

## Тестируем себя как заемщика:

Сейчас многие люди заинтересованы приобретением недвижимости с помощью ипотеки или решением других финансовых целей с помощью ипотеки уже имеющейся в собственности недвижимости.

Однако многие люди не склонны считать себя потенциальными заемщиками. Причин этого много, ни мы лучше расскажем, как самому себя можно протестировать, для того чтобы определить приблизительную возможность получения кредита. Для этого достаточно лишь ответить самому себе на несколько вопросов.

**1. Ваш возраст и возраст созаемщиков?** Сейчас банки рассматривают возможность кредитования физических лиц в рублях от 18 лет до 73 (на момент окончания выплат до 75 лет). В валюте от 18 иногда 21 года 70 лет. Следует обратить внимание на то, что мужчинам в возрасте от 18 до 27 лет, следует озаботиться подтверждением улаженных взаимоотношений с военкоматом.

**2. Гражданство?** Сейчас многие банки не требуют обязательного Российского гражданства, но необходимо иметь подтвержденные доходы на территории РФ, от работы по найму, и регистрацию.

**3. Прописка?** Если у вас есть постоянная регистрация на территории РФ, то в любом регионе присутствия банка можно получить кредит.

**4. Разрешение супруга?** Если вы в браке, то на все операции по ипотеке понадобится согласие супруга, либо его участие. Без его согласия или участия кредит получить не возможно.

**5. Судимость.** Крайне сложно получить кредит людям, имеющим судимости, практически невозможно.

**6. Занятость?** Для получения кредита нужно быть сотрудником организации, быть владельцем бизнеса или индивидуальным предпринимателем. Обратите внимание: люди работающие у индивидуальных предпринимателей в данный момент в России пока не кредитуются банками.

**7. Каков стаж?** Стаж работы на последнем месте на должен быть меньше 6 мес., допускается меньше, но тогда общий трудовой стаж должен быть не менее года, (исключением является перевод сотрудников). Для владельцев бизнеса и индивидуальных предпринимателей сроки успешного ведения бизнеса (существования юр. лица с положительными доходами) составляют 1,5-2 года в зависимости от формы отчетности в налоговую.

**8. Подтверждение стажа?** Подтверждением является либо правильно заполненная трудовая книжка, либо соответствующе оформленный трудовой договор (контракт).

**9. Белая или серая зарплата?** Уже многие банки не делают различий между справками 2НДФЛ и справками по форме банка (простая письменная форма), некоторые даже идут на устное подтверждение зарплаты руководителем кампании-работодателя, но тогда, как правило, увеличивается процентная ставка, или банк требует дополнительное обеспечение в качестве поручителей или дополнительного залога.

Существуют даже экзотические программы, где никакого подтверждения доходов не требуют.

**10. Другие доходы?** Банки учитывают и другие регулярные доходы получаемые физическим лицом: пособия, алименты, дивиденды, выплаты по страховке и др., которые возможно документально подтвердить.

**11. Доходы от сдачи в аренду недвижимости** банки учитывают лишь в случае документального подтверждения и уплаты налогов с этих доходов.

**12. Что может быть залогом?** Либо приобретаемая недвижимость, либо уже имеющаяся, в качестве дополнительного залога может быть любое дорогостоящее имущество находящееся в собственности: недвижимость, ценные бумаги, авто, банковские депозиты и др

**13. Нужны ли поручители?** В большинстве банков поручителей сейчас не требуют.

**14. Нужны ли Созаемщики?** Если ваших доходов хватит, то Созаемщики не нужны. При официально оформленном браке, Ваш супруг обязательно выступает созаемщиком по кредиту. Если между вами не оформлен брачный договор.

**15. Достаточно ли моих или семейных доходов?** Многие до сих пор думают, что банк может учесть лишь их индивидуальные доходы, или доходы их семьи, однако это не так. Сейчас банки рассматривают привлечение до трех созаемщиков, не связанных никакими узлами родства, с возможностью учесть совокупный доход. Поэтому можно вовлечь любое дееспособное физическое лицо (которому вы достаточно доверяете), удовлетворяющее требованиям к заемщику.

**16. Каков первоначальный взнос?** Конкуренция толкает банки на уменьшение первоначального взноса, сейчас в среднем это 10% от стоимости недвижимости, но уже появились программы и схемы, где первоначальный взнос не требуется, нужно лишь иметь деньги на единовременное обслуживание кредита: страховка, комиссия банка, оценка недвижимости и оформление и регистрация сделки, услуги кредитных брокеров.

**17. Что можно приобрести?** Приобрести можно: квартиры на вторичном и первичном рынках, загородные дома с землей, коттеджи, землю под индивидуальное жилищное строительство.

**18. Сколько надо денег чтоб оформить кредит?** Расходы состоят из обслуживания кредита: страховка, комиссия банка, оценка недвижимости и оформление и регистрация сделки, услуги кредитных брокеров, это в зависимости от банка и страховой может составлять от 1,5% до 4% от суммы кредита и стоимостью услуг риэлтеров, в случае если вам необходимы их услуги.

**19. Как приблизительно оценить сумму кредита?** Практически все банки, за редким исключением, допускают то, что семья может выплачивать в месяц в качестве платежа не более половины совокупного месячного дохода. Платеж включает в себя проценты и часть основного долга. В качестве примера – на 1000 дол. сейчас можно взять кредит на 15 – 20 лет, в районе 60000 дол. плюс-минус. На размер кредита может повлиять вид приобретаемой

недвижимости, количество членов семьи, размер первоначального взноса, срок кредита и даже способ подтверждения доходов. Для того, чтоб посчитать точнее, нужно уже обращаться к финансовому консультанту.

Ктитарева Эльга  
Независимый Финансовый Советник