

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотека поплыла

СТАВКИ

(Окончание. Начало на стр. 1)

«В 2008 году о плавающих процентных ставках с уверенностью в устойчивом росте их популярности заявили многие банки. Действительно, для банков это был перспективный продукт в условиях, когда возможности и инструменты для защиты их интересов и сохранения доходов на достаточно больших промежутках времени были крайне ограничены. — вспоминает руководитель управления по работе с финансовыми инструментами компании «Лавострой-недвижимость» Александр Серебряков. — До кризиса спрос на такие кредитные условия был преимущественно у клиентов-экспериментаторов, доля которых всегда была невелика. И до кризиса их доля измерялась единицами процентов, а после кризиса существенно уменьшилась».

По наблюдениям Елены Юшковой, количество кредитов с плавающей ставкой меняется в зависимости от поведения индексов. Когда они снижаются, то количество заемщиков, желающих кредитоваться по этим программам, растет. Сегодня, например, растет спрос на программу с плавающей ставкой в долларах, потому что LIBOR последние полгода стабильно снижался. В результате ставка по таким кредитам опустилась ниже фиксированной.

С другой стороны, как объясняет Александр Осин, главный экономист УК «Финанс менеджмент», поскольку заемщик сам несет риски по изменению стоимости займа в случае роста инвестиционных, инфляционных рисков, спрос на такие продукты сокращается. Тем более что как только экономическая ситуация ухудшается, ставки сразу растут, а интерес заемщика к плавающим ставкам падает.

Прочная привязанность

Плавающие ставки могут быть привязаны к нескольким индикаторам.

Для определения плавающей ставки в рублях обычно используется индикатор стоимости финансовых ресурсов MosPrime (Moscow Prime Offered Rate), который рассчитывается Национальной валютной ассоциацией. — объясняет Елена Юшкова. — Кредиты в долларах привязаны к лондонской межбанковской ставке предложения LIBOR (London Interbank Offered Rate). Для определения процентной ставки в евро используется индекс европейской межбанковской ставки предложения EURIBOR (Euro Area Interbank Offered Rate). Таким образом, плавающая ставка складывается из значения индекса и фиксированного процента. Обычно для LIBOR фиксированный процент составляет 4,5–6%, для MosPrime — 6–7%. Период расчета ставки указывается в договоре».

Большинство кредитных программ с плавающими ставками предполагает период фиксации на срок от одного года до пяти лет. Есть банки, которые предлагают зафиксировать ставку на срок до десяти лет, затем фиксированная часть — +5–6%.

По словам Алексея Шленова, гендиректора компании «МИЭЛЬ-Брокеридж», в определении MosPrime участвует ряд самых надежных банков, поэтому индекс является наиболее прозрачным и точным среди аналогичных. Банки вносят

свои котировки в систему «Рейтер» до 11:45 по московскому времени. Из числа объявленных ставок отсекают самую низкую и самую высокую, а из оставшихся рассчитывают среднее арифметическое значение, которое и присваивается ставке MosPrime Rate.

LIBOR определяется Британской банковской ассоциацией начиная с 1985 года ежедневно в 11:00 по западноевропейскому времени на основании данных первоклассных банков. LIBOR вычисляется для разных валют (евро, австралийский доллар, доллар США, канадский доллар, новозеландский доллар, датская крона, фунт стерлингов, шведская крона, швейцарский франк, японская иена) и на разные сроки: от одного дня до 12 месяцев.

Если заемщику нужен рублевый кредит с плавающей ставкой, то базовой ставкой будет MosPrime; если берется кредит в иностранной валюте, то базовой ставкой будет LIBOR. К базовой ставке прибавляется фиксированный показатель, устанавливаемый банком-кредитором. Соответственно, при росте индексов будет увеличиваться и процент по кредиту.

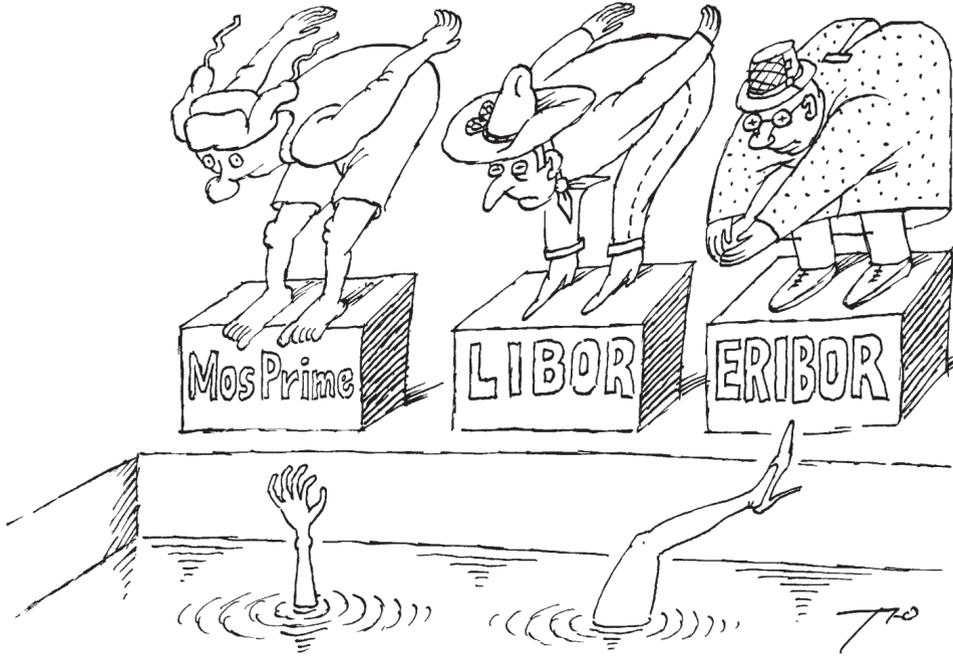
«Таким образом, при фиксированной процентной ставке, например 10% годовых, заемщик платит за использование банковских денег по единому тарифу в течение всего срока действия кредитного договора, — говорит Алексей Шленов. — При плавающей процентной ставке к базовому показателю (индекс MosPrime или LIBOR) прибавляется фиксированный показатель, например 5%. Плавающая ставка по рублевому кредиту будет меняться в зависимости от изменения базового показателя раз в три месяца, по кредиту в иностранной валюте — раз в год».

Пример выплат по кредиту с плавающей ставкой, привязанной к ставке рефинансирования ЦБ, приводит Александр Осин: «Ставка рефинансирования Банка России прикреплена к инфляции. За последние десять лет на росте инфляции ставка ЦБ отклоняется постепенно вверх от уровня инфляции на 2–4% годовых. Например, при ускорении инфляции за два года на 2% ставка рефинансирования вырастет также приблизительно, по крайней мере на 2%, плавающая ставка банка вырастет примерно на 2,5%. В результате при начальной ставке кредита 14%, сумме кредита 3 млн руб. и начальных процентных платежах в 420 тыс. руб. за год заемщик будет вынужден платить уже 495 тыс. руб. в год по процентам за ипотеку».

Марина Марутина, исполнительный директор «СКМ Ризити» (холдинг «СКМ Групп»), приводит другой пример: «После начала финансового кризиса 2008 года в России индикатор MosPrime вырос в несколько раз (с 6,88% до 28%), в результате чего выплаты по ипотечным кредитам в рублях выросли в три раза, а ставка по ипотеке достигла 40% — для большинства россиян это была катастрофическая ситуация».

Дайте кредиту срок

Так стоит или не стоит брать кредит по плавающей ставке? Александр Осин считает, что, если идет речь об ипотеке на десять лет; это чрезмерно рискованный вариант привлечения займа, поскольку большинство антикризисных мер создают повышенные инфляционные риски в долгосрочном периоде. При этом плавающие и фиксированные ставки



отличаются на 1–3% годовых, даже небольшое ускорение инфляции способно вызвать увеличение рыночных ставок и стоимости обслуживания долга на большую величину.

Для краткосрочных займов — в пределах одного года — плавающие ставки могут принести заемщику сокращение расходов по обслуживанию долга на 1–2% годовых при возможном снижении рыночных расчетных рублевых ставок в ближайшей квартальной вслед за инфляцией и на фоне постепенного смягчения денежной политики ЦБ. Но инвестор вынужден нести внешние риски, связанные с ситуацией на западных рынках кредитования. Эти риски также вполне способны сократиться под влиянием политики властей и рыночных факторов в ближайших кварталах, но их нельзя недооценивать.

Но оценить и тем более прогнозировать подобные риски могут профессионалы. А рядовому заемщику, уверен Александр Серебряков, самостоятельно будет трудно определить целесообразность привлечения кредита с такими условиями, если только его доходы не зависят также от индексов LIBOR и MosPrime. «Обычно кредитами с плавающей ставкой пользовались люди, хорошо знакомые с финансовой сферой (сотрудники банков, финансовых организаций) и имеющие возможность прогнозировать поведение индексов», — отмечает он.

Чтобы защитить свои деньги от непредсказуемого рынка, гендиректор НБИК Евгения Таубкина советует выбирать ипотечный продукт с установленным минимальным и максимальным значением процентной ставки, например от 11,5% до 20%. Таким образом, в случае резкого роста, например, ставки рефинансирования ЦБ РФ проценты по кредиту не превысят установленного уровня.

По идее если индекс, к которому привязана плавающая ставка, растет, заемщик остается внакладе. А если снижается — то в выигрыше. Но это в теории. На практике банки защищаются от слишком сильного падения индексов, а заемщики имеют возможность рефинансировать кредит, если индексы сильно поднимутся.

Как объясняет Александр Осин, минимума у ставок LIBOR и ERIBOR нет в принципе: если они теоретически уйдут в глубоко минусовую область, банк, опять же теоретически, должен будет сам платить заемщику за выданный кредит. Так дороги будут деньги, которые он от заемщика будет в этом случае получать. Но это очень отвлеченная модель, при подобном развитии событий вероятен макроэкономический, инвестиционный спад, кризис доверия на кредитном рынке и последующий кредитный шок, резкий рост ставок после их первоначального существенного снижения, вызывающего новую волну кризиса.

На практике же, напоминает руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин, если итоговая ставка по кредиту снизится до уровня меньше установленной ставки рефинансирования ЦБ, то заемщик обязан заплатить налог в размере 13% на образовавшуюся выгоду.

Возвращайте скорей

Если уж, несмотря на риски, вы все же решились на кредит с плавающей ставкой, стоит прислушаться к советам экспертов.

По мнению Елены Юшковой, нужно брать кредит, который можно будет вернуть досрочно, если процентная ставка сильно вырастет. Алексей Шленов считает, что кредиты с плавающей процентной ставкой выгодны на рынке снижающихся процентных ставок и на срок кредита не более пяти лет. Того же мнения и Марина Марутина: «Выгоднее всего кредиты на короткий срок: в этом случае 0,5–1% можно выиграть. А также кредиты в посткризисный период, когда в банках ставки подняты до максимума, так как потом постепенно ставки начинают снижаться», — говорит она.

Александр Осин вообще не рекомендует пользоваться плавающими ставками на среднесрочную и долгосрочную перспективу, а Елена Юшкова считает, что сегодня выгодно выбирать программы с плавающей ставкой в долларах, потому что LIBOR последние полгода стабильно снижался. В результате ставка по таким кредитам опустилась ниже

фиксированной. Но срок кредитования не должен превышать пять лет, так как прогнозировать поведение индекса на большой период практически невозможно.

При выборе кредита с плавающей процентной ставкой необходимо определить реальный срок пользования кредитом (не прописанный в кредитном договоре, а тот, в течение которого заемщик планирует погасить кредит) и риски, которые для вас приемлемы. — объясняет Алексей Шленов. — Чем больше срок кредита с плавающей ставкой, тем выше риски заемщика. И в ситуации повышения уровня ставки на рынке кредитования в случае с фиксированной ставкой заемщик будет платить меньше заемщика с плавающей процентной ставкой, которая будет увеличена».

Что делать заемщику, если показатель, к которому привязана ставка, сильно вырос? Эксперты предлагают один выход: рефинансироваться в другом банке в рублевом эквиваленте.

«Перевести кредит с плавающей ставкой в кредит с фиксированной ставкой можно с помощью рефинансирования, — говорит Евгения Таубкина. — Заемщик дополнительно понесет расходы по оценке объекта залога (около 5 тыс. руб.), расходы на комплексное ипотечное страхование (0,6–1% от остатка задолженности по кредиту в год), расходы по уплате комиссии банка за рассмотрение заявки, выдачу денежных средств, перечисление (1–1,5% от суммы кредита)».

На крайний случай Александр Осин предлагает обра-

щаться в суд с претензиями на законность самого договора по кредиту с плавающей ставкой. По мнению Роспотребнадзора, плавающая ставка по кредиту противоречит закону о защите прав потребителей, а именно праву клиента знать полную стоимость кредита. При переменной ставке рассчитать полную стоимость кредита практически невозможно и плавающую ставку еще можно расценить как одностороннее изменение условий договора. Судебные споры о законности кредитов с переменными ставками идут давно, однако Высший арбитражный суд (ВАС) считает такие кредиты законными. По мнению ВАС, главное — условия изменения ставок должны быть четко прописаны в контракте. Представители банков в случае судебных слушаний ссылаются на международный опыт применения переменной ставки при оформлении ипотеки.

Интересная комбинация

Более осторожным заемщикам эксперты рекомендуют обратить внимание на кредиты с комбинированной ставкой. «Комбинированные ставки отличаются от плавающих тем, что они не привязаны к индексам с начала кредитования. Как правило, в комбинированных ставках в течение от одного до десяти лет проценты по кредиту фиксируются, после определенного срока ставка становится плавающей, то есть привязывается к тому или иному индексу, — рассказывает Константин Шибетский, директор ипотечного отделения ГК МИЦ. — Плюсы комбинированных кредитов заключаются в том, что часть ставки (фиксированная часть) при условии оформления кредита на маленький срок будет ниже, чем в обычном ипотечном кредите с фиксированной ставкой. Минусы могут возникнуть тогда, когда кредит выплачивается долго, а в пе-

риод выплаты кредита индекс, к которому привязана комбинированная ставка, резко возрастает, соответственно, заемщик может попасть в ситуацию увеличения конечного процента по кредиту».

Как объясняет Елена Юшкова, такой кредит дает возможность наблюдать за поведением плавающей составляющей и в случае значительной волатильности рефинансировать кредит с изменением ставки на фиксированную. За это время заемщик может осуществлять частичное досрочное погашение кредита, при этом ставка будет зафиксирована на удобном для него уровне. Однако при меньшей рискованности по таким кредитам ставки, как правило, выше, чем по кредитам с плавающей ставкой.

Как стало известно «Ъ-Дому», ипотечный продукт с комбинированной ставкой в ближайшем будущем планирует вывести на рынок АИЖК. «Комбинированный кредит заключается в том, что после выдачи кредита ставка фиксируется на определенный срок, а затем начинает плавать в зависимости от определенного индикатора. При этом за заемщиком остается право зафиксировать ставку и на весь срок кредитования, — говорит Марина Малайчик, исполнительный директор АИЖК по инновациям. — Предполагается, что в период нестабильности заемщик будет выбирать последнюю опцию, то есть фиксировать ставку на весь срок кредитования (как и делается сейчас). А в период стабильности, учитывая, что фактический срок ипотечного кредита с учетом досрочного погашения составляет семь–восемь лет, наоборот, будут пользоваться спросом комбинированные продукты с фиксацией ставки, например, на пять–семь лет, так как такие кредиты предполагают более низкую ставку».

Юрий Скороходов

Расчет выплат по ипотечному кредиту по фиксированной и плавающим ставкам						
Цель кредита	Приобретение квартиры					
Сумма кредита (руб.)	10 000 000,00					
Срок кредита (лет)	15					
	С июня 2008	2009	2010	2011	По июнь 2012	Итого
Процентная ставка фикс. в рублях РФ	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	
Выплата	703 884,00р.	1 407 768,00р.	1 407 768,00р.	1 407 768,00р.	1 407 768,00р.	6 334 956,00р.
Процентная ставка фикс. в долларах США	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	
Выплата	\$26 520,00	\$53 040,00	\$53 040,00	\$53 040,00	\$53 040,00	\$238 680,00
Процентная ставка плавающая в рублях РФ	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 6,77 = 16,52%	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 22,17 = 31,92%	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 13,91 = 23,66%	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 8,4 = 18,15%	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 4,58 = 14,33%	MosPrime (6 мес.) 9,75 + 4,41 = 14,16%
Выплата	905 412,00р.	1 611 054,00р.	1 220 784,00р.	974 868,00р.	815 028,00р.	808 146,00р.
Процентная ставка плавающая в долларах США	Libor 9,5 + 3,14 = 12,64%	Libor 9,5 + 1,60 = 11,1%	Libor 9,5 + 1,2 = 10,7%	Libor 9,5 + 0,73 = 10,23%	Libor 9,5 + 0,73 = 10,23%	Libor 9,5 + 1,07 = 10,57%
Выплата	\$31 512,00	\$58 044,00	\$56 784,00	\$55 320,00	\$56 376,00	\$258 036,00
Процентная ставка плавающая в евро	Erbor 9,5 + 5,1 = 14,6%	Erbor 9,5 + 1,63 = 11,13%	Erbor 9,5 + 1,24 = 10,74%	Erbor 9,5 + 1,24 = 10,74%	Erbor 9,5 + 1,22 = 10,72%	
Выплата	2 458,00 €	37 512,00 €	36 720,00 €	38 484,00 €	36 672,00 €	171 846,00 €

Источник: компания «Гринвич Ипотека»

ПРЕМЬЕРА
PARK AVENUE
ДЛЯ ЦЕНИТЕЛЕЙ КОМФОРТА И СТИЛЯ
Новорижское шоссе, 24 км

Проект Park Avenue — первый элитный поселок таунхаусов от компании Villagio Estate. В окружении живописной подмосковной природы расположились уютные трехэтажные таунхаусы в стиле архитектора Фрэнка Ллойда Райта. Современные формы и изысканная отделка подчеркнуты оригинальными ландшафтными решениями поселка. Великолепный парк, разбитый на берегу водоема, является естественным продолжением окружающего пейзажа.

Park Avenue расположен в окружении элитных поселков Villagio Estate и входит в клубное сообщество Villagio Privilege Club. Члены клуба смогут пользоваться услугами класса de luxe на особых условиях, а также получать приглашения на лучшие вечеринки и закрытые мероприятия.

Реклама

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | MADISON PARK

(495) 974 0000
www.park-avenue.ru