

Личный счет

Удешевить ипотеку

Эмма Терченко

Людмила Коваль



После трехлетнего снижения ставки ипотеки начали расти. Пока ипотека подорожала не слишком сильно, заемщикам с кредитами двух- и трехлетней давности стоит поторопиться в банк за рефинансированием

Ставки ипотеки плавно снижались с середины 2015 г. и к концу лета этого года опустились до исторического минимума, потеряв за этот период 3–5 процентных пунктов (п. п.). Темпы кредитования резко увеличились: только за девять месяцев этого года банки выдали ипотеки на 2,07 трлн руб.

Точно так же вели себя и ставки рефинансирования жилищных кредитов — к осени многие банки предлагали такие займы под 8,7–9,5%. Значительное число ипотечных заемщиков уже успели воспользоваться моментом и снизить ставки действующих кредитов в своем или ином банке — по данным аналитической компании «Русипотека», за девять месяцев 2018 г. около 11% от сумм выданной ипотеки пришлось на рефинансирование; в отдельных банках доля рефинансирования превысила 40% («Юникредит», «Российский капитал», Райффайзенбанк).

Но осенью после повышения ключевой ставки ЦБ ипотечные банки стали понемногу поднимать ставки жилищных кредитов и их рефинансирования.

С конца сентября ставки в ряде банков выросли в среднем на 0,4–1 п. п., следует из данных мониторинга маркетингового агентства Marcs. Среди повысивших ставки — Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк (РСХБ), «Дельтакредит».

В среду ЦБ указал, что «потенциал дальнейшего роста банковских ставок сохраняется». Ставки выдачи ипотеки вырастут еще примерно на 1 п. п. к III кварталу 2019 г., прогнозирует гендиректор агентства «Бизнесдром» Павел Самиев.

Так что тем, кто еще не успел обратиться в банк за рефинансированием старых долгов, чтобы снизить стоимость их обслуживания, имеет смысл поторопиться.

Где снижают ставки

Правда, не факт, что попытка снизить кредитную ставку в банке, где получена ипотека, окажется удачной.

Программы рефинансирования ипотеки, позволяющие уменьшить платежи, например, за счет снижения ставки, стали появляться у многих российских банков еще в конце 2016 г. Но и сейчас они есть не у всех банков, кредитующих покупку жилья: например, их нет у Московского кредитного банка и Совкомбанка.

По данным Marcs, из 25 крупнейших ипотечных банков рассматривать заявки на рефинансирование кредитов готовы только 18, на новостройки — 13. Причем перекредитованием ипотеки при недостроенном объекте занимаются лишь девять из них.

ВТБ, который давно рефинансирует ипотеку на готовое жилье, ввел программу для объектов на этапе строительства совсем недавно — в середине ноября. Рефинансирование новостроек — востребованный продукт на рынке, утверждает представитель ВТБ.

Снизить ставку, даже если дом еще не сдан, сейчас можно в ВТБ, Газпромбанке, «Дельтакредите», «Абсолют банке», Райффайзенбанке, «ФК Открытие», «Дом. РФ» — везде, кроме «Дом. РФ», такая возможность появилась лишь за последние 12 месяцев.

А вот в Сбербанке рефинансирование на этапе строительства недоступно, сообщила его пресс-служба, уточнив: для этого есть возможность оформить в залог другую находящуюся в собственности заемщика недвижимость.

В следующем году планирует начать рефинансировать ипотеку в новостройках ТКБ, рассказал директор дирекции ипотечного кредитования банка Вадим Пахаленко.

Некоторые банки не снижают ипотечные ставки собственным заемщикам, но охотно рефинансируют чужие ссуды (среди них — «Уралсиб», Райффайзенбанк, «Абсолют банк»).

«Для нас рефинансирование ипотеки — дополнительная возможность привлекать новых клиентов, наращивать объемы выданных и расширять нашу продуктовую линейку», — объясняет руководитель отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов Райффайзенбанка Оксана Матюшенко.

Как обменять кредит

Как правило, банки рефинансируют ипотеку на новостройку по тем же ставкам, что и готовое жилье. Исключения тут редки. К примеру, это РСХБ, где ставки рефинансирования готового жилья на 0,3 п. п. выше, чем для новостроек, по данным Marcs.

«С точки зрения банка риски берет на себя заемщик, который вкладывается в строящееся, а не готовое жилье», — объясняет управляющий партнер «Метриум групп» Мария Литинецкая. По ее словам, с каждым годом рынок строящегося жилья растет, что вместе со снижением ставок также приводит к спросу на рефинансирование кредитов на жилье в строящихся домах. Обычно банки, чтобы снизить свои риски, действуют просто: рефинансируют кредиты на недостроенное жилье только в аккредитованных ими объектах, добавляет руководитель аналитического центра «Русипотеки» Сергей Гордейко.

У опрошенных «Ведомостями» банков ставки рефинансирования сейчас начинаются от 8,75–10,74% годовых. Правда, лучшие условия рефинансирования доступны только ограниченному кругу заемщиков: в ВТБ под 9,2% годовых могут перекредитоваться работники образования, здравоохранения, правоохранительных и налоговых органов (все — зарплатные клиенты ВТБ), а в «Дельтакредите» можно дополнительно снизить ставку на 0,5–1,5 п. п., если внести единовременный платеж в размере 1–4% от суммы кредита.

Процедура получения кредита и рефинансирования ипотеки для внешнего заемщика практически не отличается, не зависит она и от того, готово жилье или еще строится, утверждает руководитель департамента цифровых услуг и маркетинга «Дельтакредита» Алексей Подвигин. По его словам, заемщику нужно предоставить документы, подтверждающие платежеспособность (справка 2-НДФЛ или справка о доходах по форме банка либо управленческая отчетность и выписки по счету для владельцев бизнеса и предпринимателей), заполненную анкету, паспорт, копию трудовой книжки. «Также нужен кредитный договор, где отражена цель получения кредита», — рассказывает Подвигин. Действующему заемщику «Дельтакредита» для снижения ставки ипотеки достаточно написать заявление, после чего его рассмотрит банк, уточнил он.

Кому грозит отказ

Как признаются банкиры, и своим, и чужим клиентам они готовы улучшать условия кредитования, только если те зарекомендовали себя как крайне дисциплинированные заемщики.

Часто они отказывают заемщикам без объяснения причин. Один из банкиров рассказал «Ведомостям», что, принимая решение о снижении ставки, банки обращают внимание даже на профессию заемщика: проблемы в его отрасли делают такого клиента менее желательным. Другой сотрудник банка из топ-20 добавил, что с осторожностью банки подходят к заемщикам из компаний, испытывающих серьезные финансовые трудности или проходящих процесс банкротства, даже если у потенциального клиента высокая зарплата. Топ-менеджер крупного банка рассказал, что требования к своим заемщикам, если они просят снизить ставку, гораздо более строгие, чем к чужим: «Терять доходы из-за снижения процента всегда больно. И хотя в противном случае клиент может уйти в другой банк, есть шанс, что этого не произойдет».

К тем, кто пытается снизить ставку ипотеки в другом банке, потенциальный кредитор также присматривается. При рассмотрении заявки оцениваются кредитная история и качество обслуживания действующего кредита, объясняет представитель банка «Российский капитал»: «Причины отказа могут быть связаны с тем, что у заемщика значительно ухудшилась кредитная история или по действующему кредиту допускались серьезные просрочки. Кредитная история — основной показатель для банка, как будет обслуживаться новый кредит». Кроме того, банки могут отказать в рефинансировании, если недвижимость, находящаяся в залоге по действующему кредиту, признана аварийной или в ней выполнены недопустимые перепланировки, которые могут привести к разрушению здания, добавил он.

Если выдачу нового кредита в другом банке вам одобрили, лучше быть расторопнее: некоторые банки увеличивают ставку на то время, пока заемщик не зарегистрировал залог по ипотеке в пользу нового кредитора в Росреестре. Например, в Сбербанке и «Уралсибе» ставка временно повышается на 2 п. п. Иногда снятие одного залога с недвижимости и оформление нового занимают до двух месяцев.

Условия рефинансирования кредитов на покупку готового и строящегося жилья

Банк	Сумма кредита	Максимальный остаток долга, на выплату которого дается новый кредит (от стоимости недвижимости)	Срок	Минимальная ставка (условия ее применения)*, % годовых	Максимальная ставка**, % годовых	Рефинансирование ипотеки своей	Рефинансирование ипотеки других банков
АБСОЛЮТ БАНК	до 20 млн руб.	80%	до 30 лет	10,74 (опция «Абсолютная ставка», коллективное страхование, объект партнера застройщика)	17	нет	есть
ВТБ	до 30 млн руб.	90% — для зарплатных, 85% — для остальных	до 30 лет	9,2 (для зарплатных клиентов из бюджетной сферы)	10,7	есть	есть
ГАЗПРОМБАНК	500 000–45 млн руб.	90%, 80% на новостройки	3,5–30 лет	9,5	10,5	нет	есть
ДЕЛЬТАКРЕДИТ	нет ограничений	любая	до 25 лет	8,75 (до 50% от стоимости недвижимости, платеж за снижение ставки 4%)	15,75	есть	есть
«ДОМ.РФ» И «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»	до 30 млн или 15 млн руб. в зависимости от региона	80%	3–30 лет	9,75 (до 50% от стоимости недвижимости)	10,7	есть	есть
РАЙФФАЙЗЕНБАНК	до 26 млн руб.	90%	1–30 лет	10,25 (для зарплатных клиентов)	13,69	нет	есть
РОССЕЛЬХОЗБАНК	до 20 млн руб.	80%	до 30 лет	10,1 (зарплатные клиенты или с хорошей кредитной историей в РСХБ)**	14,45	есть	есть
СБЕРБАНК	300 000–5 млн руб. (Москва и Московская область — 7 млн руб.)	80%	1–30 лет	9,9***	10,9	нет	есть
УРАЛСИБ	300 000–15 млн руб.	80%	до 30 лет	10,5	15	нет	есть
ФК ОТКРЫТИЕ	до 30 млн или 15 млн руб. в зависимости от региона	90% — для зарплатных, 85% — для остальных	5–30 лет	9,65	11,65	есть	есть

* Ставки рефинансирования ипотеки на готовое и строящееся жилье не отличаются, указаны минимальные ставки при наличии личного страхования заемщика, после перестрахования ипотеки максимальные — без страхования, после реструктуризации задолж.

** Указаны ставки кредитов на новостройки для льготных объектов ставки на 0,3 п. п. выше.

*** Рефинансировать ипотеку на строящееся жилье можно только в случае оформления в залог принадлежащей заемщику недвижимости.

Источники: данные банков и агентства MARCS

Кому стоит спешить в банк

Хотя ставки ипотеки и стали повышаться, остаются заемщики, которым рефинансирование еще может быть выгодно. Его целесообразность зависит от процента по действующему кредиту заемщика, считает ведущий аналитик «Эксперт РА» Екатерина Щурихина.

До сих пор остаются заемщики, бравшие ипотеку под 13–15% годовых, им будет интересно рефинансирование даже при нынешних выросших ставках, уточняет гендиректор Frank RG Юрий Грибанов. Если впоследствии — к концу будущего года, как прогнозируют экономисты, — процентные ставки вновь начнут снижаться, рефинансировать ипотеку можно будет повторно.

При проведении рефинансирования необходима повторная оценка залога, изменение договора страхования, что приводит к временным и денежным затратам заемщика, напоминает Щурихина: «Поэтому рефинансировать кредит может быть выгодно, если разница между текущей и новой ставками составляет не менее 2–3 п. п.». Грибанов советует решаться снижать ставку, только если в результате получится добиться существенного для заемщика снижения ежемесячного платежа.