



Цена жилья

По данным агентства недвижимости МИАН, средняя стоимость квадратного метра в Москве в июле 2010 года составляла 151,1 тыс. рублей, в Санкт-Петербурге – 78,1 тыс. рублей. В Екатеринбурге среднерыночная цена «метра» – 53,1 тыс. рублей, в Ростове-на-Дону – 51,3 тыс. рублей, в Нижнем Новгороде – 49,6 тыс. рублей, а в Новосибирске – 44,7 тыс. рублей. При этом, как отмечают эксперты и аналитики, рынок недвижимости в России в плане стоимости жилья стабилизировался и в ближайшие полгода-год не стоит ожидать резких ценовых скачков на квадратные метры ни в Москве, ни в других крупных городах страны.

Возвращение ипотеки

Александр Войтюк

За время кризиса программы ипотечного кредитования многих банков были приостановлены, и у людей, имеющих средства на первый взнос, но не способных приобрести квартиру за полную стоимость, временно пропала возможность получить собственное жилье. Сегодня ситуация меняется: банки планомерно снижают процентные ставки и размер первоначального взноса. Свой вклад в повышение доступности ипотеки планирует внести и государство.

В результате финансового кризиса рынок ипотечного кредитования пострадал довольно серьезно, и покупка квартир стала в нашей стране редкостью. Одной из непосредственных причин эксперты называют вынужденное ужесточение условий кредитования. Во время кризиса размер первоначального взноса вырос до 40–50%, а вместе с ним увеличились процентные ставки – до 20% и выше.

Сегодня многие продавцы как на вторичном, так и первичном рынке жилья, которые в непростых условиях прошлого года придерживали объекты недвижимости, все более активно начинают выставлять их на продажу. При этом и банки становятся лояльнее к потенциальным заемщикам. О чем, в частности, свидетельствует снижение размеров минимального первоначального взноса – с прошлогодних 30–40% до нынешних 20–30%.

В целом эксперты отмечают, что программы ипотеки и условия кредитования во многих

банках стали более доступными. И для людей, которые год назад не решались на покупку недвижимости с помощью ипотеки, сейчас открываются новые возможности.

Ударными темпами

События первого полугодия 2010 года дали основание говорить об оживлении рынка, возвращении его по основным показателям к докризисному периоду. Заметно активизировали свою работу по этому направлению банки, причем даже те, кто в прошлом году «замораживал» выдачу ипотечных кредитов. По данным Банка России, за весь 2009-й объем ипотечного кредитования составил немногим более 150 млрд рублей. А за первый квартал 2010 года было выдано уже почти 50 млрд рублей, и это притом, что первый квартал традиционно показывает наиболее низкие результаты по кредитованию.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) подсчитало, что за первые

пять месяцев нынешнего года было выдано 84,9 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 105,3 млрд рублей. Этот объем в 2,37 раза превысил уровень аналогичного периода 2009-го. В мае этот показатель достиг 2,9 раза. Эксперты полагают, что столь позитивных итогов продаж в первом полугодии удалось добиться во многом благодаря реализации отложенного спроса.

Столь впечатляющие результаты заставили АИЖК пересмотреть свой прогноз на 2010 год. Теперь аналитики агентства рассчитывают на то, что к концу года в стране будет выдано ипотечных кредитов на сумму 320–360 млрд рублей, а не 280–320 млрд, как предполагалось ранее.

Либеральный подход

По итогам первого полугодия 2010 года можно говорить о либерализации политики банков. Благодаря улучшению ситуации с финансированием и рефинансированием на рынках капитала многие банки смогли повысить доступность своих кредитных программ. Ставки по ипотечным кредитам начали снижаться, при этом цены на жилье достигли исторического минимума за последние два года. Помимо снижения процентных ставок в среднем на 1–1,5%, произошло и уменьшение первоначального взноса до 20–30%. Некоторые из игроков, пытаясь опередить конкурентов и увеличить свою долю, даже предложили ипотечные кредиты с первоначальным взносом 10%. Также были увеличены сроки и суммы кредитования. Многие банки отказались от комиссии за организацию кредита.

Правда, аналитики отмечают, что оживление ипотечного кредитования происходит в основном на вторичном рынке жилья, тогда как на первичном ситуация изменилась не столь существенно. Банки по-прежнему опасаются не только за платежеспособность заемщиков, но и за финансовую устойчивость застройщиков. В результате ставки на строящееся жилье выше на 2–4%, а первоначальный взнос – примерно на 10%.

По данным Правительства РФ, средняя процентная ставка по ипотечным кредитам за первые пять месяцев этого года снизилась до 13,4% в рублях и до 11% в иностранной валюте. И во втором полугодии, согласно прогнозам, ипотечная ставка продолжит снижаться.

Государство в помощь

В перспективе, в соответствии со «Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года»*, предусматривается, что доля семей, имеющих возможность приобретать жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования, достигнет к 2030 году максимально возможного уровня – 60%.

Согласно этому документу, уже к 2012 году (первый этап реализации стратегии) рынок ипотечного кредитования должен как минимум достигнуть докризисного уровня за счет восстановления доверия к рынку ипотеки и у заемщиков, и у кредиторов, и у инвесторов. К этому времени доля семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, должна достичь 23%. А доля сделок с ипотекой на рынке жилья – 20%.

На втором этапе (2012–2020 годы) благодаря внедрению новых механизмов жилищного финансирования правительство планирует достичь баланса между спросом и предложением на рынке жилья, что должно поддерживать его постоянный устойчивый рост при низкой волатильности (изменчивости) цен и процент-

Ключевые этапы ипотечной сделки

- **1 Выбор банка и подготовка пакета заемщика**

На этом этапе, после того как выбран подходящий банк, предстоит заполнить заявление-анкету заемщика, а также собрать необходимые документы. Как правило, банк предоставляет персонального консультанта, который может сориентировать по всем вопросам.
- **2 Выбор квартиры и сбор документов**

После того как банк примет положительное решение о предоставлении кредита, можно приступать к поиску квартиры. Банки рекомендуют вести поиск не до, а после получения предварительного решения о кредите, когда известна сумма, и при помощи агентств недвижимости, которые в курсе всех требований, предъявляемых к жилью, и берут на себя сбор необходимых справок, в том числе правоустанавливающего документа на собственность.
- **3 Оценка и страхование залога**

Далее потребуются документы в страховую компанию для получения подтверждения в страховании и в оценочную компанию – для оценки квартиры. Как правило, крупные банки берут эти действия на себя. После получения положительного заключения страховой компании по выбранной квартире и отчета об оценке выбранного вами жилья банк принимает решение об окончательной сумме кредита с учетом оценочной стоимости квартиры.
- **4 Подписание и регистрация договоров**

После заключения договора купли-продажи, его государственной регистрации и подписания акта приема-передачи объекта недвижимости заемщик становится полноправным собственником жилья.

ных ставок. Речь идет о выпуске ипотечных ценных бумаг, в том числе с привлечением зарубежных инвесторов, ипотечных сертификатов, о создании кредитных инвестиционных фондов. К концу второго этапа предусматривается полностью сформировать сегменты найма и строительства жилья кооперативами. Средневзвешенная ставка по ипотеке должна снизиться до 6% годовых, а средний срок кредитов – увеличиться до 30 лет. Одним из ключевых факторов, влияющих на доступность ипотеки, помимо стоимости жилья

и процентных ставок, остается величина первоначального взноса. Как подсчитали в АИЖК, снижение первоначального взноса до 10% увеличит доступность ипотеки в четыре раза. По данным агентства, в 2006–2008 годах половина выданных кредитов была оформлена с первоначальным взносом менее 30%.

Подтверждаем доход

Для получения кредита заемщику потребуется подтвердить свои доходы. От того, какие документы он предоставит в банк, зависит итоговый размер кредита. Перечень доходов, которые учитываются при расчете кредита, и форма их подтверждения различаются в зависимости от банка.

Самый простой вариант, если человек работает на одном месте, не имеет дополнительных доходов и при этом всю зарплату получает официально. В этом случае будет достаточно справки о доходах с места работы по форме 2-НДФЛ за последние 6–12 месяцев. Чаще всего банки просят подтвердить доход за предыдущие полгода.

Документы, которые потребуются для оформления ипотечного кредита (конкретный перечень зависит от банка)

- Справка с места работы о размере дохода (форма 2-НДФЛ).
- Копия трудовой книжки заемщика/поручителя, заверенная работодателем.
- Трудовой контракт.
- Справка о присвоении ИНН заемщику и супругу (супруге) заемщика.
- Паспорт и копия паспорта жены/мужа (если состоите в браке).
- Свидетельство о браке или о его расторжении, свидетельство о рождении ребенка (если есть).
- При наличии дополнительных доходов – трудовой договор и справка с места дополнительной работы обо всех произведенных выплатах за определенный период.

* Распоряжение Правительства РФ № 1201-р от 19 июля 2010 года.



Если же зарплата неофициальная (вся или частично), то вопрос получения кредита серьезно усложнится. Можно попробовать найти банк, готовый выдать ипотечный кредит с учетом справки о доходах в свободной форме. Такая справка о доходах должна выдаваться по месту работы и заверяться руководителем и главным бухгалтером предприятия. Но в этом случае ставка по кредиту будет выше как минимум на 1,5–2%.

Если помимо основного места работы заемщик получает дополнительные доходы, то следует иметь в виду, что не все банки согласятся принять их в расчет. В случае когда банк согласен учесть зарплату по неосновному месту работы, необходимо будет предоставить трудовой контракт и справку о доходах с места дополнительной работы.

Кроме заработной платы, некоторые банки принимают во внимание такие доходы, как получаемая арендная плата, дивиденды, проценты. Естественно, эти поступления должны быть регулярными, а не разовыми, и необходимы документы, подтверждающие их фактическое получение за определенный период, как правило за последние полгода.

Наконец, если заемщик состоит в браке, кроме его личных доходов банк может потребовать подтвердить зарплату супруга, который выступит в качестве созаемщика по кредиту. Следует отметить, что фактическая сумма ипотечного кредита в итоге может отличаться от той, на которую рассчитывал заемщик. Дело в том, что в своих расчетах банк учитывает оценочную, а не рыночную стоимость приобретаемого жилья. Она определяется профессиональным оценщиком. Об этом стоит помнить заемщику.

Без страхования не обойтись

Помимо первоначального взноса также понадобятся деньги на выплату страховых взносов. Поскольку при оформлении ипотечного кредита

одним из обязательных условий банков является заключение договора страхования. Обычно страхование осуществляется по трем видам рисков: страхование приобретаемого жилья; страхование от несчастных случаев и болезней, а также страхование титула (права собственности на недвижимость).

Как отмечают эксперты агентства «Индикаторы рынка недвижимости» (IRN), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»* требует обязательного страхования только самого залога, то есть приобретаемой с помощью займа квартиры, от повреждения и полного уничтожения. Понять логику банков относительно двух других справок можно – с их помощью они защищают себя от риска невозврата кредита. Это позволяет оставлять процентные ставки на привлекательном уровне даже при условии небольшого (20%) первоначального взноса. Страховать титул одни банки рекомендуют на весь период ипотечного кредитования, а другие ограничиваются только тремя годами. Это срок исковой давности по недействительным сделкам. Как правило, банки настаивают на страховании этого риска на вторичном рынке жилья. Важно знать, что в большинстве ипотечных банков форма договора ипотеки не подлежит изменению и следует заранее с ней ознакомиться, чтобы позже не пришлось отказываться от кредита, если какие-то условия договора окажутся неприемлемыми. Одновременно с договором ипотеки может потребоваться оформление закладной. Это именная ценная бумага, свидетельствующая о праве кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства.

Очевидно, что стоимость ипотечных кредитов поступательно возвращается на докризисный уровень и дальше будет наблюдаться тенденция к снижению. Но подход банков к оценке заемщиков стал другим, более консерватив-

Новые условия ипотеки АЛЬФА-БАНКА

В 2010 году ОАО «АЛЬФА-БАНК» значительно улучшил условия предоставления ипотечных кредитов: процентные ставки снизились, первоначальный взнос сократился. «Время жить» предлагает вам ознакомиться с ключевыми условиями, действующими на момент сдачи номера в печать:

20%

Минимальный первоначальный взнос по программе «Приобретение квартиры на вторичном рынке» сокращен до 20%.

10/13

Процентные ставки составляют от 10% в долларах США и от 13% в рублях.

5...25

Кредиты предоставляются на срок от 5 до 25 лет.

3

Срок действия положительного решения банка о выдаче ипотечного кредита продлен до трех месяцев.

Подтвердить доход можно как справкой по форме 2-НДФЛ, так и справкой по форме банка.

ным. Как отмечают эксперты, до кризиса банки не боялись идти в рискованные сегменты, предоставляя кредиты без первоначального взноса, ориентируясь только на рост стоимости недвижимости. Поэтому вряд ли стоит надеяться на возвращение программ с нулевым первоначальным взносом. Лучше предусмотрительно отложить необходимую сумму, которая позволит рассчитывать на привлекательные условия кредитования. ■

* Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года.

