

ДОМ ДЕНЬГИ

Выбор корзины

ВАЛЮТА

(Окончание. Начало на стр. 1)

Как правило, кредиты в иностранной валюте берут обеспеченные заемщики, совершающие крупную сделку. «Выбор валюты — российской или иностранной — зависит от размера кредита», — говорит директор департамента частного и корпоративного кредитования компании Penry Lane Realty Роман Строилов. — Как правило, по сделкам до 12–15 млн рублей 90% кредитов оформляется в рублях. По сделкам 15–30 млн рублей уже 50% кредитов оформляется в валюте. По сделкам свыше 30 млн рублей подавляющее большинство клиентов предпочитает брать кредиты в валюте. При этом отмечается рост валютных сделок именно на крупные займы».

Наши и чужие

Едва оправившись после кризиса, банки начали возобновлять классические ипотечные программы в иностранной валюте. Сейчас практически все банки, работающие на рынке ипотеки, предлагают подобные программы. Причем многие банки готовы кредитовать в иностранной валюте покупку как строящегося жилья, так и квартир на вторичном рынке. Самые низкие ставки по-прежнему могут предложить госбанки. Например, Сбербанк предоставляет кредиты в долларах США и евро на приобретение, строительство, реконструкцию или ремонт объекта недвижимости под залог кредитующего объекта недвижимости.

Ставки по кредитам в иностранной валюте составляют 9,1–12,1% годовых, минимальный первоначальный взнос — 15%. Банк готов предоставить кредит в таких валютах и при первоначальном взносе 10%, однако в этом случае приобретаемый объект должен быть построен или строиться с участием Сбербанка, а обязательным условием является залог кредитующего объекта недвижимости. ВТБ 24 также предлагает кредиты в долларах США и евро на приобретение жилья на вторичном рынке, а также в новостройках. Кредиты на приобретение квартир на вторичном рынке выдаются при минимальном первоначальном взносе 10% под 9,7–12,1% годовых. Приобретение квартиры в строящемся доме банк готов кредитовать при первоначальном взносе не менее 20% под 9,1–11,85% годовых. Альфа-банк выдает ипотечные кредиты на покупку жилья только на вторичном рынке под 10–13% годовых.

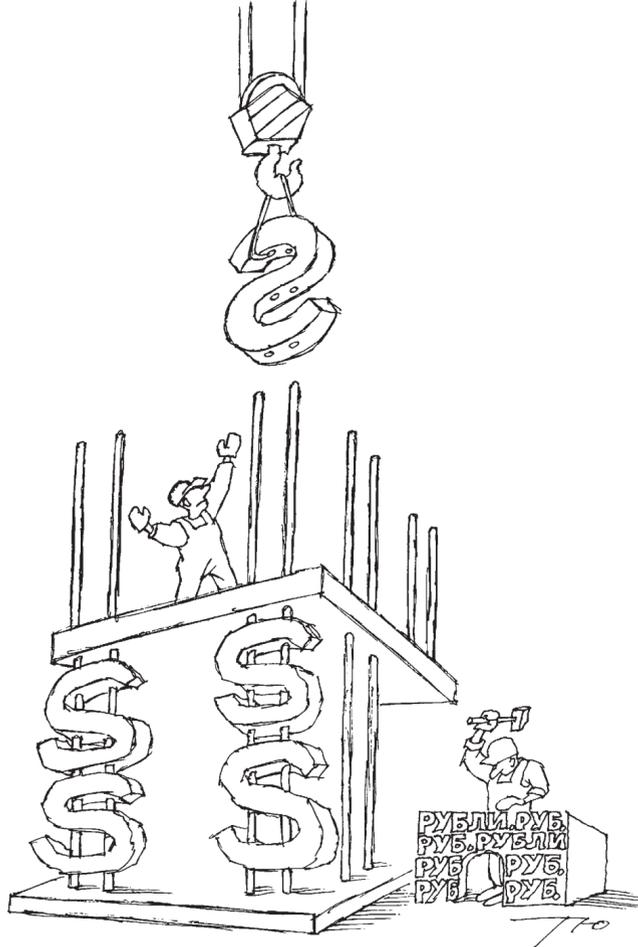
Более выгодные условия по кредитам в иностранной валюте могут себе позволить

российские дочерние подразделения иностранных банков. Они фондируются в том числе за счет средств материнского банка, которые получают в иностранной валюте, поэтому они могут предложить более низкие ставки для заемщика. В то же время иностранные банки, как правило, более консервативно подходят к оценке рисков заемщика, что делает получение кредита у них более сложным — например, такие банки могут не кредитовать покупку новостроек или увеличивать размер первоначального взноса. Райффайзенбанк предлагает ипотеку на покупку жилья на вторичном рынке под 9,25–11% годовых при условии первоначального взноса не менее 25%. Юникредит-банк кредитует покупку готовых квартир под 10,5–11% годовых при минимальном первоначальном взносе 20%. Банк «Нордеа» предлагает такие кредиты в евро и долларах США под 9–11% годовых.

Остатки экзотики

Традиционно ипотечные кредиты в иностранной валюте выдаются в долларах США и евро. Накануне кризиса набирали популярность кредиты в так называемых экзотических валютах — японских иенах и швейцарских франках. Однако в кризис ряд этих валют был подвержен резким колебаниям, курсы резко менялись, соответственно, менялся и размер ежемесячного платежа заемщика. Наиболее активны кредиты в японских иенах выдавал Банк Москвы, который пока не возобновил такие программы. Сейчас банки по-прежнему с осторожностью относятся к кредитам в экзотических валютах — осторожность эта обусловлена и текущим состоянием валютного рынка.

Ипотечные программы в валютах помимо долларов и евро выдают разве что ОТП-банк, сохранивший программы кредитования в швейцарских франках. Сейчас ставка по такому кредиту составляет 9,1–11,1% годовых. При этом аналогичные кредиты в долларах США и евро банк выдает под 9,9–11,5% годовых. Однако курс швейцарского франка выше курса доллара США — на 3 ноября он составлял 31,1 рубля, в то время как доллар США на эту же дату стоил 30,7 рубля. Такие кредиты интересны заемщикам, располагающим денежными средствами для возможного последующего досрочного погашения кредита. Любое досрочное погашение по ипотечному кредиту — это оптимизация расходов заемщика по данному кредиту, облегчение его финансовой нагрузки, и чем быстрее заемщик выплатит кредит, тем



более выгодная процентная ставка, что существенно облегчает заемщикам осуществление платежей, а также позволяет сэкономить денежные средства для возможного последующего досрочного погашения кредита. Любое досрочное погашение по ипотечному кредиту — это оптимизация расходов заемщика по данному кредиту, облегчение его финансовой нагрузки, и чем быстрее заемщик выплатит кредит, тем

меньше он уплатит процентов банку за пользование кредитом. Для заемщиков, не располагающих доходом в экзотической валюте, такой кредит будет сложен в обслуживании. «Сложности может создать уже покупка экзотической валюты, ведь банки могут брать за такую конвертацию комиссию, что в итоге увеличит платеж заемщика», — про-

должает Сергей Платонов. — Порой заемщик платит даже двойную комиссию, когда банк рубли заемщика конвертирует в американский доллар или евро, а затем в валюту, на которую не установлен курс рубля».

Банки, кредитующие в таких валютах, признают, что спрос на них невелик. «Объемы выдач в швейцарских франках невелики, их доля в общем объеме фактически не меняется», — указывает Сергей Мазурик. — Этот продукт был запущен в период экономической нестабильности, так как данная валюта была в меньшей степени подвержена курсовым колебаниям». По сделкам до 20 млн рублей заемщиками выступают в основном наемные работники. «Кредиты больше 20 млн рублей берут собственники бизнеса, которые имеют доход в иностранной валюте», — продолжает Роман Строилов. — Процентные ставки по кредитам в валюте ниже, поэтому большие кредиты лучше не брать в рублях. Даже 0,25–0,5% разницы от суммы в \$2 млн или \$3 млн будет огромной экономией».

Свободное плавание

Возобновляются и программы, востребованные до кризиса, но ставшие слишком дорогими во время финансовой нестабильности: кредиты под переменную ставку, значение которой колеблется в зависимости от значения рыночного индикатора, к которому ставка привязана. Для кредитов в иностранной валюте в качестве такого индикатора, как правило, берется значение ставки LIBOR (лондонская межбанковская ставка предложения депозитов в долларах США) или Euribor (ставка предложения на европейском рынке межбанковских кредитов в евро). Значение индекса увеличивается на фиксированное число процентов годовых и пересматривается в зависимости от колебания индекса несколько раз в год. После кризиса банки стали активнее предлагать кредиты под так называемые комбинированные ставки: сначала на определенное время ставка фиксируется, а затем становится плавающей. Юникредит-банк предлагает такие кредиты в долларах США и евро под 10% годовых на первые три года, а затем под LIBOR 1 М / Euribor 2 М + 8%.

«Риск кредита в иностранной валюте известен всем — это валютный риск, а кредит, предоставленный в иностранной валюте с плавающей или переменной процентной ставкой, — это помимо валютного риска еще и риск изменения перемен-

ной величины, к которой привязана плавающая ставка по такому кредиту», — предупреждает Сергей Мазурик.

Тем не менее кредиты в иностранной валюте под переменную ставку по-прежнему могут быть интересны квалифицированному заемщику, соответственно, ряд банков возобновил выдачу таких ссуд. «Кредиты с плавающими ставками, как долларовые, так и рублевые, востребованы той категорией заемщиков, которые собираются погасить данные кредиты досрочно», — поясняет Елена Кудлик. — Они понимают, что несут риск роста ставки, но за это они в момент кредитования получают ставку значительно ниже фиксированной».

Банк «Дельтакредит» предоставляет кредиты в долларах США и евро под LIBOR + от 7,75 до 8,85 пункта в зависимости от первоначального взноса и срока кредита. Юникредит-банк предоставляет такие кредиты под LIBOR 1 М / Euribor 2 М + 8% на срок до 30 лет. Причем после кризиса программа была несколько модифицирована: теперь заемщик может на определенном этапе фиксировать ставку по кредиту, снизив свои риски. Такие кредиты есть у ОТП-банка, который и до кризиса отличался необычными ипотечными программами. В зависимости от срока кредитования банк предлагает такие ссуды в долларах США, евро и швейцарских франках под LIBOR 1 год + 8,5 или 10,5 пункта. «Кредиты в иностранной валюте с плавающей/переменной процентной ставкой привлекают своей низкой процентной ставкой и востребованы, возможно, больше на короткий срок фактического кредитования, но риск резкого изменения, увеличения или уменьшения процентной ставки таких кредитов присутствует в значительной мере», — говорит Сергей Мазурик.

Пока банкиры с осторожностью оценивают перспективы развития ипотечного кредитования в иностранной валюте. «Спрос на ипотечные кредиты в иностранной валюте в 2011 году можно привязать к общему экономическому развитию в мире. На этот фактор влияют и стабильность иностранных валют, и экономическая стабильность стран, в валюте которой предлагается брать ипотечный кредит», — объясняет Сергей Мазурик. «Если в течение следующего года не будет заметной волатильности на рынке мировых валют, то доля валютных кредитов будет расти, если же курс доллара будет расти по отношению к рублю, то заемщики предпочтут брать кредиты в рублях», — заключает Елена Кудлик.

Анна Афанасьева

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



MILLENNIUM PARK

ЗОЛОТАЯ ОСЕНЬ

Новорижское шоссе, 19 км

Дизайнерский поселок класса de luxe Millennium Park — один из самых эксклюзивных проектов Подмосковья. Планировка отличается оригинальными решениями. Впервые созданные на территории этого крупнейшего загородного поселка искусственные каналы шириной до 12 метров общей протяженностью более пяти километров, а также обилие озер превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. Здесь будет разбито пять тематических парков с высокими деревьями, в том числе и экзотическими. Площадь уникального паркового ансамбля превысит 50 гектаров. Благодаря продуманной планировке более 70 процентов домовладений граничат с парками или водоемами. В центральной части поселка, в одном из парков, на живописном берегу большого озера, планируется построить роскошный ресторан с бассейном и детским клубом.

В настоящий момент готова к сдаче 1-я очередь из 150 домов со всеми коммуникациями. В парках и на бульварах высажены деревья редких пород, каналы украшены ротондами, ажурными беседками и скульптурами из мрамора, представляющими собой настоящие произведения искусства. Дороги полностью вымощены цветной брусчаткой, уже построены спортивные площадки и теннисный корт. На готовых домах выполнена изысканная отделка с использованием мозаики и мрамора. На участках создается ландшафтный дизайн с устройством газонов, дорожек и посадкой деревьев, в том числе елей высотой 13 метров. Здесь удалось реализовать передовые подходы к созданию комфортной загородной жилой среды. Millennium Park поразит воображение даже искушенных ценителей красоты и изящества.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MONTEVILLE

Реклама