

Правда, стоит оговориться, что удорожание такого дорогого в получении и обслуживании кредита, как ипотека, даже на 0,5-1 процентный пункт дорого обходится заемщику. «Заемщик берет ипотечный кредит на 20 лет в размере 3 млн руб. под 12% годовых, его платеж при этом составит 33 тыс. руб. Если ставка будет на 1 процентный пункт выше (13% годовых), то платеж увеличится на 2,2 тыс. руб. и составит 35,2 тыс. руб. В год это расход в размере 26,4 тыс. руб.», — подсчитал Сергей Козлов. При этом надо учесть, что ежегодно заемщик несет расходы на оплату страховки по кредиту, сумма которой составляет 0,5–1% от оценочной стоимости квартиры, увеличенной на 10%.

УСПЕТЬ НА УХОДЯЩИЙ ПОЕЗД Участники рынка отмечают, что потенциальные заемщики торопятся взять ипотеку, пока еще повышение ставок не получило массового характера. «Рост ставок с начала 2012 года заставил многих потенциальных заемщиков поторопиться с решением жилищного вопроса, в результате чего наблюдался существенный рост выдачи ипотечных кредитов, несколько превзошедший оптимистичные прогнозы АИЖК», — делится наблюдениями Анна Любимцева. — Так, за шесть месяцев 2012 года было выдано почти 296 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 429 млрд руб., что в 1,6 раза превышает уровень шести месяцев 2011 года в денежном и в 1,5 раза — в количественном выражении». Участники рынка объясняют повышенный спрос на кредиты именно грядущим повышением ставок.

«Это происходит в ожидании дальнейшего роста ставок, а возможно, и цен на жилье, условия покупки сегодня сравниваются не с лучшими вчерашними, а с худшими завтрашними», — считает директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. — Покупатели «знают» про возможность потом перекредитоваться, и это тоже делает их менее чувствительными к повышению ставок, если оно рассматривается как временное».

«В последнее время спрос на ипотечные кредиты несколько вырос, как и в целом на все виды розничных кредитов. Мы связываем это с сезонной активностью в кредитовании физических лиц и с ощутимым ростом продаж на рынке недвижимости, в том числе квартир с помощью ипотеки», — говорит Сергей Козлов.

ДЕНЬГИ ВМЕСТО ИПОТЕКИ Удорожание ипотеки снова приводит к парадоксальной, казалось бы, ситуации, когда заемщик пользуется потребительским кредитом для приобретения жилой недвижимости.

«По сути, в настоящий момент ставки по ипотеке очень близки ставкам по потребительским кре-

дитам — например, средняя ставка по ипотеке составляет 14-15% годовых, а по потребительскому кредиту — 18-20%, — рассуждает директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков. — При этом получение ипотеки в несколько раз дольше и сложнее, чем получение потребительского кредита: нужно собрать множество документов, оплатить комиссии по оформлению ипотеки, отдать квартиру под залог банку».

Разумеется, о полной альтернативе ипотеки речи не идет, но есть ряд случаев, когда действительно удобнее воспользоваться более дорогим на первый взгляд потребительским кредитом. «Клиент может обратиться за потребительским кредитом, если надеется вскоре перепродать недвижимость и не хочет обременять объект ипотекой», — говорит Иван Минаков. — Также причиной могут являться скидки, которые продавцы готовы давать при срочных продажах. Бывают и иные причины. Например, банк не готов брать в залог (ипотеку) недвижимость с неправильно оформленными документами, а клиент, соблазненной низкой стоимостью, готов рисковать». Кроме того, схему с потребительским кредитом могут применять и по другим причинам. «Когда не хватает ипотечного кредита (доходы заемщика, подтвержденные справками, не позволяют взять кредит, соответствующий цене квартиры) либо чтобы закрыть первоначальный взнос», — перечисляет варианты генеральный директор ОАО «Главмосстрой-недвижимость» Наталья Козлова. — Потребительский кредит используется, потому что к заемщику предъявляются менее жесткие требования при рассмотрении возможности выдачи кредита. Часто нужно всего два документа, один из которых паспорт, а такие бумаги, как справка 2-НДФЛ или справка о доходах по форме банка, уже не нужны.

Действительно, если убрать дополнительные платежи по ипотеке и сохраненную многими банками комиссию за выдачу кредита, страхование, расходы на оценку квартиры и непосредственное проведение ипотечной сделки, а также учитывать, что кредит будет погашен в короткий срок, потребительский кредит может оказаться вполне приемлемой альтернативой ипотеке. «Для сравнения: возьмем среднюю сумму кредита, равную 3 млн руб., на срок до пяти лет, — берется за расчеты руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин. — Ставка по ипотеке составит 13,5% годовых, ставка по потребительскому кредиту — в районе 19% годовых. Из дополнительных расходов при ипотеке будет комиссия за выдачу в размере 1% от суммы кредита и страхование в районе 0,4% от суммы кредита. В случае с ипотекой ежемесячный платеж составит 69 050 руб., на выдаче комиссия — 30 000 руб., а

также страховка в районе 12 000 руб. за первый год и далее в районе 0,4% от остатка задолженности. Переплата за пять лет — 1,142 млн руб. В случае с потребом — 77,85 тыс. руб. в месяц и переплата за пять лет — 1,67 млн руб. Разница в платежах составляет 8,8 тыс. руб., то есть с учетом комиссии за выдачу и страховки переплата по кредиту у клиента сравняется через пять месяцев. Таким образом, получается, что выгоден потребительский тем, кому нужен кредит на четыре-пять месяцев. В остальных случаях по-прежнему интереснее ипотека». Вопрос только в том, что такой большой кредитный

лимит готовы предоставить не все банки: по данным агентства «Банки.ру», рисковать такими деньгами будут не более семи-десяти банков. Например, Банк Москвы выдаст максимум 3 млн руб. под 15–49,9% годовых в зависимости от суммы кредита, кредитоспособности заемщика, а также наличия поручительства. Сбербанк может выдать до 10 млн руб. под 14,25% годовых, но только с залогом объекта недвижимости и поручителем.

В целом же потребительский кредит выгоднее брать при наличии не менее 80% конечной суммы и при коротком сроке кредитования. ■



ПОКУПАТЕЛИ ТОРОПЯТСЯ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ, ПОКА СТАВКИ НЕ ВОЗРОСЛИ ДО НЕБЕС

КАК ДОРОЖАЕТ ИПОТЕКА



Ставки по всем ипотечным продуктам, за исключением ипотеки с господдержкой, Сбербанк повысил с начала августа. В среднем повышение составило 0,5 процентного пункта. Кредит по программе «Приобретение готового жилья» можно оформить в рублях под 13,5–14,5% годовых (ранее — 12,25–14%), в валюте — под 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%). До момента регистрации ипотеки ставка выше на 1 процентный пункт. На «Приобретение строящегося жилья» ставка составляет в рублях 13,5–14,5% годовых (ранее — 12,25–14%), в валюте — 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%). Кредит на «Строительство жилого дома» в рублях выдается под 14–15% годовых (ранее — 13–14,75%), в валюте — под 12–13% (ранее — 10,1–12,1%). Ставка на «Рефинансирование жилищных кредитов» составляет 13,75–14,25% годовых (ранее — 13–13,5%). Кредит на приобретение загородной недвижимости (продукт «Загородная недвижимость») теперь можно офор-

мить в рублях под 13,5–14,5% (ранее — 12,25–14%), в валюте — под 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%) До момента регистрации ипотеки ставка выше на 1 процентный пункт. За лето дважды повышал ставки по различным ипотечным программам банк «Уралсиб». С июня кредит на покупку недвижимости на вторичном рынке выдается в этом банке по ставке 12,25–14% годовых (ранее — 12–13,5%) при покупке квартиры и по ставке 13,25–15% (ранее — 13–14,5%) при покупке индивидуального жилого дома или квартиры в таунхаусе. А в августе банк увеличил ставки по кредитам на покупку строящегося жилья до 14–15,5% на период строительства (ранее — 13,5–14,5%), после окончания строительства и регистрации ипотеки ставка снижается до 13–14,5% (ранее — 12–13%). Аналогичные ставки (13–14,5%) действуют и для кредитов на покупку готового жилья, и на рефинансирование ипотеки (прежде — 12,25–14%).

Кроме того, ставка по ипотеке на покупку квартир в готовых новостройках выросла с 10% до 10,5%. В июле выросли ставки по ипотеке Промсвязьбанка. Банк повысил минимальный срок кредитования с шести месяцев до трех лет, за счет чего существенно выросла и минимально доступная процентная ставка по ипотечным кредитам. Так, ставки по кредиту «Вторичный рынок» на покупку квартиры в готовом доме, а также по программе «Залоговый целевой» на покупку недвижимости под залог имеющейся в собственности квартиры выросли с 9,5–14,5% годовых до 13–14,75% годовых. Аналогичным образом увеличены ставки, действующие после регистрации залога недвижимости по кредиту «Новостройка» на покупку квартиры в аккредитованных банком строящихся домах. До регистрации ипотеки ставки устанавливаются в диапазоне 15–16,75% годовых (ранее — 11–16%).