

Квартира или отдельный дом?

«Ипотека с государственной поддержкой» от Сбербанка

Удачный ответ на квартирный вопрос является, возможно, одним из самых важных решений в жизни человека. Домашняя атмосфера может ежедневно вдохновлять нас на важные дела и проекты.

Предложений по кредитам на покупку недвижимости сегодня достаточно много. Однако ипотеку, как правило, берут не на один год, и даже «лишние» доли процентов годовых в ипотечном кредите — это могут быть десятки и сотни тысяч рублей. Поэтому важным фактором при выборе кредитной организации чаще всего становится размер процентной ставки. Сбербанк предлагает своим клиентам «Ипотеку с государственной поддержкой», благодаря которой есть возможность предложить клиентам кредит всего под 11,9% годовых. В рамках данной программы часть затрат, которые несет Банк при выдаче кредита, погашается за счет государственного бюджета.

Получить ипотеку с государственной поддержкой возможно с 24 марта этого года по 1 марта 2016 года по программам Сбербанка «Приобретение строящегося жилья» или «Приобретение готового жилья». Но для оформления кредита на льготных условиях приобретаемая недвижимость должна соответствовать некоторым требованиям банка и постановления Правительства РФ о правилах предоставления субсидий⁽¹⁾. Так, например, воспользоваться этим предложением можно для покупки на первичном рынке у застройщиков (юридических лиц) готового или строящегося⁽²⁾ жилья. Минимальный первоначальный взнос — от 20% от стоимости жилья, а общая сумма кредита не должна превышать 8 миллионов рублей для объектов, расположенных в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге, и 3 миллионов — в других регионах России. Ипотеку с господдержкой от Сбербанка можно будет взять на срок от года до 30 лет.

Заемщиком может стать гражданин России старше 21 года, а возраст на момент погашения кредита должен быть не более 60 лет у мужчин и 55 — у женщин. Обязательным условием является страхование жизни⁽³⁾. Это требование обуслов-



лено постановлением Правительства РФ. Страхование оформляется сроком на год и затем продлевается в соответствии с условиями кредитного договора. В ином случае, при нарушении условий кредитного договора в части продления страховки, процентная ставка по кредиту увеличится на 1% и составит 12,9%. Если же это условие соблюдается заемщиком, то льготная процентная ставка 11,9% годовых сохранится на протяжении всего времени пользования займом.

В случае, если вы уже подали заявку на ипотечный кредит с более высокой ставкой, но заем еще не был выдан, то вы можете дождаться положительного решения по кредиту и затем обратиться к своему менеджеру по ипотечному кредитованию, чтобы он перевел вашу заявку на программу «Ипотека с государственной поддержкой» без повторной подачи кредитной за-

В 2014 году Сбербанк помог решить «квартирный вопрос» более чем 595 000 российских семей

явки при условии соответствия запрашиваемого кредита перечисленным выше требованиям.

Для рассмотрения кредитной заявки банку потребуется всего от двух до пяти рабочих дней с момента предоставления пакета документов. Их перечень можно уточнить у сотрудников банка. Для экономии времени вы также можете выбирать удобное расположение отделения, обслуживающего кредит: либо по месту регистрации вас или ваших созаемщиков, либо по месту аккредитации компании, где работаете, либо по месту нахождения кредитуемого объекта недвижимости.

После того как вы получите положительное решение по кредиту, можно будет приступать к выбору объекта недвижимости. Это может быть как квартира в новом многоквартирном доме, так и таунхаус или отдельный дом с участком земли. Затем необходимо будет передать в банк пакет документов по объекту недвижимости. Если объект, продавец (застройщик или инвестор) не аккредитован банком, то взять ипотеку можно, предоставив дополнительное обеспечение по кредиту. После этого вас пригласят в банк для подписания кредитного договора. Затем вы сможете зарегистрировать свои права на новое жилье в Росреестре и начать планировать новоселье!

В 2014 году Сбербанк помог решить «квартирный вопрос» более чем 595 тысячам российских семей. Сбербанк является одним из лидеров по объемам выданных ипотечных кредитов (53,7% — доля Сбербанка на рынке жилищного кредитования на 01.03.2015 г.), постоянно предлагая своим клиентам специальные условия по ипотеке и тщательно подбирая партнеров-застройщиков и риэлтерские агентства.

ОАО «Сбербанк России»
Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012.

⁽¹⁾ Постановление Правительства РФ от 13 марта 2015 года №220 «О Правилах предоставления субсидий российским кредитным организациям и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию на возмещение выпадающих доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам».

⁽²⁾ В объектах, которые строятся в рамках Федерального закона от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

⁽³⁾ Дополнительные расходы — страхование жизни и здоровья заемщика, страхование и оценка объекта недвижимости, оформляемого в залог, тарифы зависят от индивидуальных особенностей заемщика, нотариальное заверение документов. Страхование жизни и здоровья заемщика является обязательным — в случае нарушения условий кредитного договора в части продления страховки ставка по кредиту составит 12,9% годовых.

Думы о квадрате

Что сегодня происходит с рынком недвижимости Кузбасса?

Евгения Райнеш

Рынок недвижимости Кузбасса находится в стагнации, а сейчас он стал падающим. Продавцы, уставшие от долгой продажи и отсутствия спроса, начали снижать цены на квартиры.

Первичное жилье при этом только дорожает, так как дорожают энергоресурсы, выросла стоимость строительных материалов, затрат на содержание техники и т.д., что повлекло увеличение себестоимости квадратного метра. Первичный рынок выдохнул после того как заработала программа господдержки кредитования строящегося жилья, приобретаемого у юридических лиц (застройщиков). А вот вторичный рынок будет падать, пока не появятся адекватные или хотя бы прежние процентные ставки на ипотечные продукты банков.

■ **Что лучше в настоящих условиях — продавать или покупать недвижимость?**

Если есть цель только продать, не покупая взамен другую квартиру, то, конечно, сейчас не время для продажи. Если купить с целью инвестирования или для проживания, то самое время. Если стоит цель по расширению жилья или уменьшения жилой площади, то без разницы, когда это делать, так как цены будут падать либо повышаться пропорционально, соответственно, финансовых потерь не будет.

Наиболее «вкусные» предложения на падающем рынке лучше искать на вторичном рынке, по крайней мере, в сегодняшней ситуации. Но так как государство субсидировало немалые денежные средства в поддержку застройщиков, и банки серьезно понизили процентные ставки на приобретение новостроек с использованием ипотечных займов, соответственно, падение цен на новостройки ждать не придется. Соот-

ветственно, инвестировать в будущем лучше в новостройки.

■ **Скоро лето. Влияет ли в настоящее время сезонность на операции с недвижимостью?**

Сезонность влияет на цены только на жилые дома, дачи и земельные участки. Цена квартир сильно зависит от спроса. А спрос на нашем рынке можно поддержать только низкими ставками на ипотеку.

■ **Появились ли новые риски при покупке недвижимости?**

Для обычного обывателя новых рисков не появилось, а для инвесторов они были всегда и будут, ведь это коммерческая деятельность рискованная, и какой будет прибыль и будет ли она вообще, просчитать довольно сложно.

Что касается вопроса приобретения или продажи недвижимости самостоятельно либо при

помощи посредника, (а в качестве посредника, конечно, имеем в виду сертифицированное агентство недвижимости), то каждый должен принять для себя решение сам, но необходимо учесть все «за» и «против». Что вы приобретаете при самостоятельной игре на рынке? Конечно, экономию денег, которая складывается из отсутствия необходимости оплачивать услуги профессионального риэлтора. Но при этом вы берете на себя абсолютно все риски, которые можно избежать при наличии знаний и навыков, которыми обладают только профессионалы.

Обращаясь в сертифицированное агентство, вы получаете: грамотную консультацию, оформление должным образом всех документов, помощь юриста, проверку «чистоты» объекта, безопасность при расчетах, контроль всех этапов сделки и регистрации и т.д., кроме того, сертифицированное агентство должно страховать свою ответственность, что является дополнительной гарантией качества оказания услуг.



СПРАВКА: Квадратный метр жилья в кемеровских новостройках стоит 41 000 рублей. Такая средняя цена установилась на рынке первичного жилья города Кемерово по итогам I квартала 2015 года.