ДОМ ЦЕНЫ

Занять и сохранить

— ипотека —

с1 Действительно, ставки по ипотечным кредитам пока только начали реагировать на кризисную ситуацию. В последнее время ипотечные кредиты были едва ли не основным драйвером роста розничного кредитования в условиях вектора политики ЦБ по снижению доли высокорисковых необеспеченных кредитов в банковских портфелях. В дальнейшем ситуация будет меняться. «Ставки по ипотечным кредитам будут увеличиваться вследствие роста стоимости привлекаемых средств и ужесточения условий привлечения средств за рубежом»,— говорит аналитик Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Андрей Туманов. Банкиры, впрочем, не ждут резкого увеличения ставок по одному из основных видов розничного кредитования. «В случае сохранения текущей экономической ситуации в стране ставки по ипотеке до конца года могут корректироваться в сторону незначительного увеличения»,— считает вице-президент, начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина. «С учетом уже выданных кредитов средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,5%»,— резюмирует Андрей Туманов. По данным ЦБ, с начала года средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение каждого месяца, составляли 12–12,3% годовых. В июле, по наблюдениям регулятора, жилищные кредиты в рублях выдавались под 12,2% годовых.

Антикризисный заем

По мнению участников рынка, сейчас многие заемщики покупают квартиру в ипотеку именно с целью сохранения имеющихся средств. «Сберегательный спрос на недвижимость мы зафиксировали еще в первом квартале текущего года,— подтверждает заместитель председателя правления Абсолют-банка Татьяна Ушкова.— Когда курс рубля начал колебаться, многие банковские клиенты решили вложить свои сбережения в покупку квартиры. Те, чьих сбережений не хватало для приобретения жилья за наличные, пользовались ипотечным кредитом. Это явление мы видим до сих пор: по нашим оценкам, более 20% ипотечных сделок совершается с целью вложения средств».

Правда, успешным в инвестиционном плане такое вложение может быть только при соблюдении ряда факторов, ключевым из которых остается рост цен на недвижимость в будущем. Максимальный доход, по единодушному мнению экспертов, дает приобретение квартиры на начальных стадиях строительства и ее продажа к моменту окончания строительства. «Если говорить о первичном рынке недвижимости, то, приобретая квартиру на ранних стадиях строительства, а продавая уже готовое жилье на вторичном рынке, можно заработать до 30% на рынке Москвы и Московской области,— говорит Анна Юдина.— Такой доходности и стабильности с точки зрения рисков нет ни у одного инструмента инвестирования». Эксперты советуют обратить внимание на недвижимость, расположенную максимально близко к Москве. «На наш взгляд наиболее привлекательны для этих целей квартиры эконом- и комфорт-классов в жилых комплексах, расположенных в пределах 5–10 км от столицы в городах с хорошей транспортной доступностью: рядом со станциями метро, железнодорожными платформами и автобусными остановками,— говорит генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков.— В этом плане сегодня интересны Люберцы, где метро появится в 2015 году, и Химки, где станции легкого метро начнут работать к 2017 году».

Однако времени на то, чтобы заработать на таком вложении, у заемщика совсем немного: выходить из кредита нужно будет не позднее чем через полтора года. «Если квартира приобретается в ипотеку для последующей перепродажи, для получения максимальной выгоды от покупки необходимо войти в проект на ранней стадии готовности, выбрать схему оплаты с минимальными аннуитетными платежами и продать квартиру по возможности быстрее — год-полтора»,— рекомендует генеральный директор Tekta Group Дмитрий Коновалов. Директор департамента ипотечного бизнеса Локо-банка Ирина Дзюба указывает, что для эффективности такого вложения ставка до окончания строительства не должна превысить 13% годовых. Правда, чтобы соблюсти это условие, нужно будет, скорее всего, брать кредит в госбанке или в своем «зарплатном» банке, предлагающем для своих клиентов отдельные условия. Сбербанк сейчас предлагает кредиты на приобретение строящейся недвижимости под 12,5–13,5% годовых в зависимости от срока кредитования и суммы первоначального взноса. Сумма кредита — до 85% договорной стоимости приобретаемой недвижимости. Райффайзенбанк кредитует покупку строящегося жилья до регистрации права собственности для новых клиентов под 13,5–13,75% годовых, для зарплатных — 12,5% годовых. После регистрации права собственности ставки снижаются на 1% годовых для всех перечисленных категорий заемщиков.

СЕРГЕЙ ТЮНИН

В кризис в пользу меньшей суммы кредита говорит и тот факт, что это позволяет снизить риски оказаться неплатежеспособным и понести дополнительные расходы в виде штрафов. «Особенно в условиях экономической нестабильности еще на стадии оформления ипотечного кредита заемщику стоит обратить особое внимание на размер ежемесячного платежа,— советует Андрей Туманов.— Платеж по кредиту не должен превышать 45% дохода семьи. Если доля выплат по ипотечному кредиту в общем бюджете значительно повышается, растет и риск неплатежеспособности при малейшем снижении дохода. Также временных трудностей с погашением кредита можно избежать, предварительно позаботившись о создании подушки безопасности, равной сумме четырех-шести обязательных платежей по кредиту».

Лучше все готовое

Правда, участники рынка с опасением смотрят на ближайшие перспективы строящейся недвижимости, высоко оценивая риски увеличения заявленных сроков строительства, что может означать для заемщика дополнительные затраты по выплате кредита. «Принимая особенности текущей ситуации, сегодня в ипотеку выгодно покупать недвижимость, находящуюся на финальной стадии готовности,— отмечает Алексей Белоусов коммерческий директор Capital Group.— Во-первых, на текущем рынке покупатель может рассчитывать на преференции при стопроцентной оплате контракта. Во-вторых, он сэкономит на обслуживании кредита. В третьих, у объекта на финальной стадии реализации отсутствует вероятность задержки в строительстве, что также немаловажно при принятии решения об инвестициях в новостройку».

В этом случае речь будет идти только о сохранении имеющихся средств, но никак не о получении дополнительного дохода. «Доходность от вложений во вторичную недвижимость в среднем составляет 5–7% в год, а если учесть возможность передавать в аренду недвижимое имущество (для вторичного рынка), то доходность вложений повышается еще на 5–6% в год,— сказала Анна Юдина.— Таким образом, высокой доходности без передачи в аренду недвижимости не достигнуть, можно только сохранить вложения». «Предположим, вы имеете 2 млн руб. наличными, их можно разместить на депозит в банке либо использовать в качестве инвестиций — приобрести квартиру для сдачи в аренду и последующей продажи,— рассуждает заместитель директора департамента ипотечного кредитования банка „Петрокоммерц“ Дмитрий Шапочкин.— В первом случае вас ожидает доходность 5–10% годовых в рублях в зависимости от банка и условий вклада. Если же имеющуюся сумму вы направляете на покупку квартиры стоимостью 10 млн руб., то 8 млн руб.— ипотечный кредит. Ставка по ипотеке 13% годовых в рублях, срок кредита десять лет, ежемесячный платеж по кредиту 120 тыс. руб. Доход от аренды составляет 50 тыс. руб. Рост цен на недвижимость, допустим, 9% в год, то есть на уровне инфляции. Доход от сдачи в аренду частично компенсирует ваш ежемесячный платеж по ипотечному кредиту, тем не менее вы находитесь в минусе до момента продажи квартиры, в момент продажи стоимость квартиры, которая выросла в течение десяти лет, компенсирует все инвестиции и обеспечивает доходность на уровне 9,96% годовых». Однако и в этом сегменте можно потерять вложенные средства в среднесрочной перспективе.

Елена Мелованова

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MILLENNIUM PARK / НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 19 КМ

36 МЛН РУБ.
ЗА ГОТОВЫЙ ДОМ
В ЭЛИТНОМ ЖИЛОМ ПОСЕЛКЕ

Подробности об условиях, количестве и сроках проведения акции на сайте www.villagio.ru. Акция до 30 сентября 2014 г.

ПОСЕЛКИ КЛАССА DE LUXE
MILLENNIUM PARK | ГРИНФИЛД | MADISON PARK | MONTEVILLE

495 974 00 00
VILLAGIO.RU

Реклама

НОВОЕ

прочтение Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями