

ТРАНШЕВАЯ ИПОТЕКА НА НОВОСТРОЙКУ: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ

Cheklaukova E.L.

TRANCHE MORTGAGE FOR A NEW BUILDING: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES

Аннотация. Застройщики и банки для увеличения объема продаж недвижимости вводят акционные программы с льготными условиями по ипотеке. Один из таких банковских продуктов – траншевая ипотека. Автором приведены этапы траншевой ипотеки, ее возможные условия, сформулированы преимущества и недостатки. Сравнительный расчет кредита по традиционной и траншевой ипотеке иллюстрирует выводы автора.

Ключевые слова: ипотека, транш, траншевая ипотека.

Abstract. Developers and banks are introducing promotional programs with preferential mortgage terms to increase real estate sales. One of these banking products is a tranche mortgage. The author presents the stages of a tranche mortgage, its possible conditions, and outlines the advantages and disadvantages. A comparative calculation of the loan for traditional and tranche mortgages illustrates the author's conclusions.

Keywords: mortgage, tranche, tranche mortgage.

Траншевая ипотека – это форма жилищного кредита, которая предполагает его разделение на несколько частей (траншей). Чаще всего их бывает два – до ввода жилья и после его сдачи. Как массовый продукт траншевая ипотека появилась на первичном рынке в 2022 году, когда началось падение спроса, а Центробанк наложил вето на выдачу околонулевой ипотеки и жилищных кредитов без первоначального взноса.

В общем виде схема траншевой ипотеки выглядит следующим образом:

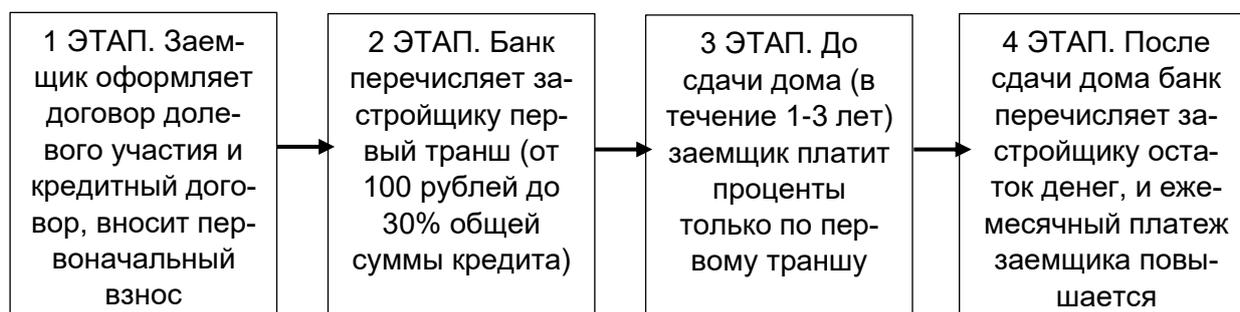


Рисунок 1 – Этапы траншевой ипотеки

Траншевая ипотека может быть поделена на транши в разных объемах. От этого зависит общая стоимость полученного кредита. На примере определим, какие преимущества дает траншевая ипотека по сравнению с традиционной. Усло-

вия кредитования примем следующие: молодая семья приобретает жилье стоимостью 6 млн. руб. с первоначальным взносом (собственные денежные средства) в 2 млн. руб. и оформляет ипотеку на сумму 4 млн. руб. в строящейся новостройке с датой сдачи в эксплуатацию через 3 года. По государственной программе «Семейная ипотека» процентная ставка на весь период по традиционной ипотеке и по второй части траншевой ипотеки составит 6% годовых, первая часть траншевой ипотеки будет оформлена под 2% годовых.

Таблица 1

Расчет показателей траншевой ипотеки

Показатели	Традиционная ипотека	Траншевая ипотека	
		первый транш 20%	первый транш 100 руб.
Стоимость недвижимости, руб.	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Первоначальный взнос, руб.	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Сумма кредита, руб.	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Первый транш, руб.	0	800 000	100
Второй транш, руб.	0	3 200 000	3 999 900
Процентная ставка, %	6	первый транш 2% второй транш 6%	
Срок кредитования, лет	20	первый транш 3 года второй транш 17 лет	
Ежемесячный платеж, руб.	28 657	22 914	4
- по первому траншу - по второму траншу		25 059	31 323
Необходимый минимальный ежемесячный доход, руб.	57 314	от 45 828 до 55 118	до 62 646
Общая сумма процентов за период, руб.	2 877 738	1 936 940	2 390 087
Общая сумма выплат за период, руб.	6 877 738	5 936 940	6 390 087

Приведенные расчеты наглядно иллюстрируют, что традиционная ипотека обойдется дороже траншевой. Выбирая между различными вариантами траншевой ипотеки, заемщик должен понимать, что, если его цель – максимально уменьшить ежемесячную выплату во время стройки дома, ему нужно подбирать программу с минимальным первоначальным траншем. Если же цель заемщика – сэкономить на процентах, то надо рассматривать варианты с первым траншем от 20-30%.

Условия траншевой ипотеки (количество траншей, размер первоначального взноса, возможность использования льготных программ, маткапитала и т. д.) могут различаться в зависимости от банка, застройщика и даже конкретного жилищного комплекса. Для оформления траншевой ипотеки необходимо, чтобы это условие было и в кредитной организации, где оформляется ипотека, и у застройщика, у которого планируется приобрести недвижимость.

Анализируя нормативные акты и предложения банков, можно сформулировать следующие основные особенности траншевой ипотеки [1]:

1. Ипотека траншами может работать и по стандартной ипотечной ставке, и по льготным программам (в рамках семейной, IT, военной, сельской, дальневосточной и арктической ипотек).

2. Траншей может быть от одного (традиционная ипотека) до четырех. Как правило ограничиваются двумя траншами.

3. Первый транш банк выдает в день подписания кредитного договора. Последний – в зависимости от условий застройщика: за три месяца до ввода дома в эксплуатацию, накануне ввода, до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию или до определенной даты, которая есть в договоре.

4. Объем первого транша – от 0,01 до 50% от суммы кредита. Наиболее частый вариант – 30%.

5. Квартиры по траншевой ипотеке могут изначально продавать с удорожанием до 10% от их текущей рыночной стоимости – зависит от конкретного застройщика и ЖК.

6. Перед выдачей второго транша у заемщика не должно быть активных просрочек по текущей ипотеке.

7. Максимальный срок перевода последнего транша – не позже 36 месяцев с момента подписания кредитного договора.

8. Разделение кредита на транши не дает экономии на страховании жизни, так как при расчете страховки берут полную сумму кредита.

Траншевая ипотека с минимальным первым траншем и выплатами в народе получила название «ипотека за 1 рубль». Она выгодна заемщикам в трех жизненных ситуациях:

1. Если надо оплачивать съемное жилье. Так как ипотечные платежи в полном объеме начинаются только после сдачи дома, заемщик имеет возможность все это время жить на съемной квартире и оплачивать за нее без ущерба для семейного бюджета. Это удобно, когда старая квартира уже продана, а новая еще не готова.

2. Если надо подождать с продажей старой квартиры. Бывают ситуации, когда выгоднее, наоборот, подольше жить в старой квартире, продать ее накануне сдачи новостройки, а на вырученные деньги погасить ипотеку. В таком случае ипотека за 1 рубль на начальном этапе позволяет сэкономить на аренде жилья и досрочно оплатить часть новой квартиры после продажи старой.

3. Если квартира строится под аренду или перепродажу. Ипотека за 1 рубль – это вариант вложения в новостройки с инвестиционными целями. До сдачи дома в эксплуатацию (в первые два-три года) оплачивать ипотеку арендными платежами не получится. После финального транша, когда квартиру сдадут, гасить ипотеку можно арендными платежами, либо продать жилье с разницей в цене и вложиться в другой объект.

При всех очевидных преимуществах, у траншевой ипотеки можно сформулировать как преимущества для заемщика, так и недостатки (таблица 2):

Таблица 2

Выгода и риски траншевой ипотеки для заемщика

Выгода траншевой ипотеки	Риски траншевой ипотеки
<p>1. Экономия во время строительства дома, возможность накопить на ремонт и другие цели.</p> <p>2. Цена квартиры и условия кредитования зафиксированы.</p> <p>3. Застройщику выгоднее как можно скорее завершить объект, чтобы получить финальный транш.</p> <p>4. Право собственности на квартиру возникает с момента подписания кредитного договора.</p>	<p>1. Не все банки и застройщики готовы оформлять траншевую ипотеку.</p> <p>2. Возможно несовпадение желания покупателя по району приобретения недвижимости с предложениями застройщика.</p> <p>3. Траншевая схема распространена при покупке новостроек, может не суммироваться с другими акциями и скидками.</p> <p>4. Застройщики могут завышать стоимость квартир, приобретаемых по траншевой ипотеке.</p> <p>5. Процентная ставка и первоначальный взнос по такой ипотеке, как правило, выше.</p> <p>6. Финальный транш придется оплачивать даже в случае, если застройщик задерживает сдачу объекта.</p>

Предложений траншевой ипотеки пока не слишком много, искать их нужно не на сайтах банков, а у застройщиков. Также при оформлении траншевой ипотеки следует хорошо взвешивать свои возможности – платить придется позже, но суммы будут выше, а штрафы за просрочку платежей при данном кредите сохраняются. Хорошим решением для траншевой ипотеки будет собрать небольшую финансовую подушку до второго транша и внести ее на досрочное погашение.

ЛИТЕРАТУРА

1. Траншевая ипотека: выгода и риски. – Текст: электронный // Онлайн сервис недвижимости «Циан. ЖурналПро». – URL: <https://irkutsk.cian.ru/stati-transhevaja-ipoteka-vygoda-i-riski-novogo-kreditnogo-produkta-328144/> (дата обращения: 10.04.2025).