



Согласно аналитическим данным компании, в Московском регионе ипотеку для приобретения квартир в новостройках Москвы и области предлагают 37 банков. Общее число ипотечных программ - 48, то есть большинство банков предлагают лишь один вид кредита на покупку строящейся квартиры. Средний срок ипотеки на строящееся жилье в Московском регионе составляет 15 лет. Минимальный период кредитования, как правило, - один или три года (27% и 23% программ соответственно), а максимальные сроки, предлагаемые банками, - 25 и 30 лет (35% и 40% программ).

Эксперты отмечают достаточно лояльные условия банков в части первоначального взноса при ипотечном кредитовании. Так, 19 из 48 ипотечных программ включают минимальный первоначальный взнос от 10% до 15%, еще 21 - от 20% до 30%. Оставшиеся восемь программ - это кредиты на приобретение новостроек под залог имеющегося имущества, в рамках которых первоначальный взнос не требуется.

Как отмечают в компании "БЕСТ-Новострой", средний размер предлагаемого кредита на покупку строящегося жилья в Москве и Подмосковье сейчас составляет около 12,3 млн рублей. Хотя реальный спрос, по оценкам банков, сосредоточен вокруг отметки в 3,6 млн рублей. Минимальный размер кредита - 200 тыс. рублей - у банка "Возрождение" (программа "Социальная ипотека Москвы"). Самым "щедрым" является Сбербанк РФ, где в зависимости от ежемесячных доходов клиента размер ипотечного кредита ориентировочно может достигать 150 млн рублей.

Что касается годовых процентных ставок по ипотеке, то, как правило, их размер зависит от степени готовности приобретаемого жилья. Средний процент по кредиту до регистрации собственности на квартиру составляет 13-13,5%, тогда как после получения свидетельства показатель ниже - 12-12,5%. Минимальная ставка по ипотеке у "Генбанка" и Русского ипотечного банка - от 8% до 10% годовых.

По данным компании, наиболее высокие ставки по ипотеке (примерно 12,5-14% годовых) характерны для банков, где средний размер кредита составляет от 4,5 до 13,5 млн рублей. И напротив, минимальный процент - 11-12,5% - у банков, выдающих клиентам в среднем небольшие суммы (до 4,5 млн рублей) либо очень значительные (более 18 млн

рублей).

Одним из положительных моментов развития рынка ипотеки в стране для заемщика, по оценкам специалистов компании, стал стопроцентный показатель среди банков по наличию возможности досрочного погашения кредита. Основным условием является так называемый мораторий на досрочное погашение - срок, в течение которого клиент не может вносить дополнительные взносы помимо ежемесячного платежа. Такие ограничения есть в 16 из 48 ипотечных банковских программ, то есть в 33% случаях. Срок моратория варьируется от 3 до 7 месяцев. По данным "БЕСТ-Новострой", средняя сумма кредита в банках, где существует ограничение на досрочное погашение, составляет около 15 млн рублей. Во всех остальных банках, отказавшихся от моратория на досрочное погашение, средняя сумма предлагаемого кредита заметно ниже - около 11 млн рублей.

"К сожалению, существующие условия кредитования на сегодняшний день не делают ипотеку массовым продуктом в нашей стране. Доступности ипотечного кредитования возможно добиться снижением процентных ставок и первоначального взноса. И, конечно, увеличением доходов населения. Соответственно, главная составляющая доступности ипотеки - это общеэкономическая ситуация в стране. Положительный момент в том, что банки ведут конкурентную борьбу за средний класс, который может воспользоваться ипотечным кредитованием, становятся более гибкими к клиентам, ищут новые маркетинговые ходы, хотя в большинстве случаев не меняют структуру самого продукта", - комментирует ситуацию на ипотечном рынке Московского региона председатель совета директоров компании "БЕСТ-Новострой" Ирина Доброхотова.