



воначальный взнос, спешили оформить кредит, поскольку понимали, что в случае промедления потребуются время, чтобы набрать недостающую сумму», — рассказывает глава Абсолют-банка Татьяна Ушкова. «Разумеется, о рисках никто не забывает, поэтому подобные условия банки предлагают чаще всего только на конкретные объекты либо на предложения конкретных застройщиков, в надежности которых уверены», — уточняет Роман Цивинюк.

Размер и его значение

Первоначальный взнос — один из ключевых критериев выбора ипотечного кредита, и, очевидно, что кредиты с низким первоначальным взносом действительно востребованы. По оценкам застройщиков, для более 30–40% потенциальных покупателей жилья в кредит интересны ипотечные программы с низким первоначальным взносом, особенно, когда речь идет о крупных городах, где стоимость жилья очень высока.

Относительно безопасной ипотека без первоначального взноса или с минимальным взносом становится тогда,

когда рынок недвижимости растет и жилье, соответственно, дорожает. В этом случае со временем стоимость жилья может даже перекрыть размер долга заемщика и в случае дефолта банк сможет компенсировать потери за счет взыскания залога.

В случае снижения цен на недвижимость стоимость залога не обеспечивается полную стоимость кредита, а значит, банку могут потребоваться дополнительные резервы. Более того, есть типы недвижимости, по которым высокий первоначальный взнос — это бескомпромиссное требование. «Если клиент покупает элитную недвижимость или апартаменты, ликвидность которых, как правило, ниже, устанавливается более высокий первоначальный взнос: в нашем банке при сумме кредита более 10 млн руб. минимальный размер первоначального взноса составляет 30%, — объясняет Татьяна Ушкова. — В случае покупки коммерческой недвижимости можно получить в кредит сумму в размере 60% от стоимости объекта или 80% при предоставлении дополнительного залогового обеспечения».

УСЛОВИЯ ПО ИПОТЕКЕ С МИНИМАЛЬНЫМ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ

БАНК	МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА	СУММА КРЕДИТА	СРОК КРЕДИТОВАНИЯ
ТРАНСКАПИТАЛБАНК	0%	7–11,4%	до 20 млн руб.	до 25 лет
НС-БАНК	0%	от 7%	до 3,5 млн руб.	до 25 лет
СМП-БАНК	0%	14%	до 15 млн руб.	до 25 лет
«КУБАНЬ КРЕДИТ»	0%	7,7–10,75%	до 7 млн руб.	до 30 лет
«РОССИЯ»	0%	12,5–12,7%	до 15 млн руб.	до 25 лет
РНКБ	8%	8%	до 4,5 млн руб.	8 лет
«ВОЗРОЖДЕНИЕ»	10%	9,2–9,8%	до 30 млн руб.	до 30 лет
ПРОМСВЯЗЬБАНК	10%	9,4–9,9%	до 30 млн руб.	до 30 лет
ГАЗПРОМБАНК	10%	9%	от 500 тыс. руб.	до 25 лет
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	10%	10,25–11,25%	до 30 млн руб.	до 25 лет

Источник: данные сайта banki.ru.

Кому это выгодно

Казалось бы, программы с низким первоначальным взносом выгодны заемщику, так как позволяют решить квартирный вопрос как можно быстрее. Но риски вполне реальны, причем как для кредитора, так и для заемщика, предупреждают эксперты. «Такие кредиты могут показаться доступнее, однако на самом деле ипотечный платеж по ним выше — как за счет большего размера кредита, так и за счет повышенной ставки, — указывают в агентстве «ДОМ.РФ». — Ведь платежная нагрузка на заемщика является гораздо более значительной, чем по кредитам с первоначальным взносом 20% и выше».

По статистике ЦБ, существует прямая зависимость между размером первоначального взноса и риском возникновения просрочки по ипотеке. По данным ЦБ, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в два раза выше (составляет порядка 2%), чем по кредитам с первоначальным взносом в 20–30% (вероятность менее 1%). По оценкам «ДОМ.РФ», у кредитов с первоначальным взносом менее 20% шанс выйти на просрочку в первые два года выплаты кредита почти в два раза выше, чем у кредитов с первоначальным взносом 20–40%, и в шесть раз выше по сравнению с кредитами с первоначальным взносом более 50%. По действующему законодательству кредиты с первоначальным взносом менее 20% не могут быть секьюритизированы.

Накопить первоначальный взнос как минимум в размере 20% от стоимости жилья — это своего рода воспита-

тельная мера для заемщика. По мнению Татьяны Ушковой, важно, чтобы клиент вносил при покупке недвижимости определенный объем собственных средств. «Во-первых, в период накопления он сможет оценить свои возможности, привыкнуть к тому, что ежемесячно часть своих доходов он будет направлять в „копилку“, а затем в банк, — объясняет она. — Во-вторых, внесение собственных средств мотивирует клиента сохранить актив и свои вложения в него».

«Последние несколько лет цены на недвижимость планомерно снижались. Поэтому размер первоначального взноса в размере 20%, мы считаем, является оптимальным „резервным“ запасом, который может защитить от колебаний стоимости недвижимости и необходимости ее реализации в случае возникновения стрессовой ситуации как на рынке недвижимости, так и на рынке труда», — уточняет госпожа Ушкова.

Впрочем, не все участники рынка разделяют подобные опасения. «Это стереотип из прошлого, основанный на чистой психологии: если человек сам серьезно не вложился в квартиру, а купил ее полностью на деньги банка, он может более легкомысленно относиться к обслуживанию этого кредита, — считает Роман Цивинюк. — Мы выдаем ипотеку без первоначального взноса и на примере своего портфеля видим, что платежная дисциплина клиентов с ипотекой с нулевым взносом ничем не отличается от поведения клиентов, внесших стандартный взнос».

Будущее нулевого взноса

И все-таки доля таких кредитов будет снижаться, прогнозируют игроки рынка. По мнению экспертов «ДОМ.РФ», эффект от введенных Банком России повышенных коэффициентов особенно отразится на небольших и средних банках, не имеющих избытка капитала. «В случае если Банк России пойдет на дальнейшее повышение коэффициента „риск-вес“ по кредитам с первоначальным взносом от 10% до 20%, их выдачу прекратят и банки первого эшелона», — уверены в агентстве. «Финансовый результат и качество портфеля — приоритет для всех крупнейших игроков розничного кредитования, — считает и глава Frank Research Юрий Грибанов. — Никто не борется за долю рынка любой ценой, как это было в нулевых». ●

АЛЕКСАНДР КОРЯНОВ