБ-24" и Сбербанк предлагают использовать материнский капитал для оплаты первоначального взноса или в счет погашения части долга (с 1 января 2012 года материнский капитал составляет 387 640,3 рубля). Однако по основному параметру, а именно по процентным ставкам, молодым семьям придется брать ипотеку наравне с другими гражданами. Одолжить деньги у "ВТБ-24" на покупку готового жилья семья может под 9,9-14,65% годовых в рублях в зависимости от размера собственных средств и срока кредитования. При отсутствии комплексного ипотечного страхования ставка по кредиту возрастет на 3% годовых. Минимальный первоначальный взнос составит 10% стоимости квартиры. Но придется дополнительно оформлять страхование ответственности заемщика за неисполнение обязательств по возврату кредита. В противном случае размер первоначального взноса по кредиту вырастет до 20%.

В Сбербанке ситуация с ипотечными кредитами для молодых семей примерно такая же. Ее основное отличие от стандартной программы заключается в возможности использовать материнский капитал. Ставки по кредиту на готовое жилье до регистрации прав ипотеки составят 13,5-15,25%, после - 12,5-13,75% годовых при условии, что квартира находится в доме, построенном без участия кредитных средств банка. Правда, если в семье есть дети, Сбербанк снизит требования к размеру первоначального взноса. При оформлении кредита для семьи без детей нужно внести 15% стоимости квартиры, а если в семье есть дети - только 10%. Наиболее удачным примером помощи молодым семьям эксперты считают банк "Уралсиб", который предлагал специальные условия в рамках временной акции в прошлом году. Тогда скидка составляла 0,5% ставки за каждого несовершеннолетнего ребенка. Ставка снижалась сразу при оформлении кредита, если в семье уже есть дети, и в течение всего срока кредитования при рождении или усыновлении детей. А если заемщику посчастливилось быть главой многодетной семьи из пяти детей, то ставка по кредиту уменьшалась до 8% годовых.

Сейчас же, по мнению экспертов, таких удачных примеров банковского альтруизма ждать уже не приходится. Причина в том, что банки просто не готовы, особенно в текущей ситуации, предоставлять молодоженам какие-то льготные условия. По закону молодой считается семья, в которой одному из супругов меньше 35 лет. А по мнению экспертов, это как раз и есть основной контингент заемщиков, которые обращаются за кредитом на стандартных условиях. Поэтому в большинстве случаев программы для молодых семей носят чисто маркетинговый характер и не оказывают существенной поддержки их бюджету.

Однако молодым супругам не стоит отчаиваться, отмечает "Коммерсант-Деньги". Нужно просто более внимательно изучить обычные предложения банков. Ведь и стандартные программы при определенных условиях могут оказаться вполне привлекательными для молодой семьи. Например, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) предлагает оформить кредит с использованием материнского капитала под 7,65-10,75% годовых в рублях на покупку квартиры в новостройках и 8,65-12,45% годовых в рублях - на покупку квартиры на вторичном рынке. При этом с использованием различных вычетов ставка по кредиту может снизиться еще на 1,5% (NEWSRU.com).

К сожалению, и в Азербайджане дела с ипотечными кредитами обстоят не так уж и хорошо.

Азербайджанский ипотечный фонд (АИФ) разместил в четверг на аукционе облигаций на 2 млн. манатов, отмечается в сообщении фонда. "Общий объем представленных заявок составил 32 млн. 483 тыс. манатов. По итогам аукциона размещен весь объем облигаций - 2 млн. манатов, выставленных на аукцион", - отмечается в сообщении. В аукционе приняли участие 3 инвестора. Это было первое размещение облигаций АИФ из пятой эмиссии. Дата погашения облигаций - 22 января 2022 года.

Как сообщалось ранее, Госкомитет по ценным бумагам (ГКЦБ) зарегистрировал 16 января 2012 года проспект пятой эмиссии обеспеченных облигаций АИФ на 30 млн. манатов. Эмиссия разделена на 30 тыс. облигаций номиналом в 1 тыс. манатов за ценную бумагу. Срок обращения облигаций - 10 лет. Облигации эмитируются по ставке 3% годовых.

Ранее сообщалось, что в 2009-2012 годах АИФ разместил облигаций в рамках четырех эмиссий на общую сумму 210 млн. манатов. А пока объем ипотечного кредитования за счет средств Азербайджанского ипотечного фонда в январе-феврале 2012 года составил 7,95 млн. манатов, сообщили агентству "Интерфакс-Азербайджан" в АИФ. Как сообщалось ранее, в январе-феврале 2011 года банки-агенты АИФ выдали ипотечных кредитов на 8,8 млн. манатов. Таким образом, за отчетный период банки-агенты фонда сократили объем ипотечного кредитования на 9,7%. В целом с 2006 года по 29 февраля 2012 года банки-агенты АИФ выдали ипотечных кредитов на сумму 353,39 млн. манатов. На 29 февраля 2012 года, 41% получателей ипотечных кредитов - лица в возрасте 18-29 лет, 31% - в возрасте 30-35 лет, 28% - лица, которым свыше 36 лет.

АИФ создан в декабре 2005 года и в марте 2006 года приступил к выдаче ипотечных кредитов. Выдача социальной ипотеки в Азербайджане началась с 2007 года и продлилась в течение 6 месяцев. АИФ с 1 июня 2009 года возобновил процесс выдачи ипотечных кредитов на коммерческих условиях через 27 банков-агентов. При этом на коммерческих условиях ипотечные кредиты выдаются за счет средств, привлекаемых фондом от выпуска собственных облигаций.

Ипотечные кредиты на коммерческих условиях выдаются в манатах и только гражданам Азербайджана. Кредиты выдаются на срок от 3 до 25 лет, максимальный размер кредита не должен превышать 50 тыс. манатов, кредит выдается по ставке не более 8% годовых.

Из госбюджета финансируется лишь социальная ипотека. Ее максимальный размер составляет 35 тыс. манатов, ставка - не выше 4% годовых.

В 2011 году объем ипотечного кредитования из средств АИФ составил 95,54 млн. манатов.

Конечно, некоторые могут заявить, что в Азербайджане где-то еще соблюдены социальные гарантии, и некоторые могут получать кредиты под 4%. Однако и данный шаг больше пахнет популизмом. Обратим внимание на исследования, проведенные правительственными экспертами. Так, на сегодня желающих получить социальную ипотеку (в западных странах, как показано выше, это обычная ипотека - авт.) составляет 100 тыс. человек, а при нынешних объемах выделенных средств в год на нее могут претендовать не более 700 потенциальных счастливиц! Тем самым получаем, что некоторые, если даже состарятся, нынешними темпами могут не дождаться своей очереди на социальную ипотеку по азербайджанским меркам, или стандартную под 4% по западным меркам ипотеку.