

Можно ли, **получив жилье по ипотеке**, ни в чем себе не отказывать в течение всего срока кредитных выплат? На первый взгляд, это абсолютно нереально, но, если подойти с другой стороны, то вполне возможно. Используя, к примеру, квартиру, купленную по ипотеке, как объект для сдачи в аренду. Выясним, что же для этого нужно?

Во-первых, надо очень грамотно подходить к осуществлению данной операции и, конечно же, иметь необходимую для первого взноса денежную сумму. Основные моменты, требующие расчета и взвешенного подхода, рассмотрим ниже.

В самой схеме, вроде бы, нет ничего сложного: сумма, взимаемая за арендную плату, идет на погашение ипотеки, а, при удачном стечении обстоятельств, можно рассчитывать на определенную прибыль.

Для осуществления этого на практике придется тщательнейшим образом все просчитать. Самым важным фактором в реализации такого плана является соблюдение баланса между суммой, необходимой на погашение кредита, и реальной стоимостью аренды жилья, полученного по ипотеке. По этой причине, слишком дорогие вместительные квартиры, а, тем более, элитное жилье, покупать не рекомендуется.

Нельзя упускать и тот факт, что, по договору ипотеки, как правило, право на проживание в данной квартире предоставляется только заемщику и членам его семьи, то есть ни о какой сдаче в аренду не может быть и речи. Поэтому, в случае, если банк решит устроить проверку ипотечной квартиры, которая, на самом деле, сдается, то у него будут все основания для расторжения договора и, соответственно, досрочного взыскания кредита.

Жилье, как и аренда, неуклонно растет в цене, чего не скажешь об ипотечной квартире, стоимость которой зафиксирована так же, как и ежемесячная сумма кредитных выплат. В связи с этим, есть все предпосылки, для того чтобы через какое-то время арендная плата поравнялась с ежемесячными выплатами, а, может, даже и превзошла их.

Выгоднее всего покупать ипотечное жилье в тех городах, где квартиры стоят сравнительно недорого, но их аренду дешевой не назовешь. В очень крупных городах покупка квартиры имеет смысл с прицелом на будущее (например, для обеспечения жильем ребенка). Здесь разница между стоимостью квартиры (имеются в виду ежемесячные выплаты по ипотеке) и арендной платой лишь несколько сгладит кредитное бремя.

Для реализации на практике схемы «покупка жилья по ипотеке -> сдача его в аренду -> получение прибыли» необходимо тщательно проанализировать рынок недвижимости и законодательство, а также проконсультироваться у профессионалов.