

Кредит, розстрочка чи іпотека: купуємо квартиру в новобудові

Відкладати гроші на квартиру та водночас винаймати житло — це двічі сплачувати за одне й те ж. “Щасливий день” може так і не настати, а жити потрібно сьогодні. Заставити себе щомісяця відкласти певну суму, не прогоріти на інфляції, знайти безпечне місце для зберігання грошей — все це занадто складно та ризиковано. Значно простіше поселитися у квартирі, вартість якої сплачуєте поступово. Варіантів купівлі житла, яке пропонує **первинний ринок** існує багато.

Як купити квартиру в кредит в новобудові

Перший варіант, який дає можливість швидко отримати омріяне житло, — це позика або кредит. Особливо він привабливий для тих покупців, які вже володіють частиною суми. На перший внесок потрібно мати 25-50%.

В кожному банку свої правила, тому розгляньте варіанти, **як отримати кредит** найпростіше для вас. Звертайте увагу на такі моменти:

- розмір початкового внеску;
- річний відсоток за користування кредитними коштами;
- термін погашення.

Такі вихідні дані дають вам змогу розрахувати розмір щомісячних платежів та зрозуміти: чи настав час **взяти кредит на купівлю квартири**. Слід також порівнювати додаткові умови кредитного договору щодо застави майна, страхових зобов'язань та валютних ризиків.

Вагомий плюс **купити квартиру в новобудові в кредит** — це безпека угоди з забудовником. Банк ретельно все перевіряє, тому шахрайські схеми з продажем однієї квартири двом власникам не пройдуть.

Скільки потрібно платити за квартиру в кредит?

Оформляючи **кредит на житло**, не забувайте про планування сімейного бюджету та робіть поправку на ризики. В ідеалі розмір коштів, які ви будете щомісяця повертати, не повинен перевищувати 25 % середньомісячного доходу за останні пів року. В такому випадку позика на житло не перетвориться у непосильну ношу.

Точну суму повернення розраховує менеджер банку, в якому ви берете **кредит на купівлю житла**. Вона буде прописана в угоді разом з графіком погашення позики. Надійні забудовники міста **Рівне**, які роками бездоганної праці заслужили свою репутацію, переважно пропонують клієнтам співпрацю з банками-партнерами на вигідних умовах.

Ще одна привабливість пропозиції **квартира в кредит Рівне** активно забудовується. Отже, ви маєте шанс з помешкання на вторинному ринку переселитися у гарну квартиру в новобудові.

Термін погашення кредиту

На відміну від звичайних споживчих кредитів, позики на житло є довгостроковими. Вони можуть укладатися на термін до 20-30 років. Чим довший строк погашення позики, тим більше ви заплатите банку відсотків за користування коштами. Але водночас маєте нагоду мінімізувати навантаження на середньомісячний сімейний бюджет. Молоді **рівненські** сім'ї часто розраховують саме на довгострокові кредити.

Якщо цифри підказують, що можна справитися з виплатами за 3-5 років, не варто переплачувати, укладайте угоду з банком саме на такий термін.

Квартира в кредит: хто власник?

Це юридичне питання турбує всіх, хто вирішив купити **житло в кредит**. Тут слід розрізнити питання позики та іпотеки. Перевага кредиту в тому, що позичальник відразу отримує право власності на квартиру. Заставою в такому випадку може бути інше майно або існують позики без застави, потрібно розглядати кожен банківську програму. Про варіант іпотеки поговоримо далі в цій статті.

Позика на житло — це довгостроковий проект, тому може виникнути необхідність продати квартиру, за яку сплачуєте кредит. В такому випадку ви самостійно можете займатися продажем, а після повернення банку залишку по кредиту, маєте певну суму у розпорядженні. Всі ці моменти прописані угодою, яку слід ретельно вивчити.

Банки, які надають кредит на житло

Фінансові установи та будівельні компанії зацікавлені у зростанні обсягів кредитів на житло. Тому **рівненські** сім'ї, які хочуть покращити свої умови проживання, мають з чого вибирати. Розглянемо найактивніші банки та проаналізуємо пропозиції по кредитуванню житла від них.

Позики на житло від Ощадбанку

Привабливість пропозиції в тому, що прихованих комісій та штрафних санкцій за дострокове погашення кредиту не передбачено. Ви можете легко розрахувати щомісячні платежі та прийняти рішення щодо доцільності отримання позики.

Умови кредиту під іпотеку від Ощадбанку*

Строк кредиту	20 років
Процентна ставка	20,49% річних
Сума кредитування	70% вартості житла

Додаткові платежі	Разова комісія банку 1,5% від суми кредиту (але не менше 1000 грн)
Валюта кредитування	Гривня

*дані з офіційного сайту банку

<https://www.oschadbank.ua/ua/private/loans/kredit-p-d-poteku>

Позики на житло від ПриватБанку

ПриватБанк пропонує різні процентні ставки на первинному та вторинному ринку житла, тому брати позику на новобудову тут вигідніше. Але крім комісії банку, доведеться сплачувати страхові платежі.

Умови кредитування житла від ПриватБанку**

Строк кредиту	до 240 місяців
Процентна ставка	<ul style="list-style-type: none"> • 17,9% річних на первинному ринку; • 20,9% річних на вторинному ринку.
Аванс	від 25%
Додаткові платежі	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разова комісія банку 1% від суми кредиту 2. Страхування іпотеки 0,5% від вартості нерухомості 3. Особисте страхування 0,5% від суми основної заборгованості за кредитом
Валюта кредитування	Гривня

**дані з офіційного сайту банку

<https://privatbank.ua/kredity/zhilje-v-kredit>

Позика на житло від Креді Агріколь банку

Процентна ставка по кредиту плаваюча, вона залежить від ставок за депозитами на сайті НБУ, фіксовану ставку 17,42% річних банк пропонує лише постійним клієнтам, які тут обслуговуються. Тому слід не забувати про ризики при плануванні на довгостроковий період. **Україна** не є фінансово стабільною державою, ставки НБУ можуть змінюватися.

Умови кредитування житла від Креді Агріколь банку***

Строк кредиту	до 20 років (включно)
Процентна ставка	<ul style="list-style-type: none"> • 17,42% річних для клієнтів банку (зарплатний проект або дохід від підприємницької діяльності); • плаваюча (залежить від індексу ставок за депозитами фізосіб).
Початковий внесок	від 50%
Додаткові платежі	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разова комісія банку 1% 2. Страхування нерухомості
Валюта кредитування	Гривня

***дані з офіційного сайту банку

<https://credit-agricole.ua/privatnym-klijentam/krediti-na-zhitlo/krediti-na-zhitlo-1533>

Позика на житло від Піреус банку

Кредитна програма розрахована на вторинний ринок, заставою виступає придбане житло. З погляду фінансистів позика на житло від Піреус банку — це іпотека. Але при купівлі вже готової квартири в новобудові можна розглянути й такий варіант.

Умови кредитування житла від Піреус банку****

Строк кредиту	до 15 років
Процентна ставка	19,99% річних
Початковий внесок	від 50%
Додаткові платежі	Разова комісія банку 1% + 500 грн.
Валюта кредитування	Гривня

****дані з офіційного сайту банку

http://www.piraeusbank.ua/ua/individuals/mortgage_loan.html

Як бачимо, умови кредитування житла відрізняються в кожному банку. Слід уважно зробити розрахунок та зважити всі “за і “проти”. Не забувайте: кредит на житло ви оплачуватимете 20 років, тому аналізуйте на перспективу. Пильно придивляйтесь до додаткових платежів та штрафів за дострокове погашення кредиту.

Кредити на квартири від забудовників

Рівне розбудовується швидкими темпами, тому вибирати є з чого. Оскільки забудовники зацікавлені продати житло у короткі терміни, вони роблять покупцям вигідні пропозиції. Тому сьогодні можна **купити квартиру в кредит від забудовника**, не шукаючи при цьому застави для банку.

Рівненські покупці житла приглядаються до таких житлових комплексів:

1. ЖК Spectrum.
2. ЖК на Щасливому.
3. ЖК Шоколад.
4. ЖК Lux House.
5. ЖК Сонячне містечко.
6. ЖК Арена.

Це вигідні пропозиції від перевірених забудовників, тому ви не ризикуєте, вкладаючи заощадження.

Що таке квартира в розстрочку?

Фінансова нестабільність, яку час від часу переживає **Україна**, не сприяє розвитку іпотечного кредитування під низькі процентні ставки. А покупці у свою чергу не поспішають укладати угоди під 17-20% річних. Тому забудовники шукають інші варіанти, пропонуючи **купити квартиру в розстрочку**.

Вартість квартири розбивається на певний термін, переважно до закінчення будівництва, рівними частинами. Покупець має можливість сплачувати за квартиру протягом 1-2 років без жодних відсотків.

Така **розстрочка на квартиру в новобудові** не потребує стартового капіталу для першого внеску, а короткотермінова перспектива дає можливість точно спрогнозувати свої фінансові можливості.

Як купити квартиру в розстрочку?

Сьогодні **рівненські** покупці часто зупиняються на варіанті **житло в розстрочку**. Навіть при наявності частини коштів на придбання квартири, так купувати цікавіше. Адже чим більший перший внесок, тим менша вартість квадратного метра в новобудові.

Скільки коштує квартира в розстрочку залежить від кількох факторів:

- терміну розстрочки;
- розміру першого внеску;
- етапу будівництва, на якому ви вкладаєте кошти.

Ще один плюс: вам не потрібно багато довідок та гарантій платоспроможності, як це вимагають банківські установи. **Купити житло в розстрочку** у забудовника значно простіше.

На первинному ринку можна знайти **готові квартири розтермінування платежів** від забудовника на які виглядає привабливо. Але враховуйте, що до кінця терміну виплат ваша квартира знаходиться в заставі. Тому уважно читайте угоду, вивчайте графік платежів та додаткові правочини.

Умови купівлі квартири в розстрочку

З розтермінуванням вартості житла на час будівництва все просто, так **купити однокімнатну квартиру в розстрочку** справді вигідно. Але чим довший термін виплат частинами після завершення будівництва, тим більше ризиків у забудовника. А відповідно й умови стають більш наближені до кредитних пропозицій банку.

Розстрочка з першим внеском 30 % на термін до 10 років може приховувати звичайний кредит під збільшенням вартості метра квадратного. Не лініуйтеся розрахувати кілька варіантів, щоб бачити реальну картину.

Квартира в розстрочку: як оформити

Між забудовником та покупцем укладається угода, якою передбачено:

- **на скільки дається розстрочка,**
- щомісячні суми платежу,
- страхові платежі,
- валютні ризики.

Не забувайте, що **квартира в розстрочку** стане вашою власністю лише після погашення зобов'язань за вказаною угодою. Ви не можете її продавати або дарувати без згоди власника, але жити та реєструватися тут маєте повне право.

Що таке розстрочка від забудовника?

Забудовнику вигідніше продавати квартири в розстрочку, ніж тримати вже збудоване житло та чекати. Будівельні компанії потребують потоку коштів, які можна вкладати в наступні проекти. Тому купити **квартиру від забудовника в розстрочку**, особливо на короткий термін, цілком реально.

Якщо вас цікавить **довготривала розстрочка від забудовника**, розгляньте питання дострокового погашення та валютних ризиків. Саме такі підводні камені можуть зробити вашу угоду не вигідною в перспективі 10 років. І, звичайно ж, перевіряйте репутацію забудовника.

Розстрочка чи іпотека

Іпотечний кредит від банку чи забудовника може стати вашим шансом поселитися в омріяній квартирі. Це впевненість у завтрашньому дні, на відміну від оренди квартири, з якої власник може вас виселити будь-коли. Всі відносини покупця, забудовника та фінансової установи прописані угодами, тому ваше право проживати у новій квартирі непорушне.

Покроковий **порядок оформлення іпотеки на новобудову** виглядає наступним чином:

1. Вибір об'єкта нерухомості та іпотечної програми.
2. Укладення попередньої угоди між забудовником та покупцем.
3. Перевірка фінансовою установою платоспроможності покупця та надійності забудовника.
4. Укладення основного договору та договору про заставу майнових прав.
5. Укладення необхідних договорів зі страховими компаніями.
6. Заселення у квартиру та початок щомісячних виплат.

Сьогодні **іпотека на квартиру в Україні** — хороша альтернатива орендованому житлу. Обирайте варіант **купити квартиру в іпотеку**, взяти розстрочку від забудовника чи використати програму **ощадбанк іпотека на житло**.