**Эксперт о том, брать ли ипотеку с текущими ставками**

*Сегодня ставки по кредитам бьют рекорды. Какие вопросы стоит себе задать перед оформлением ипотечного кредита в текущих условиях в* [*интервью Прайм*](https://1prime.ru/20241015/ipoteka-852172680.html) *рассказала эксперт проекта НИФИ Минфина России «Моифинансы.рф» Ольга Дайнеко.*

В условиях сильно подорожавшей ипотеки особенно сложно принимать решение о необходимости кредитования. При этом высокие ставки очевидно сохранятся еще надолго. Надеяться на то, что, оформив ипотеку на текущих рыночных условиях, удастся достаточно быстро ее рефинансировать по более привлекательной ставке кредитования, не приходится.

Такие пессимистичные прогнозы многих потенциальных заемщиков вынуждают отодвигать свои планы о приобретении жилья-сберегать сейчас выгоднее, чем тратить.

Несмотря на то, что с 1 июля возможность оформления «дешевой» ипотеки с государственным участием значительно сократилась, шанс получить лояльные условия все-таки есть (по семейной, IT-ипотеке, дальневосточная и другим программам), однако лимиты по выделяемым на них средствам также быстро заканчиваются.

Если в большинстве случаев ипотека под 20-22 % - не самое правильное финансовое решение, а льготные ипотеки недоступны, в ряде случаев рыночные условия рассматривать можно. Прежде всего это ситуации, когда есть значительный первоначальный взнос, перекрывающий две трети стоимости приобретаемого жилья или есть активы, планируемые к продаже для погашения ипотечного долга. В общей массе собственных средств также можно учитывать средства материнского капитала (федерального и/или регионального, ипотечную субсидию многодетным).

В отдельных случаях дорогая ипотека может быть оправдана в случае приобретения очень привлекательного объекта, рост стоимости на который покроет предстоящую переплату.

В условиях снижения интереса к ипотечному кредитованию, застройщики стимулируют интерес потенциальных покупателей собственными программами по снижению ставки кредитования. Однако цена такого жилья может быть завышена. С 1 января 2025 года начнет действовать Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, разработанный Банком России, который ограничивает возможность банков устанавливать пониженную ставку по ипотеке за счет вознаграждения застройщика, если это приведет к итоговому увеличению стоимости объекта.

Перед оформлением ипотеки на любых условиях важно прежде всего объективно оценивать свое финансовое положение и предварительно тщательно рассчитать нагрузку с учетом всех имеющихся обязательств. Даже если рассчитанная сумма ипотечного платежа займет не более трети доходов, наличие других обязательных расходов (например, на образование, лечение и другие), отсутствие подушки финансовой безопасности (сбережений) пошатнет финансовую устойчивость и может не позволить справиться с обязательствами.