

ДОМ ДЕНЬГИ

Обратный ход

ипотека

Ставки по ипотечным кредитам, достигнув дна, начали потихоньку расти. И вряд ли достигнут очередного минимума в ближайшие два-три года. А значит, сейчас самый подходящий момент для рефинансирования кредита, взятого два-три года назад.

Семь раз отмерить

Стоит ли вообще рефинансировать кредит? Ведь расходы на перекредитование те же, что и при получении нового кредита: заемщику придется вновь оплатить услуги оценщика (так как предполагается перевод залоговой квартиры на баланс другого банка), выплатить возможные комиссии. Как объясняет Андрей Семенов, заместитель генерального директора Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), решение о перекредитовании будет зависеть от того, насколько выгодно от снижения аннуитета по новому кредиту будет больше возникающих расходов. Перекредитование, по его мнению, может быть выгодно, если разница в процентных ставках старого и нового кредитов составит не менее 2–3%.

А вот Георгий Тер-Аристокесянц, вице-президент, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24, считает, что имеет смысл задуматься о рефинансировании при разнице в ставках от 1,5–2%. «Сегодня процентные ставки ВТБ 24 находятся на минимальном уровне. Поэтому если заемщик оформлял кредит несколько лет назад в другом банке, то, вероятно, сегодня, воспользовавшись программой рефинансирования ВТБ 24, он получит финансовую выгоду», — отмечает эксперт. — Условия, на которых заемщик может рефинансировать ипотечный кредит, оформленный

в другом банке, в ВТБ 24 не будут отличаться от тех условий, на которых заемщик мог бы сейчас получить кредит в банке. То есть если заемщик желает рефинансировать ипотечный кредит, полученный в другом банке на приобретение готового жилья, то условия, на которых он получит кредит на рефинансирование, будут соответствовать действующим в нашем банке условиям по ипотечным кредитам на приобретение готового жилья».

Правда, как предупреждает Марина Мелконян, генеральный директор EliteCenter, сегодня процентные ставки можно обозначить как минимальные только у нескольких банков с госкапиталом. Банки же с иностранным капиталом уже скорректировали свои условия в сторону повышения в связи с ростом себестоимости привлекаемых денежных средств. Поэтому рассчитывать на экономии при перекредитовании в таких банках не стоит.

Валюта или рубль?

Рефинансирование позволяет поменять и валюту кредита. По наблюдениям Сергея Арзянцева, директора департамента ипотечного кредитования НОМОС-банка, сегодня, чтобы избежать валютных рисков, многие заемщики рефинансируют валютные кредиты в рублевые — для этих целей подходят программы рефинансирования, предлагаемые банками.

«Обслуживание валютных кредитов выгодно, если клиент получает доход в той же валю-

те, что и кредит», — напоминает Галина Костышева, начальник управления ипотечного кредитования Абсолют-банка. — Ставки по валютным кредитам практически не отличаются от рублевых (разница — 1–2%), поэтому существенное изменение курса валюты в большую сторону скажется на стоимости кредита и увеличит ежемесячный взнос заемщика. Например, в период с сентября 2009 года по сентябрь 2011 года курс доллара по отношению к рублю находился в коридоре 26,5–33 рублей, таким образом, прирост в отдельные периоды составлял около 25%».

Правда, чтобы поменять валюту кредита, придется опять же перекредитовываться по полной. Юлия Бородина, заместитель начальника отдела кредитования физических лиц Мастер-банка, напоминает, что, как правило, возможность валютной конвертации в рамках одного кредитного договора не предусмотрена. Однако клиент может подать заявку на кредит в рублях в другом банке и с учетом полученных средств погасить ранее выданный в валюте кредит. «С учетом колебаний курсов мировых валют кредиты в национальной валюте являются сегодня наиболее выгодными», — говорит она. — Даже с учетом возможно более выгодной ставки по кредиту в долларах США или евро конвертировать кредит из рублей в валюту может быть рискованно».

Понятно, что колебания курсов валют заставляют валютных заемщиков волноваться. Однако Юлия Лурье, руководитель офиса «Добрынинское» компании «Инком-недвижимость», не советует спешить переводить валютные кредиты в рубль — по крайней мере, до тех пор, пока доллар не подберется к отметке 40 рублей.

А еще эксперты не советуют брать в валюте кредиты на длительный срок. Ведь колебания курсов нельзя спрогнозировать в долгосрочной перспективе. А валютная зарплата мо-

жет легко стать рублевой. Тогда придется или перекредитовываться, или переплачивать, что в равной степени не выгодно заемщику.

Ставка поплыла

Некоторые банки предлагают кредиты с плавающей ставкой. В каких случаях такие кредиты выгодно брать? Как объясняет Сергей Арзянцев, кредит с плавающей ставкой интересен заемщику, имеющему намерение и возможность погасить его в кратчайшие сроки. Негативным же моментом такого кредитования является непредсказуемость колебаний плавающей составляющей ставки и вероятность резкого и значительного увеличения процентной ставки по кредиту.

Андрей Семенов к плюсам плавающей ставки относит возможность взять кредит с более низкой ставкой, чем в среднем по рынку. Такая ставка привлекательна для заемщика, если он собирается брать кредит на три-пять лет и уверен в своих будущих доходах. «Ипотечный кредит с переменной ставкой относится к сложным кредитным продуктам, поэтому в большей степени востребован двумя категориями заемщиков: наиболее грамотными в финансовом отношении, рас-

считывающими на быстрое досрочное погашение кредита, а также теми, кто в большей степени склонен к риску», — отмечает он. — Последние, к сожалению, далеко не всегда реально осознают риски, которые на себя принимают».

Главный риск в том, как объясняет Галина Костышева, невозможно предсказать в долгосрочной перспективе, как поведет себя показатель, к которому привязана ставка по кредиту. Она может как сильно снизиться, так и существенно вырасти. В числе плюсов она называет то, что плавающие ставки по кредитам традиционно находятся на более низком уровне, чем фиксированные. В среднем разница между фиксированными и плавающими ставками в первые несколько лет обслуживания составляет 1–2 процентных пункта, после этого идет привязка ставки к показателю.

ВТБ 24, например, предлагает ипотеку с переменной ставкой только в рублях. Как утверждает Георгий Тер-Аристокесянц, эта программа пользуется неизменной популярностью у клиентов. Ставка зависит от ставки Банка России — достаточно стабильного, понятного и прозрачного для клиента индикатора. Главное достоинство такой ставки — ее низкое значе-

ние. Из недостатков — это, безусловно, процентный риск, который берет на себя заемщик в случае ухудшения экономической ситуации и увеличения ставки рефинансирования ЦБ.

Жесткая привязка

Еще больше рискует заемщик, если берет кредит с плавающей ставкой в валюте. Выбор базы переменной ставки и валюты кредита определяется банками в соответствии с их политикой управления рисками.

«Кредиты в рублях обычно привязаны к одной из основных ставок на денежном рынке России — ставке MosPrime (Moscow Prime Offered Rate). Это усредненная ставка по рублевым кредитам (депозитам) на московском денежном рынке», — рассказывает Галина Костышева. — В период с 2009 по 2010 год банки часто привязывали свои ставки к ставке рефинансирования Центробанка. Это было связано с предсказуемостью движения ставки — общая экономическая ситуация и, как следствие, недостаток ликвидности у банков способствовали тому, что показатель плавно снижался. Почти за два года Центробанк снижал ставку 14 раз, доведя ее с 13% годовых в апреле 2009 года до 8% — в апреле 2010 года, а затем до

7,75% в феврале 2011 года. Ставки по долларovým кредитам обычно привязаны к лондонской межбанковской ставке предложения LIBOR (London Interbank Offered Rate). Процентные ставки по кредитам в евро привязаны к ставке Euribor».

Выбор базы для «привязки» является ответственным моментом из-за ее возможного роста. «Например, в январе 2009 года ставка Mosprime 6M выросла до 28 п. п., в то же время ставка рефинансирования Банка России не поднималась выше 13%, — напоминает Андрей Семенов. — У ряда банков существуют ограничения максимального уровня ставки. Например, по программе АИЖК «Переменная ставка» в целях защиты заемщика от роста ставки ее максимальный уровень ограничен 20%».

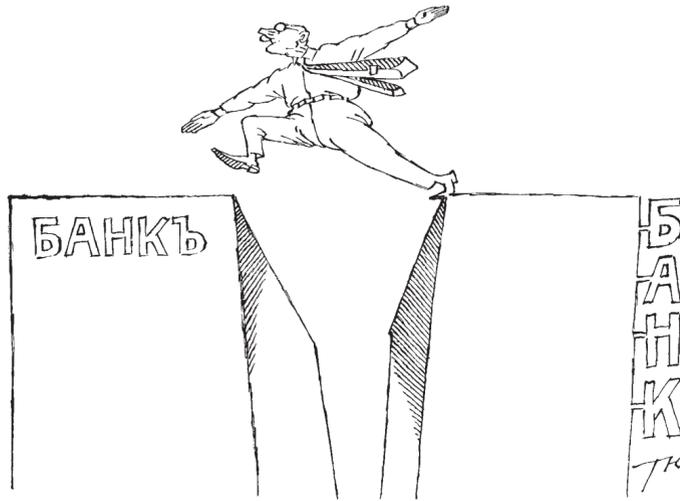
Андрей Владыкин, руководитель департамента ипотеки и кредитов «НДВ-Недвижимости», считает, что плавающая ставка крайне выгодна в период улучшения в мировой экономике: в этот период ставки на «межбанке» падают быстрее, чем ставки в банках, а значит, есть прямая финансовая выгода для заемщика. Однако при наступлении финансовой нестабильности ставки LIBOR и Mosprime быстро летят вверх, поэтому при длительном сроке кредитования необходимо быть готовым срочно погасить кредит или перекредитоваться на кредит с фиксированной ставкой. А это дополнительные расходы.

Сейчас плавающие ставки устремились вверх, так что эксперты не советуют брать кредит по таким ставкам. По наблюдениям Юлии Бородиной, учитывая слухи о возможной второй волне мирового финансового кризиса, большинство заемщиков сегодня предпочитает кредит с постоянной и предсказуемой процентной ставкой. «Для ипотечных кредитов плавающая ставка может быть предложена клиенту, к примеру, если есть, так называемые отлага-

тельные условия. В этом случае с момента выдачи суммы на покупку жилья и до момента регистрации права клиента на собственность банк начисляет более высокий процент и только после регистрации права на собственность и залога условия становятся демократичнее», — рассказывает Юлия Бородина. — В рамках наших программ мы не изменяем ставку по кредиту, поскольку наши застройщики предоставляют нам поручительство на весь период строительства дома вплоть до момента регистрации нашим клиентом прав собственности на жилье и оформления его в залог. Также ряд банков предлагает клиенту выбрать кредит с плавающей ставкой на весь период действия кредитного договора. В этом случае ставка по кредиту формируется банком ежемесячно в привязке к индексу Mosprime. Такой кредит может быть выгодным, когда индекс не превышает 11%. Однако никаких гарантий в этом случае у клиента нет, и при любых колебаниях на рынках, когда индекс может резко увеличиться в несколько раз, ставка по кредиту может оказаться неподъемной».

«Дешевле некуда»
Выбирая кредит с плавающей ставкой, заемщик должен учитывать, что если индекс, к которому она привязана, сильно снизится, а значит, снизится и ставка, большой экономии все равно не получится. При любом кредите, полученном заемщиком по ставке ниже, чем ставка рефинансирования, возникает доход, облагаемый в соответствии с Налоговым кодексом налогом по ставке 13% от такой разницы (для физических лиц). А по словам Сергея Арзянцева, если значение процентной ставки по кредиту в иностранной валюте опустится ниже 9% годовых, то заемщик обязан заплатить налог в размере 35% от суммы полученной экономии на процентах.

Юрий Скорыходов



ГАЗПРОМБАНК

Осеннее новоселье

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ "ОСЕННЕЕ НОВОСЕЛЬЕ"

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

www.gazprombank.ru
8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01

ГПБ (ОАО), Генеральная лицензия ЦБ РФ №354. Реклама.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MADISON PARK
ДЫХАНИЕ ЛЕСА
Новорижское шоссе, 24 км

Новый элитный поселок Madison Park расположен в практически нетронутом уголке природы — на лесной поляне под сводами вековых елей. Соседство с лесным массивом, близость к Новой Риге и Рублево-Успенскому шоссе выгодно отличают его от аналогов. Просторные участки, большие дома в стиле знаменитого американского архитектора Фрэнка Ллойда Райта, обширные зоны отдыха создают в Madison Park атмосферу уединения и спокойствия в гармонии с природой. Для покупателей действует программа ипотечного кредитования* и привилегии от Villagio Privilege Club.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: дом площадью 350 м² с участком 20 соток всего за 38 млн руб.

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

(495) 974 0000
www.villagio.ru

*Подробнее с условиями кредитования в рамках совместной программы ОАО «Банк ЗЕНИТ» и Villagio Estate можно ознакомиться на сайте www.villagio.ru