**Что такое комбинированная ипотека?**

В России действует несколько ипотечных госпрограмм, которые сделали покупку недвижимости доступнее. Самая популярная — льготная ипотека, которая распространяется на первичный рынок. Ставка по ней менялась несколько раз, сейчас составляет 7% и ниже, однако сумма кредитования ограничена: 12 миллионов рублей для покупки жилья в Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и 6 миллионов рублей — для остальных регионов. Если недвижимость дороже, а своих накоплений не хватает, кому-то даже приходилось оформлять потребительский кредит (а ставки по ним в разы выше ставок по ипотеке). Теперь можно сочетать льготные ипотечные программы с рыночными. Что это значит, aif.ru объяснила эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко:

«Такая комбинированная ипотека позволяет заемщику взять часть денег по льготной ставке, а остаток оформляется уже на обычных (рыночных или субсидированных застройщиком/региональной программой) условиях ипотечного кредитования. Допустим, если для приобретения квартиры (не в Москве и Санкт-Петербурге) потребуется 8 миллионов рублей ипотечных средств и заемщик претендует на льготную ставку по ипотеке, то у него сейчас есть возможность оформить 6 миллионов рублей по льготной процентной ставке, а оставшиеся 2 миллиона — по рыночной (или субсидированной застройщиком/региональной программой). При этом верхняя планка суммы кредитования по программе комбинированной ипотеки вырастает с 6 до 15 миллионов рублей (включительно) для регионов и с 12 до 30 миллионов рублей (включительно) — для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Такая же возможность совмещения ставок есть и у программы семейной ипотеки.

Кредитные учреждения при разработке комбинированных ипотечных программ используют свои механизмы снижения стоимости ипотеки: привлекают партнеров-застройщиков для субсидирования суммы (за счет комиссии застройщика), выходящей за пределы лимита льготной ипотеки. Это позволяет заемщику “с превышением” получить итоговую ставку по ипотеке, близкую к льготной. Однако жилье на таких условиях можно приобрести только у застройщиков из установленного списка (список формирует банк). Решение застройщика объяснимо: возможность увеличить размер кредита и уменьшить стоимость ипотеки позволяет реализовывать недвижимость в новостройках более высокого уровня или большей площади.

Комбинированные программы ипотечного кредитования существовали и ранее, но у льготной ипотеки до этого года такой возможности не было.

Без участия льготной ипотеки доступны комбинированные программы с совмещением субсидированного застройщиком ограниченного периода кредитования (по более низкой ставке) с рыночной ставкой ипотечного займа на остаток срока кредитования.

Предоставление возможности комбинирования процентной ставки по льготным программам с рыночной или субсидированной — право кредитной организации, а не обязанность. В любом случае заемщику перед выбором объекта недвижимости нужно правильно оценивать свои возможности, дальнейшую перспективу обслуживания обязательств и не ориентироваться только на имеющуюся возможность увеличения суммы кредитования».

[Источник: АиФ](https://aif.ru/money/economy/chto_takoe_kombinirovannaya_ipoteka)

Автор: Елена Трегубова