

Чем рискует ипотечный заемщик, пытаясь предугадать будущее.



Рациональные люди перед тем, как влезть в большие долги, тщательно все считают. Особенно если речь идет о покупке квартиры в кредит. Здесь любой лишний процент может привести к лишним тратам. И если есть возможность сэкономить, грех ей не пользоваться. Один из способов - плавающая ставка по кредиту. Обычно она ниже фиксированной, но при этом содержит в себе больше рисков. Какие бывают займы с плавающими ставками? И как получить выгоду от их использования и избежать ненужных рисков?

Плавали - знаем

Большинство российских банков работают с ипотекой по стандартной схеме. В договоре фиксируют ставку, которая будет действовать на протяжении всего срока. Клиенту так удобно - он четко знает, сколько ему нужно заплатить. Банку - в принципе тоже. Инфляция в стране постепенно снижается. Значит, кредит под 12% годовых (средняя ставка по жилищным займам сейчас) будет приносить неплохую прибыль и в будущем.

Однако в этом случае у банков остаются риски. Своих денег у кредитных организаций немного. Обычно они занимают в долг у других, набавляют свой процент и выдают кредиты населению по более высоким ставкам. Во время кризиса стоимость заемных денег резко вырастает. К примеру, ставка MosPrime (это стоимость денег на межбанковском рынке в России) в январе 2009 года достигала 27%. Для сравнения, сейчас она находится на уровне 7,5%. Чтобы не попасть в такую неприятную кредитную вилку (когда занимать приходится по более высоким ставкам, а прибыль, получаемая от клиентов, остается на прежнем уровне) банки идут двумя путями. Либо закладывают возможность такого риска в фиксированную ставку, то есть немного повышают ее и копят резервы. Либо перекладывают этот риск полностью на заемщиков. В этом случае речь идет о плавающей ставке, размер которой зависит от ситуации на рынке.

- Банк, выдающий кредит заемщику, получает кредит по ставке MosPrime или Libor, добавляет проценты, которые фактически являются прибылью банка, - объясняет суть этого механизма Дмитрий Овсянников, автор проекта «Об ипотеке по-русски». - Причем, эта «добавочка» фиксируется на весь срок кредитования. Изменится ставка или нет - банк может не волноваться в течение года: на этот год банк кредит получил, и ровно на

год - выдал. Свои проценты - заработал. Через год банк берет кредит по ставке MosPrime или Libor еще на один год. Понятно, что значение, скорее всего, будет иным. Но это - проблемы заемщика. Банк в любом случае получает свои фиксированные проценты.

Экономим на стабильности, рискуем во время кризиса

Сейчас примерно треть основных участников ипотечного рынка выдают кредитные продукты с переменной ставкой: причем как в рублях, так и в валюте. Тем не менее, как отмечают в АИЖК, перспектива у такого продукта, безусловно, есть, поскольку в основе переменной ставки лежит более правильный подход с точки зрения ценообразования долгосрочных кредитов. Например, в странах с развитым ипотечным рынком продукты с переменной ставкой занимают значительную долю: в Дании - 71,9%, Великобритании - 69,2%, а в Польше вообще все ипотечные продукты выдаются с переменной ставкой. Однако для того, чтобы к этому продукту привыкли и научились с ним правильно обращаться российские потребители, а банки начали доносить до клиентов всю полноту информации, включая возможные риски, потребуется время.

Как и любой другой кредит, заем с плавающей ставкой можно получить в разных валютах: рублях, долларах и евро. Рублевый показатель - это MosPrime (его значение можно посмотреть на сайте Центробанка России). Долларовый - Libor, для евро - Euribor. Эксперты советуют брать кредит в той валюте, в которой вы получаете доход. Таким образом вы снизите для себя валютный риск. Ведь если курс доллара резко вырастет (как это было в начале 2009 года), а зарплата в рублях останется такой же или даже сократится, то заемщик попадет в очень тяжелую ситуацию.

Кстати, не все банки, выдавая «плавающие» кредиты в рублях ориентируются на MosPrime. Например, у партнеров АИЖК, работающих с продуктом «Переменная ставка», переменная часть зависит от ставки рефинансирования ЦБ (см. таблицу). Это удобнее, чем привязка к MosPrime. Амплитуда колебаний у ставки рефинансирования гораздо меньше. К примеру, в кризис она поднималась на несколько месяцев лишь до 13% годовых, а в 2010 году опускалась до 7,75%.

Если ситуация в экономике улучшится, заемщики от этого выиграют. Их платеж автоматически станет меньше (то есть не надо будет перекредитовываться, чтобы сэкономить). Да и во время кризиса платежи вряд ли превысят критическую отметку.

Интересы заемщика заранее защищены еще и другим механизмом. Даже если ставка рефинансирования ЦБ резко пойдет вверх, заемщик все равно будет платить не больше 20% годовых. Это верхний предел ставки, который не допускает ее чрезмерного роста.

Чем дольше, тем опаснее

Главный риск плавающей ставки - неизвестность. Мало кто из заемщиков в начале 2008 года предполагал, что всего через несколько месяцев в мире произойдет глобальный финансовый коллапс. А тогда плавающие ставки пользовались неплохим спросом. Если берете ипотечный кредит на длинный срок, рассчитывать на авось не стоит. Чем дольше вы будете выплачивать свой жилищный заем, тем больше вы рискуете.

- С одной стороны, ипотечный кредит выдается на длительный срок, а плавающая ставка фиксируется лишь на год (полгода или три месяца, зависит от политики банка. - Ред.), - говорит Дмитрий Овсянников. - То есть, кредит по плавающей ставке - это дополнительный риск. Но, сколько людей - столько жизненных ситуаций. Представим заемщика, которому нужно купить квартиру в одном городе, после чего он продает квартиру, имеющуюся в другом городе. Сколько времени нужно на такой обмен? Человек берет кредит по низкой ставке, покупает квартиру, после чего продает свою квартиру и гасит кредит.

Обычно кредиты с плавающей ставкой на 2 - 3% дешевле своих фиксированных аналогов. И на этой разнице заемщики могут существенно сэкономить. Ипотечный кредит, как правило, берется на значительную сумму. И 2 - 3% в год - это большие деньги. В итоге кредит с плавающей ставкой подходит тем, кто планирует рассчитаться с ипотекой в кратчайшие сроки. А вот в преддверии второй волны кризиса отнестись к такому продукту следует с осторожностью.

Комбинируй и экономь

Фиксированная и плавающая ставки - это два полюса. «Золотая середина» - комбинированная ставка. Сейчас она пользуется все большей популярностью у заемщиков. Ее суть в том, что ставка фиксируется на определенный срок (от 1 года до 7 лет), а затем начинает плавать. В итоге заемщики получают скидку на первые несколько

лет (процент ниже, чем при фиксированной ставке), а затем берут риск изменений в мировой экономике на себя. Плюс в том, что за этот срок можно выплатить львиную долю кредита либо отдать его полностью. И тогда сэкономить получится и вовсе без риска.

- Комбинированность заключается в том, что после выдачи кредита ставка фиксируется на определенный срок, а затем начинает плавать в зависимости от индикатора. Для нового продукта мы выбрали в качестве индикатора принципиально новый критерий - уровень инфляции, - говорит Марина Малайчик, исполнительный директор АИЖК по инновациям. - При таком подходе заемщик сможет более гибко реагировать на экономическую ситуацию в стране и уменьшать процентную ставку по мере снижения инфляции, не прибегая к перекредитованию. Фактический срок ипотечного кредита с учетом досрочного погашения составляет 7 - 8 лет. Поэтому комбинированные продукты с фиксацией ставки, например на 5 - 7 лет, будут пользоваться спросом, поскольку они предполагают более низкую ставку.

Действительно, как показывает статистика тех банков, где предлагаются и фиксированные, и плавающие ставки, примерно каждый третий ипотечный кредит сейчас выдается по комбинированной системе. Что доказывает ее популярность среди заемщиков.

С сентября этого года возможность комбинировать ставки появится в ипотечных продуктах «Стандарт» и «Материнский капитал», предлагаемых АИЖК. Как подсчитали в агентстве, при получении ипотечного кредита сроком на 15 лет и первоначальном взносе 30% от стоимости жилья фиксированная процентная ставка на первые пять лет составит 10,9%, а затем с учетом прогнозных значений уровня инфляции, рассчитанных Минэкономразвития, может достичь 9,6%. Хотя все, конечно же, будет зависеть от ситуации в российской и мировой экономике. Как показывает практика, предугадать поведение бирж невозможно.

ТАБЛИЦА. Как менялась ставка рефинансирования ЦБ за последние 10 лет

Год

Ставка плавающая обыкновенная

Автор: Administrator
28.12.2012 11:51 -

Размер ставки

01.07.02

23,00%

01.07.03

16,00%

01.07.04

13,00%

01.07.05

13,00%

01.07.06

11,50%

Ставка плавающая обыкновенная

Автор: Administrator
28.12.2012 11:51 -

01.07.07

10,00%

01.07.08

10,75%

01.07.09

11,50%

01.07.10

7,75%

01.07.11

8,25%

01.07.12

Ставка плавающая обыкновенная

Автор: Administrator
28.12.2012 11:51 -

8,00%

По данным Центробанка России.

ТОЛЬКО ЦИФРЫ

Что предлагают банки

Банк

Ставка на 5 лет

Плавающая ставка потом

ВТБ24

13,75%

CP + 3,5%

ДельтаКредит

Ставка плавающая обыкновенная

Автор: Administrator
28.12.2012 11:51 -

12,75%

MosPrime3M + 6,5%

Нордеа Банк

11,50%

MosPrime6M + 5%

* Сравнивались кредиты в рублях на покупку жилья на вторичном рынке. Период фиксации ставки - 5 лет, первоначальный взнос - 30% от стоимости жилья, общий срок кредита - 15 лет.

CP - ставка рефинансирования ЦБ;

MosPrime3M - ставка меняется раз в три месяца;

MosPrime6M - ставка меняется раз в полгода.