



В нашей стране каждая семья нуждается в собственном жилище. Однако только небольшая часть может купить квартиру при помощи собственных средств. Большинство людей обращаются в банки, рассчитывая получить там финансовую поддержку в виде **ипотечного** либо потребительского кредита на покупку жилья кредита.

Потребительский кредит на покупку жилья подходит людям, у которых уже есть определенная сумма, либо имеется собственное жилье, которое можно продать и добавить сумму потребительского кредита, потому что его максимальный размер обычно меньше стоимости квартиры или дома. Ипотека трактуется российским законодательством как залог недвижимости, а ипотечные кредиты выдаются банками для приобретения квартир на первичном или вторичном рынке недвижимости, а также для покупки дач и загородных домов.

Проблемы с приобретением недвижимости в кредит могут возникнуть уже на стадии оформления ипотеки, т.к. главная задача заемщика состоит в том, что ему нужно убедить потенциальный банк-кредитор в своей платежеспособности.

Недвижимость, которую приобретают по ипотеке, является собственностью покупателя, однако находится в залоге у банка до момента, пока заемщик полностью не рассчитается по кредиту. Банк оставляет за собой право продать жилье в случае, если гражданин причинам не может расплатиться с кредитом. Таким образом, банк-кредитор возвращает себе денежные средства, которые остался должен ему заемщик.

Оставшуюся часть суммы банк расходует на покупку нового жилья. Причем при таком раскладе заемщик теряет сумму процентов, которые уже выплачены банку. Весь фокус состоит в том, что первое время погашения ипотеки ежемесячный платеж состоит практически именно из процента по кредиту.

Если приобретается недвижимость в новостройке, то схема предоставления кредита немного другая, что связано с определенными обстоятельствами: недостроенная квартира не принимается банком в качестве залога. В подобном случае заемщик может заключить договор с девелопером, после этого получает ипотечный кредит, либо можно отдать в залог банку другое жилье, которое имеется у заемщика.

Сейчас ипотечные кредиты предоставляют в разной валюте, отечественной и зарубежной. Ставка процентов по кредиту зависит от доходов заемщика и размера первоначального взноса. Банки устанавливают максимальный размер ипотечного кредита, у каждого он свой. Срок предоставления ипотечного кредита от нескольких

месяцев до 30 лет, причем при увеличении срока кредитования увеличивается не только размер платежа, но и требования банка к платежеспособности заемщика.