



1. БЕСПЕЧНОСТЬ

При покупке квартиры обязательно удостоверьтесь в ее юридической чистоте.

Если через два-три года счастливой «жизни в займы» у квартиры обнаружатся «законные владельцы» - это не принесет вам радости. С банком в этом случае за вас расплатится страховщик, однако поиски квартиры придется начинать с нуля, а вложенные деньги уже не вернуть.

2. ЛОЖЬ

Не лукавьте на собеседовании в кредитном комитете - вас все равно выведут на чистую воду. Члены кредитного комитета люди опытные и прекрасно осведомлены - что почем в реальной жизни. Не забывайте и о том, что ограничения по доле дохода, направляемой на погашение кредита, устанавливаемые банками, чаще всего оправданы. Выплаты завышенной вами самими суммы кредита могут нанести ощутимый удар по семейному бюджету.

3. САМОУВЕРЕННОСТЬ

Ваша уверенность в том, что «теплые» отношения с начальством и семейное счастье будут длиться вечно, могут не оправдаться. Если ваш супруг или супруга выступает в роли созаемщика, до оформления ипотечного кредита оформите брачный договор, «договоритесь на берегу» - раздел имущества, являющегося предметом ипотеки, довольно хлопотная процедура. Стоит задуматься и о том, как быстро вы сможете найти новую работу с приемлемым для погашения кредита уровнем дохода. Не стоит также надеяться, что вы сумеете быстро подобрать квартиру, которая вас полностью устроит. Варианты, предлагаемые по ипотеке, как правило, хуже, чем квартиры за реальные деньги. Хорошие квартиры риелторы предпочитают продавать сразу, не ввязываясь в ипотечные хлопоты. Не рассчитывайте и на особую дешевизну: приобрести квартиру, к примеру, в пятиэтажке, у вас вряд ли получится - на это не согласится банк, которому плановый снос дома (по программе переселения) создаст массу дополнительных проблем с переоформлением кредита.

4. НЕВНИМАТЕЛЬНОСТЬ

Подписывайте кредитный договор лишь после тщательного ознакомления с его содержанием, выяснения всех своих прав и обязанностей. Особое внимание стоит обратить на условия досрочного погашения, систему штрафов за просрочку очередного платежа, случаи, в которых банк может потребовать немедленного возврата долга, возможность пересмотра ставок и другие существенные «мелочи». Идеальный вариант – показать договор хорошему юристу.

5. ЗАБЫВЧИВОСТЬ

Старайтесь совершать ежемесячные выплаты по кредиту без задержек. За каждый день просрочки начисляется штраф (0,2 - 0,5% от суммы пропущенного платежа). А при регулярных задержках, даже незначительных (к примеру, на пару дней трижды в течение года), банк может потребовать досрочного погашения кредита в полном объеме. Кроме того, аккуратность при внесении ежемесячных платежей создает вам репутацию, которая в будущем может сослужить хорошую службу - при возникновении действительно серьезных проблем банк скорее пойдет навстречу дисциплинированному заемщику.

6. СКУПОСТЬ

Заемщики с опытом советуют новичкам всегда иметь про запас 2 000 - 3 000 долларов. Ипотека полна неожиданностей - не исключено, что банк уже после заключения договора настоятельно порекомендует вам воспользоваться услугами определенного оценщика или страховщика, притом тарифы этих компаний наверняка будут значительно отличаться от среднерыночных. Возможны и сюрпризы со стороны риелтора, так что не рассчитывайте все впритык, обязательно оставьте «стратегический» резерв.

7. ПОСПЕШНОСТЬ

Привлекательные на первый взгляд условия ипотечной программы, при ближайшем рассмотрении могут оказаться отнюдь не такими выгодными для заемщика. Декларируя низкую процентную ставку, банки зачастую компенсируют «упущенную выгоду» за счет разнообразных дополнительных сборов (например: платы за предоставление кредита, комиссии за ведение счета и т.д.) Кроме того, имейте в виду, что процент по кредиту под серую зарплату наверняка будет выше указываемого в рекламе минимума...