

Банки предпочитают не давать ипотечные кредиты без первоначального взноса. Но, если нет денег на первый взнос, то все равно есть несколько вариантов для приобретения квартиры в кредит. // Юлия Погорелова. Журнал «Деньги» № 8(663) от 03.03.2008

Банки предпочитают не давать ипотечные кредиты без первоначального взноса. Но, если нет денег на первый взнос, то все равно есть несколько вариантов для приобретения квартиры в кредит. А если у заемщика есть какое-либо жилье, то с его помощью можно не только существенно улучшить жилищные условия, но и получить более привлекательные условия по ипотечному кредиту.

Еще год назад банки охотно предлагали своим заемщикам ипотечные кредиты без первоначального взноса: клиенту нужно было только оплатить комиссионные сборы и страховые выплаты. Однако после ипотечного кризиса в США банки сокращают подобные программы, требуя внести как минимум 10-15% стоимости приобретаемой недвижимости. Поэтому вопрос о том, где взять деньги на первый взнос, опять вернулся к заемщикам.

В условиях стремительного роста цен на недвижимость накопить даже 10% стоимости квартиры удастся далеко не всем. Скопленная сумма быстро обесценивается, в результате процесс накопления затягивается на длительное время. При покупке недвижимости экономкласса для уплаты первого взноса можно взять потребительский кредит. Но стоит учитывать, что много денег банк не выдаст, обойдется кредит дороже, а на его возврат будет отведен небольшой срок. Например, банк "Возрождение" выдаст максимум \$30 000 на 3 года под 16,5% в долларах и 18% в рублях. На \$10 000 больше можно получить у Банка Москвы на срок до 5 лет под 12,5-14,5% годовых в долларах и 16-18% в рублях. В банке "Союз" \$100 000 можно получить на 3 года под 16% в долларах и 20% в рублях. Как правило, при оформлении потребительского кредита банки ограничиваются поручительством нескольких лиц. В некоторых случаях они могут попросить застраховать жизнь и трудоспособность заемщика на срок кредита.

Может показаться, что платить за два кредита одновременно нереально. Однако уже сейчас банки предлагают специальные программы двойных кредитов, один из которых направлен именно на создание первого взноса. Так, Абсолют-банк предлагает программу без первого взноса, в рамках которой клиент оформляет два кредита. Первый - на покупку квартиры на первичном или вторичном рынке на стандартных условиях, второй - на формирование первоначального взноса. Размер первого кредита - 80% стоимости закладываемого жилья. Кредит на формирование первоначального взноса выдается на срок до 3 лет под 12-14% в долларах. Клиент может погашать кредит двумя способами: либо равными аннуитетными платежами, либо ежемесячно

погашать проценты, а само "тело" кредита выплатить в конце срока кредитования.

Но поскольку выбор таких программ не велик, для первоначального взноса можно взять кредит под залог имеющегося жилья. "Такой вариант может быть успешно реализован, если закладываемая для получения первоначального взноса недвижимость не планируется к дальнейшей продаже. Смысл в такой схеме появляется в случае отсутствия банковских программ с нулевым первоначальным взносом или если у человека совсем нет собственных средств для первоначального взноса, либо он планирует потратить имеющиеся средства на ремонт и благоустройство. При использовании такой схемы большой первоначальный взнос может повлечь снижение процентной ставки по ипотечному кредиту на приобретаемую квартиру", - считает замдиректора ипотечного центра инвестиционного банка "КИТ Финанс" Надежда Свинцова.

Надежда Свинцова: «Такой вариант может быть реализован, если закладываемая для получения первоначального взноса недвижимость не планируется к дальнейшей продаже»

Такой кредит выдается на более длительный срок, и, что самое главное, процент по кредиту сопоставим с ипотечным. Однако при залоговом кредите одним поручительством не обойтись. Нужно также оформить комплексное страхование. Например, Альфа-банк предлагает кредит на 70% стоимости закладываемого жилья под 11,6% годовых в долларах. При этом расплачиваться по кредиту можно в течение 15 лет. В Росевробанке кредит можно оформить на 40 лет под 12% годовых в долларах и 13% в рублях.

Если внести полученную сумму в качестве первоначального взноса по ипотеке, заемщик сможет сэкономить на процентной ставке. Например, Банк Москвы один из немногих пока еще предлагает программу без первоначального взноса в рублях и валюте (доллары, евро, франки) на 30 лет. Однако в Банке Москвы величина процентной ставки напрямую зависит от того, какой первоначальный взнос сможет внести клиент. Так, если клиент хочет оформить кредит в долларах или евро при отсутствии начального капитала, процентная ставка составит 11%, при первом взносе в 10-30% стоимости квартиры ставка снизится до 10,5% при условии подтверждения дохода справкой

2-НДФЛ.

В зависимости от размеров первого взноса скидка может серьезно увеличиваться. Например, если взять кредит на квартиру в Русском ипотечном банке в долларах, то при наличии 10-30% стоимости жилья процентная ставка составит 12,5% годовых. А если есть возможность внести больше половины суммы, ставка снизится до 11,25%. Квартира в кредит в ВТБ 24 на 15 лет при взносе менее 5% обойдется в 11,5%, а при самостоятельной оплате 40% стоимости жилья сократится до 10%. При оформлении кредита без первого взноса на 25 лет в банке "Хоум Кредит" ставка составит 13,5% в долларах, если же у вас есть хотя бы 30% стоимости жилья, ставка снизится до 11%.

Но не все банки благосклонно относятся к идее заемщика заложить имеющуюся квартиру, чтобы получить первоначальный взнос. Ведь если заемщик внес свои деньги, снижается вероятность того, что он не будет выплачивать кредит. "Кредиты на первоначальный взнос на квартиру по ипотеке банки давать не любят и часто отказывают, особенно при выдаче ипотечного кредита. Требование банка о первоначальном взносе подразумевает, что заемщик сам накопил деньги и вкладывает их в квартиру, то есть несет ответственность. Когда вся квартира куплена в кредит, заемщик не рискует собственными деньгами и менее ответствен", - уверен глава управления кредитования физлиц СДМ-банка Иван Лонкин.

С ним согласен замначальника управления розничных кредитных продуктов Промсвязьбанка Денис Земан: "Если заемщик не вносил первоначального взноса, то есть риск, что в случае обращения судебного взыскания стоимости заложенного объекта недвижимости будет недостаточно для полного погашения всех обязательств перед банком, придется искать дополнительные источники или реализовывать другие материальные активы заемщика. На мой взгляд, это не выгодно ни заемщику, ни банку". В этом плане очень категоричен Русский ипотечный банк. "Такие схемы используются довольно часто, но наш банк против них активно возражает. Мы не кредитуем клиента без первоначального взноса. Ведь в результате получения потребкредита заемщик получает 100% кредита на квартиру. При этом потребкредит, как известно, обходится значительно дороже. Кроме того, обязательства клиента возросли - теперь он осуществляет платежи по двум кредитам", - говорит начальник управления сопровождения ипотечных сделок Русского ипотечного банка Павел Рыбаков. При наличии второго кредита в другом банке Русский ипотечный банк может отказать заемщику в получении кредита или же будет рассматривать заявку еще раз, но уже с учетом новых долговых обязательств.

Наум Либкинд: «Аппетит приходит, что называется, во время еды. У нас есть случаи, когда один и тот же клиент берет у нас второй и даже третий кредит»

Кредит под залог собственной квартиры можно оформить как в том банке, где вы берете ипотеку, так и в другом банке, если условия в нем более выгодные. "Ограничений по количеству кредитов нет, весь вопрос, по силам ли их обслуживать клиенту. Аппетит приходит, что называется, во время еды. У нас есть случаи, когда один и тот же клиент берет у нас второй, и даже третий кредит на покупку соответственно второй или же третьей квартиры. В дальнейшем у большинства клиентов доходы растут, и они уже могут позволить себе покупку в кредит авто или мебели, бытовой техники",- говорит начальник департамента регионального развития и партнерских программ "Национальной ипотечной компании" Наум Либкинд.

С усовершенствованием банковских баз данных банки будут тщательно проверять наличие других кредитов. Однако если два кредита будут оформлены в одном банке, это может ускорить процесс оформления кредита, так как вся информация уже будет у кредиторов, а вот рассчитывать на какие-то льготы не стоит. "Говорить о специальных скидках и льготах не приходится, так как на момент оформления кредитов у банка-кредитора еще нет информации о кредитоспособности данного клиента, а скидки на большую сумму кредита обычно не предусмотрены. С другой стороны, ужесточающие меры к такому заемщику тоже не применяются: кредит ему либо выдадут на стандартных условиях, либо не выдадут, если есть какие-либо сомнения в его кредитно-или платежеспособности",- говорит Надежда Свинцова.

"В свете того, что банки ужесточили контроль за своими рисками, получить комбинированный кредит сегодня крайне сложно. В DeltaCredit вопрос о скидках и льготных условиях решается на индивидуальной основе. Положительным моментом может служить кредитная история клиента в нашем банке",- уверена вице-президент по развитию бизнеса DeltaCredit Динара Юнусова. В реализации этой схемы особых сложностей у заемщика не возникнет. Заемщик оформляет две заявки на кредит, каждая из которых рассматривается отдельно. При этом главную роль в решении банка сыграет платежеспособность клиента.

Илья Зибарев: «Цены на недвижимость постоянно растут, и по нашему опыту могу сказать, что все ипотечные кредиты окупаются»

Сумма выплат по двум кредитам не должна превышать 50-60% совокупного дохода заемщика. "Если доход заемщика позволяет обслуживать обязательства по двум кредитам (потребительский и ипотечный), то такая схема для него выгодна. Ведь ипотека - это инструмент, позволяющий получить большой кредит на длительный срок под выгодный процент. Заемщик в данном случае сможет обзавестись жильем, кроме того, надо отметить, что цены на недвижимость постоянно растут, и по нашему опыту могу сказать, что все ипотечные кредиты окупаются", - считает руководитель блока ипотечного кредитования Альфа-банка Илья Зибарев.

Двойной кредит не особо ударит по карману заемщика, если он станет сдавать заложенную квартиру - арендные платежи могут компенсировать часть ежемесячных выплат по кредиту. Если заемщик захочет сдать заложенную квартиру, ему потребуется письменное согласие банка. Однако нельзя сказать, что банки горят желанием его выдать. Дело в том, что квартиру, сдаваемую в аренду, сложнее продать, если клиент перестал платить по кредиту. "Каждый случай рассматривается индивидуально, ведь сдача квартиры в аренду - это тоже обременение, поэтому банк будет смотреть как на кредитную историю заемщика, так и на другие факторы. Например, банк может ограничить сроки договора аренды, скажем, несколькими месяцами с правом продления, чтобы в случае взыскания квартира не находилась ни под каким другим обременением, кроме ипотеки", - говорит Денис Земан.

От сдачи квартиры в аренду заемщик получит дополнительный доход, который, впрочем, банки считают непостоянным. Но и отнимать у заемщика дополнительную выгоду без веских причин не станут. "Альфа-банк обычно в таких ситуациях идет навстречу клиенту и не препятствует сдаче внаем заложенного жилья, поскольку заемщик начинает получать дополнительный доход, что улучшает его платежеспособность", - рассказывает Илья Зибарев. Учитывая рост цен на аренду, он может покрывать выплату по одному из кредитов. "Хотя февраль ранее отмечался как "мертвый сезон" на рынке аренды, второй год мы наблюдаем повышение спроса. В целом на рынке аренды средний рост цен к концу 2008 года будет составлять, так же, как и в 2007 году, 20-25%", - считает директор отделения "Центр Аренды" компании "БЕСТ-Недвижимость" Юлия Гасиловская.

По данным компании "БЕСТ-Недвижимость", на сегодня ежемесячная арендная плата в экономклассе составляет от 23 тыс. руб. за однокомнатную квартиру, от 28-30 тыс. руб. за двухкомнатную квартиру и от 40 тыс. руб. за трехкомнатную. "С начала 2008 года уже отмечен рост цен в среднем на 3-4%. К концу года повышение в этом сегменте рынка аренды приведет к 30-процентному росту" - таков прогноз Юлии Гасиловской относительно роста арендных ставок в экономклассе.

По данным компании "МИАН - агентство недвижимости" за январь стоимость найма квартир экономкласса увеличилась на 1,5%, бизнес- и элитного сегментов - не более чем на 1%. Минимальная ежемесячная стоимость аренды в сегменте бизнес-класса составляет 35 тыс. руб. за однокомнатную квартиру, 50 тыс. руб. за двухкомнатную квартиру и 70 тыс. руб. за трехкомнатную.

Например, у клиента есть в собственности двухкомнатная квартира (51 кв.м.) в районе Люблино стоимостью \$188 000. Он может улучшить жилищные условия и купить трехкомнатную квартиру в районе Строгино стоимостью \$310 000. Ежемесячные выплаты по кредиту на первоначальный взнос на 15 лет под 11,6% составят \$1770. А выплаты по ипотечному кредиту на 30 лет под 11% и с первоначальным взносом 40% составят \$1400. Если бы заемщик оформил кредит без первого взноса на 30 лет под 13%, сумма ежемесячных выплат превысила бы на \$300 выплаты по двум кредитам. Чтобы уменьшить ежемесячные выплаты, можно растянуть срок кредита. В этом плане удобно воспользоваться программой Росевробанка, который предлагает кредиты на 40 лет. В этом случае суммарные выплаты по кредиту составят \$2750, а доход заемщика должен быть не меньше \$5000. Свою квартиру заемщик может сдавать как минимум за \$1200 и вносить эти деньги за кредит. Тогда за счет аренды нагрузка на бюджет заемщика значительно уменьшится.

Как правило, с кредитом, взятым на первоначальный взнос, заемщики расплачиваются быстрее, чем с ипотечным. После освобождения квартиры из залога ее можно продать и погасить значительную часть ипотечного кредита. Но поскольку стоимость аренды растет, выгоднее и дальше сдавать жилье, получая дополнительный доход.

