

УДК 336. 717. 18

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ: ОСОБЕННОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ

Ларченко О. В.

ст. преподаватель,

Петрозаводский государственный университет,

Петрозаводск, Россия

Петух Л.А.

студент,

Петрозаводский государственный университет,

Петрозаводск, Россия

Аннотация

В статье рассматриваются сущность ипотечного кредита и его основные составляющие. Представлены основные льготные ипотечные программы с государственной поддержкой, требования для их получения и условия, а также иные способы экономии на ипотеке. Рассмотрены риски ипотечных кредитов и пути их минимизации. Рассмотрен процесс получения ипотечного кредита.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, льготные программы кредитования, риски.

MORTGAGE LOAN: FEATURES OF OBTAINING

Larchenko O. V.

Senior Lecturer,

Petrozavodsk State University,

Petrozavodsk, Russia

Petuh L. A.

student,

Petrozavodsk State University,

Petrozavodsk, Russia

Abstract

The article discusses the essence of a mortgage loan and its main components (rates, payments, etc.). The main preferential mortgage programs with state support, the requirements for obtaining them and the conditions, as well as other

ways to save on mortgages are presented. The risks of mortgage loans and ways to minimize them are considered. The process of obtaining a mortgage loan is presented.

Key words: mortgage, mortgage loan, preferential lending programs, risks.

С каждым годом все больше людей приходят к решению получения ипотечного кредита для приобретения недвижимости, однако не каждый заемщик знает, как правильно рассчитать свои силы, как можно снизить расходы и какие риски существуют. Именно поэтому популяризация представленной в статье информации среди населения является важной в настоящее время.

Ипотечные кредиты прочно вошли в нашу жизнь. По данным Банка России за 2022 год было выдано более 1327 тысяч ипотечных жилищных кредитов на общую сумму более 4 813 млрд. рублей. Согласно результатам исследования, проведенному «СберСтрахования жизни», в декабре 2022 года (рис. 1) 73,5% опрошенных готовы потратить на покупку жилья более 2 млн. рублей. Это достаточно весомая сумма, которую не каждый сможет сразу найти или накопить, поэтому все больше людей обращаются в банки за ипотечными кредитами.

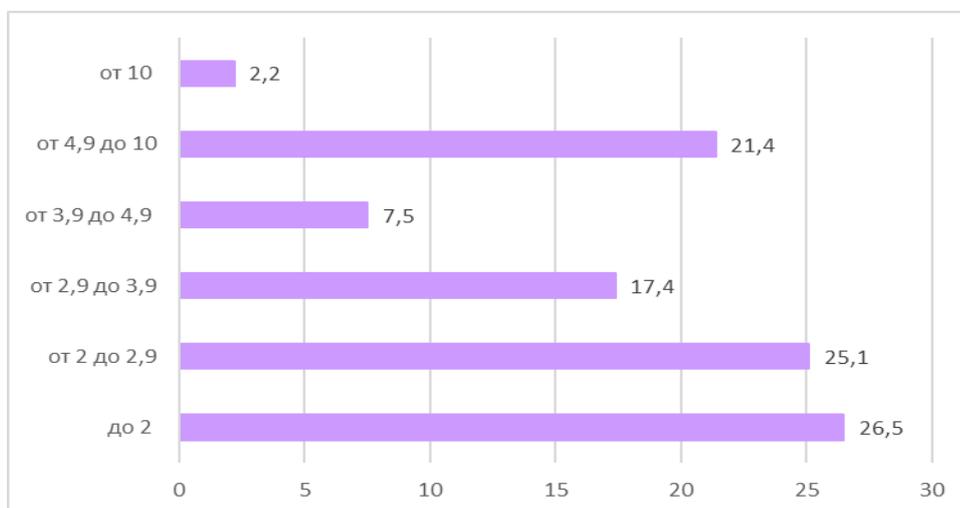


Рис. 1. Сумма, которую готовы потратить на покупку жилья,
млн. руб. [4]

Чаще всего, ипотечный кредит выдается в большой сумме и на долгий срок, поэтому важно обдумать каждое свое решение и пройти несколько этапов перед ее получением:

1. Определиться с первоначальным взносом и суммой кредита

Как правило, банк выдает кредит не на полную стоимость недвижимости, и заемщику необходимо внести первоначальный взнос, в среднем от 10% до 30% от стоимости жилья. Сегодня у ипотечных заемщиков есть два варианта оплаты первоначального взноса – накопить или взять кредит. При втором варианте долговая нагрузка возрастает, так как выплачивать придется уже 2 кредита.

2. Оценить свои финансовые возможности

Для того, чтобы ипотечный кредит не оказался неподъемным грузом, необходимо правильно рассчитать свои возможности. Большие суммы и большие планы означают и большую ответственность. Большинство экспертов считают, что комфортная долговая нагрузка не должна превышать 30% от ежемесячного дохода. Большой уровень расходов уже будет перегружать бюджет заемщика и с ним будет гораздо легче сорваться в просрочку.

Возвращаясь к вопросу о первоначальном взносе, если он был внесен с использованием кредита, то нужно помнить о комфортных 30% долговой нагрузки и пересчитывать условия по ипотеке уже из расчета двух кредитов в первые несколько лет.

3. Изучить ситуацию на ипотечном рынке

Прежде, чем брать кредит, необходимо изучить предложения всех банков и выбрать самое выгодное и подходящее. Внимание стоит обратить на размер процентной ставки, ее вид, способ выплат и много другое. Первым делом следует изучить предложения банков в разрезе процентных ставок. В таблице 1 представлены ставки по ипотеке в топ-10 банках по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 г. Можно заметить, что, несмотря на Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

популярность первых трех банков, наименьшая ставка по ипотеке у Совкомбанка (от 6,04% годовых). Однако, принимать решение только на основе процентной ставки не стоит.

Таблица 1. Ставки по ипотеке в топ-10 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 г. [6,7,9, 10, 11,12,13, составлено автором]

№	Наименование банка	Новостройка	Вторичное жилье
1	Сбербанк	От 10,9%	От 10,9%
2	ВТБ	От 10,7%	От 10,7%
3	Альфа-Банк	От 8,0%	От 8,9%
4	Банк ДОМ.РФ	От 10,7%	От 10,4%
5	Промсвязьбанк	От 10,7%	От 10,5%
6	ФК Открытие	От 9,29%	От 9,29%
7	Газпромбанк	От 10,5%	От 10,6%
8	Росбанк	От 9,4%	От 9,4%
9	Совкомбанк	От 6,04%	От 6,04%
10	Россельхозбанк	От 10,55%	От 10,55%

Следует также выбрать подходящий вид процентной ставки. Выделяют 3 вида таких ставок: постоянная, переменная и комбинированная. Постоянная ставка, исходя из названия, фиксируется на все время действия кредита и закрепляется в договоре. Переменная (плавающая) ставка может уменьшаться или увеличиваться в зависимости от переменной величины, указанной в договоре, например, от ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации. Комбинированная ставка сочетает в себе предыдущие две: первые несколько лет ставка фиксированная, далее становится плавающей.

Необходимо также выбрать удобный способ выплат по кредиту. Кредит можно погашать дифференцированными или аннуитетными платежами. Дифференцированные платежи представляют собой ежемесячный возврат фиксированной части основного долга и уплаты процентов за непогашенную часть долга. В отличие от другого вида платежей, при дифференцированных

платежах выплаты с каждым месяцем становятся все меньше, и за весь срок кредита на выплату процентов будет потрачено меньше средств. Аннуитетные платежи – погашение долга равными долями. Проценты начисляются на сумму основного долга, сумма которого с каждым месяцем становится все меньше. Так как платежи равные, то доля выплат по основному долгу с каждым месяцем становится все больше, а доля уплаченных процентов – сокращается.

4. Изучить варианты льготных ипотечных кредитов

Льготные программы кредитования разработаны при участии государства и позволяют снизить процентную ставку ипотечного кредита при условии, что потенциальный заемщик подходит под ряд условий. Рассмотрим наиболее популярные льготные программы.

Первая программа «Льготная ипотека» с максимальной ставкой в 8,0% годовых для граждан России на всей территории страны при соблюдении следующих условий:

- приобретается квартира на первичном рынке в готовых новостройках или еще строящихся домах или строится частный дом;
- жилье или права требования по договору участия в долевом строительстве переданы в залог банку (обязательна регистрация залога в Росреестре);
- произведено страхование жизни и здоровья;
- произведено страхование жилья после регистрации права собственности.

При этом льготную ставку разрешено сочетать с рыночной, и тем самым увеличить сумму кредита. Максимальный размер кредита по данной программе составляет 30 млн. рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Подмосковье и Ленинградской области, из которых до 12 млн. рублей можно получить по ставке до 8%, а остальную сумму — по рыночной ставке, в других регионах – 15 млн. рублей и 6 млн. рублей соответственно. Для Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

участия в программе «Льготная ипотека» необходимо получить кредит в период до 1 июля 2024 года.

Следующая программа – «Семейная ипотека». Данной возможностью могут воспользоваться одинокие родители или семьи по всей территории страны, у которых воспитывается ребенок, который родился (или родится) в 2018 –2023 годах; либо воспитывается ребенок-инвалид, который родился (или родится) не позднее 31 декабря 2023 года; либо воспитывается не меньше 2 детей младше 18 лет.

Данный ипотечный кредит можно оформить на приобретение квартиры (в готовой новостройке или в строящемся доме) или дома с землей на первичном рынке. Продавцом жилья должна быть компания-застройщик или подрядчик. Также воспользоваться программой можно на строительство частного дома и рефинансирование ипотеки.

Максимальный размер кредита по данной программе составляет 30 млн. рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Подмосковье и Ленинградской области, из которых до 12 млн. рублей можно получить по ставке до 6%, а остальную сумму — по рыночной ставке, в других регионах – 15 млн. рублей и 6 млн. рублей соответственно. Оформить ипотеку по программе «Семейная ипотека» необходимо «до 1 июля 2024 года, если хотя бы один ребенок родился (или родится) до 31 декабря 2023 года или в семье есть как минимум 2 детей младше 18 лет, и до 31 декабря 2027 года включительно, если ребенок будет рожден до 31 декабря 2023 года, но после этой даты ему установят инвалидность» [8].

Для жителей Дальневосточного федерального округа по программе «Семейная ипотека» определены специальные условия. Так, например, в отличие от других регионов, воспользоваться данным предложением могут одинокие родители или семьи ДФО, у которых ребенок родился после 1 января 2019 года (если в 2018 году – действуют условия общей программы

для всех регионов); либо воспитывается двое детей младше 18 лет; либо воспитывается ребенок-инвалид.

Приобрести можно квартиру или дом в ДФО (готовое или строящееся жилье на первичном рынке), в сельской местности доступна также покупка вторичного жилья. Максимальный размер кредита может составлять 15 млн. рублей, из которых до 6 млн рублей можно получить по льготной ставке до 5% годовых. Жители Дальнего востока и желающие приобрести там жилье (с других регионов) могут воспользоваться и другой программой. Для данных лиц существует программа «Дальневосточная ипотека» с процентной ставкой до 2% годовых. Данной льготой могут воспользоваться следующие граждане:

- супруги не старше 35 лет (с детьми или без);
- родители-одиночки не старше 35 лет с несовершеннолетним ребенком;
- владельцы дальневосточных гектаров, без возрастных ограничений;
- россияне, переехавшие на Дальний Восток по региональным программам трудоустройства;
- педагоги и медики, проработавшие на Дальнем Востоке не менее 5 лет.

Полученные средства в сумме до 6 млн. рублей, заемщики могут потратить на: «готовое или строящееся жилье на первичном рынке; вторичное жилье в сельской местности региона, а также по всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа» [8]. Поучаствовать в данной программе можно 1 раз в период до 31 декабря 2030 г. После получения заемщиком жилья в собственность, семья должна зарегистрироваться в нем в течение 270 дней, в противном случае в льготной поддержке будет отказано, а процент увеличен.

В 2022 году появилась также новая программа для специалистов IT сферы. Один раз за период действия программы ею могут воспользоваться сотрудники IT-компаний, входящих в реестр Минцифры. Данные лица должны иметь российское гражданство, возраст от 18 до 50 лет включительно и уровень зарплаты до вычета НДФЛ: не менее 150 тысяч

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

рублей для компаний из Москвы; не менее 120 тысяч рублей для компаний из других городов-миллионников; не менее 70 тысяч рублей для компаний из остальных городов. «Учитывается только средняя зарплата за последние 3 месяца по месту работы, указанному в трудовом договоре»[8]. Для того, чтобы воспользоваться данной программой, необходимо получить ипотеку до 31 декабря 2024 года в городах – миллионниках на сумму до 30 млн. рублей, из которых до 18 млн. рублей можно получить по ставке до 5%, а остальную сумму — по рыночной ставке, в других городах – на сумму 15 млн. рублей и 9 млн. рублей соответственно. При участии в программе «Льготная ипотека для IT-специалистов» необходимо помнить, что для сохранения льготной ставки заемщику нужно после получения кредита проработать в аккредитованной IT-компании не меньше 5 лет. В течение этого срока можно менять одну организацию на другую из реестра Минцифры с перерывом в работе не больше полугода. Существуют и другие программы: программа «Сельская ипотека», программа «Дальневосточная ипотека» и др.

Что важно знать еще? Существует несколько возможностей, как снизить размер ипотеки и итоговую сумму выплат по ней.

Первым таким способом является материнский капитал. С 1 февраля 2023 года размер выплаты составит 587 тыс. рублей на первого ребенка и 775,6 тыс. рублей — на второго. Среди целей использования материнского капитала законом предусмотрено улучшение жилищных условий: строительство или покупка квартиры или дома, а также погашение ипотечного кредита и уплата первоначального взноса по такому кредиту. Таким образом, уменьшить ипотечную нагрузку за счет средств материнского капитала можно разными способами: внести первоначальный взнос, оплатить часть основной суммы кредита и (или) погасить проценты по кредиту. Заявление о желании распорядиться материнским капиталом для

улучшения жилищных условий можно подать через Социальный фонд России, МФЦ или банк, в котором оформляется ипотека.

«Обязательное условие использование маткапитала – выделение долей детям и супругу в квартире, так как жильё, купленное с использованием материнского капитала, по закону оформляется в общую долевую собственность родителей и детей в течение 6 месяцев после того, как с недвижимости снимут обременение. Также в договоре должна быть указана цель кредита – приобретение жилья или строительство жилья. Если кредит предоставлен на иные цели, то погасить задолженность по основному долгу и процентам по кредиту маткапиталом не получится» [8].

Второй способ – использование налогового вычета. Получить вычет можно не более 1 раза в год и только по одному объекту недвижимости. Налоговый вычет дает возможность не платить или вернуть часть уплаченных налогов, которые можно использовать в дальнейшем, например, для погашения суммы долга по ипотеке. Максимальный размер основного вычета за всю жизнь составляет 260 тысяч рублей, рассчитанный как 13% от стоимости недвижимости (максимальная сумма, с которой можно получить вычет – 2 млн. рублей). При приобретении имущества в браке, каждый из супругов имеет право на получение вычета в размере 260 тысяч рублей.

Также можно получить вычет по уплаченным по ипотеке процентам. Рассчитывается как 13% от суммы уплаченных процентов, пороговая сумма которых 3 млн. рублей, и составляет 390 тысяч рублей за всю жизнь. Получить такой вычет может каждый из супругов, но только по 1 ипотечному кредиту и 1 раз в жизни. Оформить налоговый вычет может любой гражданин Российской Федерации, с доходов которого удерживается НДФЛ, через работодателя или через налоговый орган. Существуют и другие способы сэкономить, например, досрочное погашение и др.

Перед оформлением ипотеки следует также узнать о рисках, с которыми можно столкнуться, и способами, которые помогут их снизить. Рассмотрим Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

основные риски. Первым таким риском является потеря или снижение дохода. Ипотечный кредит чаще всего оформляется на длительный срок, в течение которого могут произойти любые события, которые окажут влияние на доход заемщика: потеря работы, снижение зарплаты, увеличение расходов, рост инфляции и др. Для того, чтобы обезопасить себя от таких событий следует создать финансовую подушку безопасности в размере 3–6 месячных доходов семьи, а также, при возможности, оформить страхование жизни и здоровья.

При оформлении ипотеки возникает также имущественный риск. Квартира или дом могут пострадать в случае непредвиденных обстоятельств: пожара, стихийных бедствий и др. В таком случае, заемщик может остаться и без недвижимого имущества и с долгом по ипотеке. Для снижения данного риска, следует застраховать предмет залога – недвижимое имущество, на покупку/строительство которого были взяты средства.

Еще один риск связан с возможностью утраты права собственности. Такой риск возникает, когда уже после заключения сделки на недвижимость претендуют третьи лица и договор признается недействительным. Для того, чтобы обезопасить себя от такой ситуации, следует проверять недвижимость перед совершением сделок, а также оформить титульное страхование недвижимости.

После изучения ипотечного рынка, рисков и возможностей экономии на ипотечном кредите, остается последний шаг – оформление ипотеки. Для этого необходимо пройти несколько шагов.

Шаг 1 - Выбрать банк, основываясь на ранее полученной информации. «Уточните, на какую сумму можете рассчитывать, какие документы для этого понадобятся и как быстро Вам смогут выдать кредит. Возможно, одного залога недвижимости банку будет мало, и он попросит вас привлечь созаемщиков или поручителей» [14].

Шаг 2 - Выбрать недвижимость

Шаг 3 - Подготовить пакет документов, состоящий из паспорта заемщика и поручителей или созаемщиков при их наличии; копии трудовой книжки или трудового договора, а также справки о доходах; отчета об оценке недвижимости, ее кадастрового и технического паспортов; паспорта продавца и документов, подтверждающих его права на недвижимость, или договора участия в долевом строительстве. Банк может потребовать и другие документы, полный список которых он сообщает заранее.

Шаг 4 - Заключить сделку

Когда покупателем и продавцом все документы будут собраны, их необходимо отправить на проверку в банк. После проверки документов будет назначена дата сделки, в которую будет необходимо приехать в банк и подписать договор. Перед получением кредита нужно будет оформить страховку жилья. При желании, можно застраховаться также от несчастного случая. В таком случае процентная ставка по кредиту будет ниже. После этого подписывается договор купли-продажи с продавцом и договор с банком.

Шаг 5 - Воспользоваться полученными средствами. «Дальше идет расчет по сделке купли-продажи. В случае с ипотекой это тоже делается через банк — с помощью банковской ячейки, аккредитива или счета эскроу. При любом способе банк следит за тем, чтобы сделка была проведена безопасно. Продавец точно получит свои деньги, но только после того, как переоформит на вас права собственности на недвижимость»[14].

Таким образом, подводя итог, можно сказать, что ипотечный кредит является важным механизмом удовлетворения потребности населения в приобретении жилья здесь и сейчас. При принятии решения получения ипотечного кредита заемщику необходимо обратить внимание на возможные риски, учитывать возможность снижения расходов, а также внимательно изучать условия договора.

Библиографический список:

1. Альфа-Банк / АО «Альфа-Банк». – Москва, сор. 2001-2023. – URL: <https://alfabank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
2. Банк ДОМ.РФ / АО «Банк ДОМ.РФ». – Москва, 2018. – URL: <https://domrfbank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
3. Банк Открытие / ПАО Банк «ФК Открытие». – Москва, сор. 2014-2023. – URL: <https://www.open.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
4. Больше половины россиян с планами на покупку недвижимости хотят накопить на нее самостоятельно. – Текст : электронный. // СберСтрахование. – Москва, 2023. – URL: https://sberbank-insurance.ru/news/16_12_22_2 (дата последнего обращения: 08.03.2023)
5. В каких случаях можно получить льготную ипотеку. – Текст : электронный. // Финансовая культура : проект Центрального банка Российской Федерации. – Москва, 2021. – URL: <https://fincult.info/article/v-kakikh-sluchayakh-mozhno-poluchit-lgotnuyu-ipoteku/> (дата последнего обращения: 08.03.2023)
6. ВТБ / ПАО «ВТБ». – Москва, 2023. – URL: <https://www.vtb.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
7. Газпромбанк / Банк ГПБ (АО). – Москва, сор. 1990-2023. – URL: <https://www.gazprombank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
8. Как погасить ипотечный кредит маткапиталом? – Текст : электронный. // АО «Банк ДОМ.РФ». – Москва, 2018. – URL: <https://domrfbank.ru/mortgage/articles/pogasit-ipoteku-s-ispolzovaniem-matkapitala/> (дата последнего обращения: 08.03.2023)
9. Промсвязьбанк / ПАО «Промсвязьбанк». – Москва, сор. 2001-2023. – URL: <https://www.psbank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
10. Росбанк / ПАО РОСБАНК. – Москва, сор. 2007-2023. – URL: <https://www.rosbank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)

11. Россельхозбанк / АО «Россельхозбанк». – Москва, сор. 2000-2023. – URL: <https://www.rshb.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
12. Сбербанк / ПАО «Сбербанк». – Москва, сор. 1997-2023. – URL: <http://www.sberbank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
13. Совкомбанк / ПАО «Совкомбанк». – Москва, сор. 2004-2023. – URL: <https://sovcombank.ru/> (дата последнего обращения: 06.03.2023)
14. Что такое ипотечный кредит и как его оформить. – Текст : электронный. // Финансовая культура : проект Центрального банка Российской Федерации. – Москва, 2021. – URL: <https://fincult.info/article/ipoteka1/> (дата последнего обращения: 08.03.2023)

Оригинальность 95%