

# ДОМ ДЕНЬГИ

## Рост по пунктам

### ипотека

(Окончание. Начало на стр. 1)

Некоторые повысили ставки практически одновременно с маркетмейкером. Например, банк «Возрождение» в первых числах августа повысил ставки по ряду программ на 0,75–1,2 процентного пункта. Банк «ДельтаКредит» на 0,25 процентного пункта повысил ставки по рублевому ипотечным кредитам «ДельтаРублевый», «ДельтаЭконом» и «ДельтаНовостройка» для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Юникредит-банк не планирует целенаправленного повышения ставок по ипотеке, однако 31 августа закончится срок действия акции банка по снижению ставок по ипотеке на 0,5–1% годовых от стандартных. В рамках акции фиксированные ставки по кредитам на покупку готовой квартиры или на рефинансирование снижены и составляют 11,5–12,5% годовых. В случае применения комбинированных ставок по этим программам на первые один-два года проценты фиксируются на уровне 11,5% годовых, а на оставшийся срок кредита действует плавающая ставка MosPrime 6M + 5%. Аналогичные ставки устанавливаются после регистрации ипотеки по кредитам на приобретение квартир в домах, возводимых ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» (до момента регистрации залога квартиры в пользу банка ставка увеличивается на 0,5%). Фиксированные ставки по кредитам на приобретение готовых индивидуальных жилых домов, коттеджей и таунхаусов по акции — 11,75–12,75% годовых. При использовании комбинированной ставки на первые один-два года устанавливается на уровне 11,75%, а в оставшийся срок кредитования ставка регулярно пересчитывается по формуле MosPrime 6M + 5,25%. С 1 сентября ставки по всем указанным программам вырастут на 0,5–1%, однако в банке не исключают, что новые став-

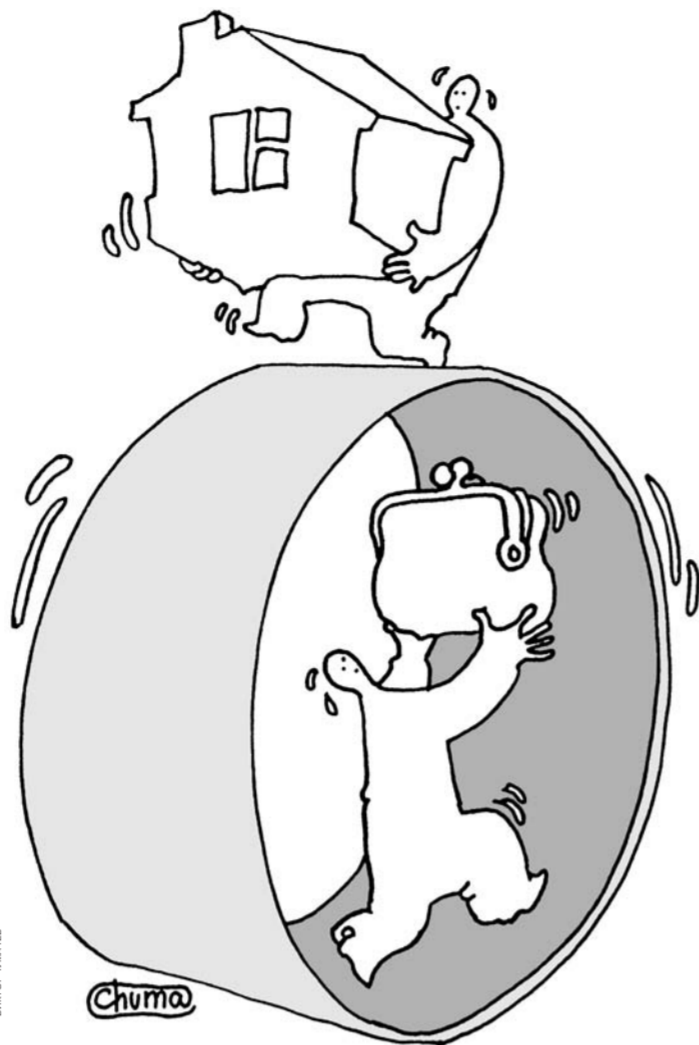
ки будут все же ниже действовавших до введения акции.

Также 31 августа закончится срок действия аналогичной акции Райффайзенбанка, который в июне объявлял о снижении на 0,5–2 процентных пункта минимальной ставки для всех категорий клиентов в зависимости от программы — до 12% годовых. А с 1 по 31 августа еще раз снизил ставку на 0,5% годовых — до 11,5% годовых по всем программам.

### Возможность коррекции

Рост ставок не будет резким, как это было, например, в периоды серьезных обострений финансовых кризисов, считают участники рынка. «Процентные ставки по ипотеке до конца года останутся приблизительно на сегодняшнем уровне, если изменятся, то немного в сторону увеличения», — считает зампред правления СДМ-банка Сергей Козлов.

По оценкам АИЖК, во второй половине года ставки по ипотечным кредитам, скорее всего, будут незначительно (на 0,4 процентного пункта) скорректированы и могут подняться до 12,5%. Рыночные игроки пессимистичнее оценивают среднерыночный уровень и рост ставок. «Ставки поднимутся не выше 14,5%. Ставки по вкладам сейчас доходят до 13,5%, а кредит, как правило, на 1% выше. На сегодняшний день СБ РФ выделяет основную массу кредитов под 13,5%, — предполагает руководитель отдела офиса «Добрынинское» компании «Инком-Недвижимость» Анна Шушкова. «Ухудшение ситуации в еврозоне, подтверждающееся снижением рейтингов европейских стран и ростом стоимости заимствования для проблемных стран, неизбежно приведет к ускорению оттока капитала из Российской Федерации, — прогнозирует зампред правления Международного банка развития Иван Миннаков. — Соответственно, ставки по ипотечным программам подрастут пропорционально — еще на 1,5–2%».



Правда, стоит оговориться, что удорожание такого дорогого в получении и обслуживании кредита, как ипотека, даже на 0,5–1 процентный пункт дорого обходится заемщику. Заемщик берет ипотечный кредит на 20 лет в размере 3 млн руб. под 12% годовых, его платеж при этом составит 33 тыс. руб. Если ставка будет на 1 процентный пункт выше (13% годовых), то платеж увеличится на 2,2 тыс. руб. и составит 35,2 тыс. руб. В год это расход в размере 26,4 тыс. руб., — подсчитал Сергей Козлов. При этом надо учесть, что ежегодно заемщик несет расходы на оплату страховки по кредиту, сумма которой составляет 0,5–1% от оценочной стоимости квартиры, увеличенной на 10%.

### Успеть на уходящий поезд

Участники рынка отмечают, что потенциальные заемщики торопятся взять ипотеку, пока еще повышение ставок не получило массового характера. «Рост ставок с начала 2012 года заставил многих потенциальных заемщиков поторопиться с решением жилищного вопроса, в результате чего наблюдался существенный рост выдачи ипотечных кредитов, несколько превзошедший оптимистичные прогнозы АИЖК, — делится наблюдениями Анна Любимцева. — Так, за шесть месяцев 2012 года было выдано почти 296 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 429 млрд руб., что в 1,6 раза превышает уровень шести месяцев 2011 года в денежном и в 1,5 раза — в ко-

личественном выражении». Участники рынка объясняют повышенный спрос на кредиты именно грядущим повышением ставок.

«Это происходит в ожидании дальнейшего роста ставок, а возможно, и цен на жилье, условия покупки сегодня сравниваются не с лучшими вчерашними, а с худшими завтрашними, — считает директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова. — Покупатели „знают“ про возможность потом перекредитоваться, и это тоже делает их менее чувствительными к повышению ставок, если оно рассматривается как временное».

«В последнее время спрос на ипотечные кредиты несколько вырос, как и в целом на все виды розничных кредитов. Мы связываем это с сезонной активностью в кредитовании физических лиц и с ощутимым ростом продаж на рынке недвижимости, в том числе квартир с помощью ипотеки», — говорит Сергей Козлов.

### Деньги вместо ипотеки

Удорожание ипотеки снова привело к парадоксальной, казалось бы, ситуации, когда заемщик пользуется потребительским кредитом для приобретения жилой недвижимости.

«По сути, в настоящий момент ставки по ипотеке очень близки ставкам по потребительским кредитам — например, средняя ставка по ипотеке составляет 14–15% годовых, а по потребительскому кредиту — 18–20%, — рассуждает директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков. — При этом получение ипотеки в несколько раз дольше и сложнее, чем получение потребительского кредита».

Разумеется, о полной альтернативе ипотеки речи не идет, но есть ряд случаев, когда действительно удобнее воспользоваться более дорогим на первый взгляд потребительским кредитом. «Клиент может обратиться

за потребительским кредитом, если надеется вскоре перепродать недвижимость и не хочет обременять объект ипотекой, — говорит Иван Миннаков. — Также причиной могут являться скидки, которые продавцы готовы давать при срочных продажах. Бывают и иные причины. Например, банк не готов брать в залог (ипотеку) недвижимость с неправильно оформленными документами, а клиент, соблазненной низкой стоимостью, готов рискнуть». Кроме того, схему с потребительским кредитом могут применять и по другим причинам. «Когда не хватает ипотечного кредита (доходы заемщика, подтвержденные справками, не позволяют взять кредит, соответствующий цене квартиры) либо чтобы закрыть первоначальный взнос, — пере-

числяет варианты генеральный директор ОАО «Лавострой-недвижимость» Наталья Козлова. — Потребительский кредит используется, потому что заемщику предъявляются менее жесткие требования при рассмотрении возможности выдачи кредита. Часто нужно всего два документа, один из которых паспорт, а также бумаги, как справка 2-НДФЛ или справка о доходах по форме банка, уже не нужны».

Действительно, если убрать дополнительные расходы по ипотеке и сохранению многих банками комиссию за выдачу кредита, страхование, расходы на оценку квартиры и непосредственное проведение ипотечной сделки, а также учитывать, что кредит будет погашен в короткий срок, потребитель-

ский кредит может оказаться вполне приемлемой альтернативой ипотеке. «Для сравнения: возьмем среднюю сумму кредита, равную 3 млн руб., на срок до пяти лет, — берется за расчеты руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин. — Ставка по ипотеке составит 13,5% годовых, ставка по потребительскому кредиту — в районе 19% годовых. Из дополнительных расходов при ипотеке будет комиссия за выдачу в размере 1% от суммы кредита и страхование в районе 0,4% от суммы кредита. В случае с ипотекой ежемесячный платеж составит 69 050 руб., на выдачу комиссия — 30 000 руб., а также страховка в районе 12 000 руб. за первый год и далее в районе 0,4% от остатка задолженности. Переплата за пять лет — 1,142 млн руб. В случае с потребом — 77,85 тыс. руб. в месяц и переплата за пять лет — 1,67 млн руб. Разница в платежах составляет 8,8 тыс. руб., то есть с учетом комиссии за выдачу и страховки переплата по кредиту у клиента сравняется через пять месяцев. Таким образом, получается, что выведен потребительский тем, кому нужен кредит на четыре-пять месяцев. В остальных случаях по-прежнему интереснее ипотека». Вопрос только в том, что такой большой кредитный лимит готовы предоставить не все банки: по данным агентства «Банк.ру», рисковать такими деньгами будут не более семи-десяти банков. Например, Банк Москвы выдает максимум 3 млн руб. под 15–49,9% годовых в зависимости от суммы кредита, кредитоспособности заемщика, а также наличия поручительства. Сбербанк может выдать до 10 млн руб. под 14,25% годовых, но только с залогом объекта недвижимости и поручителем.

В целом же потребительский кредит выгоднее брать при наличии не менее 80% конечной суммы и при коротком сроке кредитования.

Елена Алексеев

### КАК ДОРОЖАЕТ ИПОТЕКА

Ставки по всем ипотечным продуктам, за исключением ипотеки с господдержкой, Сбербанк повысил с начала августа. В среднем повышение составило 0,5 процентного пункта. Кредит по программе «Приобретение готового жилья» можно оформить в рублях под 13,5–14,5% годовых (ранее — 12,25–14%), в валюте — под 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%). До момента регистрации ипотеки ставка выше на 1 процентный пункт. На «Приобретение строящегося жилья» ставка составляет в рублях 13,5–14,5% годовых (ранее — 12,25–14%), в валюте — 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%). Кредит на «Строительство жилого дома» в рублях выдается под 14–15% годовых (ранее — 13–14,75%), в валюте — под 12–13% (ранее — 10,1–12,1%). Ставка на «Рефинансирование жилищных кредитов» составляет 13,75–14,25% годовых (ранее — 13–13,5%). Кредит на приобретение загородной недвижимости (продукт «Загородная недвижимость») теперь можно оформить в рублях под 13,5–14,5% (ранее — 12,25–14%), в валюте — под 11,5–12,5% (ранее — 10,1–12,1%). До момента регистрации ипотеки ставка выше на 1 процентный пункт.

За лето дважды повышал ставки по различным ипотечным программам банк «Уралсиб». С июня кредит на покупку недвижимости на вторичном рынке выдается в этом банке по ставке 12,25–14% годовых (ранее — 12–13,5%) при покупке квартиры и по ставке 13,25–15% (ранее — 13–14,5%) при покупке индивидуального жилого дома или квартиры в таунхаусе. А в августе банк увеличил ставки по кредитам на покупку строящегося жилья до 14–15,5% на период строительства (ранее — 13,5–14,5%), после окончания строительства и регистрации ипотеки ставка снижается до 13–14,5% (ранее — 12–13%). Аналогичные ставки (13–14,5%) действуют и для кредитов на покупку готового жилья, и на рефинансирование ипотеки (прежде — 12,25–14%). Кроме того, ставка по ипотеке на покупку квартир в готовых новостройках выросла с 10% до 10,5%. В июле выросли ставки по ипотеке Промсвязьбанка. Банк повысил минимальный срок кредитования с шести месяцев до трех лет, за счет чего существенно выросла и минимально доступная процентная ставка по ипотечным кредитам. Так, ставки по кредиту «Вторичный рынок» на покупку квартиры в готовом доме, а также по программе «Залоговый целевой» на покупку недвижимости под залог имеющейся в собственности квартиры выросли с 9,5–14,5% годовых до 13–14,75% годовых. Аналогичным образом увеличены ставки, действующие после регистрации залога недвижимости по кредиту «Новостройка» на покупку квартиры в аккредитованных банком строящихся домах. До регистрации ипотеки ставки устанавливаются в диапазоне 15–16,75% годовых (ранее — 11–16%).



### Подписка через редакцию

Консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки, предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)

Выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс. Деньги, WebMoney и QIWI; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; с помощью sms

### Чтобы оформить подписку

Оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефонам: 8 800 200 2556 (бесплатно для всех регионов РФ), (495) 721 2882 или на сайте kommersant.ru в разделе «Подписка»

# НОВЫЙ ГОД — С ЛЮБОГО МЕСЯЦА. ГОДОВАЯ ПОДПИСКА 2012

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

Стоимость подписки указана за 12 календарных месяцев с учетом доставки силами ФГУП «Почта России» до пункта на всей территории РФ и силами курьерских служб по городу Москве.

### Коммерсантъ

Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ» Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе (пн — пт) 4488 руб. (пн — сб) 5808 руб.

### Власть

Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть» Власть в России и других странах: секреты и технологии 1452 руб.

### ДЕНЬГИ

Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги» Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики 1716 руб.

### Секрет фирмы

Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы» Реальные примеры ведения бизнеса 660 руб.

### ОГОНЁК

Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк» Любимое чтение многих поколений 1188 руб.

kommersant.ru

### Автопилот

Ежемесячный автомобильный журнал «Коммерсантъ Автопилот» Первый российский журнал о хороших автомобилях 1056 руб.

# ЛЕТО ЧЕМПИОНОВ

АКЦИЯ

## DOMINION

### ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

## м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Гибкая рассрочка
- Льготная ипотека **ВТБ 24** от 8,4%  
ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1023

# 8 (495) 232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 01 июня 2012 г. по 31 августа 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08