Достойный ответ на квартирный вопрос

Гости пресс-центра «Комсомольской правды» обсудили основные моменты ипотечного кредитования в республике.

Григорий Невоструев, заместитель председателя Госкомитета РБ по строительству и архитектуре.

Елена Лущикова, главный экономист управления по работе с предприятиями и партнерами Башкирского отделения №8598 ОАО «Сбербанк России».

Радик Ахметшин, заместитель директора Уфимского филиала ОАО АКБ «РОСБАНК».

Проблема собственного жилья была и остается одной из самых острых. О собственном доме мечтает каждый, но вот купить его по карману далеко не всем. Решением квартирного вопроса должна стать ипотека. И в развитии ипотечного кредитования заинтересовано сегодня государство.

- К сожалению, Башкирия сегодня отстает от других регионов по обеспеченности жильем, - говорит **заместитель председателя Госкомитета РБ по строительству и архитектуре Григорий Невоструев.** – Для того чтобы решить этот вопрос, республика приняла программу по стимулированию ипотеки. Так, государство предоставляет субсидии на покупку жилья эконом-класса – берет на себя выплату 3% от процентной ставки. Мы надеемся, что этот шаг позволит поддержать спрос у населения. Другим важным шагом должно стать финансирование и строительство инфраструктуры. В конце концов, в формировании стоимости жилья очень большую роль играют инженерные сети, создание которых требует больших финансовых вложений.

- Если государство направит деньги на подготовку инженерных коммуникаций, то это, безусловно, приведет к удешевлению жилья, - говорит **Владимир Семенов, начальник отдела по работе с недвижимостью Фонда жилищного строительства**. – Подготовка строительных площадок действительно должна стать приоритетным направлением. Ведь пока спрос на жилье есть – даже при тех ценах, которые есть сегодня. Однако уже в скором времени он начнет снижаться.

- Роль государства в развитии ипотечного рынка очень важна, - говорит **заместитель управляющего филиалом банка УРАЛСИБ в Уфе по розничному бизнесу Марат Мансуров.** – Основной проблемой на сегодняшний день является исполнение 214 и 215 Федеральных законов. Дело в том, что с 2007 года установлен новый порядок ведения строительства и получения документации. Однако большая часть застройщиков не может выполнить требования закона по тем или иным причинам. А это означает, что застройщики не могут получить финансирование на этапе строительства, потому что банки с такими застройщиками работать не могут. По сути, остается очень узкий круг застройщиков, с которыми мы и работаем.

- Госпрограмма по субсидированию ипотеки направлена на стимулирование первичного жилья, - говорит Марат Мансуров. – Между тем 2/3 сделок приходится на рынок вторичного жилья. И поэтому одной из главных задач банков становится работа с агентствами недвижимости.

Пока государство придумывает, как стимулировать спрос на жилье, банки разрабатывают собственные программы, которые позволяют им привлечь клиентов.

- С начала 2011 года в Башкирии банками выдано ипотечных кредитов на сумму 3,7 млрд. рублей, - говорит **Елена Лущикова, главный экономист управления по работе с предприятиями и партнерами Башкирского отделения №8598 ОАО «Сбербанк России».** – Из них 2,4 млрд. рублей, или 65%, приходится на долю Сбербанка. Сегодня каждый восьмой трудоспособный житель республики имеет кредиты в Сбербанке.

- В мае банк заключил соглашение с Госстроем РБ по участию в программе субсидирования трех процентных пунктов по ипотечным кредитам, - говорит Елена Лущикова. - Сбербанк активно поддерживает работников предприятий - участников «зарплатных» проектов. Например, для сотрудников, зарплата которых зачисляется на карты Сбербанка, банк предоставляет кредиты на льготных условиях - со скидкой 10% от базовых ставок. А при приобретении квартир в домах, строительство которых финансируется банком, скидка достигнет 15%. У участников зарплатных проектов есть и другие преимущества. Это и возможность рассмотрения заявки при наличии одного документа (паспорта); возможность оформить ипотеку прямо на рабочем месте (в рамках договоренности банк может организовать выезд специалистов на предприятие); возможность улучшить свои жилищные условия на льготных условиях в рамках совместных программ с застройщиками - партнерами банка (с предоставлением скидок на стоимость квадратного метра и т.д.) и одновременно оформить дополнительные услуги (например, получить кредитную карту) на льготных условиях.

Сбербанк внедрил специальную программу целевого финансирования стройки с параллельным кредитованием граждан на льготных условиях. С 2010 года в рамках данной программы действует акция «В десятку». Для стимулирования роста жилищного кредитования в 2011 году банком предложена новая акция «888» с наиболее доступными условиями ипотечного кредитования. Данная акция стала настолько популярной, что по многочисленным просьбам наших заемщиков решением Сбербанка России она была продлена до 30.09.2011 года.

- Банк УРАЛСИБ предлагает ряд программ по ипотечному кредитованию, - говорит Марат Мансуров. – Например, банк снижает ставку для тех заемщиков, у которых уже есть ребенок или ожидается, когда родители выплачивают ипотеку. За каждого ребенка мы снижаем ставку на 0,5%.

- Страна выходит из кризиса, и рынок жилья оживился, - говорит **директор центра ипотечного кредитования ОАО АКБ «Башкомснаббанк» Ирина Тупикова.** – Платежеспособность населения несколько улучшилась, да и отношение к кредитам стало более серьезным. В настоящее время наблюдается тенденция по изменению структуры спроса населения на жилье, обусловленная не только требованиями к размеру жилой площади, а все большими требованиями к планировке и качеству жилья, типу и местоположению здания, социальному положению соседей. Заемщики очень грамотно подходят к выбору ипотечных программ, останавливая свой выбор на банках, предлагающих наиболее выгодные условия кредитования. Покупка недвижимости при помощи ипотеки на сегодняшний день считается наиболее прогрессивным и надежным способом решения квартирного вопроса. Сегодня на рынке наблюдается недостаток предложения первичного жилья. Конечно, присутствует понимание необходимости удешевления строительства при относительном росте качества для повышения доступности жилья и расширения масштабов жилищного строительства. При этом хотелось бы увеличения стимулирования со стороны государства финансирования реального сектора экономики, активизации государственных и местных органов власти в поддержке проектов ипотечного кредитования граждан.

- «Башкомснаббанк» активно сотрудничает с застройщиками, в том числе и с Фондом Жилищного Строительства Республики Башкортостан, - говорит Ирина Тупикова. – Участвуем мы и в программе Правительства Республики Башкортостан по субсидированию из республиканского бюджета части затрат на уплату процентов по кредитам на приобретение у застройщиков жилья эконом-класса.

Смысл программы государственного субсидирования процентной ставки заключается в том, что каждый наш заемщик, желающий получить ипотечный кредит на приобретение первичного жилья, имеет право на возмещение около 3% от кредитной ставки из бюджета республики. Кроме того, «Башкомснаббанк» предлагает федеральную программу ипотечного кредитования первичного и вторичного жилья. У нашего банка также есть несколько своих программ.

Ирина Тупикова, директор центра ипотечного кредитования ОАО АКБ «Башкомснаббанк».

Марат Мансуров, заместитель управляющего филиалом банка УРАЛСИБ в Уфе по розничному бизнесу.

Владимир Семенов, начальник отдела по работе с недвижимостью Фонда жилищного строительства.

Мы предлагаем ипотечные кредиты с процентной ставкой от 8% годовых, программы без первоначального взноса. Кроме того, с целью повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для семей, получивших право на меры государственной поддержки в виде материнского (семейного) капитала в качестве первоначального взноса может быть внесен и материнский капитал. «Башкомснаббанк» также активно работает по программе кредитования военнослужащих, а именно участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения. А еще для тех, кто уже оформил ипотеку, «Башкомснаббанк» делает приятные сюрпризы.

- Ипотека так или иначе всегда имеет социальную направленность – помогает приобрести жилье людям, у которых на момент покупки квартиры недостает средств, - говорит **заместитель директора Уфимского филиала ОАО АКБ «РОСБАНК» Радик Ахметшин.** – Поэтому естественно, что наш банк предлагает в том числе и льготные программы ипотечного кредитования для бюджетников. Помимо этих программ, у нас есть и особые программы для участников зарплатных проектов, то есть тех людей, которые получают заработную плату через наш банк.

Впрочем, «РОСБАНК» ориентируется не только на бюджетников.

- У нас есть программы, рассчитанные на клиентов малого и среднего бизнеса, - говорит Радик Ахметшин. – Мы активно выдаем кредиты этой категории граждан.

Несмотря на различные программы, купить квартиру в ипотеку готов далеко не каждый. «Многолетняя кабала» - примерно так отзываются об ипотечных кредитах уфимцы. Главный вопрос, который волнует человека, решившего связать свою жизнь с ипотекой: «Что будет, если в один прекрасный день я не смогу выплатить кредит?»

- Банк всегда готов пойти навстречу клиенту, - успокаивает Радик Ахметшин. – Поэтому выход из трудной ситуации мы найдем всегда. Одним из решений проблемы могут стать стабилизационные платежи, когда срок выплат «отодвигается» до лучших времен. Кстати, мы пошли навстречу клиентам, которые брали ипотечный кредит в кризисное время. Тогда ставки были очень высоки, и теперь мы их снижаем. Главное, чтобы клиент ответственно подходил к решению взять кредит.

- Любому банку невыгодно иметь клиента, загнанного в угол, - говорит Марат Мансуров. – Поэтому в том случае, если заемщик оказывается в трудном положении, банк настроен на решение этой проблемы. В частности, мы предлагаем шесть вариантов реструктуризации кредита: это и рассрочка, и индивидуальный график выплат, и господдержка, и обмен квартиры на жилье меньшей площади, и другие варианты.

- Если у заемщика возникают трудности с выплатой кредита, Банк готов пойти навстречу клиенту, - говорит Елена Лущикова. – Для этого существует несколько программ реструктуризации кредитов (например, предоставление отсрочек по выплате кредита с увеличением срока кредитования и т.д.). Для наименее защищенной категории заемщиков – «Молодой семьи» - банк по заявлению заемщика вправе предоставить отсрочку в погашении основного долга (с увеличением срока кредитования). Например, при рождении ребенка в период действия кредитного договора отсрочка будет предоставлена до достижения ребенком трех лет, а общий срок действия кредитного договора может быть увеличен до 5 лет.

- Для тех, кто взял кредит на покупку квартиры в предыдущие годы, мы пересматриваем кредитные ставки на более низкие, путем участия заемщиков в программе перекредитования, - говорит Ирина Тупикова.

- «РОСБАНК» предоставляет своим клиентам возможность получить ипотечный кредит под имеющееся жилье, - говорит Радик Ахметшин. – И в тех случаях, когда существующее жилье закладывается для приобретения нового, мы предоставляем клиентам скидки.

- При определении максимальной суммы кредита банк всегда учитывает доходы заемщика с таким расчетом, чтобы после выплаты ежемесячного платежа по кредиту у него оставались средства в размере минимальной потребительской корзины, - говорит Елена Лущикова. – Кроме того, для семей с невысокими доходами брать ипотеку лучше на более длительные сроки (в Сбербанке до 30 лет). В этом случае ежемесячный платеж будет меньше. А в случае появления дополнительных доходов погашать кредиты досрочно.

- Прежде чем брать ипотеку, нужно много раз подумать, - советует Владимир Семенов. – И не рассчитывать, например, на то, что более длительный срок кредитования позволит намного снизить ежемесячные платежи. Это верно лишь для первых 15 лет, в дальнейшем сумма уменьшается на 80-120 рублей в месяц.

- На первичной консультации с потенциальным клиентом наш кредитный специалист рассчитывает платежеспособность будущего заемщика с учетом всех его доходов и расходов для того, чтобы клиент мог обдумать свои предстоящие расходы, - говорит Ирина Тупикова. – В случае если размер дохода семьи для получения желаемой суммы кредита недостаточен, по расчетам банка, количество заемщиков можно увеличить до четырех человек, причем не обязательно состоящих в родственных связях. Также можно порекомендовать нашим заемщикам оформление ипотечного кредита на более длительные сроки, за счет этого размер ежемесячного платежа будет поменьше, соответственно не так обременительно для бюджета. Обращаю ваше внимание, что в «Башкомснаббанке» отсутствует мораторий на досрочное погашение кредита и на это нет никаких штрафных санкций.

- Каждый клиент «Башкомснаббанка» получает должное внимание и индивидуальный подход, - говорит Ирина Тупикова. – А для тех, кто оказался в трудной жизненной ситуации и временно неплатежеспособен, мы рассматриваем возможность отсрочки ежемесячного платежа на определенный период по программе реструктуризации кредитов. Работа с нашими клиентами продолжается всегда. Главное, чтобы заемщик в случае просрочки не скрывался от банка, а приходил к нам со своей проблемой. А выход мы найдем.

- Сейчас процентные ставки по ипотеке составляют в среднем 13,5-14% в готовых домах и доходят до 18% в строящихся, - подытоживает Григорий Невоструев. – Причем нельзя сказать, что стоимость жилья неоправданно высокая: в среднем себестоимость квадратного метра – 30-32 тысячи рублей. Рыночная цена – на 10-15 тысяч больше. Если учитывать риски, с которыми сталкиваются застройщики, то о завышенных ценах на квартиры говорить сложно.

- У нас есть пожелание к застройщикам, - добавляет Елена Лущикова. – Большие квартиры реализуются плохо. А вот жилья эконом-класса, востребованного у населения, к сожалению, не хватает. К потенциальным же клиентам пожелание только одно: не бойтесь приходить в банк!

- Главное, что нужно помнить заемщику: кредитную историю нужно беречь смолоду, - подчеркивает Марат Мансуров.

- Хочу пожелать нам всем больше позитива, - говорит Ирина Тупикова. - Дорогие читатели, оформить ипотеку в «Башкомснаббанке» проще, чем годами копить на квартиру.

- В плане развития ипотечного кредитования всегда есть куда развиваться, - говорит Радик Ахметшин. – Кредитный портфель нашего банка все время увеличивается. Мы начали активно работать не только в Уфе, но и в других городах и районах республики. Так, у нас есть клиенты в Октябрьском, Нефтекамске и других городах. Но главное, что я хочу сказать: ипотека – это долгосрочные отношения между клиентом и банком. А потому выбирайте себе надежного партнера!

ОАО АКБ «Башкомснаббанк». Генеральная лицензия ЦБ РФ №1398. ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия ЦБ РФ №1481. ОАО «УРАЛСИБ». Генеральная лицензия ЦБ РФ №30. ОАО АКБ «РОСБАНК». Генеральная лицензия ЦБ РФ №2272.