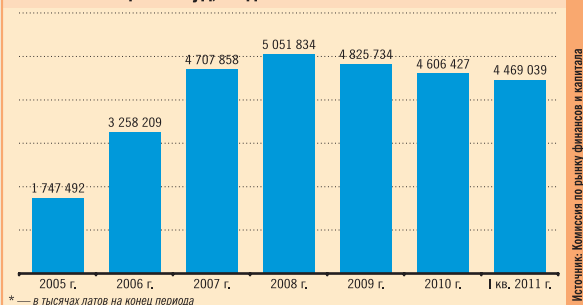


Объем жилищных ссуд, выданных латвийскими банками*



МНЕНИЕ

“Опыт прежних лет оказался для многих покупателей жилья негативным, и это повлияло на активность рынка в целом. У Нового ипотечного кредита Citadele есть потенциал, и он сможет вновь пробудить интерес к использованию ипотечных кредитов, так как предлагает разумный путь для отступления. Если сегодня основная активность на рынке недвижимости обеспечивается сделками нерезидентов, то благодаря появлению продукта Citadele может увеличиться объем сделок, заключаемых резидентами, что очень важно для нашей страны”.

Эдгар ШИНС, президент ассоциации LANĪDA

На повестке дня жилищный вопрос

Со 2 июня этого года Citadele banka начал предлагать первый в своем роде в странах Балтии ипотечный продукт — “Новый ипотечный кредит”. Как пояснил член правления банка Гунтис БЕЛЯВ-СКИС, в отличие от ранее доступных кредитных продуктов он подразумевает возможность погашения обязательств клиента по займу в обмен на заложенную в банке недвижимость.

Новинка для Балтии — В чем суть нового предложения банка?

Наш продукт соответствует актуальным потребностям жителей в области покупки жилья и при этом снижает для людей будущие риски, связанные с изменением уровня доходов. Его новшество для балтийского рынка услуг ипотечного кредитования заключается в том, что заемщику дается право прервать кредитный договор в любой момент: оставшиеся обязательства клиента полностью погашаются, а в обмен в собственность банка переходит заложенное имущество. Но это никоим образом не находит негативного отражения в кредитной истории клиента. (Более подробно об основных условиях — см. в справке.)

Для кого предназначен новый кредит?

Он может стать особенно полезным для молодых семей, желающих

увеличить свою жилую площадь. Кредит подойдет и для родителей, которые хотят купить жилье для своих детей; для людей, снимающих квартиру, а также для жителей, которые готовы вложить свои средства в недвижимость, но пока не чувствуют себя достаточно уверенными, чтобы брать на себя долгосрочные обязательства.

Пришло время кредитовать

— Что побудило банк именно сейчас предложить новый продукт ипотечного кредитования?

— Латвийский рынок жилищного кредитования сохраняет высокий потенциал развития. На это указывает и сравнение ситуации в нашей стране с другими европейскими государствами. Насыщенность нашего рынка на общем фоне остается срав-



Пресс-фото

Гунтис Белявскис

нительно низким. Но при этом постепенное улучшение ситуации на местном рынке труда говорит о том, что покупательская способность семей и, соответственно, частное потребление имеют потенциал для роста. Картина налаживается не только со стороны потенциального спроса, но и со стороны предложения. С середины 2010 года наблюдается увеличение

количества выданных разрешений на строительство. Это свидетельствует о том, что и в домостроительной отрасли Латвии уже наблюдаются первые признаки активизации.

Спрос есть — нет уверенности

— Но пока речь идет только о потенциале. Что мешает ему реализоваться в увеличении объема ипотечных ссуд, выданных банковской отраслью?

— Негативному настрою жителей способствует опыт последних двух-трех лет. Осуществляемая ранее политика кредитования, когда предоставление ссуд не всегда шло рука об

руку с тщательной оценкой платежеспособности клиента, породила в обществе обоснованную осторожность и воздержанность по отношению к покупке жилья в долг. Многим людям до сих пор приходится тяжело бороться с ранее так легко взятыми на себя обязательствами по ипотеке.

Банки тоже получили горький урок. На сегодня число сделок, заключаемых в отрасли по кредитованию жилья, — невелико. В первом квартале этого года по сравнению с концом прошлого, портфель ипотечных ссуд в Латвии сократился на 3%. Однако актуальность жилищного вопроса не снизилась.

Наша страна по-прежнему занимает одно из последних мест в Европе по количеству квадратных метров жилой площади на душу населения.

Наличие потенциального спроса показывают и данные интернет-опроса, проведенного в мае этого года центром исследования рынка и общественного мнения SKDS. На сегодня 38% жителей Латвии продолжают испытывать потребность в новом жилье. В том числе 6% респондентов планируют его купить, используя банковский кредит, но большая часть — 21% опрошенных — ответили, что пока не намерены брать ссуду на жилье, поскольку они не уверены в завтрашнем дне. Наш продукт — “Новый ипотечный кредит” — способен дать людям это чувство уверенности и поможет снизить будущие риски.

Момент подходящий

— Вы считаете, что достаточно переломить настроение людей? А как быть с их реальными возможностями приобрести жилье в кредит?

— Безусловно, с оживлением экономики пойдет вверх и стоимость жилья. Но пока, по расчетам экспертов Citadele Asset Management, средние цены на недвижимость в Риге остаются ниже среднего уровня покупательской способности населения.

Беседовала Александра БОГДАНОВА

Условия кредита

Целью финансирования может выступать как приобретение недвижимости, так и ее ремонт. Средства могут использоваться для других целей, но обеспечением кредита обязательно должна служить недвижимость.

Размер кредита — не более 70% от рыночной стоимости недвижимости.

Срок кредита — до 35 лет.

Ставки на уровне стандартного ипотечного кредита.

Минимальное участие клиента в сделке по приобретению недвижимости — 15%. Иными словами, если у заемщика не хватает собственных средств, чтобы внести 30% стоимости покупки, то он может привлечь других поручителей или залоги, после чего его участие может быть снижено.

Минимальная сумма кредита — 5 000 латов, а максимальная зависит от рыночной стоимости закладываемой недвижимости.

Платежеспособность клиента:

- положительная кредитная история, регулярные ежемесячные доходы;
- ежемесячные платежи по всем кредитным обязательствам не должны превышать 40% от общих доходов семьи;
- минимальный достаточный объем доходов (после уплаты налогов) заемщика составляет 400 латов в месяц, а для лица, привлечшего поручителя, их общая сумма доходов должна быть не менее 500 латов.

Вопрос к аналитику: “Неужели сегодня, когда банки стали более консервативны, квадратный метр стал доступнее для семьи?”

Симона СТРИЖЕВСКА, экономист отдела по анализу рынка Citadele Asset Management:

— На пике ипотечного бума, в 2007 году, цена на серийную квартиру в Риге составляла порядка 1 200 латов за кв. м, в то время как доступная цена для семьи из двух работающих человек, проживающих в Риге, которые взяли ссуду на 22 года на покупку квартиры площадью 75 кв. м и отчисляют 40% общей ежемесячной зарплаты на погашение кредита, дотягивала только до 700 латов за кв.м. Этот, почти двойной, разрыв между предложением рынка и возможностями клиентов, говорил сам за себя.

На данный момент стоимость упомянутой выше серийной квартиры составляет в среднем 400 латов за кв.м, а доступная для заемщика цена — около 800 латов за кв. м. Как ни парадоксально, но в сегодняшних послекризисных условиях для людей с устойчивыми и хорошими доходами наступил благоприятный момент, который не следовало бы упускать тем, для кого актуален жилищный вопрос.

