

ДОМ ДЕНЬГИ

Когда кредит втори́чен

Ставки по ипотеке взяли курс на снижение вслед за ключевой ставкой Банка России. Пока жилищные кредиты без господдержки отыгрывают по 1–1,5 процентного пункта, но все равно остаются достаточно дорогими. Рыночный уровень ставок сейчас 14,5–16% годовых, и он может еще снизиться, если регулятор продолжит действовать в том же направлении. Правда, многие банки все еще либо удерживают заградительные 18–20%, либо вовсе отказались пока от вторичного рынка. Впрочем, если квартира очень нужна, ипотеку стоит брать даже сейчас, уверены участники рынка.

— ипотека —

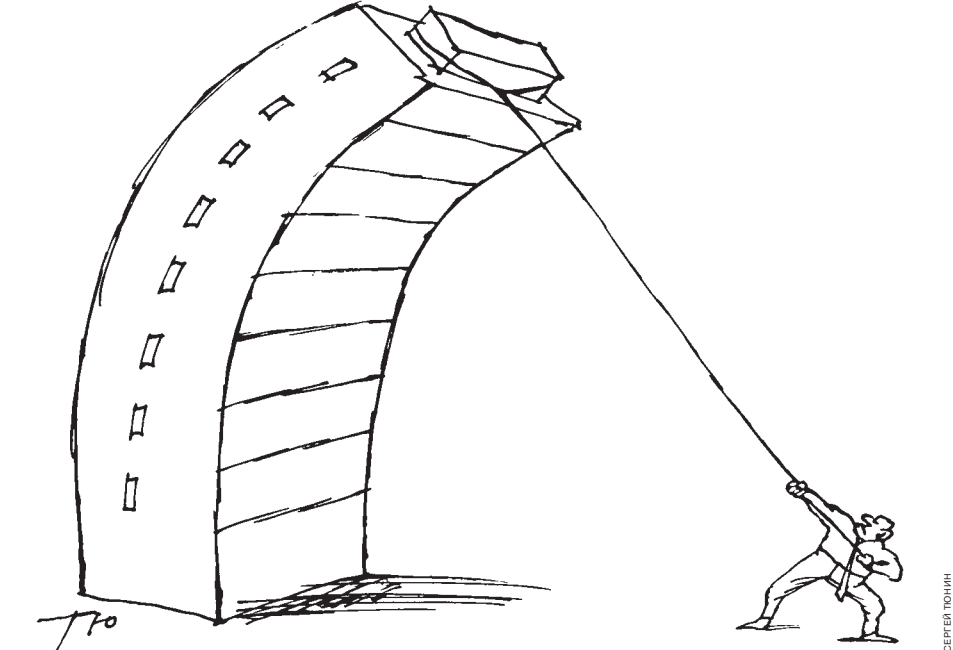
Ключевая ставка

С начала года ипотечный рынок пребывал в стагнации, банки закрывали программы, устанавливали заградительные ставки — 18–22% годовых. По данным Банка России, в первом квартале было выдано 138,9 тыс. ипотечных кредитов суммарно на 222,03 млрд руб. Это соответственно на 33% и 35% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Пострадали от кризиса все виды ипотеки — и на покупку жилья в новостройке, и на вторичном рынке. Например, в ГК ПИК в первом квартале текущего года доля ипотечных сделок по всем объектам составила 25,3%, тогда как за аналогичный период 2014 года — 37,2%.

«В начале года мы отмечали увеличение объема предложения на фоне уменьшения спроса — свою роль сыграло повышение ключевой ставки, из-за которого кредиты на вторичное жилье стали очень дорогими, — уточняет руководитель департамента ипотеки и кредитов компании „НДВ-Недвижимость“ Кристина Шульгина. — Апрель этого года также показал спад, в то время как в прошлом году за аналогичный период мы фиксировали большой объем сделок».

Единственным выходом казалась запущенная в конце марта ипотека с господдержкой на покупку новостроек, по которой банки могли устанавливать ставку в пределах 12% годовых. Для ипотеки на покупку на вторичном рынке вариантов было совсем немного, разве что взять у банка не более 20% от стоимости квартиры, если остальные деньги на покупку есть, а купить жилье очень нужно.

Однако в последнее время ситуация стала заметно меняться на фоне стабилизации финансовой ситуации в стране, укрепления рубля и снижения ставок в целом. Банк России последовательно снижал ключевую ставку — к 5 мая она опустилась до 12,5% с 17% на декабрь прошлого года. Уровень ключевой ставки напрямую влияет на стоимость всех остальных кредитов, в связи с чем по мере снижения ключевой ставки банки планомерно корректируют условия собственных кредитных программ. Речь идет в первую очередь об ипотеке на покупку квартир на вторичном рынке, поскольку для новостроек основное предложение —



СЕРГЕЙ ТОНИН

ипотека с господдержкой, которую активно предлагают и банки, и застройщики.

Снижение на процент

Уже по итогам первого квартала, по данным АИЖК, кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке предлагались по ставкам 14,5–18% годовых. В апреле ставки по всем ипотечным кредитам на 1,5–2,5 процентного пункта снизил Юникредит-банк. На прошлой неделе ставки по всей ипотеке, в том числе на покупку жилья вторичном рынке, снизил на 1 процентный пункт банк «Дельтакредит».

Майское снижение ключевой ставки ЦБ поддержало тренд на снижение ставок по рыночным программам, в первую очередь по кредитам на покупку готовой недвижимости. В частности, такую возможность сейчас рассматривает ВТБ 24, сообщили в пресс-службе банка. «Мы следим за рынком, будем действовать в соответствии с рыночной ситуацией и не исключаем изменения ставок в ближайшее время», — сообщили в Банке Москвы. «В связи со снижением ключевой ставки мы планируем в ближайшее время снизить ставки по ипотеке на покупку жилья на вторичном рынке, — обещает вице-президент — начальник управления развития залоговых продуктов банка „Открытие“ Анна

Юдина. — Мы рассчитываем на повышение спроса на этот продукт после снижения процентных ставок».

О намерении снизить ставки по всем ипотечным кредитам сообщили в Транскапитал-банке и Абсолют-банке. «Сейчас наметился тренд снижения ключевой ставки, и потенциальные заемщики рассчитывают на скорый пересмотр ставок по ипотечным кредитам на готовое жилье», — отмечает Кристина Шульгина. Правда, ожидать резкого снижения ставок не приходится: банки будут ориентироваться на действия ЦБ. «В текущих условиях можно ожидать снижение ипотечных ставок в диапазоне от 1% до 2% в зависимости от программы кредитования», — считает заместитель управляющего филиалом Абсолют-банка в Санкт-Петербурге Дмитрий Задонский.

Дополнительные расходы

Основные игроки предлагают сейчас кредиты на покупку жилья на вторичном рынке под 14,5–17% годовых. Взять кредит на покупку жилья на вторичном рынке в Сбербанке можно под 15–16%, зарплатным клиентам ссуда обойдется на 0,5% годовых дешевле. На минимальную ставку может рассчитывать тот, чей первоначальный взнос составляет 50%, а кредит берется на срок не более десяти лет. ВТБ 24 выдает такую ипотеку под 16,95%,

зарплатным клиентам скидка 1 процентный пункт. В Банке Москвы действует единая процентная ставка по ипотеке в рублях — 15,95%. Газпромбанк — 16–16,25%, для зарплатных клиентов на 0,5% годовых меньше. Райффайзенбанк обозначает ставки на уровне 14,9–17,95%, минимальная ставка доступна при внесении половины стоимости квартиры в качестве первоначального взноса. Фиксированные ставки по программе на покупку жилья на вторичном рынке у Юникредит-банка 16–16,5% годовых. Банк «Возрождение» предлагает ипотеку на вторичном рынке под 14,5% годовых при условии присоединения к договору ипотечного страхования банка.

Чтобы получить кредит по заявленным базовым ставкам, заемщику придется заключать договор комплексного страхования, который включает обязательное страхование объекта недвижимости и добровольное личное и титульное страхование. Если заемщик заключит только обязательный по закону договор страхования имущества, ставка по кредиту увеличится на 1–3% годовых. Например, Сбербанк и ВТБ 24 добавят в этом случае к ставке 1 процентный пункт, Райффайзенбанк — 0,5% годовых, если заемщику нет еще 45 лет, и 3,2% годовых для тех, кто старше. Стоимость страховки зависит от тарифов страховой компании, как сообщили в call-центре Банка Москвы, комплексная страховка составит примерно 1,15% от суммы кредита ежегодно.

Кредит на готовое

Сумма кредита, которую банки готовы предоставлять, сократилась, хотя открыто это не декларируется. Сбербанк обещает кредитовать не более 80% оценочной или договорной стоимости квартиры в зависимости от того, что меньше. ВТБ 24 ограничил максимальный размер ссуды 75 млн руб., «Связьбанк» — 60 млн руб., Газпромбанк — 45 млн руб., а Райффайзенбанк — 26 млн руб. Правда, по данным ЦБ, средняя сумма ипотечного кредита в Москве — 3,6 млн руб., в Санкт-Петербурге — 2 млн руб.

Однако говорить о полноценном возвращении предложения ипотеки на вторичном рынке на прежний уровень пока рано. Ряд банков пока вовсе отказался от кредитования покупки жилья на вторичном рынке в пользу программы с господдержкой на покупку новостроек. «Возможно, в будущем мы

вернемся к кредитованию вторичного рынка, но сейчас об этом рано говорить», — замечает начальник управления кредитования и развития взаимоотношений с клиентами Промсвязьбанка Михаил Коломиец.

Программа господдержки, кстати, позволяет купить готовое жилье в новом доме при условии, что свидетельство о собственности на квартиру уже имеется. «В рамках госипотеки мы выдаем кредиты на вторичное жилье, но при условии, что первым собственником объекта выступает застройщик или инвестор», — продолжает Михаил Коломиец. Такую же схему кредитования на готовое жилье с господдержкой предлагает Банк Москвы. Правда, выгода по кредиту в этом случае будет съедена возросшей ценой самой квартиры.

«Стоимость квадратного метра за период строительства дома в среднем увеличивается на 30–35%, высоколиквидные квартиры демонстрируют еще больший рост, — уточняет руководитель департамента ипотеки и кредитов компании „НДВ-Недвижимость“ Кристина Шульгина. — Таким образом, люди стараются успеть приобрести квартиры, пока еще действуют выгодные цены. На финальном этапе застройщики выводят на рынок так называемый золотой резерв, куда входят квартиры с отличными видовыми и планировочными характеристиками».

Ждать или не ждать

По наблюдениям участников рынка, потенциальные покупатели сейчас откладывают приобретение недвижимости в ожидании коррекции рынка. В Банке Москвы считают, что «ждать улучшения условий ипотечного кредитования можно до бесконечности. Заемщику в первую очередь нужно исходить из его нынешней ситуации, понимать, насколько комфортен ежемесячный платеж по ипотеке для текущего соотношения доходов-расходов в личном бюджете».

«Когда вопрос покупки жилья стоит достаточно остро и его необходимо оперативно решать, ипотека в любом случае представляется разумным вариантом, — рассуждает директор дирекции ипотечного кредитования Транскапиталбанка Вадим Пахаленко. — Важно реалистично подходить к ситуации: она может меняться в любую сторону, но мы живем в режиме реального времени и решаем свои задачи в соответствии с их актуальностью. Если жилье необходимо заемщику уже сегодня, ипотека будет логичным решением».

Елена Пашутинская

Limassol Marina
элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

Пришвартуйте свою яхту буквально у порога своего дома. Расслабьтесь на пляже и в спа, поужинайте в лучших ресторанах и посетите шикарные бутики. В пешей доступности от центра самого яркого и оживленного города Кипра.

Все это - Жизнь на Море.

Виллы готовы к заселению. Свяжитесь с нами:
Кипр +357 25 020 020
Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 332 7118

ЖИЗНЬ НА МОРЕ

limassolmarina.ru

реклама

НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

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

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями