

ДОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНО

Земля и ставка

ипотечное кредитование

Кредит на приобретение коттеджа или дачи перестал быть табу для банков, и теперь можно вполне серьезно рассматривать вариант кредитной покупки собственной усадьбы. Правда, заемщик должен будет приготовиться к повышенным ставкам или внесению дополнительного залога.

Плата за риси

купить загородный дом, будь то коттедж в специализированном поселке или дача в сельском поселении, товариществе, с привлечением кредитных средств всегда было сложнее, чем обычную квартиру. Банки считают такие кредиты высокорисковыми и стараются максимально обезопасить себя, выдавая их под повышенные ставки, требуя дополнительного обеспечения, ограничивая круг компаний-продавцов, устанавливая географические границы расположения недвижимости. Полтора-два года назад покупать дом в ипотеку было и вовсе экономически нецелесообразно: на фоне обострения финансового кризиса банки вводили заградительные тарифы или попросту закрывали такие программы. В последнее же время все больше банков заявляют о возвращении программ кредитования на приобретение или строительство загородного дома или дачи. Продавцы загородной недвижимости, в свою очередь, констатируют увеличение объема кредитных продаж.

Существует два основных варианта покупки заграничной недвижимости с привлечением кредитных средств — под залог приобретаемой недвижимости или под залог иной недвижимости в собственности заемщика. Сумма кредита, которую банк готов предоставить на заграничное жилье не непосредственно под залог приобретаемой недвижимости, скорее всего, будет меньше, чем на покупку квартиры. Ставка по таким кредитам тоже будет выше, чем по кредитам на квартиру.

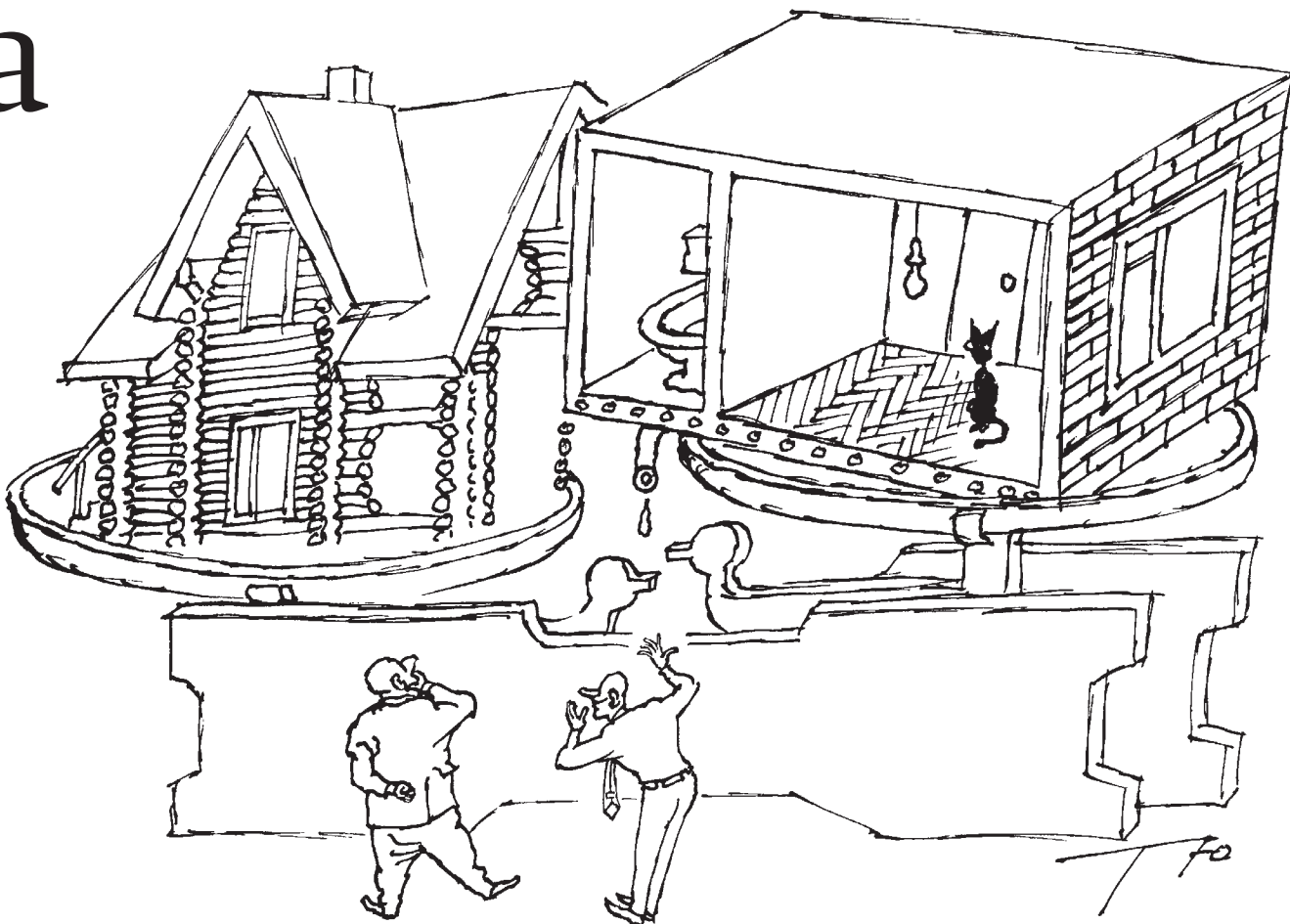
Ставки по кредитам на загородную недвижимость на 1–2 процентных пункта выше, чем по программам на городское жилье. Сейчас в среднем ставки по кредитам на покупку загородной недвижимости в рублях колеблются в пределах 13–16%. При этом средние ставки по кредитам на покупку квартир составляют примерно 12–14% годовых. Сбербанк выдает кредиты на покупку жилого дома в рублях под 12,5–13,5% и в иностранной валюте под 10,5–11,5% годовых в зависимости от срока кредитования и размера первоначального взноса. Строительство дома обходится в этом банке в 13–

14% годовых в рублях и 11–12% годовых в иностранной валюте. Кроме того, по всем программам на покупку такого жилья у Сбербанка действуют повышающие надбавки от 0,5 до 1 процентного пункта к стандартной ставке для клиентов „с улицы“, а до оформления залога ставки для всех клиентов увеличиваются на 1 процентный пункт. У ВТБ 24 кредиты на строительство заграничного жилья будут стоить 13,45–17,9% в рублях, а на приобретение готовой недвижимости — 9,9–14,6%. У Нордеа-банка фиксированная на весь срок кредитования ставка по кредитам на приобретение или строительство жилого дома в рублях составит 13% годовых, в иностранной валюте — 10,5% годовых. «При этом до конца года ожидать снижения ставок не стоит», — считает начальник управления ипотечного кредитования Юникредит-банка Алексей Мустаев. — Явный тренд на рост, который намелится в середине текущего года, продолжится в ближайшие месяцы».

Обеспечение кредита

Получить кредит на покупку загородной недвижимости в необходимом размере будет труднее, чем на квартиру. По данным компании «Инком-Недвижимость», дом в организованном коттеджном поселке можно купить не дешевле 4 млн руб., стоимость дома в адекватной близости от столицы начинается уже от 7–8 млн руб. В то же время банки жестче оценивают платежеспособность по таким программам, чем по обычной ипотеке, поэтому заемщик, вполне могущий рассчитывать на солидный кредит на квартиру, при прочих равных может получить меньшую сумму на приобретение загородного дома.

Сумма кредита при покупке загородной недвижимости напрямую зависит от способа обеспечения по нему. В то же время оформить в залог строящуюся недвижимость в большинстве случаев невозможно и потребуются дополнительное обеспечение. Если в залог будет оформляться приобретаемая загородная недвижимость, банк вряд ли согласится кредитовать более 70% от его стоимости.



Дело в том, что кредитование под залог домов рассматривается банками как более рискованный по сравнению с ипотекой на квартиры вариант. «Банки чаще всего готовы предоставлять такие кредиты с пониженным соотношением суммы кредита к стоимости предмета залога, обычно сумма такого ипотечного кредита не превышает 70% от рыночной стоимости дома», — признает Алексей Мусатов. ВТБ 24 выдает кредиты на покупку загородного дома на вторичном рынке под 13,45–17,9% годовых. Причем сумма первоначального взноса составит не менее 40%. По данным «Центра», при стоимости такого дома 4 млн руб. и доходе заемщика 100 тыс. руб. ставка составит 13,55%, сумма первоначального взноса — 1,6 млн руб. ежемесячный платеж — 36,61 тыс. руб.

Банки декларируют и меньший размер первоначального взноса по кредитам на покупку домов, однако либо выдают такие ссуды под повышенные ставки, либо накладывают какие-то ограничения. Часто в кредитные программы банков включены надбавки в случае принятия в залог жилого дома (до 1–2%). Это связано с особенностями данного вида недвижимости: дома менее ликвидны, так как этот рынок существенно уже. Например, Банк жилищного финансирования декларирует 20-процентный первоначальный взнос по кредиту на покупку жилого дома с участием по програм-

не «Свое жилье». Воспользоваться этой программой можно только для покупки недвижимости на вторичном рынке. Ставка по такому кредиту будет выше, чем по базовой программе кредитования, кроме того, банк будет ранжировать ее в зависимости от суммы кредита. То есть при сумме кредита до 5 млн руб. ставка при первоначальном взносе 20–34,99% составит 13,99–14,99% годовых, а выше 5 млн руб. – 14,49–15,49% годовых. В то же время по программе «Универсальный» ставка составит всего 13,49% годовых при первоначальном взносе свыше 30%. В Юникредит-банке при залоге жилого дома процентная ставка увеличится на 0,25% (составляет от 11,75% по сравнению с 11,50% по ипотеке на покупку квартиры). Сербанк будет кредитовать до 85% от стоимости недвижимости, приобретаемой у аккредитованной им компании. Для всех остальных компаний банк потребует минимальный первоначальный взнос в размере не менее 30% от стоимости недвижимости.

На большую сумму или меньшую ставку можно рассчитывать, предоставив банку в залог другую имеющуюся в собственности недвижимость. «Под залог квартиры можно получить кредит в значительно большем соотношении от ее рыночной стоимости», — продолжает господин Мусатов.

В то же время залог имеющейся недвижимости будет обязательным условием для покупки строящейся загородной недви-

мости. «Кредит на строительство жилого дома может быть выдан только под залог другой недвижимости», — настаивает директор департамента ипотечного кредитования Моском-банка Сергей Арязцев. — Объясняется это тем, что успешное завершение строительства дома зависит от многих внешних факторов: надежность подрядной организации, изменение стоимости строительных материалов, соблюдение при строительстве требований к жилым объектам и проч. Поэтому на этапе строительства требуется дополнительное обеспечение в виде залога готового жилья. После получения на дом свидетельства о собственности возможно вывести из-под залога ранее переданную недвижимость и заложить построенный дом. Например, ВТБ 24 выдает кредиты на строительство загородного дома под 13,45–17,9% в рублях, минимальный первоначальный взнос — 40%.

Кредит на загородную недвижимость обойдется заемщику дороже в обслуживании, чем обычный кредит на квартиру, пусть даже и в новостройке. Дело в том, что помимо предоставления пакета документов необходимо подтвердить ликвидность объекта залога на протяжении всего срока кредитования. И тут нужно принять во внимание, что стоимость независимой оценки дома существенно выше и может составлять 10–15 тыс. руб. и более (вместо 4–5 тыс. руб. для квартир).

Дачный расчет

Труднее всего будет взять ипотеку на покупку дачного дома, в то же время спрос именно на такие объекты в противовес дорогостоящим домам на территории коттеджных поселков в последнее время растет. По данным компании «Инком-Недвижимость», порядка трети предложения готовых домов вне коттеджных поселков приходится как раз на дачи, то есть дома в садоводческих товариществах. Стоить такой дом может на 30–50% дешевле, чем в близлежащем организованном коттеджном поселке. Однако чтобы взять такую недвижимость в кредит, скорее всего, потребуется заложить уже имеющуюся в собственности квартиру или дом.

Дело в том, что банки крайне неохотно принимают в залог именно дачные дома. «Спрос на садовые дома и дачи точно и является массовым, но носит весьма индивидуальный характер, то есть зависит от предпочтений и пожеланий каждого отдельного клиента, — сказала начальник управления развития ипотечного кредитования ЗАО «Райффайзенбанк» Анастасия Перегимова.

В связи с этим ликвидность таких объектов более низкая относительно, например, квартир в типовых многоэтажных домах. Соответственно, для банков садовые дома или дачи не всегда приемлемый вид обеспечения по ипотечным кредитам. По данным сайта Банки.ру, кредитовать покупку дач готов только Юникредит-банк. В то же время недавно возможность покупки дачи под залог покупаемой недвижимости предусмотрел Нордеа-банк. Правда, по данному call-центра банка, первоначальный взнос по такому кредиту должен быть не менее 70%, а приобретаемый в Московской области участок должен быть расположен не далее 50 км от МКАД. По такому кредиту при ежемесячном доходе заемщика, не обремененного иными платежами, банк готов выдать ему максимум 3,43 млн руб. под 12,25% годовых, ежемесячный аннуитетный платеж в этом случае составит 49,4 тыс. руб., первый дифференцированный платеж — 62,8 тыс. руб. Альтернативный прямой «дачной» ипотеке вариант — взять целевой кредит. Правда, ставка по такому кредиту будет существенно выше. Например, ВТБ 24 выдает целевой ипотечный кредит под залог имеющейся квартиры. При оценочной стоимости имеющейся квартиры в 5 млн руб. и необходимой сумме 3 млн руб. на десять лет при доходе 100 тыс. руб. ставка составит 17,1%, а ежемесячный платеж — 52,3 тыс. руб.

Максим Яковлев

