

## Ломбардный кредит или ипотечный?



Ломбардный кредит, в отличие от ипотечного, выдается под залог имущества не приобретаемой, а уже имеющейся в собственности заемщика или же имущественных прав (включая товары, товарораспорядительные документы, драгоценные металлы, ценные бумаги и т.д.). По сути, ломбардный кредит – это своего рода потребительский кредит. Его можно использовать для совершения любых крупных покупок и инвестиций: дорогостоящего ремонта, покупки земельного участка или других проектов, связанных с улучшением жизненных условий.

Несмотря на вышесказанное, аналитики «[МИЭЛЬ-Брокеридж](#)» все же отдают предпочтение ипотеке. «Ипотечный и ломбардный кредит, или иными словами, [ипотека](#) в силу закона и [ипотека](#) в силу договора, - говорят они. - На сегодняшний день наиболее распространенной, популярной и востребованной формой жилищного кредитования является именно [ипотечный кредит](#). И для покупки единственного жилья в основном используется только ипотека в силу закона».

Напомним, что ипотека в силу закона имеет место в следующих пяти основных и распространенных случаях:

- при приобретении недвижимости (домов, квартир, земельных участков) с использованием кредитных средств;
- при строительстве жилых домов с использованием кредитных средств;
- при продаже в кредит;
- при ренте;
- при залоге имущественных прав.

То есть ипотечный кредит берется заемщиком под покупку недвижимости, и эта приобретаемая [недвижимость](#) идет банку в залог. А ипотека в силу договора (ломбардное кредитование) – ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке. «Основным отличием легальной ипотеки от договорной является то, что при договорной ипотеке не меняется собственник объекта недвижимости, - отмечают аналитики «[МИЭЛЬ-Брокеридж](#)», а ипотека возникает на основании договора об ипотеке».

### Куда исчез ломбардный кредит

В принципе если посмотреть программы кредитования разных российских банков, то редко можно увидеть ломбардный кредит. Чаще всего можно наткнуться на ипотеку. Причиной этого, по словам ипотечного брокера компании Est-a-Tet Алексея Новикова, является то, что сегодня понятие «ломбардный кредит» несколько устарело. «Существует два вида кредита: целевой ипотечный кредит и нецелевой кредит. Сегодня у многих банков любой кредит на новостройку берут под залог уже имеющейся недвижимости. Целевой ипотечный кредит брать на данный момент выгоднее, поскольку ставка меньше», - говорит он.

Ломбардное кредитование, наравне с ипотекой, широко распространено и в странах Европы, и в США. Однако на Западе залоговый кредит не является профильным активом для банков. «В связи с этим, набирая определенный портфель таких кредитов, банки выпускают ипотечные сертификаты, а также ценные бумаги, обеспеченные данными залогами, - отмечает Роман Строилов, директор департамента частного и корпоративного кредитования компании Penny Lane Realty. - В России готовы ввести ту же схему работы, но законодательство пока не позволяет реализовать это на практике».

## Плюсы

Чаще всего ломбардную ипотеку выбирают те, кто собирается приобрести жилье в новостройке или за городом. А на сегодняшний день, как известно, очень немногие банки предоставляют классические ипотечные кредиты на загородную и [коммерческую недвижимость](#). По словам финансового директора ГК "Евросервис" Ларисы Плотницкой, ломбардную ипотеку выбирают также те, кто, уже имея одну квартиру, не способен накопить деньги на первоначальный взнос для покупки второй, а ипотека с первоначальным взносом 0% - все еще редкость (и предполагает более высокий процент по кредиту).

«Еще один плюс ломбардного кредита состоит в том, что залогодателем может стать любой ваш родственник или даже знакомый, выразивший на то свое согласие. Существенным преимуществом является также возможность получить такой кредит, не имея прописки в Москве или Московской области», - отмечает Плотницкая.

«Ломбардный кредит может стать единственным доступным способом получения денег для людей, которым банки отказали в выдаче кредита, у кого плохая кредитная история, была судимость, нет возможности официально подтвердить доход и другие сложные случаи», - говорит Евгения Пармухина, руководитель аналитического агентства Research.Techart.

## Много ли людей предпочитают



По оценкам специалистов компании Penny Lane Realty, 40% клиентов предпочитают брать ломбардный кредит. «Связано это, прежде всего, с портретом заемщика, отличительной чертой которого является высокий уровень дохода и занимаемой должности», - отмечает Роман Строилов. По данным Евгении Пармухиной, при покупке жилья соотношение ипотеки к формам ломбардного кредитования (в чистом виде и кредиты под обеспечение имеющейся недвижимостью) примерно 70% к 30%.

Несмотря на вышеприведенные данные, как показывает практика, людей, приобретающих жилье по ипотеке значительно больше, нежели тех, кто приобретает его по нецелевому кредиту, поскольку, как отмечает Алексей Новиков, до оформления прав собственности на квартиру, на так называемый инвестиционный период, ставка составляет от 13,5 до 15%. После приобретения прав собственности она может снизиться до 11%. У нецелевого кредита ставка несколько выше – 16-17% и с течением времени она не снижается».

Кроме того, стоит отметить, что в случае, если строящийся объект находится на последней стадии согласования в банке, то заемщик, скорее всего, сделает выбор в пользу ипотечного кредита. Причиной такого выбора является тот факт, что процентная ставка по ипотеке ниже ломбардной на 0,5-1%, что позволяет клиенту сэкономить свои средства.