**Как выглядит идеальный ипотечный заемщик**

***Ипотечный кредит — это огромная ответственность и многолетняя долговая нагрузка на семейный бюджет. Поэтому большинство кредитных организаций предъявляют потенциальным заемщикам достаточно высокие требования.***

В последнее времяуровень одобрения ипотеки кредитными организациями снижается. По статистике, которую приводит Национальное бюро кредитных историй, до 80% обратившихся в банк за кредитом получают отказ. Последнее время снижение частично объясняется стагнацией доходов населения и частично – рекордным количеством заявок в рамках льготной программы государственной поддержки ипотечного кредитования. К сожалению, далеко не все граждане, претендующие на получение ипотечного кредита, знают основные правила для грамотного вхождения в такое кредитование. Каков же портрет идеального «ипотечника», рассказывает замруководителя Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Анна Горелик.

Главный вопрос, на который должен честно и ответственно ответить потенциальный заемщик: по силам ли мне выплачивать ипотечный кредит на протяжении всего периода? В США принята формула «30 / 30 / 3», где 30% — первоначальный взнос (обеспечиваемый за счет уже имеющихся сбережений), 30% — величина максимального ежемесячного платежа по отношению к совокупному доходу домохозяйства, а последняя цифра «три» говорит о том, что стоимость выбранного объекта недвижимости не должна превышать трех годовых доходов семьи.

В отношении абсолютных значений для России можно ориентироваться на данные Национального бюро кредитных историй за 2020 год: в среднем размер дохода российской семьи, достаточный для комфортного обслуживания ипотеки, равен 63 300 рублей. В Москве же, чтобы выплачивать ипотеку, семье необходимо зарабатывать как минимум 132 400 рублей, а в Санкт-Петербурге — 81 200 рублей.

Для ипотечного заемщика крайне важно иметь регулярный и стабильный доход, достаточный и для накопления на первоначальный взнос, и для регулярных погашений кредита. Не стоит выбирать банк для оформления ипотечного кредита, ориентируясь на минимальный размер первоначального взноса по кредиту: если накопить его проблематично, это самый явный признак того, что ипотеку оформлять пока не стоит.

Принимая решение, важно ориентироваться на весь срок ипотеки, – и это вполне может быть, например, 20 лет. Без долгосрочного финансового планирования на таком длинном горизонте не обойтись. Поэтому необходимо заранее натренировать навык контроля расходов и планирования бюджета.Без таблицы или специального приложения для финансового планирования, которым будущий заёмщик пользуется как минимум на протяжении года, нет смысла заходить в ипотеку: формировать привычку к учету доходов и расходов на фоне уже имеющегося ипотечного кредита – поздно.

Большинство заемщиков забывают о необходимости наличия существенной финансовой «подушки безопасности» на протяжение всего срока выплат по ипотечному кредиту и вносят в качестве первоначального взноса все имеющиеся средства, оставаясь буквально «на нуле». Это очень опасная ситуация, чреватая закредитованностью и риском значительных финансовых потерь. Если обычная рекомендация – всегда иметь в запасе для непредвиденных ситуаций 3 среднемесячных дохода семьи, то ипотечным заемщикам необходима как минимум «полугодовая» подушка безопасности.

Следующий шаг на пути к ипотеке – решить вопрос со здоровьем всех членов семьи. Это особенно важно, если кредит оформляется на единственного кормильца в семье: необходимо быть уверенным в его здоровье. Остальным членам семьи стоит пройти диспансеризацию и рассмотреть вопрос о добровольной медицинской страховке (в случае, если внезапно обнаружится серьёзное заболевание, может возникнуть необходимость выбирать между оплатой лечения и платежом по кредиту). Отдельный вопрос – страховка жизни ипотечного заемщика, которую активно рекомендуют банки (чаще всего они «пустые», то есть не дают реальной защиты от наиболее распространенных рисков, поэтому от них можно отказываться, но взамен тщательно выбрать страховую компанию самому и приобрести страховку с условиями, подходящими именно вам).

В идеале ипотеку хорошо бы брать на расширение уже имеющегося собственного жилья, пусть даже это комната, а не квартира. Если это нереально – всё равно убедитесь, что есть «План Б» на случай, если что-то пойдет неудачно (например, дом родителей, куда можно вернуться).

Перед оформлением ипотечного кредита стоит проверить свою кредитную историю, обратившись в свой банк; важно, чтобы она была положительной. Если же пока кредитная истории не сформировалась, можно, например, оформить кредитную карту и использовать ее в течение полугода без допуска даже минимальных просрочек: это будет неплохим сигналом для банка, что вам как заёмщику можно доверять. В течение всего времени выплаты ипотечного долга важно взять для себя в привычку проверять кредитную историю регулярно – скажем, раз в год.