Цены на **рынке** **недвижимости** уже полгода недвижимы — не в последнюю очередь благодаря «замороженной» ипотеке.

С момента последнего кредитного обзора в октябре ничего не изменилось: выдают кредиты единицы банков, а процентные ставки по-прежнему заоблачные. И такая ситуация, похоже, надолго, так как условия кредитования вряд ли будут меняться. «Приемлемый для заемщиков уровень ставок, порядка 12—15% годовых, можно обеспечить только при низкой инфляции и достаточной ликвидности, пишет Сегодня.

В этом году мы ожидаем снижения уровня инфляции до 9,5%, а вот с гривневыми ресурсами будет туго: кредитные деньги у банков будет «забирать» правительство, которое, по нашим ожиданиям, продолжит привлекать гособлигации под высокие проценты. Так что до середины года ставки по ипотеке пока будут высокими», — говорит Алексей Зеркалов из ИК Dragon Capital.

ЧТО? ГДЕ? ПОЧЕМ?

С осени число банков, обещающих ипотеку, выросло. Их стало 20. Но дает ли эта 20-ка действительно кредиты — загадка. Директор компании «КредитСвит» Любовь Слободенюк рассказала нам, что сегодня на самом деле только единицы банков выдают ипотеку, а остальные лишь на этом рекламируются и на месяц-два затягивают рассмотрение заявок.

Пара кредитчиков в банках признавались нам, что удовлетворяют 1—2 заявки из 10, не больше. Немудрено, ведь за полгода требования к заемщикам не смягчились: банки по-прежнему принимают в расчет только официальные доходы (они должны быть в 2 раза больше платежа по кредиту), требуют допзалог и поручителя.

А член правления «Эрсте Банка» Светлана Черкай рассказала нам, что банкиры сегодня изучают не только заемщика, но и его предприятие. По заемщику проверяют стаж работы (он был не меньше 1—2 лет на нынешнем месте работы), по предприятию — финансовое состояние. Кстати, в одном банке нас предупредили, что не дают кредиты сотрудникам госпредприятий и занятым в сфере **недвижимости**.

ЧТО КРЕДИТУЮТ. Как и прежде, занять на « **новостройку** » можно, только если дом уже сдан или если банк финансирует его строительство.

В ЧЕМ КРЕДИТУЮТ. Кредиты по-прежнему дают только в гривне, так как валютные займы запрещены НБУ.

ПОД КАКИЕ ПРОЦЕНТЫ. Ставки по ипотеке нынче от 11 до 40% годовых. Но слишком низких ставок стоит опасаться, так как это означает, что, скорее всего, будут ежемесячные комиссии, которые догонят реальную ставку вместо, например, 15% с ежемесячной комиссией в 0,94% от суммы кредита до 38% годовых.

НА КАКОЙ СРОК. По-прежнему 6 банков ссужают деньгами на жилье на 20—30 лет, а большинство дает кредиты на 10—15 лет — не больше.

С КАКИМ ВЗНОСОМ. Как и осенью, ипотека доступна только тем, кто скопил 40—50% от стоимости желаемого жилья.

ИТОГО. Квартира за $60 тыс. (480 тыс. грн.) в кредит на 15 лет под 26% годовых обойдется в 960 тыс. грн. при погашении по стандартной схеме и 1,2 млн. — при аннуитете (равными платежами).

Источник: «SV-Development»