

О ЦЕНАХ НА КВАРТИРЫ И ПОКУПКЕ В КРЕДИТ

Интервью со специалистами на Раменском радио

В июле 2009 года в эфир Раменского радиовещания (70,76 МГц) вышла передача о возможностях приобретения квартир в Раменском районе.

На вопросы Яны Гарбузовой, корреспондента газеты «Родник», отвечали Марочкина Светлана Владимировна, заместитель исполнительного директора ООО «Кредит-Центр недвижимости» (член Гильдии риэлторов Раменского района и города Жуковского), и Евдокимова Ольга Георгиевна, начальник отдела кредитования частных клиентов Раменского отделения № 2580 Сбербанка России.

С целью более предметного разговора участники радиозвонка рассмотрели три ситуации, в которых нередко оказывается житель города Раменское:

- во-первых, это приобретение однокомнатной квартиры как собственного отдельного жилья для молодой семьи;
- во-вторых, приобретение двухкомнатной квартиры в среднем ценовом диапазоне при продаже однокомнатной и частичной доплате;
- в-третьих, это обмен трёхкомнатной квартиры на две однокомнатные квартиры.

Ситуация № 1. Семья планирует приобрести первую в своей жизни квартиру. Семья обладает только частью средств, необходимых для приобретения квартиры. Недостающую сумму планируют взять в кредит.

Светлана Владимировна, какие 1-комнатные квартиры предлагаются? Чем они отличаются? Каков разброс цен? На конкретном примере расскажите о возможности приобретения самой недорогой однокомнатной квартиры.

- В настоящий момент на рынке нашего города предложения по продаже превышают все ожидания по количеству предлагаемых к продаже или обмену объектов. К примеру, только в базе «Кредит-Центра» находится более 250 объектов (не считая квартиры в строящихся домах). Стоимость недвижимости зависит от возраста дома, от типа (хрущевка, сталинка, панелька, кирпич, башня или много подъездный дом, монолитная новостройка и т.д.), от состояния, от этажа и даже от поставленных сроков продажи объекта (при срочной продаже цена падает), а последнее время учитываются и видовые характеристики (вид из окон и стороны света). К примеру, цена однокомнатной квартиры может колебаться от 1 900 000 рублей до 3 500 000 рублей. Соответственно самая низкая стоимость - это стоимость однокомнатной хрущевки площадью около 32-х кв.м., а самая высокая цена, это цена новой квартиры площадью около 42-х метров, с отделкой. Средняя стоимость типовой 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 кредитных средств. Есть несколько условий, применяемых к квартирам, приобретаемым с использованием кредитных средств:

- выбранная квартира не должна находиться в доме, находящемся в аварийном состоянии, подлежащем сносу или реконструкции;
- собственники квартиры должны быть совершеннолетними, не



Ведущие специалисты в сфере недвижимости и кредитования рассказали о возможностях на рынке жилья слушателям Раменского радио

должны состоять под опекой и попечительством;

- выбранная квартира не должна находиться в залоге или в споре.

Если все эти требования выполнены, то наступает очередь заемщика: банк проверяет его платежеспособность.

Для начала необходимо иметь некоторую долю собственных средств. Например, выбранная квартира находится в среднем ценовом диапазоне (однушка на среднем этаже, площадью 32 кв.м., в нормальном состоянии в девятиэтажном панельном доме) и стоит 2 700 000 рублей. Соответственно По программе для молодой семьи 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, так же как и сам заемщик, поэтому необходимы будут деньги на страховку.

Сумма страховой премии зависит от условий страховой компании (как правило, банк предоставляет перечень страховых компаний-партнеров).

Помимо этого банк требует отчет об оценке рыночной стоимости выбранной квартиры. Отчет об оценке готовит организация, имеющая право осуществлять данный вид деятельности. Так же как и со страховыми компаниями, банк предлагает перечень компаний-

партнеров. Стоимость отчета об оценке составляет примерно 5 000 рублей.

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 и стабильный официальный доход. Выбранная квартира должна быть без выше-

т.д.), без подтверждения целевого использования кредитных средств. Сумма кредита до 500 000 рублей, срок до 5 лет.

- программа «Автокредитования». По данной программе можно приобрести новые транспортные средства иностранных и отечественных марок, а также поддержанные (с пробегом) автомобили иностранных и отечественных марок, водные транспортные средства

Российской Федерации.

Мы поможем клиенту выбрать удобную для него схему кредитования:

- **«Кредит на недвижимость»** - предоставляется под различные виды обеспечения, за исключением залога кредитуемого объекта недвижимости. По кредиту предусмотрена низкая процентная ставка и длительный срок кредитования (до 30 лет), которые позволяют рассчитывать на доступный размер ежемесячных платежей; в расчет максимальной суммы кредита Банк принимает совокупный доход супругов, что ведет к получению наибольшей суммы; кредит может быть предоставлен, в том числе и на ремонт или реконструкцию (перепланировку) объекта недвижимости. Кредит можно получить под поручительство физических и юридических лиц, а также под залог ценного имущества.

- **«Ипотечный» кредит** - предоставляется под залог кредитуемого объекта; отличительными особенностями кредита является: низкая процентная ставка и длительный срок кредитования (до 30 лет).

Поручительство физических лиц или другое обеспечение требуется только до того момента, когда Вы оформите купленную недвижимость в залог; предусмотрено снижение процентной ставки по кредиту после оформления залога приобретаемого жилья; в расчет максимальной 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+»** - выделяется в составе «Ипотечного кредита» и выдается на цели строительства/приобретения Объекта недвижимости, строящегося (построенного) с участием кредитных средств Банка. Преимущества данного вида кредита: по кредиту предусмотрена самая низкая процентная ставка из всех жилищных кредитов Сбербанка; кредиты выдаются в рамках договоров о сотрудничестве, заключенных Сбербанком со строительными компаниями - застройщиками жилья. Банк тщательно подбирает своих партнеров и сотрудничает только с самыми надежными застройщиками, что позволяет Вам избежать риска возможного затягивания или «замораживания» стройки; в качестве обеспечения по кредиту в залог оформляется покупаемая квартира; предусмотрено снижение процентной ставки по кредиту после оформления залога приобретаемого жилья.

Тогда интересен такой вопрос: каковы требования к заемщикам (доход, место работы или иные требования)? И каков ежемесячный платеж при займе кредита, скажем, на 15 лет и на 30 лет?

- Кредит предоставляется гражданам РФ в возрасте от 21 года, имеющим постоянный официальный источник дохода, при условии, что возврат кредита по договору наступает до исполнения Заемщику 75 лет.

Начало, продолжение на стр.5

названных обременений.

После этого банк проверяет Вашу надежность и платежеспособность и затем решает, выдавать кредит или нет. После получения одобрения банком, готовится договор купли-продажи квартиры, совершается сделка, производится расчет между сторонами и после этого документы сдаются в Управление федеральной Регистрационной службы, для регистрации сделки купли-продажи и перехода права собственности на нового собственника, т.е на Вас. Так что квартира будет принадлежать Вам, Вы сможете спокойно прописаться и жить (в отличие от множества непонятных кооперативов, где Вы отдадите свои средства, а квартира оформляется на кооператив!)

Но, до тех пор, пока Вы не рассчитаетесь с банком, купленная Вами квартира будет находиться в залоге у банка, и распоряжаться (продать, подарить и т.д.) Вы сможете только с его (банка) согласия.

Это стандартные условия банков и СБ предлагает свою программу для молодых семей.

Ольга Георгиевна, расскажите подробнее о возможностях при получении кредита в Раменском отделении Сбербанка.

- Есть несколько вариантов и не одна возможность. Мы кредитруем в разных направлениях:

- потребительское кредитование для реализации любой цели потребительского назначения (отдых, лечение, покупка бытовой техники и

(суда) - яхты, катера, моторные лодки, гидроциклы и пр. Срок кредитования до 5 лет, максимальная сумма кредита до 70% стоимости транспортного средства с учетом дополнительного оборудования. Обеспечением по кредиту является залог приобретаемого транспортного средства, поручительство супруги(а). Срок рассмотрения заявки 3 дня.

В настоящее время большим спросом пользуются кредиты на приобретение транспортного средства по Правительственной программе субсидирования процентных ставок по автокредитам. Кредит предоставляется на покупку новых легковых автомобилей стоимостью не более 350 000 рублей, действие программы распространяется на кредиты, предоставленные в 2009 году. При этом срок возврата ограничивается 31.12.2011г., первоначальный взнос - не менее 30% стоимости автомобиля, минимальная процентная ставка.

Как показывает практика, наибольшим спросом пользуются кредиты, предоставляемые для решения жилищных проблем.

«Жилищный кредит» может предоставляться на приобретение, строительство, ремонт, реконструкцию квартиры, жилого дома; части квартиры или дома, состоящей из одной или нескольких изолированных комнат; строящегося дома, дачи, гаража; покупку земельного участка расположенных на терри-

О ЦЕНАХ НА КВАРТИРЫ И ПОКУПКЕ В КРЕДИТ

Интервью со специалистами на Раменском радио

Окнчание, начало на стр. 4

Максимальная сумма кредита определяется банком, исходя из платежеспособности заемщика/созаемщиков и предоставляемого обеспечения. В расчет максимальной суммы кредита банк может принять совокупный доход супругов, это ведет к получению наибольшей суммы кредита.

Пакет документов для принятия решения о возможности предоставления кредита следующий: заявление-анкета, паспорт заемщика и поручителей (копия), документы, подтверждающие величину доходов (справка ф.2-НДФЛ), трудовая книжка Заемщика и поручителей (копия).

Для наглядного примера ежемесячного платежа можно привести следующий пример: при получении ипотечного кредита в размере 1 000 000 рублей (полная стоимость объекта недвижимости 2 500 000 рублей), при погашении равными долями на протяжении всего срока погашения кредита сумма ежемесячного платежа составит 14 160,62 рублей (срок 15 лет), 13 029,11 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 18 500 рублей (15 лет), 15 940 рублей (30 лет).

А для участников Программы «Доступное жильё молодой семье», наверное, есть ещё большие возможности?

- Если говорить о получении кредита по дан-



Евдокимова Ольга Георгиевна
Раменское отделение № 2580 Сбербанка России
(496 46) 1-35-93, 1-35-18

ной программе, то важно обратить внимание на следующие существенные моменты:

Когда в семье есть ребенок, достаточно 20 процентов собственных средств, тогда как по другим программам эта сумма должна составлять не менее 30 процентов от стоимости приобретаемого или строящегося жилья.

Молодая семья может воспользоваться средствами материнского капитала для погашения кредита, выданного на цели приобретения или строительства жилого помещения в рамках всех программ, входящих в структуру кредитного продукта «Жилищный кредит».

С ситуацией приобретения квартиры мы разобрались. Давайте рассмотрим другую ситуацию, когда квартира приобретается на средства от продажи однокомнатной квартиры.

Итак, ситуация №2. Семья живёт в однокомнатной квартире, желает улучшить жилищные условия в ближайшем буду-

щем. С целью приобретения двухкомнатной квартиры продаёт однокомнатную квартиру, берёт кредит на недостающую для покупки сумму.



Марочкина Светлана Владимировна
ООО «Кредит-Центр недвижимость»
(496 46) 7-00-08, (495) 544-39-49

Светлана Владимировна, сориентируйте нас по ценам на двухкомнатные квартиры в Раменском. Каков разброс цен на рынке двухкомнатных квартир? Расскажите, на конкретном примере, о приобретении двухкомнатной квартиры при продаже средней однокомнатной. Сколько при этом составит доплата?

- Двухкомнатные квартиры имеют еще больший диапазон цен, чем однокомнатные - от дешевых хрущевок за 2 500 000 рублей до квартир в новых сданных домах с отделкой за 4 600 000 рублей. Если останавливаться в среднем ценовом диапазоне, то не будем далеко ходить и приведем пример 2-х комнатной квартиры в доме № 26 по улице Гурьева. Это девятиэтажный панельный дом, где двухкомнатная квартира 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 ранее), поэтому лучше рассчитывать на доплату на сумму 1 000 000 рублей. Разница при этом между ценами на квартиры может быть выше, если выбранная квартира большой площади в новом доме и в идеальном состоянии, или ниже, если мы выберем «двушку» посромнее.

Хорошо. Тогда зададим вопрос Ольге Георгиевне непосредственно по данной ситуации. 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:

Первое, это 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 - 14 800 рублей, после оформления ипотеки процентная ставка снижается и платеж составит 13 500

рублей. Так как проценты начисляются на остаток долга по кредиту, по мере уменьшения остатка ссудной задолженности, ежемесячный платеж будет снижаться.

И 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 11 328,49 рублей. По заявлению Заемщика даже при таком способе оплаты возможно досрочное погашение.

Спасибо. Здесь тоже ясность внесена. У нас осталась нерассмотренной ситуация разезда. Это ситуация, когда, например, в трёхкомнатной квартире проживают две семьи: родители и молодые с ребёнком. Соответственно они планируют размен трёхкомнатной квартиры на две однокомнатные в новостройке и хрущёвке.

Светлана Владимировна, сначала вопрос к Вам. Какова стоимость типовой трёхкомнатной квартиры в центре Раменского? Если семья планирует разменять квартиру по данной стоимости, сможет ли она приобрести две однокомнатные квартиры: одну в новостройке и одну в хрущёвке? Какова доплата?

- Если вы решили разменять трёхкомнатную квартиру площадью 65 кв.м. в панельном доме, то такие квартиры сегодня предлагаются за 4 800 000 рублей. На эти деньги можно купить однокомнатную в новом сданном доме площадью 42 кв.м. с отделкой за 3 000 000 рублей и получить разницу наличными 1 800 000 рублей. Самая низкая цена на однокомнатную хрущевку сейчас около 2 000 000 рублей, соответственно разницу в стоимости квартир (т.е. доплату) в сумме 200 000 рублей + сумму прямых расходов можно взять в кредит в банке. Причем это может быть как ипотечный кредит, так и кредит на потребительские нужды.

Ольга Георгиевна, тогда вопрос к Вам. Если не хватает суммы в размере 200 000 рублей на приобретение двух квартир при продаже трёхкомнатной, на какой период выгоднее брать кредит и какие требования к заёмщикам?

- На самом деле, всё зависит от желания самого заемщика. Здесь возможен вариант кредита на потребительские цели без подтверждения целевого использования кредитных средств. На срок до 5 лет, в качестве обеспечения по кредиту будут выступать поручительства двух физических лиц. По кредиту возможно досрочное погашение без штрафных санкций. Либо возможен вариант ипотечного кредитования, с последующим залогом приобретенной недвижимости, срок кредитования увеличивается до 30 лет, процентная ставка по кредиту на недвижимость ниже, чем на потребительские цели, что ведет к снижению ежемесячного взноса за кредит. Досрочное погашение также возможно.

От ведущей Яны Гарбузовой
Спасибо моим гостям за полное и содержательное интервью. Надеюсь, что большинство наших слушателей и читателей почерпнули для себя интересное и важное. Для себя же я сделала следующий вывод - предложения квартир в Раменском сейчас есть в достаточном количестве и для тех, у кого есть желание приобрести квартиру именно сейчас, такая возможность существует и кредит является одной из возможностей осуществления покупки.

От редакции "ЭН": в данной статье речь идёт о ценах предложения, реальные сделки проходят в среднем по цене, как правило, сегодня не превышающей 60-65 тыс. руб. за кв. м. и ниже.

По материалам газеты "Родник" и при участии Гильдии риэлторов города Жуковского Раменского района

Новости

Падение цен на недвижимость достигло максимума, считает глава Сбербанка

Строительный рынок в настоящее время практически достиг дна своего падения, снижение цен - максимальное, считает глава Сбербанка Герман Греф.

"По нашим оценкам, рынок сейчас находится практически на дне. Компании максимально снижают маржу с тем, чтобы обеспечить продажи, обеспечить функционирование. Сейчас самое правильное время покупать недвижимость", - сказал во вторник, 28 июля 2009 года, Греф журналистам в Петербурге.

Он отметил, что снижение спроса на строительном рынке связано, в том числе, с тем, что



потенциальные покупатели ожидают максимального падения цен. Дальше покупателям будет хуже: "вскоре мы столкнемся с дефицитом на рынке", поскольку объем инвестиций в начатое строительство упал в 5 раз, прогнозировал Греф.

По его мнению, дефицит на рынке жилья может стать причиной роста цен на квартиры в новостройках.

РИА Новости

Жильё станет доступнее, если государство возьмет на себя затраты на инфраструктуру

«Если государство на всех уровнях возьмет на себя затраты на инфраструктуру при строительстве жилья, то цены на него станут доступными для населения. При реализации программы малоэтажного строительства квадратный метр будет стоить и того дешевле», - рассказал первый заммэра столицы, глава комплекса экономической политики Юрий Росляк.



По его словам, при такой политике цена за квадратный метр в Москве будет порядка 40 тысяч рублей, а в других регионах - около 30 тысяч. Напомним, что по данным аналитического центра GED Analytics, в начале 2009 года квадратный метр на вторичном рынке в регионах России стоил в среднем 53 500 рублей, за полгода он снизился до уровня 43 350 рублей.

Как пишет РИА «Новости», Росляк также добавил, что вопрос привлечения инвестиций в строительство до сих пор остается сложной и открытой темой, так как инвестор хочет строить больше, но затраты на инфраструктуру вырастают, поэтому цены на жильё становятся выше, а покупателей меньше.

www.gdeetotdom.ru