

Как решить квартирный вопрос с максимальной выгодой?

Приглашаем к разговору о плюсах и минусах аренды, ипотеки и прочих вариантах приобретения жилья всех тех, у кого до сих пор не решён квартирный вопрос. Да, тема не нова. Но экономические, политические и прочие факторы регулярно вносят коррективы в ответы на этот всегда актуальный вопрос. А потому предлагаем вам серию публикаций-рассуждений с Галиной Романовной ХАЙБУЛЛИНОЙ - начальником кредитного отдела "БСТ-БАНК" АО.

- Как правило, понятие "ипотека" делит людей на два лагеря: выступающих либо однозначно за, либо категорически против этого способа приобретения жилья. Одни как огня боятся брать на долгие годы такие обязательства, другие приводят убедительные доводы об экономической целесообразности ипотеки. А что говорит статистика? На каком месте по надёжности сделок с недвижимостью находится ипотечное кредитование?

- Произвести оплату за понравившееся жильё сразу на всю сумму и жить без ежемесячных обязательств по выплате банку определённой суммы - это, бесспорно, мечта каждого покупателя. Но, увы, далеко не у всех есть такая возможность. А потому люди выбирают доленое строительство, жилищно-строительные кооперативы или ипотеку. Последний способ приобретения жилья, согласно статистике, наиболее быстрый и надёжный, так как покупатель передаёт деньги непосредственно продавцу жилья, а не третьим лицам, коими являются застройщики или владельцы кооперативов. Важно и то, что люди избавляют себя от периода ожиданий и сомнений. Выбрал жильё, оформил ссуду, приобрёл недвижимость и живи, не переживая ни о порядочности застройщика, ни о стабильной работе кооператива. Хотя, справедливости ради, следует отметить, что государство стремится повысить защищённость дольщиков и членов кооператива, вводя новые нормативные акты и прочее.

- Впрочем, при отсутствии жилья, существует ещё один вариант - съёмное жильё...

- Не плохой вариант, но в определённых ситуациях и на короткий временной промежуток. Кто в основном арендует жильё? Конечно же, студенты, люди, находящиеся в командировках, и молодые семьи. С первыми двумя категориями всё понятно: приобретать жильё в чужом городе экономически не целесообразно. Что касается вторых, зачастую, только уехав из родительского дома, ипотеку молодежь себе позволить не может. Стажа работы нет, зарплата небольшая, а жить самостоятельно хочется. Что ж, в этой ситуации у людей, начинающих жить самостоятельно, тоже есть свои плюсы. Взять хотя бы то, что арендаторы жилья мобильны, а значит, свободны в выборе не только места работы, но и города проживания. Однако, повторю, этот вариант хорош лишь временно - на период, так сказать, поиска себя. Каждому ведь хочется делать ремонт на свой вкус, обзаводиться мебелью и прочими предметами интерьера, что в съёмном жильё сделать довольно проблематично. Кроме того, арендная плата неизменно будет расти по причине повышения услуг ЖКХ, инфляции и прочих экономических факторов. А вот ипотечные платежи - нет, поскольку их размер зафиксирован в договоре. Не стоит забывать и о том, что условия ипотечного кредитования дают возможность досрочного погашения, что приближает

заёмщика к конечной цели - обладанию собственным жильём без обременений. К слову, в отличие от аренды, деньги на которую уходят безвозвратно в никуда. Знаете, у экономистов есть такое высказывание: "Деньги сегодня дороже, чем деньги завтра". Это значит, что через несколько лет платёж, который сейчас бьёт вам по карману, станет гораздо более приемлемым благодаря влиянию инфляции, росту зарплат, да и просто ощущению того, что деньги были потрачены не зря. Последнее, что хотелось бы сказать об аренде, это то, что рынок в России пока далёк от совершенства. Конечно, есть законное регулирование отношений арендатора и арендодателя - договор аренды. Но все же каждый хозяин квартиры считает себя вправе контролировать разумное, на его взгляд, использование квартиры и активно принимает участие в жизни нанимателей жилья. От визитов без приглашения, отказа делать ремонт или внезапного поднятия арендной платы вы будете избавлены, только купив собственное жильё.

- Хорошо, но как быть с основным доводом противников ипотеки, который касается больших переплат?

- Любый ценящий свои деньги человек скажет, что лучше незначительно переплатить за ипотеку, чем вечно спонсировать тех, у кого ты арендуешь жильё. Кроме того, почему, говоря о переплате, эти самые противники ипотеки умалчивают о том, что через десять-пятнадцать лет стоимость квартиры вырастет? И это, напомним, будет ваша собственность, которую вы сможете продать, обменять, расширить или, в конце концов, оставить своим детям, избавляя их от необходимости самостоятельно решать квартирный вопрос.

- Ещё один плюс в пользу ипотеки - возможность получить налоговый вычет...

- Действительно, приобретая дом или квартиру в ипотеку, покупатель несёт регулярные расходы по погашению кредита и оплате процентов по нему. В связи с этим существуют определённые льготы, так называемые "имущественные налоговые вычеты", установленные Налоговым кодексом РФ, до 2 млн рублей в части расходов на приобретение (или строительство) жилых помещений (квартир, домов и проч.), земельных участков и 3 млн рублей в части сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам. Таким образом, заёмщик как бы "экономит" 13% налога на доходы физических лиц и имеет возможность направить их на погашение кредита или ремонт, то есть по своему усмотрению.

- Галина Романовна, а что делать в том случае, если заёмщик не смог выплатить ипотечный кредит?

- Квартира не перестанет быть от этого материальным активом. В случае необходимости заёмщик сможет её продать. Разумеется, с согласия банка и выплатив ему оставшийся долг (после продажи имущества). Оставшимися же деньгами он

сможет распорядиться по собственному разумению, например, приобрести жильё меньшей площадью. Впрочем, за всю мою практику таких случаев - единицы. В основном же заёмщики успешно справляются с выплатами. Можно даже сказать, что ипотека дисциплинирует человека и делает его финансово-грамотным.

- Сейчас выбор банков и кредитных агентств, предлагающих осуществить покупку квартиры по ипотеке, большой, условия разнообразные. Что предлагает ваш банк?

- Мы предлагаем ипотечное кредитование по ставке от 10,5% годовых (а при первоначальном взносе от 60% - 9% годовых), первоначальный взнос - от 10%, срок - до 15 лет. Главными преимуществами приобретения квартиры по данной программе являются: возможность использования материнского капитала, возможность получения имущественного налогового вычета, отсрочка оплаты основного долга на 6 месяцев, а также возможность выбора заёмщиком вида графика платежа: аннуитентный (равный по сумме ежемесячный платёж по кредиту, который включает в себя сумму начисленных процентов за кредит и сумму основного долга) или же дифференцированный (основная сумма займа выплачивается равными долями, а проценты начисляются на остаток). Отмечу также и то, что получить ипотечный кредит в "БСТ-БАНК" АО достаточно просто. Чтобы сэкономить время клиентов, процедуры оформления ипотечного кредита и его обслуживания максимально упрощены. Вас ждёт квалифицированная помощь специалистов на всех этапах ипотечной кредитной сделки!

Юлия Голубева.
(Продолжение следует.)

БСТ Банк
Банк Семейных Традиций

Более подробную консультацию вы можете получить в офисах банка:

- ул. Кутузова, 31, или по телефону 771-999;
- ул. Ленина, 28, или по телефону 37-16-52;
- ул. Павловского, 1, или по телефону 53-94-53;
- ул. Кирова, 20, (2-й этаж, правое крыло), или по телефону 20-90-32;
- ул. Братьев Сизых, 9а, или по телефону 32-10-90;
- г. Таштагол, ул. Макаренко, 16, или по телефону (38473) 3-24-08.

Также вы можете найти информацию самостоятельно на сайте банка www.bstbank.ru

или заполнить одну из форм обратной связи (заказать обратный звонок или задать вопрос по почте).

Сотрудники банка свяжутся с вами, подробно проконсультируют вас и ответят на волнующие вас вопросы. **РАДОСТНОГО ВАМ НОВОСЕЛЬЯ И ЛЁГКОЙ ИПОТЕКИ!**

Лиц. Банка России № 2883 от 27.09.2018 г.
На правах рекламы.