

Выгодный кредит: выбор валюты



Текст: Светлана Воронина

Перед каждым заемщиком, который собирается взять ипотечный кредит, стоит вопрос: в какой валюте брать и чем руководствоваться, отдавая предпочтение доллару или рублю? Особенно актуален вопрос выбора валюты ипотечных кредитов в нынешних условиях. Сегодня выбор валюты ипотечных кредитов определяется рядом дополнительных факторов. Во-первых, доллар падает, а рубль набирает силу. В тоже время, многие банки сокращают объем долларовых кредитов или совсем отказываются от таковых, перейдя на рубли. Это последствия мирового финансового кризиса. Так что же делать заемщику? Стоит ли всем срочно бежать за ипотекой в долларах? Попробуем разобраться и взвесить все обстоятельства.

Есть две модели поведения заемщика при выборе валюты. Первая – рискованная. Брать кредит в той валюте, по которой ниже процентные ставки и курс которой (по индивидуальным прогнозам) будет падать.

Но практически все эксперты единодушно советуют заемщикам другую модель – брать ипотечные кредиты в той валюте, к которой привязаны их доходы. Почему?

Дело в том, что все кредиты, которые берутся в иностранной валюте, сопряжены с так называемым валютным риском. Иными словами, заемщик рискует оказаться в ситуации, когда резкие колебания курса выбранной валюты сделает его кредит более дорогим, чем он рассчитывал. Впрочем, если его зарплата меняется в соответствии с этими колебаниями, то кредитное бремя заемщика останется прежним относительно его доходов.

Традиционно процентные ставки по долларовым кредитам ниже, чем по кредитам в рублях. На сегодняшний день – на 1,5-2%. Хотя эта разница уменьшается, сэкономить на процентах можно. Заемщики, когда-то взявшие долларовый ипотечный кредит, сейчас в выигрыше и потому, что наблюдается падение

курса доллара. Все это кажется весьма привлекательным для нынешнего заемщика, долларовая ипотека востребована. Но валютный риск сохраняется. И, если курс доллара резко вырастет, не избежать негативных финансовых последствий.

Встает вопрос: можно ли полагаться на прогнозы относительно поведения курса доллара в будущем? Вряд ли кто-либо из экспертов возьмется оценить движение рынка валют на следующие 10-15 лет (типичный срок ипотеки), тем более на период в 20-25 лет. Не стоит забывать и о том, что если зарплата в рублях, а платежи в долларах, то каждый раз, платя по кредиту, заемщик несет расходы по конвертации. Таким образом, мы и приходим к выводу о том, что стоит привязывать валюту кредита к валюте своих доходов, чтобы изменения на рынке валют не вызывали ситуацию, когда платежи клиента по кредиту становятся непосильными.

Видимо поэтому москвичи и петербуржцы предпочитали брать ипотечные кредиты в долларах, в то время как заемщики из других российских регионов – в рублях. Учитывая развитие российского рынка ипотеки и активное продвижение ипотечных

КРУГЛЫЙ СТОЛ

программ в регионах, доля рублевых кредитов уверенно растет. Безусловно, это связано и с укреплением российской валюты, с одной стороны, и некоторым снижением популярности и доверия к американскому доллару – с другой.

Впрочем, для тех, кто рискнул и взял кредит в иностранной валюте, и чей заработок от нее не зависит, есть такие рекомендации. Негативные финансовые последствия при необходимости можно будет смягчить, своевременно произведя операцию по рефинансированию, которая позволит не только изменить валюту кредита, но и заодно увеличить срок выплат и сократить размер процентной ставки.

Наряду с традиционными рублевыми и долларовыми кредитами российские банки стали выдавать экзотические кредиты, например в японских иенах. По мнению экспертов, основной недостаток таких кредитов – это расходы на конвертацию валюты. Несмотря на кажущуюся выгодность, эксперты не рекомендуют людям, далеким от финансового рынка, кредитование в экзотических валютах.

Итак, выбор валюты ипотечного кредита — это индивидуальное решение каждого клиента. Как мы убедились, идеальной стратегии не существует, любой вариант имеет как плюсы, так и минусы. Главное, их знать и сделать правильный выбор.

Языком цифр

На сегодняшний день задолженность россиян по ипотечным кредитам приблизилась к 800 млрд. рублей. В 2008 году эксперты прогнозируют замедление темпов роста рынка ипотечного кредитования, которые не превысят 140-160% по отношению к объемам 2007 года. По данным Банка России в I квартале 2008 года (по сравнению с I кварталом 2007 года) практически не изменилась сумма выдачи кредитов в иностранной валюте – в связи с финансовым кризисом многие банки просто перестали выдавать такие кредиты. Однако в рублях величина выданных ипотечных кредитов по итогам I квартала 2008 года увеличилась практически в два раза, что, соответствует заложенной в 2007 году тенденции роста выдачи ипотечных кредитов.

Мнение эксперта

Рынок ипотеки в Ярославской области демонстрирует сегодня высокие темпы роста. Количество сделок с привлечением ипотечного кредита не только не сократилось, но наоборот, по сравнению с аналогичным периодом 2007 года, увеличилось в нашей компании более чем в 1,5 раза.

На сегодняшний день в Ярославле представлено более 30 программ (всего в России существует более 2000 программ) по ипотеке.

Последние два года на рынке ипотеки банки буквально соревновались за потенциального заемщика, увеличивая суммы кредита, снижая первоначальный взнос и процентные ставки. Сейчас брокеры такой тенденции не отмечают. Подход к андеррайтингу заемщиков и объектов стал более жестким.

Думаю, ипотека будет востребована всегда, и особенно в ближайшие годы, в связи с высокими ценами на недвижимость. Совершенно очевидно, что при той стоимости объектов, которая существует на рынке сегодня, далеко не все имеют необходимую для покупки жилья сумму. Поэтому приобретение квартиры с использованием ипотечного кредита – прекрасная возможность решить жилищный вопрос. Кроме того, молодое поколение понимает, что жизнь в кредит – это нормально, и позитивно относится к кредитованию в целом и к ипотеке в частности.

На развитие ипотеки влияет в том числе и работа ипотечных брокеров – специалистов в области кредитования на рынке недвижимости. Что касается услуг, которые оказывает ипотечный брокер потенциальному заемщику, то это, прежде всего, оценка его

возможности получить кредит: первичная консультация, сбор документов и предварительный андеррайтинг. Кроме того, брокеры помогают подобрать оптимальную программу кредитования (расчет возможной суммы кредита и ежемесячных платежей, анализ дополнительных расходов).

«БИКОР» дополнительно занимается формированием кредитного дела, заказом оценки недвижимости и подготовкой страхового обеспечения, получением одобрения на выдачу клиенту кредита в банке, включая одобрение выбранного объекта недвижимости, юридическим сопровождением сделки купли-продажи и ипотеки.

Для клиента важное преимущество работы с ипотечным брокером – это возможность получить ставку по ипотечному кредиту ниже, чем напрямую в банках, уменьшить дополнительные банковские платежи, благодаря чему можно сэкономить около 5-7% от суммы кредита за весь период кредитования.



Валерий Ряхин

генеральный директор
Ярославского филиала
«Балтийской ипотечной
корпорации»



Максимально подробную консультацию по ипотечному кредитованию вы можете получить в **Ярославском подразделении «Балтийской ипотечной корпорации»** по адресу:

г. Ярославль, ул. Богдановича, 6а, тел.: (4852)58-09-90, 58-09-91;
дополнительный офис в г. Рыбинске:
пр-т Ленина, 148 (КК «Авиатор»), офис 402, тел.: (4855) 22-07-18
www.baltipoteka.ru

Мнение эксперта



Елена Рябина
 начальник отдела ипотечного кредитования
 ОАО «ЯРСОЦБАНК»

Наш банк предлагает ипотечные кредиты, как в рублях, так и в долларах. При прочих равных условиях, ставка по долларовым кредитам ниже, чем по рублевым. Более того, весной этого года, в то время, когда большинство банков проводило сокращение долларовых ипотечных программ или увеличение ставок, Ярсоцбанк снизил ставку для кредитов в долларах еще на 0,5%. На сегодняш-

ний момент она составляет от 8,75% годовых в долларах США по сравнению с 11,45% годовых в рублях по рублевым кредитам. Для потенциальных заемщиков это – серьезный аргумент для выбора ипотечного кредита в американской валюте, так как он позволит уменьшить сумму ежемесячного платежа, а также при необходимости увеличить сумму кредита, а значит купить более дорогую и качественную квартиру. Другой весомый аргумент в пользу кредитов в долларах – это снижение его курса по отношению к рублю, благодаря чему сумма ежемесячного платежа в пересчете на рубли тоже снижается. Мы надеемся, что благодаря перечисленным условиям число заемщиков, которые смогут выгодно воспользоваться долларовой ипотекой Ярсоцбанка, возрастет.

Впрочем, традиционно у наших клиентов большим спросом пользуется ипотека в рублях. Мы стараемся для каждого заемщика подобрать такую программу кредитования, чтобы максимально учесть и потребности клиента и его возможности. Выбор программы зависит не только от валюты кредитования, но и от срока, суммы, характеристик приобретаемого жилья, от других факторов. Каждый раз это, действительно, индивидуальный вопрос и решается он при личном контакте со специалистами. Такие консультации абсолютно бесплатны, они позволяют получить всю необходимую информацию и определиться с выбором.



Отдел ипотечного кредитования ОАО «Ярсоцбанк»
 ул. Советская, д. 64, кабинет № 3,
 тел.: (4852)72-76-17, 73-91-67
www.ysb.ru

Мнение эксперта



Татьяна Александровна Демидова

Генеральный директор ООО
 «Ипотечный брокер
 «Ярослав Мудрый»»

Однозначного ответа на вопрос нет, все зависит от конкретной ситуации. С одной стороны в долларах кредиты выгоднее, так как ставки по ним существенно ниже и на падающем курсе доллара заемщики существенно экономят на платежах. Низкая долларовая ставка позволяет взять большую по сравнению с рублевой сумму кредита при равном доходе. Кроме того, при равнозначной сумме кредита платеж по

долларовым программам ниже, чем по рублевым.

Причем, чем больше сумма кредита – тем больше разница. Например, при сумме дохода 50 000 рублей сумма кредита в долларах на 15 лет составит 95 300 долларов, а в рублях на тот же срок лишь 89 900 долларов.

При сумме кредита 95 300 на 15 лет по долларовой программе платеж составит 1025,10 долларов, по рублевой программе на тот же срок эквивалентная сумма кредита будет давать платеж в размере 1 168 долларов, то есть разница в ежемесячном платеже 143 доллара.

Конечно, прогнозировать, что будет с курсом доллара через 10-20 лет не берется никто, но с другой стороны, особенности российской действительности таковы, что заемщики стараются все же погасить ипотечные кредиты досрочно – как можно быстрее. Поэтому в России средний срок кредита обычно не превышает 5-7 лет, в отличие от Америки или Европы, где выплаты по кредитам действительно длятся по 30 лет.

Следует учитывать и тот факт, что мы с Вами живем в рублевой зоне, зарплату получаем в рублях, и погашая кредит в долларах, возникает необходимость конвертировать рубли в доллары за дополнительную комиссию. А это – дополнительный расход по обслуживанию кредита.



г. Ярославль, ул. Фурманова, 1 (9-18)
 тел.: (4852) 905-907
 42-74-74, 72-79-79