ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотечные программы московских банков и агентств* (По состоянию на конец августа 2004 года)

(Окончание. Начало на стр. 21)

Банк	Программа	Валюта кредита	Ограничения суммы кредита	Срок кредитования	Процентная ставка по кредиту	Первоначальный взнос (в % от стоимости квартиры (инвестиционного договора))	Дополнительные выплаты (без учета страхования, регистрации сделки и оплат услуг риэлтера)	Условия досрочного погашения кредита	Форма подтверждения доходов	Дополнительные условия	Когда началась выдача ипотечных кредитов**	Общий объем выданных кредитов**
«Союз»	Приобретение квартиры в строящемся доме	Долл.	От $20 тыс.	До 10 лет	16% с момента выдачи кредита до оформления права собственности на жилье, затем 12,9%	От 20%	Нет	От 6 мес. без штрафов	В произвольной форме	Не требуется нотариальное удостоверение договоров	С апреля 2004 года	Более $1 млн
«Союз»	Приобретение квартиры на вторичном рынке жилья	Долл.	От $20 тыс.	До 10 лет	12,9%	От 20%	Аренда банковской ячейки от $14	См. выше	См. выше	См. выше	См. выше	См. выше
«Уралсиб»	Приобретение квартир на вторичном или первичном рынке	Руб., долл., евро	50–3000 тыс. руб. (или эквивалент в валюте)	До 10 лет	17% в руб., 12% в валюте	От 30%	Комиссия банка — 0,5% от суммы кредита	От 3 мес.	Справка о доходах по форме банка или по форме пенсионного фонда, а также другие документальные формы подтверждения доходов	н/д	С 2003 года	Остаток ссудной задолженности по ипотечным кредитам — 62,84 млрд руб.
Фора-банк	«Фора-базовый»	Долл.	От $10 тыс.	10 лет	15%	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки — 1000 руб., оценка квартиры — 3500 руб., плата за снятие наличных — 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки — 2520 руб. в Москве и 3780 руб. в Подмосковье	От 6 мес. без штрафа	В произвольной форме	н/д	н/д	н/д
Фора-банк	«Фора-супер»	Долл.	От $10 тыс.	До 10 лет	12%	От 30%	См. выше	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	н/д	н/д	н/д
Фора-банк	«Фора-инвест базовый» (строящиеся дома в Москве или Подмосковье)	Долл.	От $10 тыс.	До 10 лет	18% до оформление права собственности заемщика и права залога банка на квартиру, 15% с момента оформления права собственности и залога	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки — 1000 руб., плата за конвертацию денег — 0,5% от суммы кредита, плата за перечисление денег — 0,2% от суммы перечисления, сбор за проведение кредитной сделки — 5040 руб. в Москве и 6300 руб. в Подмосковье	От 6 мес.	В произвольной форме	н/д	н/д	н/д
Фора-банк	«Фора-инвест супер» (строящиеся дома в Москве или Подмосковье)	Долл.	От $10 тыс.	До 10 лет	16% до оформление права собственности заемщика и права залога банка на квартиру, 12% с момента оформления права собственности и залога	От 30%	См. выше	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	н/д	н/д	н/д
Фора-банк	«Фора-обмен базовый» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От $10 тыс.	До 10 лет	18% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 15% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	от 0%	См. «Фора-базовый»	От 6 мес.	В произвольной форме	н/д	н/д	н/д
Фора-банк	«Фора-обмен супер» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От $10 тыс.	До 10 лет	16% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 12% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	от 0%	См. «Фора-базовый»	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	н/д	н/д	н/д

*Для банков, работающих по программам DeltaCredit, МИА и АИЖК указаны только собственные ипотечные программы. **Общий показатель по совокупности всех программ банки—операторы кредита могут ужесточать условия кредита по своему усмотрению. ***Кредиты выдаются через «Национальную ипотечную компанию». ****Программа приостановлена.

прямая речь

Почему в России такая дорогая ипотека?

Николай Корчагин,
начальник кредитного департамента банка DeltaCredit:
— Основная причина высоких ставок по ипотечным кредитам — отсутствие развитой инфраструктуры ипотечного рынка в России — первичного и вторичного рынка ипотечных кредитов, законодательной оболочки, что не позволяет пока данному сектору банковского бизнеса быть привлекательным для инвесторов. Отсюда и высокая цена долгосрочных денежных ресурсов, привлекаемых для выдачи кредитов.

Александр Колошенко,
член правления Raiffeisenbank, начальник управления по работе с физическими лицами:
— Говоря об ипотечном кредитовании в Европе, многие обращают внимание на заметно более привлекательную ставку, но механизм ее формирования остается за кадром. Учитывая, что Raiffeisenbank имеет огромный опыт работы на рынке ипотечного кредитования в Европе, мы позволим себе определенные сравнения на примере нашей дочерней структуры Raiffeisen Wohn Bausparen. Клиент открывает себе некий сберегательный счет, на который в течение минимум нескольких лет каждый месяц вносит определенную сумму. По прошествии определенного времени клиент получает кредит не только на покупку недвижимости, но и на ее ремонт. Важно отметить, что при такой схеме кредитования значительная роль отводится государству, которое всегда субсидирует ставку, например, в Австрии — 4% годовых в евро. Безусловно, существуют варианты, когда клиент может получить кредит и без предварительного накопления, но тогда ставки выше, хотя дотирование ее государством сохраняется. В России существует субсидирование на покупку жилья, но пока эта активность не обрела европейские формы. Говоря о европейских ставках по ипотечному кредитованию на уровне 3–4% и с учетом субсидии государства 3–4%, мы можем сказать, что реально наша нынешняя программа кредитования (по ставке около 9,5%) очень близка к ставке кредитования в Европе и почти ей идентична.

Анатолий Печатников,
начальник управления ипотечного и потребительского кредитования Внешторгбанка:
— По нашему мнению, ставки по ипотечным кредитам в России не являются высокими. Если еще один-два года назад средняя ставка на рынке ипотечного кредитования в стране составляла около 15% годовых в долларах США, то в настоящее время, к примеру, Внешторгбанк предоставляет ипотечные кредиты по ставкам от 10,5% годовых в долларах США и от 15% годовых в рублях. В то же время если принять во внимание тенденцию роста цен на рынке недвижимости, то даже те заемщики, которые оформляли кредиты под 15–16% годовых в долларах США, уже давно окупили свои расходы по обслуживанию кредитов за счет роста цен на недвижимость. На уровень процентных ставок по ипотечному кредитованию прежде всего влияет доступность долгосрочных ресурсов, уровень кредитных и правовых рисков. Сейчас доступ российских банков к долгосрочным ресурсам существенно ограничен. В России еще не сформировался рынок ипотечных ценных бумаг, не используются должным образом средства пенсионных фондов и страховых компаний. Отсутствие в стране общенационального кредитного бюро, а также непрозрачность доходов большой части населения приводит к увеличению кредитных рисков. Не способствуют снижению ставок и правовые риски, связанные с отсутствием эффективной процедуры обращения взыскания на заложенную недвижимость, недостаточная защита прав добросовестных приобретателей жилья и инвесторов в жилищное строительство.

Мишель Брику,
генеральный директор КАБ «Банк „Сосьете Женераль Восток“»:
— В первую очередь это связано с существующим законодательством РФ. Так, в соответствии с нормами ЦБ если ставка по кредиту ниже 9% годовых, то заемщик должен выплачивать налог с той суммы, которую он выиграл на разнице между ставкой по полученному кредиту и 9%. Кроме того, многие российские банки вынуждены привлекать рефинансирование под высокие проценты. И наконец, следует помнить, что ипотечный кредит является для банка одним из наиболее рисковых, поскольку выдается на длительный период.

Андрей Беляков,
первый заместитель генерального директора КБ «Московское ипотечное агентство»:
— Потому что длинные деньги сейчас на рынке стоят именно столько — для одних банков чуть меньше, для других чуть больше, но уровень примерно одинаков. Сложившиеся на сегодня процентные ставки по ипотечным кредитам будут постепенно снижаться одновременно со снижением общего уровня банковских ставок, определяемых макроэкономическими причинами.

Антон Ходько,
заместитель директора управления стратегического планирования Сбербанка:
— Номинальная величина процентных ставок по ипотечным кредитам определяется в первую очередь текущим и прогнозируемым уровнем инфляции, рисками невозврата кредитов, стоимостью привлекаемых банками ресурсов, рисками, связанными с платежеспособностью заемщика и обеспечением возврата кредитов. Ипотечный кредит предполагает длительный срок погашения (5–15 лет и более), в то время как основные на сегодня источники длинных ресурсов — срочные депозиты населения — по существу, являются вкладами до востребования, так как могут быть досрочно изъяты вкладчиками в любой момент. То есть банки, выдавая ипотечный кредит, принимают на себя дополнительные риски, которые также являются важной причиной высокой стоимости ипотечных кредитов.

Янис Канестри,
директор Центра ипотечного кредитования банка «Первое ОВК»:
— Ставки по кредитам зависят от стоимости ресурсов, используемых для кредитования. Если вклады в валюте привлекаются банками под 5–10% годовых в валюте, то ставка по кредитам не может быть ниже 10–15%. По рублевым кредитам аналогичным ориентиром является уровень инфляции.

Александр Черняк,
заместитель гендиректора ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК):
— Величина ставок зависит от величины инфляции или учетной ставки ЦБ, уровня рисков ипотечного кредитования и маржи участников процесса. В 2003 году официальный уровень инфляции составил 12%, ставка ЦБ — 13%. Риск ипотечного кредитования сейчас в России незначителен (практически равен нулю) из-за зачаточного состояния рынка, консервативного подхода кредиторов к оценке заемщиков и объектов ипотеки, опасений заемщиков не вернуть кредит и других факторов. Маржа участников, как правило, составляет от 3% у АИЖК и его партнеров до 5% годовых у банков. Совокупность этих факторов и определяет величину процентных ставок на уровне от 15% у АИЖК до 18% годовых в рублях у банков.

Как уменьшить стоимость ипотеки

Согласно расчетам специалистов АИЖК, действующая ставка по ипотечным кредитам, например 15% годовых в рублях в случае использования программы агентства, снижается в общем случае до 11% при использовании заемщиком двух льгот по уплате подоходного налога (вычет из налогооблагаемой базы цены приобретаемой квартиры и суммы процентных выплат за ипотечный кредит) и до 13% — при использовании одной льготы по уплате подоходного налога (вычет из налогооблагаемой базы суммы процентных выплат за ипотечный кредит).

Действительно, в Налоговом кодексе РФ статья 220 п. 2 гласит: «При определении налоговой базы в соответствии с п. 2 статьи 210 налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме, израсходованной налогоплательщиком на приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации и фактически израсходованным им на приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры». Общий размер имущественного налогового вычета не может превышать 1 млн руб. без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам.

Это означает, что при расчете налогооблагаемой базы (для взыскания подоходного налога) заемщика из нее вычитается цена квартиры (но не больше 1 млн руб.) плюс сумма процентов, выплачиваемых за взятый ипотечный кредит. То есть заемщик имеет две льготы по уплате подоходного налога: связанную с приобретением квартиры и с уплатой процентов за кредит.

ПРОДАЖА КВАРТИР
В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ БИЗНЕС-КЛАССА
НА ЮГО-ЗАПАДЕ
от крупнейшего строителя в Москве

967-1492 • Развитая инфраструктура • Рассрочка платежа 719-9330
WWW.SU155.RU
Коммандитное товарищество "СУ-155" и Компания"
г. Москва, ул. Наметкина, д. 9, м. Новые Черемушки