

**«Общественная позиция»
(проект «ДАТ» № 11 (36) от 15 декабря 2009 г.**

Банки

**БАНКОВСКАЯ КАБАЛА
НА ШЕЕ НАРОДА**

Обманчивые проценты

Современная экономическая система сложна и запутанна, но все ее участники так или иначе взаимодействуют друг с другом. Парадокс, но, скажем, казахстанская стоматология или торговая организация зависят от положения дел на Уолл-стрит. А уровень благосостояния рядового учителя находится в тесной взаимосвязи с ценами на нефть. Одним словом, если где-то в Америке вдруг разразится финансовый кризис, то его последствия тут же ощутят на себе жители казахстанской глубинки. Вместе с тем, по сравнению с гражданами других стран наши соотечественники находятся в более выгодных условиях. Хотя, возможно, мы и не так сильно это ощущаем на себе. Особенно не чувствуют этого те, кто по случайному невезению взял кредит или ипотеку. Именно эта категория граждан может пострадать сегодня сильнее всего. Ведь если тебя уволят с работы, то пособия по безработице едва ли хватит на жизнь. Что уж говорить о высоких взносах по ипотечному кредиту?

То, что так радовало и давало надежды на высокий экономический рост страны, сейчас оказалось самой главной проблемой. Непосредственно вследствие выдачи огромного количества мелких потребительских кредитов в США начался всемирный финансовый кризис. Самые популярные потребительские кредиты – на проведение ремонта. Следующие по известности – займы на покупку подержанного автомобиля, мебели, компьютера, бытовой техники и других предметов для дома. Чуть менее востребованы кредиты для оплаты обучения и поездки на отдых.

Кризис затронул и Казахстан, и у нас наступил момент, когда банки отказали казахстанским гражданам в выдаче финансов. Но недавно банки Казахстана возобновили активное предложение ипотечных кредитов. При этом заемщикам придется выплачивать по кредитам значительные суммы, так как процентные ставки и дополнительные платежи очень велики. Теперь житель Казахстана будет отдавать банку полную стоимость жилья каждые 4 – 5 лет. Так, один из банков выдает кредиты под 19 – 20%. После выдачи кредита заемщику необходимо будет оплатить 1,5% от суммы кредита «за рассмотрение», 0,5% – «за организацию», 1% – «за обналичивание». 0,5% банк будет брать ежегодно «за ведение ссудного счета». Придется также потратиться на страхование покупаемой недвижимости и страхование жизни заемщика. Первоначальный взнос составит не менее трети необходимой суммы. Максимальный срок, на который предоставляется кредит, не превышает 10 лет.

Другой банк, предлагая кредит на 10 лет под невысокий процент (14% годовых) и с единственной комиссией за ведение ссудного счета (0,015%), требует не только внести треть стоимости жилья, но в подтверждение намерений еще 15% суммы положить на специальный депозитный счет в банке. Эти деньги будут направлены на погашение займа вместе с последним платежом, то есть через 10 лет. Но процентов на этот депозит банк платить не будет, чем и возместит свою «невысокую» кредитную ставку. Третий банк предлагает ипотечные кредиты минимум под 15,5% годовых на срок до 20 лет. Однако дополнительные платежи будут включать 1% за обналичивание, 0,65% за оформление, а 0,7% от суммы

необходимо будет ежегодно вносить в виде страховых выплат. Оплата оценки стоимости недвижимости – еще одно требование, предъявляемое банком заемщику.

Один банк на всех

Почему же такой высокий процент или тяжелые требования? Чтобы это понять, надо знать простую схему, согласно которой устанавливается процентная ставка. Проще говоря, процент будет тем выше, чем выше риски банка по неуплате, и ставка будет тем ниже, чем сложнее требования на выдачу кредита или ипотеки, потому что именно так банк и защищает себя от нашей безответственности перед выплатой кредита. И высокий процент, сложность документации – это далеко не все проблемы, связанные с нашей кредитной и ипотечной системой. Например, в ипотечном кредитовании существует ряд проблем, касающихся правовой сферы, которые нельзя не заметить. Основные из них:

- отсутствие достаточного законодательного оформления функционирования вторичного рынка ипотечного кредитования;
- отсутствие узаконенной частной собственности на землю, что тормозит приток инвестиций в эту сферу;
- несовершенный правовой механизм реализации прав по ипотеке.

С целью совершенствования последней проблемы необходимо внести в законодательство и нормативные документы ряд дополнений и изменений, касающихся проблем

уточнения порядка реализации права пользования заложенным жилым помещением;

обращения взыскания на заложенное жилое помещение, заключения сделок с жилыми помещениями, права на которые имеют несовершеннолетние граждане;

создания механизмов социальной защиты граждан в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

Если рассматривать кредитование, то основная проблема наших банков сегодня заключается в том, что имеет место недостаточность залогов и кредитования финансово неустойчивых субъектов – или, говоря проще, невысокое качество активов. На сегодняшний день пока что только «Альянс банк» объявил о планируемой переоценке своих активов в сторону снижения в связи с ухудшением качества портфеля ценных бумаг. В настоящее время банк оценивает влияние этого фактора на свои финансовые результаты. Переоценка активов проводится в целях улучшения ситуации в банке и никак не отразится на его операционной деятельности и способности отвечать по своим обязательствам.

По состоянию на 1 марта 2009 года, согласно данным финансовой отчетности по казахстанским стандартам бухгалтерского учета (КСБУ), объем активов банка составил 1 146 млрд. тенге, собственный капитал – 159 млрд. тенге. Но это лишь один банк.

Кроме низкого качества активов наших банков также исследование показало, что современная казахстанская практика кредитования физических лиц на потребительские цели требует

своего совершенствования – как с точки зрения расширения объектов кредитования, так и дифференциации условий предоставления ссуд;

достаточной прозрачности структуры собственности, нуждающиеся в реструктуризации корпоративного сектора, стремительного роста кредитования, высокой степени концентрации ссуд по отраслям и отдельным заемщикам, а также значительной доли кредитования в иностранной валюте.

Все эти факторы подвергают банки риску дестабилизации экономики, процентных ставок и валютного курса.

На мой взгляд, необходимо развивать комплексное банковское обслуживание населения, предоставляя последнему широкий выбор банковских продуктов и услуг, увеличивая доходы, формируя ресурсную базу банка, расширять кредитные отношения с населением. Макроэкономическая стабилизация в целом и преодоление инфляции, в частности, также позволят населению шире использовать банковские ссуды для решения жизненно важных проблем. Все это указывает на необходимость дальнейшего развития и совершенствования кредитных связей коммерческих банков с населением на основе изучения отечественного и зарубежного опыта.

Айсулу РАЙГАН

КСТАТИ

Кредитное ЯРМО на полвека

Теперь максимальный срок ипотечного кредита в России составляет полвека. Оформить жилищный заем на 50 лет предлагает банк ВТБ 24. Ранее самая долгая ипотека была у Росевробанка – 40 лет. Средний же срок российского ипотечного кредитования составляет 20–30 лет.

Новое предложение супердлительной ипотеки, по мнению представителей ВТБ 24, позволяет заемщику увеличить возможную сумму кредита и уменьшить ежемесячный платеж, что в итоге не так сильно будет бить по карману.

Однако на самом деле переплата по такому кредиту окажется колоссальной: в пять раз.

В этом не трудно убедиться, воспользовавшись калькулятором на сайте ВТБ 24. Ставка по «долгому кредиту» на 50 лет в рублях составит 13,5%, а в валюте – 12,5%. При этом, по словам представителей банка, эффективная процентная ставка для полувекового кредита на сумму 300 тыс. в рублях составит 14,38%, а в валюте – 13,25%. Таким образом, если семейная пара с общим доходом в \$5 тыс. в месяц возьмет ипотечный кредит на 50 лет в объеме \$300 тыс. по ставке 12,5%, то ежемесячный платеж по кредиту составит \$3131,24, а всего за 50 лет пара заплатит порядка \$1,9 млн. Иначе говоря, за 50 лет пара могла бы купить шесть квартир стоимостью \$300 тыс. При этом процент не учитывает стоимость страховых выплат.

А потому эксперты не ждут ажиотажного спроса населения на долгоиграющую ипотеку. «Клиенты боятся брать кредиты под длительный срок, в России не привыкли к жизни в долг надолго: это ведь стресс», – подтверждает эксперт Шаламов.

«Полагаю, что такой длительный кредит будет интересен заемщикам, которые занимают крупные суммы. При других вариантах эта программа себя оправдывает, но не в пользу заемщика», – говорит эксперт. Ведь выплата основного долга ложится, как правило, на последние пять лет до окончания срока кредита, все остальное время заемщик погашает проценты. С ним соглашается член правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов. «Растягивать срок надолго имеет смысл только до 20–25 лет, далее эффективность теряется», – говорит он. Вообще же, россияне, по словам банкиров, стремятся полностью возвращать ипотеку в первые 6–7 лет кредитного срока.

По всей видимости, выдавая полувековой кредит, ВТБ 24 как раз и надеется, что заемщик вернет его досрочно, говорят эксперты. Кредит можно погасить досрочно через три месяца. «Поэтому, уверен, что это красивый маркетинговый ход», – отмечает Гордейко.

В мировой практике существуют и более длительные кредиты, однако там четко закреплено право перевода обязательства на третье лицо – наследное право, добавляет сомнений Жигунов. В России эта тема туманна, так же как и вопрос стоимости объекта в будущем.

Однако нельзя исключить того, что все же найдутся желающие раскошелиться на пятикратный ипотечный заем. Ведь хочется жить сейчас и ни в чем себе не отказывая, а не копить на дом, квартиру, автомобиль, путешествия, томясь в ожидании. Именно так поступает, по крайней мере, 40% американцев. Беззалоговые длительные кредиты – прекрасная возможность для безответственного заемщика, напоминает один из банкиров: «Посмотрите, именно это и привело к ипотечному коллапсу в Штатах».

Gazeta.ru