

ИПОТЕКА ПОД 1 ПРОЦЕНТ: СКАЗКА? РЕАЛЬНОСТЬ!

Софья КОЛЕСОВА

■ В Беларуси на таких условиях могут купить жилье многодетные семьи, сотрудники прокуратуры и силовых ведомств. В России те же категории могут взять ссуду от 6 процентов.

ЗАЕМЩИК, ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!

В России ипотеку берут охотно. В Беларуси такого вида ссуд нет - есть лизинг жилья и кредитование под поручительство на покупку строящейся недвижимости.

В России ипотеку выдают многие банки. В числе лидеров Сбербанк, ВТБ, группа Societe Generale, Райффайзенбанк, Связь-Банк, Абсолют Банк. Менее крупные игроки тоже занимаются жилищным кредитованием.

Несмотря на то, что ипотека - кредит самый дешевый (ставки по ней ниже, чем по потребам), банкам выгодно кредитовать новоселов. Ведь они очень дисциплинированные и платежеспособные товарищи. Процент невозвратов по ипотеке самый низкий: просрочка составляет всего 1 процент. И россияне распробовали этот продукт. В прошлом году ипотеку взяли около 1,5 миллиона заемщиков на сумму 3,02 триллиона рублей.

Кому угодно не дадут. Есть определенные требования. Возраст заемщиков должен быть не меньше 20 - 21 года на момент получения ипотеки и не больше 65 - 70 лет к моменту ее погашения. Стаж на последнем месте работы - от полугода. И, конечно, важны доходы. Их можно подтвердить справкой по форме 2 НДФЛ или по форме банка (тем, кто получает зарплату «в конверте»). В последнем случае ставка будет выше.

Еще потребуется первоначальный взнос. Это собственные средства, которые заемщик планирует вложить в покупку квартиры. Обычно он составляет не меньше 20 процентов от стоимости квартиры. Чем больше - тем ниже стоимость ипотеки. Сейчас средняя ставка, по данным Центрального банка, равна 9,7 процента годовых.

КОМПЕТЕНТНО

КАК ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ В СТРАНЕ-СОСЕДКЕ?

Вадим ТАЧКИН, директор консультационной компании «Вива Капитал»:

- В Беларуси активно строится арендное жилье. Его потом сдают по ценам в два раза ниже рыночных. Договор заключается сначала на пять лет, потом пролонгируется еще на пять, а затем на пятнадцать лет. Жить в нем могут очередники. Еще эти квартиры предоставляют ведомствам, чтобы те могли поселить туда молодых специалистов, научных работников и т.д.

Также люди могут взять недвижимость в лизинг. Лизинговая компания покупает квартиру и сдает ее в аренду на длительный срок. Человек каждый месяц платит фиксированные платежи, выше, чем обычная аренда. Здесь проще требования к клиентам, чем при кредитовании, и не нужны поручители.

Марина МАЛАЙЧИК, руководитель информационного портала «Ипотека в Беларуси»:

- В Беларуси ипотеку российским заемщикам на покупку недвижимости выдает Беларусбанк при условии, что клиенты имеют постоянный доход в стране. Белгазпромбанк может рассмотреть иностранца, если у него есть вид на жительство в РБ. Белорус может получить в России ипотеку при наличии дохода в РФ. Такие кредиты выдает небольшое число банков: в частности, ДельтаКредит, Альфа-банк, ЮниКредит Банк, ВТБ.



С милым, конечно, и в шалаше рай.
Но в собственной квартире еще лучше!

НУЖНЫ ДЕНЬГИ? ИЩИТЕ ПОРУЧИТЕЛЕЙ

В Беларуси закон об ипотеке приняли десять лет спустя после принятия российского закона - в 2008 году. Но как таковой ипотеки в российском понимании тут нет.

- Из-за сложностей, возникающих при обращении взыскания на предмет ипотеки, основным способом обеспечения по таким кредитам являются поручительства физлиц, - сообщили «СВ» в Национальном банке Республики Беларусь.

Поручители - люди, которые будут обязаны погашать кредит, если заемщик не сможет это сделать. В России обязательного требования к их наличию нет.

А еще в РБ можно получить кредиты на покупку строящейся недвижимости. Такие жилищные программы есть у нескольких банков. Например, у Беларусбанка, Белгазпромбанка, Белагропромбанка, Белинвестбанка, Приорбанка.

По словам **руководителя информационного портала «Ипотека в Бе-**

ларуси» Марины Малайчик, ставки находятся в диапазоне 15 - 17 процентов годовых. Они не фиксированные, а плавающие, зависят от размера ставки рефинансирования Нацбанка. Снижается она - дешевеет ипотека, и наоборот. Сейчас ставка рефинансирования составляет 10 процентов. В 2017 году ее максимальное значение было 17, а в 2016-м - целых 24 процента.

- Кредиты можно взять на срок до двадцати лет. Нужен первый взнос в размере как минимум 10 - 20 процентов от стоимости приобретаемой недвижимости, - информирует Марина Малайчик.

Пресс-секретарь «Белгазпромбанка» Сергей Складаров говорит, что можно взять обычный потребительский кредит и купить на эти деньги квартиру, здесь никакие поручители не нужны. Минус: выдают на более короткие сроки (от 3 до 5 лет).

Некоторые белорусские банки ставят условия по отсрочке погашения основного долга. В этом случае за-

емщик полтора года платит только проценты по кредиту.

ПОД КРЫЛОМ ГОСУДАРСТВА

В Беларуси есть кредитные программы на более выгодных условиях, но не для всех.

- Льготный кредит - это практически подарок. Здесь ставка составляет 1 процент годовых, и взять деньги можно на 20 лет. Получить его могут многодетные семьи (те, в которых трое и больше детей), сотрудники прокуратуры, силовых ведомств. Еще были программы, тоже льготные, но чуть с более высокой ставкой: ставка рефинансирования плюс 3 процента. Но сейчас многие банки их выдавать перестали. Пожалуй, только Беларусбанк остается участником этой программы, - рассказал **директор консультационной компании «Вива Капитал» Вадим Тачкин**.

В России тоже есть льготная ипотека. Она предназначена для молодых и многодетных семей, семей с ребенком-инвалидом, работников бюджетной сферы. Ставка здесь начинается от 6 процентов.

НА НИЗКОМ СТАРТЕ

В конце февраля **министр экономики РБ Дмитрий Крутой** заявил, что с 2021 года в Беларуси может полноценно заработать ипотека. Проект соответствующего документа уже готов, но его еще предстоит дорабатывать.

- Этот проект пока не комментируют, потому что идет согласование между госорганами. А это значит, что его содержание может измениться, - уточнили в пресс-службе ведомства.

- Возможно, Нацбанк создаст Агентство ипотечного кредитования. Оно будет гарантировать банкам выкуп проблемных кредитов, которые заемщики не смогут обслуживать, - предполагает Вадим Тачкин.

Белорусские банки видят интерес заемщиков к ипотеке. Люди берут кредиты и на рыночных условиях, а не только по льготным программам. После ставки в 30 процентов, которая была несколько лет назад, нынешние проценты не кажутся такими уж грабительскими.

- Мы планируем предлагать новые программы кредитования в рамках партнерских соглашений со строительными организациями, совершенствовать действующий процесс ипотечного кредитования, развивать онлайн-банкинг, - говорит Сергей Складаров.



ГДЕ САМЫЕ НИЗКИЕ КРЕДИТЫ НА ЖИЛЬЕ

*Указаны средние ставки по ипотеке в %.

