

Шанс на проживание

Как украинцам улучшить жилищные условия

На строительный рынок ориентируются различные сферы экономики - от производства стройматериалов, до розничной торговли и транспорта. Но, чтобы запустить этот «локомотив», нужны живые деньги - инвестиции от украинцев, которые хотят улучшить свои жилищные условия. Увы, покупка жилья за свой счет доступна лишь единицам, остальным для этого не хватает сбережений.

Остается рассчитывать на ипотеку. Реанимировали ее уже в начале года, а к осени все ожидали впечатляющих результатов. Что же на практике? Удалось ли государству, банкам и застройщикам оживить рынок ипотеки?

На кредитной волне

Представители финучреждений еще зимой и весной были полны оптимизма, и брали на себя повышенные обязательства в возрождении ипотечного кредитования. Как утверждают банкиры, в этом они преуспели.

- Количество банков, которые выдают ипотечные кредиты, значительно возросло, - подтверждает директор розничного бизнеса НАДРА БАНКА Валентина БРОЖИК. - Если в начале этого года только единицы кредитовали покупку жилья, то сейчас около 20 крупных банков предлагают эту услугу.

Действительно, прорыв кажется впечатляющим, но только если сравнивать его с практически полным отсутствием ипотечного кредитования еще год назад. Весьма скромные, по сравнению с докризисными, показатели объяснимы: уроки кризиса не прошли даром.

- Даже те условия предполагаемой ипотеки, которые банки начинают обсуждать, значительно жестче, чем в 2007 году, - констатирует финансовый директор компании «Созидатель» Станислав ПЛЕСКАЧЕВСКИЙ. - Если будет новый финансовый кризис, ипотечный рынок просто замрет, его не станут начнут нарастать проблемы по старым кредитам, естественно, ни для финучреждений, ни для потенциальных заемщиков тема кредитования уже не будет актуальна.

Сегодня к приобретению жилья в ипотеку люди подходят очень осторожно и серьезно. И условия, как мы уже отметили, остаются строгими. С. Плескачевский считает, что виной тому - вторая волна кризиса. То есть банки, конечно, вынуждены идти на активные операции (в этом, собственно, суть их работы), но при этом низкие ставки пока что не могут предложить.

- Банки предпочитают кредитовать вторичное жилье, - уточняет В. Брожик. - И только в исключительных случаях - первичку. Как пра-



Хватит ли всей жизни для того, чтобы рассчитаться с кредитом?

вило, это определенные жилые комплексы, со степенью готовности не ниже 75%.

УСЛОВИЯ

Больше всего шансов получить кредит в банке у того, кто присмотрел себе вторичное жилье. Наиболее охотно банки кредитуют на срок до 15 лет (реже - до 20 лет), со средними ставками (в зависимости от срока) от 17% до 20% годовых и авансом (в зависимости от сроков кредитования) - 30-60% от стоимости жилья.

Из первых рук

Поскольку кредитовать новостройки банки не спешат, застройщики все активнее развивают продажи в рассрочку. Как говорит руководитель Департамента маркетинга и рекламы ЖК «Паркове Місто» & ЖК «Комфорт Таун» компании «К.А.Н. Девелопмент» Александр НЕМТЫРЕВ, пока что идут на этот шаг далеко не все, и напрасно. По его мнению, сегодня покупателю нужно помочь. Необходимо предлагать более или менее приемлемые условия приобретения первичной недвижимости - такие, которые на практике окажутся посильными для среднестатистического украинца. И люди будут покупать. Только так застройщики смогут удержаться на рынке. Од-

нако и в случае рассрочки есть некоторые нюансы.

- Преимуществом рассрочки от застройщиков являются небольшие ставки и лояльный подход к оценке платежеспособности заемщика. Недостатком же является невозможность выбора. То есть рассрочку можно получить только у того заемщика, у которого клиент будет покупать квартиру, - говорит вице-президент бизнеса «Персональные финансы» ПАО «Диамант-банк» Анна ТКАЧЕНКО. Кроме того, в отличие от банков давать длительные

УСЛОВИЯ

Получить рассрочку на покупку жилья на первичном рынке можно при наличии 30-50% первоначального взноса, зачастую под 0% годовых. Выплачивать надо нередко в течение 1 года или же до момента сдачи жилья в эксплуатацию. Только единичные компании пролонгируют выплаты на несколько лет после того, как новоселам вручены ключи.

Государственный подход

В этом году Государственное ипотечное учреждение (ГИУ) предложило собственную Программу поддержки строительной отрасли и возобновления рынка ипотечного кредитования. Как нам объяснили в самом ГИУ, финансовая поддержка помогает застройщикам получить средства для завершения строительства, а сотрудничество с банками-партнерами позволяет украинцам гарантированно приобрести жилье на приемлемых условиях. То есть банкам-партнерам чиновники рекомендуют кредитовать население по

ставке до 15% годовых в гривне, сроком от 5 до 30 лет. При этом ставка рефинансирования для банков составляет 11% годовых.

Если говорить о помощи застройщикам, то итоги работы ГИУ выглядят впечатляюще. Там утверждают, что деньги выделяют в первую очередь для строительства социального жилья, и стоимость квадратного метра в таких квартирах составляет 4,5-8 тыс. гривен за квадратный метр. По новой программе уже профинансировали застройку 17 объектов по всей территории Украины. По состоянию на 1 сентября этого года в эксплуатацию введено 640 квартир. Сейчас они продаются, в том числе и по механизмам ГИУ.

Сейчас в ГИУ говорят, что готовы кредитовать через партнеров любого, при условии их соответствия требованиям, прописанным в стандартах ГИУ.

Стоит отметить, что государственная поддержка кредитов у украинцев пока популярностью не пользуется. Причины в том, что к 15% годовых финучреждения порой плюсюют дополнительные проценты. Кроме того, страхование залога ложится на плечи заемщика, а также от него требуется оплатить еще и разовую комиссию - 1-4% от суммы кредита. Все это, вместе с достаточно высокими требованиями к официальному доходу (учитывается совокупный доход всех членов семьи), делают кредиты «от ГИУ» удовольствием не для всякого.

УСЛОВИЯ

- Максимальная сумма кредита: 1 млн грн - для Киева, 750 тыс. грн - для Севастополя и городов-миллионников, 500 тыс. грн - для областных центров, 300 тыс. грн - для городов районного значения, 200 тыс. грн - для других городов и сел.

- Ежемесячный платеж должен быть не больше 45% от совокупного дохода семьи.

- Сама сумма ипотеки не может превышать 75% от оценочной стоимости жилья.

Анна ГОНЧАРЕНКО

АРГУМЕНТЫ И ФАКТЫ В УКРАИНЕ

Ты студент или школьник? Подпишись на «АиФ» по льготной цене!

Сэкономь до 40%! Годовая подписка - 2012:

82,20 грн в год

Читай «АиФ» смолоду!

Подписной индекс - 37831

