

Кому выгодно и чем опасна ипотека с плавающими ставками.



Сегодня - здесь, а завтра - там

Кредиты с плавающей ставкой - это кредиты, проценты по которым могут изменяться в течение срока действия договора. Дело в том, что ставка по таким займам состоит из двух частей: некоей константной величины и изменяющегося индекса (он зависит от того, по какой цене сами банки привлекают деньги). В качестве этого индекса может использоваться Libor, MosPrime, а также ставка рефинансирования Центрального банка России.

Термин Libor расшифровывается как London Interbank Offered Rate (что означает Лондонская межбанковская ставка предложения). Он показывает, под какие проценты банки занимают друг у друга деньги на Лондонском межбанковском рынке.

«Ставка Libor используется для валютных кредитов», - рассказывает генеральный директор Независимого бюро ипотечного кредитования (**НБИК**) **Евгения Таубкина**.

При расчете Mosprime учитываются усредненные значения ставок, по которым предоставляют рублевые кредиты российские крупные банки.

«Данный показатель формируется Национальной валютной ассоциацией на основе объявляемых 10 банками - ведущими операторами рынка МБК - депозитных ставок сроками «overnight», 1 неделя, 2 недели, 1, 2, 3 и 6 месяцев», - поясняет финансовый директор DeltaCredit **Елена Кудлик**.

«Сейчас отмечается тенденция по привязке кредитов с плавающими ставками к ставке рефинансирования, тогда как раньше было более популярно привязывать к Mosprime или Libor», - считает Евгения Таубкина.

Стоимость привлекаемых банками ресурсов периодически изменяется. Соответственно, пересматриваются и проценты по ипотеке с плавающими ставками.

«Обычно при кредитовании с плавающей ставкой смена процента происходит дважды в год: то есть каждые шесть месяцев плавающая часть изменяется в зависимости от значения рыночного показателя», - говорит Евгения Таубкина.

«Ставка меняется в зависимости от специфики программы банка: ежемесячно, ежеквартально, каждые полгода или ежегодно (самый редкий случай)», - делится своими наблюдениями заместитель начальника управления по работе с сегментом розницы Абсолют Банка **Антон Павлов**.

Кто не рискует?

Ипотека с плавающими ставками может быть интересна как кредиторам, так и некоторым заемщикам.

Банкам это может быть выгодно потому, что, выдавая ипотеку с переменными ставками, они страхуют себя на случай неблагоприятной экономической конъюнктуры. Представьте, банк привлек деньги на полгода по определенной ставке и выдал - с учетом своей маржи - по другой. Через год стоимость заимствований на межбанковском рынке поменялась. Тогда кредитор просто изменил ставку по ипотеке, при этом его маржа по данному кредиту осталась прежней.

«При выдаче кредита с плавающей ставкой, зависящей от поведения рынка, кредитор знает, что он всегда получит свою маржу по этому кредиту, так как изменение индексов, к которым привязана плавающая ставка, отражает реальную ситуацию на рынке привлечения средств», - подтверждает Елена Кудлик.

«Рассчитывая ставку по выдаваемым кредитам, банк исходит из стоимости привлекаемых им ресурсов. Озвучивая ставку по ипотеке на 25 лет, банк рискует, так как не может знать, какими будут инфляция и стоимость денег на банковском рынке

через такой большой промежуток времени», - соглашается заместитель начальника управления розничных кредитных продуктов Росбанка **Ольга Докучаева**.

В силу этого кредиты с плавающей ставкой изначально бывают дешевле для заемщика, чем займы по стандартным ипотечным программам.

«Кредиты с плавающей ставкой банки предлагают дешевле, чем с фиксированной, так как в ценообразование кредитов с плавающей ставкой не надо закладывать процентный риск», - говорит Елена Кудлик. Под процентным риском в данном случае понимается риск увеличения ставок привлечения новых средств для банка-кредитора.

Но так ли уж выгодны кредиты с плавающими ставками? Конечно, когда ставки на межбанковском рынке падают, эти заемщики оказываются в выигрышном положении (минимальное значение индекса Libor было зафиксировано летом 2009 года: оно составило 0,49%). Однако так бывает не всегда. Экономическая ситуация чаще всего нестабильна (особенно сейчас), и заимствования для банков дорожают. Соответственно, проценты по «плавающим кредитам» тоже вряд ли будут изменяться в сторону уменьшения.

«В случае ухудшения экономической ситуации и удорожания стоимости кредитов процентная ставка, а следовательно, и платеж по кредиту, будет увеличена», - подчеркивает Евгения Таубкина.

Вот расчет НБИК, демонстрирующий изменение выплат по ипотеке с плавающей ставкой в течение одного года. Расчет сделан для кредита на сумму 3 150 000 рублей, выданного на 10 лет. Величина ставки при расчете платежей рассчитана по формуле «фиксированная часть 6,75% + x%».

20.05.11 год. Ставка - 10,92%

Номер платежа

Месяц, год

Дата платежа

Аннуитетный платеж

Всего

В погашение долга

В погашение процентов

Остаток долга после платежа

Всего:

20.05.2011

5 192 504,49

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

3 150 000,00

2 042 504,49

3 150 000,00

1

1-й год 1-й мес.

20.06.2011

43 249,00

14 034,26

29 214,74

3 135 965,74

2

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

1-й год 2-й мес.

20.07.2011

43 249,00

15 102,63

28 146,37

3 120 863,11

3

1-й год 3-й мес.

20.08.2011

43 249,00

14 304,49

28 944,51

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

3 106 558,62

22.08.2011 год. Ставка - 11,542%

1

1-й год 4-й мес.

20.06.2011

43 748,00

13 300,32

30 447,68

3 093 258,30

2

1-й год 5-й мес.

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

20.07.2011

43 748,00

14 408,66

29 339,34

3 078 849,64

3

1-й год 6-й мес.

20.08.2011

43 748,00

13 571,90

30 176,10

3 065 277,74

21.11.2011 год. Ставка - 13,56%

1

1-й год 7-й мес.

20.06.2011

46 786,00

11 484,08

35 301,92

3 053 793,66

2

1-й год 8-й мес.

20.07.2011

46 786,00

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

12 750,84

34 035,16

3 041 042,82

3

1-й год 9-й мес.

20.08.2011

46 786,00

11 763,18

35 022,82

3 029 279,64

20.02.2012 год. Ставка - 13,53%

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

1

1-й год 10-й мес.

20.06.2011

46 732,00

11 508,18

35 223,82

3 053 769,56

2

1-й год 11-й мес.

20.07.2011

46 732,00

12 772,41

33 959,59

3 040 997,15

3

1-й год 12-й мес.

20.08.2011

46 732,00

11 787,19

34 944,81

3 029 209,96

Из приведенного расчета видно, что индекс Mosprime вырос за три месяца в 2011 году. Такое изменение привело к увеличению суммы ежемесячного платежа с 43 тыс. до 46 тыс. рублей. Таким образом, только первые три месяца «плавающий» процент был ниже, чем по программе с фиксированной ставкой. При этом если бы заемщик платил по фиксированной программе, то успел бы погасить большую сумму основного долга. (см. **Расчет, приведенный ниже**).

Номер платежа

Месяц, год

Дата платежа

Аннуитетный платеж

Всего

В погашение долга

В погашение процентов

Остаток долга после платежа

Всего:

20.05.2011

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

5 317 454,84

3 150 000,00

2 167 454,84

3 150 000,00

1

1-й год 1-й мес.

20.06.2011

44 288,00

13 521,56

30 766,44

3 136 478,44

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

2

1-й год 2-й мес.

20.07.2011

44 288,00

14 641,83

29 646,17

3 121 836,61

3

1-й год 3-й мес.

20.08.2011

44 288,00

13 796,64

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

30 491,36

3 108 039,97

4

1-й год 4-й мес.

20.09.2011

44 288,00

13 931,39

30 356,61

3 094 108,58

5

1-й год 5-й мес.

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

20.10.2011

44 288,00

15 042,32

29 245,68

3 079 066,26

6

1-й год 6-й мес.

20.11.2011

44 288,00

14 214,38

30 073,62

3 064 851,88

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

7

1-й год 7-й мес

20.12.2011

44 288,00

15 318,85

28 969,15

3 049 533,03

8

1-й год 8-й мес.

20.01.2012

44 288,00

14 584,22

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

29 703,78

3 034 948,81

9

1-й год 9-й мес.

20.02.2012

44 288,00

14 726,27

29 561,73

3 020 222,54

10

1-й год 10-й мес.

Плавали – знаем

Автор: Administrator
09.11.2012 19:56 -

20.03.2012

44 288,00

16 767,67

27 520,33

3 003 454,87

11

1-й год 11-й мес.

20.04.2012

44 288,00

15 033,04

29 254,96

2 988 421,83

12

1-й год 12-й мес.

20.05.2012

44 288,00

16 118,45

28 169,55

2 972 303,38

«Как правило, плавающая ставка «привязана» в России к ставке рефинансирования Центрального банка. В свою очередь, ставка рефинансирования Банка России «прикреплена» к инфляции. При ускорении инфляции за два года на 2% ставка рефинансирования вырастет, по крайней мере, на 2%, а плавающая ставка банка - на 2,5% ориентировочно. В результате при начальной ставке кредита в 14%, сумме кредита в 3 млн. рублей и начальных ежегодных процентных платежах в 420 тыс. рублей заемщик будет вынужден платить уже 495 тыс. рублей в год», - приводит свои расчеты главный экономист УК «Финам Менеджмент» **Александр Осин**.

Поэтому кредиты с плавающими ставками подходят для людей, которые хорошо разбираются в экономических вопросах (они должны уметь спрогнозировать хотя бы среднесрочную тенденцию изменения ставок на межбанковском рынке). Но можно ли точно знать, что будет через 15-20 лет?

«Клиенту выгодно брать кредиты с плавающей ставкой только на относительно короткий срок - я бы говорил о периоде не более 5 лет, - утверждает Антон Павлов. - На более длительный срок строить прогнозы не возьмутся даже самые квалифицированные аналитики, поэтому риски клиента здесь весьма высоки».

Впрочем, заемщики могут подстраховаться от слишком неприятных сюрпризов на этапе заключения договора.

«В зависимости от условий кредитного договора может быть установлено минимальное и максимальное значение процентной ставки - например, от 11,5 до 20%. Тогда в случае резкого роста, например, ставки рефинансирования ЦБ РФ, проценты по кредиту не превысят установленного уровня», - сообщает Евгения Таубкина (**НБИК**).

«Есть банки, ограничивающие минимальный и максимальный уровень процентной ставки, но надо понимать, что даже эти ограничения не защитят заемщика от рисков», - уточняет Антон Павлов (Абсолют Банк).

За всё надо платить

Что делать, если плавающие ставки серьезно повысились, а средств для досрочного погашения долга нет? Можно попробовать перейти на другую программу - с фиксированной ставкой. Для этого нужно написать в банк соответствующее заявление и... ждать ответа. В случае положительного решения - готовьтесь понести дополнительные расходы.

«Перевести кредит с плавающей ставкой в кредит с фиксированной ставкой можно с помощью рефинансирования. Заемщик дополнительно понесет расходы по оценке объекта залога (около 5 тыс. рублей), расходы на комплексное ипотечное страхование (0,6-1% от остатка задолженности по кредиту в год), расходы по уплате комиссии банка за рассмотрение заявки, выдачу денежных средств», - перечисляет Евгения Таубкина.

«Перевести кредит с плавающей ставкой в обычный, с фиксированной ставкой, можно,

но надо понимать, что фиксированная ставка на дату перевода будет уже выше той, которую клиент мог получить при оформлении кредита изначально», - делает важное уточнение Антон Павлов.

Кроме того, замечает Ольга Докучаева (Росбанк), «банк имеет право отказать заемщику в рефинансировании такого рода».

Некоторые эксперты советуют обратить внимание на ипотеку с комбинированными ставками. По этим программам в течение первых лет будет действовать фиксированная ставка, а потом - переменная.

«По такому кредиту ставка фиксируется на срок 5 или 7 лет, а после истечения данного срока становится плавающей. Заемщик получает низкую ставку на 5/7 лет, и если в течение данного срока он выплачивает основную сумму долга, то даже при изменении ставки после этого периода в сторону увеличения, изменение его платежа будет, скорее всего, незначительно», - информирует Елена Кудлик (DeltaCredit).

«Если заемщик уверен в своих силах, то стоит воспользоваться такой программой», - советует Евгения Таубкина.