



ЗАГОРОДНАЯ ИПОТЕКА: СЛОЖНО, НО ВОЗМОЖНО

АВТОР: Ольга СЕНАТОВА

Процесс получения ипотечного кредита на загородное жилье на сегодняшний день выглядит неоднозначно. Эксперты рынка недвижимости практически хором уверяют, что в данный момент получить кредит на покупку коттеджа или таунхауса – затея бесперспективная. Банки и девелоперы не менее дружно клянутся в том, что ипотека на загородное жилье реальна и доступна. Истина, как водится, где-то посередине.

Изучение банковских сайтов позволяет однозначно утверждать, что ипотечные кредиты на приобретение и строительство загородного жилья предлагаются в большом количестве. Причем если можно усомниться в готовности банка одалживать деньги на покупку абстрактного объекта недвижимости, то партнерские программы с застройщиками разнообразных поселков вряд ли рекламируются просто для красоты.

» КРЕДИТЫ В АССОРТИМЕНТЕ

Больше всего выбор среди программ кредитования покупки готовых домов

и таунхаусов в организованных загородных поселках. Причем класс поселка не имеет значения: банки предоставляют кредиты на приобретение домов в поселках любого уровня — от экономкласса до элитного. А вот получить кредит на приобретение или строительство загородного дома где-нибудь в деревне под залог этого дома практически нереально — риск считается чересчур высоким. Слишком сложно понять рыночную стоимость такого дома, слишком трудно будет его продать, если заемщик окажется не в состоянии погасить кредит.

Кредиты на строительство загородного жилья (включая и кредиты на при-



обретение земельных участков с подрядом на строительство) предоставляет меньшее количество банков. Немногие готовы кредитовать сделки по приобретению земельных участков без подряда: банк «Сосьете Женераль Восток», банк «Открытие», РосЕвроБанк, Сбербанк, банк «Союз», Россельхозбанк, Ханты-Мансийский банк.

Вы хотите получить кредит на приобретение загородного дома, таунхауса или дачи, но по какой-то причине банки отказываются принять выбранный вами объект в качестве залога? В этом случае кредит на покупку недвижимости все-таки дадут, но на менее выгодных условиях. Для покупки некондиционной недвижимости банки предлагают кредиты под залог какого-нибудь объекта недвижимости, принадлежащего заемщику на праве собственности (ломбардные кредиты). Процентные ставки по ним выше, чем по кредитам на приобретение недвижимости.

Если вам придется брать ломбардный кредит для покупки недвижимости, имейте в виду, они бывают двух видов: целевые и нецелевые. Предпочтительнее целевые кредиты:

условия кредитования по ним выгоднее, чем по нецелевым. Ниже процентные ставки, дольше срок, выше лимит кредита (сумма кредита не может превышать определенной доли стоимости заложенной недвижимости).

В качестве залога под ломбардный кредит принимаются квартиры, дома, редко — земельные участки. Поскольку квартира более ликвидный объект недвижимости, чем жилой дом, целе-

Получить кредит на приобретение или строительство загородного дома где-нибудь в деревне под залог этого дома практически нереально – риск считается чересчур высоким





Сегодня кредит на загородное жилье при прочих равных условиях обходится дороже, чем на покупку квартиры. Ставки по наиболее ходовым займам на приобретение жилого дома (10-15 лет с первоначальным взносом 20-30 %) составляют в среднем 14-15 % годовых в рублях, 11-12 % годовых – в иностранной валюте. Аналогичный кредит на покупку квартиры в среднем обходится в 12-13 % годовых. Более выгодно брать кредит с плавающей ставкой (в том числе комбинированной), но стоит помнить, что такая ставка в случае кризиса способна увеличиться до неподъемной величины

Вне партнерских программ по кредитам на строительство жилого дома обычно устанавливаются требования по степени готовности объекта. Не исключено, что степень готовности должна быть высокой — 50–70%

вой кредит под залог квартиры реально получить на 70–80 % ее стоимости, тогда как под залог дома вам дадут кредит не более чем на 50–60 % его стоимости.

» «Я НЕ ХАЛЯВЩИК, Я ПАРТНЕР»

Партнерские программы имеют несколько плюсов и один большой минус. Он состоит в том, что ваш выбор как покупателя ограничен либо в плане предлагаемой недвижимости либо в плане предлагаемых условий кредитования. Плюсом будут льготы при получении кредита и, не исключено, при заключении сделки с недвижимостью: партнерские программы, как правило, имеют ряд серьезных преимуществ по сравнению с базовыми.

В качестве примера приведем ипотечную программу Сбербанка по приобретению и возведению жилья, построенного с участием кредитных средств Сбербанка. По стандартным условиям минимальная процентная ставка по кредиту в рублях сроком на 10 лет для приобретения готового дома составляет 12,5 % годовых, а на строительство дома — 14,25 %.

По партнерской программе минимальная процентная ставка по кредитам в рублях будет равна 10 % годовых как на приобретение, так и на строительство дома. У большинства других банков минимальная ставка по партнерским программам установлена приблизительно на том же уровне.

Еще один момент — обязательное обеспечение по кредиту на тот срок,



Удиллия

Коттеджный поселок
Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru

пока ваш дом не будет построен и оформлен в собственность, в дополнение к залому прав на строящийся дом и земельный участок, на котором он расположен. Это может быть залог объекта недвижимости, ценного имущества, поручительство физических или юридических лиц. В любом варианте оформление дополнительного обеспечения потребует хлопот, и немалых. А в рамках партнерской программы дополнительного залога не требуется, следовательно, оформить кредит значительно проще.

Кроме того, если вы берете кредит на строительство дома в организованном коттеджном поселке, который возводит партнер банка, никаких проверок надежности застройщика и юридических экспертиз документации на проект уже не понадобится. Если банк согласился кредитовать девелоперский проект, значит, у него достаточно оснований полагать, что строительство завершится в срок, поскольку в противном случае застройщик не сможет расчитаться с банком.

Для кредитов, которые выдаются банками в рамках партнерских программ с застройщиками, первоначальный взнос уменьшается вплоть до нуля. Иногда отменяют или снижают комиссию за выдачу кредита, расходы на которую довольно ощутимы (1–2 % суммы кредита). Заемщику, получившему кредит по партнерской программе банка, также могут «простить» страхование юридической чистоты сделки с недвижимостью (страхование титула) — какая-никакая, а экономия.

» ЗАЕМЩИКУ НА ЗАМЕТКУ

На сегодняшний день кредит на загородное жилье при прочих равных условиях обходится дороже, чем кредит на покупку квартиры. Ставки по наиболее ходовым займам на приобретение жилого дома (10–15 лет с первоначальным взносом 20–30 %) составляют в среднем 14–15 % годовых в рублях, 11–12 % годовых — в иностранной валюте. Аналогичный кредит на покупку квартиры в среднем обхо-



Справка о подтверждении доходов по форме банка будет рассматриваться только в том случае, если вы входите в число зарплатных клиентов, чей доход понятен банку

дится в 12–13 % годовых. Более выгодно брать кредит с плавающей ставкой (в том числе комбинированной), но стоит помнить, что такая ставка в случае кризиса способна увеличить-ся до неподъемной величины.

Ряд банков не делает разницы между приобретением дома или квартиры: HSBC, Барклайс Банк, банк «БНП

сти, речь идет о возможности подтвердить величину доходов ипотечного заемщика не только справкой по форме 2-НДФЛ, но и справкой по форме банка. На практике вероятно, что справка по форме банка будет рассматриваться только в том случае, если вы входите в число зарплатных клиентов, чей доход понятен банку. В других случаях по-

Если вы берете кредит на строительство дома в организованном коттеджном поселке, который возводит партнер банка, никаких юридических экспертиз документации на проект уже не понадобится

Париба», КредитЕвропаБанк, Нордеа Банк, банк «Открытие», Сбербанк, Связь-Банк, Райффайзенбанк, Флексинвестбанк. Следует уточнить, что условия кредитования сделок с загородным жильем постепенно улучшаются — ипотека на этот вид недвижимости становится более доступной.

Но не всем рекламным заявлениям банков следует верить. В частно-

ложительное решение вопроса о предоставлении вам ипотечного кредита очень сомнительно.

Требования к размеру первоначального взноса по кредитам на приобретение загородной недвижимости в большинстве случаев тоже выше, чем по кредитам на квартиры — обычно это 30–40 % стоимости приобретаемого объекта недвижимости. **ИН**

