

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Валютный переполюх

Курс рубля с начала года снижается, заставляя ипотечных заемщиков задуматься о переводе кредита из иностранной валюты в рубли. В этом случае заемщик сначала понесет убыток, ведь сумма кредита увеличится из-за курсовой разницы. В то же время заемщик сможет защититься от дальнейшего роста платежа. Однако в большинстве случаев, чтобы поменять валюту кредита, придется фактически брать новую ссуду и нести дополнительные расходы.

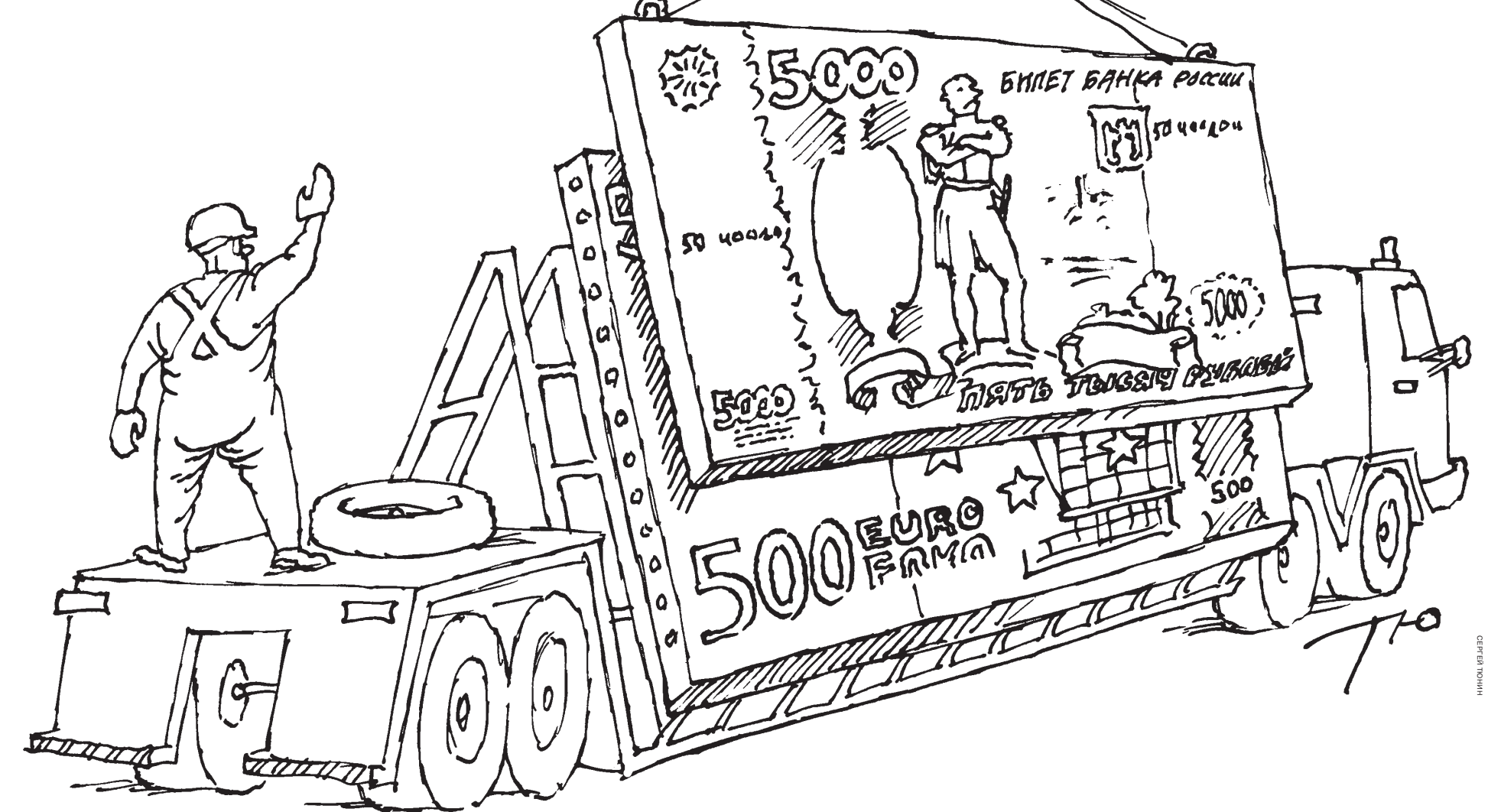
— ипотека —

## Перевод минусов в плюсы

Курс отечественной валюты еженедельно обновляет исторические минимумы в течение последних месяцев. К моменту подготовки этого текста (14 марта) официально заданный Банком России курс доллара США вырос с начала года на 10%, до 36,45 руб./\$, евро — на 15,2%, до 50,8 руб./€. Однозначно мнения относительно дальнейшего положения рубля нет, однако оснований для такой же резкой смены тенденции и начала уверенного роста курса эксперты пока не видят. В таких условиях заемщик, выплачивающий кредит в иностранной валюте, может задуматься о его переводе в российскую валюту во избежание дальнейшего роста платежей в рублевом эквиваленте.

Участники рынка в один голос утверждают, что ипотечные кредиты в иностранной валюте после кризиса 2008 года стали крайне непопулярны. «В последние два года доля валютных кредитов в общем объеме выдачи является устойчивой — на уровне 0,2% в количественном и 1,4% в денежном выражении», — говорит аналитик АИЖК Андрей Туманов. — Таким образом, валютные ипотечные кредиты продолжают оставаться нишевым продуктом, который интересен только заемщикам, получающим основные доходы в соответствующей валюте или хорошо понимающим курсовые риски». Многие банки на волне кризиса и вовсе отказались от ипотеки в иностранной валюте.

Тем не менее те заемщики, которые взяли ипотечный кредит в валюте дохода, рассчитывая на выгоду за счет невысокой ставки, теперь могут задуматься о дополнительной выгоде за счет перевода ссуды в рубли. «Дополнительный аргумент в пользу кредита в национальной валюте — сравнительно большой темп обесценения задолженности по кредиту за счет инфляции», — рассуждает заместитель директора департамента ипотечного кредитования банка «Петрокоммерц» Дмитрий Шапочкин. — Инфляция в России в разы превышает темпы инфляции в еврозоне и США. На фоне слабеющей национальной валюты рефинансировать рублевый кредит в валютный — это сомнительное предприятие. Обратная ситуация, рефинансирование валютного кредита в рубли, может быть оправданной — основной выигрыш в том, что вы снимаете будущие валютные риски, проигрываете — вы фиксируете убыток, возникший в связи с ростом задолженности из-за валютной разницы и увеличения процентной ставки по кредиту. Как правило, ставки по кредитам в рублях на 2 процентных пункта выше ставок валютных кредитов, за счет чего при рефинансировании из валюты в рубли ежемесячный платеж увеличивается грубо на 10%. Следовательно, такое рефинансирование становится оправданным в случае, если в будущем рубль потеряет дополнительные 10%».



## Дело в сумме

Рефинансирование кредита позволит защититься от риска курсовых колебаний на перспективу. «Ежемесячный платеж по кредиту в долларах США на сумму \$100 тыс. и на срок 15 лет составляет \$1 тыс., — приводит пример начальник управления развития розничного бизнеса банка ИТБ Антон Замятин. — Курс доллара на 1 марта 2008 года составлял 24 рубля, соответственно, ежемесячный платеж в рублевом эквиваленте был 24 тыс. рублей. При текущем курсе в 36 рублей платеж вырос более чем на 10 тыс. рублей и составляет 36 тыс. рублей. Рефинансирование позволит осуществить перерасчет суммы и, зафиксировав курс доллара в новом кредитном договоре, нивелировать возможные риски его дальнейшего роста. Допустим, ввиду нестабильной макроэкономической ситуации курс доллара вырастет до 40 рублей, тогда за десять лет, исходя из суммы аннуитетного платежа \$1 тыс., экономия составит более 500 тыс. рублей. Чем выше поднимется курс за последующие десять лет, тем более выгодным окажется незамедлительное рефинансирование кредита».

Целесообразность перевода выплачиваемой в иностранной валюте ссуды в рубли будет зависеть от суммы ежемесячного платежа. «Оправданным это решение может быть только в случае, если размер нового платежа будет, как минимум, равен текущему платежу в валюте», — считает региональный директор Delta Credit по ЦФО Людмила Климух. — Сумма остатка по первому кредиту — \$95 тыс. при сроке кредитования 15 лет, текущем платеже \$992, или 35,8 тыс. руб. в рублевом эквиваленте при курсе ЦБ 36,12 руб. Рефинансировав такой кредит по этому курсу и зафиксировав остаток в рублях в размере 3,43 млн руб. на тот же срок, заемщик получит платеж, превышающий платеж по первому кредиту, в этом случае он составит 42,85 тыс. руб. Чтобы понять, когда курс доллара становится невыгодным или сравнивается с платежом в рублях, необходимо платеж в рублях разделить на текущий платеж в долларах — таким образом можно рассчитать запас курсовой разницы. То есть при сумме платежа 42,85 тыс. руб., что в долларом эквиваленте равно \$992, запас курсовой разницы — 43,21 руб.».

При переводе кредита в иностранной валюте надо учитывать, что ставка по новому кредиту будет выше установленной по выплачиваемому кредиту. «Рефинансирование кредита в иностранной валюте в руб-

лях будет выгодно, если предлагаемая ставка по рублевому кредиту меньше, чем ставка в иностранной валюте +8%», — считает заместитель председателя правления Банка расчетов и сбережений Сергей Шамин. Ставки по кредиту в валюте в ВТБ 24 составляют 8%, в рублях — от 11,75% по базовым условиям.

## Новый вместо старого

Договориться с банком-кредитором о непосредственной смене валюты кредита вряд ли удастся. «Обычно ипотечные программы банков не предусматривают смену валюты кредита», — напоминает Андрей Туманов. — Таким образом, смена валюты кредита осуществляется через выдачу нового кредита, например, в рублях, на погашение старого — в валюте».

В большинстве случаев заемщику придется рефинансировать выплачиваемый кредит, то есть брать новую ссуду на погашение уже выплачиваемой. По данным базы Банки.ру, банки сейчас предлагают 78 кредитных программ, целью которых может быть рефинансирование ранее предоставленного другим банком кредита. Ставки по таким кредитам обычно равны ставкам по стандартным кредитным программам банка, однако, поскольку речь сейчас может идти только о переводе ссуды в иностранной валюте в рубли, заемщику придется быть готовым к росту ставки. Ставки по кредитам в иностранной валюте в течение двух лет не превышали 9–11% годовых. Ставки по кредитам в рублях колеблются в пределах 12–14% годовых.

Сбербанк рефинансирует кредиты, выданные сторонними банками, под 12,25–12,75% годовых в рублях в зависимости от срока кредитования. Ставки ВТБ 24 на период рефинансирования, то есть до оформления залога в пользу банка, не будут превышать ставку, установленную по погашаемому кредиту в случае оформления комплексного страхового сопровождения. То есть, чтобы ставка была не выше установленной прежним кредитором, заемщику нужно заново оформить три страховых полиса — личное, титульное страхование и страхование на случай утраты или повреждения залога. Если заемщик согласен приобретать полис только по последнему риску, ставка по кредиту на время рефинансирования будет увеличена на 1 процентный пункт. Ставки по кредиту после оформления ипотеки будут соответствовать ставкам по собственным программам ВТБ 24. У банка действует единая сетка ставок по кредитам на приобретение квартиры на вторичном рын-

ке и в строящихся домах — 11,75–12,75% годовых в зависимости от суммы кредита. Фиксированные на весь срок кредитования ставки Нордеа-банка по таким кредитам составляют 12,75–13,35% годовых.

Сумма нового кредита будет, скорее всего, зависеть от соотношения стоимости квартиры и величины уже выплачиваемой ссуды. «Если стоимость квартиры значительно превышает остаток по кредиту, то при рефинансировании можно получить сумму, превышающую остаток ссуды, в другом банке», — поясняет заместитель начальника управления разработки и сопровождения кредитных продуктов ВТБ 24 Михаил Сероштан.

Также можно получить кредит на другой срок. Средства, необходимые для погашения действующего ипотечного кредита, направляются в первичный банк-кредитор, после чего осуществляется снятие действующего обременения и регистрация ипотеки в пользу банка. Юникредит-банк предоставит в целях рефинансирования не более 80% от стоимости квартиры или апартаментов, приобретенных по программе на покупку или строительство. Сбербанк выдаст для погашения уже выплачиваемой ссуды не больше наименьшей из величин — остатка основного долга по первому кредиту 80% оценочной стоимости залога — кредитной стоимости квартиры или имеющегося в собственности заемщика жилья.

Таким образом, чтобы сменить валюту кредита, заемщик должен будет провести процедуру рефинансирования ссуды. «Земщик должен будет снова подтвердить свою платежеспособность и продемонстрировать, что предмет залога удовлетворяет необходимым требованиям», — указывает Андрей Туманов. — То есть нужно сделать новую оценку жилья, заново собрать все справки, пройти андеррайтинг, за счет нового кредита погасить имеющийся кредит, зарегистрировать погашение предыдущей ипотеки и зарегистрировать новую ипотеку. Исключением является страховка, которую можно будет просто переоформить». Райффайзенбанк указывает, что примерные расходы на оценку квартиры будут составлять 4,5–6 тыс. рублей в зависимости от тарифов оценочной компании. Личное страхование обойдется заемщику примерно на 0,5% от стоимости кредита, увеличенной на 10%, имущественное страхование — 0,2% от рассчитанной таким же образом стоимости залога. Кроме того, заемщику нужно будет выплатить регистрационные сборы.

## Что потребуется

Рефинансирование может быть сопряжено для банка с дополнительными расходами на формирование резервов по ссудам, поэтому получение такого кредита вряд ли будет очень простым для заемщика. В частности, банки будут предъявлять повышенные требования и к заемщику, и к объекту недвижимости. Сбербанк, например, готов рефинансировать кредиты другого банка только при условии первоначального взноса в размере не менее 50%.

Наверное, основные сложности при переводе кредита из одной валюты в другую, точно также, как и во всех программах рефинансирования, будут связаны с регистрацией залога. «Могут возникнуть вопросы по залоговым требованиям нового кредитора бывают трудновыполнимыми», — предупреждает зампред правления Международного банка развития Светлана Бахарева. — Не все банки соглашаются на последующий залог недвижимости, заложенной в первом банке-кредиторе, а другого актива у заемщика может не оказаться».

Есть два основных варианта решения вопроса — согласие первичного кредитора на повторную ипотеку или снятие обременения после погашения кредита. Обычно первичные кредиторы не соглашаются предоставить последующую ипотеку, ведь это несет для них дополнительные риски потери залога или части его стоимости. Поэтому обычная практика — снятие обременения после того, как первый кредит уже погашен. Как правило, снятие обременения занимает в среднем один-два месяца. Ожидание будет сопряжено для заемщика с дополнительными расходами. «Новый банк может отказать в рефинансировании, если сроки снятия обременения с объекта недвижимости первым банком превышают два месяца», — говорит директор департамента ипотечного бизнеса Локо-банка Ирина Дзюба. Банк может установить повышенную ставку на период, пока с залога не будет снято обременение в пользу первого кредитора. Например, Райффайзенбанк до регистрации ипотеки в свою пользу установит ставку по кредиту 12,5–14% годовых в зависимости от суммы первоначального взноса, способа подтверждения доходов и того, получает заемщик зарплату на карту банка или нет. После регистрации залога ставки будут 11,5–13% годовых. Кроме того, банки могут предъявлять дополнительные требования к самому предмету залога. Райффайзенбанк, например, примет в залог только недвижимость, уже находящуюся у заемщика в собственности.

Елена Мелованова

40 ОСОБЕННЫХ КВАРТИР ВЕСНОЙ  
В ДУХЕ ТВОЕГО ВРЕМЕНИ

8 (495) 777 555 4 SKOLKOVO-PARK.COM

Застройщик — ООО «Заречье-девелопмент».  
Проектная декларация на сайте skolkovo-park.com