



Семейная ипотека на вторичку и рефинансирование с выгодой – это реально!

Семейная ипотека – это одна из самых популярных государственных программ, с помощью которой семьи с детьми могут улучшить свои жилищные условия либо приобрести первое жилье. Следует отметить, еще недавно программа была доступна только для покупки новостроек. Многих интересует вопрос: можно ли купить жилье по «Семейной ипотеке» на вторичном рынке, т.е. квартиру от физического лица, а не от застройщика с привлекательной процентной ставкой? К счастью, сегодня мы можем ответить: Да! Это сделать возможно!

В тонкостях «Семейной ипотеки» помогла разобраться начальник отдела кредитования АО «САИЖК» Наталья Черноскутова.

АО «САИЖК» – Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования, организация, созданная в соответствии с Постановлением правительства Свердловской области № 296-ПП от 15.05.2003 г.

Кому доступна «Семейная ипотека с государственной поддержкой» на вторичном рынке, есть ли специальные требования к заемщикам или приобретаемой квартире?

- Законодатель четко определяет круг лиц, для которых возможно оформление ипотечного кредита на льготных условиях в рамках программы «Семейная ипотека с государственной поддержкой» для приобретения жилья на вторичном рынке, в 2026 г.:

- это семьи, имеющие двух и более детей, являющиеся гражданами РФ, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора;
- семьи с ребенком в возрасте до 6 лет включительно;
- семьи, воспитывающие ребенка с инвалидностью в возрасте до 18 лет.

Важно, чтобы место жительства ребенка (детей), совпадало с адресом регистрации родителя.

- Немаловажно обратить внимание на объект, который планируется для приобретения:

1) квартира которую вы приобретаете, не должна принадлежать членам семьи или близким родственникам;

2) год постройки дома, в котором расположено жилье, не более 20 лет на дату оформления ипотечного кредита, дом не должен быть аварийным.

- С 23 декабря 2023 года существует ограничение: одна льгот-

ная ипотека в одни руки. Также стоит отметить, что банк, в который подает заявку человек, может предъявлять дополнительные требования к объекту и заемщику, - поясняет Наталья Черноскутова.

По итогам прошлого года число россиян, у которых есть жилищный кредит, достигло 11 миллионов человек. То есть примерно у каждой 5-6 семьи имеется ипотека. Конечно, большинство пользователей семейной программой, чтобы успеть реализовать право на льготный кредит или просто воспользоваться приятной ставкой, которую грозилась изменить. Но немало и тех людей, которым пришлось воспользоваться базовыми (рыночными) условиями. И всех этих людей объединяет одно: им говорили, что со временем можно будет сделать рефинансирование, которое уменьшит ежемесячный платеж.

Эксперт отметила, что рефинансирование по льготным программам – сегодня дефицитный продукт на рынке кредитования: не все банки реализуют ее в настоящее время. Но в АО «САИЖК» помогут вам разобраться в нюансах разных ипотечных программ, а также в подборе банка-кредитора.

Что такое рефинансирование и кому оно нужно?

Рефинансирование (или перекредитование) – это оформление нового кредита для погашения действующего ипотечного обязательства. С помощью рефинансирования возможно изменение условий имеющегося кредитного договора.

- Эта процедура выгодна в следующих случаях. Во-первых, если условия нового кредита предполагают более низкую процентную ставку. Во-вторых, если необходимо уменьшение ежемесячного платежа. В-третьих,

для изменения срока кредитования, которое повлечет существенную экономию процентов. И, в-четвертых, если надо изменить состав заемщиков или собственников (залогодателей) и получить более гибкие условия, - говорит Наталья.

Обратим внимание не на льготные программы, рассмотрим классическое ипотечное кредитование.

Можно ли сделать рефинансирование жилищного кредита на вторичку?

Особенно остро стоит вопрос для людей, которые приобрели квартиру в ипотеку на вторичном рынке. Все помнят, насколько выросли процентные ставки на такой тип недвижимости в последние два года. Но ключевая ставка стала снижаться. Например, ровно год назад она составляла 21%, в январе этого года – 16%, а уже сегодня – 15,5%. Поэтому у людей появилась возможность существенно уменьшить финансовую нагрузку на семейный бюджет.

- Если мы говорим не про льготные программы, а про рыночную ипотеку, ее также называют базовой или стандартной, то количество перекредитований не ограничено законом. Поэтому можно не ждать дальнейшего снижения ключевой ставки, а сделать рефинансирование прямо сейчас, чтобы уменьшить кредитную нагрузку. При этом повторить процедуру можно уже через 6 месяцев, а в некоторых банках гораздо раньше, - поясняет Наталья.

Чтобы было понятнее, как работает система рефинансирования и в чем ее выгода, Наталья сделала примерный расчет, который основан на типовой сделке.

- Допустим, у клиента есть ипотечный кредит 3 миллиона рублей, который был оформлен на 20 лет по ставке 29% годовых. Если он его рефинансирует сейчас, то сможет сэкономить на ежемесячном платеже до 25 081 рубля, а по процентам за весь период кредитования – до 4 831 675,60 рубля.



На правах рекламы

Как оформить ипотечный кредит, в том числе рефинансирование, гладко и получить максимальную выгоду?

Ответ на этот вопрос зависит от множества условий, и в его решении никогда не будет лишней помощь квалифицированного специалиста, который сможет индивидуально рассчитать потенциальную выгоду, учесть все затраты и особенности частной ситуации.

К каждому клиенту АО «САИЖК» мы находим индивидуальный подход и предлагаем варианты, наиболее выгодные именно для него. Уже более 20 лет мы помогаем жителям Свердловской области в решении вопросов по ипотечному кредитованию.

Грамотный подбор ипотечной программы с помощью квалифицированных специалистов поможет сэкономить средства, облегчить кредитное бремя. А на сэкономленные средства можно поехать в отпуск, оплатить обучение ребенка, приобрести автомобиль, земельный участок и вообще сделать с ними все, что душе угодно.

Офис расположен в центре Екатеринбурга. Здесь есть своя удобная парковка, а все серьезные вопросы можно обсудить со специалистом в комфортной обстановке.

Специалисты АО «САИЖК» готовы ответить по телефону на все интересующие вопросы, разобраться в особенностях условий кредитования разных банков, а также подобрать программу с наибольшей выгодой.



Офис АО «САИЖК»,
г. Екатеринбург,
ул. Белинского, 35;
тел.: +7 (343) 211-79-76.

