

ИПОТЕКА ПО-БЫСТРОМУ

ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОЙ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Ставки по ипотеке в России достигли исторического минимума. Ощущение доступности кредитов на жилье усиливают государственная программа субсидированной ипотеки и новости о рекордах по продаже жилья в новостройках. Результаты расчета на ипотечном калькуляторе говорят, что планирование кредита на жилье должно оставаться жестким. Переплата по кредиту на квартиру в новостройке даже по субсидированной ставке за полный срок ее обслуживания в течение 15 лет может достигать 50% размера кредита. Если продумать поэтапное улучшение жилищных условий за счет коротких небольших займов, сумма переплаты может быть ощутимо меньше.



В сентябре этого года на столичном рынке жилья был побит исторический рекорд по объему продаж в новостройках. ЦИАН на основе данных Росреестра насчитал 10,05 тыс. сделок в сентябре, что на 1,5 тыс. превысило предыдущий рекорд. Он был установлен два года назад в ноябре 2018 года в связи с грядущим переходом на эскроу-счета. В этом году драйвером продаж стала государственная программа льготной ипотеки, по которой доступны займы по ставке 6,5%. Покупатели торопились ее оформить, потому что подходил к концу срок ее действия — 1 ноября (программа стартовала в апреле 2020 года). Из-за спроса цены на жилье в новостройках выросли

ТЕКСТ **Екатерина Герасченко**
ФОТО **Варвара Славущева**

почти на 20% по сравнению с прошлым годом (данные Dataflat.ru). Минфин предложил продлить госпрограмму до конца 2021 года. Президент Владимир Путин установил срок до 1 июля будущего года. Соответствующее постановление правительства вышло в конце октября. По данным Росреестра, за время действия госпрограммы по ней было зарегистрировано 107,8 тыс. сделок.

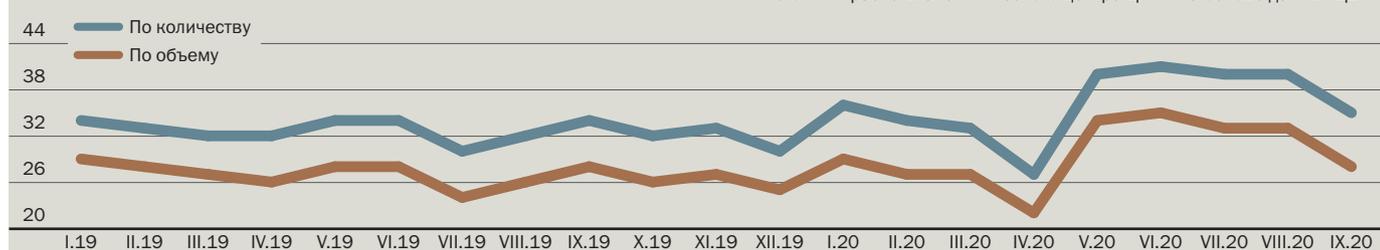
Рыночные ставки по ипотеке тоже достигли рекордных значений. По данным исследования, подготовленного ДОМ.РФ в сотрудничестве с агентством Frank RG, они на историческом минимуме. Средневзвешенная ставка по ипотеке на первичном рынке равна 8,02%, на вторичном — 8,26%, на рефинансирование — 8,07%. Снижение за прошедшие 12 месяцев составило 1,4–2 процентных пункта в зависимости от сегмента.

В России 61% населения живет в собственной квартире (или жилье, которое принадлежит семье) и одновременно 57% нуждается в улучшении жилищных условий (результаты опроса фонда «Общественное мнение»). 80% опрошенных оценивают свои финансовые возможности как недостаточные для покупки более качественного жилья. На первом месте среди причин, по которым респонденты не готовы брать ипотеку, — низкий уровень жизни, низкая зарплата, проблемы с работой. Размер переплаты по кредиту только на третьем. Застройщики стараются все это учесть и готовят специальные предложения: ипотека под 0% в первый год покупки, ипотека с субсидиями, специальная пониженная ставка на весь срок. В пресс-службе Совкомбанка обозначили рекомендуемый размер платежа по ипотеке «до 50% дохода». В Райффайзенбанке назвали оптимальным 40%. «Эта сумма сопоставима, а в некоторых случаях даже меньше стоимости аренды жилья», — говорит руководитель направления по развитию ипотечного кредитования Райффайзенбанка Антон Красильников, но подчеркивает, что с помощью ипотечного калькулятора можно самостоятельно оценить размер комфортного платежа, который не приведет к потере привычного качества жизни.

По словам Антона Красильникова, зарабатывая 60 тыс. руб. в месяц, купить квартиру в Москве возможно.

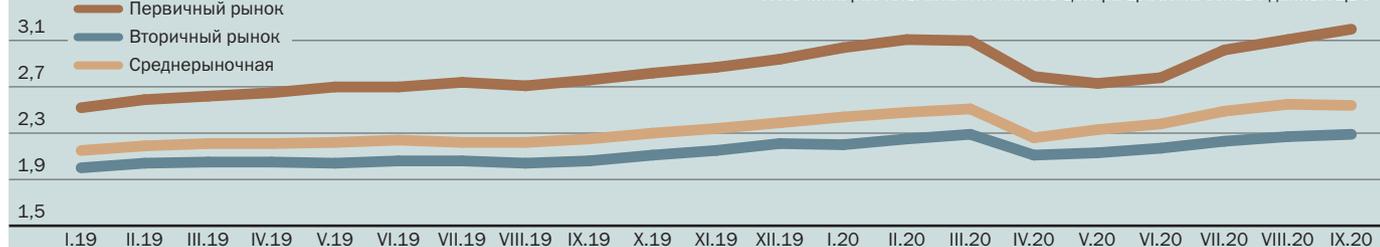
ДОЛЯ ИПОТЕКИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ СРЕДИ ВСЕХ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ (%)

Источник: расчеты аналитического центра ЦИАН на основе данных ЦБ РФ.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СУММЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА (МЛН РУБ.)

Источник: расчеты аналитического центра ЦИАН на основе данных ЦБ РФ.



ДИНАМИКА СРЕДНЕГО СРОКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА (МЕСЯЦЫ)

Источник: ЦИАН.

