



Как получить кредит на [покупку квартиры](#), какие банки предоставляют ипотеку, реально ли сегодня взять заем? Эти вопросы задает себе каждый, перед кем стоит жилищная проблема, а необходимой суммы для покупки

[недвижимости](#)

у него нет. Давайте попробуем выяснить, реально ли сегодня получить ипотечный кредит, кто имеет больше всего шансов привлечь финансирование банков и что для этого нужно.

Кредитование покупки квартир на первичном рынке

Труднее всего сегодня получить банковский кредит на покупку жилья в новостройке. Для этого необходимо либо уже иметь любое другое недвижимое имущество, которое станет залогом либо же выбрать квартиру у застройщиков-партнеров банка. Банковские структуры часто сами предлагают объекты, в которых можно выбрать себе жилье.

По данным Украинской национальной ипотечной ассоциации по состоянию на 1 января 2011 года, кредит на покупку жилья на первичном рынке предлагают 18 банков. При этом минимальная процентная ставка составляет 8% годовых в гривне («Фольксбанк»), максимальная – 25% годовых («Кредобанк»).

Что касается партнеров-застройщиков, то 3 объекта для инвестирования предлагает «Кредитпромбанк», «Аркада» – 6 объектов, БМ Банк – 1 объект, «Форум» – 1 объект, УПБ – 1 объект, «Таврика» – 3 объекта.

Максимальные шансы получить позитивное решение банка имеют заемщики:

- с украинским гражданством;
- с хорошей кредитной историей;
- с высоким уровнем подтвержденных официальных доходов;
- в возрасте от 25 до 50 лет;
- с высоким размером первоначального взноса;
- с наличием залогового имущества в виде недвижимости;
- с общим стажем работы не менее 3 лет;
- со стажем на текущем месте работы не менее 12 месяцев.

Что касается первоначального взноса, то с учетом того, что однокомнатная квартира в столице стоит сегодня около 60 тыс. долл. США, то на руках у заемщика должно быть соответственно не менее 18 тыс. долл. США. К этой сумме необходимо приплюсовать

1% от цены квартиры в виде госпошлины, столько же в Пенсионный фонд, 0,1% от суммы кредита за оформление договора залога, несколько сот долларов за услуги нотариуса и экспертную оценку недвижимости, страховые выплаты на первый год кредитования. Для первичного рынка это еще и кредитование залогового имущества, страхование жизни в размере 0,3%-1% остатка кредита.

Перечень документов, требуемых от заемщика, колеблется от 10 до 50 единиц, в зависимости от банка.

Кредитование покупки квартиры на вторичном рынке

Получить кредит на покупку жилья на вторичном рынке немного проще. Это связано с тем, что в данном случае кредитуются материальный объект, а не виртуальные недостроенные квадратные метры. Риски в таком случае для банка ниже. Поэтому здесь выбор банков, предлагающих свою помощь больше, чем на «первичке». По состоянию на 1 января 2011 года таких банков насчитывалось 29.

Процентные ставки колеблются от 8,8% до 30% годовых. Что касается условий кредитования и требований к заемщикам, то они аналогичны тем, которые выдвигаются при покупке квартиры на первичном рынке.

Покупка залоговых квартир у банков

Еще один вариант покупки квартиры, который предлагают банки – это приобретение залогового имущества. То есть недвижимость, отобранная у нерадивых заемщиков. Причем в данном случае банки предлагают несколько способов приобретения: кредит, оплата путем перечисления денег с депозита. Но специалисты рекомендуют идти на такую сделку с банком только после консультации с опытным юристом. Поскольку при покупке такой недвижимости может быть масса подводных камней. Во-первых, бывший собственник квартиры в течение 3-х лет имеет право подать в суд о возвращении ему данного имущества. Во-вторых, если в квартире ранее были прописаны дети, то банк при изъятии жилья у заемщика может выписать их лишь по обоюдному соглашению. Если же родители заупрямятся, то забрать квартиру, в которой прописан несовершеннолетний ребенок, через суд банку будет крайне проблематично.

Специалисты советуют покупать такую недвижимость лишь в случае, если предложение крайне выгодно по цене. К тому же массовому приобретению таких квартир мешает психологический момент. Многие боятся, что бывшие собственники квартиры вряд ли пожелают добра тому, кто вселится после них.

Рынок ипотеки: реалии и прогнозы

По данным Украинской национальной ипотечной ассоциации (УНИА) ипотечные кредиты сейчас выдает свыше 30 банков, по итогам 2010 г. количество банков выросло в 6 раз. В основном, условия кредитования похожи: процентная ставка варьируется от 9% до 30% годовых, медианная процентная ставка в национальной валюте по итогам года составила 21,9%, первоначальный взнос от 25-50%. Что касается сроков кредитования, то здесь наблюдается достаточно большой разброс – от 1 года до 30 лет. По итогам 2010 г. наблюдается постепенная либерализация условий выдачи ипотечных кредитов.

Специалисты утверждают, что стоимость кредитов будет уменьшаться. Ипотека не останется на сегодняшнем уровне, но снижение процентных ставок в 2011 г. будет незначительное. Прогнозируют, что в 2011 году процентные ставки вернуться на уровень 2006 г.: в гривне – 17%-18%. Прогнозы на большой срок связаны с прогнозами инфляции и другими обстоятельствами.

Банк

Минимальная процентная ставка в гривне, %

Срок

% первоначальный взнос

Комиссия

Вторичный рынок

Первичный рынок

БТА Банк

17,5-21,5%

17,5-21,5%

4-10

30%

2% + 1500 грн.

Кредитпромбанк

-

15,0%

15

30%

1%

Аркада

-

15-19%

5-20

30%

0,75%

Пиреус Банк

17-17,5%

-

20

30-50%

1,50%

Универсал Банк

15,0%

-

20

30-50%

1,5%+1000 грн.

БМ Банк

18,5-19,5%

10,78-18,02%

5-15

40-50%

0,3-1%

Индекс Банк

16-18%

16-18%

20

40-50%

1-1,5%

Форум

19,50%

17,25%

15

35-50%

2-5%

Укрсиббанк

17,9-22%

15,00%

5-15

30-50%

2-2,5%

Укрсоцбанк

19,00%

-

20

40%

0,99%

Приватбанк

18,00%

-

20

30%

3%

Ощадбанк

19,00%

19,5%

20

10-30%

1%

Укрэксимбанк

28,00%

28,0%

5-10

40%

1,2%

Укргазбанк

18-20%

-

10

30-50%

0,3-1%

Эрсте Банк

16,3-20,49%

16,3-21,49%

5-15

40-50%

1,5%

ОТП Банк

18,98-20,98%

-

10-15

40-60%

0,99%

ВТБ

15,9-21%

-

1-20

30-50%

2,9%

Финанси та Кредит

24%

-

10

40

1%

Мегабанк

19,99-22%

-

10

40-60%

3,0%

Банк Кипру

19,9%

19,9%

10

40-50%

-

Банк Киев

20-22%

-

5-15

30%

1%

УПБ

30%

24%

1-10

50%

-

Морской Транспортный Банк

19,0%

-

20

50%

0,5%

Кредит Европа Банк

16,9-17,9%

-

5-10

30%

0,99%

Кредобанк

18-18,5%

22,5-25%

5-15

60%

1-1,5%

Кредит Днепр

25%

-

3

50%

1%

Unicredit Bank

18,56%

18,56%

1-20

40%

1%

Сбербанк России

20,50%

20,50%

20

50%

1,80%

Таврика

-

18-25%

0,5-5

50%

2,00%

Мета Банк

26,5-27,5%

-

3

30%

1068 грн.

Всеукраинский Банк Развития

12,0%

12,0%

5-10

30-50%

-

Фольксбанк

8,8-15,5%

8,8-15,5%

15

40%

1-1,99%

Мнение эксперта

Алексей Пилипец, исполнительный директор ООО "Кредитное Брокерское Агентство" (СБА):

Положительными тенденциями в 2011 году будут увеличение количества банков предлагающих ипотечные кредиты. Все больше игроков заявляют о возобновлении ипотечного кредитования и запуске новых программ. В случае замедления темпов инфляции и улучшения макроэкономической ситуации будет дальнейшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам. Ожидается изменение динамики прироста общего ипотечного портфеля украинских банков с отрицательной на положительную. Положительным фактором будет дальнейшая активизация государства в решении жилищной проблемы и развитии механизмов скорейшего возобновления жилищного финансирования.

Отрицательными тенденциями, можно назвать то, что в 2011 году мы не увидим массового возобновления ипотечного кредитования. Несмотря на ожидаемое улучшение экономической ситуации, инфляция в 2011 году будет двухзначной, следовательно ставки по ипотечным кредитам будут оставаться на высоком уровне, из-за этого условия предоставления ипотечных кредитов по-прежнему будут оставаться малопривлекательными для большинства заемщиков. Отрицательным фактором остается большая концентрация проблемных ипотечных кредитов в портфелях украинских банков, что существенно снижает их ресурсную базу, плюс в 2011 году зачисляются сроки действия кредитных каникул, что может вызвать увеличение числа проблемных кредитов. Также нестабильная ситуация на рынке недвижимости не способствует активизации количества сделок.

В сегодняшних реалиях необходимо обеспечить стабильность и надежность ипотечного рынка, минимизировать риски ипотечного кредитования. Речь идет о высоком уровне инфляции в нашей стране, риске ликвидности, валютном риске, и т.д. Необходимо дифференцировать источники фондирования ипотеки, создать условия для выпуска ипотечных ценных бумаг, развивать вторичный ипотечный рынок и стимулировать внутренних институциональных инвесторов в ипотечные ценные бумаги

через ту же пенсионную реформу.

Кредитование объектов незавершенного строительства и застройщиков постепенно будет возобновляться, но процесс кредитования незавершенки уже не будет таким хаотичным, как до кризиса. Банки будут очень внимательно анализировать объекты, под которые будут давать кредит и финансовое состояние самих застройщиков.

В целом, ситуация которая сложилась на украинском строительном рынке и рынке жилищного финансирования характеризуется сплошным недоверием друг к другу практически всех участников рыночных отношений. До тех пор, пока этот круг взаимного недоверия не разорван, не может быть и речи о возобновлении нормального рынка.

Необходимо честное распределение рисков между участниками рыночных отношений и обеспечение взаимных гарантий. Такая дифференциация рисков может быть обеспечена путем развития новых механизмов и моделей финансирования первичного рынка.

Подготовила Юлия Василенко

Источник: ИАП "Столичная Недвижимость"