

Нецелевые кредиты под залог недвижимости практически исчезли из списка банковских продуктов. // Юлия Погорелова. Журнал «Деньги» № 33 (738) от 24.08.2009. 

В тех же банках, где такие кредиты еще остались, ставки по ним, равно как и требования к заемщикам, весьма существенно выросли, а суммы кредитования - упали. Тем не менее эти кредиты пользуются популярностью: в основном у мелких частных предпринимателей, лишенных из-за кризиса иных источников финансирования.

Пугливые кредиторы

Кредиты под залог имеющейся в собственности недвижимости на любые цели еще год назад были весьма выгодны как для банка, так и для заемщика. Заемщик мог получить крупную сумму под низкий процент, а банк оказывался залогодержателем недвижимости, цена на которую все время увеличивалась. Такую программу предлагал почти каждый банк, при этом не ограничиваясь оформлением в залог только городской квартиры. Банки готовы были кредитовать под залог загородных домов, нежилых помещений, земельных участков и даже недостроенных объектов. Кредит можно было оформить на 10-15 лет, максимальная сумма займа составляла до 80% от стоимости недвижимости, а минимальная ставка - 9,25% в долларах и 11% в рублях.

Сейчас банки пересмотрели свое отношение к залоговым кредитам и стали более консервативными. В большинстве случаев банки готовы выдать кредит под залог городской квартиры на короткий срок (до пяти лет) под 15-20% годовых в валюте и 20-25% годовых в рублях.

В условиях падения цен на недвижимость заметно сократились и суммы кредитов, поскольку банки боятся от дальнейшего падения цен. Сегодня банки готовы выдавать максимум 50-60% от стоимости залога. Это понятно. Скажем, в конце 2007 года типовая двухкомнатная квартира в ЮЗАО оценивалась в \$350 тыс., сейчас - в \$270 тыс. Если раньше максимально можно было получить за нее около 70% стоимости (\$245 тыс.), то сейчас заемщик может рассчитывать на гораздо меньшую сумму - \$135 тыс. (50% стоимости).

В Райффайзенбанке кредит можно оформить максимум на 15 лет в рублях под 21,5-25% годовых, максимальная сумма - 13 млн руб. Московский кредитный банк обещает своим заемщикам до 60% от стоимости объекта на срок до 10 лет под 14% в валюте и 21% в рублях. При этом закладываемая квартира или таунхаус должны располагаться в регионе присутствия банка, а если в Московской области, то не далее 70 км от МКАД. При подтверждении дохода по форме банка (а не по справке 2-НДФЛ) ставка увеличивается на несколько процентных пунктов.

Половину от стоимости объекта можно получить в Газэнергопромбанке. Кредит выдается максимум на пять лет (для сотрудников предприятий газовой и энергетической отраслей - максимум на 10 лет). Кредит можно оформить в рублях по ставке от 22% годовых. Такую же сумму под залог квартиры можно получить и в Росбанке, где кредит

можно оформить в рублях максимум на пять лет по ставке 20-25% годовых. В Кредит Европа Банке кредит можно оформить на пять лет в рублях и долларах под 23-26% годовых и 19-22% соответственно в зависимости от формы подтверждения дохода (с официальной справкой по форме 2-НДФЛ или без нее). Правда, этот банк выдаст кредит только на ремонт или улучшение жилищных условий.

Точно так же, как и для других видов кредитования, банки ужесточили и требования к заемщикам при кредитовании под залог недвижимости. Стандартные требования банков таковы: возраст заемщика - от 23-24 лет, у него должна быть постоянная регистрация на территории РФ, стаж работы на последнем месте работы - не менее 3-6 месяцев при общем трудовом стаже на менее 1-3 лет, хорошая кредитная история. Большинство банков требуют от заемщика официального подтверждения дохода по справке 2-НДФЛ. Естественно, выдвигаются и требования к доходам. Например, по условиям Райффайзенбанка, минимальный чистый доход заемщика должен быть не менее 25 500 рублей для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга и 15 тыс. рублей - для других регионов.

Хитроумные заемщики

Если говорить об объеме предложения на рынке, выбор у заемщика сейчас чрезвычайно скудный. Большинство банков в конце прошлого года свернули программы кредитования под залог недвижимости, посчитав их наиболее рискованными. "Для банка риски при кредитовании под залог имеющегося жилья выше. Поскольку у заемщика, покупающего в кредит единственное жилье, мотивация к погашению выше, нежели у человека, приобретающего квартиру под залог уже имеющейся собственности",- считает заместитель начальника управления ипотечных продуктов Росбанка Янис Канестри.

По мнению члена правления, руководителя дирекции обслуживания физических лиц Райффайзенбанка Андрея Степаненко, "две основные причины уменьшения количества предложений такого продукта на рынке - это повышенные риски (что менее выгодно для кредитора) и напрямую связанное с рисками увеличение стоимости кредита (что, в свою очередь, менее интересно для клиента)".

Вместе с тем эксперты уверены, что будущее у данного сегмента рынка все же есть. Подобно программам ипотечного кредитования на первичном рынке, которые в последнее время стали активно возобновляться, в ближайшем будущем банки будут постепенно возвращаться и к кредитованию под залог недвижимости. "Сейчас банки постепенно возвращаются к этому виду кредитования. Ставки по нецелевым кредитам под залог недвижимости близки к запретительным. Поэтому, несмотря на высокие риски, для банка это очень доходный вид кредита. И если заемщик подойдет под все требования банка, он получит такой кредит",- считает начальник управления ипотечных сделок кредитного брокера "Фосборн Хоум" Стефан Кухарский.

Еще одним фактором, способствующим возрождению рынка кредитования под залог недвижимости, является обострение спроса на подобные кредиты со стороны малого и

среднего бизнеса, лишившегося из-за кризиса иных источников финансирования.

Как правило, большинство банков не спрашивают у потенциального заемщика-физического лица документального подтверждения целевого использования кредита. "Среди целевой аудитории таких кредитов можно выделить клиентов, которые направляют полученные средства на создание или развитие собственного бизнеса, и клиентов, которые используют кредит для оплаты строительства новой квартиры или индивидуального жилого дома, но при этом не хотят документально подтверждать банку соответствующие расходы",- рассказывает Андрей Степаненко.

И хотя многие банки предупреждают о том, что кредит под залог недвижимости не может быть использован для предпринимательской деятельности, именно на подобные цели эти кредиты сейчас довольно часто и берутся. Большинство предпринимателей, практически лишенные возможности оформить специализированный кредит для малого или среднего бизнеса, рассчитывают поддержать свое дело средствами, вырученными от залога квартиры. "Во время кризиса индивидуальным предпринимателям сложно получить кредит под свой бизнес, поэтому они закладывают квартиры и используют деньги для поддержания бизнеса. Несмотря на то что наблюдается увеличение количества заявок на ремонт квартир, в 80% случаев кредиты оформляются именно для нужд бизнеса",- рассказывает директор по развитию компании "Кредит Макс" Сурен Айрапетян.

Секреты оценки

В условиях падения цен на недвижимость и повышенных рисков банки стали более требовательно относиться и к предмету залога. Они готовы кредитовать прежде всего под залог наиболее ликвидных квартир в Москве или Московской области, реже - под залог загородных домов с землей. "Базовые требования не изменились. Суть изменений в том, что в текущей ситуации любой залогодержатель хочет быть уверенным в ликвидности и качестве предмета залога, поэтому устанавливают дополнительные требования к этажности, физическому износу объекта и т. п. Тем не менее банки не подходят исключительно формально к данному вопросу, и в случае несоответствия многоквартирного жилого дома определенным характеристикам объект обеспечения может быть рассмотрен в индивидуальном порядке",- говорит Андрей Степаненко.

Раньше банки готовы были кредитовать под залог квартиры, даже если она была единственным жильем заемщика. Сейчас они такой смелостью не отличаются. Если заемщик, заложивший квартиру, перестает платить по кредиту, а потом в суде доказывает, что это его единственное жилье, банк не сможет ее реализовать для погашения долга. Поэтому сейчас банки дают кредиты исключительно под залог квартир, которые не являются единственным жильем и в которых никто не прописан.

Также повышенное внимание уделяется оценке квартиры. И расходы на эту процедуру лягут на плечи заемщика. В среднем оценка недвижимости обойдется заемщику в 3-6 тыс. рублей за квартиру и 10-20 тыс. рублей - за загородную недвижимость. Оценка, впрочем, займет не более трех дней.

При принятии решения о выдаче кредита банки все чаще руководствуются прежде всего ликвидностью закладываемого объекта. Как рассказали в оценочных компаниях, на первый план выходят именно критерии ликвидности, к которым банки относят местоположение, тип дома, где расположена квартира, характер перекрытий, наличие и возможность согласования произведенных в оцениваемых жилых помещениях перепланировок и переустройств и т. д.

"Зачастую банки отказывают потенциальным заемщикам в выдаче кредита под залог предлагаемого ими имущества, основываясь на суждении оценщика о низкой ликвидности объекта. Поэтому сегодня оценщики особенно тщательно изучают именно характеристики ликвидности объектов, зависящие в первую очередь от расположения объекта. Например, при прочих равных условиях наименьшим спросом будут пользоваться квартиры и загородные дома, расположенные в зонах с высокой интенсивностью транспортных потоков, неподалеку от производственных предприятий, аэропортов и других объектов, снижающих комфортность проживания",- рассказывает генеральный директор компании "Департамент независимой оценки" Алексей Гапонов.

Как правило, оценочные компании определяют для банка рыночную стоимость квартиры - в большинстве случаев путем сравнения оцениваемой квартиры с ее аналогами в данном районе, в домах такого типа и т. д. При принятии решения о сумме кредита банк также руководствуется ликвидационной стоимостью.

"При определении рыночной стоимости квартиры мы находим аналогичные объекты и смотрим на их стоимость. Мы основываемся на нескольких ключевых факторах: местоположение, тип дома, в котором находится квартира, этажность, уровень отделки и т. д. При выдаче кредита заемщику банк ориентируется на ликвидационную стоимость квартиры, которая составляет 60-70% от рыночной. Ликвидационная стоимость - это стоимость квартиры при экстренной (срочной) реализации объекта. При этом банк не может выдать клиенту кредит выше ликвидационной стоимости",- говорит эксперт по оценке Центра независимой экспертизы собственности Любовь Мелешко.

Чаще всего банки советуют обратиться за оценкой в аккредитованные самим банком компании. Заемщик вправе обратиться в другую компанию и провести независимую оценку, но банки относятся к этому скептически, и это может стать поводом для отказа в кредите. "На практике провести самостоятельную оценку квартиры у независимого оценщика у заемщика не получится. Банк, конечно, не найдет официальных причин не принять такую оценку, но в кредите откажет. Кроме того, сейчас участились случаи, когда банк после получения оценки сокращает стоимость на 10% и от этой суммы выдает в кредит максимум половину",- рассказывает Стефан Кухарский.

С ним согласен и генеральный директор инвестиционной группы Sesegar Дмитрий Цыбанков: "Заемщикам не имеет смысла проводить собственную оценку недвижимости. Это выгодно только крупным компаниям, которые три раза в год оценивают свои активы, чтобы понять, на какой кредит они могут рассчитывать. Хотя оценка в компании-партнере банка может сулить заемщику некоторые неудобства: как правило, компании, аккредитованные банком, занижают стоимость объекта на 15-20%. Особенно

Кредит последней надежды

Автор: Administrator
22.10.2012 14:21 -

это актуально во время кризиса".