

Что выгоднее: аренда или льготная ипотека?

Преимущества областной ипотечной программы.

В Курганской области более 12 лет при поддержке региональных властей успешно реализуется система льготного ипотечного жилищного кредитования, завоевавшая высокое доверие зауральцев, обеспечивающая доступность надежного жилья и защищенность интересов молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы и жителей сельской местности.

Сегодня треть объема ипотечного рынка Курганской области обеспечивается при поддержке региональной целевой программы **«Развитие ипотечного жилищного кредитования в Курганской области на 2011-2015 годы»** (далее — областная ипотечная программа), в рамках которой из областного бюджета субсидируются процентные ставки банков по ипотечным кредитам до уровня:

- под 5% годовых — для молодых семей (сегодня их доля — 90% всех участников программы);
- под 6% годовых — для многодетных семей;
- под 7% годовых — для работников бюджетной сферы и сельских жителей.

Сумма такой субсидии превышает один миллион рублей по одному ипотечному кредиту. Затраты областного бюджета на эти цели в 2011 году возросли на 50 млн. рублей, составив около 200 млн. рублей, а в 2012 году превысят по оценкам — 200 млн. рублей.

Дополнительно молодая семья как участник программы получает при рождении или усыновлении ребенка региональный материнский капитал из областного бюджета на погашение ипотечного кредита — 314,1 тыс. рублей на каждого ребенка.

Для получения льготного кредита в рамках программы достаточно уплатить первоначальный взнос — от 10% стоимости жилья. Максимальный срок кредитования — 30 лет. Способ погашения кредита — дифференцированными платежами, которые значительно уменьшают стоимость ипотеки по сравнению с аннуитетными платежами и позволяют в случае досрочного расторжения кредитного договора вернуть существенную часть уплаченного основного долга по кредиту.

Более того, молодым учителям за счет средств федерального и регионального бюджетов теперь будет предоставляться субсидия на уплату первоначального взноса в размере 20% от суммы ипотечного кредита — в среднем сумма одной выплаты составит до 320 тыс. рублей.

Реализация областной ипотечной программы осуществляется через открытое акционерное общество **«Курганская ипотечно-жилищная корпорация» (ОАО «КИЖК»)**, созданное с государственным участием Правительства Курганской области.

Только при оформлении ипотеки через ОАО «КИЖК» Правительство Курганской области сможет субсидировать процентную ставку по кредиту и предоставить дополнительную поддержку ипотечным заемщикам в целях снижения нагрузки на их семейные бюджеты.

С учетом преимуществ оформления ипотеки через ОАО «КИЖК» сумма сэкономленных затрат по льготному кредиту может превысить два миллиона рублей.

Программа предусматривает предоставление ипотечного жилищного кредита на приобретение квартиры в строящемся, вновь построенном многоквартирном жилом доме или на строительство индивидуального жилого дома на территории Курганской области.

Цель программы — повышение доступности ипотечного жилищного кредитования для населения Курганской области. Основные задачи — обеспечение доступности приобретения жилья гражданами в Курганской области с различным уровнем доходов за счет получения льготных ипотечных кредитов; расширение объемов жилищного строительства и обеспечение повышения качества и доступности нового жилья; создание современной инфраструктуры рынка жилья в Курганской области, активизация вторичного рынка жилья.

Основные мероприятия программы — снижение (субсидирование) процентных ставок кредитных организаций при ипотечном жилищном кредитовании для отдельных категорий граждан, а также выдача, рефинансирование и сопровождение ипотечных кредитов (займов) по Стандартам ОАО «АИЖК» (федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию).

Появление в регионе уникальной в своем роде льготной ипотеки — это результат совместных усилий региональной власти, бизнеса, общества. На сегодня льготная ипотека — это надежный механизм приобретения жилья, обеспечивающий существенную экономию затрат и защищенность интересов молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы и жителей сельской местности, для которых предусмотрены выгодные условия кредитования.

Лучшей альтернативы такой льготной ипотеке пока нет.

К примеру, при **аренде жилья** затраты значительно выше, а риски — большие.

Предлагаемые схемы коммерческого найма и выкупа арендного жилья не всегда являются прозрачными и гарантированно надежными. Граждане должны знать, что есть серьезные риски, которые могут повлечь неразрешимые проблемы для нанимателей и покупателей арендного жилья. Если арендодатель окажется недобросовестным, граждане рискуют потерять, как минимум, первоначальный (авансовый) взнос, а максимум — остаться и без жилья, и без денег.

Главное, что при аренде жилья граждане уже не смогут рассчитывать на льготы и поддержку государства по снижению их финансовой нагрузки.

Заключая договор коммерческого найма жилья (аренды с последующим выкупом), гражданин платит первоначальный или авансовый взнос, ежемесячные коммунальные и арендные платежи и платежи в счет выкупа квартиры. При этом государственная регистрация права собственности гражданина на квартиру не производится до завершения полного её выкупа. То есть квартира может являться предметом залога (спора), отчуждена третьим лицам, а её стоимость вполне может быть пересчитана на момент выкупа в сторону увеличения.

Если нагрузку по погашению ипотечного кредита можно распределить до 30 лет, то при аренде гражданин должен выкупить квартиру в срок до 10 лет, а то и меньше. При этом у ипотечного заемщика более выгодное положение, так как он вступает в права собственности квартиры сразу после её передачи застройщиком (продавцом), а не после полного погашения ипотеки или уплаты полной стоимости квартиры как при аренде.

Если готовность новостройки по ипотеке — не менее 70%, то при аренде наймодатель требует внесения суммы первоначального взноса (авансового платежа) в размере до 20% балансовой стоимости жилья даже при «0» уровне стройки. При этом у гражданина нет гарантий в начале и завершении строительства. Зато есть большой риск потерять безвозвратно первоначальный взнос и не дождаться даже начала строительства жилья.

Как правило, наймодатель собственных средств не имеет и приобретает квартиры в кредит, по которому в залоге у банка — арендуемая гражданином квартира. То есть в случае возникновения проблем с наймодателем, банк забирает жилье как залог и наниматель остается без жилья и без денег. Если договор расторгается, то уплаченные арендные платежи и платежи за коммунальные услуги гражданину по договору не возвращаются, а обещания наймодателя возратить первоначальный взнос и платежи в счет выкупа арендного жилья — весьма сомнительные. Понесенные затраты вряд ли будут возмещены нанимателю в случае банкротства наймодателя.

Последнее время в регионах участились случаи мошенничества на рынке арендного жилья и исчезновения арендодателей (наймодателей) с деньгами граждан.

Областная ипотечная программа действует в Курганской области с 2000 года и зауральцы убедились насколько существенно снижена финансовая нагрузка на семейные бюджеты участников программы, в том числе молодых семей особенно после рождения ребёнка.

За весь период действия программы уже 5 тысяч зауральских семей воспользовались поддержкой областного бюджета, получив льготные ипотечные кредиты на покупку нового жилья на общую сумму более 5 млрд. рублей. Кроме того, 3 тысячи семей улучшили жилищные условия на вторичном рынке, воспользовавшись кредитной поддержкой ОАО «КИЖК» по получению ипотечного займа по Стандартам федерального Агентства ОАО «АИЖК», на общую сумму — более 2 млрд. рублей. Действие программы позволило обеспечить новым жильем 4 тысячи молодых семей Зауралья, более половины из которых получили дополнительную поддержку из областного бюджета при рождении или усыновлении ребенка — региональный материнский капитал на погашение ипотечного долга (314,1 рублей на каждого ребенка).

Реализация в Зауралье областной ипотечной программы способствует развитию рынка ипотечного жилищного кредитования и повышению доступности жилья для отдельных категорий граждан, оказывает положительное влияние на развитие жилищного и строительного комплекса региона, улучшение демографической ситуации и повышение качества жизни зауральцев.

Итоги реализации программы демонстрируют стабильно высокую динамику развития.

Правительство Курганской области намерено в ближайшей и среднесрочной перспективе сохранить все обязательства по поддержке граждан в рамках областной ипотечной программы.

Для консультации необходимо обратиться в ОАО «Курганская ипотечно-жилищная корпорация»: г. Курган, ул. Ленина, 5 (четвертый этаж) каб. 417, 418/3 и 418/4, телефоны: (3522) 41-32-92, 41-36-96, 46-68-30, факс: (3522) 41-32-92, e-mail: ipoteka@ipoteka45.ru