

Сейчас одним из наиболее распространенных видов приобретения недвижимости является **ипотечный кредит**. Ипотечный кредит – это залог недвижимости для ее приобретения. Это означает, что человек становится владельцем квартиры, вложив от 15% стоимости из своего капитала, и, получив, к примеру, 80% стоимости объекта жилой недвижимости от банка – в таком случае можно заложить любую другую жилую недвижимость банку. Например, в случае неплатежеспособности человека, банк реализует эту жилую недвижимость и вернет недостачу.

Для начала нужно рассмотреть, как именно работает данный кредит. В первую очередь, заключая соглашение, каждый банк проводит оценку платежеспособности. То есть оценивается уровень доходов, учитываются страховые соглашения, количество членов семьи, их возраст, уровень потребления. Рассчитав сумму, которую выдаст банк, можно выбрать недвижимость, согласно полученной сумме.

Потом банк начинает оценивать фактическую ценность жилой недвижимости. Может сложиться ситуация, когда банк при оценке указывает на серьезные огрехи квартир, о которых сам клиент и не догадывается. Когда банк соглашается выделить деньги, это означает, что предложенная человеком жилая недвижимость стоящая.

При оформлении договора для получения кредита необходимо учесть еще дополнительные юридические и нотариальные материальные издержки, сумма которых, порой, достигает 3% от стоимости объекта жилой недвижимости. Необходимо понимать, что при заключении ипотечного соглашения у каждого типа покупки квартиры есть свои достоинства и недостатки. Большим преимуществом является возможность покупки недвижимости без процентных накоплений. Но также сохраняется и вероятность утраты данной недвижимости, в случае изменения финансовой ситуации в семье. Также принято считать преимуществом оценку и признание недвижимости ценным объектом, но, при всем этом, за нее можно сильно переплатить по кредиту.

На протяжении всего времени первая половина выплат будет достигать 80%, а потом будет уходить на покрытие процента по займам. В будущем, доля процента по займам будет немного уменьшаться из-за возврата денег и снижения размера оставшегося долга.

Эта схема сейчас удачно используется успешными бизнесменами, потому что проценты, выплаченные по ипотеке, порой, меньше, чем потери в бизнесе с помощью извлечения из него суммы, необходимой для приобретения недвижимости. Таким образом, можно предположить, что ипотечный кредит – не панацея от всевозможных жилищных невзгод, однако это прекрасный и удобный способ, используя который, человек может превратить свою мечту о собственной квартире в реальность.