

КАК ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ и не остаться без штанов

Один случай из жизни ипотечника
Где-то в 2016

- Три года назад я взял ипотеку.
- Каждый месяц отдаю треть зарплаты на погашение кредита. Квартиру застройщик обещает сдать в следующем году.
- За эти три года я совершил все ошибки начинающих ипотечников. Я подписал договор, не торгуясь, согласился на первый же вариант, предложенный менеджером, не контролировал расходы и жил в долг, пользуясь кредитной картой с задолженностью более 150 тысяч рублей.
- Расскажу по порядку.

**ТОЛЬКО ВЗЯВ ИПОТЕКУ,
ВАСИЛИЙ ПОНЯЛ, ЧТО
ВРОЖДЁННЫЕ ТРИ ПОЧКИ - ЭТО
НЕ ПАТОЛОГИЯ, А ДАР БОЖИЙ.**

Из жизни Афанасия К.

Ошибка №1 ИМПУЛЬСИВНЫЙ

выбор

- В 2014 году я решил перестать снимать чужое жилье. За эти же деньги можно было вложиться в новостройку на этапе котлована, а через несколько лет въехать в собственную квартиру. Просмотрел объявления о новом жилом квартале, где продают квартиры по акции, и решил в тот же день ехать в офис продаж подписывать договор. Дом обещали сдать через пару лет. Далековато, конечно, зато собственная квартира.
- **Как правильно**
- Недвижимость нельзя покупать быстро и на эмоциях. Цена, скидки, акции и всё остальное, о чем говорят в рекламе, не имеет значения. Прежде чем ехать в офис продаж, надо изучить состояние рынка, почитать форумы ипотечников, проверить документы (разрешение на строительство, проектную декларацию), лично съездить на стройки приглянувшихся домов и составить рейтинг.
- **Застройщики хотят**, чтобы вы приняли решение на эмоциях. Для этого проводят акции, рисуют красивую рекламу и ждут вас в модных офисах с приветливыми менеджерами. Пусть это не сбивает вас с толку.
- **Как выбрать застройщика** - И не остаться без денег и квартиры
- Оценивайте строящееся жилье с точки зрения сопутствующих расходов:
- -где вы будете жить, пока дом будут строить, и сколько это будет стоить;
- во сколько вам обойдется ремонт будущей квартиры;
- -где находится новостройка, и сколько вы будете в будущем тратить на дорогу.
- То, что вы можете себе позволить квартиру за 2 миллиона рублей в красиво нарисованном доме на плакате, еще не значит, что вы потом не пожалеете об этой покупке.



Ожидание — блестящие панели, вечнозеленый газон и голубое небо



Реальность — дом ничем не отличается от любой другой многоэтажки



Застройщики предлагают квартиры с готовой отделкой и красивым дизайном. Качество этого ремонта вы не контролируете



Если отказаться от отделки, квартиру вы можете получить примерно в таком виде. Самостоятельный ремонт обойдется дороже, но качество вы сами контролируете



Мой дом по договору должны сдать летом 2017 года



Но стройка еще даже не близится к концу. Это фотография из официального фотоотчета застройщика от 1 декабря 2016 года. Мой дом слева на заднем плане

Ошибка №2 Быстрое заключение сделки

- Я позвонил застройщику и забронировал квартиру. Менеджер сообщил, что текущая цена по акции будет действовать только два дня, поэтому нужно скорее оформлять сделку.
- У застройщика договор с банком «Солнечный». Если воспользоваться их ипотечным предложением, будут дополнительные бонусы: сниженная процентная ставка и неизменная цена на квартиру до окончательной сделки с банком. Процесс обещают простой: нужно лишь передать документы, дождаться, пока банк одобрит ипотечный кредит, и приехать подписать договор. Всё цивилизованно и с улыбкой (еще бы, такие деньги на кону!).
- Для получения кредита собрал и отправил электронной почтой требуемые документы (заявление, справку 2-НДФЛ, копию паспорта), и через неделю кредит был одобрен. Правда, сумма ежемесячного платежа на 2500 рублей больше, чем я ожидал. В «Солнечном» сказали, что это из-за отсутствия кредитной истории. Но я решил, что еще пару тысяч в месяц осилю, и согласился.
- Через пару месяцев я просматривал другие предложения и нашел банки с более выгодными условиями, но было уже поздно.
- **Как правильно**
- «Давайте быстрее, пока цена не поднялась», — классическая уловка менеджеров, которые хотят, чтобы вы заключили сделку здесь и сейчас, а не сравнивали условия. Когда кажется, что решать надо срочно, не все могут здраво оценить, что именно им предлагают, — и соглашаются на невыгодную сделку.
- **Как сэкономить при покупке квартиры в новостройке**
- Три способа получить скидку там, где все боятся просить скидку
- Если вас начинают торопить со сделкой, говорите так:
 - — Спасибо, мне надо подумать. Где можно почитать подробно все условия?
 - — Решать надо срочно, а то завтра повысится цена.
 - — Ну, повысится — значит, повысится. Значит, не куплю, раз повысится. В другом месте, значит, куплю.
- Теперь не менеджер манипулирует вами, а вы манипулируете менеджером.
- Еще одна уловка менеджера — предложить вам ипотеку от банка-партнера на якобы выгодных условиях. Возможно, условия там действительно лучше, чем в других банках. Но вы должны самостоятельно убедиться в этом, сравнив с предложениями других банков.
- Не принимайте на веру всё, что говорит менеджер. Сравните предложения других банков по ставкам и условиям ипотечного кредита, попросите дать вам черновик договора (рыбу). Дома в спокойной обстановке всё изучите, и только потом принимайте решение.

Ошибка №3 Небрежное отношение к документам

- **Небрежное отношение к документам**

- Через неделю была назначена сделка — подписание договора об ипотечном кредите. Почему-то предварительный договор мне на почту не прислали. Но я решил прочитать всё в банке, перед подписанием.

- **Главное правило юридической грамотности - Выучите сами и расскажите друзьям**

- В договоре написано, что процент по кредиту вырастет через три года. Насторожился, но не переживаю: зарплата к тому времени тоже наверняка вырастет. Кроме договора ипотечного кредита надо заключить договор страхования жизни, потому что банк должен застраховать свои риски, связанные с жизнью и здоровьем заемщика. Менеджер сразу же предложил заключить такой в дружественной страховой компании. Уставший, не вникая, подписываю страховой договор и иду отмечать успешную сделку в бар.

- **Как правильно**

- Подписание договора — самый ответственный и важный этап. В договоре прописываются все правила и ответственность сторон. Большая часть договора обычно о том, что вы всем всё должны.

- **Новостройка.**

- **Оформляем договор долевого участия**

- **Как подготовиться и на что смотреть**

- Вы должны заранее ознакомиться с договором и обсудить все возникшие вопросы до подписания. Вы имеете полное право не только обсуждать, но и предлагать изменить текст договора. Особенно если в нем есть условия, которые вас не устраивают.

- Если условия кредита вам не подходят, не подписывайте договор. Даже если над вами стоят два менеджера. Даже если ключи от квартиры уже почти у вас в руках. Выплаты по кредиту будут преследовать вас еще много лет. От того, какими они будут, напрямую зависит качество вашей жизни. А это, в свою очередь, зависит от того, насколько внимательно вы прочитали договор. Лучше сейчас побыть занудой, чем потом много лет чувствовать себя обманутым.

Ипотека



Ошибка № 4 Взять ипотеку, не зная свой бюджет

- Каждый месяц я плачу ипотечные взносы — 30% от моей зарплаты. Первый год кажется, что денег хватает и на платежи, и на отпуск, и на походы в бар с друзьями. Но однажды съездил в «Икею», чтобы присмотреть мебель для нового жилья. Не удержался и купил несколько незапланированных вещей. Денег не осталось, и решил завести кредитную карточку для повседневных трат.
- Как на самом деле пользоваться кредиткой
- Шесть правил, о которых умалчивают банкиры
- **Как правильно**
- Перед тем как влезать в ипотеку, желательно провести тренировку — прожить хотя бы три месяца, откладывая сумму ипотечного платежа и анализируя свой бюджет. Так вы поймете, готовы ли вы к финансовой дисциплине, а заодно увеличите ваш первоначальный взнос. Ничто не мешает начать откладывать на воображаемую ипотеку прямо сейчас.
- Если в конце месяца тренировки у вас на счету нулевой или отрицательный баланс — значит, с будущей ипотекой вам будет очень тяжело. Нужно быть готовым к экономии и пересмотру привычных трат.

Пример трат при зарплате 70 тысяч

Было		Стало	
Съем жилья	20 000 Р	Съем жилья на окраине	15 000 Р
Сбережения на 2 недели отпуска в Европе	7000 Р	Сбережения на 1 неделю отпуска в Европе	5000 Р
Интернет + телефон	1000 Р	Интернет + телефон	1000 Р
Тренажерный зал	1500 Р	Бег по утрам	0 Р
Бензин и обслуживание автомобиля	5000 Р	Карта «Тройка»	2000 Р
		Платеж по ипотеке	15 000 Р
Остается на ежедневные расходы	35 500 Р	Остается на ежедневные расходы	32 000 Р

=1183 Р в день

=1066 Р в день

Ошибка № 5 Платить сверх-ипотеку

- Спустя год я отдал банку 250 тысяч рублей, а квартиры еще нет и близко. Начинаю проклинать день, когда подписался на эту авантюру.
- **Как оплатить квартиру в новостройке**
- Покупаем квартиру так, чтобы не обманули
- Недавно мне позвонили из банка «Солнечный». Оказалось, что я просрочил платеж по ипотеке. Поругался, я же все вносил вовремя, даже немного с запасом. Оказалось, что забыл продлить договор страхования жизни. А в условиях кредита прописано: если нет договора страхования жизни, ставка по кредиту повышается. Теперь я должен платить больше на 1 500 рублей в месяц, а еще оплатить пени за просрочку платежа.
- Менеджер напомнил, если ситуация повторится еще два раза в этом году, банк потребует выплатить весь кредит досрочно.
- Помимо ипотеки я вносил платежи по кредитной карте — 1 000 рублей ежемесячно. В ближайшие 2 месяца мне не удастся отложить денег на отпуск: нужно оплатить новый договор страхования. Ежедневный бюджет снова надо корректировать.
- **Как правильно**
- Банки зарабатывают дополнительные деньги на ошибках клиентов, чтобы покрыть свои риски. Поэтому вы платите комиссию за внесение средств на счет через кассу, пени за просрочки платежа, увеличение процентной ставки в случае отсутствия договора страхования.
- Каждый месяц сверяйтесь со своим платежным календарем. Желательно настроить автоплатеж, который будет переводить деньги на ипотечный счет до даты списания ежемесячного платежа. Обязательно проверяйте, корректно ли проходят переводы и списания по графику. Обратите внимание на комиссии за перевод — необходимо учесть их в бюджете, либо выбрать другой банк, который позволяет делать переводы без комиссий.
- **Как перевести выгодно**
- Вернуть деньги друзьям или заплатить за квартиру
- Если вы просрочили платеж, постарайтесь как можно быстрее закрыть задолженность. Пересмотрите свой бюджет, чтобы не допускать повторения ситуации.



**ОБЕСПЕЧИМ
ЖИЛЬЕМ**

МОЛОДЫЕ СЕМЬИ РОССИИ!

Запомнить

- Выбирая жилье, оцените свои потребности и возможности. Дешево — не значит выгодно.
- Потратьте время на самостоятельный поиск и сравнение лучших условий по ипотеке.
- Ипотечная сделка происходит не на словах, а на бумаге. Внимательно читайте договор и ставьте подпись только под теми условиями, которые вам ясны и на которые вы согласны.
- Перед ипотекой проведите двухмесячную тренировку: откладывайте сумму, которую вам придется платить каждый месяц. Так вы поймете, можете ли скорректировать свой бюджет, и 100% проверите, насколько вы готовы к ипотеке.
- Не допускайте лишних выплат в виде комиссий или пени за просрочку платежа.

**Вроде бы
всё наладилось:**
на работу устроилась,
классный автомобиль
купила,
ипотеку погасила,
деньги на Таиланд
скопила,
а тебе - бац
и 80 лет...

