**Ипотечное кредитование – практика и мифология**

Ипотечный кредит является, наверное, одним из самых сложных и трудоемких по оформлению в сравнении с другими потребительскими займами. И если другие кредиты нам удается оформить самостоятельно и вполне успешно, без привлечения каких-либо посредников, то только один перечень документов для того, что бы **купить квартиру в новостройке под ипотеку**, способен вогнать в ступор даже самых опытных заемщиков.

Именно поэтому ипотека обрастает огромным количеством вопросов и мифов, которые поддерживают даже те, кому уже удалось успешно пройти через всю процедуру оформления потребительского займа на жилье. Мы же, в свою очередь, попытаемся ответить на самые частые вопросы, которые возникают, например, при желании **купить квартиру в Подмосковье под ипотеку**.

**С чего начать?**

Последовательность действий для получения ипотеки – один из главных вопросов тех, кто уже принял окончательное решение об обращении в банк за ипотекой. Стоит ли сразу подбирать то, что желаем купить, или для начала все-таки нужно обратиться в банк?

Итак, если вы желаете приобрести жилье в Подмосковье на «вторичном» рынке, то здесь логичнее будет сначала нанести визит к кредитору – для так называемых предварительных консультаций. Первое «знакомство» плавно перерастает в сбор личных документов. Именно они станут основой для банка в процессе решения о выдачи ипотеки. На данном этапе работы стоит помнить, что наличие тех или иных документов сыграет важную роль не только в решении предоставления кредита как факта, но и для определения суммы займа. Максимальная сумма ипотеки в последующем станет ориентиром в поиске подходящего жилья в Подмосковье.

Очень обидно будет найти подходящую квартиру, оставить продавцу первый взнос (залог), а придя в банковское учреждение выяснить, что банк вовсе не собирается выдавать вам нужную сумму денег и предлагает намного меньше, даже с учетом изначального взноса.

 Стоит помнить, что такая схема работы предусмотрена только на «вторичном» рынке жилья. Если же вы желаете **купить квартиру в новостройке под ипотеку,** то ваши действия будут обратными. Первым делом, вы выбираете район и дом, в котором мечтаете поселиться, а потом уже ищите кредитора, работающего с этим застройщиком.

**Почему продавцы не любят «ипотечников»?**

Сегодня на ипотечном рынке упорно продолжают бродить слухи о том, что **купить** **квартиру в Подмосковье под ипотеку** на «вторичном» рынке совсем непросто. Говорят, что таких покупателей продавцы совсем не жалуют, и даже если соглашаются работать с ними, то самому покупателю это обходиться намного дороже.

Несколько лет назад данные слухи действительно имело почву под собой. Решающим фактором в таких ситуациях была «толщина» пакетов документов, которые должен был подготовить продавец для обычной продажи и для продажи в ипотеку. Соответственно, сбор документов для ипотеки подразумевал много лишних хлопот для продавца, а они, взамен, требовали на много большую сумму.

Теперь же ситуация такова, что существенной разницы между сделками с собственными или привлеченными средствами почти не осталось. Да и ждать покупателя, готового заплатить сразу всю сумму, можно достаточно долго, ведь на сегодняшний день рынок недвижимости растет только благодаря ипотеке.

 **Реально ли оформить ипотеку без справок?**

Еще один миф касается документов, необходимых для ипотеки. Спору нет, таких документов достаточно много, но волнение у заемщиков наиболее часто вызывает необходимость представить справку о доходах. Понимая особенности российского трудоустройства, многие банки идут на уступки. Финансовые учреждения позволяют предоставлять свидетельства о доходах, как в стандартной форме, так и в «свободной» форме, подписанной руководством предприятия. Вопрос остается в том, что справку слишком «свободного» вида банки могут подкрепить высокой ставкой по кредиту. Поэтому, одним из главных моментов успешного получения ипотеки является то, как хорошо заемщик ориентируется в нынешних условиях по процентам и комиссиям.

Так, одной из самых выгодных считается ипотечная политика Сбербанка. Процентная ставка в данном банке составляет от 9% до 14% годовых в рублях, а ипотечное кредитование в евро - и вовсе 8,8%-12,1% годовых. Также, большой популярностью пользуется ипотечная программа «Молодая семья».

Неплохие условия предлагает и ВТБ Банк. Низкие процентные ставки (от 8,7% до 11%), первоначальный взнос (от 10% стоимости квартиры) и отсутствие комиссий делают ВТБ Банк одним из самых активных игроков на рынке недвижимости.