

Ипотека – это реально, просто, но очень ответственно

МОСКОВСКИЙ БАНК
реконструкции и развития
МБРР



Согласно оценкам экспертов рынок ипотечного кредитования все-таки восстановился после кризиса. Сегодня банки наперебой предлагают все новые и новые программы, повышают уровень сервиса, облегчают потенциальным заемщикам процедуру получения кредита, а также постепенно снижаются и ставки по кредитам.

На вопросы редакции о текущих тенденциях рынка ипотечного кредитования ответил Управляющий Уфимским филиалом Московского банка реконструкции и развития (МБРР) Рустем Давлетов

– Рустем Хабирович, действительно ли рынок ипотечного кредитования сейчас переживает особенно динамичный рост? Можно ли сказать, что это своего рода «скачок» после кризисной спячки?

– Несомненно, и это вполне закономерно. Оживление рынка ипотеки происходит уже довольно давно, и процесс усиливается по мере выхода банковского сектора из кризиса. Рост рынка сопровождается не только увеличением количества программ кредитования, но и появлением массы специальных предложений, делающих ипотеку более привлекательной и доступной. Подобные предложения могут быть самыми разными, к примеру, небольшое снижение процентной ставки для некоторых групп граждан или отмена различных комиссий. В нашем банке, кстати, существуют обе таких возможности, благодаря им итоговую стоимость кредита можно реально уменьшить.

Отмечу, что активный интерес банков к наращиванию кредит-

ных портфелей, притом не только ипотечных, – это общерыночный тренд. Дело в том, что в пору кризиса банковский сектор привлек довольно много дорогостоящих средств, тогда как кредитование именно в тот же период было заморожено. И теперь настал момент, когда банки вновь готовы активно работать в данном направлении. Все это очевидные плюсы для заемщиков, благодаря которым они получают возможность выбирать среди банков и множества их кредитных продуктов, а также среди возможных вариантов жилья.

– Интерес банков действительно логичен. В подтверждение ему – множество новых программ кредитования, однако, так ли велик сегодня спрос на кредиты со стороны населения? Ведь после кризиса он упал до минимальных значений.

– Пока предложение превышает спрос. Люди еще помнят кризис и по-прежнему осторожно относятся к кредитам. Если в 2007-2008 году клиенты

буквально «стояли в очереди» и готовы были взять кредит на грани своих финансовых возможностей, то сегодня они тщательно выбирают, ищут самые выгодные предложения, высокий уровень сервиса и более ответственно подходят к оценке своей платежеспособности.

Такое положение вещей очень выигрышно с точки зрения клиентов. Ведь банки сегодня готовы бороться практически за каждого заемщика, и значит, совершенствовать качество услуг, вводить различные преференции, разрабатывать специальные предложения.

– Ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту зачастую сопоставимы с арендными платежами, но при этом деньги вкладываются в собственное жилье. Но, прежде чем брать ипотеку, необходимо иметь представление, что такое ипотечный кредит, и какие существуют программы кредитования, предлагаемые банками для решения жилищного вопроса.

На примере МБРР – вкратце расскажите о действующих или планируемых программах.

– Сейчас мы предлагаем клиентам кредиты на срок до 25 лет для приобретения жилья в новостройках и на вторичном рынке. Также наши заемщики могут оформить кредит под залог уже имеющейся в собственности жилой недвижимости. Полученные средства можно использовать на любые цели.

Банк также предоставляет возможность досрочного погашения кредита, при этом никакие штрафные санкции за это не предусмотрены.

При оформлении ипотеки мы не требуем поручительство физических или юридических лиц. Максимальная сумма кредита определяется с учетом совокупного дохода семьи заемщика, подтвердить который можно в том числе справкой по форме Банка.

Заемщиками могут стать любые дееспособные лица – граждане РФ в возрасте от 18 до 65 лет на момент оформления и погашения кредита соответственно, в том числе не состоящие между собой в родственных отношениях.

– На каких заемщиков в большей степени ориентированы ваши кредитные программы?

– Наши ипотечные программы ориентированы в основном на средний класс. Заемщики МБРР, как правило, приобретают недвижимость для улучшения своих жилищных условий, редко – с целью инвестирования. Таким образом, клиент, оформивший ипотеку, становится собственником недвижимости, и члены его семьи получают возможность в ней зарегистрироваться.

Хочу заметить, что ипотечная линейка – не единственный кредитный продукт МБРР: также мы предлагаем заемщикам потребительские кредиты на неотложные нужды в размере до 600 тысяч рублей и кредитные карты с тем же лимитом кредитования.

– Процентные ставки при приобретении недвижимости в новостройке или на вторичном жилье, как правило, существенно различаются. По какой причине?

– Условия программ кредитования на первичном и вторичном рынках действительно имеют ряд отличий. В первую очередь, это касается процентных ставок.

При кредитовании на покупку квартиры в новостройке на период строительства объекта банком устанавливается более высокая процентная ставка, которая снижается после оформления недвижимости в собственность. Связано это с отсутствием у банка на этапе строительства полноценного обеспечения в виде залога недвижимости. В дальнейшем плата за кредит со-

поставима со ставками по кредитованию на вторичном рынке.

Нелишним будет напомнить, что некоторые клиенты могут воспользоваться существующими преференциями, позволяющими немного снизить процентную ставку. А молодым семьям не стоит забывать о возможности направить на оплату части долга по ипотечному кредиту материнский капитал.

– Назвать самый лучший банк с самыми выгодными условиями по ипотеке очень сложно, так как потребности у каждого заемщика настолько же разные, насколько многообразны сами ипотечные программы.

Ваш совет – как потенциальному заемщику не потеряться, не растеряться в этом многообразии? На что надо обращать внимание в первую очередь?

– Как и в отношении любой услуги, в первую очередь, заемщику следует ориентироваться на собственные потребности: определиться, какое жилье хотелось бы приобрести. После этого можно приступать к поиску подходящих программ кредитования. Отбрав возможные варианты и сравнив процентные ставки, стоит обратить внимание и на дополнительные расходы, сопряженные с ипотечной сделкой, и на качество консультационного сопровождения, поскольку грамотное сопровождение ипотечных сделок делает этот непростой процесс максимально прозрачным и понятным для клиента.

Необходимо помнить, что кредит, требующий для оформления минимального пакета документов, всегда будет дороже займа, предоставленного заемщику, достоверно подтвердившему свой доход. Это обусловлено тем, что банки несут определенные риски невозврата займов, которые возможно сократить при условии максимальной «прозрачности» заемщика или при наличии залога.

Получение кредита – дело крайне ответственное, поэтому нужно очень хорошо все изучить и найти оптимальный для себя вариант. Вы всегда можете обратиться в Уфимский филиал МБРР с любыми вопросами по ипотечному кредитованию – мы готовы помочь вам сделать одну из самых дорогих покупок с максимальным комфортом и выгодой.

Продолжение темы **10**»

Всемирный золотой конгресс (World Gold Council, WGC) опубликовал статистику спроса на золото по итогам I квартала 2011 года. По данным источника, мировой спрос на золото в первом квартале 2011 года увеличился на 11% – до 981,3 тонны по сравнению с 881 тонной за аналогичный период прошлого года. В денежном выражении спрос вырос почти на 40% и составил \$43,7 млрд. против \$31,4 млрд. в январе-марте 2010 года.

Золотая лихорадка

Как отмечают эксперты конгресса, основным потребителем желтого металла стал Китай. В отчетном квартале китайские инвесторы приобрели свыше 90 тонн золота. На втором месте оказалась Индия, купившая 85 тонн.

Кроме того, покупателями золота в первом квартале выступали представители ювелирного рынка. Спрос на золото со стороны ювелиров (в 1-м квартале вырос на 7% – до 556,9 тонны,

что соответствует рекордным \$24,8 млрд.), промышленников (113,8 тонны (\$5,1 млрд.) и банкиров. Мировые центробанки увеличили свои запасы на 129 тонн золота.

По мнению Дмитрия Суплакова, руководителя направления проектов и анализа ООО КБ «КОЛЬЦО УРАЛА», золотая лихорадка имеет несколько причин. Первая и самая основная – инвестирование в золото, как в «актив-убежище» от изменчивых курсов ведущих

мировых валют и неустойчивости фондовых индексов. Кроме этого, восстановление мировой экономики повысило спрос и на промышленное использование золота, без которого не может существовать современная электроника.

Учитывая неразрешенность долговых проблем в Еврозоне, растущий непомерными темпами дефицит США, золото

в очередной раз доказывает свой статус вечной ценности и привлекает все большее количество инвесторов.

