



Чтобы иметь верное представление об **ипотеке**, необходимо разобраться какие страхи существуют в ипотечном кредите реально, а какие являются вымыслом.

Банк на свое усмотрение имеет право повысить ставку на кредит
В любой ипотечной программе существует фиксированная, плавающая и комбинированная процентная ставка. На протяжении всего кредитного срока фиксированная ставка должна оставаться неизменной. Однако в кредитном договоре может фигурировать какой-то пункт, дающий право банку менять ставку. Поэтому очень важно перед подписанием договора изучить все пункты внимательно. Если же пункта, о котором идет речь в договоре не будет, значит, банк ни при каких условиях не имеет право повышать ставку.

Плавающая ставка может на протяжении срока кредита меняться со строгой периодичностью в соответствии с договором. Плавающая ставка состоит из двух категорий: переменный рыночный индекс и постоянная маржа банка.

Комбинированная ставка имеет некоторые подводные камни. На первом этапе кредита – 3- 5 лет комбинированная ставка не подлежит изменениям. Затем комбинированная ставка переходит в плавающую. В этом может заключаться риск для заемщика в случае, например, экономического кризиса, когда стоимость кредита может резко увеличиться. Банк может запретить досрочное погашение кредита

Предоставляя заемщику, ипотечный кредит банк рассчитывает на долгосрочную прибыль и конечно для банка невыгодно, когда кредит гасится досрочно. Еще недавно погасить кредит досрочно было действительно трудно, потому что банк применяли draconовские меры, чтобы не допустить досрочное погашение.

Приобретенную квартиру нельзя реализовать.

Действительно, когда заемщик приобретает ипотечную квартиру, то она оказывается в залоге у банка и устанавливаются некоторые ограничения. Что бы продать, сдать, подарить или завещать квартиру заемщику нужно обратиться в банк и получить официальное разрешение. Тем не менее, приобретенная квартира является собственностью заемщика, и он вправе зарегистрироваться в ней и прописать свою семью.

Банку все равно кто является хозяином квартиры, его волнует только своевременная оплата и соблюдение договора.

В случае не стабильной трудоспособности банк может конфисковать квартиру.

В случае своевременной оплаты кредита, банк не имеет права конфисковать жилье у

заемщика. Другое дело, если заемщик нарушает график платежей и не связывается с банком. В этом случае банк имеет право продать квартиру, но только через суд. Обращение банка в суд – это крайняя мера, которая применяется, если заемщик нарушает все условия кредитного договора. В остальных случаях банк стремится решить конфликт компромиссным решением.