**Ипотека становится доступнее. Такая низкая ставка по жилищному кредиту еще пару лет назад казалась нереальной. Но с 1 января 2018 года семьи, в которых родился второй или третий ребенок, могут рассчитывать на субсидирование ставки по**[ипотеке от Сбербанка](http://www.sredstva.ru/ipoteka/bank/sberbank.html)**до 6% годовых.**

Далеко не всем российским семьям под силу купить квартиру. Жилищный займ также доступен не каждой семье: ставки не низкие, да и требования к платежеспособности заемщика высоки. В такой ситуации поддержку можно искать у государства. Оно помогает социально незащищенным категориям граждан специальными программами.

Предыдущая ипотечная программа с господдержкой завершилась в начале 2017 года. По ней определенные категории граждан могли рассчитывать на получение жилищного займа под 12% годовых. Банкам разницу между рыночной и льготной ставкой компенсировало государство. Воспользоваться такой программой можно было не во всех банках. Да и к заемщикам были особые требования:

* Молодая (не старше 35 лет) или неполная семья.
* Многодетные семьи с двумя и более детьми (младше 18 лет).
* Военнослужащие.
* Участники ВОВ или инвалиды.
* Бюджетники (работают в области науки, образования или медицины).
* Государственные служащие с доходомниже прожиточного минимума.

Однако данная программа постепенно сошла на нет. Она была эффективна, когда ставки по жилищным займам превышали 20%. Тогда 12% годовых по госпрограмме [ипотеки в Москве](http://www.sredstva.ru/ipoteka/city/moskva.html) и других городах РФ были для многих заемщиков единственным решением жилищной проблемы. А сейчас банки без господдержки предлагают сопоставимые ставки. Из-за этого программу было решено свернуть. Но на её место пришла новая.

Новая программа льготного кредитования также рассчитана на конкретные категории россиян. Это *семьи, в которых с 1 января 2018 года рождается второй или третий ребенок*. Они смогут рассчитывать на *рефинансирование ставки по ипотеке, превышающей 6%*. То есть жилищный займ обойдется им в 6% годовых, а разницу банку покроет государство.

Такая адресная помощь вполне обоснована: рождаемость в России падает из года в год, а помощь с жилищной проблемой поможет решиться на прибавление в семье. В 2016 году в Россииродилось 1,8 млн человек против 1,9 млн — в 2015 году. В 2017 году падение рождаемости продолжается: с января по август родилось 1,2 млн детей (для сравнения: за этот же период 2016 года— 1,4 млн).

Однако новая программа предполагает, что *льготная ставка действует не весь срок кредита*. Будет два льготных периода. На три года — для семей, имеющих двух детей, и на пять лет — для семей с тремя и более детьми. Остаток срока займа семье придется выплачивать ипотеку по рыночной ставке.

Также предусмотрено ***рефинансирование для тех, кто ипотеку уже взял***, а ребенка ждут после 1 января 2018 года. Такие семьи могут рассчитывать на пересмотр условий по кредиту. Если второй или последующие дети, родились с 1 января 2018 года, можно прийти в банк, и он обязан будет пересчитать платеж. Также льготная ипотека распространяется на четвертого и последующих детей, но условия при этом не меняются — 6 процентов на пять лет.

Еще одна возможность снизить стоимость жилищного кредита — использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса. Маткапитал выплачивается за рождение второго и последующих детей в течение трех лет после рождения первенца. Такой механизм поддержки российских семей появился в России в 2007 году. За 10 лет сумма выплатвыросла со 250 тыс. рублей до 453 тыс. рублей (в 2017 году).

Таким образом, нововведения должны снизить нагрузку на российские семьи с двумя и более детьми. Во-первых, пусть и не на весь срок, но снижается ставка по кредиту до вполне комфортных 6% годовых. Во-вторых, есть возможность пересмотра условий по уже имеющейся ипотеке. В-третьих, маткапитал в качестве первоначального взноса. В итоге стоимость жилищного кредита значительно снижается. Хотя эксперты и опасаются, что для малоимущих семей даже этих мер будет недостаточно.

### **Льготная ипотека для многодетных семей**

Многие коммерческие и государственные структуры регионального уровня, не дожидаясь помощи свыше, разработали вполне приемлемые схемы, предоставляющие льготы по ипотеке многодетным семьям.

Так, реальную помощь в приобретении жилья предоставляют банковские структуры и ипотечные агентства, например, Сбербанк России, АИЖК и др.

#### Ипотека от АИЖК

Наиболее выгодные условия льготного ипотечного кредитования многодетным предлагает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), где предусмотрен целый комплекс выгодных предложений:

* ставка по кредитованию при ипотеке с господдержкой – от 6%;
* при покупке жилья в новостройке – от 9.9%, на вторичном рынке – от 10,25%;
* первоначальный взнос составляет от 15% (при использовании маткапитала);
* расчет возврата кредитных средств выполняется таким образом, чтобы ежемесячный платеж семьи составлял не более 50% совокупного дохода всех работающих членов семьи;
* предусмотрены вычеты из процентной ставки для многодетных семей;
* программа помощи (реструктуризация ипотечного кредита) для семей, имеющих одного или больше несовершеннолетних детей.

#### Ипотека Сбербанка России

Не меньший интерес представляет и ипотека многодетным семьям в сбербанке (минимальная ставка - 6% годовых). Чтобы облегчить кредитование молодых семей (до 35 лет), руководство банка разработало специальную схему, позволяющую привлекать других лиц, выступающих в роли созаёмщиков. Согласно этой схеме многодетная молодая семья, оформляя ипотеку, может привлечь до шести созаемщиков. Это значительно облегчает финансовую участь молодой семьи и облегчает саму возможность получения согласия банка на предоставление ипотеки.

Кроме того, Сбербанк предоставляет дополнительную льготу молодой семье – отсрочку выплаты тела кредита до пяти лет в случае рождения еще одного ребенка.

На сегодняшний день разрабатывается еще более привлекательная ипотека многодетным семьям, и хочется надеяться, что в 2019 сбербанк порадует новой программой помощи в кредитовании.

Следует отметить, что реальная помощь и выгодная ипотека многодетным семьям разработана многими банковскими, коммерческими и государственными структурами регионального уровня.

### Выгодная ипотека для многодетных семей на региональном уровне

Идя навстречу многодетным семьям (имеющим более трех детей), региональным руководством разрабатывается и внедряется множество различных программ, позволяющих облегчить решение жилищного вопроса.

Причем преференции, предусмотренные многими социальными службами регионального уровня, касаются как городских жителей, так и многодетных семей, живущих в сельской местности. В некоторых регионах России предусмотрена ипотека многодетным семьям в виде помощи в приобретении земельного участка под строительство жилья.

Для улучшения жилищных условий в некоторых регионах предусмотрены одноразовые денежные выплаты, имеющие целевое назначение для ремонта или расширения жилплощади.

В большинстве регионах ипотека для многодетной семьи предоставляется со специального регионального материнского капитала. Создание такого счета на региональном уровне значительно облегчает решение жилищного вопроса многим многодетным семьям.