

# Что будет дальше: разрушаем современные мифы об ипотеке

Газета Metro и строительная компания ЦДС продолжают рубрику «Азбука недвижимости».

В простой форме мы рассказываем о том, что необходимо знать в первую очередь при покупке нового жилья



**НИНА ПЕТРОВА**  
gorod@metronews.ru

**6%**

— такова минимальная ставка для семейной ипотеки по госпрограмме

Из разряда вечных вопросов на рынке недвижимости есть два, ставших классикой. Первый: стоит ли брать квартиру сейчас — или «через каких-то три месяца она подешевеет»? Второй: бояться ли ипотеки, потому что, во-первых, она будет дешевле (в СМИ, мол, рассказывали); во-вторых, жильё в долг — это надолго (никто не знает, что потом будет: кризис, цунами, работу поменяешь); в-третьих, не хочу платить банку лишних денег, лучше продолжу снимать у знакомых, хоть и без гарантий, что не выгонят. Если первый вопрос очень странный (квартиры в новостройке, в принципе, не дешевеют, и статистика 2018 года в полной мере это подтверждает), то второй гораздо сложнее. Рассказываем о старых и новых мифах об ипотеке.

**Миф №1: будет дешевле, успею**  
Ещё весной этого года такой

прогноз мифом не был. Власти и эксперты в один голос обещали в ближайшие годы около 8% по ипотеке в среднем по стране (было свыше 9,5%). Но оптимисты к осени поутихли: экономика, мягко говоря, не блещет, а санкции вводятся и готовятся. Более того, ипотека недавно уже подорожала. Сегодня 100% аналитиков уверены, что в ближайшие год или два жилищные кредиты уж точно не будут дешевле того, что предлагают сейчас. Оптимистичный прогноз — чуть выше 10% в 2018–19 годах (то есть всё равно подорожание займов). Пессимистичный превышает эту цифру. Но предсказать с точностью, как будут развиваться события, невозможно. Всё зависит от экономической ситуации в стране. Поэтому если вы задумывались об ипотеке, то



За первое полугодие 2018 года объёмы выдачи ипотеки в Петербурге выросли на 64% | ЦДС

сейчас самое время её брать.

**Миф №2: а вдруг всё-таки подешевеет, я потеряю**  
Кроме того что можно годами арендовать жильё, гадая, подешевеет или нет, есть такой популярный инструмент, как рефинансирование кредита. В России уже сотни тысяч человек на фоне снижения ставок по ипотеке перешли к другим банкам. Те погасили их долг и выдали новый кредит, но

уже дешевле. И технически это просто.

**Миф №3: ипотека — это долго и жёстко**  
Обычно жилищный кредит — это не те 15 лет, на которые он в среднем берётся в России. Учитывая, что ипотека не может быть дешёвой, она мотивирует заёмщиков быстрее с собой расквитаться. Деньги банку возвращают за 7–8 лет. Если учесть, что около 1,5–2 лет в среднем ждут

достройки дома по графику плюс ремонт, то сроки получаются ещё меньше.

**Миф №4: сэкономить на ипотеке не получится**  
Снижать ставку за красивые глаза вам не будут, это да. Но стоит, во-первых, максимально понравиться банку. Большой первоначальный взнос (не менее 25%), страховка (её можно сделать самостоятельно) и прочие условия позволят по-

лучить комфортную ставку. Во-вторых, застройщики совместно с банками субсидируют ставку по целому ряду объектов. Так что смотрите, какие программы действуют на выбранный дом. Плюс не забывайте о государственных программах — к примеру, семейной ипотеке под 6%. В-третьих, сегодня закон разрешает досрочно погашать заём в любое время, хоть с первого месяца. И это эффективно. Наконец, вы точно получите налоговый вычет, и досрочное погашение будет максимально приятным.

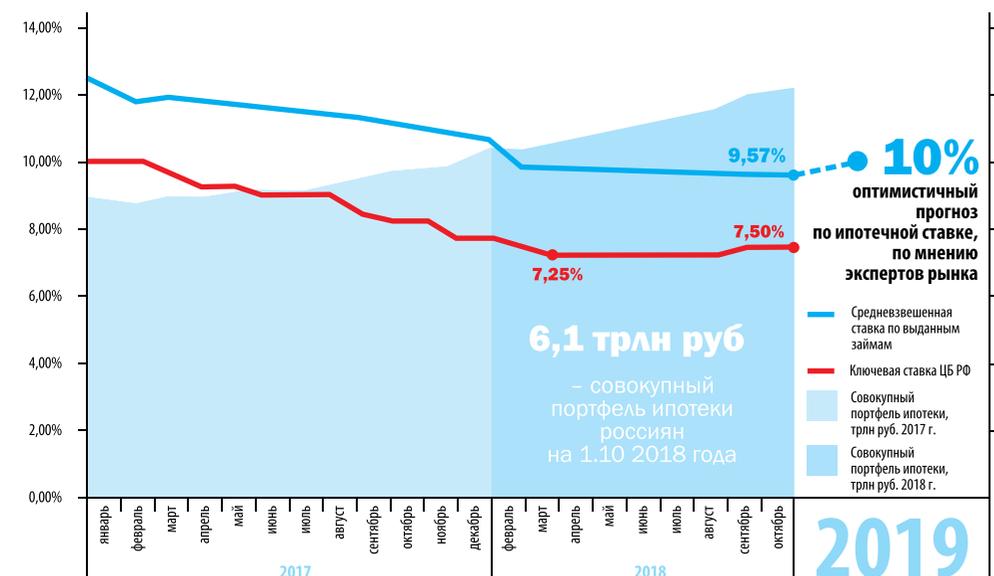
**Миф №5: ипотека — это сложное оформление**  
Банковские методы оценки заёмщика за последние годы изменились. Сегодня не надо ждать месяц, пока вам скажут, дадут в долг или нет. Решение принимается в течение нескольких дней. Но и здесь вам не придётся лавировать между строителями и банкирами. Ипотечный отдел вашего застройщика практически всё сделает за вас: быстро, компетентно, с минимальным вашим «вмешательством». Надо только лишь приехать подписать договоры.



## Сейчас — самое время

По мнению экспертов, своего рекордного минимума ипотечная ставка достигла весной-летом текущего года, в ближайшем же будущем она будет неуклонно расти. А изменения в законодательстве и постоянно растущие цены на недвижимость убеждают: сейчас — самое время брать ипотеку.

### Как менялись кредитные ставки и объём ипотечных средств россиян



**215 402** кредита были досрочно погашены (по данным за 1-е полугодие 2018г.)

**7-8 лет** срок, за который россияне в среднем погашают ипотеку

**10%** минимальная прогнозируемая ставка на 2019 год

### ЦДС «Северный»

Квартира с кухней-гостинной и спальней, S= 42 м<sup>2</sup>

«Девятикино»

**3 млн руб.**

Большая кухня

Отделка в подарок

### ИПОТЕКА

первый взнос

**500**

тыс. руб.

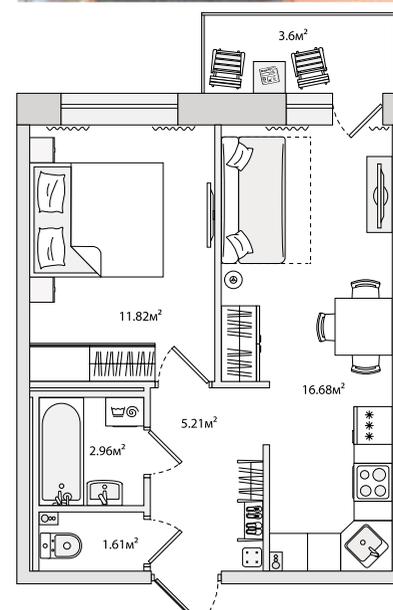
ежемесячный платеж

**21,5**

тыс. руб.

### Программы, которые позволят погасить ипотеку быстрее:

- налоговый вычет
- налоговый вычет на проценты по ипотеке
- рефинансирование кредита
- материнский капитал
- социальная ипотека



ЦДС «Северный». Застройщик ООО «ИнвестКапитал». Проектная декларация на www.stroitel-spb.ru. АО «Россельхозбанк». Генеральная лицензия Банка России на совершение банковских операций №3349 от 12.08.2015. Первоначальный взнос от 15%, процентная ставка 9,3% годовых, валюта кредита рубль РФ, срок кредита до 360 мес. Ставки действительны при оформлении Заемщиком/Созаемщиком договора комплексного ипотечного страхования. Если Заемщик/Созаемщик отказывается осуществлять страхование жизни и здоровья до заключения кредитного договора, то процентная ставка будет увеличена на 1%. Данный расчет произведен на 25 лет выплаты кредита. Вся размещенная информация носит исключительно ознакомительный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, не содержит точного и полного описания и характеристик объекта и может быть изменена.