



Ведущая рубрики
Яна Гарбузова

Квартира в кредит – ЭТО РЕАЛЬНО!

Практика показывает, что в сложных экономических условиях гражданам не решаются делать крупные покупки, оформлять кредиты, в том числе и на недвижимость, экономя сбережения и дожидаясь лучших времен. Однако, как уверяют специалисты по недвижимости, именно сейчас для заключения подобных сделок самое подходящее время: на рынке нашего города предложения по продаже или обмену объектов недвижимости превышают все самые смелые ожидания, и Сбербанк готов предоставить заемщикам удобную схему кредитования покупки.

Мы встретились с заместителем исполнительного директора ООО «Кредит-Центр Недвижимость» Светланой Владимировной Марочкиной и начальником отдела кредитования частных клиентов Раменского отделения Сбербанка Ольгой Георгиевной Евдокимовой для того, чтобы разобраться в ситуации на рынке недвижимости в Раменском и побеседовать о том, какие на сегодняшний день существуют варианты жилищного кредитования.

- Рассмотрим такую ситуацию: семья обладает только частью средств, необходимых для приобретения квартиры. Недостаточную сумму планируют взять в кредит. Расскажите, пожалуйста, на конкретном примере о возможности приобретения самой недорогой однокомнатной квартиры.

Светлана Владимировна:

- На данный момент в базе нашего агентства находится около 170-ти объектов (не считая строящиеся дома). Стоимость зависит от возраста дома, от типа и от состояния дома, от этажа, даже от поставленных сроков продажи (при срочной продаже цена падает), а последнее время учитываются и видовые характеристики (вид из окон и стороны света). Поэтому, например, цена однокомнатной квартиры может колебаться от 2 100 000 рублей до 4 000 000 рублей. Соответственно самая низкая стоимость - это стоимость однокомнатной хрущевки площадью около 32 кв.м, а самая высокая цена, это цена новой квартиры площадью около 50-ти метров, с отделкой. Средняя стоимость однокомнатной квартиры в девяти или десятиэтажном панельном доме, площадью 33 кв.м в нормальном состоянии составляет примерно 2 700 000 руб.

Практически любую из предлагаемых нами квартир можно приобрести с использованием кредита. Конечно, есть несколько условий, применяемых к квартирам, приобретаемым с использованием кредита: выбранная квартира не должна находиться в доме, находящемся в аварийном состоянии, подлежащем сносу или реконструкции, собственники квартиры должны быть совершеннолетними, не должны состоять под опекой и попечительством, выбранная квартира не должна находиться в залоге или в споре. Не нужно забывать, что покупателю надо иметь некоторую долю собственных средств. Например: выбранная

квартира находится в среднем ценовом диапазоне (однокомнатная квартира на среднем этаже, площадью 33 кв.м, в нормальном состоянии, находящаяся в девятиэтажном панельном доме) и стоит 2 700 000 рублей. Соответственно вам надо иметь не менее 20% от стоимости квартиры, в данном случае не меньше 540 000 рублей собственных средств. Только не нужно забывать, что имущество, приобретаемое с использованием кредитных средств, обязательно страхуется, поэтому необходимы будут деньги на страховку.

Помимо этого банк попросит отчет об оценке рыночной стоимости выбранной квартиры. Стоимость от-



Светлана
Владимировна
МАРОЧКИНА

чета об оценке составляет примерно сумму около 5 000 рублей. Как правило, банк предлагает списки компаний-партнеров по страхованию и оценке недвижимости.

Итак, чтобы купить однокомнатную квартиру с использованием кредитных средств вам надо иметь собственных денежных средств, включая сопутствующие расходы при получении кредита около 580 000 рублей, стабильный официальный доход, и выбранная квартира должна быть без вышеуказанных обременений.

- Ольга Георгиевна, какие возможности существуют при получении кредита в Раменском отделении Сбербанка?

- Мы кредитруем в разных направлениях, но как показывает практика, наибольшим спросом пользуются кредиты, предоставляемые для решения жилищных проблем. «Жилищный кредит» может предоставляться на приобретение, строительство, ремонт, реконструкцию квартиры, жилого дома, дачи, гаража; покупку земельного участка расположенных на территории Российской Федерации. Мы поможем клиенту выбрать удобную для него схему кредитования.

- «Кредит на недвижимость» предоставляется без залога кредитного объекта недвижимости. По кредиту предусмотрена низкая процентная ставка и срок кредитования до 30 лет, в расчет суммы кредита банк принимает совокупный доход супругов, что ведет к получению наибольшей суммы; кредит может быть предоставлен на ремонт, реконструкцию (перепланировку) объекта недвижимости; предоставляется под любые виды обеспечения, кроме залога приобретаемой недвижимости.

- «Ипотечный кредит» предоставляется под залог кредитного объекта под низкую процентную ставку и длительный срок кредитования (до 30 лет). Поручительство физических лиц или другое обеспечение потребуется только до оформления недвижимости в залог; преду-

смотрено снижение процентной ставки по кредиту после оформления залога приобретаемого жилья; в расчет суммы кредита банк принимает совокупный доход супругов. Кредит позволяет приобрести жилье, как на первичном, так и на вторичном рынке или построить квартиру, индивидуальный дом или дачу.

- Кредит «Ипотечный +» выдается на цели строительства или приобретения объекта недвижимости, строящегося (построенного) с участием кредитных средств банка. Кредиты выдаются в рамках договоров о сотрудничестве, заключенных Сбербанком со строительными компаниями - застройщиками жилья. В качестве обеспечения по кредиту в залог оформляется покупаемая квартира; предусмотрено снижение процентной ставки по кредиту после оформления залога приобретаемого жилья.

- Какие требования предъявляет Сбербанк к заемщикам (доход, место работы...)? Каким будет ежемесячный платеж при займе кредита, скажем, на 15 лет и на 30 лет?

- Кредит предоставляется гражданам РФ в возрасте от 21 года, имеющим постоянный официаль-



Ольга
Георгиевна
ЕВДОКИМОВА

ный источник дохода, при условии, что возврат кредита по договору наступает до исполнения заемщику 75 лет.

Максимальная сумма кредита определяется банком, исходя из платежеспособности заемщика и созаемщика и предоставляемого обеспечения. В расчет максимальной суммы кредита банк может принять совокупный доход супругов, это ведет к получению наибольшей суммы кредита. Пакет документов для оформления заявки следующий: заявление-анкета, паспорт заемщика и поручителей (копия), документы, подтверждающие величину доходов (справка ф.2-НДФЛ), трудовая книжка заемщика и поручителей (копия).

Для наглядности можно привести следующий пример: при получении ипотечного кредита в размере 1 млн рублей при погашении равными долями на протяжении всего срока погашения кредита сумма ежемесячного платежа составит 14160,62 рублей (срок 15 лет), 13029,11 рублей (30 лет). При погашении кредита дифференцированным способом, когда платеж состоит из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту, платеж составляет 18500 рублей (15 лет), 15940 рублей (30 лет).

- Часто бывает, что семья, имея однокомнатную квартиру, желает улучшить свои жилищные условия и купить двухкомнатную. С этой целью она прода-

ет кредит на недостающую для покупки сумму. Объясните на конкретном примере процесс приобретения двухкомнатной квартиры при продаже средней однокомнатной.

Светлана Владимировна:

- Двухкомнатные квартиры имеют еще больший разрыв по цене: от дешевых хрущевок за 2 800 000 рублей до квартир в новых сданных домах с отделкой за 6 млн рублей. Если останавливаться в среднем ценовом диапазоне, то двухкомнатная квартира в нормальном состоянии, в девятиэтажном панельном доме (например в доме 26 по ул.Гурьева) площадью около 50 кв.м будет стоить около 3 500 000 рублей. У нас стоит задача поменять однокомнатную в девятиэтажном доме на двухкомнатную квартиру в аналогичном доме. Будем использовать простую арифметику: ваша однокомнатная квартира стоит приблизительно 2 700 000 рублей. Двухкомнатная в таком же доме около 3 500 000 рублей, разница между квартирами составляет 800 000 рублей. Но этой доплаты может не хватить, потому что есть понятие прямые расходы (мы о них говорили чуть раньше), поэтому лучше рассчитывать на доплату на сумму 1 млн рублей. Разница между ценами на квартиры может быть значительно выше, если выбранная квартира большой площади в новом доме и в идеальном состоянии.

- Ольга Георгиевна, если первоначальный взнос составили средства от продажи однокомнатной квартиры за 2 700 000 рублей, и не хватает при этом 800 000 рублей, то какой ежемесячный взнос при займе средств на 15 лет?

- Мы можем предложить два варианта погашения кредита: дифференцированные платежи - ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту. При таком способе погашения, сумма ежемесячного платежа будет составлять - 14800 рублей, после оформления ипотеки процентная ставка снижается, и платеж составит 13500 рублей. Так как проценты начисляются на остаток долга по кредиту, по мере уменьшения остатка ссудной задолженности ежемесячный платеж будет снижаться. Второй вариант это - аннуитетные платежи, равные в течение всего срока погашения кредита и включающие в себя начисленные на день внесения платежа проценты по кредиту и платеж по основному долгу. В данном случае ежемесячный взнос составит 11328,49 рублей. По заявлению заемщика даже при таком способе оплаты возможно досрочное погашение не менее определенной суммы.

- Действительно, у жителей Раменского на данный момент существуют широкие возможности для выбора и приобретения квартиры. Спасибо за подробные разъяснения.

Полную версию интервью читайте на сайте Гильдии риэлторов Московской области www.grmo.ru