

## Ипотека в вопросах

1. *Что такое ипотека?* - Кредит под залог недвижимости.
2. *Могу ли я получить ипотечный кредит, если у меня нет своей квартиры?* - Можете. Если у вас есть доход, позволяющий выплачивать кредит.
3. *Что такое первоначальный взнос по ипотеке? Могу ли я получить ипотечный кредит, если у меня нет денег на первоначальный взнос?* – Первоначальный взнос- это собственные денежные средства, направляемые на покупку квартиры. Без первоначального взноса можно – если воспользоваться специальными условиями некоторых банков – ипотека 100%.
4. *Могу ли я купить квартиру по ипотеке в Москве, если прописан в Санкт-Петербурге?* – вы можете быть прописаны в любом городе РФ, а так же не быть гражданином РФ – смотря в каком банке и по какой программе будете кредитоваться - главное, чтобы у вас был достаточный доход и его можно было подтвердить, а так же действующая временная регистрация в Москве для покупки квартиры в Москве.
5. *У меня нет поручителей – могу ли я получить ипотечный кредит?* – можете, при достаточном уровне дохода.
6. *Могу ли я купить по ипотеке комнату?* – можете, кредит в Сбербанке. Остальные банки пока не разработали действующих программ для кредитования на покупку комнаты.
7. *Могу ли я купить по ипотеке офис?* - можете, воспользуйтесь программой кредитования нежилых помещений.
8. *В какой валюте выгоднее брать кредит?* – 1) в которой получаете доход. 2) в которой будете отдавать продавцу. 3) если планируете погашать досрочно в короткий срок- то в долларах США, если будете выплачивать в течение долгого времени – рубли.
9. *Что такое «дифференцированный платеж» и «аннуитетный платеж», какой из них выгоднее для меня?* – если вам сложно предугадать размер своих будущих доходов и расходов - они неравномерные- то лучше аннуитетный- так как он одинаковый на весь срок кредитования и приносит в вашу жизнь какую-то определенность. Если вы планируете свои расходы и доходы и готовы в первое время выплачивать чуть большую сумму а потом платить меньше- то лучше дифференцированный, так как на больших сроках он выгоднее- меньше переплата по процентам.
10. *Я получаю зарплату «в конверте». Дадут ли мне кредит?*- или вам её смогут подтвердить справкой по форме банка – то без всяких ограничений. Возможно так же устное подтверждение по некоторым программам- правда условия будут менее комфортные.
11. *Чем мне могут помочь кредитные брокеры?*- Начиная с простого консультирования по ипотеке, подбором кредитного продукта, продолжая - сбором документов, направление заявки в банк, работа с банком, координация работы риелтора, страховой компании, оценочной компании.

12. *Зачем оформлять столько страховок?* - страховок немного, 2, иногда 3: страхование жизни и потери трудоспособности – в случае если с вами что-то случится, СК гасит кредит банку, разница средств от продажи квартиры и остатка кредита – Вашей семье. В случае, если что-то произойдет с объектом недвижимости – тоже самое. Иногда рекомендую застраховать ТИТУЛ – во избежание мошеннических действий со стороны продавцов квартиры. Все эти виду страхования призваны уберечь Ваших родственников от выплаты кредита в случае наступления неблагоприятных событий, от которых никто не застрахован.
13. *Кто будет являться собственником приобретаемой по ипотеке квартиры?* – Заемщик. Если у него есть супруг и оба выступают как Созаемщики – то оба супруга, если между ними не было достигнуто иное соглашение (второй пишет нотариальное согласие супруга на покупку квартиры и отказ от общей долевой собственности или же они заключают брачный договор). Если созаемщики не являются супругами – то они могут быть собственниками как оба, так и по достигнутому ранее согласию – только один из них. Все зависит от программы кредитования и требований банка.
14. *Могу ли я продать или сдать в аренду квартиру, купленную по ипотеке?* – с особого разрешения банка это возможно.
15. *Выгодно ли погашать кредит досрочно?* - выгодно – особенно если вы изначально взяли его на большой срок.
16. *Нужно ли рефинансировать ипотечный кредит, в каких случаях это выгодно?* – нужно, если вы брали кредит несколько лет назад и за это время Ваша процентная ставка отличается от среднерыночной на 1,5-3% годовых.
17. *Я допустил просрочку платежа. Чем мне это грозит? Что мне делать?* – штраф за просрочку платежа - несложно и немного. Если вы стали злостным неплательщиком - более 31-дня - предупреждение о возможном взыскании залога, далее - взыскание залога по суду. Но если вы добропорядочно пошли в банк и объяснили сложившуюся ситуацию – то он скорее всего пойдет вам на встречу и либо отложит следующий платеж на некоторый срок, либо снизит размер штрафа- который будет начисляться за просрочку.