

ДОМ ДЕНЬГИ

Игра в понижение

ипотека

(Окончание. Начало на стр. 1)

Этой весной премьер-министр Владимир Путин сообщил, что желаемый ориентир ставки по ипотечным кредитам составляет 5–6% годовых. Вероятность такого серьезного снижения в ближайшее время эксперты считают минимальной, однако не исключают того, что в долгосрочной перспективе такие ставки на российском ипотечном рынке могут быть установлены.

При этом о восстановлении спроса на ипотечные кредиты банкиры стали говорить уже в конце 2009 года, когда средние ставки были еще на уровне 15–18% годовых в рублях. В это время цены на недвижимость еще оставались почти на кризисно низком уровне и банкиры советовали брать ипотечный кредит в расчете на то, чтобы сэкономить на стоимости жилья. Рост цен на недвижимость прогнозировался с начала 2011 года, и некоторые заемщики приняли решение купить квартиру в кредит, пока цены не начали расти. Позволив себе ипотеку тогда могли только обеспеченные люди, которые уже имели квартиру и покупали еще, в сегменте выше среднего.

По данным компании Penny Lane Realty, в этом сегменте в те времена ипотечные сделки составляли порядка 20% от заключаемых договоров купли-продажи для частных клиентов. Сейчас, когда цены на недвижимость начали постепенно расти, обслуживать такой кредит может стать невыгодно. А продать квартиру не всегда получается, ведь требуется согласие банка, которое, кстати, не всегда возможно получить, такова кредитная политика банка, — предупреждает директор департамента частно-

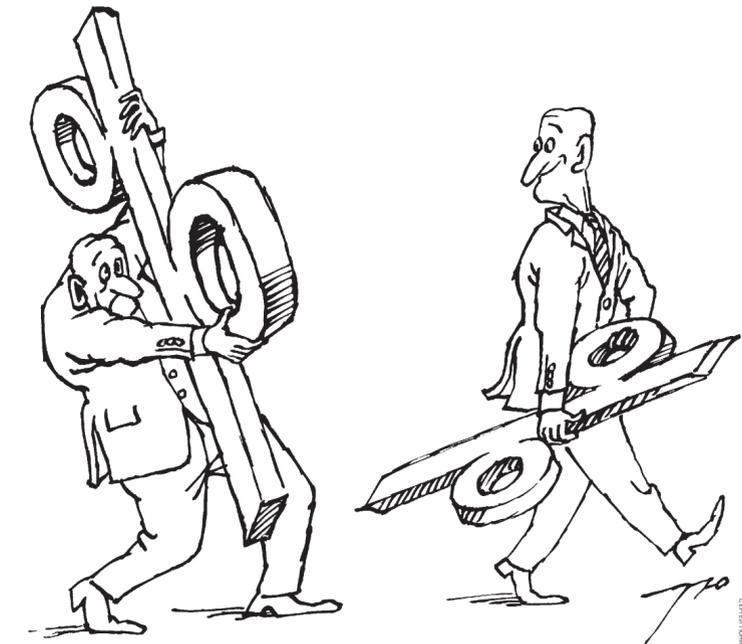
го и корпоративного кредитования компании Penny Lane Realty Роман Строилов.

Переплата 2%

Получается, что сейчас значительное число заемщиков продолжает обслуживать ипотечные кредиты по ставкам, отличающимся от текущей стоимости ипотеки как минимум на 2% годовых. В то же время снижение ставки на 0,5 процентных пункта по ипотечному кредиту на сумму порядка 7 млн руб., выданных первоначально под 13,5% годовых, обеспечивает заемщику экономию в размере более 600 тыс. руб. В такой ситуации заемщики начинают искать способы снижения стоимости уже выданного кредита, его рефинансирования.

Чтобы сократить свои выплаты по ипотеке в связи со значительным снижением рыночных ставок по аналогичным кредитам, выдаваемым теперь на новых условиях, в том числе и вашим банком, можно попытаться, например, договориться с ним об этом напрямую. Правда, нужно быть сразу готовым к тому, что в качестве стандартного условия пересмотр ставки по уже выданному собственному кредиту, который исправно обслуживается, а финансовое состояние заемщика не меняется, российские банки не предлагают. Однако возможность изменения такого условия, как стоимость кредита, предусмотрена законодательством. «В законе предусмотрен механизм, который может позволить заемщику изменить процентную ставку по кредиту. Основанием для изменения договора служит существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора», — поясняет адвокат «Вегас Лекс» Максим Лавров.

То есть поскольку рыночные условия для аналогичных кредитов существенно изменились, заемщик может обратиться в банк с предложением о пересмотре первоначальных ус-



ловий выданного кредита. «Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором», — продолжает Максим Лавров. В кредитных договорах возможность изменения условий, в том числе и ставок по кредиту, банки оговаривают. В прошлом году законодатель запретил им менять условия по кредиту в одностороннем порядке, однако в договоре может быть указано, что «изменение ставки по кредиту возможно по соглашению сторон».

Таким образом, теоретически банк и заемщик могут договориться о снижении стоимости кредита, заключив, например, дополнительное соглашение к договору об изменении ставки. Правда, такое изменение условий для банка весьма нежелательно. И не только по-

тому, что оно означает снижение дохода по такому кредиту. Дело в том, что для выдачи вам кредита банк уже привлек финансирование также под более высокие ставки, чем те, что сейчас установились на рынке. Кроме того, напрямую изменив процентную ставку по выданному кредиту, банк будет вынужден создать под него повышенные резервы. «Поэтому при первом обращении клиента, как правило, банк категорически отказывается снижать процентную ставку», — отмечает Роман Строилов. Получив отказ банка в пересмотре ставки по кредиту, заемщик может попытаться оспорить это решение в суде, однако юридически сделать это будет очень сложно.

Кредит с чистого листа
Более приемлемым вариантом для банка и доступным для заемщика является рефинанси-

рование — выдача нового кредита на новых условиях, за счет которого заемщик погашает существующую задолженность перед банком и продолжает пользоваться кредитными средствами на новых условиях. Но пока немногие банки готовы рефинансировать выданные ими же ранее кредиты именно с целью снижения ставки исправно оплачивающему ипотеку заемщику. Причем ставка по новому кредиту хотя и снизится относительно «кризисной», все равно, скорее всего, будет выше текущих рыночных ставок.

Например, такую возможность предоставляет Банк Москвы, у которого есть специальная программа рефинансирования собственных ипотечных кредитов, выданных больше одного года назад. Срок, достаточный для рефинансирования кредита, банк будет от-

считывать с момента его выдачи. Кредит предоставляется только в рублях сроком от 5 до 30 лет. Ставка по новому кредиту в зависимости от срока кредитования составит от 13,3 до 14,5% годовых, что находится в верхней границе текущих рыночных ипотечных ставок. Сумма кредита для Московского региона — от 490 тыс. руб. для остальных регионов — от 170 тыс. руб. При этом сумма нового кредита не может превышать остаток задолженности заемщика по ранее выданному кредиту.

Правда, чаще банки готовы признавать в качестве основания для снижения стоимости кредита только существенное снижение платежеспособности заемщика или потеря источников доходов», — объясняет заместитель директора дирекции продуктов, начальник отдела кредитных продуктов ОТП-банка Юлия Анникина. Механизмы рефинансирования кредита многие банки отработали в кризис: как правило, в таком случае банк выдает заемщику кредит на новых условиях, оговаривая определенные обязательства заемщика.

«Чтобы воспользоваться данным предложением, заемщику необходимо подать заявление в банк», — продолжает Юлия Анникина. — Банк рассматривает заявление и выносит решение о возможности выдачи нового кредита на погашение текущего ипотечного кредита. При этом процентная ставка нового кредита может быть либо равна процентной ставке по ипотечному кредиту, действующей на момент заключения кредитного договора на рефинансирование (при кредитовании в валюте ипотечного кредита), либо равна процентной ставке по соответствующему ипотечному кредитному

продукту на момент заключения кредитного договора на рефинансирование (при кредитовании в иной валюте).

Еще одна доступная возможность поменять «кризисную» ставку на более привлекательную и соответствующую рыночным условиям — рефинансировать свой кредит в другом банке. Такую возможность предоставляют, например, Сбербанк, ВТБ 24, а также некоторые другие банки. «Программа позволяет клиентам уменьшить процентную ставку, скорректировать срок кредитования, валюту и размер кредита», — рассказывает начальник отдела разработки кредитных продуктов управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Михаил Сероган. — Максимальный размер кредита в рамках программы — 80% от стоимости приобретенной или заложенной ранее по кредиту квартиры независимо от остатка задолженности. Часть средств клиент направляет на погашение старого кредита, а остаток может расходоваться на любые потребительские цели».

Стоит отметить, что и в этом случае заемщику либо не удастся снизить ставку до минимальных действующих по подобным программам на рынке или даже кредитования у этого же банка. У Сбербанка, который рефинансирует кредиты, выданные другим банком только в рублях, ставка по новому кредиту до регистрации ипотеки в его пользу в зависимости от срока кредитования составит 14,25–14,75% годовых. После того как ипотека будет оформлена исключительно в пользу Сбербанка, ставка будет снижена до 13–13,5% годовых. При этом ставки по стандартным рублевым кредитам, предоставляемым Сбербанком на покупку жилой недвижимости на вторичном рынке, составляют до регистрации ипотеки в зависимости от срока кредито-

вания от 12,6 до 13,3% годовых, а после регистрации — 11,5–12,15% годовых.

На первый взгляд более либеральными выглядят условия ВТБ 24. До оформления ипотеки в пользу ВТБ 24 процентная ставка не будет превышать действующую ставку по рефинансируемому кредиту. После регистрации залога в пользу ВТБ 24 — будут аналогичны процентным ставкам, установленным по соответствующей ипотечной программе ВТБ 24. Сейчас на покупку недвижимости на вторичном рынке банк выдает кредиты под 10–14,65% годовых в рублях и 8,45–11,15% годовых в иностранной валюте в зависимости от размера первоначального взноса и срока кредита. Правда, в этом случае заемщику придется понести расходы на оформление нового кредита — нужно будет заново оформлять страхование залога, а это порядка 1% от суммы кредита. Кроме того, ВТБ 24 возьмет с него комиссию за выдачу — 1,5% от суммы кредита, но не менее 24,3 тыс. руб. при условии размещения первоначального взноса на специальном депозите в банке.

Сейчас банки все чаще задумываются о том, чтобы предоставить заемщику возможность снижения ставки по уже выданному кредиту. Недавно банк «Уралсиб» предложил ипотечную программу с возможностью снижения ставки по кредиту на 0,5% годовых при появлении в семье нового ребенка. Подобные программы намерен предложить и Промсвязьбанк. «Мы планируем разработать программы рефинансирования, позволяющие снижать процентные ставки по кредитам для клиентов, которые в течение нескольких лет показывали себя дисциплинированными заемщиками», — рассказывает вице-президент, руководитель блока «Малый, средний и розничный бизнес» Промсвязьбанка Елена Махота.

Анна Афанасьева

Коммерсантъ
Инновационные медиа

kommersant.ru

Коммерсантъ FM

weekend
огонек
АВТОПИЛОТ

ОПИН
Девелоперская группа

Открываем цивилизации

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ 2011
в номинации «Девелопер года»

ПАВЛОВО
Новорижское шоссе, 14 км
Коттеджи, таунхаусы и комфортные квартиры в престижном поселке. В непосредственной близости расположены уникальные объекты — торговая инфраструктурный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. Территория поселка благоустроена, огорожена и находится под круглосуточной охраной. Все коммуникации. Дома построены.

МАРТЕМЬЯНОВО
Киевское шоссе, 27 км
Готовые дома по технологии «Visego» и уникальные лесные участки. В поселке выполнены ограждения участков в едином стиле, дороги, тротуары, освещение улиц. Собственная инфраструктура: детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и пр. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.

ПЕСТОВО
Дмитровское шоссе, 22 км
Уникальный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища, в окружении векового леса. На благоустроенной территории поселка располагается эко-парк, церковь. Развитая инфраструктура: собственный профессиональный яхт-клуб, фитнес-центр, ресторан, мини-маркеты и пр. Все коммуникации действующие, круглосуточная охрана. Поселок полностью готов к проживанию.

221-00-11
www.pavlovo.info

788-77-78
www.martemianovo.ru

788-77-77
www.pestovo.com