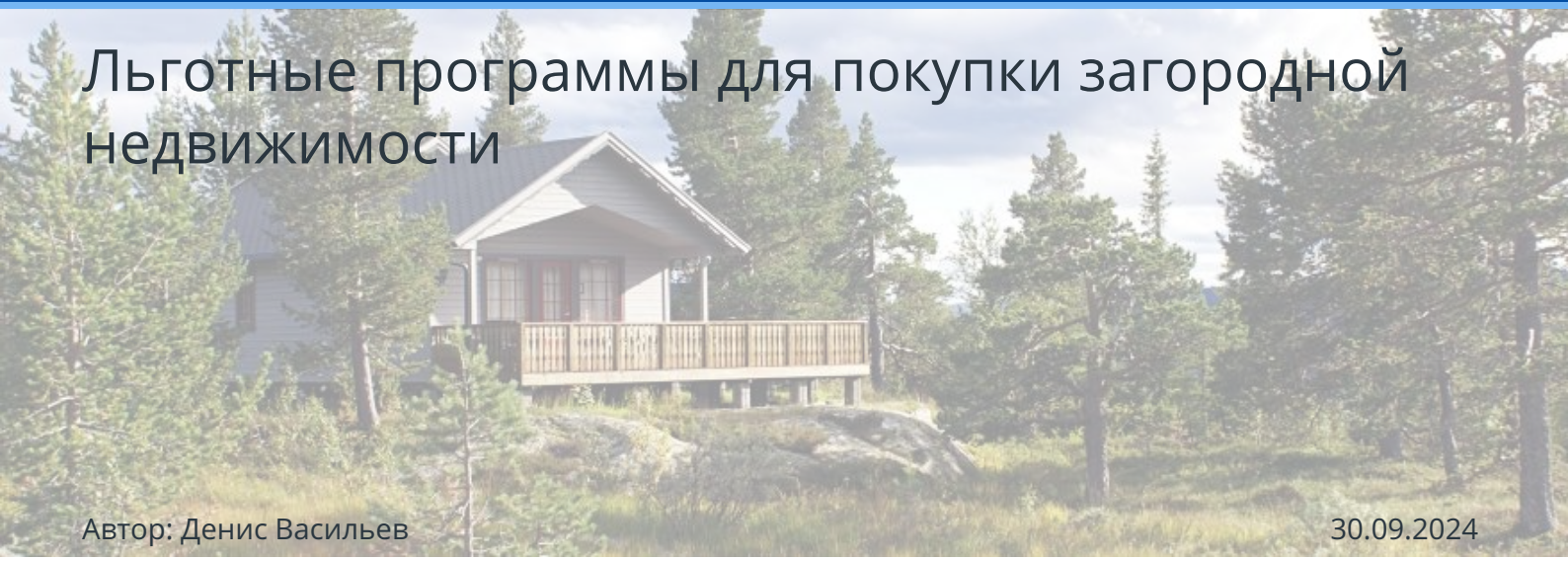

Льготные программы для покупки загородной недвижимости

Автор: Денис Васильев 30.09.2024

По данным опроса ВЦИОМ, более 60% россиян хотели бы жить в собственном загородном доме, если бы представилась такая возможность. Государство поддерживает сектор индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и после отмены массовой субсидированной ипотеки оставило адресные льготные программы со ставками от 2% до 6% годовых, по которым можно приобрести или построить загородную недвижимость: семейную, дальневосточную, арктическую и IT-ипотеку. Названия у них говорящие, но каждая имеет свои особенности, возможности и ограничения. Давайте разбираться.

Семейная ипотека: ставка 6%

Данная программа предполагает сниженный процент по ипотеке – 6% против более 20% по базовой ставке. В 2024 году ее продлили до конца 2030 года, но условия изменились: круг льготников сузился, а для строительства дома теперь обязательно нужно использовать эскроу-счета.

Эта льготная ипотека ориентирована на семьи с одним ребенком до семи лет или с ребенком-инвалидом до 18 лет, а также на семьи с двумя или более несовершеннолетними детьми. Кроме того, взять семейную ипотеку могут родители усыновленных детей, соответствующие условиям программы. Понятно, что возраст и количество детей должны подходить под ограничения на момент подписания кредитного договора.

Важно: если у вас появился еще один ребенок, вы можете взять новую семейную ипотеку, если закрыли задолженность по прежней.

Вот какие условия предполагает программа: вы вносите первоначальный взнос – он составляет не менее 20% от стоимости приобретаемой недвижимости, но разрешено использовать материнский капитал; сумма кредита для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области 12 млн рублей, в остальных регионах – 6 млн рублей. Разрешается оформить ипотеку и на большую сумму, но в таком случае в части кредита выше установленного госпрограммой лимита будет действовать рыночная процентная ставка. Естественно, такой льготный кредит могут получить только граждане России.

Льготные средства разрешено использовать на:

- приобретение строящегося дома по договору долевого участия (ДДУ) с земельным участком;
- покупку готового дома с участком, который продает девелопер по договору купли-продажи;
- строительство частного дома на имеющемся (или приобретаемом) участке с обязательным использованием счета эскроу;
- покупку жилья в таунхаусе у девелопера – объект может быть строящимся или уже возведенным. Но в этом случае действует ограничение: такое приобретение на льготные средства семьи с детьми старше 7 лет могут сделать лишь в некоторых регионах либо в городах России с населением не более 50 тыс. человек (кроме Подмосковья и Ленобласти), при этом заемщик вправе выбрать любой из разрешенных регионов, и он не должен быть зарегистрированным по месту жительства в нем.

Кроме того, семьи с детьми до 7 лет или с ребенком-инвалидом вправе рефинансировать ранее взятый кредит на загородный дом или таунхаус.

Отдельно следует отметить, что при нарушении условий программы семейной ипотеки банк может поднять ставку.

Дальневосточная ипотека: ставка 2%

По ней можно купить городское жилье, в том числе на вторичном рынке, или приобрести загородную недвижимость: надел земли для ИЖС, дом с участком – готовый или построить самостоятельно, но только в сельской местности. Очевидно, что данная льготная программа создана для жителей Дальневосточного федерального округа, куда входят Камчатский, Забайкальский, Приморский и Хабаровский края, Амурская, Еврейская автономная, Магаданская и Сахалинская области, Республика Бурятия и Республика Саха (Якутия), Чукотский автономный округ.

Такая ипотека предназначена для семей, где муж и жена не старше 36 лет, также на нее вправе рассчитывать одинокий родитель такого же возраста с детьми или одним ребенком до 19 лет (включительно) – эти же правила распространяются на усыновителей.

Возрастные и семейные ограничения не касаются других групп заемщиков, которые также имеют возможность воспользоваться данным кредитом. В частности, это медицинские работники и учителя в государственных учреждениях – с июня нынешнего года стаж не имеет значения; сотрудники оборонных предприятий ДФО; участники специальной военной операции и члены семей погибших военных; жители Дальнего востока, которые были переселены из Украины, ДНР и ЛНР; участники программ «Дальневосточный гектар» и «Повышение мобильности трудовых ресурсов».

Как и для семейной льготной ипотеки, действует условие внесения 20%-ного первоначального взноса с разрешением использовать маткапитал; можно получить до 6 млн

рублей, но если вы собираетесь построить дом площадью более 60 кв. м, то размер кредита удастся расширить до 9 млн рублей; выплачивается заем не более 20 лет.

Арктическая ипотека: ставка 2%

По сути это та же Дальневосточная, но с некоторыми дополнениями: например, покупка участка и возведение дома разрешены не только за городом, но и в городской черте; а вот по стоимости 1 кв. м есть ограничение – она не может превышать среднерыночную на момент подписания кредитного соглашения, а ее Минстрой каждые полгода пересматривает для конкретного региона; в перечень групп населения, наделенных правом воспользоваться этим льготным кредитом, включены также специалисты предприятий первостепенных отраслей для определенного региона (для каждого приоритеты свои).

В Арктическую зону РФ входят Мурманская и Архангельская области, Ненецкий, Чукотский, Ямало-Ненецкий автономные округа, Республики Карелия, Коми и Саха (Якутия), Красноярский край.

Сельская ипотека: ставка до 3%

Ее могут получить, соответственно, сельские жители не моложе 21 года и не старше 65 лет для приобретения или строительства частного загородного дома. Такой кредит не выдается на территориях Москвы, Подмосковья и Санкт-Петербурга, все остальные субъекты Российской Федерации самостоятельно выбирают локации, где разрешить использование сельской ипотеки. ПВ по ней, как и по другим программам, составляет не менее 20% от стоимости приобретаемой недвижимости; размер – до 6 млн рублей, но, к примеру, муж и жена единовременно могут взять каждый свой заем и получить более значительную сумму, но и первоначальный взнос будет больше. 25 лет дается заемщику на погашение кредита, а на строительство дома по нему – только 2 года.

IT-ипотека: ставка 6%

Изменения условий данной программы произошли в августе этого года. Основное – территориальные ограничения, когда запретили использовать IT-ипотеку в Москве и Санкт-Петербурге, однако области двух столиц не исключили. Получить такую льготу для покупки загородной недвижимости может сотрудник компании, которая относится к сфере информационных технологий. Она должна находиться в России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга), иметь аккредитацию Минцифры РФ и получать налоговые льготы. Максимальная сумма кредита – 9 млн рублей, ПВ 20%, выплачивать разрешено до 30 лет в зависимости от возраста заемщика.

На что направить средства по ней? На строящийся дом по ДДУ с земельным участком, на готовый дом с земельным участком от застройщика, можно построить частный дом на

имеющемся земельном участке, купить земельный участок для последующего строительства жилого дома.

Заключение

В качестве резюме можно отметить, что существуют и другие меры государственной поддержки желающих построить или купить не только городское, но и загородное жилье. Например, это региональные программы поддержки педагогов и медиков, молодых специалистов.

Военная ипотека также предполагает возможности приобретения или возведения собственных домов. Молодые семьи с детьми, которые занимают самую значительную часть целевой аудитории на рынке загородной недвижимости, могут также использовать материнский капитал, льготную ипотеку и комбинировать ее с рыночной. Мы с радостью поможем разобраться во всех вариантах и подберем именно ваш, наши клиенты имеют возможность получить кредиты в банках на самых выгодных условиях – так на первый взгляд неосуществимая мечта о своем доме становится реальностью.