

ДОМ ДЕНЬГИ

Возвращение кредитов

ИПОТЕКА

Спустя год с начала кризиса банки возобновляют кредитование и снижают ставки с астрономического до просто высокого уровня. Сегодня ипотека стоит порядка 11–19% годовых вместо 11–14% до кризиса. Кредит теперь можно оформить либо на уже готовую квартиру, либо, если дом почти построен, можно купить квартиру, заложенную по дефолтному кредиту.

Цена входного билета

«Ипотека по выдаче вернулась на уровень 2005 года», — в один голос заявляют банкиры. Активно выдают ипотечные кредиты по-прежнему только Сбербанк, ВТБ 24 и «Дельтакредит». Однако за последние два месяца о возобновлении выдачи ипотечных кредитов или снижении ставок по ипотеке объявило более десятка банков. При этом ставки по кредитам начинают снижаться — в кризис они составляли 17–30% годовых. Сейчас средняя ставка по ипотеке, по данным кредитного брокера «Кредитмарт», составляет порядка 19% годовых. При этом рыночные ставки колеблются в пределах 11–20% по рублевым кредитам и 9–14% годовых в иностранной валюте.

Правда, снижение ставок вовсе не означает, что ипотека стала более доступной. Банки рассматривают заявки при минимальном доходе от 25 тыс. рублей (Райффайзенбанк), ВТБ 24 — от 30 тыс. рублей. При таком уровне дохода заемщик может рассчитывать только на кредит менее 1 млн рублей. Взять кредит на сумму 1–1,5 млн рублей (средняя сумма ипотечного кредита) заемщик сможет, если его минимальный доход составляет не менее 45–60 тыс. рублей. Если ставка по кредиту будет, как у ВТБ 24, 14,35% годовых, то размер ежемесячного платежа (аннуитет) составит 14–25 тыс. руб-

лей. В Райффайзенбанке взять кредит на эту сумму можно при доходе от 40–50 тыс. рублей. При этом ставка в любом случае будет 20% годовых, аннуитетный платеж — порядка 17–25,4 тыс. рублей.

Основной трудностью при получении кредита стала необходимость обязательного первоначального взноса от 20 до 50% от суммы кредита. Средняя сумма кредита — 1–1,5 млн рублей, первоначальный взнос составляет 300–600 тыс. рублей. Поэтому некоторые банки стали предлагать накопительные ипотечные программы — они есть, например, у ВТБ 24, банка «Жилфинанс».

Кроме того, теперь заемщик при получении ипотечного кредита может выбрать условия по страхованию. В начале года ФАС признала незаконным обязательное страхование заемщиком одновременно залога, жизни и трудоспособности — такая страховка стоит 1–1,5% от суммы кредита. Теперь банки обязаны предоставлять выбор между этим вариантом и страхованием только залога, однако в последнем случае они повышают ставку по кредиту на 2–3 процентных пункта. Например, у ВТБ 24 в этом случае ставка увеличивается на 3 процентных пункта.

Стройка в кредит

Главная антикризисная новость — возвращение кредитов на приобретение строящегося



Банки снова начинают давать ипотечные кредиты, но эксперты советуют ждать снижения процентных ставок
ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕВА

жилья. Ровно год назад банки отменили кредитование новостроек в связи со слишком высокими рисками. Однако программы кредитования новостроек претерпели в кризис принципиальные изменения. Сегодня классический кредит на приобретение новостройки банк может предоставить только на приобретение квартиры у определенного банка застройщика. Например, Нордеа банк запустил в августе программу кредитования для приобретения квартир в объектах, возводимых компаниями концерна ЮИТ в Московском реги-

оне. В этом случае банк может позволить достаточно либеральный подход — минимальный размер кредита £1 млн, первоначальный взнос составит 25%, а ставка — 15,5–18,5% в рублях и 9–13% в долларах США и евро. Обеспечением по данному кредиту является залог имущественных прав на приобретаемую квартиру (до даты регистрации права собственности на квартиру), после регистрации в залог переходит сама квартира. Подобная схема — у банка «Жилфинанс», который работает с группой компаний ПИК, но тут речь идет только о готовых домах по строго определенным адресам.

Выдавать кредиты на приобретение квартир в доме, возводимом застройщиком, которого выберет сам заемщик,

банки готовы, только если дом находится на последней стадии строительства. Правда, банков, предоставляющих такие кредиты, совсем немного — такие программы есть, например, у ВТБ 24 и банка «Дельтакредит», недавно к ним присоединился Московский кредитный банк. ВТБ 24 предоставляет такой кредит только при одновременном соблюдении сразу двух условий. В доме, где вы хотите купить квартиру, должны быть построены уже все этажи, кроме того, он должен находиться в комплексе с другими домами, строительство по которым не заморожено. «Дельтакредит» также предоставляет кредит только на покупку квартиры в доме, который построен на 90%. Банк считает почти достроенным дом,

в котором уже ведутся отделочные работы, а заемщику придется предоставить отчет об оценке объекта. Первоначальный взнос у обоих банков составляет 30% годовых.

В качестве обеспечения по такому кредиту банки, как правило, принимают залог уже имеющейся квартиры, а после оформления собственности на приобретаемую квартиру залог переоформляется на нее. У ВТБ 24 до завершения строительства основным предметом залога будет залог прав требования по инвестиционному договору или договору участия в долевом строительстве. По инвестиционному договору банк требует первоначальный взнос не менее 40% от суммы кредита. Более выгодно покупать квартиру по договору долево-

го участия — в этом случае минимальный первоначальный взнос 30% годовых, к тому же по этой схеме банк в качестве дополнительного обеспечения может принять поручительство третьих лиц. Правда, при поручительстве ставка по кредиту будет выше на 2,5 процентных пункта. «Дельтакредит» выдает такие кредиты только под залог уже имеющейся квартиры. Ставки составят 17,7–18,1% годовых, а после переоформления залога на приобретаемую квартиру ставка снизится на 1,5–2 процентных пункта.

Возобновление выдачи ипотеки в основном происходит за счет введения банками программ кредитования по стандартам АИЖК. Осенью о начале работы по стандартам агентства объявили Сбербанк, Связьбанк, рублевые кредиты по стандартам агентства стал выдавать Городской ипотечный банк — правда, он делает это в пилотном режиме и кредиты выдаются только в Санкт-Петербурге, Ленобласти и Краснодаре. Планируют подключиться к программе банки «Уралсиб», «Петрокоммерц», «Зенит». Ставки по таким кредитам колеблются в пределах 13–15,75% годовых.

Перепродажа залога

В кризис появился фактический новый вид ипотечного кредита: банки стали предоставлять ссуды на покупку заложенной по проблемному кредиту квартиры. Этот продукт появился в связи с тем, что у банков резко увеличилось количество кредитов, по которым заемщики не смогли больше платить и договорились о продаже залога для погашения оставшейся задолженности. Сейчас такие кредиты предоставляют ВТБ 24, ХКФ-банк, банк «Уралсиб», «Дельтакредит», банк «Жилфинанс». В этом случае потенциальный заемщик будет выбирать из базы квартир, предложенных банком, однако плюсы такой программы заключаются в том, что

условия по кредитованию зачастую не отличаются от докризисных. ВТБ 24, например, предоставляет такие кредиты под 10% годовых в рублях или иностранной валюте с первоначальным взносом 20%. В банке «Дельтакредит» ставки по таким ссудам начинаются от 11,5% годовых в рублях и 5,75% годовых в долларах.

При этом участники рынка отмечают, что спрос на ипотечные кредиты пока растет не большими темпами, несмотря на снижение ставок. «Значительная часть потенциальных заемщиков, даже получивших одобрение по кредиту, ожидает снижения цен на недвижимость, которое прогнозируется уже в первом квартале 2010 года», — отмечает вице-президент по развитию бизнеса банка «Дельтакредит» Динара Юнусова. «Если есть возможность подождать с получением ипотечного кредита до конца этого — начала следующего года, стоит ею воспользоваться», — советует вице-президент Русь-банка Василий Палаткин. — К этому времени ставки по кредитам могут снизиться на 2–3 процентных пункта, а это снизит аннуитетный платеж на 10–15%. По прогнозам банка «Дельтакредит», в первом квартале следующего года цены на недвижимость снизятся еще на 10%, после чего начнут снова расти.

В пользу того, чтобы отложить принятие решения о кредите, говорит и тот факт, что банки пока не готовы активно рефинансировать кредиты на более выгодных условиях. До кризиса, во время активного снижения ставок по ипотеке, банки активно перекредитовывали заемщиков других банков под более низкую ставку. Сейчас рефинансировать кредиты сторонних банков под более низкую ставку готов только Сбербанк. На эти цели он теперь предоставляет кредиты под 15,27–17,75% годовых. Возобновить аналогичную программу готовятся и ВТБ 24.

Анна Прохорова

ТИХВИНСКАЯ
УСАДЬБА

ул. Тихвинская, д. 39

- Прекрасное расположение в ЦАО, рядом улица Новослободская и Екатерининский Сад
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- Благоустроенная охраняемая огороженная территория
- 2-уровневая подземная автостоянка на 207 м/мест
- Скоростные лифты от западных производителей
- Гарантия надежности всех инженерных систем
- Высокий уровень комфорта



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ПОСЛЕДНИЕ 3 КВАРТИРЫ

Реклама С-во ОГРН: №1007740574386 от 05.05.06



CAPITAL GROUP

WWW.CAPITALGROUP.RU

+7 (495) 771 77 77