

Как выгодно купить вторичное жилье в ипотеку?



Автор: Сергей Шлома

12.11.2024

Покупка вторичного жилья всегда является надежным способом решения квартирного вопроса: в его пользу широкий выбор, отсутствие необходимости дожидаться окончания строительства – выбирай, оплачивай и отмечай новоселье. К сожалению, далеко не всякий желающий может позволить себе такое дорогостоящее приобретение, но и откладывать жизнь на завтра тоже не годится. Выходом из положения в подавляющем большинстве случаев становится ипотека, и если грамотно подойти и к подбору объекта, и к выбору ипотечного продукта, то вполне реально минимизировать затраты.

Что такое вторичное жилье?

Фактически вторичное жилье – это объект недвижимости, на который уже оформлялось право собственности. Таковым может являться как квартира в сталинке, имеющая почтенный возраст, так и жилплощадь в современном, только что построенном доме. Вторичка имеет целый ряд преимуществ перед первичным жильем. Например, вы можете заселяться сразу после оформления документов; есть полное представление о том, что представляет собой инфраструктура района; нет необходимости неопределенно долгое время терпеть, пока все жильцы закончат делать ремонт.

Конечно, есть и некоторые минусы. В частности, к ним можно отнести изношенность инженерных систем в «пожилых» домах, устаревшие планировки, небольшие площади и отсутствие вспомогательных помещений – в особенности, если квартира в хрущевке. Есть и еще один важный нюанс: чем раньше «год выпуска», тем выше вероятность неоднократной смены владельцев. На деле это означает, что при подготовке к покупке такой недвижимости необходимо особо тщательно проверять каждый переход права собственности, иначе высока вероятность, что приобретение «выйдет боком». Ведь допущенные в прошлом нарушения при оформлении сделки могут рикошетом ударить по ничего не подозревающему нынешнему собственнику, который рискует ввязаться в судебные процессы и в итоге потерять немалые средства, не говоря о времени и нервах.

Почему многие рассматривают приобретение квартиры в ипотеку?

Ответ прост: потому что покупка квартиры в Москве – это очень дорого. Средняя стоимость

столичного квадратного метра на сегодня свыше 280 тысяч рублей, и несложно подсчитать, что цена даже не самой роскошной недвижимости легко может составить около 10 миллионов рублей. Далеко не все покупатели относятся к разряду олигархов, большинство из них приобретает новый объект на деньги, полученные от реализации имеющейся недвижимости, и в ряде случаев удается совершить покупку без привлечения дополнительных средств. Но если улучшить условия проживания без доплаты невозможно, то ипотека как раз то, что нужно.

Конечно, бытует мнение, что любой кредит – это кабала, берешь мало, отдаешь много, до пенсии не рассчитаешься, а вдруг что-то случится... Но наш опыт свидетельствует о том, что даже противники ипотеки после консультации соглашаются с разумными аргументами: если есть проблема, то ее необходимо решать; жить нужно сегодня, а не в неопределенном будущем; гораздо целесообразнее не копить годами на исполнение мечты, а осуществить ее уже сейчас. И покупка квартиры в ипотеку реальна для большинства людей, главное – правильно поставить цель и взвесить свои возможности. И с таким подходом мнение, что ипотека – кабала, трансформируется в осознание, что ипотека – это всего лишь инструмент для достижения цели – покупки недвижимости.

Какие существуют виды льготных программ?

Хорошо это или плохо, но львиная доля льготных кредитов предусматривалась для приобретения новостроек, купить которые можно было чрезвычайно выгодно. Не углубляясь в цифры, отметим, что ипотека на вторичное жилье на определенном этапе была практически вдвое дороже. Такая мера привела к взлету интереса к первичному жилью и, как следствие, его подорожанию; сегодня средняя цена квадратного метра в столичной новостройке приближается к 420 тысячам рублей.

Вторичка на этом фоне выглядит гораздо более доступной, но при этом выбор льгот, которыми можно воспользоваться для приобретения вторичного жилья, не очень велик. Не считая мер господдержки, предназначенных для покупки региональной недвижимости, в активе покупателей материнский капитал и военная ипотека.

Означает ли это, что в поисках более выгодного варианта и комфортных платежей имеет смысл переключить внимание на первичное жилье? Вовсе нет. Более того, у проживающих в старом жилищном фонде есть возможность в перспективе стать владельцами квартиры в новом доме. Причем грамотное планирование покупки позволяет существенно выиграть и в площади, и в качестве жилья. Одним из способов может стать продажа вторичной недвижимости с покупкой жилья в доме под реновацию. Да, при приобретении объекта большей площади скорее всего потребуется ипотека, но платежи будут не столь высоки, как при покупке «целой» квартиры, а если ситуация позволит сдавать купленное жилье в аренду, то выгода уже налицо: получаемых средств как минимум будет достаточно для погашения ипотечного займа. Впоследствии же будет получено новое «с иголочки» жилье. Если к этому моменту ипотека еще не будет погашена, в кредитный договор вносятся изменения об изменении объекта залога. Такой вариант улучшения жилищных условий «долгоиграющий» и технически непростой, но при этом он очень эффективен.

Подбор квартиры и оформление сделки

Заметим, что при рассмотрении заявки на выдачу ипотечного кредита банк уделяет пристальное внимание не только личности заемщика, но и параметрам объекта. Увы, не редки ситуации, когда потенциальный покупатель, уже имеющий согласие банка на кредитование, не может в установленные сроки подобрать объект, устраивающий и будущего владельца, и кредитора. Выбор квартиры на вторичном рынке может превратиться в настоящий квест, когда хочется удовлетворить собственные требования к ней, соблюдая при этом ряд ограничений. Ведь одни банки, например, прохладно относятся к кредитованию жилья под снос, другие потребуют проведения дополнительной технической экспертизы, если в квартире была перепланировка – а таких объектов великое множество, третьи и вовсе ни на каких условиях не согласятся финансировать приобретение жилья, которое посчитают недостаточно ликвидным.

А ведь каждому покупателю хочется максимально сэкономить на покупке - мы же знаем, сколько стоит квадратный метр. Прибавим сюда финансовую нагрузку от каждого процента и даже его доли в предполагаемом ипотечном кредите – и миссия становится если не невыполнимой, то очень сложно осуществимой.

Впрочем, ситуация не столь мрачна, если грамотно взяться за решение проблемы. Прежде всего, каждый желающий улучшить жилищные условия может самостоятельно подать заявку в несколько банков, сравнив их условия, затем заняться поиском квартиры своей мечты, уложившись в отведенные сроки, и, если все пройдет благополучно, стать владельцем недвижимости. В теории сделать это реально, но будет ли приобретение выгодным?

Есть и другой способ. Ни для кого не секрет, что максимально эффективно с поставленной задачей справляются специалисты. И для риэлторов определение оптимальной стратегии сделки, оформление ипотеки, подбор объекта с конкретными параметрами – не головоломка с поиском случайных решений, а ежедневная работа. Ее целью является максимальное соблюдение интересов клиента, включая и экономическую целесообразность операции с недвижимостью. Кстати, не последнюю роль в снижении затрат на покупку жилья играют банки-партнеры нашей компании, благодаря которым наши клиенты могут воспользоваться различными преференциями и, как следствие, сделать приобретение жилья еще более выгодным.

Чем поможем? Конкретные примеры

Наиболее распространенный вариант улучшения условий проживания - приобретение нового объекта на деньги, полученные от реализации имеющейся недвижимости, плюс добавление недостающей суммы за счет ипотеки.

На текущий момент средняя сумма кредита, которую клиенты берут в качестве доплаты, составляет от 4 до 5 млн рублей. При средней рыночной базовой ставке 25% платеж на 25 лет составит 85-105 тыс. рублей.

На сегодняшний день многие ипотечные банки предлагают клиентам опцию по снижению процентной ставки и размеру комиссии, и у каждого из них своя матрица. Уменьшение ставки возможно в диапазоне 0,5 п. п. – 12,5 п. п., а размер единоразовой комиссии, которую клиент должен оплатить банку, составляет от 1,2% до 29% от суммы кредита. При этом

снизить ставку можно как на весь срок кредита, так и на короткий период - 1, 2, 3, 5, 7 лет, и чем меньше срок фиксации сниженной ставки, тем ниже комиссия.

Предположим, стоимость квартиры 10 млн рублей, первоначальный взнос 6 млн рублей, кредит 4 млн рублей. Если клиент хочет зафиксировать ставку на весь срок, один из банков предлагает снизить ее до 14,99% с комиссией 26% от суммы кредита. Платеж на 25 лет составит 51 202 рублей, комиссия за снижение 1 040 000 рублей. Данная комиссия окупится через 2 года и 1 месяц. Но надо понимать, что клиент должен иметь, помимо первоначального взноса в размере 6 млн рублей, и средства на оплату комиссии - 1 040 000 рублей. Если дополнительных средств нет, то можно перераспределить имеющиеся средства в размере 6 млн рублей: на первоначальный взнос будет направлено 4,6 млн рублей; кредит составит 5,4 млн рублей, платеж на 25 лет по ставке 14,99% - 69 123 рублей, а комиссия за снижение - 1 404 000 рублей. Окупаемость комиссии в данном случае произойдет через 5 лет и 2 месяца. Соответственно, условия данной опции при фиксации ставки на весь срок интересны тем клиентам, кто не планирует в ближайшие годы осуществлять досрочное погашение ипотеки.

Если же клиент планирует закрыть ипотеку в скором времени (например, за счет продажи дополнительной недвижимости), то рекомендуем рассмотреть вариант снижения ставки на короткий срок, например, на 2 года. На примере предложения одного из банков: снизить ставку возможно до 15,7%, платеж на 25 лет составит 54 219 рублей, а комиссия за снижение 612 001 рубль (15,3% от суммы кредита). Окупаемость данной комиссии происходит через 1,5 года.

Есть и другая возможность сэкономить и взять ипотеку под «низкий» процент — это покупка квартиры, находящейся в залоге такого банка, который предлагает опцию по переводу долга продавца на покупателя. При этом сохраняются не только ставка, но и срок, и сумма кредита, которые на текущий момент остались у продавца. Такую схему покупки на текущий момент на рынке предлагают 2 банка.

Так что, как можно видеть, даже в условиях роста ставок по ипотеке можно найти приемлемое решение, которое позволит учесть все аспекты вашей конкретной ситуации и сделать приобретение жилья максимально выгодным. Обращайтесь, будем рады помочь.