

Покупка квартиры - это не та история, когда нужно бросаться в омут с головой. Особенно если речь идет о приобретении недвижимости в кредит. Что следует учесть заемщику при выборе ипотечной программы?



Предположим, вы задумались над тем, чтобы улучшить жилищные условия: переехать, наконец, в свою квартиру со съемной, или купить «трешку» вместо «двушки», или перебраться поближе к центру. Желание есть, но... осуществить его не по карману. И вот тут на ум приходит ипотека.

Кто-то говорит, что это - кабала, но ведь, согласитесь, накопить несколько миллионов самому в большинстве случаев бывает трудно. Конечно, у ипотеки есть как плюсы, так и минусы. Да и нюансов в этом вопросе очень много. Ипотечному заемщику следует их знать, чтобы избежать в перспективе проблем, взяв кредит в первом попавшемся банке, согласившись на любые условия в погоне за мечтой о скорейшем приобретении недвижимости.

Брать или не брать?

В августе-сентябре 2011 года условия для заемщиков на рынке ипотечного кредитования были весьма привлекательными. Рынок оказался насыщен банковскими предложениями, разнообразными акциями, скидками. Многие кредиторы в борьбе за клиентов устроили «соревнование» между собой по снижению ставок, смягчению условий и внедрению дополнительных привлекательных опций.

Затем возникли опасения по поводу возможности «второй волны» кризиса. И ситуация на рынке ипотеки стала меняться. Сейчас ряд банков начали повышать ставки по кредитам, в том числе ипотечным.

Правда, пока это повышение относительно незначительное - в среднем на 1%. «Тем, для кого приобретение жилья с помощью ипотеки является вопросом актуальным, я бы посоветовал поспешить и успеть взять кредит уже сейчас», - рекомендует председатель совета директоров банка «Западный» **Дмитрий Леус**, аргументируя свою позицию тем, что снижения ставок в ближайшей перспективе не предвидится. Скорее, наоборот. «В

кризисных условиях банки, как правило, не только увеличивают процент за пользование кредитом, но еще и ужесточают условия андеррайтинга, - поясняет эксперт. - Иными словами, к рассмотрению клиентских заявок банки подходят жестче, и получить согласие банка на получение ипотечного кредита будет сложнее». «Многие банки в настоящее время начали ужесточать условия кредитования, это является следствием удорожания кредитных ресурсов. Лучше успеть запрыгнуть в вагон низких ставок сейчас», - подтверждает начальник Управления ипотечного кредитования Номос-банка **Сергей Арзянцев**.

Год - не срок

Принимая решение об ипотеке, первоначально нужно оценить свои возможности. Подойти к этому вопросу следует с максимальным скептицизмом. Ведь этот кредит вам, быть может, придется обслуживать два-три десятка лет.

Впрочем, как отмечает начальник управления ипотечного и потребительского кредитования СМП банка **Наталья Коняхина**, срок кредитования каждый заемщик определяет для себя сам. «В основном, люди берут ипотечный кредит на 10-15 лет, а погашают за 5-7 лет», - говорит она. «Чем дольше срок - тем больше переплата, - предостерегает Дмитрий Леус. - Если позволяет доход, то я бы посоветовал выплатить ипотечный кредит досрочно».

При принятии решения о покупке квартиры с помощью кредита потенциальным клиентам важно понять, что ипотека - это не так страшно и недоступно, как иногда кажется. Более того, для многих ипотечный кредит является единственной возможностью купить собственное жилье, не накапливая требуемые суммы годами и не теряя деньги из-за инфляции. По мнению Дмитрия Леуса, ипотека - уже давно достаточно удобный, отлаженный и доступный инструмент решения жилищного вопроса.

С другой стороны, ошибочно было бы считать, что кредит - это что-то неважное или необязательное. Долг придется возвращать на регулярной основе. Соответственно, необходимо рассчитать, какую часть семейного дохода можно будет отдавать в счет погашения долга, не пересев при этом на «хлеб и воду».

Условности

Принимая решение об ипотеке, не только вы оцениваете свои силы и возможности, но и банк - ваши.

Как отмечает Наталья Коняхина, у заемщика, в первую очередь, должна быть стабильная работа. «Хорошо, если в собственности есть квартира, дача, машина или другое имущество, - говорит эксперт. - Немаловажное значение имеет и положительная кредитная история».

«К официальному подтверждению дохода многие банки относятся более лояльно, - рассказывает Дмитрий Леус. - Я считаю, что по большому счету особого смысла в справке по форме 2-НДФЛ нет, ведь даже имея на руках такую справку, точно спланировать доходы на 10-15 лет вперед (то есть на срок ипотечного кредита) просто невозможно». Поэтому сегодня многие банки рассматривают возможность подтверждения доходов заемщика справкой по форме банка. Правда, нужно учитывать, что в этом случае процентные ставки по ипотечному кредиту могут быть несколько выше.

Возраст клиентов на момент получения кредита чаще всего находится в диапазоне от 27 до 45 лет. Впрочем, бывают и более широкие возрастные «рамки». «У нас, например, кредит могут оформить люди от 21 года до 60 лет», - отмечает Леус.

Лучшая ставка

Еще одним важным аспектом, над которым стоит задуматься, - это валюта, в которой вы будете брать кредит.

«Лучше брать ипотечный кредит в той валюте, в которой заемщик получает доход, чтобы в условиях неблагоприятной экономической обстановки не столкнуться с увеличением стоимости кредита из-за скачков курсов валют», - утверждает Наталья Коняхина. «Для заемщика с доходами в рублях кредит должен браться только в рублях без каких-либо

оговорок, - соглашается Сергей Арзанцев. - Рассчитывать на падение курса доллара и евро к рублю бессмысленно». «Если у заемщика рублевый доход, то однозначно в рублях, - говорит и Дмитрий Леус (банк «Западный»). - Это как минимум поможет избежать рисков, связанных с колебаниями курсов валют». По его мнению, не стоит также обольщаться предложениями, связанными с плавающими ставками, которые обычно привязаны к таким инструментам как MosPrime, Libor или ставке рефинансирования Центрального банка. «Не советую делать этого, - замечает Леус. - Изменение ставок в ближайшей перспективе возможно только в сторону повышения, и любая неопределенность в этом вопросе - лишний дискомфорт для заемщика».

С другой стороны, сделав нехитрый расчет, можно увидеть, что именно предложения с плавающими ставками являются довольно привлекательными. Например, в одном ипотечном банке есть программа, где первые пять лет действует ставка в 9,75%, а последующие годы - 4,5% плюс ставка MosPrime (сегодня этот индекс составляет 6,64%*).

Банк, где комфортно

Выбирая банк, в котором вы намерены получить ипотечный кредит, нужно обратить внимание и на некоторые второстепенные, но не менее значимые детали.

«Лучше брать кредит в стабильном банке с хорошей репутацией, для которого ипотечное кредитование является приоритетным направлением бизнеса», - считает Наталья Коняхина (СМП банк). «Сначала нужно поинтересоваться, в какой валюте банк готов выдать вам кредит, - дополняет Дмитрий Леус. - Затем рассмотреть процентные ставки, и обязательно узнать, какие требования предъявляет банк к предмету залога, то есть к приобретаемой недвижимости».

По словам Сергея Арзанцева, обращать внимание нужно не только на размер предлагаемой процентной ставки, но и возможность банка кредитовать различные варианты недвижимости, такие, например, как квартиры с перепланировкой или квартиры, пробывшие в собственности продавца менее трех лет. «Вы можете также обратить внимание и на то, учитывает ли банк дополнительные доходы, подтвержденные не только справкой 2-НДФЛ, а также возможность привлечения дополнительных созаемщиков не из числа супругов», - дополняет эксперт. Иногда это бывает действительно важно. Например, когда не хватает каких-нибудь 5 тыс. рублей

«белого» дохода, чтобы получить заветный «лимит» на покупку понравившейся квартиры.

Между тем, нельзя забывать о качестве банковского обслуживания. Всегда смотрите на уровень сервиса при первом посещении. Если в банке за клиентом закрепляют персонального менеджера, это очень хорошо. По крайней мере, сие означает, что в будущем вам не придется бегать от одного специалиста к другому, пытаясь выяснить какие-то вопросы. Да и пакет документов, который требуется для оформления сделки и получения кредита, довольно объемный. Потому просто необходимо, чтобы в банке был как минимум один человек, ответственный за процедуру взаимодействия кредитора с вами.

Кроме того, помните, что приходить в банк вам придется впоследствии каждый месяц, то есть много-много раз. Важно, чтобы там отсутствовали очереди, и был удобный график работы офиса. До сих пор встречаются банки, которые закрываются в 18.00. Это весьма странно, учитывая то, что у большинства их клиентов рабочий день заканчивается как минимум в это же время, а то и позже.

По словам Сергея Арзынцева, также сразу стоит выяснить и все разовые платежи по кредиту, которые вам потребуется оплатить при получении займа.

Нюансы погашения

Существуют два способа погашения ипотечного кредита - дифференцированными платежами и аннуитетными.

При аннуитетном платеже вы каждый месяц отдаете банку одинаковую сумму денег (при этом сначала погашаются преимущественно проценты). При дифференцированной схеме размер платежей каждый месяц - разный. Максимальным он будет в самом начале, а затем станет уменьшаться (за счет того, что проценты начисляются на все меньшую и меньшую сумму долга).

Сергей Арзынцев (Номос-банк) считает, что дифференцированный платеж - это маркетинговый ход, применяемый некоторыми игроками, чтобы показать меньший объем переплаты по кредиту и якобы большую выгоду такого предложения. На самом же деле такой график платежей ничем не лучше, и даже менее выгоден для заемщика. По словам эксперта, реальная стоимость денег и при аннуитете, и при дифференцированном платеже в случае одинаковой процентной ставки не будет различаться.

Дмитрий Леус придерживается иной точки зрения и приводит такой пример. Предположим, вы взяли 1 млн. рублей сроком на 10 лет под 11,25% годовых. В случае аннуитетных платежей на протяжении всего срока обслуживания долга вы будете выплачивать одну и ту же сумму - 13 854 рубля. При этом состав платежей будет изменяться следующим образом: в первый месяц погашение основного долга составит 4607 рублей, проценты - 9246 рублей, в последний месяц 27 486 рублей и 271 рубль, соответственно. За весь срок действия кредита переплата по процентам составит 676 412 рублей (без учета единовременных и ежемесячных комиссий и страховки).

При дифференцированных платежах первый платеж будет включать сумму основного долга - 8333 рубля, и проценты - 9246 рублей, то есть общая сумма платежа будет больше, чем в первом примере - 17 579 рублей. Затем размер задолженности по основному долгу будет уменьшаться на 8333 рубля, и процентные платежи - тоже: второй месяц - 17 805 рублей, третий месяц - 17 703 рубля и т.д. В последний месяц общая сумма платежа составит 8408 рублей, из которых 8333 рубля - основной долг, и 74 рубля - проценты. За весь срок действия кредита переплата по процентам составит 566 893 рубля (также без учета единовременных и ежемесячных комиссий и страховки).

Таким образом, при равной процентной ставке общая сумма задолженности при дифференцированных платежах будет меньше на 109 519 рублей, чем при аннуитетных. Получается, что дифференцированный платеж для заемщика выгоднее.

И все же, по мнению Сергея Арзынцева, в дифференцированной схеме есть один нюанс. «Когда вам «продают» дифференцированную схему, вам сравнивают переплату со схемой аннуитета при условии, что вы не будете осуществлять досрочное погашение кредита, но забывают о том, что никто не мешает вам платить столько же, сколько и при дифференцированной схеме, погашая часть кредита досрочно, - говорит он. - Если делать так, то ваша структура платежей будет абсолютно идентичной дифференцированной схеме, а итоговая переплата окажется точно такой же».

Ипотека: все стороны медали

Автор: Administrator
01.11.2012 16:12 -

*** Цифры действительны на момент написания статьи**