

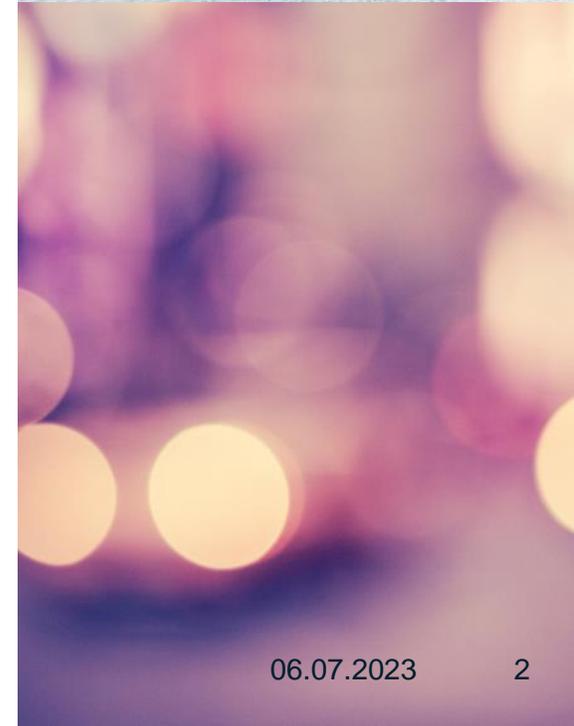


*КАК ВЗЯТЬ  
ИПОТЕКУ И НЕ  
ПРОГАДАТЬ?*

*Центр правовой  
информации  
РНБ*

# *ПОВЕСТКА*

- 1. Что такое ипотечное кредитование и ипотека**
- 2. Почему ипотека может быть выгодной**
- 3. Как банки решают, кому давать деньги на покупку жилья, а кому нет**

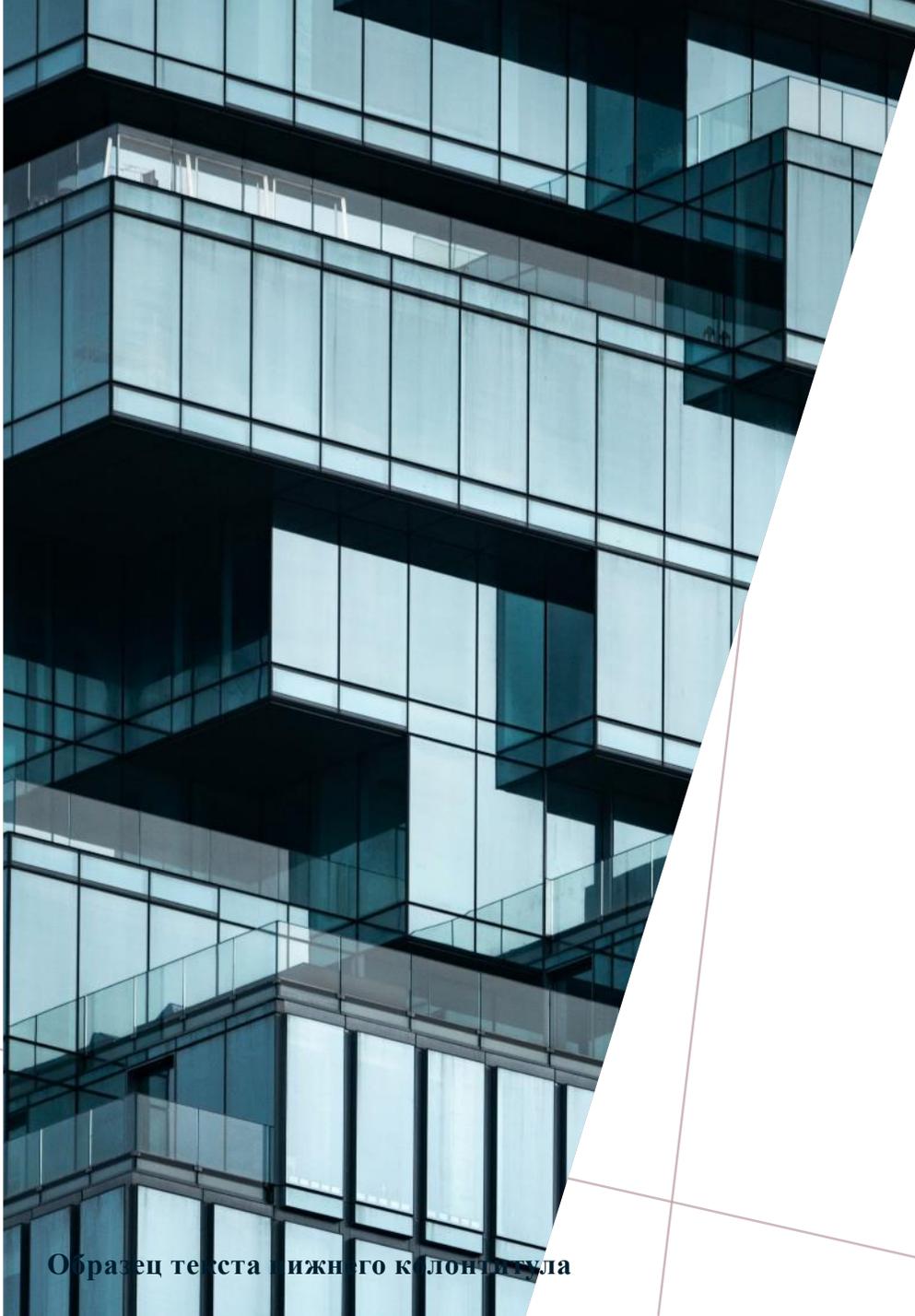




# ЧТО ТАКОЕ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ИПОТЕКА

Ипотечный кредит — это кредит на покупку недвижимости, которая остается у банка в залоге.

Ипотека — это вид залога.

A modern glass skyscraper with a blue-tinted facade, featuring multiple balconies and a grid-like window pattern. The building is partially obscured by a white diagonal shape that serves as a background for the text.

# ПОЧЕМУ ИПОТЕКА МОЖЕТ БЫТЬ ВЫГОДНОЙ

1. Вы покупаете жилье, на которое нет денег.
2. Ставка по ипотеке ниже, чем по обычному кредиту
3. Можно получить субсидию от государства на покупку квартиры
4. Цена вашей недвижимости замораживается.
5. В отличие от аренды, часть денег можно вернуть.

Цель кредита  
Готовое жилье

Есть зарплатная карта Сбербанка

-0,8%

Стоимость недвижимости  
8 000 000

430 тыс. ₽

30 млн. ₽

Первоначальный взнос  
5 000 000

62,5%

800 тыс. ₽

7.7 млн. ₽

Использовать материнский капитал



Срок кредита  
5

1 год

30 лет

Ежемесячный платеж

62 713 ₽

Процентная ставка

9,3%

Сумма кредита

3 000 000 ₽

Необходимый доход

80 732 ₽

Выгода от снижения ставки

0 ₽

- Скидка 0,3% при покупке квартиры на ДомКлик
- Страхование жизни
- Молодая семья
- Электронная регистрация сделки

График платежей

Подать заявку

Сколько мне нужно

3 000 000 ₽

от 30 000 ₽

до 3 000 000 ₽

Срок кредита

5 лет

от 3 месяца

до 5 лет

- Не планирую досрочно погашать кредит в первый год
- Получаю зарплату или пенсию в СберБанке

Ставка

12,9%

Ежемесячный платеж

68 106 ₽

Оформить онлайн

# МИНУСЫ ИПОТЕКИ

1. Вы становитесь не так мобильны
2. Приличную квартиру проще снимать, чем взять в ипотеку
3. Риск не справиться с платежами и влезть в долги.
4. Большая переплата
5. Нужны деньги на первоначальный взнос и страховку





# КАК БАНКИ РЕШАЮТ, КОМУ ДАВАТЬ ДЕНЬГИ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ, А КОМУ НЕТ

1. Сможете ли вы исправно платить по кредиту.
2. Можно ли будет быстро продать ипотечную недвижимость, чтобы вернуть деньги.

# *ПОРТРЕТ НАДЕЖНОГО ЗАЕМЩИКА*



**Возраст: 27—  
50 лет.**



**Работа:  
государственна  
я или крупная  
частная  
компания**



**Стаж  
работы: 3—  
5 лет**



**Доход: белая  
зарплата в 2—  
3 месячных ип  
отечных  
взноса**

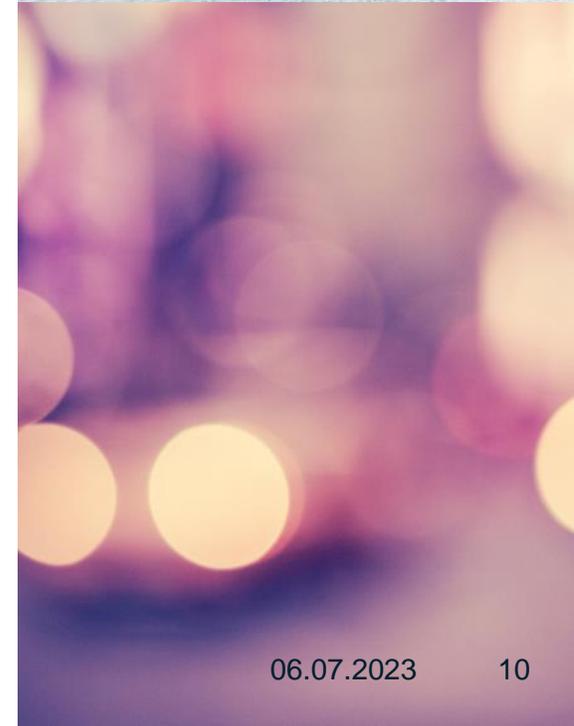
# НАСКОЛЬКО ВЫ ГОТОВЫ К ИПОТЕКЕ?

1. **Сколько денег у вас есть на первоначальный взнос**
2. **На какой срок вы готовы взять ипотеку**
3. **Какой ежемесячный платеж вы можете себе позволить**



# ПОВЕСТКА

1. Как рассчитать комфортный ежемесячный платеж по ипотеке
2. Какую квартиру вы можете себе позволить и сколько денег вам понадобится для первоначального взноса
3. Что делать, если не хватает денег на первоначальный взнос, и как быстрее на него накопить
4. Как рассчитать итоговую стоимость ипотеки
5. Почему переплата по кредиту такая большая и как ее уменьшить





# **РАССЧИТЫВАЕМ КОМФОРТНЫЙ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ**

- 1. Заложите резерв на время до въезда в квартиру**
- 2. Отрепетируйте жизнь с ипотекой**



# СЧИТАЕМ, КАКУЮ СУММУ БАНК СМОЖЕТ ВАМ ДАТЬ

**Ставка.** Ипотечная ставка рассчитывается индивидуально для каждого заемщика, поскольку зависит от многих факторов: финансового положения, кредитной истории, типа приобретаемого жилья и т. д.

**Срок кредита.** Общее правило такое: чем больше срок кредита, тем большую сумму получится взять.

*СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!*

## Так ли страшна ипотека на 30 лет

Многие боятся брать ипотеку на 30 лет: мол, это кабала на полжизни, а еще и переплата растет вместе со сроком. Но это все в теории. Обычно люди берут ипотеку на максимальный срок, чтобы иметь комфортный платеж на случай финансовых затруднений, но при этом гасят ее досрочно.

Возьмем кредит на 1 млн рублей под 7% годовых и посчитаем условия для двух сроков: 10 и 30 лет.

10 лет: ежемесячный платеж — 11 600 ₽, переплата — 393 тысячи.

30 лет: ежемесячный платеж — 6600 ₽, переплата — 1,393 млн.

А теперь сделаем вот что: возьмем ипотеку на 30 лет, но платежи будем вносить такие, будто взяли ипотеку на 10 лет — то есть 6600 по графику и еще 5000 сверх досрочно. В результате переплата по нашей «30-летней» ипотеке составит 393 тысячи рублей и мы закроем ее через 10 лет — 30-летняя ипотека превратится в 10-летнюю с точностью до копейки. То есть важен не срок ипотеки в договоре, а то, какие платежи вы по ней вносите.

Плюс такого подхода в том, что обязательный платеж по «30-летней» ипотеке меньше почти в два раза: если случатся какие-либо финансовые трудности, можно снизить платеж до минимального и обойтись без штрафов и просрочек.



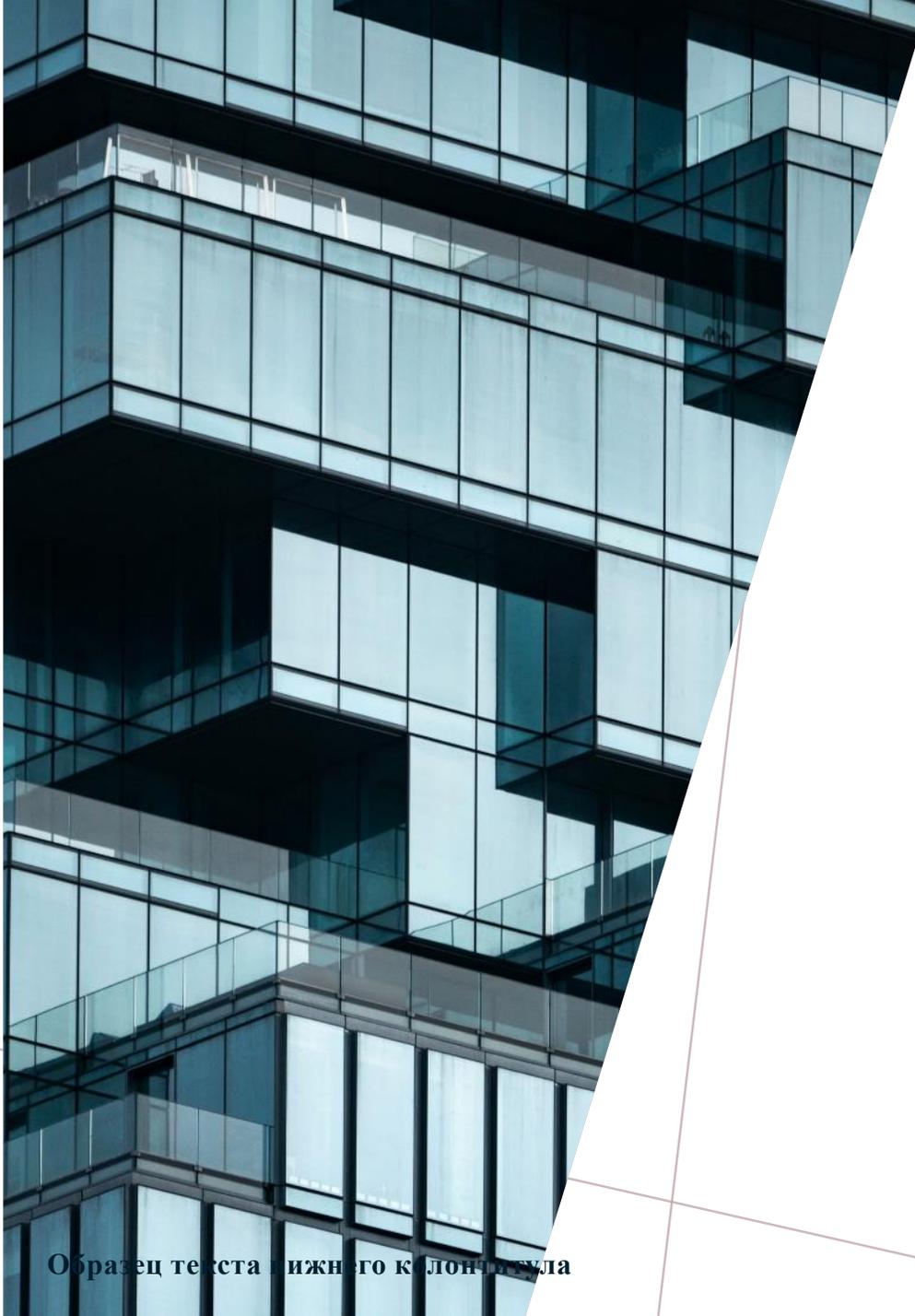
*ПРИЦЕНИВАЕМСЯ К  
КВАРТИРАМ И  
РАЗБИРАЕМСЯ С  
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ  
ВЗНОСОМ*

1. Сможете ли вы исправно платить по кредиту.
2. Можно ли будет быстро продать ипотечную недвижимость, чтобы вернуть деньги.

# *МОЖНО ЛИ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА*

1. Программа господдержки
2. Кредит под залог уже имеющейся недвижимости
3. Потребительский кредит на первоначальный взнос



A modern glass skyscraper with a blue-tinted facade, featuring multiple balconies and a grid-like window pattern. The building is partially obscured by a white diagonal shape that serves as a background for the title text.

# *А ЧТО ТАМ С ПЕРЕПЛАТОЙ ПО КРЕДИТУ*

### Во сколько вам обойдется ипотека

Займу у банка

Ставка

1 000 000 ₽

7,5%

Срок погашения

7 лет

Ежемесячный платеж составит 15 338 ₽/мес

Переплата

**288 415 ₽**

Долг

**1 000 000 ₽**

С учетом переплаты ипотека обойдется вам в 1 288 415 ₽

### Во сколько вам обойдется ипотека

Займу у банка

Ставка

1 000 000 ₽

7,5%

Срок погашения

19 лет

Ежемесячный платеж составит 8241 ₽/мес

Переплата

**878 900 ₽**

Долг

**1 000 000 ₽**

С учетом переплаты ипотека обойдется вам в 1 878 900 ₽

### Во сколько вам обойдется ипотека

Займу у банка

Ставка

1 000 000 ₽

7,5%

Срок погашения

29 лет

Ежемесячный платеж составит 7057 ₽/мес

Переплата

**1 455 906 ₽**

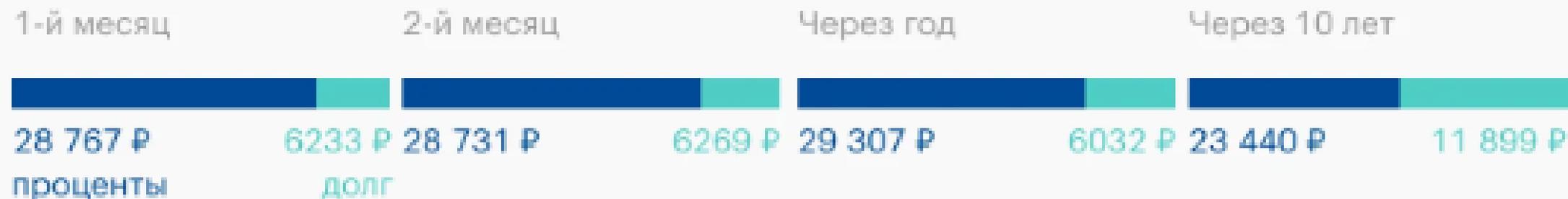
Долг

**1 000 000 ₽**

С учетом переплаты ипотека обойдется вам в 2 455 906 ₽

## Аннуитетная схема погашения: с каждым платежом долг уменьшается. Процент на остаток тоже становится меньше

Ежемесячный платеж всё время одинаковый — 35 000 Р



## Дифференцированная схема: основной долг уменьшается равномерно. Проценты накладываются сверху

Ежемесячный платеж сначала большой, потом все меньше

