



Прошло почти два года после наступления кризиса, но стала ли ипотека более доступной. В исследовании участвовали 40 банков с точки зрения их выгодности для заемщика, на основании которых был составлен рейтинг самых гуманных кредитов на приобретение жилья.

Снова тридцать лет

Судя по условиям ипотечных кредитов, банки напрочь забыли о кризисе. Еще в начале года ставки по ипотеке у многих финучреждений достигали 20–22% в гривне, а теперь у крупных банков они не превышают 18–18,5%. Средняя ставка и того ниже — 17–17,5%.

Еще больше радуют потенциальных заемщиков кредиты под плавающие ставки, которые рассчитываются как индикатор (например, средняя ставка по годовым вкладам и т.д.) плюс маржа банка и пересматриваются один-два раза в год.

Сегодня такие ссуды выдают с десятков банков, а диапазон ставок по ним — 12,95–17,24% годовых. Для сравнения: диапазон ставок по кредитам под фиксированные проценты в крупных банках, вошедших в рейтинг, — 15–19% годовых.

Несмотря на глобальное снижение ставок, у некоторых банков все еще можно найти ставки 24–28% годовых, но такие невыгодные условия предлагаются только по специфическим программам — кредитования покупки земельных участков, а некоторые — на нецелевые кредиты под залог жилья. В таких случаях высокая процентная ставка — это либо плата за повышенный риск при выдаче кредита, либо просто желание банка отпугнуть заемщиков от таких ссуд.

Постепенно смягчают банки и другие условия, которые прежде считались "неприкосновенными". Так, например, долгое время у многих банков первый взнос по ипотечным кредитам был на уровне 50%, а сейчас некоторые финучреждения могут похвастаться даже 20–25% первоначального взноса.

То же и со сроками: в начале года максимальные сроки ипотеки были на уровне 15–20 лет, теперь пара банков уже увеличила срок до 25–30 лет. А еще все больше финучреждений готовы кредитовать покупку первичного жилья, кто на партнерских условиях с застройщиками, а кто и без них, но только под дополнительный залог уже имеющейся у заемщика недвижимости.

Висит груша, нельзя скушать

Но как бы банки ни снижали ставки по кредитам, как бы ни увеличивали сроки кредитования, ипотека "по-докризисному" у них пока не получается. Крупные финучреждения все еще требуют от заемщика оплатить 40–50% стоимости жилья из своего кармана, даже у "самого выгодного" Фолькс Банка первый взнос 40%.

Да и у большинства банков установлена вилка ставок, и окончательный размер ставки зависит от срока кредита и первого взноса: чем он больше и чем короче будет кредит, тем ниже ставка. Тем же, кто на покупку жилья накопил всего лишь требуемый банком минимум и хочет растянуть платежи на максимальный срок, придется и платить по максимуму!

Также в практике некоторых банков — повышение ставки после изучения документов заемщика. Происходит это так: заемщик подает документы в надежде, например, на 16% годовых в гривне, а в банке ему отказывают и со ссылкой на специалистов по оценке рисков, которые сочли заемщика "опасным", предлагают взять кредит под 17–18%.

Не изменились требования банков и к платежеспособности заемщиков. "Подтвержденный доход по-прежнему является одним из важнейших критериев при

принятии банком решения о выдаче кредита.

Неофициальный доход тоже учитывается, но скорее как дополнительный комфорт-фактор", — рассказала начальник отдела кредитных продуктов ОТП

Bank

Светлана Спицына.

Согласно требованиям большинства банков, как и прежде, доход заемщика должен быть вдвое больше платежа по кредиту. Многие финучреждения по-прежнему требуют наличия поручителя (им может быть супруг или кто-нибудь из родственников) и не хотят работать с частными предпринимателями, которые из-за непредсказуемости их доходов считаются рискованными заемщиками.

Пожалуй, единственное послабление, на которое готовы идти банки, — это смягчение параметров оценки кредитоспособности при крупном первом взносе.

"При первоначальном взносе от 50% банк весьма лояльно смотрит на неофициальные доходы, в том числе и по предпринимателям", — объяснил начальник управления ипотечного кредитования ВТБ Банка Александр Борщевич.

Подобные послабления официально прописаны и на сайте Всеукраинского банка развития. Прочие финучреждения таких "скидок" не обещают, но вполне могут делать при личном общении.

Все покажет осень

Подготовив рейтинг, Weekly.ua задался вопросом: если сегодня ставки 12–15% годовых в гривне, что будет дальше? Вернутся ли банки к упрощенной процедуре оценки кредитоспособности заемщиков?

Все опрошенные банкиры в один голос заявили, что докризисной халявы в ипотеке не будет.

"В ближайшие месяцы возможно лишь небольшое снижение ставок по кредитам и комиссий. Ситуация на рынке такова, что большинство банков будут лишь дотягивать свои условия по ипотеке до условий лидеров рынка", — считает Александр Борщевич.

Размер первого взноса тоже снижать вряд ли будут, как и менять другие ипотечные условия.

"Многие банки несколько смягчили условия кредитных программ: снизили процентные ставки либо уменьшили размер первого взноса. Более существенных изменений в ближайшие месяцы не будет — только акционные предложения, которые могут отличаться от среднерыночных", — говорит Светлана Спицына.

Но все решит осень. Учитывая то, что некоторые аналитики ожидают осенью очередного валютного кризиса и витка инфляции, ставки по кредитам вопреки нашим ожиданиям вполне могут снова пойти вверх, и тогда ни нам, ни нашим банкам будет уже не до ипотеки.

Как мы считали

Для участия в рейтинге были отобраны около 40 банков, которые предлагают ипотечные кредиты на покупку жилья как на первичном, так и на вторичном рынке.

Из этого списка мы исключили финучреждения, которые дают ипотеку на срок меньше 10 лет, а также краткосрочные кредитные программы, поскольку ежемесячные платежи по таким займам будут слишком велики и доступны лишь очень богатым клиентам, которые могут решить свои жилищные проблемы и без кредита.

Также мы выделили в отдельную таблицу кредитные программы с плавающими процентными ставками. Раньше мы их просто не учитывали в рейтинге, но сегодня считаем, что игнорировать такие ссуды нельзя, так как их выдают около 10 банков, а также потому, то на сегодня они выгоднее стандартных условий.

В то же время подсчитать реальную переплату по такому кредиту невозможно, поскольку процентная ставка может как вырасти, так и снизиться.

Выяснив основные параметры кредитования (процентную ставку, первый взнос, срок кредитования), мы рассчитали ежемесячный платеж по аннуитетной схеме погашения, а также общее удорожание квартиры. Они и стали основным критерием составления рейтинга.