

Ключи успеха

Об условиях ипотечного кредитования в Сбербанке, а также назревших изменениях в российском законодательстве рассказывает

Наталья Алымова, директор Управления розничного кредитования Сбербанка России.



Наталья АЛЫМОВА,
директор
Управления
розничного
кредитования
Сбербанка России

За 2010–2011 годы в ипотечном кредитовании участвовало около 20 розничных банков. При этом почти 50% выдач пришлось на Сбербанк.

По данным на 01.01.2012 года, доля Сбербанка на рынке жилищного кредитования составляла 47,5% по остатку ссудной задолженности, увеличившись за год на 1,2 п.п. Объемы выданных ипотечных кредитов в Сбербанке неуклонно растут. За 2010 год этот показатель составлял 220,7 млрд, за 2011 год — уже 345,7 млрд, за первые три месяца этого года — 80,8 млрд рублей.

В 2011 году банк улучшил условия предоставления жилищных кредитов, что позволило сделать их более привлекательными и доступными для заемщиков. Так, изменены подходы к форме подтверждения платежеспособности заемщика, от него принимают, в частности, выписку со счета по пополняемым вкладам в Сбербанке. При этом внедрена новая линейка продуктов, которая разделена на базовые (приобретение отдельно строящегося и готового жилья, строительство жилого дома) и специальные программы. К последним относятся ипотека с государственной поддержкой; ипотека плюс материнский капитал, что в отдельных случаях позволяет в рамках данной программы получить ипотечный кредит без внесения собственных средств; рефинансирование жилищных кредитов; покупка гаража; загородной недвижимости; ипотека для военных.

Специальные условия кредитования по новым программам «Ипотека с государственной поддержкой» и «Военная ипотека» предполагают ставки от 11 и 9,5% годовых в рублях соответственно.

Отмечу, что программа «Ипотека с государственной поддержкой» распространяется на новостройки — как на стадии строительства, так и на готовые дома. Размер первоначального взноса в этом случае составляет 20% при стандартном обеспечении и от 0% при залоге иного объекта недвижимости.

Кроме того, со 2 апреля по 31 августа этого года в рамках программы проводится акция «2012» со сниженными процентными ставками до уровня 12% годовых в рублях на стадии строительства и 11% после регистрации ипотеки независимо от срока кредитования.

Действующие процентные ставки на приобретение готового и строящегося жилья на сегодня составляют: 9,5–14% годовых в рублях, 8,8–12,1% годовых в валюте (доллары США, евро). Максимальный срок кредитования — 30 лет.

Объемы выданных ипотечных кредитов в Сбербанке растут: 220,7 млрд за 2010 год, 345,7 млрд за 2011 год.

С 1 октября прошлого года Сбербанк запустил программу «Строительные сберегательные кассы» в Краснодарском крае со ставкой 6–8% годовых в рублях. По данным на 06.04.2012, уже более 41 тыс. семей получили консультации по программе, из которых около 3 тыс. открыли специальные вклады. С учетом предварительных результатов программы банк планирует применить ее опыт и в других регионах России.

Однако подчеркну, что для развития ипотечного рынка в настоящий момент является важным внесение изменений в российское законодательство — в части организации взаимодействия между органами Росреестра и банками при регистрации залога и погашении регистрационной записи об ипотеке объекта недвижимости с применением электронного документооборота.

Важно обратить внимание на подготовленный проект ФЗ «О потребительском кредите». Проект указанного документа требует дополнительной проработки в части: аспектов определения территориальной подсудности; порядка расчета процентов при досрочном погашении кредита; права банка требовать от заемщика страхования различных видов ответственности; правил предложения заемщику индивидуальных условий кредитования и сроков их действия; информирования заемщика о причине отказа на основе сведений из кредитных бюро; платежей, которые должны быть указаны в индивидуальных условиях кредитования заемщика на момент предложения и порядка их требования; ничтожности условий кредитных договоров, которые не будут соответствовать положениям настоящего закона; унификации перечня документов и сроков рассмотрения для заявки на кредит. ●

PHOTOPRESS