

Ипотечные кредиты: инструкция по применению

После кризиса 2008 года, когда цены на жилье практически прекратили рост, все больше людей получает возможность решить жилищные проблемы. Растет популярность ипотеки – финансового инструмента, который позволяет избежать многолетнего накопления суммы, необходимой для покупки квартиры. В 2011 году в стране было выдано больше ипотечных кредитов, чем в предкризисном 2008. Итоги 2012 года подводить пока рано, но оснований для снижения спроса на жилье или ипотечные кредиты, в общем-то, нет. О готовности предоставить ипотечный кредит заявляет более 30 уфимских банков. Разберемся, как нужно действовать, чтобы получить ипотечный кредит в Уфе.

Жилье на вторичном рынке

Если жить с родителями вы не хотите, а снимать жилье уже не можете, то оптимальным будет получение ипотечного кредита для покупки квартиры на вторичном рынке. В этом случае сразу после сделки купли-продажи вы сможете переехать в свое жилье, не понадобится дожидаться, пока новостройку введут в эксплуатацию, делать ремонт в квартире под самоотделку.

Если вы решили использовать кредитные средства для приобретения квартиры на вторичном рынке, вам необходимо:

- **выбрать один или несколько банков, условия которого оптимальны для вас.** Большинство уфимских банков рассматривает первоначальный взнос от 20 % стоимости объекта, но в отдельных случаях возможно снижение этой суммы. «Сбербанк» готов ограничиться первоначальным взносом в размере 15 %, Банк «Открытие» - в размере 10 %. Процентные ставки по кредитам напрямую связаны с размером первоначального взноса – чем больше денег вы внесете, тем ниже будет процент. Так, тем, кто сам заплатит половину стоимости, «Газпромбанк» даст кредит под 12,2 % годовых, тем, у кого взнос составит 20-50 % - под 12,7 %, если у вас в наличии менее 20 % стоимости объекта, то кредит обойдется в 13,5 % в год. Процентная ставка может быть привязана и к сроку кредитования. «Промсвязьбанк» дает ипотечный кредит на срок до 15 лет под 13,5 %, на 15-25 лет – под 14,75 %. Аналогичное увеличение ставки с ростом срока кредитования имеет место в «Сбербанке», «Росбанке», «ВТБ24».

- **подать в банк заявку на кредит и пакет документов.** В числе необходимых документов паспорта заемщика и созаемщиков (если они предполагаются), документы, подтверждающие доходы и трудовую деятельность заемщика (копия трудовой, справка о доходах за последние 3, 6, 12 месяцев), свидетельство о браке, если заемщиками выступает семейная пара. Отдельные банки могут потребовать документы об образовании, свидетельство ИНН, водительское удостоверение, пенсионное свидетельство. Плюс для вас будет наличие какой-либо собственности: недвижимости (или хотя бы доли), автомобиля. Получив документы, банк в течение нескольких дней (5-10 рабочих дней) произведет рассмотрение заявки и сообщит вам, готов ли он предоставить кредит.

- **в случае положительного решения у вас будет 3-4 месяца, чтобы выбрать квартиру.** Если за период действия кредитного решения вы не успеете найти вариант, понадобится подавать пакет документов повторно. Выбирая квартиру, помните, что банк предъявляет определенные требования к объектам недвижимости, на которые дает деньги. Скорее всего, вам откажут, если квартира располагается в доме с деревянными перекрытиями (велик риск пожара), если дом слишком старый или износ составляет свыше 60 %. Проблемы могут возникнуть, если собственник не может лично присутствовать на сделке, и намерен оформлять доверенность на продажу; если в числе собственников недвижимости окажутся несовершеннолетние.

- если банк удовлетворен объектом, то вам понадобится **заказать отчет оценочной компании и оформить договор комплексного ипотечного страхования**. Как правило, банки работают с определенными страховыми и оценочными компаниями и не примут документов от сторонних фирм.

- когда все документы готовы, вы в один день **подписываете кредитный договор и договор купли-продажи**, после чего документы регистрируются в юстиции. Поздравляем – вы законный владелец квартиры!

Жилье в новостройке

Если подождать, пока строительство дома будет завершено, для вас не проблема, оптимальным вариантом будет приобретение квартиры в новостройке. Вы получите жилье в новом доме, которое легко сможете выгодно продать, если в будущем решите расширяться. Это будет квартира современной планировки в доме, где все жильцы приобрели жилье на свои средства, а значит, станут бережнее относиться к общедомовому имуществу.

Порядок действий при покупке квартиры на первичном рынке следующий:

- **выбор застройщика, у которого вы намерены приобрести квартиру**. Сделать это необходимо на начальном этапе, так как застройщики аккредитуют свои объекты в определенных банках, и взять кредит на покупку квартиры в конкретном доме часто можно лишь в двух-трех банках.

- **получение кредитного решения в банке**. Условия кредитования и процентные ставки при покупке новостройки практически такие же, как и при сделке на вторичном рынке. В отдельных случаях банк может потребовать, чтобы до того момента, как новостройка будет сдана в эксплуатацию, в залоге находилась другая квартира, или попросить найти поручителей. По такой схеме работают «Сбербанк», «ВТБ24» и др.

- **Заключение договора с застройщиком и частичная оплата квартиры из средств, которые выступают в роли первоначального взноса**. Застройщик предоставит вам документы, подтверждающие оплату, а также реквизиты, на которые банк должен перечислить остаток суммы.

- Зарегистрировав договор с застройщиком, вы обращаетесь в банк, где **оформляете кредитный договор**. После этого деньги перечисляются на счет застройщика, а вы начинаете вносить ежемесячные платежи в соответствии с графиком.

Стоит отметить еще одно преимущество ипотечных кредитов на новостройки – договор комплексного ипотечного страхования вы будете оформлять лишь после того, как объект недвижимости будет сдан в эксплуатацию. Это значит, что в момент оформления кредита ваши расходы сократятся на сумму страховки (0,5 – 1 % суммы кредита).

Банки Уфы предлагают более 70 программ ипотечного кредитования для разных категорий заемщиков. Выбор самого выгодного предложения зависит от множества нюансов: как вы намерены подтверждать доходы, есть ли у вас поручитель, стремитесь ли вы к минимальной процентной ставке или намерены максимально снизить расходы на выплату комиссий, хотите купить готовую квартиру или готовы ждать, пока дом достроят. Внимательно изучив предложения, которые практически всегда доступны на сайтах банков, вы легко подберете то, что будет самым лучшим именно для вас.