

ДОМ ДЕНЬГИ

Залог дешевле долга

Стоимость недвижимости всех сегментов рынка неуклонно снижается, расстраивая тех, кто выплачивает ипотечные кредиты. Купленные в кредит квартиры теперь стоят дешевле, поэтому выплачивать дорогую ипотеку стало еще менее выгодно. А в случае любых проблем с выплатами компенсировать долг перед банком за счет продажи недвижимости будет труднее.

— ипотека —

Почему они падают

Квартир на продажу выставлено много, а сделок купли-продажи заключается очень мало — вот основная причина серьезного снижения цен во всех сегментах жилой недвижимости. Недавно «ИРН-Консалтинг» констатировало, что на первичном рынке Московского региона без учета элитного центра столицы в настоящее время продается около 6 млн кв. м квартир и апартаментов. «Тенденция к снижению цены связана с активным выводом на рынок новых проектов на начальной стадии строительной готовности и по минимальным ценам», — говорит руководитель Аналитического и консалтингового центра компании Est-a-Tet Владимир Богданюк.

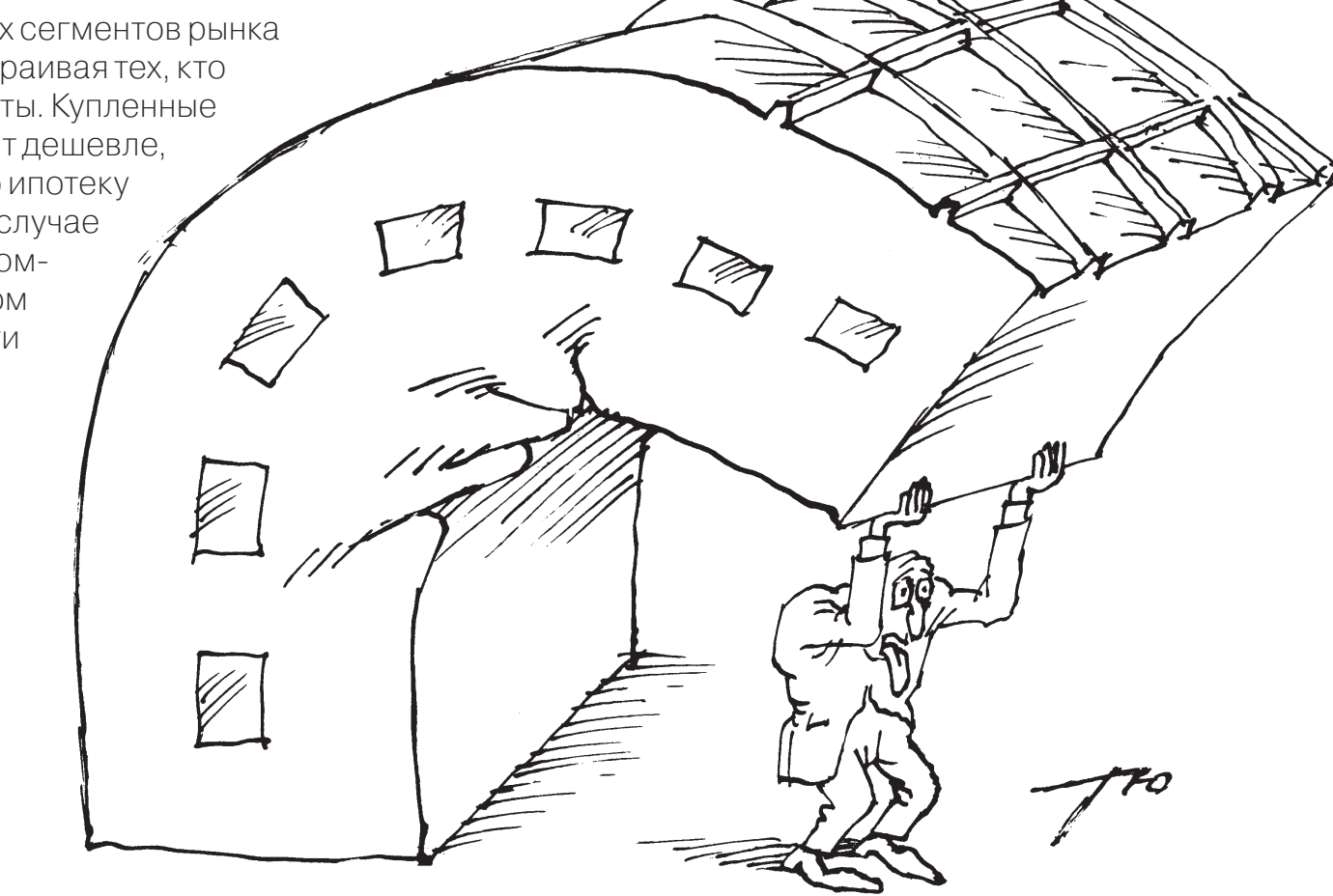
В итоге на рынке первичного жилья уступки, скидки и акции уступили место реальному снижению цен на новостройки, причем восстановления цен пока никто не ожидает. «По состоянию на третий квартал 2015 года средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке недвижимости Москвы составила 246,9 тыс. руб./кв. м (без учета элитного сегмента), — отмечает Владимир Богданюк. — В сравнении с концом 2014 года средневзвешенная цена без учета элитного сегмента сократилась на 7,3%».

Причем если предложение и продажи на первичном рынке жилья поддерживала реализуемая с марта госпрограмма субсидирования ставки, то на вторичном рынке дела обстояли значительно хуже. Банки жесточайше требовали, заемщики опасались брать кредиты, не будучи уверенными в собственной платежеспособности, что обусловило снижение и в этом сегменте. «Дисконты могут достигать 10–20% от стоимости жилья», — констатирует руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирнина. — Например, покупатели, которые год назад не могли рассмотреть стандартную квартиру в Москве, теперь могут заключить сделку. Лучше всего себя чувствует сегмент альтернатив. Даже продавая свою квартиру с дисконтом, клиент экономит на покупке другого жилья».

Критическое обеспечение

Падение стоимости недвижимости не добавляет радости заемщикам, выплачивающим ипотечные кредиты, поскольку заложенная в ипотеку недвижимость обесценивается одновременно с рынком. Впрочем, прямых рисков, что банк введет какие-либо санкции в результате рыночного снижения залога у заемщиков, уже выплачивающих ипотеку, практически нет. «Условия выплаты ипотечных кредитов и графики платежей по ним зафиксированы в кредитных договорах на весь срок кредитования, поэтому изменения на рынке недвижимости не могут повлиять на уже выплачиваемые ипотечные кредиты», — напоминает заместитель директора департамента риск-менеджмента Связь-банка Даниил Ткач.

Это значит, что банк не может просто так потребовать от заемщика увеличить обеспечение или банально доплатить в случае падения рынка недвижимости. «Потребовать не могут, если это условие не будет прописано в кредитном договоре», — уточняет вице-президент, начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина. «Как правило, в кредитном договоре предусмотрено право банка потребовать дополнительный залог или замену на более дорогостоящий объект недвижимости, хотя на практике заемщики далеко не



всегда выполняют данное требование», — добавляет директор департамента кредитования розничного бизнеса Абсолют-банка Елена Ковырзина.

Впрочем, банкиры отмечают, что радикальные меры вроде увеличения обеспечения по кредиту, даже обусловленные договором, могут быть введены только в случае критического падения рыночных цен и катастрофического обесценения залога. Серьезное снижение рыночных цен на недвижимость опасно для банков снижением обеспечения по кредитам, требующим дополнительного резервирования. «Банки могут пойти на незначительное досоздание резервов, в случае если часть их ипотечного портфеля находится на индивидуальном резервировании, и при этом часть кредитов в этом портфеле будет иметь недостаточное покрытие резервов стоимостью обеспечения вследствие падения рыночных цен», — поясняет Даниил Ткач.

Именно эти риски банки имеют в виду, когда требуют от заемщика первоначального взноса по кредиту. После кризиса 2008 года банки практически отказались от программ со 100-процентным кредитованием стоимости приобретаемого объекта недвижимости. Минимальная сумма первоначального взноса в «спокойных» 2012–2013 годах опускалась до 10% от стоимости квартиры. «Для компенсации риска падения цены на заложенное имущество и покрытия расходов на его реализацию в ипотечном кредитовании предусмотрено обязательное требование по уплате заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств», — продолжает Даниил Ткач. — Поэтому по малоликвидным

объектам залога либо дорогостоящим объектам, требующим значительного времени для реализации, предусмотрен повышенный первоначальный взнос (от 30–40%). Сейчас, согласно действующим программам ипотечного кредитования, сумма первоначального взноса составляет не менее 20%. Таков объем собственных средств, которые потребуются при кредитовании по программам, например, Сбербанка или ВТБ 24. У Юникредит-банка и Газпромбанка по стандартным условиям минимальный первоначальный взнос будет уже 30%.

Теоретический риск

Сложившаяся сейчас на рынке недвижимости ситуация пока далека от критической для заемщиков, уже выплачивающих ипотечные кредиты, уверены эксперты. «Теоретически есть риск того, что при существенном падении цен на недвижимость оценочная стоимость объектов залога при пересчете будет ниже оставшейся суммы задолженности», — уточняет Анна Юдина. — Однако до такой ситуации еще далеко, так как кредиты в основном выдавались с коэффициентом кредит-залог не более 80%, а мы пока не наблюдаем столь значительного снижения цен на рынке. Этому риску подвержены в основном те банки, которые предлагали клиентам программы без первоначального взноса, то есть кредитовали 100% стоимости недвижимости».

Однако негативные факторы падения рыночной стоимости приобретенной в ипотеку квартиры все же есть. Начать можно с того, что купленная заемщиком квартира обесценивается — говорить о продаже кварти-

ры, купленной в прошлом году в инвестиционных целях, сегодня не приходится. Заемщики сейчас вынуждены держать такие объекты в ожидании улучшения рыночной конъюнктуры, вряд ли кто-то решит зафиксировать убыток. «Продажа инвестиционной квартиры, на которую взят ипотечный кредит, из-за снижения цен на рынке крайне маловероятна», — считает зампред правления Русского ипотечного банка Алексей Успенский. — Продать от физлица по переступке из-под залога квартиру до завершения строительства крайне сложно: ипотека с господдержкой на такие сделки не распространяется, а сама сделка сложная. Помимо этого возникает вопрос, в какой еще проект кроме недвижимости сейчас можно выгодно и без высокого риска вложить высвобождаемые деньги».

Кроме того, снижение стоимости заложенной квартиры невыгодно уже потому, что само получение и обслуживание кредита связано с серьезными расходами заемщика. По данным ЦБ, средняя сумма ипотечного кредита в Москве в первом полугодии составила 3,8 млн руб. Расчет кредита по калькулятору, например, Райффайзенбанка для этой суммы показывает при ставке 15,7%, что общий объем выплат заемщика составит 5,47 млн руб., из которых 1,67 млн руб. — сумма выплат по процентам. Минимальный первоначальный взнос заемщика в этом случае составит 705,8 тыс. руб. Калькулятор не учитывает дополнительные расходы: оценку залога, страхование — порядка 1% от суммы остатка задолженности ежегодно, регистрационные действия.

На момент выдачи кредита и передачи объекта в залог банки четко контролируют, чтобы его оценочная стоимость соответствовала рыночной. Поэтому при падении рыночной стоимости квартиры экономическая мотивация заемщика для выплаты ипотечного кредита снижается. «В случае падения цен на недвижимость либо роста задолженности в рублях по валютным кредитам задолженность по кредиту может превышать рыночную стоимость залога», — отмечает Елена Ковырзина. — В этом случае существенно ухудшается платежная дисциплина заемщика по таким кредитам».

Страховка от банкротства

Наибольшие риски сейчас связаны как раз с опасностью того, что средств от продажи залога не хватит на погашение остатка задолженности по кредиту. Реализоваться он может, например, при невозможности обслуживать ипотечный кредит при сокращении доходов заемщика. «Главный риск для заемщика — просрочки по платежам и невозможность погасить задолженность вместе с пенями и штрафами за счет реализации залога», — уточняет руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Кристина Шульгина. «В случае реализации объекта залога по стоимости ниже, чем остаток задолженности по кредиту, у заемщика остается долг, не обеспеченный залогом», — констатирует госпожа Ковырзина. — Вероятность его взыскания очень низка. Решение по взысканию оставшейся задолженности банк принимает индивидуально в зависимости от размера долга, стоимости судебных процедур и сопровождения исполнительного производства и других факторов».

Поэтому чем меньше сумма первоначального взноса и больше сумма кредита, тем выше выплаты по нему, а также риски остаться должником даже после продажи квартиры. «Чем меньше доля заемных средств в цене покупки, тем ставка по кредиту ниже, если доля заемных средств превышает 80%, то часто банки требуют от заемщика оформить дополнительный вид страхования — застраховать свою финансовую ответственность», — говорит Алексей Успенский. — Эта страховка покрывает риск снижения стоимости недвижимости до уровня ниже задолженности по кредиту. Снижение стоимости недвижимости после получения кредита — самый плохой вариант и для должника, и для кредитора. Кардинально что-либо изменить в этой ситуации с точки зрения минимизации расходов невозможно».

Сейчас, например, участники рынка констатируют, что в продаже появляются новостройки, выставленные на продажу в целях погашения ипотечного кредита. При этом реализовать их в текущих условиях избыточного предложения непростое. «Формирование цены на объект будет зависеть от стадии строительной готовности проекта в момент выставления на повторную продажу», — говорит Владимир Богданюк. — Помимо этого на цену могут повлиять наличие отделки/ремонта/дизайна в квартире, личных ожиданий продавца и прочих аспектов ценообразования на вторичном рынке».

От предельных кризисных падений недвижимости и ухудшения платежной дисциплины сложившаяся сегодня ситуация отличается еще и тем, что в России с 1 октября заработала процедура банкротства физических лиц. Теперь у заемщиков есть возможность урегулирования задолженности, оставшейся после реализации заложенного имущества. Вопрос только в стоимости самой процедуры банкротства, ведь должник обязан оплачивать расходы суда, жалование конкурсного управляющего. Кроме того, банкротство имеет свои негативные последствия. «Сейчас принят закон о банкротстве, и заемщик при невозможности выплат по кредиту отвечает своим имуществом», — напоминает Кристина Шульгина. — Если заемщик признал себя банкротом и полученных денег от реализации имущества и объекта залога недостаточно для погашения кредита, остаток задолженности списывается банком».

Елена Пашутинская

ЗАЛОЖНИКИ КУРСА

Недавно „Ъ“ сообщил о первых результатах судебных разбирательств по искам заемщиков, взявших ипотеку в иностранной валюте. Все это время заемщики с переменным успехом боролись с банками за право снизить выплаты по кредитам.

Проблемы у ипотечных заемщиков, взявших кредит в иностранной валюте, начались в конце прошлого года после резкого обесценения рубля относительно основных валют. С 1 октября 2014 года по 1 января 2015 года официально заданный ЦБ курс доллара относительно рубля вырос более чем на 40,65%, до 56,23 руб., и уже не опускался на докризисный уровень. По состоянию на 21 октября курс доллара составлял 62,16 руб., евро — 70,52 руб. При этом большинство заемщиков брали кредиты в этих валютах еще в 2007 году, когда курс доллара не превышал 22,6 руб. В январе 2015 года ЦБ рекомендовал банкам реструктурировать ипотеку в иностранной валюте по курсу на 1 октября 2014 года (39,4 руб. за доллар). Однако банки не пошли на уступки заемщикам, мотивируя свою позицию регулированием валютных рисков и тем, что заемщики на момент заключения договора осознавали степень опасности. Требуя более выгодных условий по рефинансированию кредитов, заемщики устраивали пикеты и публичные акции.

С начала проблем с выплатами по ипотечным кредитам государство искало варианты решения сложностей валютной ипотеки. В апреле была утверждена программа помощи по проблемной ипотеке, по которой банкам предлагалось реструктурировать ипотеку под 12% при условии компенсации части платежа из расчета не более 200 тыс. руб. на кредит. Однако участие в программе предпола-

гало конвертацию кредита по повышенному курсу, которая заемщикам невыгодна. Стимулировать заемщиков к участию в программе Минфин решил в начале октября, избавив их от необходимости уплачивать НДФЛ с выгоды, полученной в результате реструктуризации ипотеки в рамках специально запущенной госпрограммы. А 1 октября президент России Владимир Путин во время заседания СПЧ, комментируя ситуацию с валютными ипотечниками, заявил, что люди должны стараться не брать кредиты в валюте, а государство, в свою очередь, должно им помогать в погашении задолженностей.

Опубликованные недавно „Ъ“ результаты рассмотрения судами исков ипотечных заемщиков интересны тем, что в этих делах в качестве третьей стороны участвовал Роспотребнадзор. Иски к банкам заемщики, выплачивающие ипотеку в иностранной валюте после обусловленного девальвацией рубля роста выплат, начали подавать почти сразу. Однако максимальным была победа одного из заемщиков в суде первой инстанции. Тогда суд обязал банк ВТБ 24 пересчитать выданную в валюту ипотеку по курсу не выше 24 руб. за доллар. Правда, затем Мособсуд пересмотрел решение суда первой инстанции в пользу банка.

Как сообщал „Ъ“, по словам руководителя Финпотребсоюза Игоря Костикова, сейчас подано три таких иска, по первым двум уже вынесено решение судами первой инстанции. По одному из исков вынесено положительное решение, а по другому суд отказал в требовании заемщика о включении в договор пункта о пересчете ипотеки по рекомендованному ЦБ курсу (39,4 руб./\$).

Елена Мелованова



САДЫ ПЕКИНА

АПАРТАМЕНТЫ НА МАЯКОВКЕ

Жить на Маяковке!

Элитный жилой квартал «Сады Пекина» расположен в самом центре Москвы, на пересечении Садового кольца и Тверской улицы, в непосредственной близости от Триумфальной площади. При этом комплекс скрыт от шума и суеты столицы мощными стенами отеля «Пекин», который после окончания реконструкции станет роскошным пятизвездочным отелем сети Fairmont. В шаговой доступности находятся лучшие театры страны, десятки премиальных ресторанов и вся необходимая инфраструктура. Благоприятные интерьеры разработаны английским архитектурным бюро BenhamouDesigns.



Апартамент в Садах Пекина
за **399 990** руб./м²
Предложение ограничено.

для привлекательных персон

Жаркий октябрь

На крышах двух жилых 13-этажных корпусов комплекса к услугам жителей: открытые лужайки и террасы, беседки, качели и шезлонги, зона пилатеса и йоги, спортивные тренажеры. В квартале есть и собственный офисный корпус, фасад которого выходит на улицу Гашека. Под комплексом расположен двухуровневый паркинг.

Адрес: Большая Садовая улица, 5
www.pekinggardens.ru | +7 (495) 725-5555

ГАЛС Интеллектуальная недвижимость
495 725 5555
WWW.HALS-DEVELOPMENT.RU Группа ВТБ