

## ДОМ ЦЕНЫ

## Кредит по-новому

## ИПОТЕКА

(Окончание. Начало на стр. 25)

## ...сделок мало

Первыми отдельные программы по рефинансированию ипотечных кредитов в нашей стране в 2006 году запустили Райффайзенбанк и ВТБ-24. Как объяснил член правления Райффайзенбанка, начальник дирекции по работе с физическими лицами Роман Воробьев, еще в 2004 году к ним обращались заемщики других банков с просьбой перефинансировать их ипотечные кредиты. «Поскольку рынок созрел и появилась аудитория для этой услуги, в рамках линейки продуктов ипотечного кредитования и появилась отдельная программа. Однако пока очень рано говорить о популярности рефинансирования ипотечных кредитов. Интерес к продукту есть, есть у многих желание воспользоваться, люди с удовольствием расспрашивают, просят варианты, но пока население с опаской смотрит на него. Количество клиентов, которые воспользовались данной программой, безусловно, меньше, чем число заявок на классическую ипотеку, и говорить об абсолютных цифрах пока преждевременно, поскольку этот продукт одновременно новый и сделок немного», — сообщил господин Воробьев. Сего слов, при рефинансировании кредита в Райффайзенбанке экономия за десять лет при разнице в ставке в 3% может составить около 20% от суммы долга. При этом заемщик может также увеличить срок своего кредита на пять лет по сравнению с выданным кредитом, что также снижает размер ежемесячного платежа.

Как отметила вице-президент по банковским операциям ипотечного банка DeltaCredit Лора Файнзилберг, нужно посчитать, что выгоднее — оставаться в своем родном банке, в котором человек взял кредит, или же идти в другой перефинансироваться. Сегодня, по словам госпожи Файнзилберг,

банк DeltaCredit рефинансирует ипотечные кредиты в основном собственных заемщиков: «Запросов крайне мало, поэтому рассматриваем просьбы в индивидуальном порядке, но так как DeltaCredit — клиентоориентированный банк, наша задача — уменьшить любые расходы клиентов во время работы с нами». По мнению банкиров, не стоит забывать, что рефинансирование кредитов других банков связано с повышенным риском. В этих случаях один банк выдает необеспеченный кредит на досрочное погашение ипотечного кредита в другом банке. Риск связан со сложным процессом перерегистрации залога, включающим снятие обременения по залоговому банку и наложение обременения другим банком. Этот процесс длится от одного до трех месяцев. В это время у банка нет других гарантий, кроме как подписи клиента. Риск для банка велик, когда квартира находится вне каких-либо обременений. «В общем, процедура пока не доведена до такого уровня, когда рефинансирование можно предлагать в массовом порядке», — делает вывод Лора Файнзилберг.

## По второму кругу

Процедура сбора документов для рефинансирования ипотечного кредита вызывает не совсем приятные воспоминания, поскольку она мало чем отличается от классической ипотеки. Для рассмотрения заявки в банк предоставляется знакомый заемщик пакет необходимых документов (заявление-анкета заемщика и его супруга (супруги), копии их паспортов, копии свидетельства о браке (разводе), брачного контракта, трудовой книжки, справка 2-НДФЛ и т. д.). К ним добавляются письмо-согласие на сделку от заемщика и супруга (супруги), копии правоустанавливающих документов на недвижимость, которая будет передана под залог, справка об отсутствии задолженности по ипотечному кредиту (в случае рефинансирования ипотечного кредита, вы-

данного другим банком) и т. д. Далее банк принимает решение по кредиту, оценочная компания предоставляет отчет об оценке недвижимости, клиент обращается в страховую компанию. Первоначальный кредитор уведомляется заявлением на полное погашение кредита. Затем происходит подписание нового кредитного договора во втором банке-кредиторе, после чего клиент предоставляет письмо от первоначального кредитора о снятии обременения для передачи его в Федеральную регистрационную службу. Ставки, сроки действия, суммы сборов и комиссий оговариваются в новом кредитном договоре и зависят от условий, предлагаемых каждым участником рынка. Некоторые банки, например «Райффайзен», для экономии времени планируют разместить на сайте электронную анкету с возможностью получения предварительного решения о выдаче кредита — в случае положительного решения с клиентом в течение нескольких часов связываются специалисты банка.

## Дельные советы

При выборе банка-кредитора нужно стараться не передоверять выяснение условий кредитования родным или друзьям. Информации, доходящая до потенциального заемщика, в таком случае не будет отражать реальное положение вещей. Как отметила Лора Файнзилберг, «не стоит выбирать ипотечный банк, ориентируясь только на то, что у него самые низкие декларируемые процентные ставки. В процессе выбора банка-кредитора процентные ставки играют важную роль, но не следует забывать, что существуют дополнительные сборы за предоставление и обслуживание кредита. В некоторых случаях они заметно увеличивают полную стоимость кредита. Лучше сразу поинтересоваться, какие единовременные выплаты клиенту необходимо будет сделать, какие дополнительные сборы придется выплачивать в течение всего кредитного

периода». По признанию банкиров, процентная ставка, указанная банком-кредитором, не всегда начисляется на реальный остаток. Например, изменение ссудной задолженности может учитываться при начислении процентов по прошествии трех месяцев после реального погашения основного долга, а это заметно повысит выплаты за пользование кредитом. Таким образом, реальная процентная ставка по кредиту может оказаться намного выше номинальной.

Не следует оформлять покупку квартиры без профессиональной технической экспертизы и юридической проверки. Любое утверждение продавца о техническом состоянии квартиры должно быть документально подтверждено. «Для проверки технического состояния квартиры лучше нанять независимого технического эксперта, который по результатам осмотра составит письменное заключение, где укажет все достоинства и недостатки технического состояния квартиры на момент ее проверки», — заметила госпожа Файнзилберг.

Новый банк может потребовать от заемщика перестраховываться в другой страховой компании. Поэтому важно выбрать правильный момент для перехода в другой банк, иначе при неудачном переходе можно потерять около 1% от суммы оставшегося кредита.

## В поисках надежного брокера

Во всем разнообразии ипотечных программ, предлагаемых банками на сегодняшний день, реально помочь выбрать наиболее подходящий конкретному клиенту финансовый инструмент может ипотечный брокер. Профессиональные брокеры обеспечивают банку качественную предварительную квалификацию потенциальных заемщиков, грамотно сопровождают сделку, сокращаются сроки сбора документов, начиная от первого обращения потенциального клиента до заключения сделки. Как считает госпожа Файнзилберг, перед выбо-

ром ипотечного брокера необходимо определить уровень его компетенции, а именно убедиться в том, что брокер в отличной степени владеет знаниями рынка недвижимости, финансового рынка и страхового рынка: только тогда он сможет грамотно и профессионально предоставлять услуги.

Сейчас на рынке кредитного брокеринга под черным флагом работает множество маленьких компаний с персоналом в несколько человек, которые через подкупленных в банках андеррайтеров лоббируют интересы клиента при получении нового кредита. В этом случае риск получить отказ и оказаться в черном списке банка в результате мошенничества достаточно велик. Крупными игроками считаются брокерские подразделения агентств недвижимости — МИАН, «Мизль», «Бест». Интересно, что некоторые сотрудники этих агентств в обход своего работодателя напрямую или через посредника занимаются тем же, что и черные брокеры. Специализированными, потому более надежными фирмами являются «Фосборн Хоум», «НБИК», «Ваш кредитный консультант». Не так давно ипотечный брокер «Фосборн Хоум» заявил о создании первой в стране единой базы заемщиков, желающих перефинансировать полученные кредиты на более выгодных условиях. Его партнерами стали 25 банков, среди которых Сбербанк, ВТБ-24, Райффайзенбанк, «Уралсиб». Банком выгодно работать через брокера сразу с целым пулом клиентов.

Как заявил гендиректор «Фосборн Хоум» Василий Белов, за два месяца существования Всероссийского центра обмена ипотечных кредитов в него поступили около 1 тыс. заявок на перефинансирование ипотечных кредитов на общую сумму более \$45 млн. В конце февраля будут официально объявлены результаты первого проведенного в стране тендера между банками на право перефинансирования первого пула ипотечных кредитов. Победителями тендера станут два банка, предоставившие самые низкие став-

ки по ипотеке, минимальную банковскую комиссию, возможность для желающих увеличить сумму кредита, снизить или увеличить сроки кредитования, поменять валюту кредита, например с рублевого перейти на долларовый кредит.

Интересно, что «Фосборн Хоум» решил снизить стоимость своих услуг по организации данной процедуры с 1,5% от размера ипотечного кредита, как это было ранее, до символических \$300, подтверждающих серьезность намерений со стороны желающих обменять свой кредит на более выгодный. «Мы делаем сейчас все, чтобы максимально упростить процедуру перефинансирования. Схема получается такая: для того чтобы перефинансироваться, достаточно один раз заполнить заявку на сайте Центра обмена ипотечных кредитов [www.fhome.ru/form/62/addinfo/](http://www.fhome.ru/form/62/addinfo/), один раз прийти в наш офис и один раз прийти в банк для подписания нового кредитного договора. В среднем вся процедура перефинансирования, включая снятие обременения с недвижимости по первому кредитному договору и заключение нового кредитного договора, будет занимать один месяц», — заявил господин Белов. По его оценкам, емкость рынка перефинансирования можно оценить в \$500–700 млн на 2007 год с последующим ростом в два раза ежегодно.

Развитие системы перефинансирования, по мнению заместителя гендиректора АИЖК Евгения Чепенко, зависит от развития самого рынка кредитования, конкурентной стоимости услуг, предоставляемых различными участниками рынка, а также от уровня финансовой грамотности населения. Процесс перефинансирования, считает господин Чепенко, будет нарастать в том случае, если продолжится снижение процентных ставок по ипотечным кредитам. По мнению банкиров, появление на рынке единых баз заемщиков приведет к перераспределению ипотечных кредитных портфелей банков и, как следствие, снижению процентных ставок.

## Условия перефинансирования

Параметры кредита	Банк	ММБ	Банк Москвы	«КИТ Финанс»	Райффайзенбанк
Срок кредита	руб.	1–20 лет	1–25 лет	1–15 лет	25 лет (квартира, коттедж), 15 лет (земля, ремонт). Срок кредита может быть увеличен на 15 лет по сравнению с первоначальным
Ставка после реоформления кредита	руб.	1–20 лет	1–25 лет	1–30 лет	
Ставка после реоформления кредита	дол.	Справка 2-НДФЛ: до 10 лет — 9,9%; до 15 лет — 10,9%; до 20 лет — 11,9%. Свободная форма: до 10 лет — 10,4%; до 15 лет — 11,4%; до 20 лет — 12,4%	Справка 2-НДФЛ, свободная форма — 10%	9,75%	Справка 2-НДФЛ (квартира, коттедж): до 15 лет — 10,5%; до 25 лет — 11,5%. Свободная форма (квартира/коттедж): до 15 лет — 11%; до 25 лет — 12%
	руб.	Справка 2-НДФЛ: до 20 лет — 14%. Свободная форма: до 20 лет — 14%	Справка 2-НДФЛ — 13%. Свободная форма — 14%	11,75%	Квартира, коттедж: до 15 лет — 12%; до 25 лет — 12,5%. Земля/ремонт: до 15 лет — 13%
Размер кредита		80% от оценочной стоимости	80% от оценочной стоимости	Сумма остатка задолженности	Квартира, коттедж: 70–90%; земля, ремонт: 70–75%. Объем финансирования определяется по результатам андеррайтинга клиента
Обеспечение по кредиту		Квартира	До реоформления требуется поручительство двух физических лиц с последующей заменой обеспечения на залог жилого помещения		Обеспечение по кредиту: залог (ипотека) приобретенного ранее в кредит недвижимого имущества, залог (ипотека) жилья в собственности у заемщика. Кредиты, обеспеченные залогом прав требований, финансируются не подлежат
Комиссия банка		2% от суммы кредита (мин. \$1000, макс. \$3000)	0,5% от суммы кредита (мин. \$350, макс. \$1000)	Нет	Комиссия за предоставление кредита: 1% от суммы кредита
Сумма кредита	дол.	10 000–500 000	10 000—не ограничена	10 000–2 000 000	15 000–1 000 000
	руб.	250 000–12 500 000	300 000—не ограничена	300 000–60 000 000	400 000–27 000 000
Досрочное погашение		Погашение до 12 мес. — 1% от суммы досрочного погашения (мин. \$1000, макс. \$3000), далее без комиссий. Минимальная сумма досрочного погашения — 50 000 руб./\$2000	Погашение до 6 мес. — 2% от суммы досрочного погашения, далее без комиссий. Минимальная сумма досрочного погашения — 50 000 руб./\$2000	Погашение до 6 мес. — 2% от суммы досрочного погашения, далее без комиссий. Минимальная сумма досрочного погашения — 30 000 руб./\$1000	Мораторий на досрочное погашение — 3 мес., в течение следующих 6 мес. досрочное погашение кредита с комиссией в размере 2% от суммы досрочного платежа за каждый досрочный платеж; после 9 мес. в даты выдачи кредита комиссия за частичное или полное досрочное погашение кредита составляет \$75. Минимальная сумма досрочного погашения — \$2000 без учета суммы ежемесячного платежа

**КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА**

**СЕГОДНЯ — СЕНСАЦИЯ, ЗАВТРА — КЛАССИКА!**

«Кутузовская Ривьера» — жилой комплекс PREMIUM-класса, расположенный в одном из самых престижных и уважаемых районов Москвы: на западе столицы, рядом с Кутузовским проспектом.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, *roomservice* пятизвездочного отеля, переловые системы обеспечения безопасности, уникальное благоустройство территории — все пропитано духом элегантно роскоши. Здесь и сейчас создается сенсация, которая завтра станет классикой жизни высшего общества.

КРУГЛОСУТОЧНО  
**721-1000**  
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте [WWW.7211000.RU](http://WWW.7211000.RU)

Телефоны менеджеров на объекте:  
+7 (903) 720-4166, 969-6000

Лучшее для лучших

ООО «Мирэкс». Ознакомьтесь с проектной декларацией можно на сайте [WWW.7211000.RU](http://WWW.7211000.RU)

РЕКЛАМА

Загородный **ДОМ** в городе

**Таунхаусы** в «Ближней даче»

Изысканная роскошь в сочетании с практичностью и точным расчетом — вот что такое «Ближняя Дача». Именитый жилой комплекс в Вольском лесу давно завоевал симпатии искушенных ценителей элитной недвижимости. Отмечают его удачное расположение на исторической, экологически чистой территории, в нескольких минутах езды от Кремля, чудесные виды на Парк Победы и лес. Прелести этого диного места ценились веками — русскими боярами, князьями и советской элитой. Естественно, инфраструктура комплекса, службы безопасности и обслуживание управляющей компании на высочайшем уровне.

Сегодня «Ближняя дача» предлагает чудесное решение для тех, кто всегда мечтал сочетать несочетаемое — собственный дом на природе и минутную доступность до центра города. Встроенные в жилой комплекс двухуровневые таунхаусы с видом на Вольский лес и выходом на липовую аллею, с индивидуальным входом и собственными оригинальными двориками, — такой дом по-настоящему вдохновляет на творчество. Представьте, как можно функционально зонировать несколько сотен квадратных метров с 3-6-метровыми потолками и цокольным этажом: здесь можно разместить сауну, домашний кинотеатр, использовать его под кабинет, офис, мастерскую, тренажерный зал или игровые комнаты для детей. Согласитесь, такая квартира идеальна как для большой семьи, так и для роскошных апартаментов одного хозяина.

Не всегда есть возможность построить вокруг себя именно такую жизнь, которая бы способствовала творческому росту и развитию. Таунхаусы в «Ближней Даче» — это ваш путь к гармонии через самовыражение.

Ближняя дача элитный квартал тел. 722-77-11 [www.bdacha.ru](http://www.bdacha.ru)