



Итак, вы оценили свои возможности, ознакомились с перечнем документов, необходимых для предоставления в банк, и считаете, что имеете все шансы получить **ипотечный кредит**.

Теперь нужно выбрать банк. Процесс это непростой. Нужно оценить не только продукт, который предлагает банк по ипотечному кредитованию, но и сам банк. Ведь с этим банком вы будете сотрудничать в течение многих лет. Основным критерием при выборе банка является, естественно, процентная ставка за пользование кредитными средствами и меньшие дополнительные расходы.

На сегодня процентная ставка составляет около 11—15% годовых. Зависит она от размера вашего первоначального взноса, срока, на который собираетесь брать кредит, от того, какие можете предоставить справки о заработной плате, собираетесь вы приобрести жилье в новостройке или на вторичном рынке.

Совсем недавно система условий ипотечного кредита во всех банках была одинакова: кредит сроком на 10–15 лет под 15% годовых в валюте. Сумма собственных средств, вносимых заемщиком, должна составлять не менее 30%, причем эта доля утверждена постановлением российского правительства.

Однако сегодня некоторые банки начали смягчать условия первоначального взноса. Например, чтобы получить ипотечный кредит на вторичном рынке жилья, достаточно 15% стоимости квартиры. Именно с такими неожиданными предложениями вышел в октябре на рынок ипотеки новый игрок — Внешторгбанк.

От 20% первоначального взноса не отказываются Московский кредитный банк, Фора-банк, Международный промышленный банк и Инвестсбербанк.

Первый — в случае покупки квартиры на вторичном рынке, остальные — для приобретения дорогого жилья. Категория «дороговизны» различная, для Фора-банка — это квартиры от \$100 тыс., а для МПБ — от \$70 тыс.

Международный промышленный банк снижает процентную ставку сразу на три пункта (до 12%), если выданный кредит превышает \$35 тыс.

Другие банки, если и идут на изменение суммы первоначального взноса, то только в сторону увеличения. Так, если вы рассчитываете на покупку квартиры в строящемся доме, то желательно накопить 40–50% собственных средств.

Самую низкую на сегодняшний день процентную ставку установил Сбербанк РФ — 11% годовых в валюте. Однако, для того чтобы получить кредит в Сбербанке (который, кстати, предлагает, ко всему прочему, и самые большие кредиты), необходимо привести с собой двух поручителей.

«Новичок» в ипотечном мире — Внешторгбанк обещает обогнать всех «пионеров»: сегодня он декларирует от 10,5 до 11,5% годовых в валюте. Внешторгбанк появился на «поле» лишь месяц назад, и о количестве выданных кредитов не желает говорить даже руководство банка. Пока не выдано ни одного кредита.

Еще один банк, предлагающий достаточно демократичную процентную ставку, это Инвестсбербанк — 12–13% годовых. Все остальные банки устанавливают 14–15%.

В случае, если ваши доходы «серые», банк увеличит ставку на 1—2%. Следует осторожнее относиться к столь соблазнительной «плавающей» процентной ставке. Психологически потенциальный заемщик рассчитывает на нижнюю планку, а банк «ориентируется» на верхнюю. Так, банк DeltaCredit, предлагая от 10 до 15% годовых в валюте, установит вам 10% только в том случае, если ваш «белый» доход около \$2000. Тем, кто зарабатывает меньше, придется смириться с самой высокой процентной ставкой, которую предлагает банк.

Процент по кредиту, выданный на вторичное жилье в сравнении с кредитом на квартиру в строящемся доме будет ниже на пару процентов. Процентная ставка по кредиту, выданному для покупки «новостройки», делится на два периода — этап строительства (инвестирования) и этап собственности. Банк на этапе инвестирования подстраховывает себя завышенной процентной ставкой —

20–22% годовых. Как только дом сдается и вы становитесь собственником квартиры в нем, процентная ставка снижается до обычного уровня — 14–15%.

Очень важным в выборе банка является тип платежа по ипотеке. Основных типов два — аннуитетный и дифференцированный

При аннуитетном погашении вся сумма, которую вы должны выплатить банку за весь срок кредита (основной долг, или “тело” долга, а также проценты), равномерно распределяется на весь срок. Но сначала вы платите почти исключительно проценты, и лишь к концу срока основную часть платежа будет составлять ваш долг.

При дифференцированном погашении равномерно на весь срок распределяется только “тело” долга, а проценты начисляются от остатка. То есть по мере уменьшения остатка каждый месяц будет понемногу уменьшаться и сумма платежа. При этой форме погашения кредита до половины срока большую часть платежа составляют проценты, но вы, по крайней мере, равномерно гасите основной долг. И многих это успокаивает.

Главный недостаток дифференцированного погашения состоит в том, что в первое время ежемесячный платеж очень высок (условно в начале срока \$1200, в середине — \$800, в конце — \$400). Это, во-первых, отсекает от кредита тех, кому доходы позволяют платить \$800, но не \$1200 (им приходится пользоваться аннуитетом).

Итак, обращаем внимание не только на процентную ставку, но и на тип платежа. К сожалению, здесь выбор не велик, так как большинство банков предпочитают работать по аннуитетной схеме.

Уточните, сколько дней банку требуется для рассмотрения Вашего заявления на кредит и проверки документов на квартиру, которую вы себе в дальнейшем подберете. От этого зависит, сколько времени вы будете иметь для подбора покупаемой квартиры, так как продавцы не хотят долго ждать, и вы можете упустить понравившуюся квартиру.

За рассмотрение вашей заявки на ипотечный кредит банки взимают комиссию в сумме от 1000 до 3000 рублей. Некоторые банки возьмут с вас деньги сразу же при оформлении заявки, другие — только в случае положительного решения. Уточните, требует ли банк нотариального заверения покупки квартиры.

Также следует обратить внимание на комиссию банка за выдачу кредита: эта может быть фиксированная сумма или процент от суммы кредита в размере от 1 до 4 процентов. Поэтому комиссия может оказаться вполне приличной. Если банк требует обязательного сопровождения сделки агентством недвижимости, то надо узнать заранее расценки на риэлторские услуги.

При выборе банка следует обратить внимание на то, когда банк выдает необходимую Вам сумму для расчета с продавцом. Существует два варианта: в день подписания договора купли-продажи или после государственной регистрации права собственности. Большинство продавцов не соглашаются на вторую схему расчетов, желая получить деньги сразу. Поэтому предпочтительно выбрать банк, который выдает деньги в день подписания договора купли-продажи квартиры.

Обратите внимание на проект кредитного договора, есть ли в нем пункт о рефинансировании. В том случае, если через какое-то время ваш ипотечный банк понизит годовой процент, вы будете иметь возможность рефинансироваться. Заемщики, получившие ипотечный кредит еще за относительно высокие проценты, сейчас вынуждены существенно переплачивать по «старым» ипотечным схемам. Поэтому появились банки, готовые рефинансировать такие кредиты. Упрощенно эту схему можно изложить следующим образом — банк гасит ипотечный кредит заемщика, взятый в другом банке. С объекта недвижимости снимается обременение, а затем банк-перекредитовщик регистрирует новый договор под залог все того же объекта недвижимости.

Еще один момент: валюта ипотечного кредита. Кредит, выданный в валюте, ниже на 1-2 процента по сравнению с рублевым.