



Когда берешь **ипотечный кредит**, хочется максимально облегчить данный процесс. Не у всех есть высокие зарплаты, которые можно официально подтвердить. Далеко не все имеют первоначальный взнос 50% от стоимости квартиры. Да и переплачивать по кредиту согласны не все.

А когда кредит получен, помимо радости обладания новым жильем, еще испытываешь желание поскорее расплатиться по нему. Или хотя бы уменьшить ежемесячные платежи, чтобы снизить нагрузку на семейный бюджет. Конечно, есть всем известный способ: ежемесячно копить, чтобы в итоге досрочно погасить кредит. Но есть и другие, которые не требуют ежемесячной экономии, но также способы помочь вам в выплате по кредиту и сокращении ежемесячных платежей.

Итак, какие возможности следует учесть, если вы взяли или только собираетесь взять ипотечный кредит?

Правильно выбираем банк, где брать кредит

Как бы банально это ни звучало, но для того, чтобы не переплатить по ипотеке, нужно изначально грамотно выбрать банк, где вы этот кредит будете получать. Вот критерии для оптимального выбора:

1. Банк должен выдавать кредит без комиссий. К сожалению, далеко не все банки еще отказались от таковых, но часть все же предоставляет кредиты без каких-либо комиссий. А это – экономия для вас.

2. По ст. 31 ФЗ «Об ипотеке» страхование объекта залога по ипотечному кредиту обязательно. Однако страхование жизни заемщика и его трудоспособности обязательным по закону не является, и банк не вправе вам его навязывать, увеличивая тем самым ваши расходы по кредиту. Ряд банков увеличивает ставку по кредиту, если вы отказываетесь страховать вашу жизнь. В этом смысле выгоднее отбирать банк, который не только не навязывает страховать жизнь и трудоспособность заемщика, но и не повышает ставку по кредиту, если вы от страхования откажетесь. А это – также экономия для вас.

3. Посмотрите, с каким банком в вашей компании действует зарплатный проект. Проще говоря, если у вас есть карточка, на которую начисляется зарплата, то – какому банку она принадлежит? Дело в том, что многие банки предлагают пониженные ставки по ипотечным кредитам для сотрудников компаний – участников зарплатных проектов. Например, для таких клиентов банк снижает ставки на 1-1,5% по сравнению с другими категориями клиентов.

4. Проверьте, имеется ли у вашей компании, где вы работаете, аккредитация в каком-либо банке. Это тоже может снизить ставку по кредиту. Например, банк может предложить сотрудникам компаний, прошедших аккредитацию в данном банке, ипотечный кредит по льготным условиям: ставки по кредитам «зарплатников», конечно, еще не 2-3%, но все равно ниже, чем для прочих клиентов, примерно на 1%.

5. Посмотрите, что именно банк может учитывать для оценки вашей платежеспособности. Важно, чтобы в расчет принимались не только ваши доходы, но и имущество, которое принадлежит вам (и вашему созаемщику, в т.ч. супругу или супруге). Например, банк при оценке платежеспособности заемщика и созаемщика может учитывать недвижимость в собственности (квартира, дом, дача, нежилое помещение и т.д.), земля, автомобили и т.д. Чем больше фактов у вашей финансовой ситуации банк принимает в расчет, тем ниже может быть ставка по кредиту (банк сочтет вас платежеспособным заемщиком), и тем больше может быть сумма одобренного вам кредита. А это также приводит к более привлекательным условиям ипотечного кредита.

Итак, чтобы сэкономить на ипотеке, вам нужно изначально правильно выбрать банк.

Проверьте, чтобы он не взимал комиссии, не обязывал вас страховать свою жизнь и трудоспособность, принимал во внимание, что вы являетесь его зарплатным клиентом или сотрудников аккредитованной банковской компании. Также важно, чтобы банк при оценке вашей платежеспособности учитывал не только ваш доход, но и принадлежащее вам и вашему созаемщику имущество. Под все перечисленные требования подходят немногие банки.

Для молодежи и семей с детьми

Отдельные возможности предоставляются молодым семьям и семьям с детьми.

Так, некоторые банки предлагают специальные ипотечные программы для молодых семей. Например, специально для семей, где хотя бы один из супругов не достиг 35-летнего возраста (или для неполных семей с одним родителем до 35 лет и ребенком/детьми) Сбербанк предоставляет ипотечную программу «Молодая семья».

Эта программа предоставляет льготные условия по ипотечному кредиту:

- более низкий первоначальный взнос:
- от 10% стоимости жилого помещения — для семьи с ребенком/детьми (при этом ставки по ипотечному кредиту будут такими же, как в случае взноса в 15% для прочих категорий заемщиков);
- от 15% стоимости жилого помещения — для семьи без детей;
- возможность воспользоваться отсрочкой по уплате основного долга или увеличить срок кредитования в случае рождения ребенка (детей) на период до 3-летия ребенка

- возможность привлечения в качестве созаемщиков родителей, а также других лиц.

Таким образом, банк позволяет молодым семьям обзавестись своим жильем без сильной нагрузки на бюджет: достаточно накопить всего лишь 10% от стоимости жилья, и уже можно подавать документы на кредит. Кроме того, рождение детей не подорвет финансовую ситуацию семьи: ведь она сможет взять отсрочку по кредиту на период до 3 лет.

Впрочем, помимо специальной ипотечной программы, молодая семья с детьми может воспользоваться и еще одной возможностью, которая называется «материнский капитал». На начало 2011 года — материнский капитал составляет более 360 000 руб., и эту сумму можно использовать на улучшение жилищных условий следующими способами:

- Использовать как первоначальный взнос по ипотечному кредиту (или как часть взноса)
- Направить данную сумму на досрочное погашение ипотечного кредита (полностью или частично)

Право на материнский капитал имеют семьи в связи с рождением (усыновлением) второго и последующих ребенка (детей) в период с 1 января 2007 года по 31 декабря 2016 года. Важно, что право на материнский капитал возникает только 1 раз в жизни, а не каждый раз при рождении или усыновлении ребенка.

Налоговый вычет

Допустим, вы уже взяли ипотечный кредит. Вы правильно выбрали нужный банк, и оформили кредит с минимальными переплатами. Но на этом возможности снизить расходы по ипотечному кредиту не заканчиваются — вы еще не использовали имущественный налоговый вычет.

В соответствии со ст. 220 НК РФ, вы имеете право на имущественный налоговый вычет при приобретении или строительстве жилья в размере до 2 млн. руб. плюс сумма

процентных платежей по жилищному кредиту, взятому для приобретения или строительства этой недвижимости. Вычет предоставляется 1 раз в жизни. Давайте рассмотрим, как он работает.

Допустим, вы получаете 50 000 руб., ваш партнер — 30 000. Вы приобрели квартиру за 3 млн. руб., взяв ипотечный кредит в 2 млн. руб. под 13% на 15 лет, ежемесячный платеж по — около 25 000 руб.

Вы имеете право на имущественный вычет в размере: 2 млн руб. + сумма процентов по ипотеке. Значит, по итогам первого года выплат вычет составит: 2 млн + 257302,4 руб. (сумма процентов за первый год при аннуитетной схеме погашения). По итогам второго года — 250903,8 (проценты за второй год) и так далее, пока вы не погасите ипотечный кредит.

Ваш доход за первый год составит 960 тыс. руб. Значит, по окончании первого года выплат вы получите на ваш счет в банке 13% от 960 000 руб. (124 800 руб.), а недополученный вычет ($2\,257\,302,4 - 960\,000 = 1\,297\,302,4$ руб.) перенесется на следующий год. За второй год вы получите также 124 800 руб. и так далее, пока весь вычет не будет исчерпан.

Полученные от вычета суммы вполне можно пустить на досрочное погашение ипотечного кредита. [credit card piggybacking companies](#)

Рефинансирование – способ снизить ставку по кредиту

Налоговый вычет – не единственный способ снизить расходы по кредиту. Конечно, вы

можете ежегодно получать вычет в размере сумм процентных платежей за истекший год, а потом пускать их на досрочное погашение по ипотечному кредиту. Но можно ускорить этот процесс. Как?

Некоторые банки сегодня предлагают своим клиентам программы рефинансирования ипотечных кредитов, взятых в других банках. Что это такое? Это специальный вид ипотечного кредита, который вы берете в новом банке под более низкую процентную ставку, погашаете с его помощью полностью ваш ипотечный кредит в старом банке под более высокую ставку, и начинаете выплачивать ежемесячные взносы уже в новый банк, по новым, более выгодным условиям.

Допустим, вы оформили ипотеку в 2008 году под 15%, и на текущий момент ваша задолженность перед банком 2 млн. руб., платить еще 15 лет, ежемесячный платеж – 30 тыс. руб. И вот вы проходите мимо офиса другого банка, и видите объявление о рефинансировании ипотечных кредитов. Собрав все документы, вы подаете их в банк и получаете предложение о рефинансировании вашей прежней ипотеки уже под 13%.

После рефинансирования ваш ежемесячный платеж сократится почти на 5 тыс. руб., при том же сроке выплат. Соответственно, за 15 лет вы сэкономите около 900 тыс. руб. только за счет рефинансирования!

Надо сказать, что после рефинансирования вы не теряете право на налоговый вычет в размере процентных платежей, так что эти два способа сокращения кредитной нагрузки на бюджет дополняют друг друга.

Итак, ипотечный кредит предоставляет вам массу возможностей, которые позволяют облегчить процедуру получения кредита и сократить нагрузку на бюджет. Главное – выбрать правильный банк, программу, и помнить про все указанные выше варианты облегчения кредитной нагрузки на бюджет.