ДОМ ДЕНЬГИ

Сидя на субсидии

— административный ресурс —

СЕРГЕЙ ТЮНИН

с13 Программа субсидирования ставки по ипотеке на новостройку — одна из антикризисных мер, направленных на поддержку жилищного строительства, где высока доля кредитных покупок. По данным АИЖК, в 2014 году до 50% сделок с жильем на первичном рынке совершалось при помощи ипотеки. С резким ростом ключевой ставки в декабре прошлого года кредитование новостроек критически замедлилось. «В январе—феврале банки предлагали ипотеку по ставкам от 14,5% до 17,5% годовых в рублях,— напоминает заместитель начальника управления предпродажной подготовки и маркетинга группы компаний ПИК Елена Кураткина.— Многие банки выставили заградительные ставки по программам ипотечного кредитования — выше 20% годовых в рублях». Такие ставки действуют по стандартным банковским программам кредитования новостроек и сейчас.

Кто участвует

Пока точное количество участников программы неизвестно — до 13 апреля они могут направить заявки на плановый объем выдаваемых по условиям программы ссуд в Минфин. По требованиям программы кредитор должен обеспечивать выдачу ссуд на сумму не менее 300 млн руб. ежемесячно начиная с мая текущего года. Основными участниками программы планируют стать госбанки: Сбербанк анонсировал планы выдачи льготных кредитов на 200 млрд руб., о 100 млрд руб. заявил ВТБ 24. АИЖК готово выделить более 40 млрд руб. на рефинансирование закладных. Также примерно 20 млрд руб. на льготных условиях планирует выдать Банк Москвы. Еще 5 млрд руб. готов выдать Связь-банк. Около 10–15 млрд руб. рассчитывает выдать банк «Открытие». Об участии в программе заявил также Газпромбанк.

Согласно общим условиям, льготная программа предполагает приобретение у юридического лица на первичном рынке жилья готового жилого помещения по договорам купли-продажи либо приобретение у юридического лица жилого помещения, находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве. «Вид жилой недвижимости — готовые или строящиеся жилые помещения, приобретаемые у юридического лица—первого собственника помещения»,— уточняет зампред правления Связь-банка Ольга Олейник.

Кредит по программе доступен заемщику любой категории. «Правительством не установлены ограничения, и банк может принимать заявки от клиентов разных социальных слоев и сферы занятости»,— констатирует вице-президент, начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина. Об ограничениях говорят только в АИЖК — по кредитам в рамках социального стандарта заемщик должен быть участником программы «Жилье для российской семьи».

Кто меньше

Банки уже сейчас предлагают ставки по субсидируемой государством ипотеке не выше 12% годовых. Такой уровень обозначили Сбербанк и ВТБ 24, ставка в обоих госбанках зафиксирована на весь срок кредита вне зависимости от регистрации ипотеки в пользу банка. Газпромбанк предлагает такую ипотеку под 11,5–12% годовых при условии оформления личного страхования. В Связь-банке льготная ставка зависит от размера первоначального взноса — 11,9% годовых при первоначальном взносе от 50% до 90% и 12% годовых при взносе от 20% до 49% от стоимости приобретаемого жилья. Банк Москвы также предлагает кредит под 12% годовых, при отсутствии личного и титульного страхования процентная ставка увеличивается до 14%. Банк «Открытие» рассматривает возможность снижения ставок по субсидированной программе до уровня 11,55–11,95% в зависимости от суммы первоначального взноса.

АИЖК теперь устанавливает размер ставки в соответствии с действующими правилами предоставления субсидий из федерального бюджета,— пояснили в пресс-службе АИЖК.— Агентство готово приступить к рефинансированию ипотечных кредитов по новой субсидируемой ставке 12% после принятия соответствующих решений правительством». В дальнейшем ставка будет меняться автоматически в зависимости от изменений в этих правилах. «Общим для всех банков правилом можно считать, что процентная ставка фиксируется в договоре на весь срок предоставления кредита и не может быть повышена»,— отмечает руководитель отдела ипотеки и специальных программ Tekta Group Роман Строилов.

Условия и ограничения

Обозначенная государством льготная ставка доступна только в том случае, если заемщик застрахует свою жизнь и здоровье. Без такого полиса банк может выдать льготный кредит, но имеет право повысить ставку. Однако Сбербанк не выдаст кредит без полиса комплексного страхования. Страховка приобретается на год при получении кредита, далее заемщик может отказаться от личного страхования, однако ставка в этом случае вырастет до 12,9% годовых. У ВТБ 24 по кредиту без комплексного страхования кредит будет стоить 13% годовых. В call-центре банка «Открытие» уточнили, что комплексное страхование обойдется заемщику примерно в 1% от суммы кредита ежегодно. Максимальная сумма кредита, предусмотренная требованиями федеральной программы для Москвы и Санкт-Петербурга,— 8 млн руб., а для остальных регионов — 3 млн руб. При этом минимальный уровень первоначального взноса — 20% от стоимости приобретаемого жилого помещения. Правда, взять кредит с минимальным уровнем первоначального взноса может оказаться довольно сложно. Например, у ВТБ 24 первоначальный взнос зависит от статуса застройщика-партнера.

Максимальная стоимость недвижимости, которую можно приобрести по льготной ипотеке,— 10 млн руб., из которых не менее 2 млн руб.— собственные средства заемщика. В пределах МКАД в Москве эта сумма вряд ли позволит особенно развернуться, можно рассчитывать разве что на однокомнатную квартиру. «За 8 млн руб. в Москве можно купить двухкомнатную квартиру на начальном этапе строительства»,— уточняет Елена Кураткина.

Правда, банки могут предъявлять дополнительные требования к степени готовности объекта. По стандартным условиям ВТБ 24 минимальная степень готовности — 30%, покупка при нулевой готовности доступна только по специальным программам с застройщиком. Купить квартиру побольше и подороже по госпрограмме удастся, если есть деньги на половину ее стоимости. «Если первоначальный взнос составляет 50%, а заемщик все же готов взять максимально разрешенную сумму кредита, то стоимость квартиры в этом случае составит уже чуть более 15 млн руб.»,— говорит коммерческий директор Rose Group Наталья Саакянц.

Средний чек

Однако получить максимальную сумму кредита с минимальным первоначальным взносом будет не так-то просто. В банке «Открытие» предполагают, что средний чек составит 3–3,5 млн руб. Связь-банк дает расчет среднего кредита для Москвы на сумму 3 млн руб. В Банке Москвы прогнозируют, что средняя сумма кредита по льготной программе составит 2,2 млн руб.

Согласно расчету специалиста call-центра ВТБ 24, для квартиры стоимостью 7 млн руб. заемщику потребуется минимум 1,4 млн руб. собственных средств, сумма кредита составит 5,6 млн руб., ставка — 12%. Заемщик с официально подтвержденным уровнем дохода 80 тыс. руб. до налогообложения, не обремененный никакими другими кредитами и кредитными картами, сможет рассчитывать на такую сумму кредита, если у его супруга аналогичный уровень дохода. В этом случае срок кредита составит не менее десяти лет, а размер ежемесячного платежа будет 80,3 тыс. руб. Если брать кредит на пять лет, платеж составит 124 тыс. руб. В любом случае, уточнил специалист банка, на погашение кредита заемщик может направлять не более 65% дохода после налогообложения. «Далеко не во всех случаях клиент берет максимальную сумму кредита,— замечает Анна Юдина.— Это обусловлено стоимостью приобретаемых объектов, наличием первоначального взноса и платежеспособностью клиентов. Соотношение ежемесячного платежа к доходу заемщика зависит от многих факторов, но не может превышать 60% от чистого дохода».

Банки предпочитают заемщиков с большим уровнем первоначального взноса, готовых выплачивать ипотеку долго. «Если взять кредит в Москве на 3 млн руб. под 11,9% годовых на 15 лет, то сумма ежемесячного платежа составит 35,8 тыс. руб.»,— подсчитывает Ольга Олейник.

Последовательность действий для покупателя-заемщика по программам государственного субсидирования та же, что и при заключении обычной ипотечной сделки, указывают участники рынка. «Сначала клиент выбирает недвижимость, которая соответствует требованиям программы: новостройка должна быть аккредитована в банке, сделка — оформляться по договору долевого участия или по договору купли-продажи, собственником недвижимости должно быть юридическое лицо—застройщик,— перечисляет базовые условия Елена Кураткина.— Потом клиент получает одобрение в банке и подписывает документы по сделке».

Елена Пашутинская

РЕКЛАМА

И
СОЧИ
Имеретинский
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

Курортный район «Имеретинский» — это уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартаментов премиум-класса. Здесь нетронутая природа, море, горы, архитектура, современная инфраструктура и сервис на уровне ведущих мировых курортов создают атмосферу для спокойной жизни и безмятежного отдыха 365 дней в году.

www.IMERETINKA.ru

ОФИС ПРОДАЖ В МОСКВЕ
8 495 775 51 55

ОФИС ПРОДАЖ В СОЧИ
8 800 770 08 78

СОЧИ | ГОТОВ К ПРОЖИВАНИЮ | ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ | ЯХТЕННАЯ МАРИНА | СОБСТВЕННЫЙ ПЛЯЖ | СОЛНЦЕ | МОРЕ | ГОРЫ | АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА | ИНФРАСТРУКТУРА | ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ