

Он приводит следующий расчет для ставки по кредиту 6,5% (как по госпрограмме) при оформлении комплексного ипотечного страхования и покупки у аккредитованного банком застройщика: «Квартира в новостройке за 8 млн руб. при минимальном первоначальном взносе 3 млн руб. в кредит на тридцать лет обойдется приблизительно в 30 тыс. руб. в месяц, что сопоставимо с арендной платой».

Заемщику и покупателю часто трудно осознать, что это означает почти сорок лет жить на половину зарплаты в 60 тыс. руб., сначала откладывая на первый взнос, затем погашая кредит. В том числе поэтому первый взнос часто формируется на все, что удается найти на своих счетах и у родственников. По оценкам экспертов «Метриума», это вторая главная ошибка ипотечных заемщиков. Создавая максимальный первоначальный взнос, клиенты стремятся сократить срок кредита или уменьшить сумму ежемесячного платежа. Но и в этом случае кредит редко получается короче десяти лет. Чаще срок приближается к 20 годам. «Это точно такой же длинный горизонт планирования, как и 30 лет, в котором необходимо иметь в виду личные катаклизмы, способные привести к снижению доходов. Заемщики, не предполагающие этого, сильно рискуют», — убеждена управляющий директор компании «Метриум» Надежда Коркка. В компании рекомендуют сохранять финансовую подушку безопасности минимум на три, а лучше шесть месяцев выплат по ипотеке. «Это поможет избежать просрочек и пени при форс-мажорных обстоятельствах и быть гибким при смене работы или планировании дорогостоящей поездки», — подчеркивает эксперт.

Финансовая самоуверенность — на первом месте в списке самых распространенных ошибок заемщиков. Никто не знает, но и не думает, что будет с его доходом через год, пять или десять лет. Или, наоборот, переоценивает риск изменения дохода. В обоих случаях возникает ошибочная стратегия — взять как можно более короткий кредит, пусть и с большим ежемесячным платежом. «Неожиданные события, например пандемия, последовавший экономический кризис, рост безработицы, падение доходов из-за инфляции, — в таких условиях, даже если уровень дохода не меняется, его покупательская способность падает,

а кредитная нагрузка растет», — разъясняет Надежда Коркка. Чтобы не оказаться банкротом, нужно планировать ипотеку, исходя из худшего сценария развития событий. «Не рекомендуем брать ипотеку с ежемесячным платежом более 30% семейного дохода. Если доля платежа больше, заемщик теряет запас прочности на ближайшие годы при отсутствии роста доходов», — считает госпожа Коркка.

Планирование должно быть жестким. Иначе при неблагоприятном развитии событий и драматическом падении доходов купленную в ипотеку квартиру можно потерять, даже если это единственное жилье. Банк может обратиться взыскание на предмет ипотеки через суд в случае грубых нарушений кредитного договора со стороны заемщика. К ним относятся просрочка и ненадлежащее содержание или ремонт заложенного имущества. Сначала банк может потребовать досрочного погашения кредита, затем обратиться взыскание на залог. По словам руководителя направления коммерческих споров юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василия Малинина, оспорить положительное решение суда о взыскании ипотечной квартиры в пользу банка можно, только если в тексте решения содержатся правовые ошибки. «При соблюдении порядка взыскания предмета залога через суд оснований для оспаривания решения нет, особенно при наличии договора с банком или другим залогодержателем», — напоминает Василий Малинин.

Банки тоже боятся от возможных внезапных изменений в жизни заемщика, поэтому в первый год обслуживания кредита платеж по ипотеке почти на две трети состоит из выплат процентов. Остаток уходит на погашение тела кредита. По данным ипотечного калькулятора Banki.ru, переплата по кредиту даже по льготной ставке 6,5% и с 30% первоначального взноса за 15 лет обслуживания составит чуть больше 50% от суммы кредита. За 30 лет вы вернете банку две суммы кредита. По кредиту в 6 млн руб. на 15 лет ежемесячный платеж будет 53 тыс. руб., а на 30 лет — 38,5 тыс. руб. в месяц.

Надежда Коркка советует учитывать это в стратегии погашения. «Если доход стабилен или растет, имеет смысл даже незначительно увеличивать ежемесячный платеж в счет досрочного погашения. Необязательно ждать, пока накопится внушительная сумма.



ВАРВАРА СЛАВУЩЕВА

Зарабатывая 60 тыс. руб. в месяц, купить квартиру в Москве возможно

Эффективны в том числе небольшие дополнительные платежи», — объясняет эксперт «Метриума», добавляя, что, исходя из личных обстоятельств, можно выбирать, сокращать срок кредита или размер ежемесячного платежа. Те, кто живет в арендованной квартире, пока достраивается новый дом, часто выбирают снижение размера платежа. Если ипотечная квартира готова к проживанию и не планируются другие крупные траты, можно направить дополнительные платежи на сокращение срока кредита.

Как безопасно использовать ипотеку

Размер и доля комфортного ипотечного платежа в общем объеме доходов — очень индивидуальный показатель, который зависит от осталь-

ных статей расходов бюджета. По словам заместителя руководителя аналитического центра ДОМ.РФ Юрия Ачкасова, данные опросов указывают на то, что чаще всего заемщики выбирают параметры ипотечного кредита так, чтобы платеж составлял 25–30% от общего ежемесячного дохода семьи. «Для семьи со средними доходами в этот интервал попадает ежемесячный платеж по кредиту на 20 лет в 2,5–2,8 млн руб. по рыночной ставке 8%, по льготной ставке 6,5% без ухудшения финансового состояния семьи доступен кредит на 10% больше, или 3,1 млн руб.», — рассчитал господин Ачкасов. Расчеты на калькуляторе Banki.ru показали в первом случае платеж 21 тыс. руб. в месяц (если кредит составляет 70% стоимости квартиры) и 25,3 тыс. руб. для вто-