



У многих семей квартирный вопрос - самый сложный в жизни. Ипотека может помочь приобрести недвижимость, но вот стоит ли влезать в кредитное рабство, как ее еще называют, на долгие годы? Корреспондент «К» выслушал разные мнения.

Только «за»

Ирина приобрела однокомнатную квартиру в ипотеку несколько лет назад. И уверена, что для ее семьи это было единственно верное решение.

- В нашей семье родился второй ребенок, мы получили сертификат на материнский капитал, в то время он составлял 387 тысяч рублей. Эти средства лежали без движения, пока родители, с которыми мы живем до сих пор, не озаботились: деньги пропадут зря, давайте купим квартиру, - вспоминает Ирина. - К маткапиталу они добавили свои сбережения, и так у нас появился приличный первоначальный взнос - 1,1 млн рублей.

Конечно, даже для однокомнатной квартиры этих денег не хватало. Недорогое жилье нашли в микрорайоне Южном, в панельном доме, но и там владельцы запросили 1,8 млн рублей. Недостающие 700 тысяч решили взять в ипотеку.

Но банки не спешили выдавать молодой семье кредит на приобретение квартиры, так как официальные зарплаты у обоих супругов были маленькие, свой основной доход они получали через «черную» кассу. Это, кстати, общая проблема всех уссурийцев, которым работодатели выплачивают зарплату в конвертах.

Наконец, нашли банк, который согласился предоставить кредит на приобретение жилья. Оформляли заем через Агентство по ипотечно-жилищному кредитованию (АИЖК). В то время его отделение работало в Уссурийске, сейчас, по словам Ирины, в нашем городе представительства АИЖК нет, но с условиями, которые предлагает Агентство, можно ознакомиться в Интернете, в частности, на сайте дом.рф.

На тот момент с помощью АИЖК семья смогла получить самую низкую ставку - 11,1 процента годовых. 700 тысяч взяли на десять лет, и в результате ежемесячный платеж составил 10200 рублей.

- Сначала было страшно ввязываться в ипотеку на такой долгий срок, - говорит Ирина. - Особенно тяжело в первое время, когда почти весь платеж уходит на погашение процентов, а основной долг почти не уменьшается. Но сейчас дело пошло веселее, и уже понятно, что в 2020 году квартира станет нашей собственностью.

Кстати, помогли рассчитаться с банком квартиранты, которые поселились в однокомнатной квартире Ирины. Их ежемесячной платы за аренду жилья как раз хватает, чтобы гасить взнос за ипотеку и платить за коммунальные услуги.

...И «против»

В отличие от Ирины семья Владимира до сих пор не решается взять ипотеку. Останавливает супругов неуверенность в завтрашнем дне.

- Мы накопили первоначальный взнос в миллион рублей, но пока не можем купить квартиру, - рассказывает глава семьи. - Я неплохо зарабатываю, но по документам зарплата маленькая. Супруга только недавно вышла из декретного отпуска - так что сами понимаете, какие у нее доходы.

Тем не менее Владимир с Еленой периодически просматривают ипотечные предложения банков. По их мнению, обращаться за долгосрочным кредитом имеет смысл только в том случае, если у вас есть свои сбережения в размере хотя бы половины стоимости квартиры. Иначе ежемесячный платеж будет слишком большим. А переплата банку окажется такой, что на нее можно вторую квартиру приобрести.

- По сути, когда вы берете ипотечный кредит, то соглашаетесь в течение десяти лет отдавать всю зарплату одного из супругов банку, - говорит Владимир. - Но за это время всякое может случиться. Не дай бог кто-то в семье заболеет или потеряет работу, можно остаться и без квартиры, и без денег.

На портале Выберу.ру корреспондент «К» изучил предложения банков по ипотечному кредитованию. По нашему запросу система выдала информацию о кредите в 1800 тысяч рублей сроком на десять лет.

Сейчас ставки за пользование кредитом варьируются от 8% годовых (любой первоначальный взнос, первичный рынок жилья) до 12,75% (нецелевой ипотечный кредит, это значит, что можно взять средства на любые цели под залог имеющейся недвижимости).

При относительно низких ставках, от 8 до 9,75 процента годовых, ежемесячный платеж составляет от 21,8 тыс. до 23,5 тыс. рублей. За десять лет вы переплатите банку от 800 тысяч до миллиона рублей. Примерно столько стоит «гостинка» в Уссурийске.

Интересное предложение есть у одного крупного российского банка. В акции на новостройки ипотечные проценты субсидируют застройщики. В итоге ставку можно снизить до 7,4 процента годовых, если вы собираетесь расплатиться с банком в течение семи лет. И при этом получаете зарплату на карту этого банка, готовы застраховать свою жизнь и оформить сделку в электронном виде. Ваш ежемесячный взнос превысит 28 тысяч рублей.

При ипотеке на десять лет каждый месяц вы должны будете отдавать банку 22,2 тыс. рублей, но ставка поднимется уже до 7,9 процента годовых. В списке аккредитованных банком застройщиков уссурийских организаций нет. Зато во Владивостоке по этой программе предлагают приобрести недвижимость в 33 жилых комплексах.

Ищем варианты

Хорошим подспорьем для ипотеки является материнский капитал. Только в этом году в Уссурийском городском округе выдано около 800 государственных сертификатов.

Как сообщает Управление Пенсионного фонда по УГО, благодаря материнскому капиталу жилищные условия улучшили 584 семьи, из них 302 частично или полностью погасили маткапиталом жилищные кредиты. А 282 семьям даже не пришлось занимать деньги у банков, им хватило личных сбережений и сертификата.

В 2017 году размер материнского капитала составляет 453026 рублей. Его может получить мама, у которой ребенок дает право на сертификат, то есть родился или усыновлен до 31 декабря 2018 года.

Проект по выплате материнского капитала должен был завершиться в конце следующего года. Однако программу решено продлить до 31 декабря 2021 года.

Кроме того, в следующем году стартует специальная программа ипотечного кредита. Будет предусмотрено субсидирование процентной ставки сверх шести процентов. Льготными условиями семья может пользоваться в течение трех лет с даты выдачи кредита, если родился второй ребенок, и пяти лет - если на свет появился третий малыш в семье.

Возможно, во время реализации проекта ипотека станет доступнее для семей из нашего региона. Пока Приморский край по этому показателю занимает 69 место среди всех краев и областей Российской Федерации.

Оценку доступности ипотеки провели эксперты РИА «Рейтинг». В пятерке лидеров Ямало-Ненецкий автономный округ, Чукотский автономный округ, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Магаданская и Мурманская области. Здесь купить квартиру в ипотеку могут 40% семей, а в ЯНАО даже более 66%.

В Приморском крае только 18,2 процента семей способны взять ипотеку, причем этот результат в два раза лучше, чем в 2015 году. Тогда получить кредит на приобретение жилья могли лишь 9,4 процента наших земляков.

По оценкам РИА «Рейтинг», в ближайшие два года цены на жилье в России будут расти на 4-7% в год, но динамика в разных регионах и даже внутри одного региона будет сильно отличаться. Кое-где цены снизятся из-за недостаточного спроса. Уже в следующем году в России может быть зарегистрировано свыше миллиона ипотечных кредитов.

Ольга ЛИМАНОВА.

В тему

Без денег и жилья

В Уссурийском городском округе произошло первое выселение семьи, которая взяла ипотеку и не смогла расплатиться с банком.

Как рассказала сотрудник службы судебных приставов по УГО Кристина Бурдело, недавно было завершено производство по исполнительному листу, который предоставило кредитное учреждение.

Семья из пяти человек получила ипотечный заем (более миллиона рублей) на приобретение квартиры. Сначала деньги вносили исправно, но затем стали задерживать платежи. В результате банк обратился в суд. По итогам рассмотрения иска судья вынес решение арестовать квартиру и продать ее, а вырученные средства направить на погашение задолженности.

Помещение дважды выставлялось на торги, однако ни в первый, ни во второй раз желающих приобрести его не нашлось. Согласно законодательству, в таких случаях имущество предлагается забрать взыскателю долга со скидкой 25 процентов от первоначальной стоимости.

Так банк стал собственником квартиры, но должники по-прежнему жили в ней и отказывались выселяться. Тогда юристы кредитного учреждения подали еще пять исков в суд (по одному на каждого члена семьи), и суд вынес решение о выселении бывших клиентов банка.

Приставы предложили семье добровольно покинуть помещение, но люди отказывались, тянули до последнего, хотя и были оштрафованы за неисполнение решения суда. Но

когда уже была назначена дата принудительного выселения, все-таки решили сдать ключи.

Итог этой истории: взяв ипотеку, семья потеряла и деньги, и квартиру. Банк получил проценты за пользование ипотечным кредитом и жилье с хорошей скидкой.