## Оглавление

Введение

# Влияние ипотечного кризиса на развитие банковской системы РФ.

1. Анализ условий предоставления ипотечных кредитов банками в СПб.

2.1 «ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК»

2.2 БАНК «ВОЗРОЖДЕНИЕ»

2.3 БАНК «ПЕТРОКОММЕРЦ»

2.4 БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Заключение

Использованные материалы

Введение

Еще в начале 2007 года перспективы развития кредитования в России ни у кого не вызывали никаких сомнений, а ожидания роста были основаны на опыте других развивающихся рынков. Однако развитие российского рынка кредитования было нарушено кризисом на фондовом рынке США.

Как отмечалось на конференции "M&A в банковском финансовом секторе России", сегодня быстрый рост сектора кредитования чреват возможностью возникновения кризиса, связанного с невозвратом кредитов.

Конечно, рынок ипотечного кредитования в России сильно отличается от гораздо более развитого рынка США как объемами выдаваемых кредитов, так и степенью использования заемного финансирования в сделках по приобретению жилья. Ипотечным кредитованием занимаются, в основном, универсальные коммерческие банки, а специализированных ипотечных банков и аналогов ипотечных компаний в стране – единицы. Кроме того, большая часть выданных в России кредитов – это кредиты с фиксированной процентной ставкой. Цены на рынке жилья в России еще не перешли в фазу активного падения, что явилось катализатором негативных событий на ипотечном рынке в США. Но не стоит забывать, что события, похожие на произошедшие на рынке ипотечного кредитования в США, могут повториться и в России.

## 1. Влияние ипотечного кризиса на развитие банковской системы РФ

## Ипотечный рынок переживает серьезные изменения

В настоящее время на российском ипотечном рынке сложилась ситуация, когда из-за нехватки дешевых "длинных" ресурсов многие банки пересматривают свои ипотечные программы, меняют процентные ставки. За последние полгода от предоставления ипотечных кредитов отказался ряд банков. Мировой кризис вынудил уйти с рынка небольшие банки, которые не выдержали конкуренции с лидерами рынка. Кроме того, из-за кризиса на мировых финансовых рынках многие банки-лидеры, активно работающие с ипотекой, уже подняли процентные ставки по своим ипотечным программам на 0,5-1 процентный пункт. Среди них ВТБ 24, "Уралсиб", Городской ипотечный банк, МБРР, Росевробанк.

Кроме того, банки стали очень тщательно подходить к формированию своих кредитных портфелей. Огромную роль здесь играет качество потенциального заемщика. Банки ужесточили требования к заемщикам, отдавая предпочтение клиентам с "белыми" доходами.

Российская ипотека сталкивается все с новыми и новыми препятствиями. В частности, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ужесточило требования к рефинансируемым кредитам. Кроме того, теперь АИЖК устанавливает квартальные лимиты выкупа пула выданных банками кредитов. В этой ситуации банки вынуждены сами искать средства на выдачу ипотечных кредитов, что в условиях кризиса ликвидности очень проблематично.

На сегодняшний день средние ставки по ипотечным кредитам в рублях составляют 12,5% годовых, в долларах – порядка 11,3%.

Согласно исследованию аналитиков Альфа-банка, в 2007 г. ипотечный рынок вырос на 140% (или на 17,6 млрд. долларов), достигнув 30 млрд. долларов. Половину этого рынка контролировали ВТБ и Сбербанк. В целом, делают выводы аналитики, популярность ипотечного кредитования остается низкой: его доля составляет 2,3% ВВП (или 211 долларов на душу населения) по сравнению с 10-15% ВВП в Польше, Венгрии и Чехии. С использованием банковских кредитов в России приобретается лишь 10-15% жилья, заключают они.

Однако не все эксперты ипотечного рынка настроены так пессимистично. Большинство из опрошенных участников рынка считают, что рынок ипотеки набирает обороты, объясняя это тем, что в сегодняшней ситуации с заоблачными ценами на жилье единственной возможностью купить квартиру, - становится получение ипотечного кредита.

О том, как сказывается отсутствие дешевых ресурсов на рынке ипотеки и каким банкам сейчас легче живется, "Интерфаксу" рассказали специалисты ведущих московских банков.

В сегодняшней ситуации на рынке ипотеки наиважнейшим критерием успеха банка становится степень его привлекательности для инвесторов. С этим согласен и старший вице-президент ипотечного банка DeltaCredit Сергей Озеров. По его словам, самому важному для инвесторов критерию – высокому уровню доходности при минимальном риске – отвечают сегодня две категории банков: государственные и иностранные. Например, DeltaCredit, входящий в финансовую группу Societe Generale, за счет сильного акционера, а также качества своего кредитного портфеля имеет доступ к фондированию по сравнительно низкой стоимости.

Член правления и руководитель дирекции по работе с физическими лицами Райффайзенбанка Роман Воробьев считает, что в сложившейся ситуации, когда одним из источников привлечения денежных средств являются депозиты, в более выигрышном положении находятся банки, которые активно привлекали средства не только на финансовых рынках, но и от населения. "Проблема кризиса ликвидности и "длинных" денег для них стоит менее остро", – отмечает он. В целом, считает эксперт, физические лица являются более стабильной базой, и нельзя ориентироваться только на финансовые институты. Что касается рынка внешних заимствований, то здесь, несмотря на проблемы с ликвидностью, крупным игрокам с высокими кредитными рейтингами, удается привлекать кредиты значительных объемов по достаточно привлекательным ставкам, близким к базовым, считает Воробьев.

Директор департамента кредитования Бинбанка Дмитрий Галкин отмечает, что последствия мирового кризиса отразились в первую очередь на тех банках, которые активно старались всеми способами обеспечить большой объем выдач. Для этого им приходилось устанавливать крайне низкие ставки и минимум требований к клиенту-заемщику. В результате сформированный портфель получился крайне рисковым и низкодоходным. Для подобных игроков Галкин видит только один выход – ждать и надеяться на чудо в виде дешевых доступных ресурсов и списывать убытки.

Заместитель председателя правления Городского ипотечного банка Игорь Жигунов уверен, что вопрос фондирования остается одним из решающих в реализации программ ипотечного кредитования банками сегодня. “Пока говорить о стабилизации ситуации на финансовых рынках рано”, - считает он. На сегодня одними из немногих источников для банков остаются собственные средства и средства материнских компаний, а также сделки рефинансирования кредитов. Сокращение сегодня числа рефинансирующих игроков, ограничения и изменения условий и стандартов рефинансирования, конечно же, сокращают и количество банков, особенно в регионах, которые предлагают ипотечные программ. "Пока на рынке продолжается рост ставок как по кредитам, так и депозитам, ужесточение условий кредитования и требований к клиентам и предметам залога. И каких-либо изменений в обратную сторону пока ждать не стоит", – предполагает эксперт. Кроме того, Жигунов не исключает, что по итогам 2008 года список ранее присутствующих в числе лидеров рынка (в 2006-2007 гг.) игроков претерпит изменения.

Директор департамента маркетинга розничного бизнеса Номос-банка Анна Панкратова считает, что, несмотря на то, что банки ужесточили требования к заемщикам и продлили срок рассмотрения заявок, этим можно спасти лишь качество кредита и залога, а такие макроэкономические факторы, как инфляция, бесспорно, ухудшают положение заемщиков – кредитное бремя становится тяжелее, ставки по кредитам идут вровень с инфляцией. Удастся ли сдержать инфляцию – опять-таки, покажет время, заключила она.

Замначальника управления розничных кредитных продуктов Промсвязьбанка Денис Земан считает, что у госбанков и банков с иностранным участием есть возможность привлечения дешевых ресурсов, в связи с чем они могут снижать процентные ставки по ипотечным программам, причем, как правило, для заемщиков с полностью подтвержденным белым доходом или с большей частью белого дохода, с хорошими активами.

Итак, все эксперты сходятся во мнении, что, несмотря на проблемы, ипотечный рынок продолжит расти, однако темпы роста сократятся.

Земан отмечает, что дальнейшее развитие событий будет зависеть от того, насколько долго будет сохраняться нынешняя ситуация на западных финансовых рынках. "Если кризис в течение трех-четырех месяцев закончится, то, конечно, существенного увеличения ставок не будет. В случае затяжного характера кризиса, скорее всего, банки продолжат политику повышения процентных ставок из-за нехватки "длинных" источников финансирования", – предполагает он.

Банкир также отметил, что уже сейчас очевидно, что в 2008 г. ни бурного роста ипотеки, ни долгожданного снижения ставок по кредитам до 8% годовых не будет. Поскольку жилищная проблема по прежнему актуальна, спрос на ипотечное кредитование имеет положительную тенденцию, однако в связи с ужесточением банками требований к заемщикам объемы кредитования вряд ли будут расти, заключил эксперт.

Воробьев считает, что в целом российский рынок ипотеки имеет потенциал роста, поскольку в данный момент доля ипотечных кредитов в ВВП России является незначительной. Кроме того, он считает, что российские ипотечные активы в целом являются менее рискованными, и в перспективе инвесторы обратят внимание на российский рынок ипотеки, что приведет к его развитию. Воробьев ожидает притока денежных средств на рынок и, как следствие, появления возможности скорректировать ставки в сторону уменьшения.

Есть надежда, что проблемы с привлечением средств у российских банков в ближайшее время перестанут быть столь острыми. Важно добавить, что в середине апреля в Вашингтоне прошла весенняя сессия Международного валютного фонда и Международный экономический форум. На этих мероприятиях активно обсуждалась сложившаяся ситуация и были приняты рекомендации для банков, предполагающих в ближайшие 100 дней публично пересмотреть свои оценки активов. При этом Международный валютный фонд порекомендовал ведущим банкам списать одномоментно все некачественные активы с балансов, чтобы не вываливать на инвесторов негативные новости порциями в течение долгого времени и не нагнетать напряженность.

В результате, по мнению участников форума, доверие инвесторов к международной финансовой системе должно восстановиться и проблемы с ликвидностью начнут решаться. Правительства и центробанки имеют запас прочности, но они не могут бесконечно поддерживать ликвидность национальных финансовых систем за счет средств налогоплательщиков.

2. Анализ условий предоставления ипотечных кредитов банками в СПб

2.1 ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

## Требования к клиенту по ипотеке:

* Ваш возраст на момент предоставления ипотечного кредита не менее 22 лет и до 60 лет для мужчин и до 55 лет для женщин, на момент окончания действия кредитного договора;
* Гражданство - Российской Федерации;
* Ваше фактическое место жительства находится: в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, а также в городах, где представлен филиал Городского Ипотечного Банка ;
* Ваше место работы находится: в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, а также в городах, где представлен [филиал Городского Ипотечного Банка](http://www.zenit.ru/contacts/regnetwork/) ;
* Вы постоянно зарегистрированы на территории Российской Федерации в регионе, где представлен [филиал Городского Ипотечного Банка](http://www.zenit.ru/contacts/regnetwork/);
* Ваш минимальный стаж на последнем месте работы: не менее 4 месяцев, а общий трудовой стаж не менее 2 лет;
* Если Вы мужчина, Ваш возраст менее 27 лет - у Вас должны быть урегулированы взаимоотношения с призывными органами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Список документов | | |
| 1. Основные документы | | |
| 1 | Заявление Заемщика на получение кредита (по форме Банка) | Оригинал |
| 2 | Паспорт: для граждан РФ - общегражданский паспорт; для иностранных граждан - паспорт (нотариальный перевод) и виза / вид на жительство в РФ | Копия (все страницы) |
| 3 | Документы о семейном положении (свидетельство о заключении/расторжении брака, рождении детей, брачный договор - предоставляются в банк при наличии) | Копия |
| 4 | Справка о доходах за последние 6 месяцев по форме №2-НДФЛ (выдается в бухгалтерии организации-работодателя)  ИЛИ справка 2-НДФЛ, а также справка о доходах в произвольной форме с соблюдением следующих требований:  на бланке организации-работодателя, с указанием ФИО сотрудника (полностью), его должности и стажа работы в данной организации,  размера его среднемесячного дохода за последние 6 месяцев, подписанная руководителем организации или главным бухгалтером,  с расшифровкой подписи, датой выдачи справки и печатью организации. | Оригинал |
| 5 | Трудовая книжка | Копия, заверенная работодателем |
| 6 | Квитанция об оплате сбора Банка за рассмотрение Заявления на кредит (по форме Банка). | Копия |
| 7 | Заявление о согласии потенциального заемщика о получении Банком о нем информации из Бюро Кредитных Историй. | Оригинал |
| 2. Дополнительные документы (предоставляются при наличии) | | |
| 1 | Cправка с места работы с указанием размера ежемесячного дохода (на бланке компании-работодателя в свободной форме  с печатью компании-работодателя и подписью руководителя) | Оригинал |
| 2 | Документы об образовании (дипломы, профессиональные аттестаты, сертификаты, свидетельства) | Копия |
| 3 | Военный билет (для потенциального Заемщика/Созаемщика призывного возраста) | Копия (все страницы) |
| 4 | Водительское удостоверение | Копия |
| 5 | Трудовой контракт | Копия |
| 6 | При наличии дополнительных доходов от других организаций справка о доходах за последние 6 месяцев по форме №2-НДФЛ. | Оригинал |
| 7 | Документы, подтверждающие другие регулярные доходы (страховые выплаты, проценты по депозитам, сдача имущества в аренду и т.д.) | Оригинал или копия |
| 8 | Документы, подтверждающие наличие в собственности дорогостоящего движимого и недвижимого имущества  (квартира, дом, земельный участок, автомобиль, ценнные бумаги, документы, подтверждающие остатки на банковских счетах и т.п.) | Копия |
| 9 | Документы по имеющимся и уже исполненным долговым обязательствам (кредитные договоры, договоры займа,  справки от кредиторов, подтверждающие регулярность исполнения имеющихся обязательств или факт полного их исполнения) | Копия |
| 10 | Резюме (краткая информация об образовании и трудовой деятельности - в свободной форме).  Резюме обязательно должно содержать информацию о Ваших должностных обязанностях на текущем месте работы и коротко информацию о Вашей компании-работодателе. | Оригинал |

|  |  |
| --- | --- |
| «КВАРТИРА» — Кредит на приобретение квартиры | |
| на срок: | 1-25 лет; |
| на сумму: | 20,000 - 1,000,000 долларов / 500,000 - 25,000,000 рублей для Москвы и Санкт-Петербурга; 10,000 - 1,000,000 долларов / 300,000 - 25,000, 000 рублей для остальных городов присутствия Банка; |
| при процентной ставке: | от 11,29% годовых по кредитам в долларах США или от 11,99% годовых по кредитам в рублях. |
| «[ДОМ» — Кредит на приобретение индивидуального дома](http://www.gorodskoi.ru/rus/credits/houses/index.wbp) | |
| на срок: | 1-25 лет; |
| на сумму: | 20,000 - 1,000,000 долларов / 500,000 - 25,000,000 рублей для Москвы и Санкт-Петербурга; 10,000 - 1,000,000 долларов / 300,000 - 25,000,000 рублей для остальных городов присутствия Банка; |
| при процентной ставке: | от 11,29% годовых по кредитам в долларах США или от 11,99% годовых по кредитам в рублях. |

2.2 БАНК «ВОЗРОЖДЕНИЕ»(ОАО)

Условия кредитования

* Кредиты выдаются в рублях на этапе строительства под залог приобретаемого жилья.
* Минимальный размер собственных средств – 10 %
* Минимальный размер кредита – 500 000 рублей, максимальный – 10 000 000 рублей.
* Срок кредита – от 1 года до 30 лет.
* Процентная ставка:

- на этапе строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Величина первоначального  взноса  (% от стоимости приобретаемой квартиры) | Процентная ставка, % годовых | | |
| при сроке кредита от 12 до 120 месяцев  (до 10 лет) | при сроке кредита от 121 до 240 месяцев  (от 10 до 20 лет) | при сроке кредита от 241 до 360 месяцев  (от 20 до 30 лет) |
| от 65% (включительно) до 50% (включительно) | 13,00% | 13,25% | 13,75% |
| менее 50% до 20% (включительно) | 13,25% | 13,50% | 14,00% |
| менее 20% до 10% (включительно) | 13,75% | 14,00% | 14,50% |

Для заемщиков с доходом, полностью подтвержденным справкой 2-НДФЛ, имеющих собственных средств не менее 20% от стоимости приобретаемой квартиры и при условии получения кредита в размере не более 2,5 млн.руб. на срок до 5 лет действуют следующие процентные ставки:

|  |  |
| --- | --- |
| Величина первоначального взноса  (% от стоимости приобретаемой квартиры) | Процентная ставка, % годовых |
| при сроке кредита от 12 до 60 месяцев  (до 5 лет) |
| от 65% (включительно) до 50% (включительно) | 12,50% |
| менее 50% до 30% (включительно) | 12,75% |
| менее 30% до 20% (включительно) | 13,25% |

Требования к заемщику:

* возраст на момент предоставления кредита – не менее 18 лет;
* возраст к моменту полного погашения кредита – не более 65 лет;
* гражданство РФ (в отдельных случаях возможно рассмотрение заявок нерезидентов);
* место работы – Санкт-Петербург или Ленинградская область (в отдельных случаях любой регион присутствия Банка);

Необходимые документы

Документы по заемщику:

— анкета заемщика;

— копии всех листов документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорт гражданина РФ или иное);

— копия свидетельства о браке и / или расторжении брака;

— копия брачного контракта (при наличии);

— копия свидетельства о рождении детей;

— военный билет (или справка из военкомата) для лиц призывного возраста до 27 лет (копия первой страницы и оригинал для сверки);

— копия всей трудовой книжки, заверенной подписью (с указанием должности и расшифровки подписи) и печатью работодателя на последнем листе;

— копия трудового контракта (при наличии);

— справка по форме 2-НДФЛ (или [справка по форме Банка](http://www.vbank.ru/common/ru/personal/assistant_realty/stage_mortgage/documents/ipoteka_spr_fbank.doc)) за период с начала года, заверенная должным образом (и при необходимости за предыдущий год — для возможности расчета доходов за последние 6 месяцев);

— документы, подтверждающие доход индивидуального предпринимателя (за последние 2 года);

— документы, подтверждающие доход по вкладам, страховым выплатам, арендной плате, дивидендам и т д. (за последние 2 года) (при наличии);

— декларации заемщика (при наличии).

Документы по жилому помещению:

— правоустанавливающие документы на жилое помещение (для квартиры — договор купли-продажи, дарения и пр., свидетельства о праве собственности всех собственников, владеющих объектом недвижимости; для дома (земельного участка) — дополнительно документы на земельный участок);

— копия паспорта продавца(-ов);

— выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) об отсутствии обременений на жилое помещение;

— технический паспорт жилого помещения или извлечение из технического паспорта: поэтажный план и экспликация (срок действия — 1 год);

— справка МНС об отсутствии задолженности по налогу на имущество (действительна в течение указанного в ней срока в случае наследования объекта недвижимости или дарения);

— нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу жилого помещения (земельного участка);

— нотариально удостоверенное согласие супруга заемщика на залог жилого помещения (земельного участка);

— отчет об оценке жилого помещения (земельного участка) (оценка независимым оценщиком, указанным Банком (срок действия — 6 месяцев));

— согласие органа опеки и попечительства на залог (продажу) жилого помещения, собственником которого является (будет являться) несовершеннолетний ребенок или недееспособное (ограничено дееспособное) лицо, а также в других случаях, требуемых законодательством;

— справка о том, что дом не состоит в плане на капитальный ремонт и не относится к ветхому и/или аварийному жилью (в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, построен ранее 1970 г.).

Примечание:

В случае необходимости Банк может попросить вас предоставить дополнительные документы.

ипотечный кредит процент ставка

2.3 ОАО БАНК «ПЕТРОКОММЕРЦ»

Объект кредитования

Приобретаемые у физических или юридических лиц квартиры с оформленными (зарегистрированными) правами собственности в многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Российской Федерации.

Валюта кредита

Российские рубли, доллары США, евро.

Срок кредита

От 12 до 360 месяцев (от 1 года до 30 лет) .

Процентные ставки

Процентные ставки по кредитам, % годовых\*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Валюта | Процентная ставка, % годовых | | | |  | До 10 лет (вкл) | От 10 до 20 лет (вкл) | Свыше 20 лет | | Долл. США, Евро | 10,5 | 11 | 11,5 | | Рубли РФ | 11 | 11,5 | 12,25 | |

\*В случае декларирования доходов (одного из доходов) справками отличными от выписок по "зарплатным" карточным счетам, открытым в ОАО Банк "Петрокоммерц" или по форме 2-НДФЛ, размер процентной ставки увеличивается на 0,5% по валютным кредитам и на 1% по рублевым кредитам.

Минимальная сумма кредита

В Головном офисе и Дополнительных офисах, расположенных в Москве и Московской области: 600 тыс. рублей или эквивалент в долларах США/евро.

В Филиалах: 250 тыс. рублей или эквивалент в долларах США/Евро

Максимальная сумма кредита

- Не более 90% от стоимости Квартиры (величина Const) - в случае если Заемщик предполагает производить погашение кредита и процентов дифференцированными платежами;

- Не более 80% от стоимости Квартиры (величина Const) - в случае если Заемщик предполагает производить погашение кредита и процентов аннуитетными платежами и/или декларирует свои доходы личным заявлением;

Комиссионные сборы Банка

Разовый сбор за выдачу ипотечного кредита:

- в Головном офисе и Дополнительных офисах, расположенных в г. Москве и Московской области, - 10 000 рублей;

- в Филиалах - 1% от суммы кредита, но не более 25 000 рублей.

#### Минимальные требования к клиентам**:**

-Возраст Заемщика/Созаемщика-супруга не должен быть менее 22 лет, но и не должен превышать 60 лет на момент окончания срока возврата кредита (для мужчин) и 55 лет на момент окончания срока возврата кредита (для женщин).

-Заемщик/Созаемщик-супруг должен постоянно проживать (иметь регистрацию по месту жительства) на территории, входящей в зону присутствия Банка;

-Заемщик/Созаемщик-супруг должен иметь основное место работы на территории, входящей в зону присутствия Банка;

-Заемщик/Созаемщик-супруг должен иметь непрерывный трудовой стаж на текущем основном месте работы не менее 6 месяцев;

-Заемщик/Созаемщик-супруг не должен иметь текущей (активной) просроченной задолженности перед Банком;

-Заемщик/Созаемщик-супруг не должен иметь негативной кредитной истории по действующим и погашенным кредитам в Банке;

Список необходимых документов

1. Заявление – анкета на жилищный ипотечный кредит.
2. Копия паспорта Заемщика/ Созаемщика (супруга/супруги) – все страницы, включая пустые.
3. Копия свидетельства о временной регистрации по месту пребывания Заемщика / Созаемщика.
4. Нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих семейное положение Заемщика /и Созаемщика: свидетельство о браке, брачный контракт, свидетельство о расторжении брака (при наличии).
5. Копия трудовой книжки Заемщика /и Созаемщика, заверенная работодателем на каждой странице копии.
6. Документы, подтверждающие доходы Заемщика /и Созаемщика, а именно:

* выписки по «зарплатным» карточным счетам, открытым в ОАО Банк «Петрокоммерц», на которые перечисляется заработная плата Заемщика /и Созаемщика и иные выплаты социального характера, или справки с мест работы (основного места и по совместительству) о доходах и удержаниях по форме №2-НДФЛ за текущий и предыдущий годы, но не менее чем за последние 6 месяцев;
* справки с мест работы (основного места и по совместительству) о доходах и удержаниях по форме Банка с помесячной разбивкой о всех произведенных выплатах и удержаниях за текущий и предыдущий годы, но не менее, чем за последние 6 месяцев;
* личные заявления Заемщиков/ и Созаемщиков (форма банка) о своих доходах за текущий и предыдущий годы, но не менее чем за последние 6 месяцев;

1. Оригиналы или заверенные кредитором(ами) копии действующих кредитных договоров (договоров займа, купли-продажи с рассрочкой платежа и пр.) Заемщика /и Созаемщика с выписками по счетам учета средств предоставленного кредита;
2. Оригиналы или заверенные кредитором(ами) копии действующих договоров поручительства Заемщика /и Созаемщика (при наличии).

2.4 БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Условия кредитования

Основные параметры кредита:

* валюта кредита — российские рубли;
* срок кредита — 12-360 месяцев;
* минимальная сумма кредита — 30,5% от стоимости жилья, но не менее 300 тыс. руб.
* максимальная сумма кредита — 80% от стоимости жилья, но не более 7 млн руб. (в случае расположения объекта на территории Санкт-Петербурга), не более 4 млн руб. (если объект расположен на территории Ленинградской области);
* погашение кредита и уплата процентов за его использование — ежемесячно, равными суммами (аннуитетный платеж);
* досрочное погашение кредита — по истечении 6 месяцев со дня выдачи кредита, минимальная сумма досрочно погашаемого кредита — 10 000 рублей.

Процентные ставки за пользование кредитом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сумма кредита (в % от стоимости квартиры) | % ставка при сроке кредита от 36 до 180 мес. | % ставка при сроке кредита от 181 до 360 мес. |
| от 30% до 50% включительно | 10.75% | 11.25% |
| от 50% до 70% включительно | 12.0% | 12.5% |
| от 70% до 80% включительно | 13.5% | 14.0% |

Дополнительные комисии:

* за проведение андеррайтинга — от 1 200 руб. за каждый вид дохода, получаемого Заемщиком;
* за выдачу кредита — от 1% от суммы кредита.

Обязательные условия приобретения жилья:

* возраст заемщика: от 18 лет на момент получения кредита до 65 лет на момент погашения кредита. В случае ели возраст заемщика более 50 лет или менее 24 лет, в качестве созаемщиков в обязательном порядке оформляются совершеннолетние дети заемщика или иные родственники, имеющие постоянный источник дохода;
* наличие источника документально подтвержденного дохода;
* комплексное страхование (страхование жизни и потери трудоспособности, страхование риска утраты или повреждения приобретаемого жилья) в аккредитованной страховой компании;
* передача в обеспечение кредита жилья, приобретаемого за счет ипотечного кредита.

Список документов для получения ипотечного кредита для работников по найму

|  |  |
| --- | --- |
| Общие сведения |  |
| Паспорт (только заполненные страницы), пенсионное свидетельство | ксерокопия |
| Свидетельство о браке/разводе; свидетельства о рождении или паспорта детей (только заполненные страницы) |
| Образование и трудовая деятельность |  |
| Трудовая книжка, заверенная работодателем. При наличии – резюме. | ксерокопия |
| Документы об образовании и повышении квалификации (дипломы, свидетельства, сертификаты) |
| Если работодатель – ООО, ЗАО, ЧП: рекламные материалы по фирме-работодателю, публикации, фотоматериалы, прайс-листы, Интернет, образцы продукции. | оригиналы |
| Получаемый доход |  |
| Справка № 2-НДФЛ с места работы за прошлый год и прошедшие месяцы текущего года | оригинал |
| Трудовой договор/контракт и/или  справка «Для расчета кредита» (в случае смены работы в течение 6 месяцев до обращения за кредитом – по возможности и с предыдущего места работы). | ксерокопия |
| оригинал |

Дополнительные документы

|  |  |
| --- | --- |
| При оказании государственного содействия:  - Получение городской субсидии – справка из отдела учета о размере субсидии;  - Жилищный сертификат для военнослужащих;  - Иные документы по социальным программам. | ксерокопия |
| Для военных, медработников, лиц призывного возраста (до 27 лет)– военный билет (заполненные страницы)/удостоверение/справка/иной документ  Свидетельство ИНН (при наличии) |

Заключение

Российская банковская система не осталась в стороне от мирового кризиса. Возникшие кризисные явления имели прямое отношение к банковской рознице: главным "очагом возгорания" стал сектор ценных бумаг, обеспеченных платежами по ипотечным кредитам subprime (кредиты не самым надежным заемщикам). За первый квартал этого года активы почти не выросли, вклады в банки не несут, а просроченные потребительские кредиты растут быстрее, чем выдаются новые. Проблемы с ресурсами в настоящий момент в основном возникают из-за того, что крупные банки, которые и были основными поставщиками ресурсов на финансовый рынок России, начали испытывать трудности, связанные с состоянием дел в США.

О последствиях кризиса. Предрекали серьезное ограничение в ресурсах у банков. Это подтвердилось лишь отчасти. Помимо того, не все крупные банки влезали в долги на Западе, очень многие, наученные прошедшими кризисными ситуациями, ведут сейчас взвешенную политику в части размещения средств. Необходимо подчеркнуть, что все же потенциал рынка ипотеки в России огромен за счет того, что большое количество наших граждан нуждается в улучшении жилищных условий, а также за счет роста благосостояния россиян и проводимой государством стабильной социальной политики.

Остается надеяться, что западные банки оперативно разберутся со своими проблемами и у их российских коллег опять появится возможность привлекать дешевые ресурсы.

Использованные материалы

## Интерфакс - «Ипотечный рынок переживает серьезные изменения», 16.05.2008.

## Анастасия Скогорева, статья «Банковского кризиса в России нет и не было» - "Банковское Обозрение", 12.06.2008.

## Максим Буйлов, статья «Застойный банкинг» -"Коммерсантъ-Деньги", 11.06.2008.

1. Аналитические материалы компании Standards and Poors, посвященные кризису на рынке нестандартных кредитов в США - www.standardandpoors.com
2. Материалы сайта «The Mortgage Reports» - [www.themortgagereports.com](http://www.themortgagereports.com)
3. Ю. Самонов. «Американские горки» на пути к рецессии // Авторская копия, подготовлена для журнала «Эксперт», публикация №32, 3 – 9.09.07.
4. Е. Хвостик, Н. Аскер-заде. «Ипотечный кризис заразил все континенты» // Газета "КоммерсантЪ" № 157(3733), 31.08.2007.
5. И. Орлов. «Финансовый кризис парализовал ипотеку» // Газета "КоммерсантЪ" № 166(3742), 13.09.2007.
6. Ю. Чайкина, Е. Хвостик, А. Дорофеева. «Банк Англии скупает кризис» // Газета "КоммерсантЪ" № 170(3746), 19.09.2007.
7. Материалы Ассоциации ипотечных банков США – www.mbaa.org
8. А. Шитов. «Американская мечта дала трещину» // Российская газета, №4472, 12.09.2007.
9. Максим Казаков, статья «Что ожидает кредитный банковский сектор России» - «РБК.Кредит", 01.04.2008.
10. Сайт Банка «Возрождение» [www.vbank.ru](http://www.vbank.ru)
11. Сайт Банка «Петрокоммерц» www.pkb.ru
12. Сайт Банка «Городской Ипотечный Банк» [www.gorodskoi.ru](http://www.gorodskoi.ru)
13. Сайт Банка «Санкт-Петербург» www.bspb.ru