

ОЛИМПИАДА
ПО ФИНАНСОВОЙ
ГРАМОТНОСТИ

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

мои финансы

Финансовая
грамотность в вузах
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЕТЕВОЙ МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

ЭТАЛОН



Равные или разные: Ипотека

Роман Юрьевич Клёнов

*Директор Департамента партнерских
продаж Группы «Эталон»*

fingramota.econ.msu.ru/competition

Ипотека от застройщика - один из самых простых и доступных способов приобретения жилой недвижимости.

Ипотечное кредитование - это долгосрочный кредит, предоставляемый банками под залог для покупки недвижимости.

Ипотечные кредиты делятся на два типа:

- ипотека на квартиру в новостройке (первичный рынок)

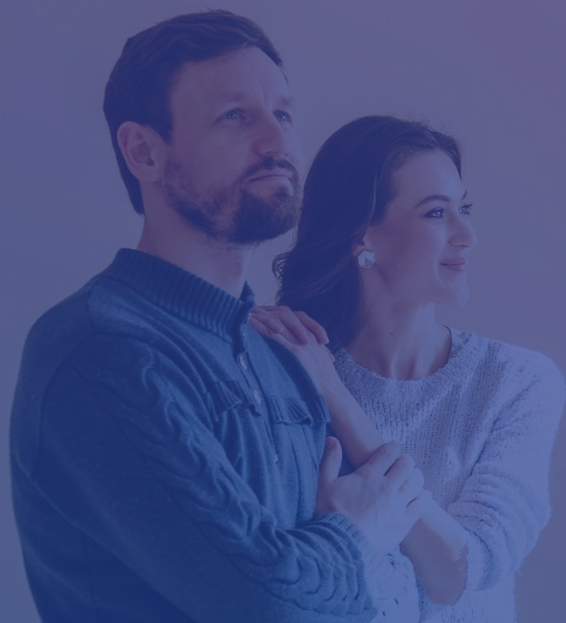
Есть возможность приобрести квартиру ещё на этапе строительства дома. Подобные ипотечные кредиты выдаются с условием того, что застройщики сами определяют список банков и объектов, с которыми сотрудничают.

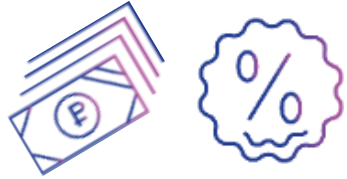
- ипотека на вторичное жильё (вторичный рынок).

Субъекты ипотечного кредитования:

Заёмщик – это одна из сторон финансовой сделки, получающая от другой стороны (кредитора) денежные средства во временное пользование на определённых условиях.

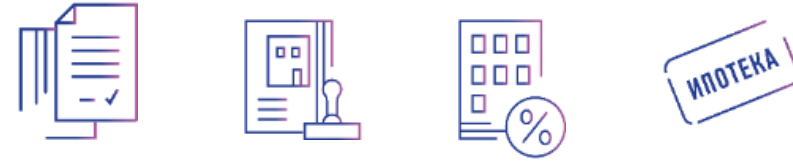
Кредитор – это организация или частное лицо (в нашем случае это банк), заключившее соглашение с заемщиком и выдающее ему денежные средства в займы. Кредитор является одновременно и залогодержателем по договору ипотеки, которому передается право обладания ценностью до выполнения заемщиком обязательств.





Условиями ипотечного кредита, как правило, предусмотрен **первоначальный взнос** - сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств при заключении договора.

Например, кредит выдается в размере до 70% стоимости квартиры, а 30% стоимости квартиры заемщик оплачивает самостоятельно.



Процесс ипотечного кредитования сопровождается оформлением следующих документов:

- Договор участия в долевом строительстве жилья (в случае приобретения строящегося жилья) или Договор купли-продажи квартиры (в случае приобретения построенного жилья);
- Договор об ипотеке (закладная);
- Кредитный договор.

Чем регулируется ипотечное кредитование?

Порядок оформления и получения ипотеки регулируется Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.

Правовой акт раскрывает подробно права и обязанности банковских организаций, условия и требования для оформления кредитного ипотечного договора.

Закон
«Об ипотеке
(залоге недвижимости)»

**№ 102-ФЗ от
16.07.1998 г.**

Процентная ставка и платежи

Обязательный платеж по ипотечному кредиту — это сумма, которую заемщик должен вносить по договору, чтобы погашать ипотеку и не попадать в просрочку.

Обычно платеж нужно вносить в определенный день месяца или раз в 30 дней — зависит от условий договора.
Ежемесячный платеж состоит из платежа

по основному долгу и начисленным процентам. Соотношение основного долга и процентов в платеже может быть разным.



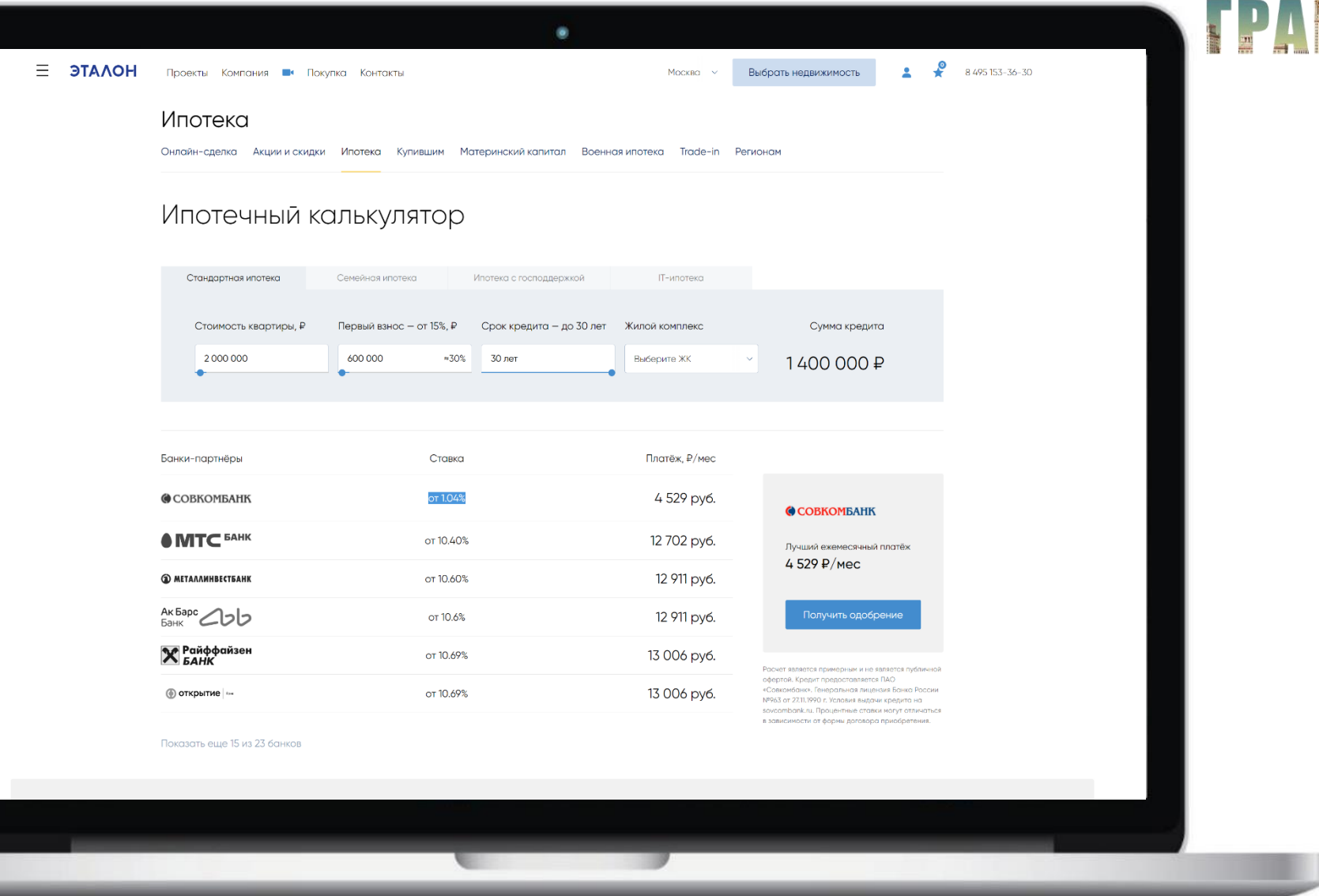
Расчет ежемесячного платежа

Необходимо знать **сумму, процентную ставку и срок предоставления ипотечного кредита.**

На сайте Группы «Эталон» есть **ипотечный калькулятор**, который автоматически считает предварительный ежемесячный платеж и составляет график платежей.

Достаточно ввести в нем сумму кредита, сумму первоначального взноса и выбрать допустимый срок погашения ипотеки. После чего появляется список банков, которые предлагают различные процентные ставки с расчетом ежемесячного платежа.

В зависимости от условий банка, с увеличением первоначального взноса уменьшается ежемесячный платеж и срок погашения ипотеки и наоборот.



Ипотечный калькулятор

Льготные ипотечные программы

1. Господдержка льготной ипотеки — это программа субсидирования процентных ставок по кредитам на покупку жилья, когда банки выдают займы клиентам на приобретение недвижимости под сниженный процент, а разницу между рыночной и льготной ставками банку выплачивает государство.

Льготная ипотека выдается только на жилье в новостройках от застройщика.

На сегодняшний день процентная ставка составляет 8%. Под такой процент можно будет оформить кредит **до 1 июля 2024 года**. Пониженная ставка действует на протяжении всего срока ипотеки.

Максимальный размер кредита составляет **12 млн рублей** для покупки недвижимости в **Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области** и **6 млн рублей** — для приобретения жилья в остальных регионах.

Льготные ипотечные программы

Льготную ипотеку можно сочетать с обычной, если стоимость квартиры превышает лимит:

*Например, представим, что обычная ставка по ипотеке составляет **12%**.*

*Квартира, например, в Казани стоит **10 млн рублей**, первоначальный взнос - **2 млн рублей**.*



Оставшиеся 8 млн рублей разбиваем на две части:



6 млн рублей можно взять под льготные **8%** годовых



2 млн рублей — под **12%**.

Льготные ипотечные программы

2. Льготная ипотека для семей с детьми.

С января 2023 года значительно расширилась сфера действия Льготной семейной ипотеки. Условия программы теперь распространяются на все семьи, где есть **двое несовершеннолетних детей, независимо от года рождения.**

Ставка по ипотеке для таких заемщиков сейчас составляет **6% годовых.**



Льготные ипотечные программы

3. Ипотека для IT специалистов.

С середины 2022 года и до 31.12.2024г. действует программа ипотеки для IT специалистов. Стать участником программы может гражданин России, трудоустроенный в компании, которая работает в сфере информационных технологий и аккредитована Минцифрой России. При этом необходимо работать в такой компании не менее 3 месяцев.



Ставка по ипотеке для таких заемщиков сейчас составляет **5% годовых при сумме кредита для Москвы и Санкт-Петербурга до 18 млн рублей**. Программа устанавливает ряд требований к возрасту и уровню доходов.

В Группе «Эталон» действует ряд предложений с льготными условиями по ипотеке:

1. Субсидированная ипотека с господдержкой» со ставкой от 0,1% годовых

Программа позволяет приобрести квартиру как на этапе строительства, так и в готовом жилом комплексе.

Основные условия программы:

- Гражданство – Российская Федерация;
- Первоначальный взнос от 15% стоимости приобретаемой недвижимости;
- Сумма кредита для жилых помещений, расположенных на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербурга до 12 млн рублей и до 6 млн рублей в остальных регионах;
- Срок кредита до 30 лет.

Процентная ставка 0,1% годовых на первые два года, далее 7,46% годовых действует при условии: заключения договора добровольного страхования, первоначального взноса от 15,01% от стоимости недвижимости



2. Субсидированная Семейная ипотека от 0,01%

Основные условия программы:

- Гражданство – Российская Федерация;
- Первоначальный взнос от 15% стоимости приобретаемой недвижимости;
- Сумма кредита для жилых помещений до 12 млн рублей в г. Москве и г. Санкт-Петербурге и до 6 млн рублей в остальных регионах;
- Срок кредита до 30 лет.

Процентная ставка 0,01% годовых на первые два года, далее 5,59% годовых действует по программе «Семейная ипотека»



3. Субсидированная IT ипотека

Программа позволяет приобрести квартиру как на этапе строительства, так и в готовом жилом комплексе.

Основные условия программы:

- Процентная ставка от 3% годовых;
- Первоначальный взнос от 15% стоимости приобретаемой недвижимости;
- Сумма кредита для жилых помещений, расположенных на территории г. Москвы и г. Санкт-Петербурга до 18 млн рублей и до 9 млн рублей в регионах с численностью населения менее 1 млн человек;

- Срок кредита от 1 до 30 лет;
- Обязательное комплексное страхование (страхование жизни и здоровья; страхование имущества после оформления права собственности).

3.0%

В Группе «Эталон» действуют специальные условия покупки в жилых комплексах Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Тюмени, Казани и Омска.

ОЛИМПИАДА ПО ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова



- Города в которых ведётся строительство
- Представительства Группы «Эталон»
- Агентства/партнеры

Пролонгация в 2023 году программ льготной ипотеки – с государственной поддержкой или от застройщиков – необходима и для отрасли, и для покупателей жилья в первую очередь, ведь такие инструменты позволяют снизить платеж по ипотеке и повысить доступность жилья для более широкого круга покупателей.

**Спасибо
за внимание**

