



Новая ипотечная программа, представленная агентством по ипотечному жилищному кредитованию, вызвала не мало разногласий среди экспертов и обывателей. Разобраться в ее плюсах и минусах не просто, но мы попытаемся это сделать.

Суть программы

Сразу оговоримся, что это не какой-то новый банковский продукт, направленный на снижение процентных ставок для населения, это государственная программа облегчающая процесс улучшения жилищных условий. При отсутствии первоначального взноса для покупки новой квартиры встает вопрос о том, где его взять. При условии, что получится оформить займ на эту сумму, возникает сложность с оформлением ипотеки, так как любое кредитное учреждение будет учитывать предыдущий долг при расчете платежеспособности. В 70% случаев возникает отказ. Печально, но такой замкнутый круг лишает большую часть населения нашей страны возможности переехать в собственное жилье уже сегодня. Как вариант используются длинные цепочки риэлтерских сделок, когда купля и продажа происходят одновременно. И этот вариант не является идеальным, ведь подготовка и оформление сделок занимают до полугода.

Программа «Переезд» направлена на решение вышеизложенных проблем. При обращении в АИЖК для участия в ней, необходимо иметь в собственности недвижимость. В этом случае можно рассчитывать на 70% от ее стоимости. Суть и принципиальное отличие от обычной ипотеки в том, что, несмотря на то, что квартира становится объектом залога, ее реализация может быть отложена на срок до двух лет. При выдаче кредита платежеспособность заемщика не оценивается, так как обеспечение полностью покрывает долг.

Плюсы программы «Переезд»

Во-первых, при оформлении ипотеки вы имеете первоначальный взнос в достаточном эквиваленте, чтобы рассчитывать на низкую процентную ставку. Возможно, что и сумма для расширения понадобится уже не столь великая, а, следовательно, ипотека будет не объемная и краткосрочная.

Во-вторых, данный кредит, не будет учитываться при платежеспособности клиента, так как он полностью обеспечен и никак не повлияет на вновь оформляемый договор.

В-третьих, процентная ставка по «переезду» не превышает 12 – 14%, что находится на уровне, либо ниже средних банковских ставок.

В-четвертых, быстротечность сделки позволит улучшить жилищные условия уже сейчас.

Минусы программы «Переезд»

- Самый главный минус, вызвавший так много споров, это залог обеих квартир. Старую, вы закладываете как обеспечение первоначального взноса, новую в силу закона об ипотеке. Результат – два кредита, два залога.
- Кредит на переезд дается на весьма маленький срок – до одного года, при этом реализация квартиры рассчитана на два. Эта нестыковка вызывает массу вопросов. Если есть возможность за год накопить требуемую сумму, то зачем рисковать и переплачивать?
- По сути, «переезд» - это обмен с доплатой, при котором вы реализуете свою старую квартиру минимум на 15% дешевле, так как 14% годовых + оформление явно уменьшают ее стоимость.
- Непонятным остается вопрос, каким образом АИЖК будет контролировать или содействовать продаже заложенного имущества. Исходя из цели затеи, становится понятно, что кредит был вложен в новое имущество и чтобы его погасить, надо продать старое. Как продать то, что в залоге?

Новая программа «Переезд» с АИЖК: плюсы и минусы

Добавил(а) Administrator

27.02.13 13:55 - Последнее обновление 17.09.15 16:48

Выводы напрашиваются сами. Программа, призванная помочь людям, не имеющим накоплений, подходит лишь тем, у кого достаточно высокий доход, так как отдать долг на тех условиях, что предлагают, без стабильного заработка не получится. С другой стороны, если точка опоры нужна уже сейчас и будущее четко обозначено, то не тратить время и жить в собственной новенькой квартире, конечно же, лучше сейчас.