



ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

ле в результате увеличения НДС до 20%). «Если говорить о вторичном рынке, то там цены, наоборот, снижаются,— уточняет госпожа Матюшенко.— Это связано с тем, что предложение существенно превышает спрос и цены диктуют покупатели».

В то же время у самих банков есть возможности для удешевления стоимости ипотечных кредитов. «Один из важных факторов, который сегодня влияет на снижение ставок по ипотеке,— это развитие дистанционных сервисов,— рассказывает заместитель председателя правления Новикомбанка Герман Белоус.— Банки активно внедряют технологические решения, которые снижают расходы на обслуживание ипотеки,— например, дистанционный прием заявок на кредиты и онлайн-поддержку клиента». Кроме того, добавляет господин Белоус, накопленная статистика по обслуживанию ипотечных кредитов свидетельствует о том, что это кредиты с самым низким уровнем риска, что также позволяет поддерживать доступный для широкого круга заемщиков уровень процентных ставок.

Вопрос о том, как будут меняться ставки по ипотеке, напрямую связан с тем, целесообразно ли сейчас рефинансировать ранее взятые кредиты. «Рефинансировать задолженность можно неоднократно,— поясняет Наталия Карасева из Связь-банка.— Поэтому,

как только появилось предложение лучше текущего, нужно им пользоваться». Принимая решение о рефинансировании, нужно ориентироваться не на текущий уровень ставок, а на разницу ставок между действующим и потенциальным предложением. Эксперты советуют рефинансировать ипотеку в том случае, если снижение ставки составит не менее 2 п. п. «Тогда достаточно быстро окупятся все возникающие дополнительные расходы на оценку, оформление доверенностей и прочее»,— говорит Антон Павлов из Абсолют-банка. При этом необходимо учитывать в расчете срок, в течение которого заемщик погашал задолженность. «Если у клиента аннуитетная схема погашения кредита и с момента оформления прошло больше половины срока, то рефинансирование не имеет смысла»,— уточняет Антон Павлов.— Дело в том, что при аннуитетных платежах сначала преимущественно погашаются проценты, а потом тело кредита. Рефинансируя такой кредит, заемщику снова придется выплачивать проценты». Поэтому очень важно хорошо изучить вопрос и сделать предварительный расчет, прежде чем принимать решение о рефинансировании. В некоторых случаях рефинансирование действительно поможет сократить переплату, в других — не принесет никакой экономии ●

ентов, приобретающих недвижимость у застройщиков, прокредитованных банком, вплоть до отмены уплаты процентов по кредиту на период строительства»,— говорит госпожа Карасева.

По словам руководителя отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов Райффайзенбан-

ка Оксаны Матюшенко, есть и другие факторы, влияющие на цены: «Помимо влияния поправок к 214-ФЗ (о введении счетов эскроу) тенденция роста стоимости первичного жилья будет продолжаться из-за удорожания строительных материалов и увеличения себестоимости строительных проектов (в том чис-



СТОИТ ЛИ БРАТЬ ИПОТЕКУ СЕЙЧАС

ЕКАТЕРИНА ЩУРИКИНА,
младший директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА»

После долгого периода снижения ставок по ипотеке, когда эти кредиты стали доступны широкому кругу заемщиков, банки начали пересматривать ставки. У заемщиков, в свою очередь, появился повод для раздумий — стоит брать ипотеку сейчас или подождать в расчете на то, что повышение было временным. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам была на минимуме 9,4% годовых в сентябре и октябре 2018 года, а в декабре 2018-го достигла 9,7% годово-

вых. На фоне роста ставок часть заемщиков поспешили закрыть ипотечные сделки до конца прошлого года, тем самым реализовав часть спроса 2019-го. В начале этого года повышательная динамика продолжилась — средняя ставка превысила 10% уже в феврале. Мы ожидаем, что ее значение закрепится на этом уровне по меньшей мере в течение первой половины текущего года.

По данным Банка России, в 2018 году ипотечный рынок достиг рекордных объемов за историю своего развития в России: банками было выдано почти 1,5 млн ипотечных кредитов на общую сумму 3 трлн руб. В условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и стабильных цен на недвижимость население активно реализовывало накопленный в предыдущие годы спрос на жилье.

Потенциальному заемщику важно знать, что процент по ипотеке может существенно различаться не только у разных игроков, но и в предложениях одного банка. Ставка может зависеть от спо-

соба подтверждения дохода (справкой 2-НДФЛ или по форме кредитной организации), наличия/отсутствия страхования, наличия зарплатной карты в выбранном банке и размера вносимого первоначального взноса.

Кстати, размер первоначального взноса сегодня имеет большое значение. В 2017–2018 годах банки стали более активно выдавать кредиты с первоначальным взносом менее 20%, что вызвало обеспокоенность Банка России. В результате регулятор ужесточил условия выдачи таких кредитов — банки с прошлого года должны формировать по таким ссудам больший объем резервов. Чтобы оправдать повышенные расходы, некоторые банки вводят надбавку к базовой процентной ставке, если заемщик оплачивает собственными средствами менее 20% от стоимости квартиры.

Также при принятии решения об ипотечном кредите стоит помнить, что основным параметром является стоимость приобретаемой квартиры. Цены на первичное жилье начали расти

в 2018 году, и в 2019-м, по оценкам «Эксперт РА», эта тенденция усилится: переход застройщиков в середине года к финансированию проектов за счет банковских кредитов и работе через эскроу-счета приведет к росту затрат на строительство и увеличению цены квадратного метра. Несмотря на то что цены на готовую недвижимость также перешли к росту в конце прошлого года, разрыв в стоимости «первички» и «вторички» усиливается. Таким образом, сейчас складывается непростая ситуация. С одной стороны, не исключено, что во второй половине года (при отсутствии макроэкономических шоков) появится тенденция к снижению ставок. С другой стороны, цены на жилье к тому времени подрастут. Поэтому принятие решения об ипотеке должно опираться на следующие моменты:

насколько срочно необходимо решить вопрос с жильем; есть ли уже подходящий для покупки объект недвижимости на рынке; планируется покупка вторичного жилья или квартиры в новостройке;

накоплен ли как минимум 20-процентный первоначальный взнос. Если подходящий вариант найден, то ожидать снижения ставок особого смысла нет — можно упустить понравившийся объект и столкнуться с тем, что аналогичный через полгода-год будет стоить дороже. Особенно заметен будет рост цен для квартир в новостройках. Если покупка жилья в ипотеку еще обдумывается, достаточный первоначальный взнос пока не накоплен, то лучше подождать. Накопить как минимум на 20% от стоимости квартиры стоит по трем причинам. Во-первых, это поможет психологически настроиться на выделение определенной суммы денег из бюджета. Во-вторых, позволит выбрать из предложений широкого круга кредитных организаций, поскольку ряд из них не рассматривают выдачу ипотеки с меньшим первоначальным взносом. И наконец, не придется брать кредит с надбавкой к процентной ставке, которую устанавливают некоторые банки при внесении менее 20% в качестве первоначального взноса.