

Ипотека умерла или затаилась на время?

> На городском рынке жилья формируется отложенный спрос

ПОХОЖЕ, уменьшение ставки рефинансирования Центробанка до двенадцати процентов все-таки позволит снизить стоимость ипотечных кредитов в отдельно взятом Магнитогорске.

Но вряд ли сделает их в ближайшее время доступными для большинства горожан.

— Если говорить честно, — прокомментировал ситуацию один магнитогорский риэлтер, работающий в сфере продаж недвижимости более пятнадцати лет, — надо признать: минимум 95 процентов населения отложили все операции с жильем до «лучших времен». Какая тут ипотека?..

Лет восемь назад, в начале нового века и тысячелетия, ипотечные сделки фактически носили единственный характер. Оживление городского рынка произошло в 2003–2004 годах. Потом, когда резко стали расти доходы населения, а излюбленные инструменты сохранения средств (американский доллар, например) потеряли свою привлекательность, вовсе начался ипотечный бум. Да и банки «созрели» для массового жилищного кредитования. Теперь ипотека вновь возвращается к недавним истокам.

Призыв снижать ставки по кредитам вслед за понижением ставки рефинансирования первым в стране, как и подобает, услышал народный Сбербанк. Глава СБ РФ Герман Греф еще 15 мая, на следующий день после второго за короткий срок снижения ставки рефинансирования, пообещал снизить ставки по кредитам «скорее всего» уже в июне. Челиндбанк, много лет работающий на магнитогорском городском рынке финансовых услуг,

пошел еще дальше. 21 мая он на своем официальном сайте в Интернете сообщил о снижении ставок по ипотечному кредитованию в рублях до 15,75–17,5 процента годовых. Правда, до сбербанковских ориентиров ни один региональный банк, даже если последует примеру Челиндбанка,

Ставки пошли вниз, но кредиты доступнее не стали



все равно в обозримом будущем не дотянется. СБ РФ и без обещанного Германом Грефом июньского снижения предлагает самые дешевые рублевые ипотечные кредиты — со ставкой от 13,5 до 14 процентов годовых, а на недвижимость, построенную с участием кредитных средств банка, — и вовсе со ставкой от 13,25 до 13,75 процента. Одно из лучших предложений на рынке ипотеки — у ВТБ-24, выдающего кредиты со ставкой от 14,6 процента годовых.

Магнитогорский Кредит Урал Банк, который до кризиса был лидером городского рынка ипотечного кредитования, составляя серьезную конкуренцию на этом «поле» Сбербанку, сейчас твердо следует выбранному в конце прошлого года курсу. Когда в ноябре ставка рефинансирования возросла до тринадцати процентов, КУБ принял решение плату за пользование уже выданными кредитами не изменять. Сейчас, когда ставка рефинансирования меньше чем за месяц упала дважды — в сумме на один процент, банк вновь не меняет процентных ставок по ипотечным

кредитам (при этом, правда, КУБ понизил процентные ставки по всем срочным вкладам — на один пункт).

Городской рынок недвижимости, впрочем, как и всероссийский, замер. Говорят, цены на жилье в Магнитогорске достигли «дна». На первичном рынке, правда, несмотря на избыток предложения, значительного падения не произошло, но на вторичном — цены «просели» минимум на треть. Продавцы даже стали снимать свои «лоты» с продажи, поскольку в течение нескольких месяцев не могли найти ни одного (!) потенциального покупателя. В основном на

вторичном рынке сейчас продается жилье, купленное в свое время ради инвестирования денежных средств. А риэлтеры лихорадочно вспоминают опыт девяностых годов, когда схемы продаж больше напоминали бартерные сделки с длинной цепочкой квартир.

Участники рынка считают, что во второй половине года не исключен скачкообразный рост стоимости жилья, особенно самых востребованных однокомнатных и двухкомнатных квартир. Но реалии таковы, что увеличение цен возможно лишь в случае очередной девальвации рубля, подобно той, что произошла в конце прошлого — начале нынешнего года. Доступной ипотека, без которой жилье не продашь, в ближайшие полгода точно не станет, а заставить людей рисковать и в условиях кризиса заключать договоры с банками на кредиты даже под докризисные двенадцать процентов годовых (не говоря уже о нынешних тринадцати — двадцати), может вынудить только перспектива высокой инфляции. Правда, появляются новые предложения на городском рынке, в корне отличающиеся от принципов традиционной «американской» ипотеки (например, от кредитного потребительского кооператива граждан «Ключ-Капитал»), но «раскрутить» их в условиях падения платежеспособного спроса очень тяжело.

В прошлом году в городе было сдано 320 тысяч квадратных метров жилья. В этом, даже по оптимистичным оценкам экспертов, показатель уменьшится втрое. Между тем пресловутый квартирный вопрос далеко не решен. И скорее всего, сейчас в Магнитогорске формируется отложенный спрос. Как он может аукнуться, скажем, через год-два, и повлияет ли на раскручивание маховика цен на жилье, особенно при объемах строительства, стремящихся к нулю, можно только гадать. В нынешних условиях ни один разумный аналитик строительной индустрии не рискнет дать долгосрочного прогноза ☹

ВЛАДИСЛАВ РЫБАЧЕНКО
ФОТО > АНДРЕЙ СЕРЕБРЯКОВ

Что будет с рынками летом?

РЕКЛАМА

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ — очень сложное и неблагоприятное дело особенно в такое нестабильное время как сейчас. Обычно летний период на фондовом рынке характеризуется временным затишьем, рынку свойственны незначительные колебания около определенного уровня, существенных изменений направления движения рынка не происходит.

Как правило, первые два летних месяца характеризуются затишьем, а формирование нового тренда начинается в августе. Но если цены на нефть скорректируются, то рынок может и не удержаться на достигнутых уровнях. Весенний стремительный рост акций по всему миру был спровоцирован не столько

макроэкономическими улучшениями, сколько накачиванием экономик деньгами. Кардинальных положительных сдвигов, указывающих на возрождение промышленности, пока нет, у банков сохраняются проблемы с просрочкой и капитализацией. Все это может препятствовать дальнейшему росту котировок. Стоит учесть, что Минфин объявил о постепенном выходе из российских акций, на скупку которых было потрачено более 100 млрд. рублей. Даже в случае постепенной продажи этих пакетов индексам нелегко будет сохранить устойчивость.

Поэтому инвесторам ПИФов акций стоит занять выжидательную позицию. Тем же, кто находится в деньгах, нужно сто раз подумать, прежде чем входить сейчас в рынок. Возможно, имеет смысл переждать ближайшие летние месяцы в облигационных фондах, тем

более что сегодня у этих фондов есть немало возможностей инвестировать в качественные бумаги с привлекательными доходностями.

Если говорить о вложениях свободных средств в ПИФы на долгосрочный период, от одного года, то нужно понимать, что у России колоссальный потенциал к развитию и в ближайшие годы нас ждет довольно бурное развитие всех сегментов индустрии. Кризисный рынок дает очень много возможностей для успешного инвестирования, причем размер прибыли, получаемой за короткий промежуток, сравним с прибылью за несколько лет.

Для тех, кто еще сомневается, стоит или не стоит инвестировать, хочется отметить: за XX столетие в среднем акции американских компаний принесли 1500000 % дохода. Перспективы же российского рынка на данный

момент значительно выше тех, что были в начале двадцатого века в Америке.

В Финансовом центре «РФЦ» вы можете приобрести паи открытого паевого фонда облигаций «РФЦ-накопительный» и фонда акций «РФЦ-фонд акций».

За дополнительной информацией обращайтесь к инвестиционному консультанту по телефону (3519) 25-60-25 либо по адресу: Завенягина 9.

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (№ 21-000-1-00097 от 24 декабря 2002 г.)

> В прошлом году в городе было сдано 320 тысяч квадратных метров жилья