

ДОМ ДЕНЬГИ

Кредит со скидкой

Низкий спрос на недвижимость вынуждает застройщиков помогать клиентам выплачивать ипотечный кредит. Они предлагают совместные с банками льготные программы на покупку новостроек под 7–10% годовых, при том что рыночные ставки составляют 14–18% годовых. Правда, условия акций распространяются, как правило, на конкретные дома, не на весь срок кредита, а по программе могут быть предусмотрены дополнительные условия.

— ипотека —

Пункты снижения

По данным аналитического центра www.itn.ru, за октябрь рублевые цены на квартиры в Москве потеряли около 5%, снизившись с 185 тыс. руб. за метр до примерно 175 тыс. руб. Цены снижаются в том числе из-за отсутствия платежеспособного спроса на недвижимость. Большинство продаж происходит с привлечением кредитных средств, однако даже в условиях постоянного снижения ставок банками с начала года заемщики крайне осторожно относятся к перспективе долгосрочного кредитования. По данным Банка России на 1 октября, средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам составили 13,12% годовых. Причем годом ранее средняя ставка была ненамного ниже — всего на 0,69 процентного пункта — 12,46% годовых. Однако за девять месяцев текущего года было выдано более чем в полтора раза меньше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период прошлого года, а общий объем выданных кредитов в 1,6 раза меньше.

При этом, отмечают в itn.ru, снижение спроса достигло и сегмента новостроек, который с начала действия субсидируемой государством программы кредитования был драйвером продаж на рынке жилья. По запущенной в сентябре программе ставка для заемщика на весь срок кредитования не должна превышать 12% годовых. Разницу до уровня ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 3,5 процентного пункта, банку за все время жизни кредита субсидирует государство. За март—сентябрь по госпрограмме субсидируемой ипотеки было выдано более 125,8 тыс. кредитов на общую сумму свыше 222,1 млрд руб. На субсидируемые ссуды приходится больше четверти — 27,2% от общего количества выданных, по данным ЦБ, в стране с начала года ипотечных кредитов.

Эффект субсидии

«Сейчас средняя ставка, предлагаемая банками при приобретении готовой недвижимости, составляет 14–16%, при приобрете-

нии недвижимости на первичном рынке ставки выше — примерно на 1,5–2%, — приводит данные зампреда правления Азиатско-Тихоокеанского банка Игорь Зильберблум. — У банков, которые участвуют в проекте с господдержкой, предлагаемая ставка при приобретении квартиры на первичном рынке ниже и составляет 11,5–12%. По данным АИЖК, в августе ставки на ипотечные продукты в рамках программы субсидирования варьировались в пределах 9,9–11,9% годовых: 9,9–10,9% годовых по стандартам АИЖК и 11,4–11,9% у банков, активно работающих с ипотекой. «Сегодня средние ставки на уровне 11,4% годовых предлагают крупнейшие российские банки — ВТБ и Сбербанк», — уточняет гендиректор СМУ-6 Алексей Перлин. У Сбербанка ставка по программе с господдержкой составляет 11,4% годовых; если заемщик отказывается от личного страхования, ставка увеличивается до 12,4% годовых. У ВТБ 24 ставка по кредиту по субсидируемой государством программе — 11,4% годовых.

Однако в сентябре было заключено лишь на 4,4% больше договоров долевого строительства, чем в августе, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снижение составило 26%, констатируют в itn.ru. Чтобы стимулировать покупательский спрос, застройщики предлагают совместные с банками программы со сниженным процентом по ипотечному кредиту. «Многие застройщики в качестве акции снижают ставку по ипотеке с господдержкой», — отмечает директор департамента розничных продаж группы ПСН Екатерина Тейн. — Допустим, ставка с господдержкой равна 11,4%, а застройщик предоставляет 10% для конечного заемщика. Таким образом, застройщик компенсирует разницу в 1,4% годовых, выплачивая эту сумму напрямую банку».

Ипотеку по госпрограмме по ставке ниже 11,5% годовых предлагают, например, Русстройбанк — 10,9% годовых, «Возрождение» — от 8% годовых и другие. «Средняя ставка от банков, с которыми возможна маркетинговая акция, — 10% годовых. Скидка от Люб-



СЕРГЕЙ ТРОНИН

экс-банка — 2% от ставки с господдержкой, итоговая ставка — 9,8% на весь срок кредитования, скидка от «Дельтакредита» — до 3% от ставки с господдержкой, ставка от 8,5% на весь срок кредитования», — приводит пример коммерческий директор SDI Group, девелопера проекта «Аккорд SMART Квартал», Раиса Манаширова.

Почувствуйте разницу

Чем ниже ставка на весь срок кредитования, тем выгоднее программа для заемщика. «В качестве примера возьмем квартиру стоимостью 5 млн руб., сумму кредита 3 млн руб., срок кредитования — 15 лет», — объясняет Наталья Саакянц. — По программе с господдержкой при ставке 11,8% годовых и размере ежемесячного платежа 35,62 тыс. руб. выплата процентов за пользование кредитом составит 3,41 млн руб. Если кредит берется по программе, где застройщик выплачивает банку комиссию за снижение процентной ставки на весь срок кредитования до 10%, то платеж будет уже 32,23 тыс. руб. Выплата процента за пользование кредитом — 2,8 млн руб. Таким образом, разница в сумме начисленных за время пользования процентов по кредиту — 608 760 руб..

«Практически во всех банках предусмотрены программы лояльности для клиентов, которые позволяют снизить ставку на весь срок кредитования», — продолжает Игорь Зильберблум. — Шаг снижения также различный — это может зависеть как от категории клиента, его кредитной истории, размера первоначального взноса, так и от того, готов ли клиент при использовании дан-

ной скидки воспользоваться дополнительными услугами банка или заплатить за это определенную комиссию». Русстройбанк, например, по программе с господдержкой при внесении заемщиком от 30% первоначального взноса готов отказаться от ипотечного страхования.

Застройщики и банки могут декларировать по совместным программам процентную ставку значительно ниже 11,5%. Например, у Локо-банка есть предложение от 4,9% годовых, у Банка Москвы — от 7,4% годовых. Правда, позволить себе снизить процент по кредиту на весь срок кредитования на такой уровень застройщики не в состоянии. «Процентная ставка при специальных акциях от застройщика бывает так называемая маркетинговая и реальная», — уточняет директор департамента розничных продаж группы ПСН Екатерина Тейн. — Маркетинговая ставка действует, например, только на период стройки — два-три года в зависимости от того, на какой стадии находится проект. А реальная скидка — это скидка на весь срок ипотеки. Многие клиенты сейчас не реагируют на маркетинговую ставку, а предпочитают сниженную ставку на весь заемный период». При этом формально ипотека со сниженным на первые годы процентом может выглядеть так же, как обычный кредит. «В случае с маркетинговой ставкой застройщик предоставляет скидку на квартиру и частичную компенсацию стоимости пользования заемными средствами», — добавляет коммерческий директор Rose Group Наталья Саакянц. — Зачастую застройщиками компенсируется величина, равная сум-

ме начисленных процентов за первые годы пользования (от одного до трех лет). При этом в кредитном договоре указывается реальная ставка».

Временные ограничения

Чем ниже заявленная процентная ставка по кредиту, тем выше вероятность того, что продержится она не больше года. Ставка 4,9% годовых у Локо-банка действует только на первый год кредитования и возможна при внесении заемщиком половины стоимости квартиры, затем ставка составит 12% на весь оставшийся срок. У ФСК «Лидер» есть совместная программа с банком «Открытие», по которой ставка на первый год кредитования составляет 8% годовых, на второй и последующие — 11,95%. Причем, чтобы взять кредит под 8% на первый год, заемщику необходимо внести не менее 50% от стоимости квартиры. Если первоначальный взнос составляет 20%, то ставка на первый год вырастает до 10% годовых. Банк Москвы предлагает кредит на покупку квартиры в новостройках «Галс Девелопмент» под 7,4% годовых на первые два года кредита, с третьего года ставка для заемщика становится 11,4% годовых до конца срока кредитования. Кроме того, при прочих равных условиях итоговые выплаты заемщика по кредиту с экстремально низкой процентной ставкой, но на ограниченное время действия, скорее всего, окажутся на том же уровне, что и по обычной программе.

«Другой распространенный вариант — это заключение агентского договора между застройщиком и банком», — приводит другой пример госпожа Саакянц. — В этом случае застройщик компенсирует банку часть ставки на первые годы кредитования, за счет этого снижается сумма переплаты заемщика по кредиту. При этом в кредитном договоре указывается пониженная ставка на первые годы кредитования (зачастую от одного до трех лет) и базовая — на последующие годы пользования кредитом. Ставка может быть проиндексирована застройщиком и на весь срок кредитования заемщика, при этом размер комиссии многократно увеличивается.

Поэтому чем больше готовы сбросить от процентной ставки по кредиту банк и застройщик, тем быстрее заемщик должен успеть выплатить ссуду. «Такие программы, по сути, рассчитаны на тех, кто планирует досрочно погасить кредит в течение первого года, например тех, кто купил квартиру в строящемся доме, планирует продать после окончания строительства собственную квартиру и погасить из этих средств ипотечный кредит», — резюмирует руководитель отдела ипотеки ФСК «Лидер» Павел Тимошенко.

Елена Панутинская

НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

Google play



16+

реклама

Получайте ещё
больше новостей
в режиме реального
времениЧитайте все
материалы газеты
«Коммерсантъ»,
журналов «Власть»,
«Деньги», «Огонёк»,
«Автопилот», Weekend
и «Наука»Смотрите рейтинги
материаловСлушайте прямой
эфир радиостанции
«Коммерсантъ FM»Используйте
настройку на свой
регион, сервис
интеграции с
социальными сетямиотныне номера наших журналов
«Власть», «Деньги» и «Огонёк»
вы можете получать через
единое приложениеКоммерсантъ
КИОСК

16+

реклама