

Наиболее востребованной на рынке ипотечного кредитования является недвижимость в новостройках, а основная часть кредитов приходится на долю государственных банков



7

сов, ставки по которым практически сравнялись с «квартирными».

«Плавающий» процент

Ещё одной приметой времени стало возвращение ипотечных кредитов с переменными ставками. Чаще всего банки предлагают комбинированный процент: ставка фиксируется на первый период погашения кредита (обычно на пять лет), а далее рассчитывается по уровню индексов MosPrime (Moscow Prime Offered Rate), Libor (London Interbank Offered Rate) или Euribor (European Interbank Offered Rate).

Данные показатели представляют собой средневзвешенную процентную ставку по межбанковским кредитам, выраженную в рублях (MosPrime), евро (Euribor) и других валютах (Libor исчисляется для 10 валют) на разные сроки. В январе 2011 ставка MosPrime на три месяца колеблется около 4%, на шесть месяцев — 4,35%, а ставка Euribor на три месяца составляет около 1,2%, на полгода — 1,26%. В случае, если рубль подешевеет и ставка MosPrime снизится, то вы-

годность такого кредита для заёмщика повысится.

Обычно ипотечные кредиты с «плавающей» ставкой сравнительно дешевле «фиксированных» на момент их выдачи, но дальнейшее значение индекса, привязанного к курсу валют, сложно предугадать. Поэтому большинство специалистов считают оправданным приобретение ипотечного кредита с «плавающим» процентом только на краткосрочный период — до пяти лет.

«Гуманизация» ипотеки

Другой положительной тенденцией является повышение лояльности банков к заёмщикам. Это в первую очередь относится к упрощению

требований кредитных организаций к пакету документов для предоставления ипотеки. Так, теперь заёмщик может представить справку о доходах не только по форме 2НДФЛ, но и по формулярам банков. Многие банки также снизили единовременную комиссию за предоставление ипотечного кредита, а некоторые отказались от неё вовсе — это «Сбербанк», «УралСиб», «ИнвестКапиталБанк» и «Банк Москвы». Другим значимым «ослаблением» является снижение первоначального взноса до 10% и введение более гибкой системы совместных займов, при которых платёжеспособность оценивается по совокупному доходу заёмщика и созаёмщиков (до трех членов семьи).

Одним из «подводных камней» ипотечного кредита до сих пор остаётся страхование. Существует три вида страхования ипотеки: приобретаемой недвижимости, жизни и здоровья заёмщика и страхование титула сделки. В некоторых банках полное страхование является обязательным условием выдачи кредита, в дру-



**МНОГИЕ БАНКИ СНИЗИЛИ
ЕДИНОВРЕМЕННУЮ КОМИССИЮ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА,
А НЕКОТОРЫЕ ОТКАЗАЛИСЬ
ОТ НЕЕ ВОВСЕ**