МЕН И ИПОТЕКА НАШЛИ ДРУГ ДРУ

В последнее время появилось несколько новых программ от банков и ризлторов, которые предлагают вначале купить новую квартиру, а потом продать свою старую. Предложение в условиях роста цен более чем актуальное и интересное многим уфимцам. Далеко не каждый россиянин может приобрести квартиру, заплатив за нее всю цену полностью, или же улучшить свои жилищные условия, не ожидая в течение десятилетий помощи государства в рамках программы по переселению очередников. Спрос рождает предложение: банкиры и ризлторы, объединившись, нашли выход из сложившейся ситуации и предложили новую услугу - обмен квартиры с помощью ипотечного кредита.

Большинство банков уже оценили выгоду таких сделок и могут при желании провести их даже в течение одного дня. Если вы задумали улучшить свои жилищные условия и хотите приобрести квартиру на вторичном рынке жилья, то такая схема возможна. Проводится так называемая сделка одного дня, когда вы продаете свою старую квартиру и покупаете новую в один и тот же день. Недостающую разницу в стоимости вы и берете в кредит у банка.

Традиционные схемы

Обменять квартиру с помощью ипотеки сейчас может практически любой риэлтор. В принципе, это обычная альтернативная сделка, только с использованием не личных средств, а заемных. Поэтому технология проведения обмена с использованием ипотеки ничем не отличается от технологии проведения альтернативной сделки. На сегодняшний день многие агентства недвижимости работают с клиентами, которые хотят обменять свою квартиру с помощью ипотеки. Клиент вправе сам выбирать агентство недвижимости, условия работы которого для него наиболее привлекательны, равно как и банк, куда он обратится за ипотечным кредитом.

ством недвижимости, которое, в свою очередь, поможет подобрать нужный банк. Затем клиент собирает документы, которые риэлторы направляют в банк. После этого наступает период ожидания: одобрит ли банк предоставление кредита. Если кредитное учреждение согласится предоставить средства, то же самое агентство недвижимости займется поиском нужной квартиры. Остается согласовать с банком выбранный вариант, заключить договор, застраховаться и в течение полугода продать старую квартиру – сделка готова.

Плюсы и минусы

Преимущества такой схемы налицо. Основной плюс в данной схеме - это то, что человек улучшит свои жилищные условия и переедет в новую квартиру уже сегодня, а не через десять лет, после того как накопит необходимую сумму. Помимо этого фактора, можно выделить четыре основных достоинства ипотечного обмена.

Во-первых, не нужно с помощью каких-то особых усилий удерживать сделку от распада. Ведь при стандартной альтернативе вам нужно найти продавца квартиры и еще покупателя на свою, а затем провести сделку одновременно. На сегодняшнем рынке сделать это, мягко гово-

Во-вторых, цена новой квартиры фиксируется при покупке, и покупатель защищен от роста стоимости жилья.

В-третьих, у него появляется возможность переехать в новую квартиру, сделать там ремонт и выписаться из старой.

В-четвертых, он может продать предыдущую квартиру по истечении полугода.

Старую квартиру можно подержать до окончания 6 месяцев, выделенных банком, и это позволит компенсировать, а может и полностью возместить расходы, связанные с выдацев проценты. При этом в течение срока, отведенного на продажу имеющейся недвижимости, кредит не гасится аннуитетными платежами, вместо этого на него начисляются процен-

Флюр Галлямов, Председатель Правления ОАО «Башкомснаббанк»:

- Ипотека, на мой взгляд, это действительно реальный шанс решить жилищную проблему для многих россиян. Учитывая сегодняшние высокие цены на жилье и их стремительный рост, шанс, пожалуй, единственный. Накопить денег на покупку квартиры практически невозможно, да это и невыгодно с экономической точки зрения: покупая жилье в ипотеку, вы страхуете себя от дальнейшего роста цен, а условия предоставления ипотечных кредитов сегодня уже весьма хороши.

Стоит помнить и о том, что ипотека предоставляет массу возможностей. С помощью ипотечного кредита можно ведь не только приобрести квартиру, но и улучшить свои жилищные условия, обменяв имеющееся жилье на новое. В этом случае и сумма кредита, и размер ежемесячных выплат, и требования к доходу будут не столь значительными. Кроме того, сегодня уже существует немало ипотечных программ и постоянно появляются новые. Так что если какой-то кредитный «продукт» вам по каким-то причинам не подходит, вполне возможно, что другая программа окажется подходящей.

Мое мнение – за ипотекой будущее. И в Башкомснаббанке отношение к ипотечному кредитованию очень положительное. Мы постоянно развиваем это направление, совершенствуем сервис, спектр услуг и надеемся, что с нашей помощью многие граждане смогут приобрести долгожданную квартиру – свою и сегодня.

ты, которые, как и большая часть основного долга, выплачиваются при продаже имеющейся

Однако у такой схемы улучшения жилищных условий есть и свои минусы. В частности, при поиске квартиры необходимо учитывать требования банков, предъявляемые к квартире. При этом не каждый продавец готов продать

квартиру ипотечному покупателю по разным причинам, среди которых сбор дополнительных документов, показ полной стоимости продаваемого объекта, если речь идет о квартире, нахо-

дящейся в собственности менее 3 лет. Кроме того, при продаже данного объекта продавец обязан заплатить налог с суммы, превышающей 1 млн. рублей. Учитывая сегодняшние цены, сумма налога получается весьма существенной. Также сокращается количество вариантов, которые можно было бы рассматривать в качестве альтернативных.

При этом существует определенный лаг между согласием банка на выдачу кредита и поиском новой квартиры, за который цены на рынке могут серьезно вырасти, и клиенту необходимо будет доплатить за покупаемый объект больше, чем он рассчитывал. Кроме того, у него появляются и дополнительные расходы

на оформление кредита, оплату услуг оценочной компании и страховщиков.

В целом, по мнению специалистов, схема ипотечного обмена все-таки выгодна заемщику. По прогнозам, процентные ставки по ипотечным кредитам будут снижаться, то есть условия предоставления и пользования кредитом будут со временем только улучшаться.

ВМЕСТО ПРОЛОГА

Сын моей давней знакомой, в нынешнем году закончивший школу, все последние годы грезил учебой в одном из престижных московских вузов и упорно к этому готовился, посещая всевозможные обучающие курсы и штудируя всевозможную учебную литературу. Видимо, правду говорят, что удача любит настойчивых, поскольку юноша очень успешно сдал вступительные экзамены, произведя на приемную комиссию самое благоприятное впечатление, и оказался в списке новоиспеченных студентов в числе первых. Родители были безумно рады, что поступление сына в вуз не доставило им особых хлопот, однако тут же столкнулись с другой проблемой – как обеспечить ребенка жильем в столице?

Вариант со студенческим общежитием практически не рассматривался – мама мальчика была категорически против. Бабушки и прочих любящих родственников в первопрестольной, тем более с большой квартирой, не имелось. Оставалось два варианта – либо арендовать жилье, либо попытаться квартиру купить. Поскольку семья была достаточно обеспеченной, а кредитных программ, как известно, существует сегодня великое множество, решено было остановиться именно на покупке жилья в ипотеку. Однако, как оказалось впоследствии, наличие финансовых возможностей еще не гарантирует успеха подобной операции. Дело в том, что человеку, живущему далеко от Москвы и имеющему весьма поверхностное представление о нем ориентироваться. Даже обратившись за помощью в солидную риэлторскую компанию, хлопот и серьезных финансовых документов, оформление сделки и т.п. – все это отнимает массу времени, а проживание в Москве обходится в кругленькую сумму. В общем, моим знакомым пришлось провести в столице в общей сложности почти два месяца и изрядно потратиться, прежде чем жилищный вопрос сына был решен.

Ситуация, что называется, из жизни и хорошо знакомая многим. Одни отправляют детей на учебу, другие находят в Москве престижную работу и переезжают туда целыми семьями, третьи покупают жилье в столице с целью вложения денег, у четвертых – какие-то свои причины. В любом случае, с проблемами, описанными выше, сталкивается большинство.

А знаете ли Вы, что купить московскую квартиру в ипотеку можно и другим способом – практически все время находясь в мени предоставляет ОАО «Башкомснаббанк», и эта услуга уже пользуется спросом.

КВАРТИРА В ИПОТЕКУ В МОСКВЕ - ОФОРМЛЕНИЕ В УФЕ

Новая услуга «Башкомснаббанка»

КВАРТИРА В МОСКВЕ - БЕЗ ЛИШНИХ ХЛОПОТ И ЗАТРАТ

Суть новой услуги Башкомснаббанка - содействие жителям Уфы и республики в покупке квартиры в Москве с использованием ипотечной схемы. Механизм реализации данной услуги, партнером банка в которой выступают крупнейшие московские риэлторские компании, таков, что у покупателя нет необходимости подолгу жить в столице или постоянно летать туда и обратно. По большому счету, человеку придется посетить Москву всего дважды: первый раз – посмотреть варианты, подобранные риэлторами, и выбрать подходящее жилье; второй – приехать уже в момент совершения сделки. Остальное время можно спокойно жить в Уфе и продолжать заниматься своими обычными делами – всю работу за вас сделают специалисты.

КАК ЖЕ ЭТО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ?

Обращаясь за данной услугой в уфимский офис Башкомснаббанка, вы подробно описываете сотрудникам банка основные требования к искомому жилью: количество комнат, площадь, местоположение, ориентировочную стоимость и прочие важные для вас ситуации на столичном рынке недвижимости, очень сложно на параметры. Ваш запрос передается специалистам риэлторских компаний в Москве, которые тут же принимаются за поиск подхоцих вариантов. Спустя некоторое время, когда риэлторы подбе затрат не избежать. Поиск подходящего варианта, подготовка рут несколько квартир, соответствующих вашим требованиям, вам будет предоставлена подробная информация о каждой из них с фотографиями. Если предложенные варианты вас устроят, вы сможете отправиться в столицу, для того чтобы уже «вживую» выбрать наиболее подходящую вам квартиру. На этом ваша миссия будет практически закончена: как уже говорилось выше, в следующий раз вас пригласят в столицу уже для заключения сделки купли-продажи. За это время банк реализует все мероприятия, необходимые для оформления ипотечного кредита, а специалисты риэлторских компаний подготовят сделку. И спустя некоторое время (поверьте, совсем непродолжительное), избежав лишних хлопот и пустых финансовых затрат, вы станете обладателем желанной квартиры в Москве.

- Услуга по оформлению ипотечного кредита на приобрете-Уфе? Такую возможность для своих клиентов с недавнего вре- ние квартиры в Москве появилась в «обойме» Башкомснаббанка совсем недавно, но мы уже убедились в ее своевременности и необходимости, – говорит *начальник управления кредитования*

ОАО «Башкомснаббанк» Айдар Шакиров. – Несмотря на то, что мы еще нигде публично не заявляли о данной услуге, нескольким клиентам мы уже помогли решить вопрос с покупкой жилья в Москве. Сейчас технология работы по данному направлению уже достаточно хорошо отработана, партнерские отношения с риэлторскими компаниями сложились очень надежные, поэтому мы уже открыто говорим о том, что готовы к оказанию подобного рода услуг всем нашим клиентам.

По словам Айдара Шакирова, появлению новой, уникальной для рынка, услуги способствовала широкая сеть офисов и представительств Башкомснаббанка, прежде всего, наличие филиала в г. Москве. Именно благодаря этому, а также продолжительной успешной работе банка на кредитном рынке, клиенты Башкомснаббанка получили новые комфортные условия для решения своих жилищных вопросов.

Е. Загайко

