

ДОМ ДЕНЬГИ

Кредит на личное

На раздумья, брать или не брать ипотечный кредит, сейчас времени уже не осталось: банкиры предостерегают, что в ближайшее время ставки будут только расти. О дешевой ипотеке можно забыть. Впрочем, эксперты рекомендуют привлекать ипотеку только в случае необходимости, а все инвестиционные планы отложить на неопределенный срок.

— ипотека —

Замедление драйвера

К концу года почти каждый день стал отмечен сразу несколькими новостями об антирекордах российской экономики, сводками о новых уровнях падения курса рубля и прогнозах темпов разгона инфляции. С одной стороны, деньги для банков обходятся слишком дорого, а с другой — доходы заемщиков не только снижаются, но и становятся вовсе нестабильными.

Пока ипотечный рынок только начинает реагировать на негативные изменения в экономике. В начале осени банки стали активно повышать ставки по ипотеке, и эта тенденция сохранится в ближайшее время. «Ставки будут расти, насколько — зависит от развития макроэкономической ситуации», — говорит директор дирекции ипотечного кредитования Транскапиталбанка Вадим Пахаленко. — За последние месяцы большинство банков уже подняли свои ставки от 0,5% до 2% годовых». По прогнозам АИЖК, по итогам 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составит не менее 12,5%, притом что в декабре месячная ставка выдачи, по расчетам ЦБ, может вырасти до 13–13,5%. Однако это уровень с учетом большого объема выдач госбанками относительно дешевых кредитов. Средние ставки по кредитам коммерческих банков уже составляют 13–15% годовых.

Повышение стоимости кредитов объясняет самое значительное замедление темпов роста рынка за последнее время. «За январь–сентябрь было выдано более 703 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,2 трлн руб., что в 1,3 раза превышает уровень аналогичного периода прошлого года в количественном и в 1,4 раза — в денежном выражении», — подсчитывает руководитель аналитического центра Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Михаил Гольдберг. — Однако темпы роста рынка замедляются: в сентябре объемы выдаваемых кредитов выросли на 20% по сравнению с сентябрем 2013 года».

Однако выдавать ипотеку банки все равно будут, поскольку это один из самых надежных видов кредитования. Кроме того, ипотека была основным драйвером роста розничных кредитных портфелей в условиях резкого сокращения банками доли рискованных необеспеченных кредитов под давлением ЦБ.

На все готовое

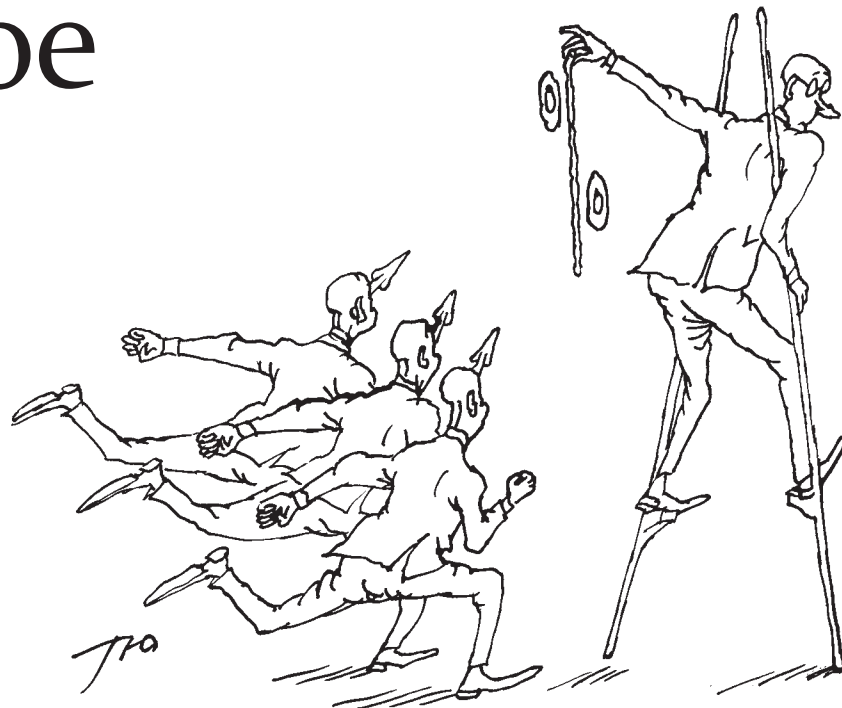
По мнению банкиров, основной объем покупок недвижимости с помощью ипотеки по-прежнему будет приходиться на вторичное жилье. «Активно будут выдаваться ипотечные кредиты на приобретение недвижимости на вторичном рынке жилья», — уверен руководитель департамента маркетинга и электронных сервисов банка «Уралсиб» Михаил Воронько. В этом сегменте будет сосредоточено порядка 60–70% выдаваемых ипотечных кредитов, соглашается Вадим Пахаленко.

Сбербанк выдает кредиты на приобретение готового жилья под 12,5–13,5% годовых для незарплатных клиентов и на 0,5% годовых дешевле тем, кто получает зарплату на карту банка. Если в залог оформляется другая находящаяся в собственности заемщика недвижимость, то до оформления ипотеки банк увеличивает ставку по кредиту на 1% годовых.

ВТБ 24 выдает кредиты на покупку готового жилья под 12,95–13,85% годовых в зависимости от суммы кредита, Газпромбанк недавно повысил ставки по всем кредитным программам на 0,5–1 процентный пункт: теперь ставки по кредитам на готовое жилье для клиентов «с улицы» составляют 14–15% годовых. Промсвязьбанк предлагает кредиты на покупку готовой недвижимости под 14,25–14,5% годовых, полная стоимость такого кредита, как указывает банк, составит 15,1–21,1% годовых.

Совместно с застройщиком

Вместе с тем, несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,9% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в январе–сентябре 2014 года, приобретались с использованием ипотечного кредита. Рост рынка жилья по итогам девяти месяцев составил 9,7%, причем в третьем квартале рынок перешел к стагнации, а количество сделок, совершенных без использования заемных средств, снизилось на 4,2% по сравнению с третьим кварталом 2013 года. Наибольшая доля продаж в секторе строящегося жилья совершается именно с привлечением ипотечного кредитования. Эта тенденция сохранится и в ближайшее время. «Большой популярностью будет пользоваться кредитование приобретения новостроек, что позволит поддержать и строительную отрасль от большого снижения», — прогнозирует Михаил Гольдберг.



рассматривать кредит, близкий к среднему по статистике Банка России, — это кредит с первоначальным взносом 30% и сроком 15 лет», — отмечает Михаил Гольдберг.

Банки также стали придирчивее относиться к уровню страхового покрытия ипотечной ссуды, увеличивая размер надбавок за кредиты с неполным страхованием. При этом отмечена новая тенденция, в рамках которой банки пытаются компенсировать высокую стоимость фондирования не за счет увеличения ставок, предлагаемых для заемщиков, а за счет дополнительных доходов от практически обязательного личного страхования. При неформальном полисовом личном страховании заемщика ставка по кредитам Газпромбанка увеличивается на 1 процентный пункт. Промсвязьбанк, например, повысит базовую ставку на 6% годовых в случае отказа заемщика от страхования. У Россельхозбанка надбавка к ставке может составлять в зависимости от условий кредита до 4 процентных пункта.

Зачем стоит брать

В сложившихся условиях об ипотеке стоит задумываться только в случае необходимости улучшения жилищных условий и собственных доходов. «Ипотеку имеет смысл брать, только если есть первоначальный взнос в размере не менее 30–40% от стоимости приобретаемого жилья», — считает Михаил Воронько. При этом ожидать обязательного снижения цен на рынке недвижимости не стоит, уверен Вадим Пахаленко: «Надеяться, что упадут цены, не стоит, так как они могут и не упасть». Кроме того, даже выиграв на стоимости жилья, можно проиграть на условиях кредитования. «Тем, кто уже готов к приобретению недвижимости, откладывать покупку не стоит: рост ставок в 2015 году продолжится, кроме того, в конце года на рынке жилья много специальных предложений, в том числе по совместным программам застройщика и банка», — считает Андрей Осипов.

Иными словами, кредит стоит брать для решения своих личных задач в сфере недвижимости. А вот для инвестиционных или сберегательных целей покупка недвижимости в ипотеку сейчас не лучший вариант, уверены эксперты. «Тем, кто планировал приобрести жилье с целью инвестирования сбережений, торопиться не стоит», — предостерегает Михаил Гольдберг. — Происходящие изменения в экономическом развитии страны негативно отразятся на ликвидности рынка жилья и ценах на жилье: из-за снижения спроса и покупательной активности населения быстро и выгодно продать инвестиционное жилье будет крайне сложно».

Елена Мелованова

Сбербанк дает скидку 0,5% годовых на кредиты на приобретение квартир в объектах, возводимых с привлечением кредита банка. Например, Промсвязьбанк предлагает сниженные ставки по совместной программе с Центром новой недвижимости — 10,3% годовых на первые три года и 12,75% годовых на последующий срок кредитования. Первоначальный взнос по программе составляет 15%.

Ужесточение условий

Поскольку отбить все расходы на фондирование и возросшие риски только за счет повышения ставки — так, чтобы сохранить при этом выдачи, банкам все равно не удастся, они будут компенсировать их за счет сопутствующих платежей. Все нестандартные решения будут стоить дороже. Банк «Уралсиб», например, определяет, что при наличии отклонений от стандартных условий предоставления ссуды будет взиматься комиссия от 10 тыс. руб.

Вместе с тем банки начинают снижать размер выдаваемого кредита, увеличивая первоначальный взнос. У Промсвязьбанка минимальный уровень первоначального взноса — 30% по кредитам на приобретение квартиры на первичном и вторичном рынках. Минимальный первоначальный взнос, доступный по кредитам ВТБ 24, — 10%, но если он составляет от 10% до 20%, ставка увеличивается на 0,6%. По ипотечным кредитам в банке «Уралсиб» первоначальный взнос менее 30% возможен только в случае страхования ответственности заемщика по кредитному договору и при условии предоставления справки о доходах за последние шесть месяцев по форме 2-НДФЛ. Сбербанк пока сохраняет первоначальный взнос на уровне 15%. «В качестве „среднего кредита“ можно

Одной из основных тенденций ипотечного рынка 2014 года (помимо повышения ставок) являются совместные программы банков с застройщиками, в рамках которых клиентам предлагаются индивидуальные условия кредитования строящегося жилья», — отмечает старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов. Именно по таким программам заемщики могут рассчитывать на послабления условий и снижение стоимости. В част-



Особое предложение 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.



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

725 60 60 www.redside.ru