

Мифы об ипотеке: почему жилищный кредит не так страшен, как кажется?

Зачем лезть в кредитную яму, если можно накопить? Сколько людей произносили эту фразу? Так ли справедливо данное утверждение? И почему ипотечный жилищный кредит может быть выгоднее копилки?

Около 5 миллионов российских семей сегодня имеют ипотечный кредит. Ипотека является локомотивом роста кредитования физических лиц, как в целом по стране, так и в Рязанской области. Так, только в прошлом году банки предоставили жителям нашего региона почти 10 тысяч ипотечных кредитов на 15 млрд рублей. По сравнению с 2016 годом количество выданных кредитов выросло на четверть, объем кредитования - на 36%. По количеству выданных ипотек Рязанская область входит в тройку лидеров среди регионов Центрального федерального округа.

Недавний опрос ВЦИОМ показывает: 45% российских семей (а это около 25 миллионов человек) хотели бы улучшить свои жилищные условия. По прогнозам в этом году заемщиков станет больше на 1,3 млн. человек, в пятилетней же перспективе около 8 млн человек решат квартирный вопрос с помощью ипотеки. Какой он – ипотечный заемщик? Последние исследования показывают: его возраст от 30 до 35 лет, имеет высшее образование, занимает неплохую должность, человек семейный. Одни покупают первое жильё, другие хотят расширить существующие квадратные метры, третьи используют квартиру или дом как вложение средств.

Типичные вопросы будущего заемщика

Наши герои: молодая семья – программист Александр и учитель Марина. Сразу после свадьбы стали снимать однокомнатную квартиру. Из семейного бюджета на это они ежемесячно выделяют 11 тысяч рублей. Марина регулярно предлагает супругу оформить ипотечный кредит. Но тот не соглашается, сомневаясь, что может рассчитать свои силы на столь долгий срок, что требуется по ипотечному кредиту. Чтобы принять решение, он должен получить ответы на важные вопросы.

Вопрос первый: *«Не придется ли по ипотечному кредиту платить в два-три раза больше?»*. Здесь очень пригодилось бы умение Александра составлять компьютерные программы. Но подсчитать ежемесячный платеж и переплату может каждый, кто окончил среднюю школу. По данным Отделения Рязань ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, средний размер ипотечного жилищного кредита, который был выдан в Рязанской области в 2017 году, составляет почти 1,6 млн руб. В декабре 2017 года ипотечные кредиты выдавались в среднем под 9,92% годовых. Средний срок погашения - около 16 лет. Таким образом, при 25-процентном первоначальном взносе и сроке кредита на 15 лет ежемесячно заемщик будет платить чуть больше 12 тысяч рублей. Платеж можно немного снизить за счет продления срока кредита. Словом, отдавать по ипотеке придется практически столько же, сколько за съёмную квартиру, но уже за свое собственное жильё. И никакой хозяин не выгонит молодую семью на улицу, как это иногда происходит при аренде жилья.

Здесь часто возникает **вопрос второй:** *«Кому на время договора принадлежит квартира: заемщику или банку?»*. На самом деле, как только заемщик приобрел жильё с помощью ипотечного кредита, оно становится его собственностью. Однако право распоряжаться объектом недвижимости ограничено. Что это значит? В таком жильё можно регистрировать членов семьи, его можно завещать. А вот продать, сдать в аренду, подарить или обменять квартиру без согласия кредитора, то есть банка, нельзя. Необходимо договариваться с банком.

Вопрос третий: *«А если я потеряю работу и не смогу платить по кредиту?»* Банку выгоднее договориться с заемщиком, предложить ему специальные условия выплаты долга, чем забирать квартиру и заниматься обращением взыскания. Ведь это

временные и материальные затраты на непрофильную деятельность – командировки, оплата услуг юристов, судебные и иные издержки, реализация жилья на аукционе. Банки почти всегда стараются пойти навстречу своим клиентам. Например, предлагают процедуру реструктуризации долга. Это может быть отсрочка по выплатам, рассрочка платежей, изменение графика или снижение размера ежемесячных выплат. Если у клиента хорошая кредитная история, можно рассчитывать и на «кредитные каникулы», при которых несколько месяцев можно не платить вовсе, восстанавливая свою платежеспособность.

Если же реструктуризация не помогает спасти ситуацию, придется все же продать квартиру. Но по договоренности с банком сделать это можно не по суду, когда цена занижена, а по среднерыночной стоимости самостоятельно. В этом случае удастся расплатиться с кредитором, и, возможно, какая-то часть суммы даже останется заемщику.

Если за время погашения ипотечного кредита ставки на ипотечном рынке снизятся, у добросовестного заемщика есть возможность рефинансировать кредит, то есть пересчитать процентную ставку, облегчив свою финансовую нагрузку. Недавно Банк России упростил данную процедуру для банков, освободив их от создания дополнительных резервов по таким кредитам. Поэтому гражданин может в любой момент обратиться с просьбой о снижении ставки по имеющемуся договору.

Ипотека: о чём следует помнить до оформления договора

Доводы убедили Александра. Но у него возник еще один вопрос: «*Точно ли его зарплаты хватит для одобрения кредита?*». Заработная плата нашего героя – 40 тысяч рублей. Платеж по ипотечному кредиту не может превышать половины от дохода заемщика или совокупного дохода семьи. А лучше, если это будет 30-40%. Получается, 1,5 млн кредитных рублей на 15 лет он вполне может получить. Но как быть, если хочется приобрести квартиру большей площади, а значит – дороже, а платежи все-таки превышают 50 процентов от дохода? Снижения ежемесячных выплат можно добиться, увеличив либо первоначальный взнос, либо срок кредитования. Кроме того, можно подключить созаемщика, например, жену. Ее доходы восполнят недостаток средств. Чем выше совокупный доход семьи заемщика, тем больше максимальная сумма доступного кредита.

Еще один вариант – поиск льготных ипотечных программ. Это могут быть, программы кредитования для отдельных категорий населения (многодетных семей, бюджетников и т.д.). Например, семьи, где с 2018 по 2022 годы родится второй или третий ребенок, с этого года смогут взять льготную ипотеку по госпрограмме по ставке 6%. Или специальные условия, которые банк предлагает по конкретным объектам недвижимости. В этом случае часть процентов компенсирует застройщик. Интерес строительных фирм объясним: более половины сделок с жильем в новостройках сегодня осуществляется с помощью ипотеки. Не стоит забывать и про дополнительные расходы при заключении сделки: независимая оценка жилья, страхование объекта недвижимости, нотариальное оформление документов, госпошлина.

Часть ипотечного кредита могут составить средства материнского капитала. Сейчас это 453 тысячи рублей. Получают эту сумму семьи, в которых родился второй или последующий ребенок. Деньги можно использовать на различные нужды, но 90 процентов семей предпочитают направить их на улучшение жилищных условий: в качестве первого взноса или же для погашения уже оформленного кредита или его части.

Не стоит думать, что ипотека предполагает исключительно траты. Каждый россиянин, который приобретает жилье, может оформить имущественный вычет. Это 13 процентов от цены недвижимости, которая ограничена максимальной суммой в 2 миллиона рублей. 260 тысяч на руки соответственно. Если недвижимость дешевле, оставшуюся сумму можно использовать при следующей покупке жилья. Кстати, льгота

распространяется не только на стоимость комнаты, квартиры или дома, но и на проценты по кредиту. Государство возвращает те же 13 процентов от суммы уплаченных процентов, нужно лишь взять выписку из банка и предоставить ее в отделение ФНС.

С учетом всех льгот и возможностей даже столь крупный кредит на долгий срок, как ипотечный, уже не кажется столь сложным в погашении. Но важно оценить собственные силы и все просчитать. «При заключении договора по ипотечному жилищному кредитованию следует очень внимательно оценить все условия кредитования - напоминает управляющий Отделением Рязань Сергей Кузнецов. – Банк обязан указать в договоре полную стоимость кредита, включая проценты, расходы по оценке недвижимости, страховые взносы и прочие траты. Дополнительно заемщику предоставляется график платежей, где указана ежемесячная сумма и дата платежа на весь срок действия договора. Если какой-то информации в договоре нет, это причина не только не брать средства в данном кредитном учреждении, но и жаловаться в Банк России».

Итак, ипотечный кредит – кредит, который банк выдает заемщику под залог покупаемого жилья или же под залог уже имеющейся недвижимости. Он длительный, выдается на срок до 30 лет, а процентная ставка по нему ниже, чем по другим банковским продуктам. Жилье сразу становится собственностью заемщика, но распоряжаться ей (продавать, сдавать) можно только с согласия банка. При выборе кредитной программы следует тщательно проанализировать рынок, так как условия у разных кредитных учреждений отличаются, кроме того, можно найти льготную программу. Также важно точно просчитать, удастся ли длительный срок осуществлять ежемесячные платежи, при возникновении финансовых трудностей нужно сразу сообщить в банк.

«Составление личного финансового плана позволит планомерно двигаться даже к такой цели, как приобретение жилья, - считает управляющий Отделением Рязань Сергей Кузнецов. – Анализ расходов и доходов показывает: люди часто тратят немалые суммы на не очень нужные им вещи: очередную пару обуви на распродаже или регулярное посещение кафе в обед. Если сократить такого рода траты, можно без особых усилий накопить на первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту, а затем равномерно распределить нагрузку при ежемесячных платежах».