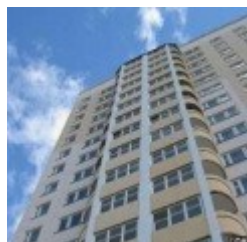


Ипотека

Осторожно, ипотека: 4 типичные ошибки, которые делают заемщики

19 февраля 2013



Ипотека. Как много в этом звуке для сердца русского слилось. К сожалению, в нашей стране лишь немногие могут позволить себе купить жилье без привлечения заемных средств, да и, честно говоря, ипотечная кабала тоже доступна далеко не всем. Если вы уже почти решились на 20 лет кредитного рабства, остановитесь на секунду и вместе с нами перепроверьте, на всем ли вы сэкономили, на чем можно.

Первая ошибка: вид платежа

Ошибки при оформлении кредита могут сильно ударить по вашему бюджету. Обычно они сводятся к нескольким пунктам, на которые не обращают внимания большинство заемщиков. Прежде всего важен тип погашения кредита.

Существует два вида платежей по кредитам - аннуитетные и дифференцированные. Друг от друга они отличаются по структуре погашения основной части долга и выплаты процентов. При аннуитетном способе деньги идут сначала на оплату процентов по кредиту, и лишь в последние несколько лет клиент гасит основную часть. Дифференцированный вид погашения подразумевает постепенное снижение размера ежемесячных выплат. Каждый месяц выплачивается одинаковая доля от основной части кредита, и в итоге уменьшается процент, который необходимо погасить.

Минусом дифференцированных платежей является большой размер первого платежа, но в долгосрочной перспективе они позволяют сохранить большую сумму. Например, взяв кредит размером 3 млн руб. на 20 лет со ставкой 13%, клиент выплатит 5 млн 435 тыс. 345 руб. по процентам, используя аннуитетный вид выплаты. В случае с дифференцированной оплатой сумма составляет 3 млн 916 тыс. 250 руб. (!) В этом случае можно было бы сэкономить почти полтора миллиона рублей.

К сожалению, большинство банков сводит на нет возможность дифференцированных выплат, так как это выгодно заемщику, а не кредитору.

Вторая ошибка: страховка

Вторая типичная ошибка - неумение выбрать правильную страховку. Обычно при оформлении ипотечного кредита банк навязывает «свои» страховые компании, условия которых, скорее всего, будут невыгодными для заемщика. Вы удивитесь, но никто не отнимал у клиента право выбора. Можно и нужно искать приемлемые варианты страховки жилья, а также жизни и трудоспособности (некоторые банки требуют и это). Банк должен одобрить страховку, оформленную самостоятельно.

Но здесь есть свои подводные камни. По словам адвоката компании «Хренов и партнеры» Анны Бурдиной, наличие или отсутствие договора страхования напрямую влияет на некоторые условия заключаемого ипотечного договора. Банк может изменить величину первоначального взноса и размер процентной ставки. Необходимо отметить, что процентная ставка может повышаться от 3 до 7% в случае отказа заемщика от оформления полиса страхования своей жизни и трудоспособности.

Эксперт сообщает, что в некоторых случаях процентная ставка назначается в зависимости от того, в какой страховой компании оформляет свой договор заемщик. ФАС России запрещает кредитным организациям ограничивать заемщиков при выборе страховой компании. Банки же предпочитают быть уверенными в платежеспособности страховой компании и работать с проверенными партнерами. Поэтому, чтобы отбить у заемщиков желание самостоятельно выбрать страховщика, и используется прием с повышением процентной ставки по кредиту.

Третья ошибка: знай свои права

В России большинство людей не могут приобрести собственное жилье даже в кредит. Действительно, поставьте себя на место молодого ученого, развивающего отечественные высокие технологии. Зарплата у него достойная, но маленькая. Оформить ипотечный кредит в таком случае проблематично. И тогда на помощь приходит государство.

Уже больше десяти лет функционирует Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Отдельные категории граждан могут существенно сэкономить на ипотеке, обратившись в эту организацию. АИЖК оказывает поддержку ученым, молодым учителям и военным. Они получают возможность взять ипотечный кредит с низким первоначальным взносом и сниженной процентной ставкой.

Молодые ученые могут рассчитывать на сниженную процентную ставку и специальный график платежей, который учитывает постепенный рост доходов специалиста при его карьерном росте. Также, если ученый разродится потомством, размер ежемесячных выплат будет уменьшен на полтора года.

Специальная программа «Молодые учителя» подразумевает сниженный до 10% первоначальный взнос и возможность оплаты части первоначального взноса за счет государственных субсидий. Процентная ставка в этом случае составляет 8,5%.

Военнослужащие могут взять до 2 млн 200 тыс. руб. с первоначальным взносом не менее 10% от стоимости приобретаемого жилья. Размеры процентных ставок на первичном рынке жилья разнятся от 9,75 до 10,75% в зависимости от возраста заемщика.

И не стоит забывать о том, что АИЖК позволяет использовать материнский капитал при внесении первого взноса. С 1 января 2013 года он составляет 409 тыс. руб.

Четвертая ошибка: налоги

Существует еще один способ сохранить свои сбережения в таком разорительном процессе, как выплата ипотечного кредита. Если вы официально трудоустроены и получаете «белую» зарплату, то каждый месяц в бюджет страны уходит 13% вашего дохода. Для тех, кто берет ипотечный кредит, здесь есть небольшой подарок – возможность получить имущественный налоговый вычет. Разумеется, придется насладиться бюрократическими процедурами, заполнить декларацию о доходах, но это реальный способ экономии при погашении кредита. Государство возместит заемщику 13% от всех расходов на приобретение жилья.

Выплата ипотечного кредита - дело, требующее недюжинного ума, хитрости и терпения. Не забывайте использовать законные лазейки для того, чтобы банк получил от вас как можно меньше денег. Тех, кто не сдал своих позиций и вырвался из ипотечного плена, умудрившись сэкономить кое-какие средства, можно смело назвать финансовыми талантами, а то и гениями.

Марат Селезнев

<http://lf.rbc.ru/recommendation/ipoteka/2013/02/19/222587.shtml>