Стоит ли брать ипотеку на покупку квартиры?

Автор: Мария Варьяс 12.12.2024

Покупка квартиры в ипотеку, всего около трех десятков лет назад представлявшаяся операцией не вполне понятной и доступной лишь ограниченному кругу лиц, в наши дни стала совершенно рутинной и широко распространенной. Сейчас даже далекие от рынка недвижимости люди знают, что жилье без особых хлопот можно приобрести в кредит. Но вот нюансы процесса известны немногим, а с учетом того обстоятельства, что глобальная экономическая ситуация и вместе с ней обстановка на жилищном рынке меняются, сделать покупку на максимально выгодных для себя условиях становится сложной задачей. Если же еще принять во внимание серьезно увеличившуюся за последнее время ставку по жилищным кредитам, - и вовсе невыполнимой. Тем не менее покупка недвижимости в ипотеку была и остается средством решения квартирного вопроса из разряда «здесь и сейчас», и сейчас мы постараемся разобраться, как ее совершить с минимальными затратами.

Что будет с ипотекой?

Для того, чтобы были понятнее перспективы поведения ипотечной ставки как основного показателя, на который ориентируются потенциальные покупатели, совершим небольшой экскурс в совсем недавнее прошлое. Следует сразу отметить, чтобы исключить путаницу, что речь пойдет о вторичном рынке: цены на нем, как и ипотечные программы, отличаются от таковых на рынке новостроек.

В конце лета-2023 число желающих купить квартиру в ипотеку достигло рекордных показателей. Причина была банальной: в сентябре ожидалось повышение до 13% ключевой ставки (которая в августе с 8,5% уже выросла до 12%) и, соответственно, ипотечной. А вторая от первой, по общепринятому мнению, отличается приблизительно на 2 процентных пункта в большую сторону, хотя превышение может быть и существеннее. Понятно, что в пересчете на стоимость столичной квартиры, где ценник ниже десяти миллионов рублей еще нужно поискать, промедление могло вылиться в существенные финансовые потери.

Разумеется, в такой ситуации те, чей кредит уже был одобрен банком, делали все возможное и невозможное, чтобы осуществить задуманное. В итоге взлетевший на треть по сравнению с летним спрос вымел с рынка практически все предложение, включая недавний неликвид.

Цены же на вторичное жилье при этом остались практически на прежнем уровне.

Но ключевая ставка не прекратила подъем. До конца 2023-го она успела подняться до 16%, остановившись на этом показателе до июля-2024, а затем вновь пустилась в рост. На сегодня ее размер составляет 21% — это рекорд. Впрочем, не исключено, что до конца года она может еще подрасти. Ипотечная ставка «обгоняет» ключевую, так что прогноз ее увеличения в ближайшем будущем – до 30%. Не очень оптимистично, но таковы сегодняшние реалии.

Какие ставки по ипотеке существуют?

Пожалуй, самой широко известной и популярной благодаря доступной величине платежа была льготная ипотека. Пять-восемь процентов при первоначальном взносе в двадцать – об этом теперь можно только мечтать! Но она выдавалась на приобретение первичного жилья, сыграв не последнюю роль во взлете его стоимости, и теперь данная программа закрыта.

При покупке же квартиры на вторичке и прежде не было такого изобилия льгот, как на рынке новостроек, и сейчас их не прибавилось, ставки повысились, а условия одобрения кредита стали более жесткими. Тем не менее банки изыскивают варианты совмещения соблюдения своих интересов и покупательской возможности клиентов и предлагают различные схемы снижения затрат при оформлении ипотеки. Например, можно снизить ставку на определенное количество лет либо на весь срок погашения кредита, оплатив комиссию банку. Размеры выгоды могут колебаться в очень широком диапазоне, и в каждом случае требуется индивидуальный подход с учетом всех конкретных обстоятельств.

Разумеется, остается возможность купить квартиру используя материнский капитал; к слову, его размер в будущем году планируют увеличить, а это даст дополнительный экономический эффект при улучшении жилищных условий семьи.

Как получить одобрение?

Каждый желающий может с помощью любого из многочисленных интернет-сервисов создать заявку на получение кредита и получить отклики ряда банков. Каким будет результат в плане оптимизации расходов покупателя? При очевидности того факта, что ипотечное кредитование жилья является для банков в первую очередь средством получения дохода, сложно рассчитывать на особо выгодные условия.

Наша компания, отлично понимая все реалии сегодняшнего рынка недвижимости, старается делать все возможное для того, чтобы наши клиенты решали квартирный вопрос с максимальной выгодой для себя. В частности, мы разработали систему «Комфортный платеж», нацеленную на то, чтобы желающие использовать при покупке ипотечный кредит могли это делать с минимальной финансовой нагрузкой. Созданию благоприятных условий в значительной мере способствуют партнерские отношения нашей компании с целым рядом банков, которые готовы идти на предоставление различных преференций нашим клиентам.

Важно, что наши специалисты могут сразу сориентировать того, кому требуется помощь в одобрении ипотеки, учитывая его конкретную ситуацию, на оформление кредита на определенных условиях и в определенном банке. Таким образом сокращаются и затраты на приобретение жилья, и время, необходимое на соблюдение всех формальностей.

Так купить или копить?

Улучшить жилищные условия сейчас или отложить на неопределенный срок? Вопрос вовсе не праздный, когда на кону решение одной из важнейших задач. В пользу первого варианта сразу несколько обстоятельств. Первое: откладывать на потом возможность сделать свою жизнь лучше как минимум неразумно. Во-вторых, даже если сегодня ваши доходы позволяют откладывать некоторые суммы, совершенно неясно, в какой момент вы сможете себе позволить покупку квартиры в Москве. А в-третьих, реальных предпосылок к существенному снижению цены квадратного метра на вторичке пока не наблюдается, поэтому спрогнозировать объем необходимых накоплений не так легко.

Что можем предложить мы? Прежде всего, вдумчивый подход к проблеме каждого клиента. Например, выяснение мотивов приобретения нового жилья, наличия имеющихся объектов недвижимости, финансовых перспектив, как кратко-, так и долгосрочных. С учетом всех факторов возможно создание оптимального сценария, который позволит реализовать задуманное. Конечно, не в наших силах повлиять на глобальную экономическую ситуацию, но сделать все возможное, чтобы приобретение стало максимально выгодным, мы можем.

С чего начать?

В нашем распоряжении целый ряд современных инструментов, которыми мы успешно пользуемся при проведении операций с недвижимостью с привлечением ипотечных кредитов. К примеру, если клиент покупает жилье в ипотеку, можно зафиксировать процентную ставку на «сегодняшнем» уровне. В этом случае она не будет подвержена росту, который практически неизбежен, а в случае снижения, если таковое произойдет, будет произведено рефинансирование ипотечного кредита.

Это лишь небольшая часть возможностей, направленных на создание комфортных условий выплат по ипотеке для наших клиентов. А индивидуальный подход, отличная профессиональная подготовка и огромный опыт – важнейшие составляющие грамотного подхода к поиску оптимального решения задачи, которые позволяют нашим специалистам делать практически невозможное.

Выбор, как всегда, за вами. Начните с консультации – она поможет определить ключевые точки, на основе которых будет выстраиваться стратегия, направленная на поиск выхода из вашей конкретной ситуации. И вполне вероятно, что уже через несколько недель вы будете праздновать новоселье.