

A top-down view of a desk with a laptop, a pen, and a smartphone. The smartphone screen shows a mobile application for 'SUCCESS FINANCE' with contact information and a menu. A semi-transparent white banner with black text is overlaid across the center of the image.

# Топ 10 мифов об ипотеке

В течение последних десяти лет государство предприняло ряд серьезных усилий для развития ипотеки в России. В первую очередь это касается правовой базы. Теперь явление ипотечного кредитования стало обыденным делом. Однако заблуждений об ипотеке до сих пор довольно много. Чтобы понять, в каком банке выгодная ипотека и стоит ли брать ее, лучше сначала разобраться с распространенными мифами.

### **№1: Ипотеку выдают агентства недвижимости и брокеры**

Кредиты, в том числе ипотечные, выдают только банки, а агентства недвижимости и брокеры оказывают посреднические услуги в выборе ипотечной программы банка и самой недвижимости.

### **№2: Банки легко одобряют ипотеку**

При покупке квартиры в ипотеку купленная недвижимость регистрируется в залог — это гарантия для банка. Однако цель банка не только вернуть вложенные деньги, а получить с них прибыль, т. е. проценты по кредиту. Поэтому к уровню доходов заемщика предъявляются определенные требования и сумма кредита напрямую зависит от размера дохода и стоимости объекта.

### **№3: При покупке в ипотеку, квартира оказывается в собственности банка**

Эта ошибка, люди просто путают залог и собственность. Действительно, банк регистрирует обременение в свою пользу. Однако залог — это лишь временное ограничение. Собственником купленной квартиры становится заемщик, причем сразу. Для этого после осуществления сделки происходит государственная регистрация перехода права собственности. В Росреестре указывается обременение в виде ипотеки, но, когда она погашена, обременение снимается.

### **№4: На новостройку одобряют ипотеку только под залог**

Квартира может стать объектом залога только после того, как на нее зарегистрировано право собственности, поэтому с недостроенной квартирой это невозможно.

При работе на первичном рынке банки используют две схемы. Банк может потребовать от заемщика в залог уже имеющуюся у него квартиру, особенно если покупка без взноса. Если банк аккредитовал новостройку, проверив финансовую отчетность застройщика, то от заемщика не требуется залога в виде уже имеющейся квартиры.

### **№5: Нет первого взноса - нет ипотеки**

Первоначальный взнос составляет в различных банках от 0 до 30% от стоимости квартиры в зависимости от выбранной ипотечной программы.

Есть некоторые способы покупки недвижимости без первоначального взноса: материнский сертификат и всевозможные субсидии, специальные программы покупки в ипотеку без взноса, залоговое обеспечение и другие методы, доступные брокерам.

### **№6: Я получу сумму, которую огласил банк**

После рассмотрения заявки банк дает заемщику одобрение на определенную сумму, но клиент получит только те деньги, которые нужны для покрытия стоимости квартиры, не более!

### **№7: Все риски заемщика страхуются**

Это распространенное заблуждение, связанное с тем, что каждая ипотечная сделка обязательно страхуется. Страхуются не только риски банка, но и заемщика, в случае наступления страхового случая все выплаты будут производиться именно в пользу банка. При желании заемщик может застраховать выплаты в свою пользу, но за это ему придется платить отдельно.

**№8: При банкротстве или закрытии банка, заемщик выплачивает весь долг сразу**

Если банк разоряется, его активы достаются кредиторам, но на судьбе заемщика это никак не отражается. У заемщика просто сменяется выгодоприобретатель, в пользу которого выплачивается остаток суммы и проценты. Независимо от смены кредитора, условия кредитного договора ни в каком случае не могут быть пересмотрены.

**№9: При задержках в платежах банк заберет квартиру**

Выплачивая проценты по кредиту в течение нескольких лет, заемщик в первую очередь покрывает проценты банку. Кроме того, существуют еще деньги, внесенные в качестве первоначального взноса. Эта доля в квартире принадлежит заемщику.


В случае, если заемщик не может более выплачивать взносы по кредиту, купленная им квартира обменивается. Для заемщика приобретается жилье на ту сумму, которую он внес, а доплата идет на погашение долга банку. Иногда квартира выставляется на продажу, а разницу между долгом и стоимостью недвижимости возвращается заемщику.

### №10: При ипотеке я плачу за квартиру банка, лучше арендовать

В некоторых случаях ипотечные платежи меньше аренды, особенно по льготным программам субсидирования.

При покупке недвижимости в ипотеку, покупатель становится собственником квартиры, регистрируется переход права собственности. Единственное, пока не будет закрыта ипотека, на квартире будет обременение, т. е. нельзя зарегистрировать переход права. В квартире можно жить, регистрироваться, делать ремонт, сдавать в аренду по согласованию с банком, а если необходимо продать, то нужно закрыть задолженность.

Ипотечная квартира – это собственная квартира с обременением банка до погашения кредита!

A top-down view of a workspace featuring a silver laptop keyboard on the right, a red spiral-bound notebook on the left, and a smartphone in the center. The smartphone screen shows the Success Finance website with contact information and service details. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the company name and phone number.

# Консалтинговое агентство Success Finance

8 (800) 100-10-68