

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

На финансовом рынке услуг на территории Северо-западного округа таинственное слово «ипотека» появилось относительно давно. У всех оно было на устах, да и как же иначе, ведь все рекламные щиты на улицах города, в метро, в автобусах буквально пестрели волшебным словом иностранного происхождения. А ведь ничего страшного в этом слове нет. Обычный кредит, который берется в банке для приобретения (для строительства, ремонта) недвижимости, только залогом для данного кредита является сам объект недвижимости. Однако ипотека была слишком далека от народа. Как в музее, где смотреть можно, а вот трогать нельзя.

Как изменилась ситуация в целом на сегодняшний момент? Что происходит с ипотечным кредитованием? Ипотека из чего-то далёкого превратилась в стандартную финансовую услугу банков. Если раньше о ней только говорили, то сегодня этот вид кредитования успешно функционирует. Всё большее количество населения обращается в банки по данному вопросу, соответственно всё большее количество банков заинтересовано в предоставлении ипотеки, что с готовностью и демонстрирует. Эта ниша услуг финансового рынка становится всё шире, содержательнее и перспективнее. Вполне логичный вопрос: что повлияло на рост спроса и, соответственно, на рост предложения?

Первое, что может сказать каждый, кто более или менее знаком с данной системой, — это то, что ставки процента, под который и предлагается ипотечный кредит стали намного меньше. В связи с ростом реального дохода населения и снижением ставки процента, клиентов у банков, предоставляющих ипотечные кредиты, значительно прибавилось. Если сравнить с временем «рождения» данного вида кредитования, то ставки процента упали примерно в 2 раза. К примеру, «Райффайзенбанк» предлагает заёмщику ставку процента в долларах США 9,9–10,4% [1] и в российских рублях 11,9–12,4% в зависимости от предоставляемых документов (об этом ниже). «Абсолют банк» предлагает приобретение жилья также на вторичном рынке под 9–11% годовых в долларах США или 10–12% в валюте РФ [2]. Как видно, ставки в разных банках сильно друг от друга не отличаются, однако, если вспомнить, что разговор идет о ценах жилья, то даже пол процента имеют весомое значение.

Второе, что надо отметить, это то, что увеличился срок кредитования. К примеру, банк «ВТБ 24» предоставляет ипотечный кредит до 30 лет [3]. Данный фактор значительно влияет на спрос ипотечного кредита. Ведь, согласитесь, довольно большая разница в денежном эквиваленте: брать залог под проценты на 5 или на 25-30 лет. Увеличение периода кредитования делает то, что и нужно заёмщику с невысокими доходами — уменьшает ежемесячный платеж. Снижение ставок процента, постепенный рост дохода населения, увеличение срока кредитования позволяет всё большему количеству населения воспользоваться этим видом услуг финансового рынка.

Третий фактор, который значительно увеличивает спрос на ипотечное кредитование со стороны населения, — относительное упрощение самой процедуры. Особенно надо отметить, что часть банков в Санкт-Петербурге готовы рассматривать в качестве подтверждения размеров дохода не только официальный, но и «серый» заработок. Это отражается в перечне документов, необходимых для предоставления кредита. Если раньше обязательной для предоставления была только заверенная ведомость из бухгалтерии по начислению заработной платы (форма 2-НДФЛ), то теперь в перечень документов внесли пункт «Справка в свободной форме о доходах заемщика» [4], что увеличивает шансы получения кредита. Ведь формулировка «свободная форма» позволяет отразить как официальную, так и заработную плату «в конверте», что довольно популярно на

предприятиях различного вида в России. Этот перечень документов поддерживают такие банки Санкт-Петербурга, как «Абсолют Банк», «ВТБ 24», «Райффайзенбанк» и др. Однако есть и консервативные банки, которые предпочитают не изменять традициям, усложняя процедуру получения кредита, и призывают отражать только официальные доходы. Приверженцем данной процедуры является «Сбербанк».

К факторам увеличения спроса на ипотечное кредитование можно смело отнести тот факт, что во многих банках появилась тенденция давать кредит не только гражданам РФ, а и иностранным гражданам. Если учесть то, что Санкт-Петербург — один из лидирующих иммиграционных центров России, то вышеуказанное предложение свидетельствует о наличии всё большего числа грамотных специалистов, которые разрабатывают программы ипотечного кредитования. Теперь постоянно проживающему на территории Санкт-Петербурга гражданину Белоруссии, к примеру, предоставляется возможность обратиться в банк, поддерживающий данную программу, и приобрести жилье.

Однако, несмотря на все перечисленные факторы, сама процедура получения ипотечного кредитования как была бюрократической, так и осталась. До получения непосредственно денег от кредитора нужно собрать все документы, перечисленные в перечне данного банка. Кроме довольно обширной информации о заёмщике надо предоставить все правоустанавливающие документы на объект ипотеки и документы, снижающие риск кредитора. Вся процедура получения этого кредита может занимать до полугода. Можно отметить, что ипотечное кредитование — наименее рискованная ниша финансового рынка услуг. Ведь после принятия федерального закона об ипотечном кредитовании банки имеют законодательную базу для истребования объекта ипотеки в свою собственность в случае неуплаты по кредиту. Следовательно, становится довольно выгодным как брать кредит, так и давать его.

Подводя итог, надо обратить внимание на то, что процентные ставки по кредиту сопоставимы с уровнем инфляции на сегодняшний момент в РФ. А так как ипотека предполагает вложение денег в недвижимость, цены на которую в Санкт-Петербурге растут всё больше и, как правило, не отстают от инфляции (то есть рост стоимости квартиры в долгосрочной перспективе нивелирует уровень инфляции), то ипотечный кредит, предоставляемый банками, получается практически бесплатным.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Официальный сайт «Райффайзенбанка» <http://www.raiffeisen.ru>.
2. Официальный сайт «Абсолют банка» <http://www.absolutbank.ru>.
3. Официальный сайт банка «ВТБ 24» <http://www.vtb24.ru>.
4. Перечень документов, требуемый для получения ипотечного кредитования при подачи заявления в «Райффайзенбанк». Официальный сайт <http://www.raiffeisen.ru>.