

# ДОМ ДЕНЬГИ

## Кредит с нуля

### ипотека

Цены на квартиры в новостройках Москвы и Подмосковья стабилизировались, и покупатель, по словам участников рынка, имеет редкую возможность спокойно выбрать подходящий вариант. Однако банки по-прежнему значительно ограничивают круг застройщиков, покупку квартир у которых готовы кредитовать. А за обещанные преференции по кредиту заемщику придется расплачиваться повышенной ставкой и дополнительным обеспечением.

#### Новые возможности

Одновременно с выходом значительных объемов предложения на рынок и стабилизацией цен увеличились возможные варианты кредитования и банки.

«Ситуацию образца 2013 года можно назвать ипотечным ренессансом если не по уровню процентных ставок, то по разнообразию предлагаемых программ кредитования, — говорит Елена Кураткина, заместитель начальника управления предпродажной подготовки и маркетинга группы компаний ПИК. — На рынок вернулись программы кредитования без первоначального взноса, у многих банков снизился порог готовности к строительной готовности объекта недвижимости, на приобретение которых предоставляется кредит. Если несколько лет назад в основном требовалась 70-процентная готовность, сейчас банки готовы кредитовать на уровне коколя или даже котлована. Многие банки предлагают специальные программы и акции, ограниченные во времени, в течение которых можно взять ипотечный кредит с пониженным первоначальным взносом и по фиксированной, низкой относительной рыночной процентной ставке. На рынке появились несколько программ, предлагающих кредитование сделки по приобретению объектов недвижимости без аккредитации в банках, правда, риски по таким сделкам компенсируются повышенной процентной ставкой».

«Даже если у многих банков до сих пор аллергия на кредитование новостроек, ключевые игроки возобновили докризисные темпы кредитования», — говорит заместитель директора департамента ипотечного кредитования банка «Петрокоммерц» Дмитрий Шалочкин. Поэтому сейчас заемщику лучше всего узнать у застройщика, у каких банков аккредитован конкретный объект, и сравнить предложения данных банков.

#### Ставки выровнялись

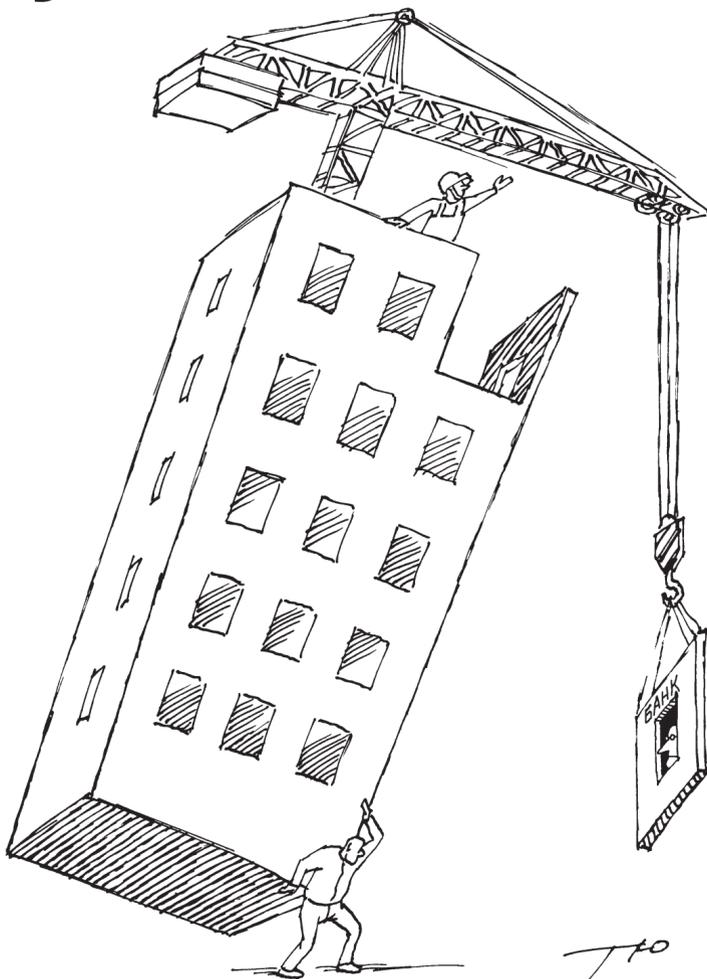
Сейчас ставки на более рискованную ипотеку на приобретение квартир в новостройках близки или равны ставкам по кредитам на покупку вторичного жилья. «Средние ставки по ипотеке на новостройки (после оформления права собственности) у основных игроков рынка составляют 11–13%, — приводит данные аналитик АИЖК Андрей Туманов. — С начала 2013 года ряд банков провел коррекцию ставок по своим программам, снизив их в среднем на 0,5–2 процентных пункта». Например, Сбербанк по стандартной программе выдает клиентам «с улицы» кредиты на новостройки под 13–14% годовых в рублях и 11–12% годовых в долларах и евро в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса. Для клиентов «сопутников аккредитованных банком компаний ставки снижаются на 0,5 процентного пункта, а для зарплатных клиентов — на 1 процентный пункт. Для клиентов всех категорий до регистрации ипотеки в пользу банка ставка повышается на 1 процентный пункт. У Номос-банка по стандартной программе после регистрации залога в пользу банка действуют ставки 12,75–14% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса, до этого ставки на 1 процентный пункт выше. Банк «Возрождение» кредитует новостройки под 13–

14,25% в зависимости от суммы первоначального взноса. Ставки по кредиту на новостройку по стандартам АИЖК (по данным сайта, его можно получить в 320 компаниях) 7,9–11% годовых.

Ряд банков предлагает по стандартным программам помимо классических фиксированных комбинированные: ставка не меняется в течение определенного времени, а затем начинает плавать вслед за рыночным индексом — ставкой рынка межбанковского кредитования или ставкой рефинансирования. Например, у ВТБ 24 фиксированные ставки — 12,95–13,95% в зависимости от суммы первоначального взноса и срока кредитования и под 9,5% годовых в иностранной валюте. Комбинированные ставки на срок фиксации (один–пять лет) составляют 12,45–13,35% в зависимости от срока, а затем рассчитываются дважды в год исходя из ставки рефинансирования, увеличенной на 3–3,75% годовых. Последний раз ставка рефинансирования менялась 14 сентября прошлого года, значит, сейчас итоговая ставка по такому кредиту — 11,25–12% годовых. До оформления ипотеки в пользу банка ставки увеличиваются на 0–2,5%. Такие же ставки действуют и по базовой программе банка для вторичного жилья. Фиксированные ставки по таким кредитам у Юникредит-банка в рублях — 12,25–13,5% годовых, в валюте — 9,5–10% годовых, что равно ставкам банка по кредиту на готовую квартиру. До регистрации залога ставки увеличиваются на 1 процентный пункт.

По программе с комбинированными ставками на период фиксации (7–15 лет) установлен такой же уровень ставок, по истечении этого срока ставка рассчитывается для рублевых кредитов по формуле MosPrime 6M + 5%, для кредитов в иностранной валюте — LIBOR 6M / Euribor 6M + 6%. На 7 июня ставка MosPrime 6M составляла 7,33%, то есть итоговая ставка до очередного пересмотра составила бы 13,33%. На момент написания материала ставка LIBOR 6M составляла 0,41%, Euribor 6M — 0,308%, то есть итоговые ставки составили бы 6,41% и 6,308% годовых соответственно.

В последнее время все больше банков предлагает возможность платного снижения базовой ставки. «Если заемщик берет кредит на длительный срок — 20–25 лет, то ему выгоднее заплатить, скажем, 2,5% от суммы кредита, но снизить ставку на 1% годовых, — поясняет директор департамента по работе с финансовыми институтами банка «Дельтакредит» Вадим Пахаленко. — При этом уменьшается ежемесячный платеж и возникает экономия по общей сумме выплаченных за 20 лет процентов. Однако для тех, кто планирует погасить кредит за три–пять лет, целесообразнее взять кредит по базовой ставке и не вносить единовременный платеж». По программам банка «Дельтакредит» есть возможность снижения ставки на 0,5–1,5% годовых после уплаты от 1% до 4% от суммы кредита. Транскапиталбанк также предлагает своим заемщикам снизить базовую ставку по ипотеке на 0,5–1,5% годовых, уплатив 1–3,5% от суммы кредита. Ставки по рублевому кредиту на новостройку — 12,75–14,75% до регистрации залога в пользу банка и на 1 процентный пункт ниже после регистрации.



#### Бесплатный сыр только за деньги

Банки наконец снизили один из самых чувствительных параметров по кредитам на покупку квартир в новостройках — минимальный уровень первоначального взноса. «Снизился размер первоначального взноса с 30% до 10%, появились программы кредитования без подтверждения доходов при существенном первоначальном взносе», — отмечает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. «Минимальная сумма первоначального взноса в большинстве случаев варьируется от 10% до 20% от стоимости приобретаемой квартиры», — указывает заместитель начальника управления предпродажной подготовки и маркетинга группы компаний ПИК Елена Кураткина. «По состоянию на ноябрь 2012 года среди 65 наиболее активных игроков ипотечного рынка 30 участников рынка предлагали кредиты с первоначальным взносом 10%, 61 — с 20%, 65 — с 30% (6 банков предлагали с первоначальным взносом 0%)», — вспоминает Андрей Туманов.

По данным сайта Банки.ру на 9 июня, 9 из 166 кредитов на новостройки от различных банков можно взять без первоначального взноса. Однако за эту возможность заемщику придется расплачиваться дополнительным обеспечением и высокой процентной ставкой. Например, такая программа действует у Транскапиталбанка, однако круг застройщиков, в объектах которых можно покупать квартиру, ограничен пятью компаниями. Быстробанк тоже готов кредитовать новостройку без первоначального взноса, однако в этом случае потребует в залог имеющуюся недвижимость, причем дисконт от оценочной стоимости составит 30%. Кроме того, банк взимает комиссию в размере 1% (максимально 10 тыс. руб.) от суммы кредита, а также 1–1,2 тыс. руб. за оформление договора купли-продажи, ставка по кредиту с таким уровнем собственных средств — 19% годовых. Без первоначального взноса выдает кредиты Инвестторгбанк, однако ставка в этом случае составит 17,5% на этапе строительства приобретаемой квартиры и на 3 процентных пункта меньше после регистрации ипотеки в пользу банка.

Большинство кредитов на новостройки, по данным базы

Банки.ру, можно взять при первоначальном взносе 10–20%. При первоначальном взносе 10% кредитует новостройки Росевробанк, однако ставка при таком уровне собственных средств — 16,5%. ВТБ 24 согласен на такой первоначальный взнос только при дополнительном страховании ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита. Райффайзенбанк выдает ипотеку на новостройки при минимальном уровне первоначального взноса 15%. Такой же минимальный уровень первоначального взноса предусмотрен стандартными условиями Сбербанка.

#### Своя квартира больше не нужна

Банки наконец вернулись в докризисные времена, отказавшись от дополнительных требований по кредитам на новостройки в виде поручительства или залога другого объекта недвижимости, принадлежащего заемщику. «Сейчас многие покупатели изначально ориентируются на банк, который готов рассмотреть заявку без этих ограничений», — говорит генеральный директор компании «Источник» (Sesar Group) Сергей Ильягуев. Большинство стандартных ипотечных программ сейчас предусматривают залог прав требования на этапе строительства, а после регистрации права собственности в пользу банка оформляется ипотека на готовое жилье. Райффайзенбанк по стандартной программе готов принять в обеспечение по кредиту на покупку квартиры в новостройке залог прав требования по заключенному заемщиком договору долевого участия, а после оформления права собственности — ипотеку приобретенной в кредит квартиры. Такие же требования предъявляют к обеспечению банк «Дельтакредит», Нордеа-банк, Абсолют-банк и многие другие. Причем, как правило, банки, например Транскапиталбанк, Абсолют-банк, отдельно оговаривают, что готовы принимать в залог права требования только по аккредитованным объектам. Юникредит-банк принимает в обеспечение залог недвижимости, приобретаемой за счет кредита, однако если заемщик состоит в браке, потребует также поручительство супруга. Некоторые банки по-прежнему требуют по таким кре-

дитам до регистрации ипотеки в свою пользу дополнительное обеспечение в виде имеющейся у заемщика недвижимости, однако и они готовы идти на уступки. Сбербанк, например, требует по креди-

ту на покупку квартиры в новостройке залог другого объекта недвижимости на период до оформления в залог кредитного объекта. Однако это правило действует только для кредитов на сумму более 3 млн рублей, \$100 тыс. или £76 тыс.

Участники рынка сходятся во мнении, что для максимальной экономии покупателю в первую очередь стоит обратить внимание на совместные акции банков и застройщиков.

Некоторые компании совместно с банками предлагают льготные программы кредитования со сниженной или субсидированной ставкой. «Застройщик предоставляет скидку на покупку своего объекта для клиентов с ипотекой от конкурентного банка, но в рекламе сообщается не о скидке по цене, а о сниженной процентной ставке кредитования на этот объект», — говорит Мария Литинецкая. — Например, ипотека на данном объекте — от 8% в рублях, при этом в кредитном договоре указывается базовая ставка 12% за счет субсидирования застройщиком этой разницы. Подобная программа есть у компании ОПИН: по акции можно со скидкой приобрести квартиру в одном из проектов группы. Кредит может быть предоставлен Сбербанком, ВТБ 24, банком «Возрождение», МТС-банком, Московским ипотечным банком. Компания предоставляет скидку на приобретаемую недвижимость в зависимости от метража: на четырехкомнатную квартиру предусмотрена скидка 4%, трехкомнатную увеличенной площадью («Евро») — 3,5%, трехкомнатную — 3%, двухкомнатную — 2%, однокомнатную и студию — 1%. Группа ПИК совместно с банками-партнерами предлагают кредиты со сниженными процентными ставками в среднем на 1 процентный пункт или специальными тарифными планами для клиентов компании. Ми-

нимальная сумма первоначального взноса в большинстве случаев варьируется от 10% до 20% от стоимости приобретаемой квартиры. В настоящее время мы прорабатываем с банками-партнерами возможность предоставления ипотечных кредитов и без первоначального взноса. Подобная программа есть, например, у Инвестторгбанка и компании «НДВ-Недвижимость» на покупку квартир в комплексе «Горки-8»: ставка для заемщика составит 9,5% годовых. Правда, заемщику придется уплатить комиссию за предоставление ссуды — 1,5% от суммы кредита.

Банки проводят и собственные ипотечные акции — например, у Сбербанка до конца лета действует акция: ипотека на 12 лет под 12% годовых на весь срок кредитования при первоначальном взносе 12% от суммы кредита. Однако количество участвующих в программе объектов серьезно ограничено.

#### Побольше страховок

После кризиса банки стали внимательнее относиться к страхованию по ипотеке: к классическим видам ипотечного страхования добавилось требование страхования ответственности или титула. Причем в случае отказа заемщика приобретать тот или иной полис ставка по кредиту может быть поднята в среднем на 1–3% годовых.

«Основными видами страхования остаются личное и имущественное страхование, — напоминает Андрей Туманов. — Причем ряд банков при кредитовании новостроек в рамках жилищно-строительных кооперативов может попросить оформить и договор титульного страхования (утрата права собственности в течение трех лет с момента покупки жилья). Райффайзенбанк требует заключения договоров страхования жизни и трудоспособности заемщика — в зависимости

от тарифов страховой компании размер страховки составляет среднее 0,5% от суммы кредита, увеличенной на 10%. В случае отказа ставка по кредиту вырастет на 0,5% (стандартно 11,05–14,75% годовых после регистрации залога), а максимальная сумма кредита не превысит 8 млн рублей (по стандартному кредиту — максимум 26 млн рублей). Сбербанк по базовым программам кредитования новостроек требует обязательного страхования передаваемого в залог имущества от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу банка на весь срок действия кредитного договора. Личное страхование заемщика не требуется, однако банк требует в обязательном порядке дополнительный залог в виде имеющейся у заемщика недвижимости. ВТБ 24 для получения стандартных ставок потребует заключить договоры личного страхования заемщика, договор титульного страхования, утраты или повреждения залога. В случае оформления страхового полиса только по риску утраты или повреждения приобретаемой квартиры процентные ставки увеличиваются на 3% годовых. Промсвязьбанк, например, требует на этапе строительства предоставить полис личного страхования заемщика, а после регистрации залога — полис личного и имущественного страхования. Причем в случае полного отказа клиента от страхования или выбора им частичного страхования надбавка к базовой ставке (13,75–14,5% после регистрации залога) составит 6 процентных пунктов.

Расходы заемщика на страхование не превышают 1% от суммы кредита. «В среднем стоимость страхования составляет от 0,2% до 0,8% от суммы кредита», — считает директор управления продаж и маркетинга компании «ЮИТ Сити-строй» Алексей Харитонов.

Елена Мелованова

# «ГОРОД ЯХТ»

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 37

- Квартиры со свободными планировками
- Панорамные виды на реку и парковую зону
- Собственный яхт-клуб с причалом
- Просторный подземный паркинг

ТАМ, ГДЕ  
ОТДЫХАЮТ...  
ЯХТЫ

РЕКЛАМА

**CAPITAL GROUP**

+7 (495) 771 77 77

www.capitalgroup.ru