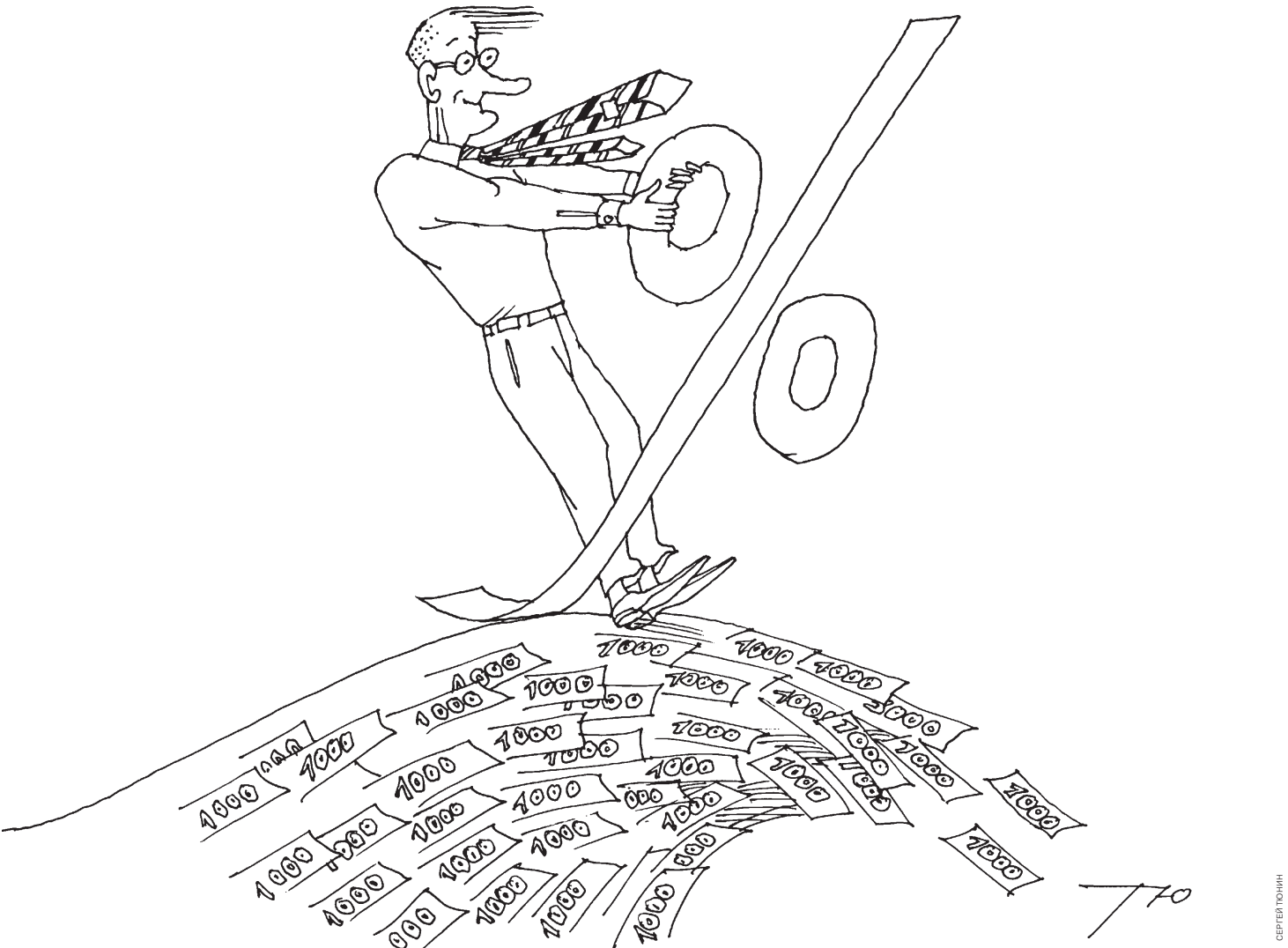


ДОМ ДЕНЬГИ

И все-таки она плавает

ставка

Банки возвращают плавающие ставки, которые сейчас на 1–2% годовых ниже фиксированных. Такие ставки наиболее удобны для банков, потому что позволяют размещать средства по стоимости привлечения, однако опасны для заемщика резким ростом вслед за колебаниями рынка.



Выбор банка
Банки, по прошествии полутора кризисных лет, стали активно предлагать программы ипотечного кредитования под плавающие или комбинированные ставки, величина которых меняется в зависимости от рыночной конъюнктуры. При условии отсутствия резких колебаний рынка такие ставки, как правило, ниже фиксированных, поэтому могут быть более выгодными для заемщиков. До осени 2008 года, на которую пришлось острая фаза финансового кризиса, такие ипотечные программы были у небольшого числа банков — Райффайзенбанка, банка «Дельтакредит», банка «КИТ Финанс». Из них сохранил кредитование под плавающую ставку только «Дельтакредит», но кроме него подобные программы предлагают теперь ВТБ 24, Юникредит банк, ОТП-банк, банк БЖФ.

«Плавающая ставка отражает рыночную стоимость и срочность привлечения ресурсов для банка, — говорит директор дирекции развития продуктов ОТП-банка Дмитрий Сапронов. — Сейчас у банков по-прежнему отсутствует возможность привлечь ресурсы для выдачи ипотечных кредитов на длительный срок, поэтому свои риски они закладывают в фиксированную ставку по кредиту, которая из-за этого остается высокой».

Классически плавающая ставка по кредиту рассчитывается по формуле, в которой определенный рыночный индекс (MosPrime, LIBOR или ставка рефинансирования) увеличивается на несколько процентных пунктов, установленных банком. Для рублевых кредитов российские банки за основу берут индекс MosPrime или устанавливаемую ЦБ ставку рефинансирования. MosPrime рассчитывается на основе ставок предоставления рублевых депозитов, объявляемых ведущими участниками российского денежного рынка первоклассным финансовым институтам на срок от одной недели до шести месяцев. Ставка рефинансирования устанавливается Банком России для кредитования коммерческих банков.

В качестве базового индекса для расчета ставки по кредитам в иностранной валюте банки принимают индекс LIBOR — средневзвешенную ставку по межбанковским кредитам, предоставляемым банками, выступающими на лондонском межбанковском рынке с предложением средств в разных валютах и на разные сроки — от одного дня до 12 месяцев. Ставка по кредиту заемщика пересчитывается на каждый период изменения индекса: ежеквартально, раз в полгода или раз в год, в зависимости от срока расчета лежащего в основе ставки индекса.

Выбор валюты

Банкиры признают, что кредиты под плавающую ставку ориентированы на особый тип заемщиков и, по сути, не рассчитаны на длительный срок погашения. «Подобные кредиты интересны в первую очередь тем, кто планирует гасить их досрочно, возможно, за счет продажи иного имущества, — считает начальник отдела ипотечного кредитования Юникредит банка Иван Веденисов. — Тогда заемщик понимает, что он берет кредит на достаточно короткий срок и вероятность изменения плавающей составляющей не так велика, как если бы он собирался платить в соответствии с графиком».

Большинство банков для расчета плавающей ставки по рублевым ипотечным кредитам берет за основу индекс MosPrime — такие программы предлагают, например, «Дельтакредит», Юникредит банк,

ОТП-банк. «В основном банки привязывают плавающие ставки к MosPrime по причине того, что в большинстве своем сами привлекают средства на рынке по ставке MosPrime + x% или ориентируются на этот индикатор при определении стоимости рублевых заимствований, — говорит Иван Веденисов. — Соответственно, предоставление кредитов по ставке, привязанной к тому же индексу, является для банков наиболее удобным и наименее рискованным вариантом».

Как правило, банки берут трех- или шестимесячный MosPrime для расчета ставки. Для заемщика это означает, что ставка по его кредиту будет изменяться либо ежеквартально, либо раз в полгода. Полугодовые значения MosPrime берут, например, Юникредит банк и ОТП-банк. Юникредит банк предоставляет кредиты под шестимесячную ставку MosPrime, увеличенную на 7,5 процентных пункта. По состоянию на 13 мая значение MosPrime 6М было 4,65%, таким образом, ставка по такому кредиту на полгода была бы 12,15% годовых, в то время как минимальная фиксированная ставка (по пятилетнему ипотечному кредиту) — 13,5% годовых.

Для кредитов в иностранной валюте все банки берут значение индекса LIBOR на 12 месяцев. По кредиту сроком на 10 лет с плавающей ставкой у «Дельтакредита» берется LIBOR на 12 месяцев, увеличенный на 7,5 процентных пункта. По состоянию на 30 апреля значение LIBOR было 1,01%, значит, ставка по кредиту — 8,5% годовых, а минимальная ставка банка по кредиту на этот же срок в долларах — 9,75%. «Кредиты в иностранной валюте могут быть интересны только заемщикам, которые получают доход в этой же валюте, — отмечает Иван Веденисов. — Хотя в докризисные времена, благодаря постоянному снижению курса доллара, это был очень популярный продукт в Москве и Санкт-Петербурге, резкий рост курса в конце 2008 — начале 2009 года заставил заемщиков с большой осторожностью относиться к валютным кредитам».

Выбор ставки

Для заемщика кредит под плавающую ставку несет высокий процентный риск: вслед за колебанием рынка значение индекса может резко вырасти, что приведет в итоге к повышению ставки по долгосрочному ипотечному кредиту. Именно это случилось в конце 2008 года с заемщиками, взявшими кредит под плавающую ставку в банке «Дельтакредит». В конце 2008 года ставки стали резко расти: в августе 2008 года MosPrime 3М составлял порядка 6%, к ноябрю вырос до 9,8%, а с января 2009 года достиг 21,5%. Соответственно, после увеличения на 5–7 процентных пунктов ежемесячные выплаты заемщиков стали рассчитываться исходя из ставки 26,5% годовых. Тогда банк предложил заемщикам рефинансировать кредит под фиксированную ставку, однако она все равно оказалась выше, чем ставка, под которую кредит брался изначально. Сейчас, чтобы снизить кредитный риск заемщика, «Дельтакредит» планирует ограничение максимального уровня фиксации переменной процентной ставки, что особенно важно в неблагоприятных экономических условиях.

Непредсказуемое резкое изменение снижает ценность индекса MosPrime в качестве индикатора для ставок по ипотечным кредитам. Правда, альтернативы банкиры пока не нашли: ставка рефинансирования, устанавливаемая ЦБ, не отражает реальной стоимости денег для банков, ею

могут пользоваться только госбанки, которые привлекают средства на более выгодных условиях, чем остальные участники рынка. Пока из госбанков только ВТБ 24 предлагает кредиты под классическую плавающую ставку, исходя из ставки рефинансирования ЦБ. Плавающие ставки ВТБ 24 устанавливаются из расчета значения ставки рефинансирования, к которой прибавляется от 3 процентных пунктов. При пересмотре ставки учитывается значение ставки рефинансирования на 1 апреля и на 1 октября каждого года. На 1 апреля ставка рефинансирования составляла 8,25% годовых.

Ставка рефинансирования ЦБ, как индикатор ставок, по сравнению с индикатором MosPrime имеет ряд преимуществ: она более проста и понятна для наших клиентов, публикуется во многих открытых источниках информации, не подвержена резким колебаниям, является ориентиром для определения ставок кредитования во всех секторах, — рассуждает вице-президент, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Георгий Тер-Аристакесянц. — Тенденции изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ постоянно уделяют внимание СМИ, они обсуждаемы в широких кругах и на разных уровнях власти в стране, с мая 2009 года ставка рефинансирования снижалась девять раз, и в настоящее время она составляет 8% годовых — такого еще не было в истории России».

Выбор комбинации

Чтобы снизить риски заемщика и повысить популярность кредитов с плавающими ставками, банкиры стали предлагать различные модификации этих ставок. Сейчас банки активно предлагают кредиты под комбинированные ставки — в этом случае на определенный после выдачи кредита срок (от 3 до 6 лет) по кредиту устанавливается фиксированная ставка, если кредит не погашен до истечения этого срока, по кредиту устанавливается плавающая ставка. До кризиса российские банки подобных программ не предлагали.

«Как правило, на момент предоставления кредита, предложение с плавающей ставкой является наиболее выгодным, предложение с комбинированной ставкой — чуть менее выгодным, а с фиксированной ставкой — самое дорогое из всех», — говорит Иван Веденисов. Такие кредитные программы есть, например, у ВТБ 24, Юникредит банка, банка «Дельтакредит». При этом банкиры отмечают, что, если заемщик решается взять кредит под плавающую ставку, он, скорее всего, выберет комбинированный вариант. «В выдачах первого квартала текущего года на этот продукт приходится более 40%, это связано с двумя факторами: более низкая процентная ставка (от 11,5%) и средний срок кредита 5 лет», — отмечают в банке «Дельтакредит».

Кредит с комбинированными ставками менее рискованный для заемщика, чем классический кредит под плавающую ставку. Он дает возможность наблюдать за поведением плавающей составляющей и в случае значительной волатильности рефинансировать кредит с изменением ставки на фиксированную. За это время заемщик может осуществлять частичное досрочное погашение кредита, при этом ставка будет зафиксирована на удобном для него уровне.

Анна Афанасьева



КВАРТИРЫ В ЭЛИТНЫХ ОСОБНЯКАХ



ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

28-000-28

ITALKVARTAL.RU

Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.italkvartal.ru.