



рого варианта, если сумма первого взноса не меняется. «Для части населения ипотека остается недоступной при любом уровне ставки. Улучшать жилищные условия таких семей нужно другими способами — например, развивая некоммерческую аренду», — говорит Юрий Ачкасов.

По словам заместителя руководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяны Решетниковой, ожидания заемщиков по сумме ежемесячного платежа по стране различаются. В Москве это до 37 тыс. руб. в месяц, в Санкт-Петербурге — 25–30 тыс. руб., в Екатеринбурге — 20–22 тыс. руб., в Красноярске и Тюмени — 15–25 тыс. руб., в Новосибирске — 20 тыс. руб., в Омске — 15 тыс. руб. «В Москве и Санкт-Петербурге доля потенциальных заемщиков, чьи ожидания от суммы ежемесячного платежа не совпадают с реальностью, значительно ниже, чем в других регионах, где каждый пятый рассчитывает на сумму значительно ниже той, что предлагают банки под выбранную квартиру», — отмечает госпо-

РЕГИОНЫ С МАКСИМАЛЬНЫМ ЧИСЛОМ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

РЕГИОН	КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕК (ТЫС.)	ДИНАМИКА ЗА ГОД (В СРАВНЕНИИ С ЯНВАРЕМ— СЕНТЯБРЕМ 2019 ГОДА)	ДОЛЯ РЫНКА
МОСКВА	72,6	29%	6,60%
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	59,8	20%	5,40%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	53,2	17%	4,80%
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	46,3	27%	4,20%
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	38,9	26%	3,50%
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	38,4	28%	3,50%
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТО- СТАН	38,2	19%	3,50%
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	34,4	26%	3,10%
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	31,3	21%	2,80%
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	28,3	26%	2,60%

Источник: ЦИАН.

жа Решетникова. «Не все понимают, что, если первоначальный взнос небольшой, имеет смысл сначала приобрести квартиру меньшей площади с минимально возможным платежом по кредиту, чтобы быстрее его погасить, и затем выходить на новую сделку по улучшению жилищных условий», — продолжает она. Госпожа Решетникова говорит, что, придерживаясь такой стратегии, заемщик

меньше рискует и одновременно впоследствии делает более осознанный выбор, разобравшись в своих предпочтениях в недвижимости.

В «Этажах» рассчитали два варианта переплаты: при покупке сразу большой квартиры и схему, в которой первый вариант — маленькая квартира с последующим улучшением жилищных условий еще через две ипотеки. Стартовые условия — первоначаль-

ный взнос 1,5 млн руб., возможности платежа — 50 тыс. руб. в месяц. Если взять в кредит 6 млн руб. на 20 лет по ставке 7,8%, переплата за время его обслуживания составит 5,9 млн руб. Купив сначала квартиру за 4 млн руб. (в этом случае кредит будет 2,5 млн руб. на пять лет), заемщик переплатит по нему около 499 тыс. руб. Столько же — за второй и третий кредиты на аналогичные сумму (при условии тех же ставки и размера ежемесячного платежа) и срок. «Совокупная переплата по трем кредитам на общую сумму 7,5 млн руб. за 15 лет составит почти 1,5 млн руб., что в четыре раза меньше, чем в первой схеме», — резюмировала Татьяна Решетникова. Сумма переплат при поэтапном кредитовании может быть еще меньше, если увеличивать первоначальный взнос, тем самым снижая ставку, ускорять погашение досрочными платежами или рефинансировать кредит. Последний вариант экономически оправдан, если разница между ставкой по действующему и возможному кредиту не менее двух процентных пунктов, напоминает Надежда Коркка ●