

ДОМ ДЕНЬГИ

Метры из-под прилавка

финансовые инструменты

Похоже, что темпы продаж дефолтных квартир по решению суда не оправдывают ожидания банков. Они готовы открыто помогать несостоятельным ипотечным заемщикам продавать заложенное жилье. Скидки на такую недвижимость вряд ли будут больше рыночных дисконтов, зато новый покупатель сможет получить привлекательные условия кредитования.

Чужими руками

Продажи квартир из-под залога начались с конца прошлого года. Уже тогда банки старались не доводить дело до суда и договаривались с неплатежеспособными заемщиками о продаже квартир по соглашению сторон.

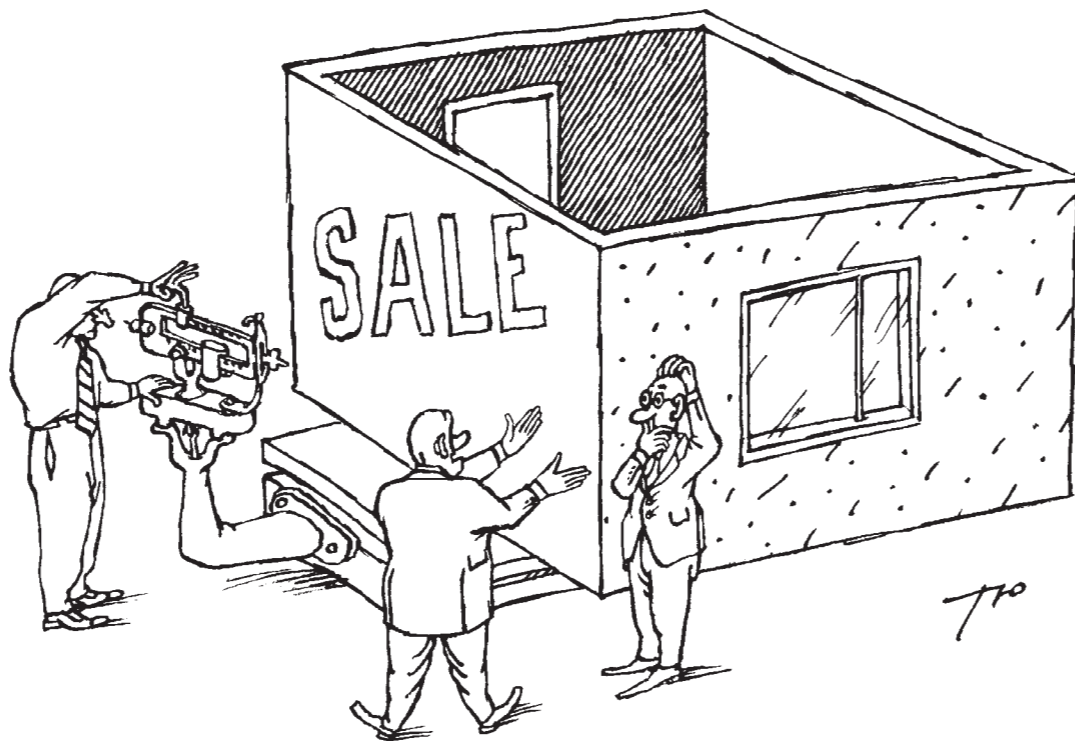
На досудебную реализацию залога чаще всего согласны заемщики, имеющие не единственное жилье. Многие банки помогают своим должникам и выставляют такие квартиры на своих сайтах в свободном доступе (например, «Дельтакредит», ВТБ 24, GE Money Bank). Более того, некоторые кредитные учреждения анонсировали специальные предложения для потенциальных покупателей залоговых квартир. Они готовы «перекидывать» кредит с одного заемщика на другого, сохраняя исходные параметры ипотечной программы. Причем при покупке с кредитом банка-залогодержателя процентные ставки на ипотечный кредит будут ниже обычных. Например, у Абсолютбанка — это 14,5% в рублях, у DeltaCredit — от 12,5% годовых в рублях и от 9% в долларах.

В Собинбанке говорят, что программа «Залоговая недвижимость» стартует в ближайшее время. Ставки будут чуть ниже рынка — от 13% в долларах и от 15,5% в рублях, первоначальный взнос — от 20%. Такой же первоначальный взнос

предлагает ВТБ 24, причем по ставкам до 10,75% в рублях и до 10% в долларах США или евро. В Альфа-банке также действуют собственные программы кредитования на покупку квартир у дефолтных заемщиков. Как и другие кредитные учреждения, Альфа-банк берет на себя организацию продажи из-под залога, разместить информацию о продаже на своем сайте, помочь во взаимодействии с риэлтерскими компаниями — партнерами банка.

«При этом важно понимать, что квартиру продает не банк, а сам заемщик. Он сам выставляет цену и может быть абсолютно уверен в ее адекватности. Безусловно, мы стараемся помочь ему найти покупателя, для чего разработали льготную программу кредитования», — рассказывает региональный директор DeltaCredit Владимир Федянов. Кстати, в DeltaCredit не привлекают риэлтеров, а помогают с реализацией самостоятельно «за счет оптимизации выстроенного взаимодействия различных департаментов банка».

Эксперты рынка позитивно оценивают такие инициативы банков. «Программы ВТБ 24, DeltaCredit и других банков, на мой взгляд, крайне интересны, так как дают возможность новым заемщикам получить ипотеку на очень хороших условиях», — говорит Лев Плещельман, председатель комитета по ипотеке Московской



ассоциации риэлтеров, руководитель службы ипотечного кредитования компании «Инком-недвижимость». Однако далеко не все аналитики считают, что залоговые квартиры будут дешевле рыночных. Владимир Федянов замечает, что льготные программы кредитования направлены на стимулирование интереса к залоговым квартирам, а не на создание спроса: «Если вы решили взять кредит в банке, то, безусловно, можете купить квартиру у кого-то из заемщиков, испытывающих трудности с обслуживанием кредита. Этим вы можете им рассчитаться со своим долгом, а мы поможем вам, снизив ставку по кредиту».

Ты мне, я тебе

Несмотря на то что продажа заложенной квартиры осуществляется ее собственником, объект покупки можно и нужно искать на сайтах банков — залогодержателей квартир. По словам Андрея Степаненко, руководителя дирекции обслуживания физических лиц Райффайзенбанка, при покупке залоговой квартиры воз-

можна смена заемщика-должника по кредитному договору (перевод долга со сменой залогодателя). Такая схема интересна для покупателя тем, что он получает кредит по той процентной ставке, которая изначально была прописана в кредитном договоре. Как правило, речь идет о ставках двух-трех летней давности, которые ниже тех, что действуют сейчас.

В том случае, когда квартира реализуется после договоренности банка и заемщика, покупатель может быть спокоен по поводу юридической чистоты залогового объекта. Ольга Рыкова, директор юридического департамента компании Rapogama Estate, говорит, что единственный риск теоретически может возникнуть, если квартира реализуется на аукционе после того, как банк подписал с должником отступной договор. «В течение года владелец квартиры может оспорить сделку, заявив, что написал отступную под давлением либо на кабальных условиях. И если в ходе разбирательства обнаружится злоупотребление при написании отступного договора,

то это может повлечь признания сделки недействительной. А когда имущество вышло без воли собственника, то оно изымается даже у добросовестного приобретателя, пусть даже он купил его на аукционе. Поэтому приобретение залоговой квартиры через аукцион, если она была получена в качестве отступного от физического лица, может быть рискованным делом. Тем более если она выставляется по демпинговой цене, что может как раз свидетельствовать о кабелиности сделки между банком и должником», — говорит госпожа Рыкова.

Но это скорее исключение из правил. По словам Ирины Могилатовой, генерального директора компании Tweed, в некоторых случаях могут возникнуть непримиримые противоречия между банком и физическим лицом, владеющим недвижимостью, по вопросу цены продажи имущества. Но это грозит разве что срывом сделки. Также необходимо помнить, что банк не имеет права продавать жилье, являющееся единственным у физического

лица, а тем более если там прописаны несовершеннолетние.

Дешевое спасение

Покупатели ждут от залоговых квартир прежде всего низких цен. Риэлтеры рекомендуют изначально выставлять дисконт на такое жилье. Ведь на продавца оказывается тройное давление: невозможность выплачивать кредит, снижение цен на недвижимость и динамика курсов валют. В таком случае более целесообразно сразу предлагать такие квартиры дешевле рынка, зафиксировать сумму и быстрее расплатиться с долгом. Андрей Нестеренко, генеральный директор Capital Group, также считает, что стоит рассчитывать на скидки, так как по любой из этих квартир уже прошла частичная оплата, как в виде первоначального взноса (скорее всего удержанного в качестве штрафной санкции), так и в виде ежемесячных платежей.

Но банки не заинтересованы в демпинге. Кроме того, рассчитывать на существенные скидки можно было бы только в случае массового «сброса» ипотечных квартир. Алексей Шленов, генеральный директор «Мизель-Брокеридж», говорит, что наибольшее количество обращений по продаже квартир, находящихся в залоге, отмечал в период активной фазы девальвации рубля, когда ипотечные кредиты в долларах и поэтому цены на выставленные залоговые квартиры стали непосильными. «Сегодня объем залоговых квартир на рынке недвижимости не настолько велик, что может быть выделен в отдельный сегмент. В общем количестве сделок доля продаж квартир из-под залога не превышает 1%», — говорит господин Шленов.

Рост спроса на жилье прогнозировать сложно, но ожидать значительного числа выставленных на продажу залоговых квартир все же не стоит. «Во-первых, банки идут на продажу залоговой недвижимости, как правило, в исключи-

тельных случаях, когда заемщик категорически не готов к реструктуризации кредита и не в состоянии его обслуживать. Во-вторых, ипотечное кредитование в нашей стране несопоставимо по масштабам с западноевропейским и американским, поэтому все разговоры о возможном обрушении рынка при помощи продажи залоговых квартир, на мой взгляд, профанация. Например, число обращений в АИЖК оказалось в разы меньше, чем прогнозировалось весной — недавно замминистра регионального развития Сергей Круглик обнаружил информацию, что с выплатами по ипотеке не справляются 15 тыс. семей, тогда как чиновники опасались, что к концу года будет порядка 100 тыс. семей, которые не смогут расплатиться за взятую ипотеку», — говорит Лев Плещельман.

По мнению Павла Генделя, главы Столичной финансовой корпорации, залоговые квартиры будут уходить на сторону в незначительном объеме и по ценам, близким к рыночным. Цены на них формируются исходя из индивидуальной ситуации каждого конкретного заемщика и принципиально не могут быть меньше размера остатка основного долга, который зависит от оценки квартиры. В большинстве случаев эта оценка производилась до кризиса, то есть два-три года назад, и поэтому цены на выставленные банками залоговые квартиры, как правило, отличаются от аналогичных предложений в пределах 5–10%. Как правило, это отличие в сторону увеличения (то есть залоговая квартира чуть дороже аналогичной), но можно найти примеры, когда выставленная банком квартира дешевле аналогичных на те же 5–10%», — говорит Лев Плещельман. А незначительное превышение цен нивелируется как раз за счет льготных условий кредитования и низкого первоначального взноса, то есть специальных программ банков.

По словам Ирины Могилатовой, в случае продажи залоговых квартир цены формируются исключительно из вложенных банками средств, то есть на 30% ниже цен лета 2008 года, так как кредиты выдавались в основном в пределах 70% стоимости объекта. «Даже при частичном погашении кредита цена будет максимум на 40% ниже докризисной. Учитывая, что застройщики и физические лица, владеющие недвижимостью, снизили уже цены на 40–50%, не думаю, что залоговые квартиры будут пользоваться большим спросом — только в том случае, если банки будут продавать себе в убыток», — уверена эксперт.

Андрей Степаненко из Райффайзенбанка утверждает: на наибольшую скидку может рассчитывать тот, кто решится купить квартиру после получения банком судебного решения на публичных торгах. Предложения таких квартир нужно искать на сайте Росимущества и Федеральной службы судебных приставов. В этом случае заемщик, получая уведомление, что его квартира будет продаваться с торгов, понимает, что никаким образом повлиять на цену не сможет. В таких случаях должник пытается срочно найти покупателя и реализовать залог по соглашению сторон. Приобретая квартиру именно в такой момент, покупатель может получить наибольшую скидку. Еще один способ поторгаться недавно предложил Сбербанк, который вместе с фондом имущества Санкт-Петербурга создал Российский аукционный дом. Он должен стать первой всероссийской аукционной площадкой, где с молотка будут продаваться залоговые квартиры по кредитам частных лиц, в том числе земля, здания, жилые объекты и загоревшая недвижимость, заложенные по займам, выданным Сбербанком — крупнейшим кредитором в стране.

Ольга Говердовская



Тверской

3-я Тверская-Ямская улица, вл. 4-10

от 300 000 руб./м²

CG CAPITAL GROUP

771-7777
www.capitalgroup.ru