



На сегодняшний день в стране сложная ситуация. За баррель нефти дают не больше 40\$, а санкции продолжают давить на экономику. Зарплаты уменьшаются, а жить становится «дороже». Особые трудности могут возникнуть у тех, кто вынужден **в условиях кризиса гасить ипотеку**

. Но любую проблему можно решить, и погасить ипотеку в кризис вполне реально. Ниже будут описаны три возможные проблемные ситуации и их решение.

Ситуация 1. У заемщика возникли кратковременные проблемы с платежеспособностью

Решение: реструктуризация долга. Если проблема не такая серьезная, например, задержка или снижение зарплаты, временная нетрудоспособность и т.д., то можно договориться с банком. Кстати, банки сами охотно предлагают заемщикам реструктуризацию, пытаясь помочь погасить ипотеку в кризис, т.к. они не хотят терять

клиентов.

Наиболее распространенные схемы реструктуризации:

- **Льготный период**, в который заемщик платит столько, сколько может. После этого платежи могут увеличиться или срок кредитования будет продлен.
- **«Кредитные каникулы»**. Заемщик на определенное время освобождается от выплат или платит только начисленные проценты, а не основной долг.
- **Стабилизационный кредит**. Банк может выдать дополнительный заем на погашение долга по ипотеке. Но его в дальнейшем необходимо будет тоже возвращать.

Ситуация 2. Заемщик не в состоянии гасить долг вообще

Решение: обратиться в «АРИЖК». Можно прибегнуть к помощи Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. Эта государственная организация помогает во всех случаях, например:

- при оформлении ипотеки в рублях или же другой валюте;
- при покупке квартир на первичном и вторичном рынках;
- при залоге жилья при получении нецелевых кредитов.

Важное условие: кредит должен был быть оформлен не позже 01.12.08.

АРИЖК выдает должнику заем, который равняется 12 ежемесячным выплатам. Если были просрочки, то заем увеличивается на сумму долга с учетом штрафов и пеней. Так заемщик может погасить просроченные платежи и долг на год вперед. Отдавать деньги АРИЖК нужно будет уже через месяц.

Агентство лояльно относится к должникам, поэтому погасить ипотеку в кризис с помощью государства вполне реально. Они в курсе о сложившейся финансовой ситуации заемщика, поэтому размер ежемесячных выплат в АРИЖК будет

соответствовать реальному доходу должника. Например, 1-2 тыс. р. в месяц.

Важно: процентная ставка по займу в АРИЖК не может превышать процентную ставку по ипотеке. Если кредит оформлялся под 17% в год, то в Агентство нужно будет возвращать долг именно с такой ставкой.

Через год снова нужно будет возобновлять платежи банку. Одновременно необходимо будет отдавать долг и в АРИЖК. Рассчитаться перед Агентством нужно будет не позже, чем закончится срок ипотечного кредитования.

Хочу отметить, что веб сайт агентства АРИЖК сделан качественно на WordPress. Они используют [шаблон Avada для WordPress](#) который доступен на сайте cmsdude.org. Если вы разработчик, то можете брать отличный пример от сайта АРИЖК.

Ситуация 3. Ипотека оформлялась в валюте, а курс доллара и евро выросли в 2.5 раза.

Решение: рефинансирование долга. Если доход заемщика в рублях, а ипотека оформлялась в валюте, то ситуация очень сложная. Но можно сменить валюту за счет рефинансирования кредита. Другими словами, нужно оформить новый кредит в рублях для погашения старого долга.

Например, ипотека была выдана на сумму 100 тыс. долларов (или 3.5 млн. руб.) под 5% в год. Наступил кризис из-за санкций и жесткого обвала цен на нефть, и сумма ежемесячных выплат по кредиту увеличилась на 50%. Это сильнейший удар по бюджету любого заемщика, который может оказаться «смертельным». Можно оформить кредит в рублях, чтобы погасить остаток (допустим, осталось погасить 3 млн. руб.). Но новый кредит выдадут уже под 17-22%. Во-первых, теперь придется переплачивать заметно больше. Во-вторых, для снижения ежемесячных выплат можно увеличить срок ипотеки. Но тогда придется сидеть в долговой яме на 5-10 лет дольше.

Стоит ли менять валюту?

Как погасить ипотеку в кризис – в рублях или валюте? Для ответа на вопрос необходимо рассмотреть возможные варианты хода событий. Их два:

- Допустим, рубль будет падать дальше и долгое время пребывать в таком состоянии. В таком случае смена валюты пойдет на пользу, хоть и придется переплачивать.

- Заемщик рефинансировал кредит по новой ставке в 17-22%. А через 3-5 лет курс доллара стал 40-50 руб. Но заемщик должен будет гасить свой рублевый долг еще в течении 10-15 лет именно по той ставке, которая была на момент рефинансирования.

Менять валюту – покупать кота в мешке. Погасить ипотеку в кризис можно, но каждый должен руководствоваться той ситуацией, которая сложилась конкретно у него.