Кредитование жилья - так называемое ипотечное кредитование, в нынешнее время перестает быть чем-то пугающим и экзотичным и все больше становится доступным для обычных граждан. Заемщику нужно не только уравновесить свои желания, внутренние резервы, а также соответствовать банковским требованиям. На помощь приходит андеррайтинг. Если перевести на русский понятный язык это страшное слово всего лишь обозначает: сможет ли клиент обслуживать ипотеку. Лицо, решившее сделать очень серьезный поступок и оформить ипотечный кредит, сам для себя должен оценить свои возможности:
·      сумма принадлежащих ему сбережений
·      сумма ежемесячного дохода
К тому же ему нужно определиться с размером приобретаемой недвижимости и его ценой, а оттуда уже рассчитывается сумма первого взноса. Большинство банков определило первый взнос в размере от 20 %.  Если, к примеру, присмотренная вами квартира стоит 100000$, то размер первого взноса будет равен 20000$ (минимальная ставка). Сверх этого нужны будут еще дополнительные расходы в виде:
·        страховки жизни и собственного  имущества ( около  1-1,5 %)
·        регистрирование недвижимости в собственное владение
·        проведение оформления кредита и др.
Несмотря на то, что клиент может высоко оценивать свои платежные способности решение о том,  выдать ипотеку или нет банк оставляет за собой.
Изучение и анализ документов.
Метод андеррайтинга предполагает исследование и обзор возможности потенциального клиента обслуживать ипотеку в том  порядке, как установит банком-кредитор. После этого принимается решение предоставлять кредит или отказать. Каждое кредитное учреждение разрабатывает свой алгоритм анализа, но есть единые требования, действующие для всех учреждений:
ü Способность заемщика погасить ссуду
ü Изучение предыдущих займов клиента
ü Цену  залога для предоставления ипотеки
Изучив и проанализировав информацию, предоставленную в основном и дополнительном наборе бумаг, кредитор выносит положительный или отрицательный вердикт: предоставлять ли клиенту ипотеку.
Как понять, что относится к «основным», а что к «дополнительным» документам?
Вот перечень «основных» документов:
1.  Ксерокопия паспорта
2.  Ксерокопия трудовой книжки или трудового договора, который заверяет работодатель
3.  Справка о доходах за последние месяцы
4.  Идентификационный код
5.  Пенсионная страховка
6.  Диплом об окончании учебного учреждения
7.  Военный билет
8.  Права
9.  Свидетельство о регистрации  брака понадобится  в том случае даже если супруг или супруга не будет выступать со заемщиком
10.  Когда у клиента есть несовершеннолетние дети - их документы
Причем оригиналы всего вышеперечисленного нужно принести с собой для предъявления и проверки.
«Дополнительные» документы запрашиваются кредитором тогда, когда клиент имеет собственное дело
От того как пройдет андеррайтинг  зависит и процентная ставка по заемным средствам – об этом должен знать вероятный клиент.В целях рекламы банки  выставляют самый низкий процент –около 11- 12 % в рублях. Размер процентов зависит от  выбранной ипотечной программы, стандартной или произвольной формы справки о доходах, срока кредита и валюты кредита.
Еще один момент – возраст клиента. Он учитывается при расчете личной страховки клиента и может сократить период предоставления займа. Исключением служит федеральная программа жилищного кредитования, согласно которой возраст заемщика на период гашения ссуды продлевается до семидесяти пяти лет.
Неизменным препятствием остается лишь одно- наличие судимости. Скрывать ее бесполезно, так как она проверяется службами безопасности учреждения-кредитора в самом начале.
Еще не так давно андеррайтинг был  доступен только на Западе, сейчас же и у нас созданы целые бюро и общества, которые создали свои базы для проведения андеррайтинга. По времени проверка может проходит как от нескольких минут так и до нескольких дней или даже недель, в зависимости от того, какой кредит будет брать заемщик. Для экспресс займа проверка данных займет максимум 20 мин. А вот для предоставления ипотеки на недвижимость андеррайтинг может занять от 2 дней и до 2 недель. Также при проведении андеррайтинга учитываются особенности местности или края.
После проведения проверки выявляются такие категории заемщиков:
1. Кредитование не вызывает сомнений
2. Индивидуальный и взвешенный подход к клиенту
3. Кредитование с повышенными рисками
Краткие рекомендации для прохождения андеррайтинга.
Для успешной проверки и получения положительного ответа нужно подготовить полный пакет документов со всеми копиями и оригиналами. Предоставить полный отчет о своих доходах, куда включить сведения о зарплате, о возможных дополнительных доходах, как то: продажах недвижимого или движимого имущества, возможных процентах с депозита или иных доходов. Своевременно погашать платежи по ЖКХ и гасить долги, в том числе автомобильные штрафы. Это доказательство вашей платежеспособности.