

# Ипотека по-умному: советы, которые сэкономят деньги

12.11.2024



Все чаще россияне, в том числе молодёжь, задумываются о собственном жилье, однако в современных реалиях, несмотря на действие разнообразных госпрограмм, купить квартиру по-прежнему сложно. Во-первых, нужно обязательно иметь первоначальный капитал, во-вторых, стоимость квартир настолько высока, что даже при достаточном уровне зарплаты платеж по ипотеке становится ощутимым пунктом в списке расходов, так что зачастую на саму жизнь денег уже не остается.

Эксперты по ипотеке разводят руками и предлагают лишь копить средства в надежде, что в будущем ситуация улучшится. При этом прогнозы в сфере жилья остаются нестабильными.

Сейчас ключевая ставка держится на уровне 21% годовых. Председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что в 2025 году ставка будет на уровне 17-20% годовых, а к 2027 году упадет до 8,5% годовых. Однако, учитывая внезапные кризисы и экономическую ситуацию, надеяться на то, что ключевая ставка станет ниже, становится не очень оптимистичным.

Лучшим временем для покупки жилья эксперты называют сейчас. Во-первых, продолжают действовать льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан. Во-вторых, в случае падения ключевой ставки, процент по уже имеющейся ипотеке можно будет пересмотреть по заявлению и уменьшить. В таких

случаях банки обычно идут на встречу клиентам и принимают заявления.

Самые выгодные ипотечные программы на сегодняшний день действуют по господдержке. Наиболее привлекательные из них две: семейная ипотека и ИТ. Рассмотрим условия подробнее.

## **Семейная ипотека**

Выдается под 6% годовых. Первоначальный взнос составляет 20% от стоимости жилья. Можно оформить на жилье стоимостью не более 15 млн рублей.

Чтобы оформить семейную ипотеку, супруги должны состоять в браке и иметь ребенка до 6 лет, либо двоих несовершеннолетних детей, либо если в семье должен воспитываться ребенок с инвалидностью.

При этом квартиру можно приобрести только в новостройке от самого застройщика без возможности переуступки. Под критерии семейной ипотеки также попадает дом или участок земли, который продается от компании или ИП, но не от частного лица.

## **Ипотека для ИТ**

Льготная ставка составляет до 6% годовых, аналогично предыдущей форме кредитования. Первоначальный взнос – 20% от стоимости жилья. Максимальная сумма кредита – 18 млн рублей, срок – до 30 лет.

Программа распространяется только на покупку квартиры в новостройке либо на строительство дома и предоставляется работникам ИТ-сфера.

## **Как сэкономить на ипотеке?**

1. Если заемщик имеет зарплатный счет в банке, который предоставляет ипотеку, как правило, ему предлагают снижение ставки по кредиту. Плюс подключение дополнительный функций и покупка через программу банка также влияет на ставку.

2. Траншевая ипотека позволяет снизить минимальный платеж на период строительства купленного жилья. Например, если заемщик оформил ипотеку на квартиру в новостройке и жилье еще не сдано, а сам он параллельно снимает квартиру, траншевая ипотека поможет снизить расходы по платежам.

Она выдается частями. Например, миллион на период строительства жилья, остальное после сдачи объекта. Таким образом, пока заемщик ждет даты заезда в собственную квартиру, его платеж рассчитывается исходя из суммы выданного кредита, соответственно он меньше, чем полный платеж по ипотеке.

Остальная часть имущественного кредита выдается после полной передачи жилья собственнику. Условия траншевой ипотеки индивидуальны и рассчитываются исходя из запроса клиента по договору с застройщиком.

3. Изменение ставки по действующей ипотеке и рефинансирование. Первое возможно в случае снижения ключевой ставки Центрального банка, об этом мы упомянули ранее. Второе применяется в случае, если другой банк предлагает

жилищный кредит под меньший процент.

К примеру, заемщик оформил ипотеку в одном банке под 20% годовых. Спустя год другой банк предлагает возможность рефинансировать кредит под 16% годовых. Для этого кредитуемому необходимо подать заявление в другой банк о переносе своего договора в новую финансовую организацию.

По факту, рефинансирование предполагает, что новый банк закрывает действующий кредит заемщика в другом банке и выдает ему новый кредит на ту же сумму у себя по новым условиям. В случае, если разница по кредитной ставке не превышает 2% годовых, а сумма кредита не больше одного миллиона рублей, смысла в рефинансировании нет. Сумму лучше рассчитывать индивидуально, исходя из условий своего кредитного договора.

4. Досрочное погашение даже на 2000 рублей в месяц позволяет значительно сократить срок и стоимость кредита. Дело в том, что платежи рассчитываются по аннуитетной системе. Это значит, что в начале действия кредита большая часть от суммы платежа уходит на погашение процентов банку. Только после того, как банк получит проценты от заемщика, платеж будет уходить в счет погашения основного долга по ипотеке.

Все, что внесено сверх обязательного платежа, будет уходить непосредственно в счет погашения основного долга. При этом, вносить дополнительные средства на счет необходимо строго на следующий день после списания основного платежа со счета.

5. Комплексный продукт и субсидированная ставка от застройщика. Такая программа действует по договоренности с банком. Застройщик из собственных средств выплачивает банку часть полученных процентов. Таким образом, для клиента платеж по ипотеке становится меньше. Однако, чтобы предложение было выгодным, застройщик может поднять стоимость самого жилья. О возможности применения этой программы нужно уточнять у застройщика.

6. Федеральная программа «Молодая семья». Она предусматривает, что супругам в возрасте до 35 лет с детьми и без них для приобретения недвижимости начисляют субсидию в размере 30–35% от средней стоимости жилья в городе. Она выдается в случае, если семья нуждается в улучшении жилищных условий, живет в аварийном или крайне маленьком доме. Программа действует до 2025 года.

## **Где взять деньги на первоначальный взнос?**

Эксперты отмечают, что оформить ипотеку без первоначального взноса не получится. Поэтому на покупку квартиры придется либо копить, либо занимать, либо оформить сделку под залог уже имеющегося имущества. В случае, если имущества нет, можно воспользоваться имуществом родственников, с их разрешения соответственно. Существует возможность оформить ипотечный кредит под залог имущества родственника по заявлению. Подробные условия такого предложения лучше уточнить непосредственно в банке или у застройщика.

Еще одна возможность – использовать в качестве первоначального взноса материнский капитал. В 2025 году он составит 676 тысяч рублей на первого ребенка и 893 тысячи рублей – на второго. Учитывая то, что первоначальный

взнос по ипотеке составляет 20% от стоимости жилья, используя только средства материнского капитала можно приобрести квартиру стоимостью 3,5 млн рублей.

При этом семья попадает под условия льготной ипотеки и может оформить жилищный кредит под 6% годовых. Ежемесячный платеж составит около 18 000 тысяч рублей в месяц. Вполне реальные цифры, однако маленькую студию такой стоимостью нужно будет поискать где-нибудь в новом ЖК на окраине Новосибирска.

## **Новые правила**

С 1 января 2025 года в силу вступает «Ипотечный стандарт», который предусматривает свод правил для банков и позволяет дополнительно обезопасить заемщиков. Некоторые условия рассмотрим подробнее.

Меняются требования к возрасту заемщика. Теперь ипотека будет выдаваться максимально на 30 лет и к моменту заключительного платежа возраст заемщика не должен превышать 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин. Это значит, россиянам старше 40 лет уже будет проблематично взять жилье в ипотеку.

Вариант субсидированной ставки перестанет работать. Банкам будет запрещено брать от застройщиков деньги, если в этом случае увеличивается стоимость жилья. Обычно застройщики таким образом стимулировали продажи квартир, разница процентной ставки шла в карман. Согласно новому стандарту, это будет считаться не безопасным. Ставка будет едина для всех.

Таким образом, правила по ипотеке ужесточат. Приобрести жилье станет труднее. Для молодых семей без жилья в таком случае единственным выходом из ситуации станет рождение ребёнка и, как следствие, материнский капитал, который можно использовать как первоначальный взнос. Однако, где найти средства, чтобы вырастить ребенка, платить ипотеку, обеспечить в будущем образование своему чадо – на эти вопросы по-прежнему найти ответы достаточно проблематично.

Учитывая то, что работу с достойной зарплатой в Новосибирске, как и в других городах России, найти не так просто. МРОТ и прожиточный минимум повышается, вместе с этим растут и цены, все больше работодателей переходят на предоставление рабочих мест по договору, что не обеспечивает сотрудников ни социальными гарантиями, ни стабильной зарплатой. Соответственно, все больше молодежи избегает ответственности, не стремится связывать себя узами брака, заводить детей и обременять жизнь ежемесячными платежами по ипотеке.

Госпрограммы для поддержки семей, это, конечно, важно и полезно. Однако будучи не уверенными за собственное будущее в нестабильной современной обстановке, молодые люди стремятся тратить полученные средства на привычные радости жизни. В гонке за повышением рождаемости государство совсем забыло о стабильных социальных гарантиях для россиян.

*Анастасия Новоселова*