

ДОМ ДЕНЬГИ

Дача частями

— ипотека —

Дом с обязательными удобствами

Ключевое слово, характеризующее отношение банков к объекту загородной недвижимости, потенциальному залогоу по кредиту, — избирательность. «Как правило, такие программы банки активно продвигают в рамках проектного финансирования застройщиков, которые возводят коттеджи или дачные поселки, — поясняет зампред правления Абсолют-банка Татьяна Ушкова. — Если банк кредитует строительство, то ему понятны все риски, финансовое состояние застройщика и прочие нюансы, поэтому вполне логично, что он готов выдавать и ипотеку на построенное жилье. В этом смысле проектное финансирование компаний, занимающихся строительством загородных поселков, дает банку возможность работать сразу в двух направлениях — кредитовать корпоративного клиента-застройщика и выдавать ипотеку на готовые объекты. «Большинство банков рассматривает стандартные объекты, например жилой или садовый дом с земельным участком, таунхаус, — перечисляет Ирина Ступаева. — Сейчас на рынке появляются даже предложения с такими экзотическими названиями, как квадрохаус, душлекс, которые являются долей в праве собственности на целый объект, и такие объекты банки кредитуют менее активно, так как это сулит дополнительные издержки при реализации подобных залогов». «При выборе объекта кредитования банк руководствуется требованиями повышенной комфортности и высокой ликвидности коттеджных поселков, указывает заместитель начальника управления развития залогового кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович. — К поселкам также предъявляются такие требования, как круглогодичный подъезд, наличие управляющей компании и организаций, осуществляющих вывоз отходов жизнедеятельности».

Труднее всего будет получить кредит на покупку земельного участка или дачи. На момент подготовки материала (5 июня) база Банки.ру предлагала выбор из 258 кредитных программ на покупку дома или коттеджа с земельным участком. На покупку только дома было рассчитано 55 программ. Чуть меньше — 52 программы — позволяют приобрести только земельный участок под строительство. «Законодательством в настоящее время адекватно не урегулированы залоговые отношения без земельных участков, поэтому банки неохотно берут в залоговые отдельно стоящие дома или таунхаусы без прилегающих земельных участков», — поясняет заместитель начальника управления кредитования Банка расчетов и сбережений Михаил Шаврин.

Эксперты сходятся во мнении, что ключевое требование к «деревенскому» залогоу — его ликвидность. «Никто не будет кредитовать покупку дома, даже расположенного в очень привлекательном направлении, имеющего существенные недостатки, которые могут препятствовать последующей продаже, в частности отсутствию подъезда, невозможность подвести коммуникации, расположенные рядом со свалкой, — признает зампред правления Международного банка развития Иван Минаков. — Кроме того, ограничением является оспаривание права собственности. Нахождение в другом регионе обычно не является препятствием, за исключением некоторых труднодоступных и проблемных регионов (к примеру, Чукотский автономный округ, Республика Ингушетия)».

Некредитуемая дача

Менее охотно, чем участок под строительство, банки соглашаются кредитовать разве что покупку дачного домика. По данным базы Банки.ру, на покупку дачи рассчитано всего 19 ипотечных программ. Банкиры объясняют ситуацию сложностями в оформлении таких залогов и, как следствие, их меньшей ликвидностью. «Основная проблема с кредитованием дачных или садовых домов связана с отсутствием документов о праве собственности на постройки, — отмечает Иван Минаков. — К примеру, большинство дачников Москвы имеют документы о праве собственности на земельные участки, а на сами дачи документов обычно нет. Также часто подключение к коммуникациям проводится без оформления документов. Следовательно, банк может оформить залог только земли, что уменьшает возможную сумму кредита. Если заемщик соглашается на это, он несет дополнительные риски. Например, в случае обращения взыскания на предмет залога он будет оценен ниже реальной рыночной стоимости». Снижение оценки может быть достаточно значительным: к моменту заключения договора, когда банк просчитывает все риски, параметры кредита могут измениться не в пользу заемщика. «Рыночная стоимость дома дисконтируется на 30–40%, процентная ставка повышается на несколько пунктов, а первоначальный взнос повышается до 40–50%, — уточняет Михаил Шаврин.

Сложностями с оформлением дело не ограничивается, ведь дачный дом не всегда располагает необходимыми коммуникациями для проживания. «Райффайзенбанк, как и многие другие банки, отказался от кредитования рискованных категорий загородной недвижимости и не выдает кредиты под залог дачных или садовых домов, поскольку этот вид недвижимости не всегда обес-



Самый востребованный на загородном рынке дачный сектор банки кредитуют наименее охотно

печен всеми необходимыми условиями для проживания и зачастую имеет проблемы с доступом к строениям в зимний период», — констатирует заместитель начальника управления развития залогового кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович.

Без целевой программы

Некоторые банки и вовсе не готовы кредитовать покупку загородной недвижимости в рамках специализированной целевой программы. Как правило, в качестве альтернативы они предлагают заемщику воспользоваться нецелевым кредитованием под залог имеющейся недвижимости. Таким способом для покупки загородной недвижимости предлагают воспользоваться, например, Абсолют-банк, банк «Открытие». Ставка по таким кредитам, как правило, на 2–3% годовых выше ставок по стандартным ипотечным кредитам на готовую недвижимость. Только в рамках нецелевой ипотечной программы ВТБ 24, например, готов кредитовать строительство жилого дома. Ставки банка по такой программе составляют 14,15–15,35% годовых. Причем по кредитам в рублях банк готов ссудить на эти цели не более 70% оценочной стоимости закладываемой недвижимости.

«По условиям нашей программы клиент может передать в залог имеющуюся у него недвижимость — квартиру, получить ипотечный кредит до 80% от рыночной стоимости заложенного объекта и использовать полученные денежные средства на приобретение или строительство любого жилого недвижимого имущества (включая земельный участок, если мы говорим о жилых домах, коттеджах или таунхаусах), — уточняет начальник управления ипотечного кредитования банка «Открытие» Сергей Столбунов. — Ставка по такому кредиту снижается после подтверждения целевого использования кредита и варьируется от 14,75–16,75% до подтверждения целевого использования и 12,25–14,25% — после, с учетом возможных скидок. При этом если заемщик в день выдачи кредита перечисляет кредитные денежные средства по заключенному договору приобретения со своего счета в банке, то сразу применяется пониженная ставка. Дополнительные расходы заемщика стандартны: оплата страховых платежей, единовременный взнос за снижение процентной ставки (при желании клиента снизить ставку), оплата оценки и государственной пошлины за регистрацию ипотеки». Плата за снижение ставки у банка «Открытие» составляет до 1,5% от суммы кредита и позволяет снизить базовую ставку на 0,5 процентного пункта (1,35 процентного пункта по отдельным программам).

Дорогая оценка

Оформление «загородной» ипотеки также обойдется заемщику дороже, чем обычный кредит. В целом оформление кредита на загородную недвижимость потребует от заемщика такого же перечня расходов, что и при получении любого ипотечного кредита. Придется потратиться на оценку залога, нотариальное сопровождение сделки, страхование, аренду банковской ячейки.

При этом часть расходов будет существенно выше. Больших затрат потребует оценка залога. Если примерная стоимость оценки квартиры составляет в среднем 4,5–6 тыс. руб., то минимальная стоимость оценки жилого дома составит порядка 6 тыс. руб. Например, стоимость оценки загородного дома, коттеджа или дачи в Московской области оценочной компанией «БК-Аркадия» составит от 12 тыс. руб. За оценку квартир эта компания берет от 2,5 тыс. руб.

Недешево обойдется и страхование залога. По кредитам на загородную недвижимость банки в большинстве случаев потребуют комплексного страхования, то есть страхования залога, титульного и личного страхования.

«В отличие от квартир, стоимость страховки домов от повреждений может существенно повысить стоимость кредита, — говорит Иван Минаков. — Причем по объектам с периодическим проживанием страховка практически обязательна».

Елена Мелованова



Red Side на Пресне Жилой квартал класса premium

В нем есть что-то свое, близкое, душевное.
В нем есть что-то особенное, глубокое, притягательное.
Да, он с московским характером, особенный, для своих, для понимающих.
У него все есть, и нет ничего лишнего. Он интригует, заставляет интересоваться собой.



725 60 60 www.redside.ru

* Red Side. ** Премиум. Проектная декларация на сайте www.redside.ru. Застройщик: ОАО «7-и ТМТ»

РЕКЛАМА