Больше детей — выше лимит? Как изменились ставки и лимиты в семейной ипотеке

Как изменились ставки и лимиты в семейной ипотеке, можно ли уменьшить проценты после рождения ребёнка и что происходит с правом на льготный кредит при разводе? Эксперт по рынку жилья, юрист в сфере недвижимости Алёна Морозова рассказала об условиях, которые могут повлиять на решение семьи о покупке квартиры.

Больше детей — выше лимит?

По словам Алёны Морозовой, размер кредита по льготной ставке теперь зависит от количества детей. Она приводит следующие суммы:

Количество детей	Лимит, названный экспертом
Один ребёнок	До 6 млн рублей
Двое детей	До 8 млн рублей
Трое и более	До 10 млн рублей

> *«Это огромное положительное изменение, потому что семьи смогут претендовать на более дорогое жильё либо на жильё большей площади», — отмечает Морозова.*

При этом важно различать **стоимость квартиры и сумму льготного кредита**. Первоначальный взнос семья вносит отдельно, а условия финансирования суммы сверх льготного лимита нужно обсуждать с банком.

Названную в исходном материале прежнюю границу в 6 млн рублей также не стоит автоматически распространять на всю страну: в программе применялись разные региональные лимиты.

Как снизить ставку до 6%

Морозова описывает два варианта, связанных с собственными средствами заёмщика.

Первый — внести не менее половины стоимости жилья сразу. По словам эксперта, первоначальный взнос от 50% позволяет получить ставку 6% независимо от того, один ребёнок в семье или двое.

Второй — существенно погасить долг в течение первого года. Эксперт утверждает, что ставка снижается до 6%, если за этот период внести в счёт частичного досрочного погашения не менее 50% стоимости недвижимости.

В исходнике это условие отнесено к кредитам, оформленным после 1 октября, но год не указан.

Здесь особенно важно не перепутать **половину стоимости квартиры с половиной суммы кредита**. Прежде чем направлять накопления на досрочное погашение, стоит получить от банка письменное подтверждение: предусмотрен ли такой пересмотр ставки именно вашим договором и сколько потребуется внести.

Родился ребёнок: что можно пересмотреть

По словам Морозовой, после рождения ребёнка семья может обратиться в банк с заявлением и свидетельством о рождении. Эксперт указывает, что право на пониженную ставку появляется со следующего месяца.

Она также описывает возможность перехода с обычной ипотеки на семейную после рождения ребёнка, если объект соответствует требованиям программы, и называет последовательность ставок: **10%, 8%, 6%**.

Однако в материале не раскрыты все условия такого перехода. Поэтому рождение ребёнка не стоит воспринимать как гарантию автоматического изменения любого ипотечного договора. Необходимо уточнить, допускается ли рефинансирование конкретного кредита и какие требования действуют для семьи и жилья.

Развод и новая семья: можно ли получить льготу снова

Морозова утверждает, что после развода право на семейную ипотеку сохраняется у родителей по отдельности. Одновременно она подчёркивает: повторно использовать одно и то же основание для получения ещё одного льготного кредита нельзя.

В качестве примера эксперт приводит ситуацию, когда у отца появляется новая семья и рождается ребёнок. По её словам, это может позволить снова претендовать на семейную ипотеку, а первый ребёнок будет учитываться при определении ставки.

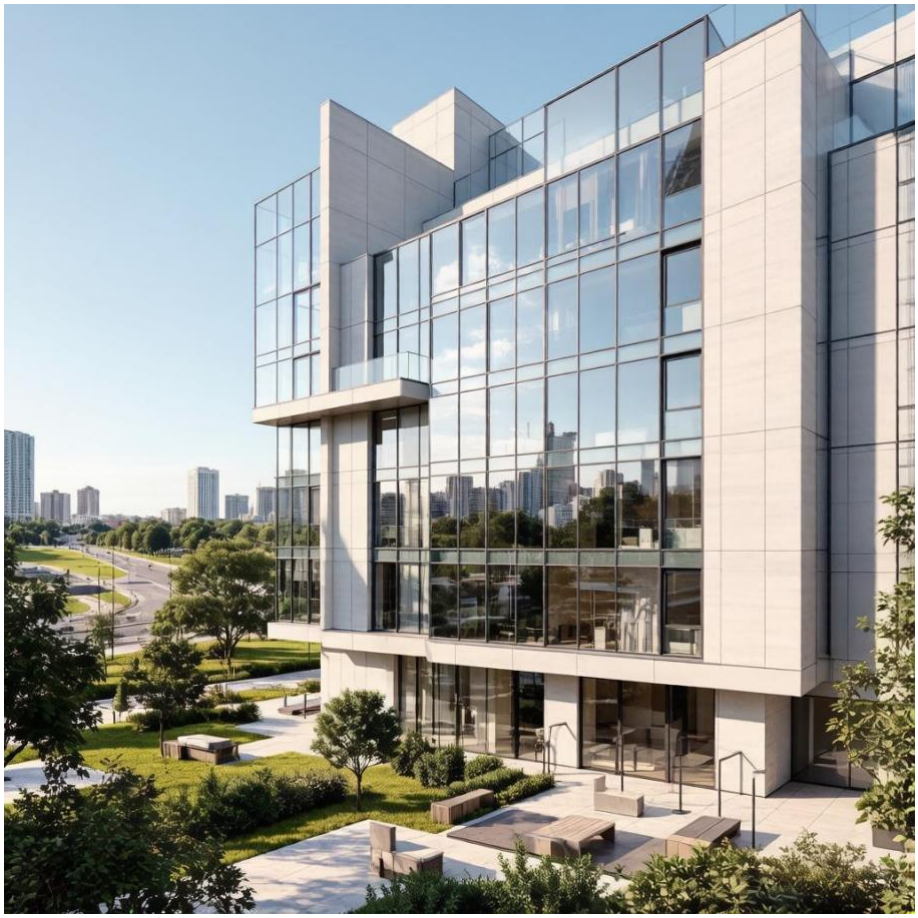
Но сам по себе развод не следует считать способом восстановить право на льготный кредит. В предоставленном комментарии не разобраны все ограничения повторного участия, включая влияние предыдущей ипотеки. Такую ситуацию нужно рассматривать индивидуально с банком.

Что спросить перед подачей заявки

Чтобы привлекательные цифры не обернулись неожиданными расходами, заранее выясните:

- Какая ставка и какой лимит доступны вашей семье в выбранном регионе?
- Как учитываются дети от предыдущего брака?
- Влияет ли ранее оформленная льготная ипотека на новую заявку?
- Можно ли снизить ставку после рождения ребёнка или досрочного погашения?
- Где эти условия закреплены в документах программы и кредитном договоре?

Главное — ориентироваться не только на обещанную ставку, но и на полный график платежей. Больший лимит расширяет выбор квартир, однако увеличивает и обязательства семьи.



Изображение сгенерировано ИИ