

# ИПОТЕКА: ЛЬГОТЫ ТАЮТ

ТАТЬЯНА МАТЫЧАК

Похоже, у людей, которым нужен кредит на покупку квартиры, пытаются вырвать из рук последнюю соломинку, схваченную во время финансового кризиса. Ведь еще совсем недавно ситуацию с заоблачными ставками по ипотечным кредитам всеми силами разруливал Государственное ипотечное учреждение (ГИУ). Оно частично компенсировало проценты по банковским займам на покупку жилья, позволяя обычным людям брать их под 13—15% годовых. Но в конце 2012-го все изменилось.

**ОБВАЛ.** «В ноябре прошлого года я решил взять в банке кредит для покупки квартиры, — рассказывает Андрей В. — Присмотрел ставку по совместной программе с ГИУ — 13,5% годовых. Но когда пришел оформлять документы, узнал, что мой банк уже такие кредиты не дает. Другие банки тоже притормозили эти программы. А когда возобновили, ставки уже были 21—22%». Такой сюрприз Андрею подготовили не сами коммерческие банки, а ГИУ. Из-за дороговизны гривни на банковском рынке оно было вынуждено поднять свою ставку рефинансирования с 11% до 18%. Поэтому именно настолько (7%) выросли и проценты банков. В результате средний ежемесячный платеж (тело кредита + проценты) вырос почти вдвое — на 2 тыс. грн: с 4,4—4,8 тыс. грн до 6,4—6,8 тыс. грн.

**БОЛЬШЕЕ ЗЛО.** Впрочем, даже такие высокие ставки, какие предлагает ГИУ, ниже обычных банковских процентов. Судите сами: средняя ставка по стандартному кредиту на жилье, по данным банкиров, 23—25% годовых. А некоторые банки даже предлагают ипотеку под 30% и даже 35% годовых! Это значит, что, взяв на 5 лет 150 тыс. грн под 30% годовых, вы заплатите за пользование ими почти столько же, сколько получили в долг, — 141 тыс. грн (для сравнения: если ваша ставка будет 21%, вы переплатите 93 тыс. грн). Но и это не все. Ведь почти все эти ставки — плавающие. Это значит, что банк имеет полное право повышать их после выдачи кредита, не предупреждая вас. Причинны могут быть разными: подорожание гривни на банковском рынке, очередной виток финансового кризиса и т. д. Под такие «скользкие» ставки банк готов выдать ипотеку на срок до 5 лет. Но если хотите фиксированный процент, больше чем на год кредит вам мало кто даст. А минимальный первый взнос, который могут потребовать в среднем, — 70% от стоимости квартиры.

**ВЫГОДА.** Но государство для банков — все еще надежный партнер. Поэтому они хотят сотрудничать с ГИУ. И для этого готовы выполнять все его условия: выдавать кредиты на 30 лет с первым взносом — 25%. Более

**Кредиты от ГИУ** ■  
Уже дают не 15, а 27 банков, но процентные ставки взлетели на 6—7%



того, один из банков-партнеров ГИУ даже обещает выдать вам кредит без первого взноса, если вы сможете оформить в залог еще одну вашу квартиру. При этом требования, которые выдвигаются к заемщику при получении ипотечного кредита по совместной программе с ГИУ, стандартны. К примеру, получатель займа должен иметь постоянное место работы, стабильный, официально подтвержденный доход, положительную кредитную историю и быть не моложе 18 лет. А размер его зарплаты должен минимум в 2 раза превышать сумму ежемесячного платежа по ипотеке.

**ПОДВОХИ.** Впрочем, есть у ипотеки от ГИУ и отличия от обычной. Например, сумма кредита должна быть больше 75 тыс. грн, срок — от 5 лет. Вдобавок нужно обязательно застраховать приобретаемую недвижимость. Это ежегодно обойдется вам от 0,3—0,5% от оценочной стоимости квартиры. Кроме того, многие банки берут еще и обязательную разовую комиссию при оформлении кредита — 1—2,99% от суммы займа. Также имейте в виду, что если у ГИУ возникнут проблемы с деньгами и оно не сможет компенсировать банку часть ваших процентов, вам придется платить по повышенной ставке — примерно на 3% выше.

**ХОД ПРОЦЕССА.** «В этом году программы с ГИУ уже работают, — делится своим опытом Андрей. — Мне были готовы выдать кредит, как только мой банк возобновил сотрудничество с ГИУ. Но я не думаю, что после роста ставок найдутся люди, готовые влезть в такую кабалу». Впрочем, Андрей ошибается. Такие желающие находятся. По словам главы правления ГИУ Валентина Рыбачука, за декабрь 2012-го (т. е. уже после роста ставок) кредиты «от ГИУ» получили 198 человек. А за весь 2012 год это госучреждение рефинансировало 1231 ипотечный заем на общую сумму 293,4 млн грн. При этом активнее всего, по данным ГИУ, такие кредиты выдавали «ВТБ Банк» (203 кредита), «Финансы и Кредит» (176), «Юнекс Банк», «Меркурий», «Диамантбанк», «Энергобанк» и «ПриватБанк».

**ПРОГНОЗ.** Если в марте прошлого года кредиты от ГИУ давали 25 финучреждений, то в начале декабря 2012-го таких смельчаков было только 15. Сейчас их выдает уже 27 контор. Причем скоро, как рассказали нам финансисты, их ряды пополнятся. Глава ГИУ допускает, что скоро ставка рефинансирования может снизиться с 18% до 15%, а это значит, что кредит можно будет взять под 20%.

ТОП-10 ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ГИУ (ПО РАЗМЕРУ ПЕРВОГО ПЛАТЕЖА)*								
Банк-кредитор	Ставка, % год.	Максим. срок кредита, лет	Мин. первый взнос, %	Разовая комиссия, % от суммы кредита	Расходы при получении кредита, грн	Платеж по кредиту в мес., грн		Страхование
						Аннуитет	Классический (от-до)	
ИНДУСТРИАЛБАНК	22	30	25	0,95	128 565	6885	7917—1061	залога, титула и жизни
МЕРКУРИЙ	21	30	25	0,99	128 712	6575	7605—1060	залога
ПОЛИКОМБАНК	16,5	30	25	1	128 750	5194	6198—1056	залога
ЮНЕКСБАНК	21,99	30	25	1	128 750	6882	7914—1061	залога и заемщика
ХРЕЩАТИК	15	30	25	1,75	131 562	4742	5730—1055	залога
БАНК ПЕРВЫЙ	22	30	25	1,9	132 125	6885	7917—1061	залога
ЗОЛОТЫЕ ВОРОТА	22	30	25	2	132 500	6885	7917—1061	залога
ВТБ БАНК	22	30	25	2	132 500	6885	7917—1061	залога, жизни и титула
УКРГАЗПРОМБАНК	20	30	25	2,5+0,02 ежемес.	134 375	6341	7367—1059	залога
ФИНАНСЫ И КРЕДИТ	20,99-21,99**	5—30	25—50*	2,99	136 213	6882	7914—1061	залога

Данные опроса банков, расчеты «Сегодня»

\* Мы взяли условия кредитования всех 27 банков, выдающих ипотеку с ГИУ, и выбрали 10 самых выгодных.  
\*\* Размер ставки зависит от срока кредитования или первого взноса. \*\*\* Включают первый взнос и одноразовые комиссии.  
\*\*\*\* Приведен платеж по аннуитетной (равными платежами) и стандартной (уменьшающиеся платежи) схеме погашения.  
Рассчитано для покупки квартиры в кредит стоимостью 500 тыс. грн на максимальный срок с минимальным первым взносом и по предлагаемой в данном случае ставке. Без учета страховки и услуг нотариуса. Титул — право собственности на жилье.

ТОП-10 ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ГИУ (ПО ЕЖЕМЕСЯЧНОМУ ВЗНОСУ)								
Банк-кредитор	Ставка, % год.	Максим. срок кредита, лет	Мин. первый взнос, %	Разовая комиссия, % от суммы кредита	Расходы при получении кредита, грн	Платеж по кредиту в мес., грн		Страхование
						Аннуитет	Классический (от-до)	
ХРЕЩАТИК	15	30	25	1,75	131 562	4742	5730—1055	залога
ПОЛИКОМБАНК	16,5	30	25	1	128 750	5194	6198—1056	залога
УББ	22	15, 30	30, 40	—	200 000	5508	6333—849	залога
МЕГАБАНК	22	15	40	—	200 000	5717	7167—1697	залога
ЭКСПОБАНК	22	15	40	1	203 000	5717	нет	залога
АВТОКРАЗБАНК	21—21,7*	5—30	30	1	153 500	6137	нет	залога и заемщика
ПИРЕУС БАНК	21,4	20	30	2	157 000	6333	7700—1485	залога
УКРГАЗПРОМБАНК	20	30	25	2,5+0,02 ежемес.	134 375	6341	7367—1059	залога
ЭНЕРГОБАНК	22	30	30	4	164 000	6426	7389—990	залога
ДЕЛЬТА БАНК	21,99	20	30	2	157 000	6497	7872—1485	залога и жизни

Данные опроса банков, расчеты «Сегодня»

\* размер ставки зависит от срока кредитования  
\*\* включают первый взнос и одноразовые комиссии  
\*\*\* приведен платеж по аннуитетной (равными платежами) и стандартной (уменьшающиеся платежи) схеме погашения.  
Рассчитано для покупки квартиры в кредит стоимостью 500 тыс. грн на максимальный срок с минимальным первым взносом и по предлагаемой в данном случае ставке. Без учета стоимости страховки и услуг нотариуса



Полные варианты таблиц с условиями всех банков, работающих с ГИУ, — на [www.segodnya.ua](http://www.segodnya.ua)