



Для того, чтобы получить положительное решение банка на предоставление ипотечного кредита соотношение ежемесячного совокупного дохода семьи заемщика к размеру [ежемесячного платежа по кредиту](#) не должно превышать 50%.

После кризиса украинские банки при анализе платежеспособности потенциального заемщика рассматривают не только уровень заработной платы, но и состояние компании и, даже отрасли, в которой он работает. Об этом «Делу» заявил заместитель директора департамента розничного бизнеса Ощадбанка Владимир Москаленко.

### **Стоп-факторы**

Основные требования к заемщикам, оформляющим кредит, – средний, но стабильный уровень доходов, положительная кредитная история и наличие ликвидного обеспечения - не изменились, но сегодня банки стали более скрупулезно к ним относиться.

Сегодня банки рассматривают не только официально подтвержденные доходы, но и расходы заемщика и его семьи. Не меньшую роль при принятии решения о выдаче кредита играет также и сотрудничество с банками, как в настоящее время, так и в предыдущие годы.

«Раньше можно было получить кредит на основании справки о доходах и кредитной истории в одном конкретном банке, сегодня же финучреждение интересуется, как заемщик погашал долги других кредиторов. Если по заемщику уже есть негатив, то иногда сложно получить кредитную карту даже на 500 грн.», – отмечает руководитель Украинского бюро кредитных историй Богдан Пшеничный.

Кроме того, существенно ужесточились требования, выдвигаемые банком к залому, его оценке и уровню покрытия. «Недостаточный размер покрытия суммы кредита залогом, в том числе недостаточная ликвидность обеспечения, – это сегодня главные стоп-факторы для отказа в кредите заемщику», – говорит Москаленко.

## Потепление

Но все же не все банкиры так категоричны, по оценке некоторых из них, условия кредитования в 2011 году стали более приемлемыми для потенциального заемщика по сравнению с 2010-м.

Некоторые финучреждения снизили требования к заемщикам по трудовому стажу на последнем месте работы, расширили возрастные рамки. «Помимо стабильного, подтвержденного заработка сегодня банки учитывают доходы от банковских вкладов, от аренды помещений, а также социальные выплаты», – говорят аналитики ВТБ Банка.

Например, для положительного решения о выдаче ипотечного кредита соотношение ежемесячного совокупного дохода семьи заемщика к размеру ежемесячного платежа по кредиту должно составлять не более 50%.

Банки также становятся сговорчивее, если уровень риска проведения им той или иной кредитной операции будет максимально низким. «Наличие у потенциального заемщика ликвидного залога может стать решающим фактором при оформлении кредита», – отмечает зампреда правления банка «Киевская Русь» Татьяна Лобашова.

Как сообщало "Дело", до конца 2011 года процентные ставки по кредитам на приобретение жилья на «первичке» могут снизиться еще на 1-2 процентных пункта. Вместе с тем дальнейшего сокращения первоначального взноса по таким ссудам не произойдет, он сохранится на уровне 25-30%.