**Решить квартирный вопрос: мнение эксперта**

Ипотека стала более доступной: ставки по жилищным кредитам достигли исторического минимума, и сегодня в среднем по рынку составляют менее 9%. Как действовать в таких условиях при покупке квартиры? Оформлять ипотеку прямо сейчас или подождать ещё более выгодных условий? На эти и другие вопросы читателей ответила Юлия Шматок – директор АИЖК Кузбасса.

**— Юлия Николаевна, для начала главный вопрос: каков ваш прогноз по ипотечным ставкам на 2020 год? Ждать или покупать?**

— Сегодня ставки по ипотеке минимальны за всю историю ипотеки в России. При этом эксперты прогнозируют дальнейшее снижение среднерыночной ставки. Но я никогда не рекомендую ждать. Те, кто ждут – не окажутся в выигрыше, ведь вместе со снижением ставки увеличивается спрос на недвижимость, а, следовательно, растут и цены. Надо понимать, что вы продаёте на текущем рынке — и покупать будете на текущем. Если вы подождёте лета, цены, вероятно, подрастут — вы продадите дороже, но и покупать тоже будете дороже! Поэтому если есть необходимость решить квартирный вопрос, то снижения ставки ждать не стоит. Ведь всегда есть возможность перекредитования под более низкий процент.

**— «Мне 24 года, у меня заработная плата 25 тысяч рублей, официальная. Родители готовы дать около 350 тысяч рублей на первоначальный взнос. Есть ли шансы у меня получить ипотеку?»**

— Да, вы можете получить одобрение ипотечного кредита. Есть банки из числа топ-10 по ипотеке, которые допускают минимальный доход заемщика даже от 20 тысяч рублей в месяц. Так что у вас даже есть запас. При этом вы можете привлечь до четырёх созаёмщиков. Но, конечно, многое зависит от выбранного вами объекта недвижимости и ряда других факторов, среди которых ваш возраст, профессия, кредитная история, финансовые обязательства. Лучше всего обратиться в, заполнить анкету и проконсультироваться у ипотечного специалиста. Что касается размера первоначального взноса в 350 тысяч рублей, то если принять его за 10% от стоимости жилья (минимальный размер первого взноса сегодня), вы сможете купить с помощью ипотеки квартиру стоимостью до 3,5 млн. В Кемеровской области вполне реально найти отличный вариант по такой цене. Сегодня в АИЖК ставки для всех категорий граждан при покупке вторичного жилья от 8,1%, а на первичном рынке от 7,8%.

**— «А можно ли повлиять на процент по кредиту, от чего он зависит? Понятно, мы не в Европе, и ждать 2% не стоит. Но всё же. На какой самый низкий процент сегодня можно рассчитывать?» - спрашивает Егор.**

— Самый низкий ипотечный процент сегодня могут получить семьи, в которых после 1 января 2018 года родился второй или последующий ребенок, а также семьи воспитывающие детей-инвалидов. Для них процентную ставку по ипотеке субсидирует государство. Сегодня в АИЖК рекордно низкая ставка по программе «Семейная ипотека с господдержкой» - от 4,7%. По этой программе возможно приобрести квартиру у застройщика, либо снизить ставку по действующему кредиту, если ранее жилье приобреталось также у юридического лица. При этом материнский капитал можно направить на первый взнос или досрочное погашение. Также возможно оформить ипотеку по двум документам, один из которых – паспорт. Ставка по «Семейной ипотеке» не изменится. Возможно даже отказаться от страхования жизни, без изменения ставки.

Вообще сегодня на государственном уровне семьям, имеющим детей, оказывается всесторонняя поддержка. С 2020 года существенно увеличен размер материнского капитала. Многодетным семьям, в которых после первого января 2019 года родился третий или последующий ребенок государство предоставляет 450 тысяч на погашение ипотеки.

Если вы не относитесь к «льготной» категории господдержки, то более низкую ставку можно получить по специальным программам, когда застройщик дополнительно снижает ставку за свой счёт. В АИЖК есть программы, когда застройщик снижает ставку до 7% годовых и даже до 6,3% годовых, причем она будет действовать весь период кредитования – до 30 лет. По этой программе наши клиенты могут приобрести квартиры в новостройках Фонда РЖС в Кемерово или Новокузнецке.

**— В продолжение обсуждения ипотечных ставок – вопрос от Светланы. «Мы взяли ипотеку в 2018 году под 12% годовых. Смотрим на сегодняшние ставки и понимаем, что сильно переплачиваем. В нашем банке снизить ставку отказались категорически. Можно как-то решить проблему?»**

— Светлана, у нас вы можете переоформить ипотеку, взятую в другом банке, под более низкий процент — от 7,7% годовых. Этой программой могут воспользоваться заёмщики любых банков. Перекредитовавшись, можно снизить процентную ставку, сумму ежемесячного платежа, сократить или продлить срок кредитования, можно изменить состав заемщиков. Кроме того, есть возможность получить сумму больше, чем остаток долга по ипотеке. Благодаря этому можно объединить несколько кредитов или потратить разницу на любые цели. Я вообще бы всем бы рекомендовала проверить процентную ставку в своем ипотечном договоре и, если она выше 10%, то нужно рассмотреть возможность перекредитования. Обратитесь для этого в офис АИЖК или оставьте заявку на сайте www.aigk-ko.ru. С вами свяжется персональный менеджер и рассмотрит все варианты.

**— «Думаю поменять однушку на двушку. Хочу вначале продать ту квартиру, что есть, на время продажи – переездов пожить несколько месяцев у мамы, параллельно взять ипотеку. Но не знаю, с чего начать. Какие документы надо собрать, куда обращаться, как всё рассчитать?» — спрашивает Инга**.

— Моё мнение, основанное на многолетнем опыте, — первый шаг в сторону ипотеки должен начинаться с общения с кредитором, консультации и заполнения анкеты. Сегодня для этого даже нет необходимости куда-то ехать. Консультации наши специалисты дают он-лайн на сайте, а также во всех популярных мессенджерах. Это всё бесплатно и ни к чему не обязывает. Зато вы узнаете максимальную сумму кредита, которая вам доступна, размер предполагаемого ежемесячного платежа, а также получите список всех документов, которые потребуются для сделки. Одобренная заявка действует 3 месяца, за это время практически все успевают найти то, что надо.

**— Читатель Татьяна просрочила выплаты по кредитам и спрашивает: «Что делать, если у меня несколько лет назад была большая просрочка по потребительскому кредиту? Обратилась недавно в один крупный банк за ипотекой, а мне отказали. Хотя работа у меня очень хорошая, доход высокий, первоначальный взнос 30%. Есть выход?»**

— Испорченная кредитная история была и остаётся главной причиной отказов. Большинство банков рассматривает заявки «конвейерным» методом и механически отсеивает заёмщиков, которые не укладываются в параметры. Вам лучше будет обратиться к нам в Агентство, которое специализируется только ипотеке и готово рассмотреть любую нестандартную ситуацию индивидуально. Ведь бывают такие случаи, что человек получает отказ, и даже не помнит где и когда оформлял кредиты, были ли по ним просрочки. Наши специалисты помогут разобраться и с такой ситуацией. Кредитную историю потенциального заемщика мы анализируем за последние три года. Может быть, «тёмное пятно» в вашей кредитной биографии уже осталось в прошлом.

**Хочу взять ипотеку, но вдруг через несколько лет что-нибудь случится (заболею, потеряю работу), и я не смогу оплачивать кредит? Что происходит в таких случаях?»**

— Именно для таких случаев законодатель предусмотрел так называемые «ипотечные каникулы». Их может потребовать у своего кредитора любой ипотечный заемщик, оказавшийся в трудной жизненной ситуации.

В самом неприятном случае, когда по кредиту платить нечем и перемен не предвидится, приходится продавать квартиру и за счет вырученных денег гасить остаток долга. В любом случае при возникновении финансовых проблем не стоит впадать в панику, необходимо оперативно связаться с кредитором, изложить суть проблемы и обсудить возможные варианты действий.

**— Читатель Олег интересуется, какой выбрать банк, если у нескольких банков по ипотеке ставки одинаковые?**

— Для начала направьте заявки в эти банки и посмотрите, на какую сумму и под какой процент вам одобрят ипотеку. Часто бывает так, что привлекательная низкая ставка — это маркетинговый ход, и много дополнительных условий скрыто «под звёздочкой». Если после одобрения заявки ставки одинаковы, то стоит посмотреть на страховки и прочие комиссии. Сегодня предложений по ипотеке предостаточно. Рынок жилищного кредитования не просто развивается, он идёт навстречу клиентам, и я уверена, что вы найдете подходящий именно вам вариант.

Получить индивидуальную консультацию по льготным ипотечным программам возможно в АИЖК Кузбасса по адресам:

г. Кемерово, пр. Октябрьский, 51, тел. (384-2) 900-550;

г. Новокузнецк, ул. Павловского, 11«а», тел. (384-3) 200-550;

г. Ленинск-Кузнецкий, пр. Текстильщиков, 14, тел. (584-56) 49-550.

Оформить заявку на получение ипотеки возможно на сайте [www.aigk-ko.ru](http://www.aigk-ko.ru/).