Как взять ипотеку без первоначального взноса в 2025 году

Сегодня большинство банков требуют не менее 15–20% от стоимости жилья в качестве первоначального взноса по ипотеке. Но что делать, если этих денег нет? Расскажем об условиях оформления жилищного кредита без первой суммы.

Что такое первоначальный взнос?

Первоначальный взнос по ипотеке – это личные сбережения человека, которые тот готов вложить в покупку жилья. Чем больше размер первоначального взноса, тем меньше средств нужно занимать в банке. А это, в свою очередь, сказывается на размере переплаты.

Пример

Жительница Самары Ольга К. накопила 2 млн рублей, что составляет 20% от стоимости квартиры (10 млн рублей). При сроке кредита в 30 лет и ставке 20% условия будут следующими:

- Ежемесячный платеж – 133,7 тыс. рублей.
- Начисленные проценты – 40,1 млн рублей.
- Долг + проценты – 48,1 млн рублей.

Если бы Ольга К. внесла не 2, а 5 млн рублей (50%) в качестве первоначального взноса, это бы сделало условия по ипотеке для нее более выгодными:

- Ежемесячный платеж – 83,5 тыс. рублей
- Начисленные проценты – 25 млн рублей
- Долг + проценты – 30 млн рублей

При погашении ипотеки старайтесь вносить досрочные платежи. Это сокращает общую сумму долга, а значит, и переплату банку. Это особенно актуально в отношении кредитов с высокими процентными ставками.

Для банка первоначальный взнос тоже важен. Это показатель финансовой грамотности и дисциплины: клиент умеет копить деньги, что свидетельствует о его дисциплинированности, а значит, и трудностей с выплатой займа у него возникнуть

не должно. Чем больше сумма, тем выше вероятность одобрения кредита. Моей знакомой семье банк одобрил кредит с первоначальным взносом в 50%, несмотря на то, что у созаемщика по кредиту были большие финансовые сложности и почти отсутствовал официальный доход. Но хорошая кредитная история основного заемщика и размер взноса сыграли ключевую роль при одобрении заявки. Кстати, знакомые уже почти закрыли кредит без единой просрочки. Так что банк не ошибся, сделав ставку на размер первоначального взноса.

Кроме того, наличие первоначального взноса помогает банкам снизить риски в случае падения стоимости залога – недвижимости, которую приобретает клиент. Страхования рисков на случай невыплаты ипотеки от банков требует регулятор в лице Центробанка: под каждый такой кредит банк обязан закладывать резервы, и первоначальный взнос является отчасти таким резервом.

Ипотека без первоначального взноса

Ипотека без первоначального взноса – скорее, все же исключение, а не правило. Большинству людей получить ее будет очень затруднительно. Однако следует попытаться.

Совет первый

Обратитесь в тот банк, где вы зарплатный клиент и имеете хороший оборот по платежной карте. Банк видит вашу финансовую активность, знает ваш доход, и это повышает вероятность одобрения заявки.

Совет второй

Найдите надежного поручителя. Оформление договора с платежеспособным поручителем, имеющим высокий официальный доход, будет хорошим аргументом в вашу пользу.

Совет третий

Найдите подходящего застройщика, если вы нацелены купить новостройку. Иногда банки совместно с застройщиками устраивают специальные акции, где одним из условий может быть отсутствие первоначального взноса. Но, как правило, в таких случаях выбор объектов недвижимости сильно ограничен, а цена квартир, прямо скажем, выше аналогов с первоначальным взносом.

Совет четвертый

Изучите программы банков. У некоторых банков есть специальные действующие программы – для отдельных категорий заемщиков они могут одобрить ипотеку без первоначального взноса. Нужно обязательно спросить о такой возможности. Но часто такие программы связаны с дополнительными условиями, например, страхованием жизни, привлечением поручителей или залога другого имущества.

Условия для получения:

1. Высокий и стабильный доход (посмотрят на стаж работы): платеж по кредиту не должен превышать 40–50% от ежемесячного дохода семьи (банк попросит справку о доходе).
2. Безупречная кредитная история: просрочки или текущие кредиты снижают шансы.

3. Поручители или созаемщики: часто требуются родственники или супруг(а) с подтвержденным доходом.
4. Залог имеющейся недвижимости: например, квартира родителей или автомобиль.
5. Участие в партнерских программах: некоторые застройщики или работодатели могут компенсировать часть взноса.

В «Альфа Банке, «ДОМ. РФ», Т-Банке ответили «МОИ ФИНАНСЫ.РФ», что их условия не позволяют оформлять ипотеку без первоначального взноса. А вот в Сбербанке ответили, что такая программа есть. Но, судя по условиям, это все же не классическая ипотека, а крупный кредит под залог имущества – жилого помещения, земельного участки или гаража, и ставка по этому кредиту – 27-31%.

Условия могут меняться. Актуальную информацию можно узнать на сайтах банков, а также при обращении на горячую линию.

Брать потребительский кредит на первоначальный взнос не рекомендуется, поскольку не всегда можно грамотно рассчитать свою кредитную нагрузку. Придется одновременно платить и ипотеку, и кредит, что может на бумаге казаться легко, а в результате привести к негативным финансовым последствиям. Лучше все же не торопиться и накопить необходимый первоначальный взнос (с высокими ставками по вкладам копить выгодно), а уже потом решать вопрос с покупкой жилья.

Чем еще можно заменить первоначальный взнос?

1. В качестве первоначального взноса по ипотеке можно использовать материнский капитал. В 2025 году он составляет:

- ✓ при рождении первого ребенка: 690,3 тыс. руб.
- ✓ при рождении второго ребенка: 912,2 тыс. руб.
- ✓ если получали выплату на первенца: 221,9 тыс. руб.

Пример

Семья Петровых решила купить квартиру – как раз попался подходящий вариант за 5 млн рублей. В качестве первоначального взноса банк потребовал 20% от суммы, что составляет 1 млн рублей. Этих денег у семьи не было, но был неизрасходованный материнский капитал за двоих детей в размере 912,2 тыс. руб. Петровы внесли эти деньги в качестве первоначального взноса по ипотеке и добавили свои сбережения в размере 87 800 рублей (1 000 000 – 912 200).

2. Ещё один вариант покупки квартиры без первоначального взноса – государственная программа военной ипотеки. Он подходит для военнослужащих старше 21 года, которые заключили контракт с Минобороны. На счете в течение трех лет накапливаются деньги за счет бюджетных средств. После этого их можно потратить на покупку жилья. Пока человек находится на службе, ипотеку за него гасит государство.

3. Избежать первоначального взноса могут также участники государственной программы «Молодая семья». Она доступна:

- супругам с гражданством РФ в возрасте до 35 лет (наличие детей не обязательно),

- молодым семьям с детьми, где один из супругов – иностранец,
- одиноким родителям в возрасте до 35 лет с несовершеннолетними детьми.

Важное условие: семья должна быть признана нуждающейся в улучшении жилищных условий (нет собственного жилья, оно находится в аварийном состоянии либо его площадь ниже учетной нормы, которую устанавливает муниципалитет). По условиям программы государство перечисляет молодым супругам до 35% стоимости жилья – эти средства возвращать не нужно. Деньги можно направить на первый взнос по ипотеке.

Таким образом, в настоящее время ипотека без первоначального взноса доступна лишь некоторым категориям заемщиков, подходящими под одну из адресных госпрограмм.

Плюсы и минусы

Главное и единственное **преимущество** ипотеки без первоначального взноса – покупка жилья здесь и сейчас. Это может быть актуально для тех, кто нашел квартиру своей мечты за низкую стоимость (в таких случаях важно внимательно проверять документы продавца). Также такой вариант можно рассмотреть, если в ближайшее время планируется поступление дохода для погашения ипотеки.

Пример

Дмитрий Т. решил перевезти из Самары в Москву пожилых родителей. Мужчина сначала нашел подходящую квартиру в столице, оформил ее в ипотеку, а затем уже продал дом родителей в Самаре. Это позволило Дмитрию Т. остановиться на хорошем варианте, а не торопиться с выбором. После продажи дома в Самаре мужчина погасил ипотеку на квартиру в Москве.

К **минусам** ипотеки без первоначального взноса можно отнести:

Высокую процентную ставка: на 2–5% выше стандартных предложений (например, 28% вместо 23%).

Увеличенный срок кредита: чтобы снизить ежемесячный платеж до комфортного, придется увеличивать срок, что приведет к большей переплате.

Строгие требования к заемщику: финансовые организации тщательно изучают справку о доходах, также банки могут устанавливать дополнительные требования – например, к страхованию (недвижимость, жизнь и здоровье, титул, потеря работы).

Риск отказа в рефинансировании: перекредитоваться на выгодных условиях позже будет сложно.

Прежде чем оформить ипотеку без первоначального взноса, важно взвесить все за и против, внимательно просчитать переплату. Это можно сделать с помощью ипотечного калькулятора.

Документы для оформления ипотеки:

1. Паспорт РФ (оригинал + копия всех страниц).
2. СНИЛС (зеленая карточка или выписка из личного кабинета «Госуслуг»).

3. Справка о доходах (2-НДФЛ за последние 6–12 месяцев для наемных работников).
4. Заверенная копия трудовой книжки.
5. Военный билет (для мужчин до 27 лет).
6. Сертификат о материнском капитале (если используется) и справка из ПФР о размере остатка.
7. Договор купли-продажи (предварительный или основной).
8. Выписка из ЕГРН (подтверждает право собственности продавца).
9. Техпаспорт БТИ (для вторички).
10. Разрешение на ввод в эксплуатацию (для новостройки).