

дом

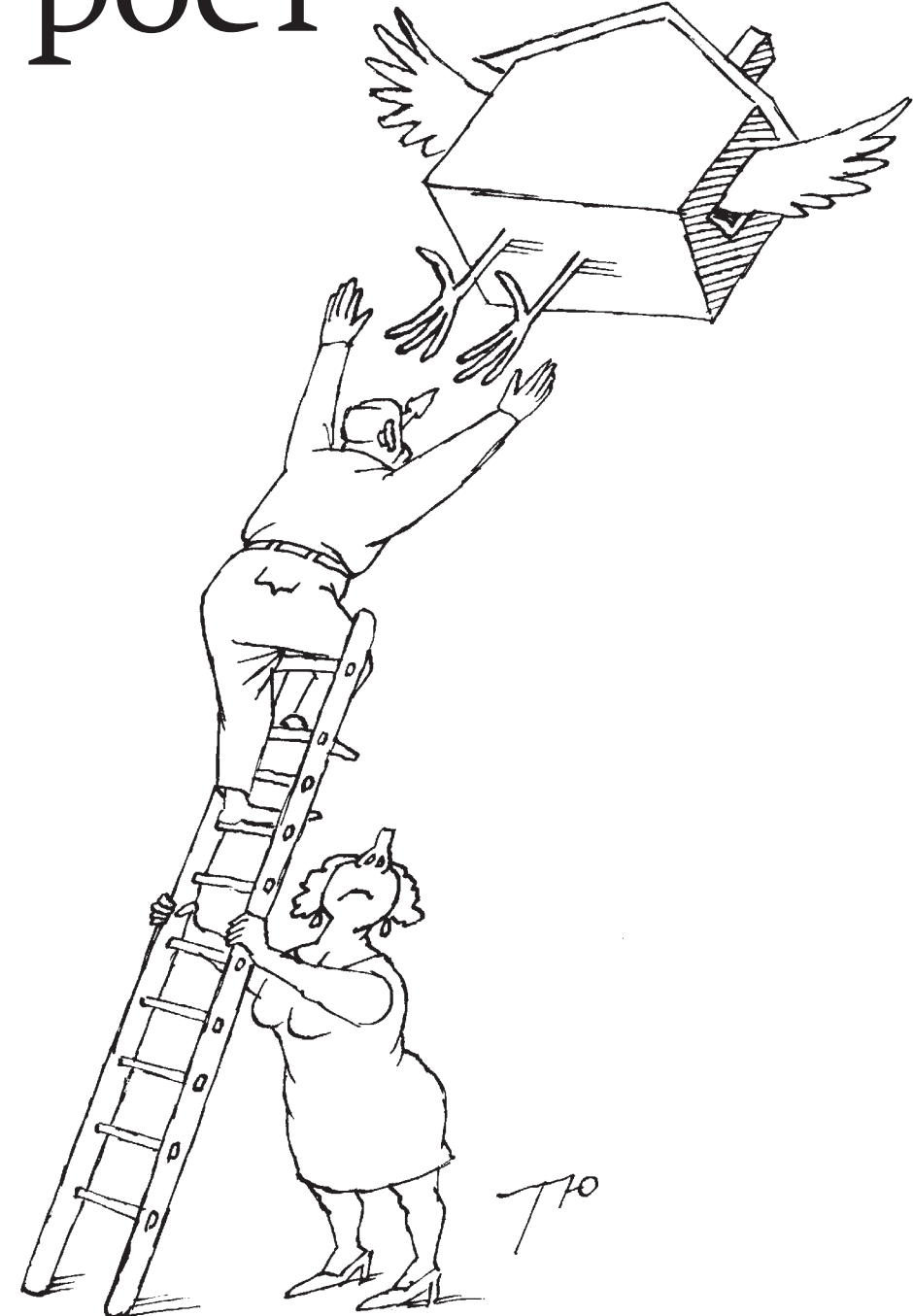
деньги

Ставки идут в рост

ипотека
(Окончание. Начало на стр. 1)
По данным риэлторов, доля приобретаемых в кредит квартир в Москве осталась на уровне 30–50% от общего объема продаж. В свою очередь, банкиры сейчас не видят предпосылок социального дефолта, которого они так боялись в 2008–2009 годах, и стараются сохранить ипотеку, даже поднимая ставки по кредитам. Некоторые игроки предоставляют возможность компенсировать заемщикам часть увеличившихся затрат по ипотеке за счет либерализации остальных условий. Так, кредиторы отказываются от дополнительных комиссий, активно принимают средства материнского капитала для погашения кредита, предлагают возможность снижения ставки.

Рост в целом по рынку
В последнем квартале 2011 года стоимость кредитов начали увеличивать многие банки, успевшие их снизить в начале года или возобновившие программы ипотечного кредитования после долгого моратория. «Это связано с ростом неопределенности в отношении ликвидности и стоимости привлечения фондирования для самих банков», — считает руководитель аналитического центра АИЖК Анна Любимцева. — В частности, максимальная процентная ставка по вкладам среди десяти банков, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, выросла с июня 2011 года на 1,7 п. п., превысив в начале января 2012 года 9,5%.
Осенью Сбербанк отказался от кредитов «8–8–8», выдававшихся под 8% годовых на 8 лет, а также закрыл программу «В десятку», по которой кредит можно было взять под 10% годовых. В декабре крупнейший банк объявил о повышении ставок по программам «Гараж» и «Строительство жилого дома» на 0,55–0,75% в рублях, ставки по остальным программам на момент подготовки текста оставались на прежнем уровне. По словам главы Сбербанка, в текущих условиях дальнейшее повышение неизбежно, однако проводить его банк планирует постепенно, чтобы не шокировать клиентов. «Ставки все связаны — если ставки растут по пассивной стороне, они растут и по активной стороне. Можете себе представить, если четыре-пять месяцев назад мы выдавали потоку под 8% на восемь лет, то сегодня у нас ставки привлечения 8%. Конечно, невозможно долго держать такую дешевую кредитную политику», — сказал журналистам в янва-

ре глава Сбербанка Герман Греф на Всемирном экономическом форуме в Давосе. Юникредит-банк в четвертом квартале 2011 года примерно на один процентный пункт повысил ставки по ипотечным кредитам, до 13,5–14% годовых в рублях и 10% в иностранной валюте. Эти тарифы действуют в банке до конца февраля. Ставки поднимал и Райффайзенбанк: теперь он выдает ипотеку под 12,5–15,25% годовых в рублях и 9–10,75% по кредитам в иностранной валюте. Нордеа-банк повысил минимальную ставку по ипотеке: фиксированные ставки по кредитам на готовое жилье на весь срок кредитования сейчас 13,5% годовых. Банк «Уралсиб» также поднял ставки: теперь кредит на строящееся жилье можно взять под 12,5–13,5% годовых на этапе строительства, а по окончании строительства — 11–12% годовых. «В течение почти всего 2011 года средневзвешенная процентная ставка по ипотечному кредиту была на уровне от 12% до 12,5%. В настоящий же момент в среднем ставка увеличилась от 0,7% до 1,5% в зависимости от характеристик продукта», — делится наблюдениями начальник управления ипотечного кредитования Юникредит-банка Иван Веденисов.
Текущие рыночные ставки превышают уровень середины 2011 года. По данным Агентства жилищного ипотечного кредитования, на первичном рынке ставки (по 15-летнему кредиту с первоначальным взносом 30%), предлагаемые десяткой наиболее активных игроков рынка после оформления объекта в собственность, варьируются от 10,85% до 14%. Полгода назад (на 1 июля 2011 года) указанные банки в данном сегменте рынка предлагали ставки от 10,85% до 13,5%. На вторичном рынке ставки среди 10–12 наиболее активных игроков (по 15-летнему кредиту с первоначальным взносом 30%) находятся в диапазоне от 11,5% до 14%. Полгода назад (на 1 июля 2011 года) указанные банки в данном сегменте рынка предлагали ставки от 11,5% до 13,5%. По мнению господина Веденисова, тенденция к повышению ставок продолжится в первом полугодии. «При развитии экономики по варианту, близкому к базовому сценарию Минэкономразвития России, и отсутствии серьезных внешних и внутренних шоков в 2012 году ставки по ипотечным кредитам, выданным в рублях, будут иметь разнонаправленную динамику, но по итогам года не сильно изменятся по сравнению со ставками в 2011 году», — считает Анна Любимцева. — Однако в случае усиления нега-



тивных настроений, и прежде всего волнений на международном финансовом рынке, нельзя исключать, что ставки по выданным кредитам в рублях могут превысить 12%». Банкиры считают, что ждать снижения ставок в ближайшее время не стоит. «Учитывая сохраняющуюся непростую макроэкономическую ситуацию, тенденции к глобальному снижению процентных ставок пока нет», — уверен член правления ЗАО «Райффайзенбанк», руководитель дирекции обслуживания физических лиц Андрей Степаненко.
Даже незначительное изменение ставки означает серьезное удорожание обслуживания кредита для заемщика. Например,

увеличение ставки по ипотеке ВТБ 24 на 0,7% годовых означает, что его заемщику, взявшему кредит в размере 1,5 млн руб. (средняя сумма по стране) на приобретение готового жилья с фиксированной ставкой на срок 15 лет и первоначальным взносом 40%, придется выплатить в целом на 125 тыс. руб. больше — 1,97 млн руб. Ежемесячный платеж при этом увеличится на 700 руб. до 19,2 тыс. руб.

Экономим на обслуживании

Только некоторые банки в силу тех или иных причин продолжают предлагать ипотечные кредиты под невысокие ставки. Например, банк «Уралсиб» в рамках ак-

ции готов кредитовать покупку квартиры в новостройке под 10% годовых в рублях. Вместе с тем банки стараются хотя бы частично компенсировать заемщику рост расходов на обслуживание кредита. По мнению Ивана Веденисова, банки теперь будут конкурировать в основном за счет уровня сервиса, дополнительного функционала продуктов, адресности предложения.
В частности, ВТБ 24, повысив ставку, отменил единовременную комиссию за выдачу кредита в размере 24 тыс. руб. От комиссий за предоставление кредита отказался Банк жилищного финансирования. Транскапиталбанк связал стоимость кредита с историей взаимодействия потенциального заемщика с банком. «Процентные ставки напрямую связаны с текущим статусом клиента — первичное обращение в банк, действующий клиент (вкладчик, владелец зарплатной карты и пр.), для последней категории размер ставок снижается в диапазоне 0,5–1% от базовых», — отмечает начальник департамента развития и поддержки программ розничного кредитования Транскапиталбанка Сергей Денюков.
Банки готовы даже на дополнительных условиях снизить ставку по вновь выдаваемому кредиту. Абсолют-банк, например, предложил ипотечным заемщикам возможность снижения ставки по кредиту на 0,5% годовых при условии внесения единовременной платы в размере 2% от суммы кредита. Если взять в этом банке кредит на сумму 2,1 млн руб. на десять лет под 13,75% годовых, то снижение ставки на 0,5% годовых позволит сэкономить 80 тыс. руб. за весь срок кредитования. В этом случае единовременная выплата банку за снижение ставки составит 42 тыс. руб., а общие выплаты по кредиту — 1,69 млн руб. Правда, эта опция неприменима к кредиту под минимальную ставку 11,99% годовых. Такая опция есть у банка «Дельтакредит»: ставку по его кредитам можно снизить на 0,5%, до 1,5% годовых, плата за снижение составит от 1% до 4% от суммы кредита.

Первоначальный взнос: меньше или больше

Кризис еще не сильно повлиял на размер первоначального взноса — основные игроки пока не повышали его. Последние полтора года банки снижали размер первоначального взноса, однако довести его до кризисных 0–10% им так и не удалось — получить такие условия можно чаще всего только на дополнительных условиях. Например, Сбербанк готов принять 10% от стоимости квартиры только в случае по-

купки квартиры в доме, построенном с использованием кредитных средств банка. Для сторонних объектов заемщику придется внести не менее 15% от стоимости квартиры. Чтобы взять кредит с таким взносом в ВТБ 24, надо застраховать ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита. Без соответствующей страховки минимальный первоначальный взнос по рублевым кредитам — 20%. В то же время на кредиты в иностранной валюте на приобретение квартиры в новостройке банк поднял этот параметр с 10% до 30%. Абсолют-банк выдает кредит на приобретение квартиры на вторичном рынке в размере 90% ее стоимости только в случае дополнительного залога имеющейся в собственности заемщика квартиры.
Без дополнительных условий и государственных гарантий банки, как правило, готовы принять собственные средства заемщика в размере от 15% стоимости квартиры. Такой минимальный взнос требуют, например, Росбанк, Райффайзенбанк, Газпромбанк, Абсолют-банк. «Юникредит» требует уже 20% от стоимости кредитруемой квартиры — и то специально оговаривает, что это условие для рублевых кредитов. Банк «Открытие» требует минимум 30-процентный первоначальный взнос.
Вместе с тем банки стараются облегчить бремя первоначального взноса для заемщиков. Например, активно разрешают заемщикам использовать средства материнского капитала в качестве первоначального взноса по кредиту. ВТБ 24, например, предлагает специальную программу «Ипотечный кредит + материнский капитал», по которой у заемщика есть возможность снизить первоначальный взнос, либо погасить часть задолженности по кредиту, либо увеличить сумму кредита для покупки более дорогого и качественного жилья: расчет производится на сумму материнского капитала. Банк «Уралсиб» указывает, что собственные средства заемщика должны составлять не менее 10% от суммы первоначального взноса. Банки группы «Сосьете Женераль—Росбанк», «Дельтакредит» предлагают заемщикам использовать средства материнского капитала для увеличения суммы кредита относительно первоначального взноса, что позволяет снизить его с 15% до 10% в Росбанке и до 5% в «Дельтакредите». Средства материнского капитала в этом случае должны быть использованы на частичное досрочное погашение кредита.
Максим Яковлев

НАЖМИ НА ДЕНЬГИ!

ЖУРНАЛ «ДЕНЬГИ» ТЕПЕРЬ И НА IPAD УЖЕ В APPSTORE

НА КАКИЕ ПРЕДВЫБОРНЫЕ ОБЕЩАНИЯ НЕ ХВАТИТ БЮДЖЕТА

Знакомьтесь: экономический календарь дня «Коммерсантъ». Выходит по традициям! Выпуск 73180

Коммерсантъ dengi.kommersant.ru №7 (864) 20.02 – 26.02.2012

ДЕНЬГИ

ПУТИН И ЖИЛЬЁ

КАК ВЛАСТЬ БУДЕТ РЕШАТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Если принимать за чистую монету обещания кандидата в президенты Владимира Путина, Россия вскоре ждет жилищная революция. Уже через несколько лет для большинства граждан России покупка квартиры на ипотечной заданной, связанной еще и с риском неплатежностей кредитной нагрузки, превратится в неосуществимую рутину. Чтобы это стало реальностью, нужны лишь политическая воля, бюджетная дисциплина и работоспособное правительство.

ЗА ВЕРНОСТЬ, СЧЕТА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОБМАНУЛ БАНКИР «ПРАВОСЛАВНЫХ СИЛОВОИКОВ» СЕРГЕЙ ПУГАЧЕВ

10 000 000

золотых рублей экспонировали на аукцион в выставочном зале Российской торговле-промышленного банка после ареста в сентябре 1992 года его председателя и владельца — высшего должностного лица Александра Кривошеина

■ современно и экологично

■ всегда под рукой

■ свежий номер – в любой точке мира

■ архив предыдущих номеров – в любую минуту

■ удобная навигация

■ и постраничный просмотр

■ видео- и фотогалереи

И ВСЕ ЭТО — ЗА \$0.99

ТЕ ЖЕ ДЕНЬГИ,

НО ДЕШЕВЛЕ

ПОДПИСКА НА IPAD-ВЕРСИЮ — 3, 6 ИЛИ 12 МЕСЯЦЕВ С АВТОМАТИЧЕСКОЙ ЗАГРУЗКОЙ СВЕЖЕГО НОМЕРА

Чемпион_парк

ипотека **ВТБ24** от 8,5%

1-я очередь - **СДАНА**

Вид из квартиры 10-го этажа

реклама

АКЦИЯ **3:3:3**

Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Гибкая рассрочка

ЖК «Чемпион_парк»
м. Проспект Вернадского
Олимпийская деревня

ИНТЕКО

232-08-08
www.champion-park.ru

МАГИСТРАТ
ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫЕ
ОБЩЕСТВЕННЫЕ
СЛУЖБЫ С НЕЗАВИСИМОСТЬЮ

Срок проведения акции с 01 февраля 2012 г. по 31 марта 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08