

ДОМ ДЕНЬГИ

Ставке дают два года

Ставки по ипотеке начинают постепенно снижаться после декабрьского повышения до 18–22% годовых. Тот, кто взял в начале года такой невыгодный кредит, может попробовать его рефинансировать. Сейчас по таким программам ставку можно снизить до 15,5–16,5% годовых. Если ставки продолжат снижаться, полученные сегодня дорогие кредиты тоже можно пересмотреть. Правда, эксперты считают, что раньше 2017 года ипотека вряд ли вернется к 12–13% годовых.

— ипотека —

Осторожное снижение

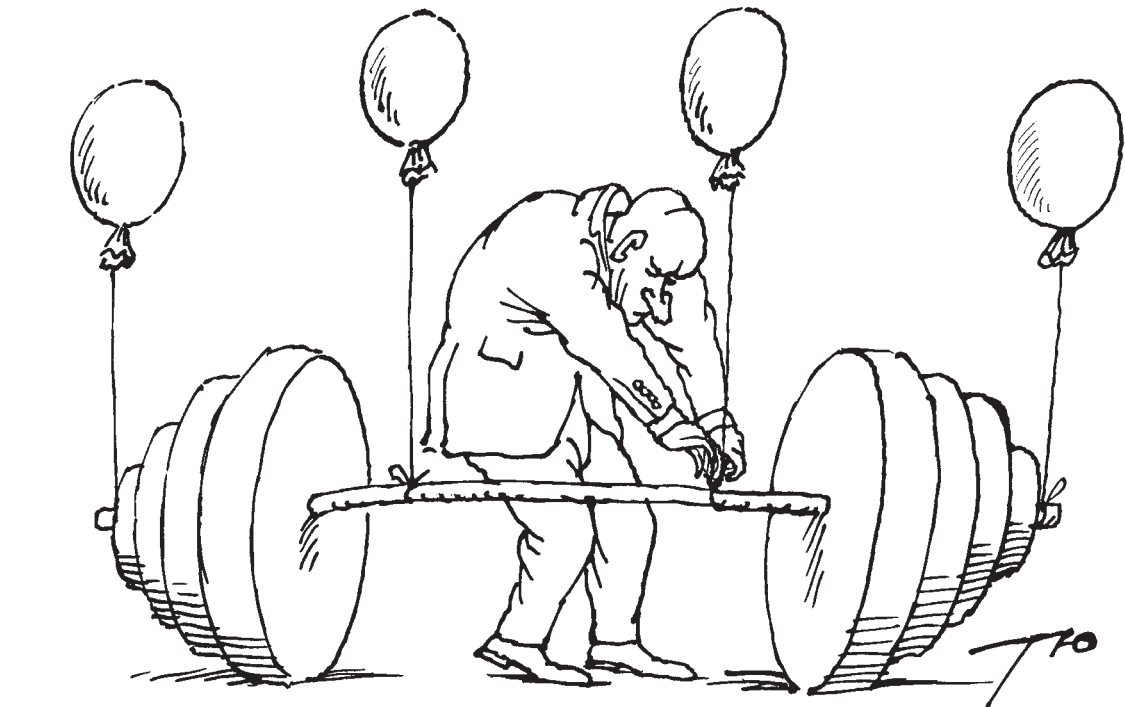
После декабрьского взлета ставок, когда нормой были 18–22% годовых, банки начинают осторожно снижать стоимость ипотечных кредитов. Причем речь идет не только о субсидируемых государством программах на покупку строящегося жилья, по которым ставки не должны превышать 13% годовых. Сбербанк в рамках акции снизил базовые процентные ставки по кредитам на покупку готового жилья на 0,3 процентного пункта, отменил однопроцентную надбавку к ставке на период до регистрации права собственности, в итоге ставки по программе составляют 14,7–15,2% годовых. Райффайзенбанк на днях снизил ставки по всем кредитным программам, кроме ссуд на покупку жилья в новостройке, на 0,8–2,85 процентного пункта. «Дельтакредит» снизил ставки по всем программам на 1 процентный пункт. Татфондбанк снизил ставки по большинству ипотечных программ на 2–3 процентных пункта. Банк «Возрождение» уменьшил ставки по всем ипотечным программам на 1,5% годовых. Таким образом, банки отыгрывают снижение ключевой ставки ЦБ, которая в декабре была установлена на уровне 17% годовых. С этого времени ЦБ уже несколько раз снижал ключевую ставку, в итоге опустил ее до 14% годовых.

Впрочем, пока рано говорить о серьезном снижении: стоимость кредита остается малопривлекательной для заемщика. «Сейчас реальный уровень ипотечных ставок в рамках действующих предложений банков по-прежнему высок и, как правило, находится в пределах 16–18% годовых», — констатирует заместитель на-

чальника управления разработки и сопровождения кредитных продуктов департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Михаил Сероштан. — Это обусловлено стоимостью денег, которая по-прежнему высока. Конечно, найдутся банки, которые предлагают сейчас ипотеку и под 22–25% годовых, но это уже стоит воспринимать как запретительные условия».

«До конца 2015 года ставки по кредитам на приобретение квартир на вторичном рынке жилья еще могут некоторым образом скорректироваться в случае снижения ключевой ставки ЦБ», — констатирует вице-президент, начальник управления развития залоговых продуктов «ХМБ Открытие» Анна Юдина. — Тем не менее ожидать, что ставки значительно снизятся, не стоит, поскольку стоимость вкладов остается на достаточно высоком уровне. Минимальный первоначальный взнос у нас составляет от 30%. Таким образом, при сумме кредита 5,6 млн руб., стоимости квартиры 8 млн руб., сроке кредита 20 лет и ставке 17,75% годовых, расчетная сумма ежемесячного платежа составит около 85,5 тыс. руб. При этом есть дополнительные расходы на страхование жизни и имущества в размере около 0,7% от суммы кредита, оценка недвижимости около 3,5–5 тыс. руб. и расходов на регистрацию договора».

Эксперты считают, что на возвращение ипотеки на приемлемый для заемщиков уровень понадобится не меньше двух лет. «Возвращение к уровню 12–13% не исключено в 2016–2017 годах в случае отсутствия новых внешних шоков для экономики и, соответственно, возникновения новой волны нестабильности на финансовых рынках», — считает руководитель аналитического центра АИЖК Михаил Гольдберг.



Смена курса

По опыту финансового кризиса 2008–2009 годов, когда ипотека также была дорогим удовольствием, можно ориентироваться на возможное грядущее снижение рыночных ставок. В начале 2009 года, по данным ЦБ, средневзвешенные ставки по ипотеке составляли 14,4% годовых, а к марту 2011 года — уже 12,7% годовых. Когда ситуация на финансовом рынке стабилизировалась, банки стали предлагать заемщикам рефинансировать «кризисные» кредиты, снизив таким образом объем выплат. «Этот инструмент был достаточно востребован в том числе и для снижения ежемесячного платежа», — говорит Анна Юдина. — Так что сейчас заемщики уже ищут возможность перекредитоваться. Вопрос о рефинансировании ипотечных кредитов заемщики в последнее время задают довольно часто. Внесение изменений в действующее соглашение между заемщиком и банком, как правило, обусловлено желанием оптимизировать затраты, снижением ставки, изменением валюты, а также сроков кредита».

Рефинансирование — это погашение выплачиваемого кредита за счет новой ссуды, специально взятой в своем или стороннем банке на эти цели. Посредством рефинансирования можно снизить ставку, изменить срок

или валюту кредита, увеличить сумму. Правда, сегодня рефинансирование ипотеки чаще всего ассоциируется с решением проблем с выплатами и снижением нагрузки на бюджет заемщика. В связи с резким ростом курса доллара и евро относительно рубля в декабре прошлого года банки предлагают в первую очередь вариант изменения валюты кредита. Такая программа действует, например, у банка «Дельтакредит», Банка Москвы. «Рефинансирование подразумевает выдачу нового кредита на новых условиях, в том числе изменение ставки, срока, суммы кредита», — уточняет региональный директор банка «Дельтакредит» по Москве и Московской области Вера Полякова. — Ранее выданный кредит в валюте погашается за счет нового кредита в рублях. Клиент перестает зависеть от курса валюты, платеж фиксируется в рублях.

Рефинансировать стабильно выплачиваемый кредит можно попытаться на любом этапе его обслуживания. Есть два варианта снижения выплат по ипотечному кредиту: можно попробовать договориться с собственным банком о снижении ставки, а можно получить в стороннем банке новый кредит на погашение старого. Как правило, проще перекредитоваться в стороннем банке: изменение условий кредитного договора потре-

бует от банка создавать под его обеспечение дополнительные резервы.

Свои и чужие

Перекредитование — это, по сути, получение новой ссуды, которое потребует провести и оплатить те же самые процедуры, что и в первый раз. «При переходе из одного банка в другой возникает целый ряд трудностей, связанных с необходимостью проводить переоценку недвижимости, а также по переходу закладной, что требует дополнительных расходов для заемщика», — указывает ведущий аналитик Промсвязьбанка Алексей Егоров.

Предоставить кредит на погашение ссуды, выданной другим банком, сейчас готов, например, Абсолют-банк. Ставка по кредиту на срок 10–25 лет составит 15,95% годовых. Сумма кредита не должна превышать остаток долга по первому кредиту или 70% от оценочной стоимости приобретаемой квартиры. При отсутствии личного и титульного страхования ставка увеличится на 4% годовых, при отклонениях залога от требований программы ставка также увеличится на 1 процентный пункт. Диапазоны значений полной стоимости кредита, по расчетам банка, составят от 18,2% до 22,6%. Газпромбанк рефинансирует чужие ипотечные кредиты незарплатных клиентов под 16–

16,25% годовых в зависимости от залогового дисконта. Минимальный размер дисконта — 30%.

Важно, что чем дольше выплачивался кредит, тем менее целесообразным становится его рефинансирование из-за сокращения экономии на выплате процентов. «Существующая ипотечная система кредитования, где сначала выплачиваются проценты, а затем тело кредита, зачастую делает процесс рефинансирования невыгодным даже при лучших ставках», — констатирует ведущий аналитик Промсвязьбанка Алексей Егоров. — Как правило, большая часть процентов уплачивается в первой трети срока кредита, таким образом, при рефинансировании проценты придется платить вновь».

Поэтому, считают эксперты, уже сейчас могут оценить целесообразность перекредитования те, кто взял кредит по высоким рыночным ставкам. «Для некоторых клиентов это будет иметь смысл уже при выгоде по ставке 1–2% годовых», — считает заместитель начальника управления разработки и сопровождения кредитных продуктов департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Михаил Сероштан. — Если, например, снизить ставку с 16% до 15% годовых по кредиту на сумму 6,4 млн руб., ежемесячные выплаты составят 84 тыс. руб. вместо 89 тыс. руб.».

Не всем и не сразу

Рефинансировать ссуду прямо сейчас может быть проблематично, поскольку сумма кредита на покупку квартиры на вторичном рынке заметно сократилась. Банкиры повысили требования к оценке платежеспособности заемщиков, которые, в свою очередь, стараются отодвигать минимально необходимую сумму. «Сегодня средняя сумма кредита в нашем банке составляет 2 млн руб. по Москве — население зачастую имеет больший размер первоначального взноса или приобретает более экономичное жилье», — говорит Вера Полякова.

Даже рассчитывать снизить стоимость кредита в дальнейшем, стоит очень хорошо подумать, прежде чем брать дорогую ссуду. «Получая кредит сейчас, заемщик должен реально оценивать свои возможности, чтобы не допускать просрочку по ипотеке», — предупреждает Анна Юдина.

Елена Мелованова



ЖИЗНЬ В ИДЕАЛЬНОМ БАЛАНСЕ

Рублево-Успенское шоссе, 7 км от МКАД, БАРВИХА
+7 495 134 34 51 | www.level-barvikha.ru

LEVEL

BARVIKHA RESIDENCE

Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте