



Собрались брать ипотеку? А знаете ли Вы, что сегодня для того, чтобы ее получить нужно, обладать не только достойной заработной платой, но и подходящими навыками, внешностью и даже половой принадлежностью? Мы расскажем Вам, как в глазах банков выглядит идеальный клиент на ипотеку и что он должен из себя представлять.

После ненавистного всем кризиса ипотечный кредит взять практически невозможно. А тем, кому это все-таки удалось, не позавидуешь. Ведь варварские проценты, которые новоиспеченные владельцы квартир обязаны будут выплачивать в течение следующих 15-20 лет подведут под монастырь любого. К тому же банки теперь имеют наглость капризничать и при выборе своих клиентов ориентироваться не только на их материальную обеспеченность, но и на семейное положение. Так, например, некоторые банки предпочитают в качестве заемщиков незамужних сотрудниц или женатых сотрудников госкорпораций.

Сегодня бытует мнение, что ипотечный кредит берут люди не в своем уме. И неудивительно, ведь современные условия выдачи кредитов приводят в ужас даже обеспеченного человека. Так, в России средневзвешенная процентная ставка по рублевым ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам, составляет в настоящее время, по данным Центробанка, 14,6%, а ставка по ипотечным кредитам в иностранной валюте - 13,1%. Между тем, ставка по ипотечным кредитам в странах Европы - всего 4,5%.

В странах, пока не входящих в еврозону, условия получения ипотеки также значительно лучше, чем в России. Так, например, в Польше средневзвешенная процентная ставка на покупку недвижимости в злотых сейчас составляет 8% годовых. В то же время купить квартиру в Варшаве по ипотеке в евро можно под 6% годовых, а для кредитов в долларах США средняя ставка составляет всего лишь 5% годовых. Соответственно, делаем выводы: в родном отечестве покупать квартиры за счет банков не только не выгодно, но и смешно, т.к. переплачивать "такие" проценты не кому не хочется.

Сама же суть ипотечного кредита в том, что вы приобретаете в собственность недвижимое имущество (дом, квартиру) за счет банка и расплачиваетесь по данному кредиту в течение определенного периода времени. При этом ваши обязательства перед банком обеспечены залогом в виде приобретаемого или уже имеющегося у вас жилья.

Важно, что именно вы, а не банк, являетесь собственником приобретаемого имущества. От обычного кредита ипотека отличается тем, что банк, в случае нарушения вами обязательств перед ним, имеет право вернуть свои деньги из стоимости этой квартиры.

Между тем, понимая, насколько высоки банковские процентные ставки главы государства выражают свои пожелания к ипотечным программам. Так, президент РФ Дмитрий Медведев прогнозирует, что ставки по ипотечным кредитам в России могут вернуться к докризисному уровню лишь через 2-3 года. "Здесь чудес не произойдет, но я думаю, в ближайшие 2-3 года, не раньше, мы вернемся к ситуации по ипотеке, которая была", - отметил глава государства. "Однако она нас тоже не устраивает. Должны ставку сделать ниже", - сказал Д.Медведев.

По его мнению, "нормальная ставка ипотеки, когда с удовольствием берут кредит, - 6-7%". "Но нельзя делать того, что делали американцы, они выдавали под один процент, и у них грохнулась вся ипотечная система", - отметил президент.

В то же время, глава государства считает, что "нельзя сохранять ситуацию, когда 20% или 30%, это абсолютно нереально".

Премьер-министр РФ Владимир Путин разделяет мнение президента РФ и считает ситуацию в отрасли непростой, недавно премьер напомнил, что в 2009 году на цели государственной жилищной политики было направлено порядка 450 млрд рублей. "Больше бы хотелось, может быть, и целесообразно было бы, но просто - невозможно. Да и это - огромные деньги, которые должны эффективно сработать на поддержание спроса, стимулирование ипотечных программ и жилищного строительства", - сказал В.Путин.

И последнее заявление премьера было о том, что нынешняя средняя процентная ставка по ипотечному кредитованию в размере 14,5% годовых слишком велика и необходимо стремиться к ее снижению до 11%.

"Конечно, 14,5% - а это средний ипотечный кредит сегодня - это очень много для граждан страны. Чтобы ипотека стала доступной для широкого круга людей, нужно стремиться к тому, чтобы ипотека была не больше, чем 10-11%", - заявил В.Путин на заседании наблюдательного совета Внешэкономбанка.

Премьер-министр отметил, что "директивным указанием это сделать невозможно". "Предлагаю сегодня подумать на тему о том, как мы могли бы поддержать этот тренд на снижение ставок ипотечного кредитования", - сказал он.

Кроме того, нельзя забывать, что слова "Ипотека" и "Ипотечный кредит" не так давно вошли в наш лексикон. Ипотечный рынок в России никогда не был достаточно развит, и если в странах с сильной рыночной экономикой ипотека существует сотни лет, то в нашей стране реальное существование и функционирование этого института исчисляется всего несколькими годами.

Поэтому теперь только представьте себе, как нелепо смотрятся требования банков к своим клиентам, которые претендуют на ипотеку. Мало того, что человек, сошедший с ума и решивший погрязнуть в огромных процентах, должен предоставить кучу документов, удостоверяющих стабильность его материального положения и соответствовать предельному возрасту заемщика, он должен еще и быть женатым или незамужней служащим (щей) госкорпорации.

Так, "МИЭЛЬ-Брокеридж" составила свой собственный образ идеального клиента для ипотечного кредита. По мнению аналитиков, несмотря на то, что сегодня экономическая ситуация в стране постепенно проясняется и многие банки разморозили свои кредитные отделы, их требования к клиентам оставляют желать лучшего.

"Банки постепенно возвращают ипотечные программы к докризисным условиям. В частности, то, что банки идут на снижение первоначального взноса, является серьезным знаком - это говорит о том, что банковские аналитики оценивают ситуацию на рынке недвижимости как стабильную", - отметил Алексей Шленов, генеральный директор "МИЭЛЬ-Брокеридж".

И, тем не менее, портрет "идеального" заемщика - это незамужняя женщина 25-30 лет или женатый мужчина 27-40 лет, с высшим образованием, работающие в государственной корпорации, имеющие хороший (от 100 тыс. рублей) доход, подтвержденный справкой 2НДФЛ и 50% собственных средств от стоимости приобретаемой квартиры.

Наиболее выгодные условия ипотечного кредитования сегодня предлагаются заемщикам, имеющим 50% и более собственных средств от стоимости приобретаемой недвижимости и готовым вернуть кредит в ближайшие 5-10 лет. Например, Московский кредитный банк разработал программу: при 50% собственных средств кредит можно взять с процентной ставкой 10% - при доходе, подтвержденным справкой 2 НДФЛ, 12% - при подтверждении дохода по форме банка. Максимальный срок кредита - 5 лет. Для молодых семей (возраст одного из супругов до 35 лет) с ребенком Сбербанк предлагает кредитование с первым взносом от 15% и ставкой, в зависимости от имеющегося первоначального взноса и срока кредита, от 13%, при доходе, подтвержденном справкой 2 НДФЛ.

Также, в ряде банков сегодня можно взять кредит, подтвердив свой доход по форме банка. При этом пусть небольшая часть дохода все-таки должна быть подтверждена справкой 2 НДФЛ. Например, кредит на таких условиях можно получить в банках: ВТБ24, РосЕвроБанк, НордеаБанк, BSGV, Газпромбанк, ДельтаКредит, НРБ, Росбанк, МКБ. "Вилка" фиксированных процентных ставок в этом случае составляет в рублях от 12% до 20%, в валюте - от 11% до 15%.

Произошли изменения в соотношении валют кредита: сейчас 95% кредитов привлекается в рублях. Для сравнения, в 2007 году 60% кредитов привлекалось в долларах, 40% - в рублях; в 2008 году соотношение поменялось: 40% - в долларах, 60% - в рублях, и далее количество рублевых кредитов возрастало. Выгоднее и удобнее брать кредит в той валюте, в которой заемщик получает зарплату, в этом случае он застрахован от рисков колебаний курсов валют. Учитывая, что сейчас все зарплаты, в основном, выдаются в рублях, практически все заемщики берут кредиты в российской валюте.

Еще одно изменение коснулось страхования жизни заемщика. Закон по ипотеке не предусматривает обязательное страхование жизни и здоровья заемщика. Но, в большинстве случаев, это является требованием банков. Сейчас появились банковские программы, в которых страхование не является обязательным, но в этом случае и процентная ставка увеличивается, в среднем, от 2% до 10%. Сумма страхования не сопоставима с этим увеличением по ставкам - страховка составляет, в среднем, 0,75-1,5% от суммы кредита, плюс проценты за 1 год, в зависимости от возраста и состояния здоровья заемщика. Поэтому, несмотря на появление подобных программ, застраховать жизнь и здоровье является для заемщика более выгодным.

Отметим, что первоначальный взнос по мнению специалистов по ипотеке "МИЭЛЬ-Брокеридж" снижен до 20%, в таких банках, как: Сбербанк РФ (для молодой семьи с ребенком - до 15%), ВТБ24, НордеаБанк. Процентная ставка при этом остается такой же, как и для 30% первоначального взноса.

Процентная ставка по ипотечным кредитам на приобретение квартир на вторичном рынке составляет сегодня, в рублях: от 9,55% - в банках, работающих по программе АИЖК, в других коммерческих банках - от 10% (в зависимости от срока кредитования, от размера имеющихся собственных средств, от способа подтверждения дохода, реже от размера комиссии по кредиту). Ставки по кредиту на покупку квартиры в новостройке на этапе строительства на несколько процентных пунктов выше. Но после оформления недвижимости в собственность ставки опускаются до уровня ставок по кредиту на приобретение вторичной недвижимости.

Так что если вы не успешная, молодая и незамужняя женщина, работающая в

госструктуре, об ипотечном кредите пока стоит забыть. Остается надеется, что в ближайшие годы банковские ставки снизятся и даже те, у кого доход ниже 100 000 рублей в месяц смогут позволить себе приобрести жилье, аналогично жителям в Западных странах.

Источник: [Личные деньги](#)