

Эксперт рассказала, когда точно не надо брать ипотеку

Желание иметь собственное жилье вполне объяснимо. Аргументы в пользу ипотеки могут быть разные: стоимость аренды больше или равна ипотечному платежу, семье уже некомфортно переезжать из одного арендного жилья в другое, ну или просто хочется иметь свою "берлогу", в которой не нужно спрашивать, можно ли вбить в стену гвоздь и повесить картину.

Но перед выбором всегда нужно не только оценить свои финансовые возможности, но и продумать, как долго вы сможете исполнять свои обязательства. Всего, конечно, не предусмотреть и не спланировать, но в некоторых случаях ипотеку оформлять особенно рискованно. В каких - рассказала ["Российской газете"](#) эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко.

1. Нет денег на первоначальный взнос

Рынок посреднических услуг предлагает немало вариантов "решения" этой проблемы. Некоторые продавцы советуют в этом случае зависить стоимость квартиры и написать расписку, что получили первоначальный взнос, хотя на самом деле ничего не получали. Я бы не рекомендовала связываться с такими схемами. Брать потребительский кредит - тоже не лучшая стратегия. Вкупе с ипотекой такая кредитная нагрузка может оказаться не по силам и привести к банкротству. Лучше подождать и накопить. Кроме того, чем больше ваш первоначальный взнос, тем более выгодные условия по ипотеке обычно удастся

2. Нет подушки безопасности

Если нет резервного фонда (суммы в размере расходов на три-шесть месяцев, включая ипотеку), в случае потери работы, болезни или иных форс-мажоров можно попасть в отчаянное положение и потерять залоговое жилье.

3. Переоценка своих финансовых возможностей

В идеале платеж по ипотеке не должен превышать 40-45% ежемесячных доходов семьи. Остаток в виде 55-60% обеспечит ваши нужды без экстремальной экономии. Ошибкой будет оформление ипотеки на короткий срок с максимальной финансовой нагрузкой: лучше оформить на максимальный срок и при возможности осуществлять досрочное или частично-досрочное погашение.

4. Оформлять ипотеку на объект недвижимости с занижением стоимости

Речь идет о случаях, когда в документах стоимость недвижимости указывается ниже реально уплаченной покупателем суммы. Так недобросовестные продавцы обычно уходят от налогов. А вот для покупателя эти схемы невыгодны - например, в качестве налогового вычета вы можете получить меньше, чем могли бы.

5. Приобретать жилье в ипотеку "впрок" при отсутствии жилищных проблем

Даже сдача в аренду не гарантирует покрытие ипотечных платежей и накладывает свои трудности и обязательства: налоговые, по содержанию жилья, оплате услуг ЖКХ, проведению косметического ремонта. Дополнительная финансовая нагрузка может подорвать финансовую стабильность, снизить качество жизни, а ипотека будет "чемоданом без ручки", который и бросить нельзя, и нести тяжело. Это нужно учитывать.

6. Оформлять ипотеку в браке, в котором "назрели проблемы"

Ипотека нередко дольше любви, как и долги, которые потом часто делятся долго и мучительно. Если все равно решились, то при оценке своих финансовых возможностей учитывайте доход только одного из супругов, а также подумайте о заключении брачного контракта.

Текст: Роман Маркелов

Источник: [Российская газета](#)