

ДОМ ДЕНЬГИ

Заем не по-нашему

Обмен опытом

(Окончание. Начало на стр. 25)

«К примеру, по кредиту сроком на 7–10 лет с процентной ставкой 5,25% первые пять лет можно выплачивать только проценты, после чего долг либо рефинансируется, либо выплачивается целиком. В некоторых случаях при займе по методу азартата погашение всей суммы задолженности производится только тогда, когда срок действия займа истекает», — рассказывает директор дирекции андеррайтинга банка «Любэкс» Олег Семкичев. Существенно различия и порядок погашения кредита. Например, на Западе взносы по кредиту могут выплачиваться равными суммами как ежемесячно, так и ежегодно. «Но существуют еще и увеличивающиеся платежи (так называемые карьерные), суть которых в том, что размер выплат повышается в зависимости от роста зарплат заемщика», — добавляет Олег Семкичев.

Также на Западе есть большое количество программ для молодых семей. Можно выделить и более мягкие ограничения по возрасту заемщика. Например, в Испании ипотечный кредит можно взять на срок до 50 лет, а на момент возвращения кредита заемщику может быть 82 года. Еще нам известны такие ипотечные программы, по которым кредит выдается на имя ребенка, и до достижения ребенком совершеннолетия кредит погашают родители.

Существуют на Западе и более сложные ипотечные продукты. «В Англии есть так называемые бонды без срока погашения», — рассказывает генеральный управляющий по розничным продуктам и услугам Международного московского банка Алексей Аксенов. — Это кредит, который заемщик вообще не обязан возвращать. У банка есть залог — жилье заемщика. Если сумма кредита составляет не более 50% стоимости недвижимости, то риски невелики. Жилье вместе с долгом переходит по праву наследова-



ния. Это очень удобно для кредитора: ему все время платят проценты по гораздо более высокой ставке, чем межбанковская. А если перестанут платить, он всегда может реализовать заложенный залог. В Англии такие бонды выпускает правительство. Но теоретически из этого можно сделать интересный банковский продукт».

Кредиты по старинке

За рубежом существуют кредитные продукты с понижающимся аннуитетом, созданные специально для пожилых людей. Системы, снижающие аннуитетные выплаты для пожилых людей, существуют в США и Канаде. По такой кредитной программе человек, выходя на пенсию, вначале платит большую сумму по кредиту за счет пенсионных накоплений, а потом постепенно объем выплат становится ниже. Для нашей страны подобные программы пока не реальны. «В России отсутствует отлаженный механизм пенсионной системы, доходы заемщика резко снижаются при выходе на пенсию, нет достаточных пенсионных накоплений, позволяющих заплатить большой первоначальный взнос», — говорит Александр Черняк.

По мере развития рынка возникнет потребность в «обратной ипотеке», которая уже сейчас является очень популярной в США и Великобритании. Данный продукт позволяет пожилым людям заложить собственность и использовать полученные средства на свои нужды. Суть его в том, что кредитом пенсионер обеспечивает себе безбедное существование до конца жизни, а после смерти заемщика заложенную недвижимость продает либо банк, возмещая свои затраты, либо наследники, рассчитываясь с банком и сохраняя за собой оставшиеся после продажи средства.

Конечно, родственники заемщика могут погашать кредит от того, чтобы не лишиться имущества. «Выплата суммы производится единовременно или ежемесячно в течение всего срока, а после смерти или по истечении определенного периода, если родственники не желают оплачивать кредит, банк получает полную стоимость за счет продажи недвижимости или получения полной суммы долга, включая проценты», — рассказывает начальник департамента розничного бизнеса АйСиАйСиАй Банка Евразия Винод Евсваран.

В России кредиты с вышеуказанными условиями не практикуются, что объясняется состоянием экономики страны, недостаточным развитием системы рефинансирования и рынка ипотечных ценных бумаг. «Для отечественного рынка ипотеки пока доступен только стандартизованный продукт, который неспособен удовлетворить потребности разных категорий заемщиков», — рассказывает Олег Семкичев. — Опыт работы Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в России сравнительно небольшой. Например, похожая структура FNMA (Federal National Mortgage Association) с функциями, аналогичными АИЖК, обладает практически бездонным карманом, что позволяет ей выкупить любое количество закладных у банков и диктовать условия кредитования для всего рынка. Агентство выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, так называемые MBS (Mortgage-Backed Securities), в обмен на пулы закладных от кредиторов. Эти бумаги находятся в обращении на биржевом рынке ценных бумаг и для кредиторов являются более ликвидным активом,

который можно держать или продать за «живые» деньги».

Среди реализуемых в мировой практике программ есть такие, как кредиты пенсионерам и кредиты на срок 30–40 лет с обязательным переходом по наследству долга. «Говоря о российских реалиях, рынок еще только формируется, реализуемые сейчас банками продукты кредитования вполне достаточны для текущего состояния рынка. Кроме того, учитывая сроки привлечения ресурсов банками и действующую нормативную базу, еще только формирующаяся инфраструктура рынка, статистику, пока сложно говорить о наследовании долговых обязательств по кредиту сроком 40–50 лет, а также о кредитовании лиц пенсионного возраста», — говорит начальник департамента продаж Городского ипотечного банка Игорь Жигунов. — Более того, уровень пенсионных выплат в стране в основной своей массе вряд ли позволит пенсионерам платить по ипотеке».

В расчете на рост

Еще один интересный пример — кредит на покупку земельного участка на определенный срок. «Банки знают, что стоимость этого участка земли будет постепенно расти. По условию такого кредита заемщик не платит ежемесячно, а выплачивает всю сумму кредита вместе с процентами в конце срока», — рассказывает Александр Черняк. Также на Западе, особенно в Великобритании, в последние годы набирает популярность ипотека Buy to let — кредит на недвижимость, которую предполагается сдавать в аренду. Сегодня, согласно условиям этой программы, в кредит можно приобрести как жилую, так и коммерческую недвижимость. «Кредит предоставляется на срок от пяти до 45 лет. Ставки по этому продукту чуть выше, чем по стандартному ипотечному кредиту, и могут быть как фиксированными, так и плавающими», — рассказывает заместитель председателя правле-

ния «Абсолют банка» Олег Скворцов. В результате оформления такого кредита в Англии заемщик получает постоянный доход, который идет на покрытие платежей по кредиту, и льготы по налогу на прибыль с дополнительного дохода от сдачи жилья в аренду. При этом необязательно арендная плата будет покрывать аннуитетный платеж, но с учетом роста цен на недвижимость такой кредит позволяет выгодно вложить средства и получить реальную прибыль сразу после покупки жилья. За счет роста цен клиент покрывает риски простоя дома в течение какого-то времени года. «Так как ипотека в России продукт молодой, то такие специальные программы еще не получили своего развития, но мы в настоящее время планируем запустить аналогичный продукт в разработку. Я полагаю, он станет выгодным инвестиционным проектом для многих заемщиков в больших российских городах», — уверен Олег Скворцов.

Добавленная стоимость

Существуют так называемые кредиты на консолидацию долга. Часты случаи, когда в семье есть несколько кредитов (коротких и дорогих — на три-пять лет) — потребительский, автомобильный и т. д. Так вот, получив кредит под залог имеющейся недвижимости на срок 25–30 лет, семья погашает все имеющиеся мелкие кредиты и за счет снижения ставок по потребительскому ипотечному кредиту и увеличения срока кредита снижает нагрузку на семейный бюджет. «В чистом виде таких программ в РФ пока нет. Существуют риски того, что средства не будут направлены именно на погашение долгов. Однако с развитием рынка вполне можно говорить о таких продуктах как о довольно перспективных», — уверен Игорь Жигунов. Другой популярный пример — программа с added value (добавленная стоимость) до 150% стоимости приобретаемой недвижимости. То есть заемщик бе-

рет деньги без первоначально взноса не только на покупку квартиры или дома, но и на ремонт. «Это одно из принципиальных отличий ипотечных продуктов в России и западных странах», — говорит Олег Семкичев. — В западных странах банки реализуют программы ипотечного кредитования на суммы, превышающие стоимость предмета залога».

Конечно, во многих странах практикуется выдача средств на покупку недвижимости в другой стране. В РФ таких целевых программ пока практически нет. Это, по мнению Игоря Жигунова, связано с вопросами сложности регулирования сделок, когда объект находится в одном государстве, а кредитор — в другом. Естественно, более высокие риски, связанные с законодательным регулированием разных стран режима собственности. «Пока выходом из та-

ковой ситуации могут служить потребительские ипотечные кредиты, когда, заложив дом или квартиру в РФ, заемщик может купить на полученные кредитные средства недвижимость в другой стране. Кстати, по законодательству ряда стран если лицо имеет в этой стране недвижимость, то оно может получить там кредит под ее залог, причем ставки по кредиту будут порой ниже 5–6% годовых», — рассказывает Игорь Жигунов.

Когда говорят о развитии ипотеки в нашей стране, имеют в виду, как правило, снижение процентной ставки и первоначального взноса. Но, как видим, существует еще много путей развития кредитования. Банкиры, конечно, внимательно изучают западный опыт, и можно надеяться, что уже в ближайшие годы хотя бы некоторые из многочисленных кредитных продуктов появятся в нашей стране.

гектар
группа компаний

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
от 5 до 200 га

Истринский, Красногорский, Подольский районы

тел.: +7 (495) 780-09-09
www.gectar.com

РЕКЛАМА

реклама

ПРОВЕРЕНО building

levitan

клубный поселок

Проникнут настроением эпохи...

Элитный коттеджный поселок
25 километров по Калужскому шоссе
21 дом с собственным видом на реку
400 метров благоустроенной набережной
Парковая территория

8 (495) 643 01 33
www.levitan-club.ru

РЕКЛАМА

Дальние Дачи

ДАЛЬНИЕ ДАЧИ RU
ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ НА ЛЮБОЙ ВКУС

ЗАЛЕСЬЕ

- готовые дома, действующая инфраструктура
- коттеджи из строганного бруса и оцилиндрованного бревна
- огороженная, охраняемая территория на 136 домов
- мини-маркет, бар-ресторан, часовня, автостоянка, искусственный водоем, 3 детские игровые площадки, обустроенная парковая зона, летняя эстрада
- футбольное поле, теннисный корт, баскетбол, волейбол

МАРЕНКИНО 2

- коттеджи из клееного бруса и оцилиндрованного бревна
- хвойный лес
- конно-спортивный комплекс, мазанка, спортивная и детская площадки
- зоны отдыха и оздоровления
- охрана и служба эксплуатации

ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ ИПОТЕКА 771-6986

РЕКЛАМА

КВАРТАЛ
открытое акционерное общество

ЭЛИТНЫЕ квартиры
на Ленинском

ИПОТЕКА
232-22-11 www.kvartal.ru
Ленинский пр-т, 96-1
проектная декларация опубликована на www.kvartal.ru

РЕКЛАМА