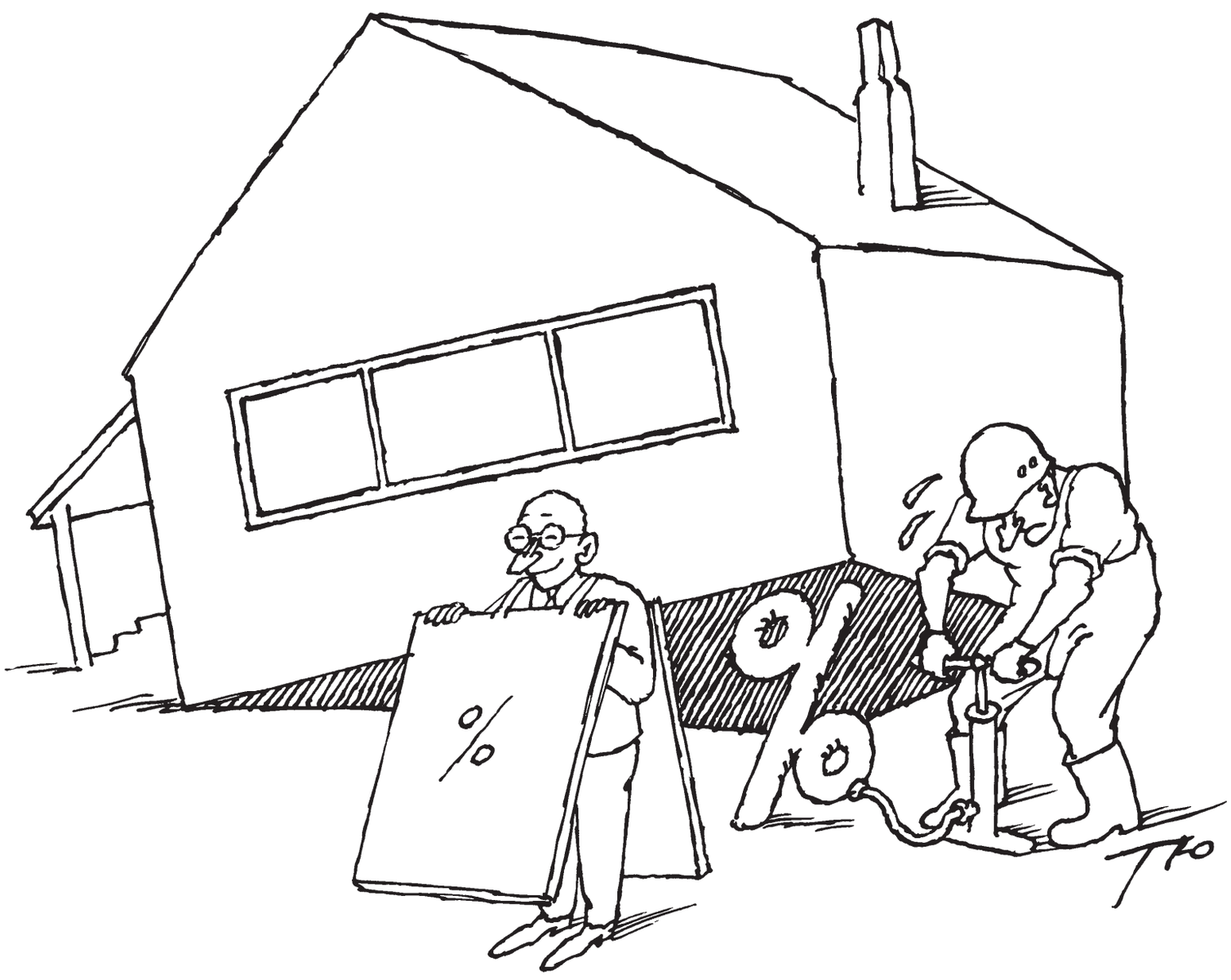
ДОМ ДЕНЬГИ

Невидимые миру ставки

Ипотечный кредит в условиях экономической нестабильности обойдется дороже, а взять его будет сложнее. Про низкий первоначальный взнос лучше забыть, если у вас нет в распоряжении еще одной квартиры для залога. За снижение подросшей ставки по кредиту придется платить повышенную комиссию. Даже раздумья о заключении сделки могут привести к повышению ставки. К концу года, прогнозируют эксперты, средние ставки выдачи составят 13–15% годовых.

— ипотека —



СЕРГЕЙ ТЮНИН

Все по пунктам

Повышать ставки по ипотеке банки начали уже летом, а к осени объявления об увеличении стали появляться почти каждый день. В июле ставки на 0,5–1 процентный пункт повысил Сбербанк, в августе его примеру последовал ВТБ 24, увеличив стоимость рублевых ипотечных кредитов на 0,1–0,3 процентного пункта. С 1 октября Сбербанк отменил акционную скидку в 0,5 процентного пункта по кредитам на строящееся жилье. Новости о повышении стоимости ипотеки коммерческими банками стали регулярно появляться в сентябре. Альфа-банк повысил ставки по ипотечным кредитам на 0,5 процентного пункта, Райффайзенбанк — на 0,5% годовых, банк «Открытие» — на 0,25–0,5 процентного пункта, такое же повышение по основным программам у Росбанка.

По данным Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в первом полугодии 2014 года составила 12,2%. По прогнозам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), с учетом уже выданного за этот период объема средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,5%, при этом ставки выдачи в последнем квартале могут составить около 13%.

В текущих экономических условиях, считают эксперты, рост ставок по всем видам кредитования, включая ипотеку, закономерен. «В третьем квартале 2014 года на фоне нестабильной внешнеэкономической ситуации, введенных санкций в адрес ведущих банков РФ произошло удорожание фондирования,— констатирует директор департамента инноваций, методологии и стандартизации АИЖК Мария Полякова.— В этой связи в начале квартала на рынке ипотечного жилищного кредитования сформировалась тенденция к увеличению процентных ставок по ипотечному кредитованию, которая набрала обороты к концу квартала».

Правда, о радикальном увеличении ставок, как это было, например, на волне финансового кризиса 2008–2009 годов, речь, как видно, пока не идет. Ряд банков номинальные ставки по кредитам на жилую недвижимость даже снижает. Например, банк «Возрождение» снизил ставки по всем ипотечным продуктам первичного рынка на 0,25–0,5 процентного пункта. Не повышают ставки банки, работающие по программам АИЖК и предоставляющие социальную ипотеку. Как сообщили в колл-центре Связь-банка, ставка для работников бюджетной сферы будет на 0,5 процентного пункта ниже, чем для сотрудника коммерческого предприятия.

Эксперты отмечают, что прямые ценовые параметры, в частности ставки, банки стараются менять незначительно, сохраняя конкурентоспособные предложения. «Пока что банки стремятся удержать объемы ипотечного кредитования, поскольку сегодня ипотека является наименее рисковым продуктом для банка, так как, в отличие от потребительского кредита, в залоге у банка есть недвижимость,— поясняет заместитель генерального директора Urban Group Леонард Блинов.— Однако итоговая стоимость ипотеки для заемщика растет за счет других важных параметров кредита — первоначального взноса, подхода к оценке заемщика, добровольных выплат банку». По словам эксперта, более 50% сделок на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья уже проводится с помощью ипотечного кредитования.

Платить больше за меньшую

Одновременно со ставками ряд банков увеличил и комиссию за их снижение:— в последнее время ряд банков сделал единовременную выплату 0,5–2% от суммы кредита условием предоставления минимальных ставок — базовая ставка в таком случае была на 0,5–1 процентный пункт ниже. Сейчас такие комиссии начинают повышаться. Росбанк, например, снизит на 0,5–1 процентный пункт базовые ставки при уплате 1,5–3% от суммы кредита, но не менее 10 тыс. руб. Максимальное ограничение комиссии теперь снято, так что по кредиту по стандартной программе банка на сумму, например, 5 млн руб. уплатить придется 75–150 тыс. руб. за снижение ставки до 12,5–14% годовых.

Банк «Открытие» при выплате до 1,5% от суммы кредита снижает ставку на 0,5 процентного пункта по программам на приобретение квартир в новостройках, долей в квартире, а также по нецелевому кредиту под залог недвижимости. По кредиту на готовую квартиру банк при этом условии снизит максимум на 2,1 процентного пункта. При этом максимальный порог этой выплаты теперь увеличен со 100 тыс. руб. до 200 тыс. руб. «Увеличение комиссии связано с возможностью предложения банком рыночных ставок без комиссии,— сказала вице-президент, начальник управления развития залоговых продуктов банка „Открытие“ Анна Юдина.— А при условии оплаты комиссии и скидки к ставке выгода клиента по ставке оценивается банком несколько дороже, чем раньше».

Сбербанк теперь предлагает заемщику оплачивать время раздумий о завершении сделки. Ставка по кредиту на недвижимость на вторичном рынке будет увеличена на 0,5 процентного пункта в случае заключения сделки спустя более 30 дней с момента выдачи кредитного решения. Раньше банки заемщика не поторапливали, разрешая думать все время действия кредитного решения — примерно два месяца. В то же время заемщики в условиях финансовой нестабильности стали дольше думать, прежде чем все-таки подписать кредитный договор. «Отдельно стоит отметить, что сейчас увеличивается период ожидания между подачей ипотечной заявки в банк и собственно покупкой: покупатели опасаются дальнейшего роста ставок и стремятся получить кредит уже сейчас, но при этом не торопятся заключать сделку, тщательно оценивая все риски»,— делится наблюдениями руководитель отдела продаж компании «Вектор Инвестментс» Евгений Клец.

Банк же, в свою очередь, заинтересован в скорейшем подписании кредитного договора. «Эта мера Сбербанка скорее направлена на стимулирование скорейшего выхода на сделку, обеспечивая тем самым бесперебойность работы ипотечного конвейера,— рассуждает руководитель дирекции розничного бизнеса МДМ Банка Евгения Самардак.— Действительно, ряд банков старается разными способами стимулировать своих заемщиков быстрее выходить на сделку, не передумать, не выбрать другой банк и т. д. С другой стороны, данную меру можно расценивать и как закрывающую риски ухудшения платежеспособности клиента за период действия одобрения по кредиту».

Забыть про 10%

Номинально банки пока сохраняют в своих линейках рыночную ипотеку под 10% или даже без первоначального взноса, хотя, как и прежде, дают такие кредиты только с дополнительными условиями. Связь-банк, например, выдаст кредит без первоначального взноса только при использовании материнского капитала, а 10% от стоимости квартиры — при залоге уже имеющейся недвижимости. При этом минимальный первоначальный взнос — до 19% от стоимости квартиры — поднимет ставку: заемщик, внесший от 19% собственных средств, будет выплачивать 11,9% годовых, если меньше этого уровня — уже 12,6% годовых.

Впрочем рыночная ситуация делает кредиты на сумму 90% от стоимости квартиры малодоступными: заемщику вновь нужно иметь не менее 30% собственных средств для получения кредита. «Если мы говорим о среднем ежемесячном платеже по ипотечному кредиту в Москве и Санкт-Петербурге, то при сумме в 3,6 млн руб., сроком на 15 лет, первоначальном взносе 30% и ставке 12,75% ежемесячный платеж заемщика Райффайзенбанка составит 45,04 тыс. руб.»,— говорит начальник управления массового рынка и кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Морозов. Банк «Открытие» выдает ипотеку на готовую недвижимость при первоначальном взносе 20% годовых, однако в банке признают, что средний уровень первоначального взноса — не менее 30%. «Средний чек в Москве составляет 3,5 млн руб., в Санкт-Петербурге — 2 млн руб., срок — 15 лет, а уровень первоначального взноса — около 35%»,— указывает Анна Юдина.

Получить кредит с минимальным первоначальным взносом будет трудно также из за повысившегося и без того пристального внимания банков к платежеспособности заемщика. «В качестве основного фактора, влияющего на одобрение кредита, здесь можно выделить платежеспособность заемщика,— поясняет Мария Полякова.— При выдаче ипотеки кредитор в первую очередь обращает внимание на соотношение платеж/доход у заемщика. Платеж по кредиту не может превышать определенной доли доходов заемщика — как правило, это 45–55%». Например, в колл-центре Связь-банка предварительно рассчитали сумму кредита при стоимости квартиры 5 млн руб. и доходе заемщика 72 тыс. руб. не более 3,6 млн руб., ежемесячный платеж — 44 тыс. руб., то есть почти половину стоимости квартиры в таком случае придется оплачивать самостоятельно.

Отказ из прошлого

Другой фактор, влияющий на возможности потенциального ипотечного заемщика,— качество кредитной истории, которому сейчас тоже уделяется особое внимание. «Кредитная история — один из важнейших критериев оценки платежеспособности и поведения заемщика при пользовании кредитами»,— напоминает Евгения Самардак. Определить наверняка, что именно стало причиной отказа, вряд ли удастся: свое решение банк не обязан объяснять заемщику.

По наблюдениям участников рынка, первые претенденты на получение отказа по ипотеке — обладатели еще не погашенных ссуд, кредитных карт других банков. «Негласно банки ограничивают количество уже имеющихся кредитов у потенциального заемщика, включая кредитные карты,— говорит Леонард Блинов.— В кредите, скорее всего, будет отказано, если у потенциального клиента уже есть другие кредиты, могут возникнуть сложности с получением ипотеки, если у заемщика есть более трех кредитных карт. Шансов получить одобрение на ипотечный кредит больше у тех, кто имеет хорошую кредитную историю (нет просрочек по выплатам), является свободным от других кредитных обязательств и может предоставить поручителя. Больше шансов получить кредит на квартиру у тех потенциальных заемщиков, в чьей истории уже есть полностью погашенные кредиты, чем у тех, кто обращается за кредитом впервые».

Кроме параметров собственно кредита или требований к заемщику банки стали строже относиться к кредитуемым объектам. «В первую очередь ужесточают условия получения ипотеки для проектов непроверенных застройщиков или для тех девелоперов, у которых ранее уже имелись случаи срыва сроков строительства,— отмечает Евгений Клец.— Также „страдают“ проекты на ранней стадии. При этом по аккредитованным проектам, в особенности там, где уже введена в эксплуатацию часть очередей строительства, а продажи держатся на стабильно высоком уровне, таких проблем нет. Наоборот, банки часто готовы придержать ставки по сравнению со среднерыночными для того, чтобы не потерять лояльных клиентов».

«По пессимистичному сценарию средняя ставка может дорасти за полгода до 14,5–15%,— опасается господин Клец.— Однако с большей степенью вероятности ставка не превысит 13,5%. При этом самыми популярными продуктами останутся ипотечные кредиты с первоначальным взносом от 30% до 50% сроком на 15 лет. По более безопасным для банка вариантам, например при увеличении суммы первоначального взноса, рост ставок и вовсе будет минимальным».

Елена Мелованова

NEOPOLIS
BUSINESS DISTRICT
www.neopolis.msk.ru
+7 495 580 5393
Необычное пространство для бизнеса
На правах рекламы

900 м от метро Саларьево
8 км от Внуково
арт-паркинг со спортивной кровлей
wi-fi во всех общественных зонах
рублевая ставка