

выгодная
ИПОТЕКА

с Еленой Захаровой

НОВАЯ ЖИЗНЬ
В НОВОЙ КВАРТИРЕ



Оглавление

<i>Вступление</i>	<i>2</i>
<i>Что полезного вы найдете в этой книге?</i>	<i>3</i>
<i>Самые главные ошибки при совершении кредита</i>	<i>4</i>
<i>1. Легкомысленность</i>	<i>4</i>
<i>2. Вам кажется, что ипотека опасна</i>	<i>7</i>
<i>Займемся расчетами. Стоимость ипотеки</i>	<i>10</i>
<i>Выбираем «правильный банк»</i>	<i>11</i>
<i>Это волшебное слово — минимальная процентная ставка</i>	<i>13</i>
<i>Ипотека на льготных условиях. Как это сделать?</i>	<i>15</i>
<i>Банк отказал — вы упали духом</i>	<i>17</i>
<i>Проявите решительность</i>	<i>22</i>
<i>Не рекомендую планировать покупку без одобрения ипотечного кредита в банке</i>	<i>25</i>
<i>Ловушки, которых следует избегать</i>	<i>27</i>
<i>Вопросы, которые вы задаете чаще всего</i>	<i>30</i>
<i>Вопрос № 1. Если завтра ставки по кредиту снизятся?</i>	<i>30</i>
<i>Вопрос № 2. Если квартира куплена в ипотеку, с ней можно что-либо сделать?</i>	<i>32</i>
<i>Вопрос № 3. Как выгодно обменять квартиру, используя налоговый вычет?</i>	<i>33</i>
<i>Вопрос № 4. Может ли ипотека приносить доход?</i>	<i>36</i>
<i>Вы еще не устали платить арендную плату?</i>	<i>37</i>
<i>Купить квартиру и сохранить при этом все нервные клетки</i>	<i>43</i>



ВСТУПЛЕНИЕ

Рано или поздно практически перед каждым встает «квартирный вопрос». Людей, имеющих свободные средства для приобретения жилья — единицы. Самым оптимальным решением для них является ипотека.

Но у любой медали, как говорится, две стороны. Сделки с недвижимостью — это сложный, длинный, а порой и очень запутанный процесс. Сколько раз вы его совершали? В большинстве случаев ответ будет один: ни разу...

Просчет обойдется дорого. Речь можно вести о миллионах рублей. Бескрайние просторы интернета предложат вам тысячи книг, и того больше статей на эту тему.

Мы можем быть высококлассными специалистами в своей профессии, в своих увлечениях, но некоторые вопросы являются настолько сложными и запутанными, что нам кажется разобраться в них невозможно.

Вернемся к медали. Это была обратная сторона. А что с другой стороны?

Можно избежать колоссальной потери времени, нервов, а самое главное, роковых ошибок при оформлении ипотечного кредита. Кто предупрежден, тот вооружен. Достаточно прочитать мою книгу и четко следовать инструкциям.

Я часто наблюдала, как достойные, грамотные люди совершают неверные действия при оформлении ипотеки. Я решила поделиться с вами своими знаниями и опытом. Так родилась эта книга.

Стоит ли доверять многочисленным статьям и публикациям? В большинстве случаев вы не найдёте у них фамилии и имени автора. А это говорит о многом. Человек, являющийся специалистом и отвечающий за достоверность информации, не будет скрывать себя.

Может ли она претендовать на уникальность? В какой-то мере — да. Автор обладает знаниями, соответствующими требованиям, предъявляемым Единым Национальным Стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования» является партнером лидирующих банков России по вопросам, связанным с программой ипотечного кредитования.

Не буду утомлять вас перечислением своих заслуг. Постараюсь доказать свой профессионализм, изложив на страницах этой книги доступно и понятно основные принципы ипотечного кредитования.



Не первый год я работаю в этой непростой области, накоплен немалый опыт. Нет нужды говорить, что я сама являюсь активным участником сделок. При моем участии уже стали счастливыми новоселами многие-многие семьи.

Итак, я знаю все подводные камни этого нелегкого процесса и с удовольствием поделюсь с вами. Что же, приступим.

ЧТО ПОЛЕЗНОГО ВЫ НАЙДЕТЕ В ЭТОЙ КНИГЕ?

Сначала я расскажу, какие заблуждения присутствуют у потенциального заемщика при оформлении кредита. Посмотрю на это его глазами.



Далее расскажу, к чему приводят совершенные ошибки. Приведу типичные примеры, опишу реальные истории. Думаю, что некоторые из них покажутся вам знакомыми. Потому что происходили с вашими родственниками, сослуживцами и некоторыми людьми из вашего окружения. Следует ли говорить, что обо всем я знаю не понаслышке.

И конечно расскажу то, ради чего и написана эта книга — как можно было всего избежать, если довериться специалисту.

Обсудим, что делать, когда уже оформлен кредит. И еще: можно ли извлекать выгоду из такого, казалось бы, разорительного мероприятия, как ипотека.

Как мы относимся к ипотеке?

Здесь имеется два четко сформированных лагеря. Перебежчиков из одного в другой не бывает. Одни чересчур легкомысленны, а других парализует страх.

Для многих непонятны тонкости юридических и финансовых отношений при совершении сделок. Поэтому одни долго не раздумывают, а другие боятся сделать первый шаг. Кто-то уже испытал на себе все прелести необдуманного потребительского кредитования. Встает вопрос, а выдержит ли мой семейный бюджет ипотечные платежи? Ипотека представляется неразрешимой проблемой.



САМЫЕ ГЛАВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ СОВЕРШЕНИИ КРЕДИТА

1. Легкомысленность

«Кредит получить тем легче, чем меньше ты в нем нуждаешься»

(Поговорка бизнесменов)

Каждый день неутомимая реклама убеждает нас в простоте и, более того, в приятности посещения банка для получения кредита. Бесконечные sms атакуют наш телефон.

В почтовых ящиках мы находим конверты с уже готовыми кредитными картами. «Возьми!» – слышим мы со всех сторон. При покупке недорогих товаров кредит оформляется прямо в магазине.

Но это простота обманчива. Условия наверняка будут кабальными. Выгодные ставки банк предложит только платежеспособному клиенту. Причем, это нужно еще доказать. И одной справкой здесь не обойдешься.

Когда приходит время платить по счетам, возникает недоумение. Ведь все было так просто. Почему ставки вдруг взлетели на такую недостижимую высоту?

Ипотечные кредиты — не исключения. Этот пример я привела не случайно. Мы должны четко понимать, к чему может привести легкость получения ипотечного кредита.

Как выбрать наиболее выгодную ипотечную программу, мы рассмотрим позже. Это обширный и серьезный вопрос. Сейчас о том, какие нас ждут затраты при оформлении ипотеки.



Необходимо помнить о том, что заемщика ждут дополнительные расходы, связанные с покупкой квартиры. Много ли их? Судите сами: это изготовление всевозможных дополнительных справок, которые понадобятся при совершении сделки, это страховка квартиры, ее оценка. Следует учитывать комиссию банка при выдаче кредита. Эти расходы, как правило, несет покупатель.

А переезд! Что можно с этим сравнить? Правильно, пожар. Это расходы на упаковку домашнего имущества, его перевозку. Предстоящий ремонт. Мало кого устроит состояние квартиры после предыдущих жильцов.



В итоге цена, которую мы запланировали заранее и, как нам казалось, тщательно просчитали, оказалась выше. Выделенный бюджет растаял быстрее, чем мороженое на солнцепеке.

Почему я об этом говорю так подробно? Потому что хочу предостеречь от непредвиденных расходов.

Опасность расходов, которые не запланированы

Расходы необходимо строго контролировать. Когда заканчиваются деньги в одном кармане, мы залезаем в другой раньше, чем это может понадобиться. Будет очень неприятно, если возникнут задержки в платежах, тогда воспользоваться такой процедурой, как рефинансирование кредита, может быть затруднительно. Зачастую к этому выгодному плану приходится обращаться. А при ипотечных кредитах это может быть выгодно заемщику.

Рефинансирование имеет свои плюсы и минусы, и иногда это один из способов, который облегчает выплаты по кредиту. Мы, конечно, не можем обойти этот интересный метод стороной и затронем его позже и более подробно.

Теперь вам придется жить «на два хода вперед». Стараться предупреждать всевозможные проблемы, которые могут вас коснуться. Некоторых, при грамотном планировании своего бюджета, можно избежать.

Что же может произойти?

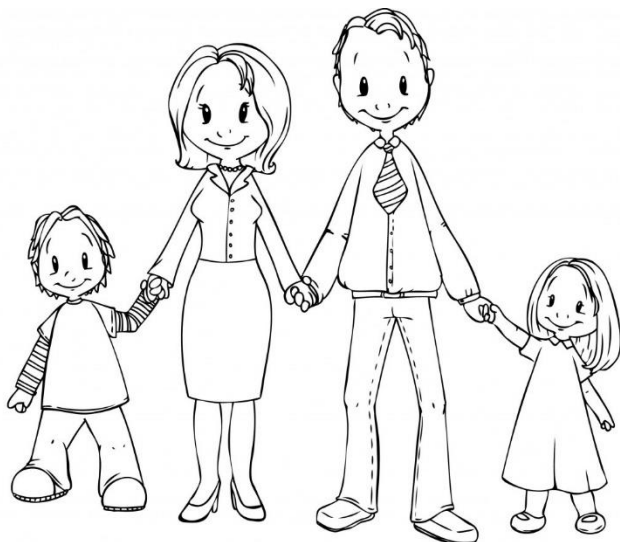
Проблемы со здоровьем, приобретение крайне необходимых предметов (запчасти на машину, кран сломался, ребенок «вырос» из прежней одежды) и, самое неприятное, потеря работы. Последствия не заставят себя долго ждать. Они будут плачевны.

Какие пути решения этой, казалось бы, сложной задачи? Необходимо не только правильно рассчитать все расходы, которые понадобятся на сделку, но и предусмотреть запас. Говоря образно, иметь запасной парашют. Хорошо, если у вас будет иметься резерв в размере нескольких платежей по кредиту. Достаточно двух-трех. Тогда у вас есть все гарантии не попасть в



число должников. Да и пробоина в семейном бюджете у вас вряд ли произойдет.

Есть еще один момент, который многим даже не приходит в голову. Это продолжительность брака. Вы, конечно, совершенно не думаете о разводе,



когда вместе со своей женой или мужем собрались купить квартиру и жить в ней долго и счастливо. Но статистика — упрямая вещь. Если верить ей, то средняя продолжительность брака в России составляет 10 лет. А кредит подавляющее число заемщиков оформляют на 15 лет.

Вывод один — тщательно изучайте кредитный договор. Если вы его увидели в первый раз в момент подписания, то это большая ошибка!

На что следует обратить особое внимание

- В каких случаях банк имеет право менять процентную ставку?
- Как быстро будет снято обременение с объекта при полном погашении кредита?
- В каких случаях банк может потребовать погасить кредит досрочно?

Эти вопросы могут поставить в тупик большинство заемщиков. Между тем, все ответы есть в договоре. Язык изложения официальных документов отличается от привычного нам, которым мы пользуемся ежедневно.

Если сложно разобраться, обращайтесь к специалистам. Если хотите понять все сами и, более того, уверены в себе — читайте.

Договор прочитан, все понятно. Хорошо. Но бывает, что возникают вопросы и дополнения. Если в договоре что-то вас не устроило, и вы захотели внести изменения, то сами вы не сможете этого сделать. Но можно воспользоваться другим бланком. Как это сделать, и какие существуют способы, я вам тоже расскажу.



2. Вам кажется, что ипотека опасна

«Не так страшен черт, как его малюют»

(Русская пословица)

Ипотека — это слово уже несколько лет на слуху. Однако многие люди до сих пор испытывают ужас при мысли о том, что придется решать задачу с приобретением жилья, воспользовавшись этим удобным финансовым инструментом.

Задумывались ли вы о том, сколько тратите в месяц на вещи, без которых можно спокойно обойтись. Я даже не побоюсь включить сюда вредные и бесполезные продукты. Если сделать такой несложный подсчет, то можно обнаружить сумму, которую вы могли бы выплачивать в качестве погашения кредита, а не растрачивать попусту. Скажу больше — благополучно рассчитаться по нему.

Незнание, излишнее беспокойство является причиной того, что многие жители Казани продолжают жить в маленьких и неудобных квартирах. Хуже того, многие годами снимают жилье, выплачивая арендную плату, сравнимую с суммой, которую вы могли платить за собственное жилье, погашая кредит. Жизнь идет, семья растет, расходы увеличиваются, и это еще больше решает вопрос не в пользу ипотеки.

Что в первую очередь заставляет вас волноваться? Это большие суммы переплат. Но ведь на другой чаше весов будет выгода от покупки квартиры. И напрасно вы думаете, что именно эта чаша не перевесит. Вы еще не представляете, в каких цифрах будет выглядеть польза от приобретения нового жилья, если перевести ее в денежные знаки. В следующей главе я постараюсь как можно понятней объяснить, сколько фактически стоит ипотека.



Аренду жилья можно по своей эффективности сравнить со стрельбой из пушки по воробьям. Да, на какое-то время вы получаете крышу над головой, но только посчитайте, сколько вы отдали владельцу жилья за уже прожитое время. И добавьте сюда неуверенность в завтрашнем дне, ведь вам могут предложить освободить квартиру в любой момент.



Снизить свои выплаты можно и за счет налогового вычета, на которые вы будете иметь право, только купив квартиру. Арендую жилье, инвестируя в него, вы не получаете ничего, никакой выгоды. К этому важному вопросу я обязательно вернусь.

Можно ждать, когда изменится ситуация в экономике в лучшую сторону и, соответственно, получить «дешевый» кредит. Но основной закон рынка недвижимости состоит в том, что при снижении ставок на кредит начинают расти цены на жилье. И тогда, о чем нетрудно догадаться, ежемесячные платежи увеличатся.

Промедление и ожидание лучших времен совершенно необоснованно. А уж пытаться накопить на квартиру, откладывая ежемесячно определенную сумму, вообще не имеет под собой никаких оснований. Трудно предугадать, что вырастет быстрее: цена на квартиру, зарплата или ставка по банковскому депозиту.

Какие только причины не высказывают противники ипотеки. Особенно мне запомнился один диалог. Он происходил в 2011 году.

— Хорошо. Я взял кредит, а платить не смог?

— Вы сможете продать свою квартиру и погасить кредит. У Вас останется некая сумма денег, на которую Вы купите более скромную квартиру. Можно взять кредит на меньшую сумму.

— И с чем же я останусь? Первоначального взноса у меня нет.

— В Вашу пользу будет играть то, что цены на квартиры растут. Вы получите разницу.

— Значит я останусь без крыши над головой? Меня попросту выселят.

(Диалог в таком ключе продолжать было бессмысленно. И я уточняю)

— Значит, как я поняла, у Вас нет своей квартиры. А где Вы сейчас живете?

— Я снимаю жилье.

— Давайте по порядку. Денег на первоначальный взнос у Вас нет. Следовательно, Вы ничего в квартиру не вкладывали. Вы обратились в банк, и он Вам предоставил деньги. И тут Вы перестаете оплачивать кредит. Это можно сравнить с тем, что Вы прекратите платить арендную плату. Вы же понимаете, что тогда будет?



На этом наш разговор закончился. Как поступит мой собеседник — противник ипотеки, я так и не услышала.

Таким образом, мало того, что вы испытываете беспокойство, раздумывая об опасностях ипотеки, так вы еще и отодвигаете счастливое время новоселья в более удобное жилье.

Что предпринять?



1. Спокойно и неторопливо все обдумать.
2. Предельно честно оценить свои финансовые возможности.
3. Убедиться в состоятельности своего решения.
4. Не давать повода беспричинным страхам влиять на ваше решение.
5. Понять, что ипотечный кредит не потерпит к себе легкомысленного отношения, и в то же время вы не сможете реализовать свою мечту, если уступите страхам.

Если во время чтения книги у вас будут возникать вопросы, вы можете позвонить мне и получить подробный ответ, на тему ипотечного кредитования.

Звоните:

Телефон: г. Казань 8 (843) 253 48 82;

+7-9033-05-48-82

Веб-сайт: WWW.RIELTOR116.RU

E-mail: elena2534882@mail.ru



ЗАЙМЕМСЯ РАСЧЕТАМИ. СТОИМОСТЬ ИПОТЕКИ

«Жизнь в кредит хороша тем, что можно умереть раньше срока».

Геннадий Малкин

Итак, решение принято. Вы решили посчитать, а каков будет общий итог потраченных денег. Безусловно, жилье, приобретенное с использованием ипотечного кредита, будет стоить дороже. Но это только сегодня, на момент получения займа. Но по итогу выплаты кредита цена вашей квартиры выровняется или даже возрастет. Это хороший аргумент в пользу того, что покупку откладывать не стоит.

СЧИТАЕМ

У нас имеется заемщик, который покупает квартиру стоимостью 1 000 000 рублей. Ему необходим кредит, и он его получает сроком на 15 лет. Процентная ставка 12% годовых без первоначального взноса. Случай рассмотрим классический, поэтому возможность досрочного погашения не учитываем.



ЧТО ПОЛУЧИЛОСЬ?

А получилась итоговая сумма 2 164 500 рублей. Ну, и где же здесь выгода? — спросите вы, — Да я на эти деньги могу 2 квартиры купить!

Но, как я уже говорила выше, думаем спокойно и неторопливо. Для начала учтем инфляцию. Это очень хитрая дама. Говорит одно, а на самом деле делает совсем другое. Иными словами, мы говорим о реальной инфляции. А она в России составляет не менее 10% в год. То есть наши деньги дешевеют, а мы думаем, что это квартиры дорожают.

Теперь обратная задача. Требуется посчитать стоимость квартиры по этой же цене, но с учетом инфляции 12% ежегодно в течение 15 лет. Если вы математик, проверьте меня. А если нет, то поверьте на слово — 5 473 000 рублей! Это будет стоимость квартиры через 15 лет, при условии, что дорожать она будет на 12%.

Причуды нашей экономики предсказать трудно и, предположим, наступили благоприятные времена. Рассчитаем стоимость нашей квартиры, учитывая инфляцию 6%. Получаем сумму почти 2 400 000 рублей.



Неслучайно я взяла эти две крайние цифры. Если посмотреть на графики роста цен на жилье, то видно, что кривая ползет по-разному, иногда даже немного проваливается вниз. Но падение невелико и кратковременно.

Фактически средняя цифра всегда будет выше. Могу привести данные за промежуток времени с 2006 года по 2015 год. Стоимость жилья в Казани выросла более чем в 2 раза.

Но очень многие видят проблему исходя из финансовых реалий сегодняшнего дня. Ждут, когда «подешевеет». Между тем в 2010 году однокомнатные квартиры в Кировском районе продавали по цене 1100000р. В то время эта цена казалась слишком дорогой.

ВЫБИРАЕМ «ПРАВИЛЬНЫЙ БАНК»

«Либо мед пить, либо битым быть»

(Народная мудрость)

Это следующая ошибка, которую совершают заемщики. После принятия решения человек идет в банк. В какой? Иногда в ближайший. Рассуждения здесь примерно следующие: находится он здесь уже давно, и бывал там часто, всегда все было хорошо.

В Казани самые разные ипотечные программы предлагают более 100 банков. Схемы выдачи ипотечного кредита на первый взгляд у всех одинаковы. Но вы же не можете обойти их все, и более того, детально изучить. Обращаясь в первый попавшийся банк, вы рискуете получить результат отличный от того, который ожидали. Если вы поторопились и взяли кредит всего на 1% больше, чем могли, то вы заплатите лишних 117 000 рублей.

Если вы ориентируетесь на рекламу, будьте внимательны вдвойне. Огромными цифрами будет указана минимально возможная ставка, а все остальные условия — очень мелким шрифтом внизу экрана.

Реклама работает как зазывала на рынке. Некоторые призывы действуют магически, особенно те, в которых звучит слово «государственный». Закон рынка действует и здесь. Чем ярче и громче, тем надо быстрее продать. Но по моему опыту действительно выгодные условия предлагают те банки, реклама которых сдержана и не так часто мелькает на экранах.



Почему был выбран «неправильный» банк?

Найти время для глубокого и всестороннего изучения банков-потенциальных кредиторов, бывает очень непросто. Свободное от работы время хочется уделить своей семье, об отдыхе тоже не стоит забывать. А сравнение и анализ различных ипотечных программ — это работа, и немалая. Она требует затрат времени, которого и так не хватает.

Необдуманное доверие рекламе

Зачастую громкие призывы будут указывать на преимущества той или иной программы, умалчивая об их недостатках. Банку важно продать свой кредитный продукт с максимальной выгодой для себя.

Что делать в такой ситуации?

Вы же хотите взять ипотеку с выгодой для себя, а не для банка?

Хотите, насколько это возможно, уменьшить переплату по кредиту?

Придется потрудиться

- ✓ Для начала ограничьте количество банков. Для этого не поленитесь внимательно прочитать в рекламных листовках не только ярко выделенную информацию, но и текст, написанный мелким шрифтом.
- ✓ Старайтесь выбирать крупные банки с многолетней историей и солидной репутацией. Условия кредитования у них, как правило, более выгодные.
- ✓ Может быть стоит пожертвовать несколькими днями своего отпуска? Дело стоит того. Переберите все варианты. Но слишком долго раздумывать не стоит. Банк может изменить условия кредитования. Тогда всю работу придётся проделывать заново.





ЭТО ВОЛШЕБНОЕ СЛОВО — МИНИМАЛЬНАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА

«Чем больше возможностей, тем труднее выбрать»

(Вадим Мозговой)

Это следующая ошибка заемщика. У какого банка самые выгодные условия? Такого банка просто нет. А если бы существовало обратное, то конкуренции с ним не выдержал бы ни один банк, даже в таком крупном городе, как Казань.

У нас их около 100, и каждый предлагает по несколько ипотечных программ. Процесс выбора сложен, но оправдан. А можно недолго думая пойти в ближайший банк, и тогда проблема поиска для вас не доставит никаких хлопот и закончится, не успев начаться. Но стоит ли так рисковать?

Профессиональная консультация и снижение процентной ставки по кредиту! Я получил все это в одном месте!

«Обратился к Елене Захаровой после того, как ознакомился с договором ипотеки в банке. Не считаю себя глупым человеком, к тому же с высшим образованием, но когда начал вникать в подтекст договора, то понял – нужна помощь специалиста. Насторожил вопрос фиксированной процентной ставки. То есть в договоре она прописана как фиксированная, но ниже мелким шрифтом прописаны условия, по которым банк в одностороннем порядке может эту ставку повышать. В общем, решил не рисковать. В интернете нашел сайт Елены и позвонил. Огромное человеческое СПАСИБО Вам, прояснили все нюансы договора, возможные риски. Теперь я спокоен. В итоге взял ипотеку на 15 лет с возможностью досрочного погашения. И по процентной ставке ниже чем в банке. Очень благодарен Вам за помощь!»



Алексей



Поиск правильного решения можно сравнить с выбором более дешевого билета среди разных авиакомпаний или тарифного плана среди мобильных операторов. Уж этим вы наверняка занимались и уделяли процессу определенное количество времени. Если ошибались, то потери были невелики по сравнению с десятками тысяч рублей, которых можно лишиться, совершив ошибку при выборе ипотечной программы.

Что выдвигают на первый план большинство заемщиков?

Процентная ставка по кредиту — это первое, на что обращает внимание заемщик. Но возможности у всех разные, а это значит, что именно вам, банк может не предоставить кредит по приглянувшейся выгодной ставке. У каждого банка существуют разные условия кредитования, которые он может предложить, исходя из той ситуации, в которой находится заемщик в данный момент.

Выгодный процент — это хорошо. Но наверняка здесь скрываются дополнительные условия, которые могут существенно снизить вашу выгоду.

Рассмотрим самые главные

- **Размер первоначального взноса.** От того, в каком размере вы готовы сделать первоначальный взнос, будет зависеть ставка по кредиту. Если у Вас всего 10% от стоимости квартиры, приобрести ее можно. Но тогда банк предложит максимально высокую ставку.

При обмене жилья, то есть покупка одновременно с продажей уже имеющейся квартиры, разницу в цене восполняем при помощи ипотеки. Тогда в счет первоначального взноса идут деньги, полученные от продажи вашей квартиры. Здесь вы можете рассчитывать на минимальную ставку.

- **Размер комиссии за выдачу кредита.** Это очень важно. Если он будет достигать 4%, то в большинстве случаев вы не получите преимуществ от низкой ставки. Это актуально и тогда, если вы планируете выплатить кредит в минимальные сроки.



Рассматривает ли банк «серую зарплату»?

На сегодняшний день все больше фирм, компаний и частных предприятий переходит на законную форму оплаты труда. Но все же зарплаты в конвертах еще имеют место быть. Банк учтет такой доход. Но ставку, как правило, предложит выше.



Можно ли оформлять купленную квартиру на детей?

Если у вас есть ребенок, то это один из первых вопросов, который следует задать менеджеру, оформляющему кредит. Если вы решите в дальнейшем улучшить свои жилищные условия, а один из собственников — ребенок, это может повлиять на решение вопроса.

Какая квартира устроит банк?

Этот вопрос при выборе ипотечной программы тоже немаловажен. Что вы хотите купить? Может это «хрущевка» или «сталинка». Квартира должна отвечать не только пожеланиям будущих новоселов, но и требованиям банка.

Только получив четкие и понятные ответы на все вопросы, разобравшись во всех тонкостях ипотечной программы, вы будете уверены, что эти условия выгодны именно для вас.

Почему заемщики совершают эту ошибку?

Кажется, что выбор банка, предлагающий программу с самой низкой процентной ставкой — это оптимальное решение. Но может возникнуть такая проблема: программа хорошая, а оформить ипотеку вы не сможете.

Как решается эта задача?

- 1.** Следует тщательно и детально изучить программы банков.
- 2.** Решить, применима ли ваша ситуация к условиям и требованиям банка.
- 3.** Если же в каком-то банке есть ставки по ипотеке ниже, это не повод для огорчения. Возможно эта программа вам не подходит, или в конечном итоге кредит там может стоить дороже.

Получить ипотечный кредит по более низкой ставке, чем напрямую в банке, возможно. И сейчас я вам об этом расскажу.

ИПОТЕКА НА ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ. КАК ЭТО СДЕЛАТЬ?

Вы уже приняли решение обменять свою квартиру или купить новую, воспользовавшись ипотекой. Хотите пойти в банк, подать заявку и оформить ипотечный кредит самостоятельно?



А можно обратиться ко мне и сделать то же самое, но выгоднее и удобнее. Сейчас я попытаюсь рассказать об этом подробно.

Количество и условия ипотечных программ, которые предлагают 100 банков Казани меняются с завидным постоянством. Благодаря тому, что наша компания давно сотрудничает с некоторыми из них, банки предлагают именно нашим клиентам более низкие ставки по ипотечным кредитам.

Мы проводим переговоры и с другими банками о возможности предоставления нашим клиентам выдачи кредита на льготных условиях. Сейчас, когда вы читаете эту книгу, эти договоренности уже могут быть достигнуты.

Вы получите ипотеку в этих банках дешевле, если обратитесь ко мне!



Давайте еще посчитаем. Ипотечный кредит в Казани в среднем составляет 1 500 000 рублей. Срок ипотеки тоже возьмем средний – 15 лет.

Ситуацию рассмотрим на примере банка «Сбербанк».

Мои клиенты, в отличие от других заемщиков, имеют возможность взять ипотечный кредит в этом банке на 1% дешевле. Сумма, которую вы будете экономить каждый месяц составит 991 рубль. Подчеркну, каждый месяц, все 15 лет!

И за весь срок кредита вы сэкономите 178 416 рублей.

Почему условия выдачи кредита стали для вас льготными?

Банк «Сбербанк» заключил с нашей компанией договор о сотрудничестве. Кроме материальной выгоды, вы получите и экономию во времени. Оформить разрешение на ипотеку вы сможете прямо у меня. В банк идти не придется.

Я имею сертификат, который подтверждает мое обучение, право консультировать заемщиков и заполнять заявки на получение ипотечного кредита.



ПОЧЕМУ СТАТЬ МОИМ КЛИЕНТОМ ВЫГОДНЕЕ, ЧЕМ ИДТИ В БАНК?



- ✓ Вам не нужно тратить время для похода в банк, ожидать своей очереди и думать о том, как правильно заполнять документы.
- ✓ Комиссии при выдаче кредита у вас не будет.
- ✓ Имея льготную процентную ставку, вы экономите сотни тысяч рублей.
- ✓ Такие сложные процедуры, как оформление заявки на ипотеку и получение одобрение банка на льготный кредит, вы сделаете у нас в офисе!

БАНК ОТКАЗАЛ – ВЫ УПАЛИ ДУХОМ

«Все приходит вовремя к тому, кто умеет ждать»

(Франсуа Рабле)

Вы приняли непростое решение взять ипотечный кредит, потратили много времени и сил на выбор банка и соответствующей программы, мечтали, как будете жить в новой квартире. А Вам отказали...



Какие чувства вы будете испытывать при этом? Не самые радужные. Самое неприятное это то, что желание повторить такой же путь заново возникает не у многих.

Мне отказали в кредитовании, но Елена помогла. Теперь я живу в своей квартире!



«Меня зовут Наталья, и я хочу выразить огромную благодарность Елене Захаровой за ее помощь. Когда мне отказали в ипотеке, то даже не объяснили причину. Просто отказ и все. Дело в том, что у меня не очень высокая официальная зарплата и видимо банк посчитал, что я не смогу выплачивать. Знакомые порекомендовали обратиться к Елене, мол она профессионал своего дела, да и человек отзывчивый к проблемам других.

Благодаря Елене я снова поверила в то что смогу получить ипотеку, хотя уже честно опустили руки. После того как я обрисовала всю ситуацию, Елена предложила мне подать заявку всего по двум документам, и это сработало! Мне одобрили сумму в 1,5 млн рублей. Спасибо огромное за помощь и всяческих вам благ!»

Наталья

Часто ли отказывают заемщику? Что вы сделали не так? В чем причина?

Нужно знать, на что банк обязательно обратит внимание:

- **Работа.** Она должна быть постоянна и востребована на рынке труда. При ее потере заемщик должен в короткие сроки найти новую.



- **Порядок в ваших финансовых документах и действиях.** Банк проверит, как вы погашали предыдущие кредиты. Может попросить предоставить документы на оплату жилищно-коммунальных услуг.
- **Плохая кредитная история.** Если вы задерживали платежи по кредитам, то банк вправе вам отказать.
- **Неправильно заполненная заявка.** Вы можете допустить неточность, ошибки при заполнении данных о себе, неверно заполнить некоторые графы. Банк не примет неправильно заполненный документ.

Но вы должны знать, что получив отказ о выдаче кредита в одном банке, вам не откажут в другом.

У меня были такие клиенты. Несмотря на три отказа в разных банках, мы сумели получить согласие в следующем. Семья справила новоселье.

Самое неприятное, что банки могут отказывать заемщику, не утруждая себя объяснением причин. И даже могут не возвращать копии (Их может быть от 100 до 200).

Вышеперечисленные примеры — это далеко не все. В моей практике встречались необычные и курьезные случаи. Все примеры произошли на самом деле.

Все ваши данные, которые указываются в заявке, проверяются разными способами. После звонка на работу для подобной проверки сотрудник банка беседовал с представителем службы безопасности. А поскольку сохранение в тайне информации о своих сотрудниках это одна из их функций, то возник конфликт. В результате банк отказал заемщику.

Еще одна ситуация, в которой заемщик был виноват меньше всего. Человек, являясь сотрудником солидной фирмы и имея зарплату 150 000 рублей, получил отказ. При проверке банк выяснил, что компания уже продолжительное время не платит по своим обязательствам и предположил, что в компании могут начаться задержки с выплатой зарплаты.



Почему заемщик падает духом?



Отказ получать неприятно. Когда мы составляем заявку, мы раскрываем все данные о себе, можно сказать, делаем полное жизнеописание. Отказ оставляет неприятный осадок в душе. Избавиться от него порой бывает очень трудно.

Останавливаться или идти дальше?

Ответ однозначен. Конечно, только вперед! Не сдаваться!

Падения бывают у всех. Чтобы добиться рекорда, спортсмен проходит через колоссальное напряжение, ушибы, синяки. Открытия в науке совершаются после нескольких лет неудачных экспериментов. Зато каков вкус победы!

Помните, дорогу осилит идущий. А я всегда могу вам помочь.

Как работает этот сложный механизм под названием «банк»?

Как мы представляем себе работу банка? Это огромные хранилища, бронированные двери и мешки с деньгами. Но на самом деле все далеко не так.

Если у нас есть опыт сотрудничества с банком по самым разным вопросам, все равно мы до конца не можем знать, как работают эти солидные учреждения. Давайте попытаемся понять, что происходит там, внутри. Попробуем приподнять завесу.

Например, заемщик ранее имел просроченную выплату по крупному кредиту. Он не скрывал этого и указал в заявке. Как на это могут отреагировать в разных банках?

В одних сразу же оформят отказ. В другом заявку рассмотрят, аргументируя это тем, что заемщик уже знаком с вопросом изнутри и сможет решить проблему с кредитом, если она возникнет. Но такой заемщик, скорее всего, этого не допустит. Отношение к потенциальным клиентам у разных банков тоже неодинаковое.



В моей практике встречались такие ситуации

- 1.** У заемщика возникла необходимость в продлении решения банка на оформление кредита по ипотеке. Ему отказали. Причина заключалась в том, что он два года назад просрочил выплаты по потребительскому кредиту. Заемщик недоумеваает. Почему только сейчас это заметили и не отказали раньше? В банке его информировали, что имеют право отказывать в выдаче кредита на любом этапе и без объяснения причин.
- 2.** Заемщик получил решение банка на ипотечный кредит. Сумма 2 500 000. На момент сделки сумма намного уменьшилась. Опять недоумение. Что происходит? Объяснение банка таково: решение предварительное. Может меняться и в меньшую сторону.

Сколько времени необходимо банку для рассмотрения заявки?

Нам обещают быстро — от 3 до 7 дней. Это мы слышим в рекламе. Но так ли это на самом деле?

Я вспоминаю случай, участником которого была. Все произошло в 2012-2013 годах.

Ко мне обратился клиент. Он хотел приобрести квартиру, воспользовавшись ипотекой. Мы подали заявки. Конечно, одним банком ограничиваться не стали.

Первое решение получили уже через 3 дня. Следующий банк одобрил заявку через 4 дня, предварительно запросив некоторые справки. Третий банк молчал. Мы несколько раз звонили, доносили документы. Ответ был один: кредитный отдел работает над заявкой.

Ждать его решения мы не стали, потому что цены на квартиры росли. Успешно совершили сделку.

Спустя довольно продолжительное время, а именно 13 месяцев, нам сообщили, что заявка одобрена. Покупатель между тем уже жил в новой квартире.

Почему же так происходит? Что мешает банку быстро принять решение? Открою секрет — банке нет денег.

Причины могут быть и совершенно банальными. Человек, принимающий решение, может быть в отпуске, на больничном или уволиться. Хуже того, документы могут просто потеряться.

Поэтому, оформляя ипотечный кредит, я сотрудничаю сразу с несколькими банками.



Почему это случается?

Есть такое понятие — человеческий фактор. Но в одних банках быстро исправляют свои ошибки, а в других рассуждают о невозможности решения проблем.

Часто головной офис банка находится совсем в другом городе. Отсюда могут происходить несогласованные действия. Проконсультируют клиента по месту жительства, а заявку отправят в главный офис.

Ещё один пример. Заемщик получает долгожданное письмо из банка. Ему одобрен кредит! Необходимо только подписать несколько документов. Человек добросовестно выполняет требования банка. Более того, он начинает выбирать себе новую квартиру, а спустя несколько дней узнает о том, что в получении кредита ему отказано.

Что предпринять?

Давать рекомендации и советы в подобных случаях трудно. Вы же не знаете, что происходит в банке, в который вы обратились.

Для чего тогда я всё это рассказывала?

Теперь любой поворот событий не будет для вас неожиданностью. Что бы не случилось, не стоит падать духом.



ПРОЯВИТЕ РЕШИТЕЛЬНОСТЬ

«Счастье всегда на стороне отважного»

(Багратион)

Какой принцип у людей, которые всегда добиваются своей цели? Действовать здесь и сейчас. Можно ли этот принцип применить к недвижимости?



Как правило, большинство заемщиков оформляют кредит на 15 лет. И тоже большинство погашает его за 7 — 8 лет.

Как вы думаете, им было страшно? А чем они отличаются от вас?

Конечно, они переживали. Они тоже не были уверены в том, что в течение этих 15 лет у них все будет хорошо. Но это не помешало им взять кредит. Теперь они живут в тех квартирах, которые хотели, а не в тех, которые их не устраивают.

Я люблю знакомиться, общаться со многими людьми. Когда разговор заходит на волнующую тему ипотечных кредитов, я объясняю, что выплачивая посильную сумму в месяц, можно значительно улучшить свои жилищные условия.

Многие приходят ко мне на консультацию, чтобы разобраться и начать действовать. Но встречаются и те, кто не перестает твердить одно и то же: «А вдруг все пойдет не так?» Да, может произойти все что угодно. Но выход всегда можно найти.

Пока одни предаются своим страхам, другие уже не один год продолжают жить в долгожданных квартирах.

Нужно быть уверенным, проявить настойчивость и оставить свои страхи позади, и тогда у вас обязательно будет решение банка о том, что ваша заявка на кредит одобрена.

Этот вопрос будет закрыт, но возникнет новый: «Как купить квартиру с наименьшими потерями для собственного здоровья?» Но вначале немного о ценах.

Прогноз рынка недвижимости Казани

Каждый, кто решает купить квартиру, особенно с использованием ипотечного кредита, становится немного экономическим аналитиком. Это и понятно. На цену жилья влияет кризис, изменение цены на доллар, различные изменения банковской политики.

Часто вспоминают ипотечный кризис в Америке, который происходил в 2007-2008 годах. Страсти уже поутихли, но я сейчас постараюсь объяснить, что же происходило там на самом деле.

Что требовалось рядовому американскому гражданину для получения ипотечного кредита? По сравнению с рядовым российским гражданином совсем ничего.



Ипотечный кредит в Америке мог взять практически любой желающий. Для этого не обязательно было иметь стабильную работу.

Первоначальный взнос был не нужен. Сумма не только покрывала полностью стоимость дома, но еще давались деньги на все расходы, связанные с оформлением и даже ремонтом. Заемщик мог рассчитывать на сумму до 110%.

Невероятно, но платежи по кредиту были небольшими. Зачастую сам заемщик определял его размер.

Нужна квартира? Такой проблемы не существовало. Арендовать было невыгодно, проще было купить.

Но за кредит все равно надо было платить. Все просто. Брался еще один кредит, который покрывал все проценты. А потом следующий. Продолжать можно было долго. Добавлю, что ставки по кредитам в Америке были больше, чем в России.

Дальше все произошло по принципу финансовых пирамид. Карточная ипотека Америки рассыпалась в одно мгновение. Теперь большая часть населения страны живет в домах, за которые должна заплатить больше их реальной стоимости.

А как обстоят дела у нас? Стоимость жилья может меняться не только в зависимости от экономической ситуации, но даже от сезона.



Если вы зайдёте на мой сайт WWW.RIELTOR116.RU, то увидите таблицу изменения цен на квартиры в Казани за последний месяц.



НЕ РЕКОМЕНДУЮ ПЛАНИРОВАТЬ ПОКУПКУ БЕЗ ОДОБРЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В БАНКЕ

«Понимание — начало согласия»

(Бенедикт Спиноза)

Получив долгожданное одобрение банка на кредит, окрыленный заемщик решает, что основная проблема решена. Впереди приятные хлопоты, связанные с подбором многочисленных вариантов будущего жилья.

Многие расценивают получение одобренной заявки на кредит и выбор будущей квартиры как два отдельных и ничем не связанных процесса. Предложений множество. В чем проблема? Куплю.

Но на самом деле, как бы невероятно это не звучало, нередки случаи, когда человек не смог купить квартиру, хотя приложил для этого немало усилий. Если вы спросите об этом в банке при оформлении ипотеки, вам подтвердят мои слова.

В чем причина?

1. Продавца не устраивает как будет производиться расчет, а также список документов, необходимых банку для совершения сделки.

Перед продажей квартиры по ипотеке, собственнику придется предоставить некоторое количество справок и документов. Это дополнительные хлопоты, и не все продавцы готовы этим заниматься.

Почему владельцы квартир не соглашаются на сделку по ипотеке?

Любой продавец хочет продать свою квартиру быстро, дорого и без хлопот. Если квартира продается по ипотеке, банк может запросить помимо основного пакета документов ещё абсурдные с точки зрения продавца справки. Например, из психдиспансера и наркодиспансера.



В каких случаях владельцы квартир не соглашаются на сделку по ипотеке?

- У продавца нашелся покупатель, располагающий необходимой суммой наличных денег.
- Если владелец квартиры не смог лично присутствовать на сделке, банк может отменить процедуру купли-продажи с доверенным лицом.
- Если продавец не соглашается ждать одобрения документов и перевод денег банком.
- Собственник попросту не желает собирать необходимые документы.
- Квартира находилась в собственности менее трех лет.
- Если собственники — пожилые люди, они не очень доверяют банкам. У них еще в памяти события двадцатилетней давности, когда банки появлялись как грибы после дождя и также пропадали. Разбираться в расчетах им также не хочется. Опасения вызывает и тот факт, что после продажи квартиры они получают деньги лишь спустя некоторое время. Через 5–7 дней.
- Следующая не менее распространенная причина кроется в вашем выборе квартиры. Она не устраивает банк.
- В ближайшие годы с выбранной квартирой ничего не должно произойти, а это значит, что дом и квартира должны быть в нормальном состоянии. Более того, желательно, чтобы она относилась к такому жилью, которое имеет тенденция к подорожанию.
- Если имеется незаконная перепланировка, то с согласием банка тоже будут проблемы.

Все-таки существуют ипотечные программы, которые принимают во внимание и старое жилье, и незаконные перепланировки.

Что теряет в этом случае покупатель?

Если вы оплатили справки и документы собственнику жилья, то деньги будут потеряны, а время потрачено зря.

Что предпринять?

Немного терпения. Ответ в следующей главе, в которой будут раскрыты еще некоторые сложности, которые встречает заемщик на своем пути к заветной цели.



ЛОВУШКИ, КОТОРЫХ СЛЕДУЕТ ИЗБЕГАТЬ

«Если ты веришь всему что написано, значит ты неисправимый оптимист»

(Народная мудрость)

Есть еще третья причина, по которой могут возникнуть сложности с покупкой квартиры. Да еще какие!

Как купить квартиру с минимальными нервными потерями?

Вы предусмотрели все источники информации рынка недвижимости. У вас на вооружении газеты и интернет. Процесс поиска начался. Но быстро начавшись, он также быстро может и закончиться. Проданные квартиры могут по несколько дней еще «висеть» на сайте, пока газета дойдет до своего читателя наиболее привлекательные варианты уже проданы.

Эти причины я могу назвать самыми безобидными. Гораздо хуже, когда мы встречаемся с откровенным обманом. Рассмотрим наиболее популярные приемы мошенников.

«Квартира — приманка»

В объявлении указывается явно заниженная цена. Для чего? Как следует из названия, для приманки. Вы звоните, а квартира по заманчивой цене уже продана. Ну конечно, есть еще лучше. Но и цену вам предлагают на 10% дороже.

«Аукционы - лохотроны»

Здесь ситуация следующая. Квартира существует на самом деле. На нее также устанавливают заниженную цену. Конечно, заемщик звонит по указанному телефону. Выяснить что-либо толком невозможно. Человеку просто «морочат голову». Диалог напоминает одну из серий журнала «Ералаш».

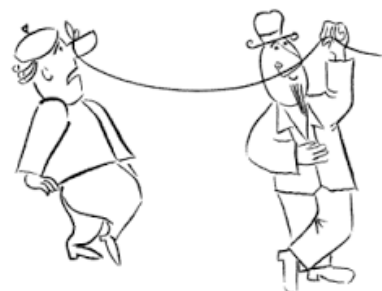
— Ты в магазин ходил?

— Ходил.

— Кефир купил?

— Нет.

— Деньги где?





— Какие деньги?

Все как в заезженной пластинке. Цену уточнить невозможно. Далее разговор прекращается, но не заканчивается. Человеку перезвонят и скажут примерно следующее: «У нас есть покупатель на эту квартиру (Называют среднюю цену), но если Вы предложите больше, квартира ваша».

В этих случаях можно потерять слишком много времени, и тогда придется снова продлевать одобрение банка.

«Фирмы-однодневки»

На первый взгляд здесь все хорошо. Вас приветливо встретят, покажут много вариантов и заверят, что проблем с покупкой не будет. Предупредят, что следует внести предоплату. Вам выдадут квитанцию и поставят на нее печать. Но позвонив спустя некоторое время, чтобы узнать, как продвигаются ваши дела, вы услышите лишь короткие гудки. Мошенники исчезли в неизвестном направлении.

Почему это происходит?

Никто не застрахован от ошибок. Тем более в том деле, с которым сталкиваешься в первый раз. Большинство людей покупают квартиру один раз за всю жизнь.

Когда окунаешься с головой в проблему недвижимости, рекламных предложений столько, что кажется купить квартиру совсем несложно. Мошенники тоже не упускают случая воспользоваться такой привлекательной «кормушкой».

Что предпринять?

Стоит помнить, покупка квартиры это один целый и неделимый процесс. Просто он состоит из нескольких частей. Не забывать про многочисленные приемы любителей поживиться за чужой счет. Вы теперь с ними знакомы.

Досконально уточняйте в банке требования, которым должна отвечать выбранная вами квартира.

Терпеливо ведите диалог с владельцем квартиры. Не позволяйте разговору заходить в тупик при решении вопроса сбора и оформления дополнительных справок. Там, где возможно, делайте это сами. По большому счету, ваш интерес здесь намного больше. Иногда излишнее упрямство решает вопрос не в вашу пользу.



Итак, сделка состоялась. Вы получили долгожданные ключи. Теперь вы — собственник. Я вас от души поздравляю!

Но история на этом не заканчивается. По кредиту надо платить.

Дальше я расскажу вам о том, какие есть способы уменьшить платежи по кредиту после покупки квартиры. Но вначале отвечу на те вопросы, которые наиболее часто приходится слышать в своей работе от клиентов, пожелавших купить квартиру в ипотеку.

Работать с Леночкой — одно удовольствие!



«Работать с Леночкой — одно удовольствие! Грамотный специалист, порядочный человек!!! Никогда не думала, что меня коснется вопрос ипотеки, но жизнь сложилась так, что пришлось... Сама я в этом не разбираюсь, но знаю, как банки работают. Договоры составляются таким образом, что не подкопаешься. А там прописывают так, что клиент в любом случае окажется в проигрыше... Лена помогла мне получить уверенность что мой договор составлен верно и что подпункты прозрачны. В прошлом месяце мне одобрили ипотеку! Теперь главное справиться с ней))))))))), ну это уже другая история. Лена, спасибо!!!»

Наталья



ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ ВЫ ЗАДАЕТЕ ЧАЩЕ ВСЕГО



Вопрос № 1. Если завтра ставки по кредиту снизятся?

Этот вопрос волнует многих. Действительно, ситуация на финансовом рынке меняется часто. Платить лишнее не хочется.

Надеяться на снижение ставок и не торопиться с покупкой квартиры не стоит. Это мы уже обсуждали. Посмотрим на проблему иначе.

Вы должны проверить, переплачиваете по ипотеке или нет.

Добросовестно выплачивая ипотечный кредит, вы вдруг обнаруживаете, что процентная ставка стала ниже. В том числе и в том банке, где оформляли ипотеку.

Произведя расчеты, вы понимаете, что небольшое снижение процента «съедает» немалую часть семейного бюджета в год.

Что предпринять?

Вы направляетесь в банк для получения консультации. Просите снизить процентную ставку. Новые заемщики платят меньше! Но у вас руки связаны договором, о чем банк и поспешит вас уведомить.

Вряд ли можно надеяться, что вам расскажут, как можно повлиять на ситуацию и платить меньше.

Можно ли изменить ситуацию?

Существует такое понятие — рефинансирование ипотеки. Это значит оформить новый займ для погашения уже существующего кредита, но с более выгодными условиями. Но уже в другом банке.

Популярность рефинансирования ипотечного кредита растет, у банка возникает опасность потери клиента, и ситуация начинает потихоньку меняться. В ряде случаев вам все-таки могут снизить процент.

Услуга рефинансирования ипотеки существует не в каждом банке. К заемщику предъявляются строгие требования. Одно из них — это своевременная выплата долга. Просрочка платежа недопустима. Кредитная история будет обязательно проверена. О важности вовремя производить выплаты мы уже говорили.



Чтобы оформить новый кредит, вам потребуются расходы. Позаботьтесь о своих финансовых возможностях. Имейте запас необходимых денежных средств.

Будет нелегко. Но после оформления нового ипотечного кредита (а может вам все-таки банк снизит процент) платежи станут меньше, и все трудности благополучно перейдут в раздел «архив» вашей памяти.

В каких случаях заниматься рефинансированием?

Только тогда, когда ваша выгода составит более 2% годовых.

Что предпринять?

Переезд в новую квартиру сопряжен со многими хлопотами. Большинство из них приятные, и совсем не хочется вспоминать о напряженных и волнительных днях, которые предшествовали этому событию.

Но, если вы не хотите напрасно терять деньги, необходимо следить за состоянием рынка недвижимости. Обнаружили изменение процентной ставки — избавьтесь от нежелательного кредита.

Следить за состоянием цен на квартиры можно на сайте WWW.RIELTOR116.RU

Если нет времени самому анализировать ситуацию, обращайтесь к специалистам!

Что я могу вам предложить?

Внимательно выслушаю, детально разберусь в вашей ситуации, предложу пути решения проблемы. Найду, где выгоднее всего получить ипотечный кредит под более низкий процент.

Если на данный момент таких предложений нет, работа не останавливается. Я проработаю все варианты выхода из ситуации. Когда решение будет найдено, я вам сообщу.

Если во время чтения книги у вас будут возникать вопросы, вы можете позвонить мне и получить подробный ответ на тему ипотечного кредитования.



Вопрос № 2. Если квартира куплена в ипотеку, с ней можно что-либо сделать?



Вы купили квартиру совсем не для того, чтобы ее немедленно продавать. Однако жизнь непредсказуема. Многие не знают, а зачастую не верят, что с квартирой, которая заложена, можно совершать сделки.

Если назрела необходимость продажи квартиры, то выход есть. Квартиру, находящуюся под ипотечным обременением, можно продать. Бывают ситуации, когда это сделать нужно.

Рассмотрим типичный случай. Семь лет назад молодая семья могла себе позволить купить только однокомнатную квартиру, что и было сделано в Кировском районе города Казани. Выплата составляла 9 000 рублей в месяц в течение 15 лет.

Спустя 6 лет семья оценила свои выросшие доходы. Сумма, которую они могли выделить дополнительно, составила 6 000 рублей в месяц. Все хорошо, но для того, чтобы погасить ипотеку, не хватает.

Посчитали. Если погашать долг, используя дополнительные средства, то это займет еще 5 — 6 лет. К тому же хотелось более просторное жилье.

Можно решить эту проблему?

Для того, чтобы переехать в двухкомнатную квартиру в Ново-Савиновском районе в среднем необходимо 5 00 000 рублей. Учитываем, что 6 лет кредит исправно выплачивался.

Сколько будет составлять ежемесячный платеж при ставке 12% в течение 15 лет? Сумма удивила — 6 126 рублей.

Решение приняли быстро. Продав однокомнатную квартиру, погасили кредит. Купили новую. Двухкомнатную! Такие сделки можно проводить, не затрачивая особенно много времени.

Выглядит красиво и заманчиво, но такой обмен считается очень сложным, хотя вполне реальным. Может возникнуть ряд проблем. Основная — это снятие залога с квартиры. Процедура может растянуться на месяцы. Каждый банк по этому пункту имеет свои правила.

Здесь важно объяснить покупателю, что передача денег продавцу квартиры для расчета с банком и снятия залога, это стандартная практика в данном случае между продавцом и покупателем квартиры.



Этот вопрос настолько важен, что требует отдельного обзора.

Что предпринять?

Если сложностей с погашением кредита не возникает, то лучше это сделать, а потом строить планы о дополнительных квадратных метрах. И осуществлять их.

А если ситуация такая же, как описано выше? Появились дополнительные деньги, но рассчитаться с кредитом полностью не получается. Продолжать жить в стесненных условиях? Или поступить как наша молодая семья?

Вопросов много, соответственно и ответа одного быть не может. Просчитать нужно всё досконально.

Если же у вас все равно остаются вопросы, или вы не уверены в правильности своих расчетов, я вам помогу.

Воспользуйтесь бесплатной консультацией по тел. 8(843) 253-48-82



Вопрос № 3. Как выгодно обменять квартиру, используя налоговый вычет?

Налоговый вычет дает дополнительные преимущества при решении вопроса, связанного с приобретением жилья.

У вас изменились обстоятельства и возникла необходимость поменять квартиру в лучшую сторону. Как это можно сделать?

Для того, чтобы сделать один шаг вперед, а в нашем случае из однокомнатной переехать в двухкомнатную квартиру, необходимо 500 000 рублей.

Копить? Это не выход. Не следует ухудшать свой уровень жизни.

Где взять деньги?

Произведем несложный расчет стоимости приобретения двухкомнатной квартиры используя ипотечный кредит. Для удобства цифры представим в виде таблицы.

Таблица сумм и платежей при ставке 12% годовых сроком на 15 лет.



Сумма кредита в рублях	Ежемесячный платеж в рублях
400 000	4930
500 000	6162
600 000	7400
800 000	9860
1 000 000	12 325

Кажется невероятным, но очень много наших клиентов поменяли неудобное жилье на более комфортное, не располагая при этом достаточной суммой доплаты.

Для подавляющего большинства сумма, которую они платят банку в качестве долга за кредит, составляет 6 126 рублей. При условии, что кредит оформлен на 15 лет и ставка по кредиту 12%. В день это составляет немногим меньше 200 рублей.

Есть ли возможность уменьшить выплату?

Сейчас при получении налогового вычета нет ограничения по срокам, как это было до 2009 года, и сумма составляет 2 000 000 рублей. При этом учет процентов не происходит.

Воспользовавшись налоговым вычетом, вы существенно выигрываете в финансовом плане, потому что государство теперь будет вам возвращать 13% от вашей зарплаты каждый месяц. Ранее они удерживались в виде подоходного налога. Следовательно, можно уменьшить платеж по ипотеке.

Какую сумму вы платите в виде подоходного налога?

Полученная зарплата	Подоходный налог	Начисленная зарплата
20 000	2988	22 988
25 000	3735	28 735
30 000	4482	34 482



35 000	5229	40 229
40 000	5977	45 977

Цифры сильнее слов. Они просто кричат. Получая зарплату 20 000 рублей, вы будете получать 3000 рублей дополнительно каждый месяц.

Займемся расчетами

Дано: Ипотечный кредит — 500 000 рублей;

Средняя зарплата по Казани — 25 000 рублей;

Налоговый вычет — 3250 рублей

Решение: $6\ 162 - 3\ 250 = 2\ 912$ рублей в месяц.

Сколько это в день? Меньше 100 рублей. Для вас сложно выделить эту сумму? Ответ очевиден.

Ситуация станет еще лучше, если налоговым вычетом воспользуются оба супруга. У многих есть возможность использовать материнский капитал.

Таким образом вы сможете значительно снизить финансовые трудности, если проценты по ипотеке будете погашать, используя механизм возврата подоходного налога. И при этом жить в новой квартире.

Печально, что многие жители Казани не используют возможность иметь жилье, которого они достойны. Сейчас все преимущества приобретения жилья в ипотеку на вашей стороне.

- ✓ Ставки по кредитам стали более доступны.
- ✓ Можно выгодно пользоваться налоговым вычетом.
- ✓ Цены на жилье в Казани сейчас уменьшились. Не упускайте такую возможность!



Вопрос № 4. Может ли ипотека приносить доход?

Есть и такие клиенты, которые задают мне этот вопрос. Попробуем разобраться.

У вас уже есть квартира, которая вас полностью устраивает. У вас дети, которые подрастают. Вас тревожит будущая пенсия. Вы решили приобрести квартиру, так сказать, «впрок».

Это более сложная задача, но, все равно решаемая. Вы должны помнить, что при покупке квартиры необходимо иметь первоначальный взнос в размере не менее 10%.

Нам нужно взять кредит на сумму 1 200 000 рублей, срок должен составлять 15 лет.

Если первоначальный взнос составил 30% от стоимости квартиры, кредит будет одобрен под 12,5% годовых. Ежемесячная плата будет 14 800 рублей.

Затем следует отнять от этой суммы свой налоговый вычет.

Допустим у Вас заработная плата 40 000 рублей. Налоговый вычет составит 6 000 рублей. Сумма к выплате всё равно осталась. Но, квартира у вас уже есть! И она пустая.

Сдав квартиру в аренду, вы получаете недостающую сумму к ежемесячной выплате.

Стоимость арендной платы неуклонно растет. Сдать однокомнатную квартиру в Казани можно за 15 000 — 25 000 рублей. Может быть в первое время выплаты по кредиту будут немного выше. Но спустя совсем немного времени квартира начнет приносить доход. Иначе и быть не может.

Не стоит отказываться от дополнительной выгоды!



Я проконсультирую вас по этому вопросу бесплатно:

тел. 8(843) 253-48-82

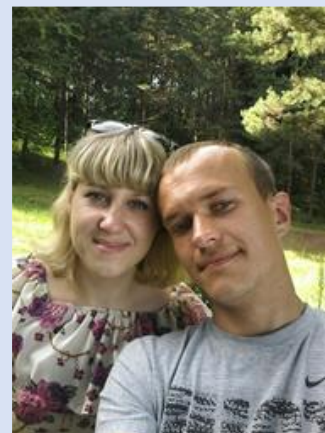
моб. 8-9033-05-48-82





Получили то, что хотели! Спасибо Елене!

«Недавно решили с девушкой съехаться, но жить с родителями совсем не хочется, давно оба мечтаем о самостоятельности. И тут встал вопрос о жилье. Когда посчитали, сколько денег будет уходить на съем квартиры, пришли в ужас, поэтому стали искать другие варианты. Сдуру оставил номер телефона на нескольких сайтах и банках, звонками замучили, причем предлагали все не то. Контакты пришлось сменить. У знакомых спросил, не знают ли они хорошего риэлтора, посоветовали Захарову Елену из агентства «Казанская недвижимость», решил обратиться.



Девушка оказалась замечательной и как человек, и как специалист. Выслушала нас, рассчитала оптимальную стоимость выплат в месяц, сроки погашения и помогла оформить ипотечный кредит по процентной ставке ниже чем в банке. Чувствовалось, что Елена понимает нашу проблему, наши желания и опасения. Но все прошло легко, спасибо. Сейчас платим приемлемую сумму, очень довольны, живем в свое удовольствие в собственной квартире уже 4 месяца, чего и всем желаем!»

Алексей и Оксана

Задача:

Купить однокомнатную «хрущевку» в Кировском районе. В шаговой доступности садик, магазины, желательно место для бега. Не последний, не первый этаж. Желательно с ремонтом. Первоначальный взнос + ипотечный кредит.

Решение:

Квартиру нашли сразу, но обнаружились проблемы по юридической линии. В течение месяца пришли к соглашению и вышли на сделку. Была приобретена «хрущевка» на 4 этаже по адресу Г. Шоссе 39, общей площадью 31 метр, бонусом подвал 2х2 метра. В квартире уютно (по словам клиента). Ипотечный кредит одобрили в течении 3 дней по привлекательной ставке. Во дворе садик, место для занятий спортом, лесопосадка, недалеко озеро Лебяжье.



ВЫ ЕЩЕ НЕ УСТАЛИ ПЛАТИТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ?

Необходимость снять квартиру может возникнуть у каждого человека и в любой момент. Квартира может быть замечательная. Но она — чужая. Несмотря на то, что вы составили договор с владельцем жилья, вас могут попросить выехать в любой момент. Арендная плата тоже, к сожалению, величина непостоянная. А если вы посчитаете сумму, которую отдали за квартиру, то эта цифра оптимизма вам не добавит.

В чем же дело? Необходимо решиться и сделать первый шаг.

Какие преимущества вы будете иметь, купив квартиру по ипотеке?

Это будет ваша собственность! Платить вы будете за свою, а не чужую квартиру. Постепенно, год за годом погашая кредит, вы приближаете время, когда станете единоличным владельцем жилья. При аренде квартиры, через 10-15 лет (срок, на который берётся кредит), вы останетесь ни с чем.

Ежемесячные выплаты по кредиту не растут! Цены на квартиры и на арендную плату неуклонно повышаются. Но вас это уже не заботит. У вас уже есть квартира.

Теперь вы — хозяин квартиры! Что вы могли сделать в арендуемом жилье? Даже повесить очень нужный вам крючок нужно было спрашивать разрешение. А свою квартиру вы можете теперь и сами сдавать.

Квартиру можно всегда продать. Причин сотни. Но стоимость ее уже выросла. Вы получите разницу в цене.

Вы пользуетесь налоговым вычетом. Куда уходили ваши налоги? Какие мифические проблемы они решали? Теперь они будут улучшать лично ваши условия жизни.

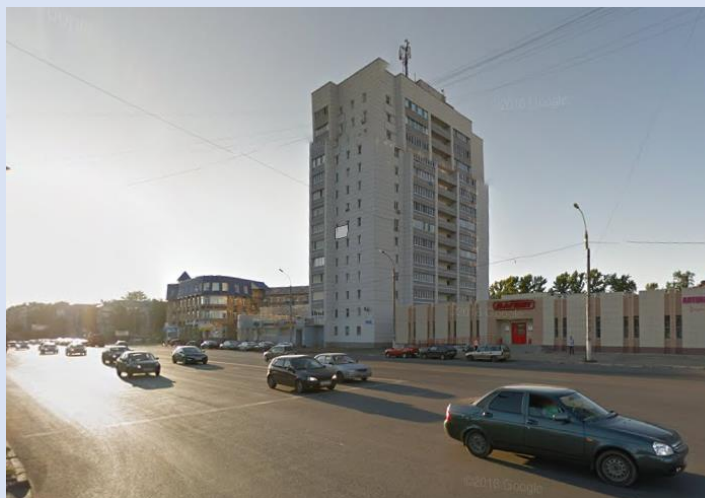
Есть ли причины, по которым вы не можете воспользоваться ипотечным кредитом?

Вы не можете предоставить документы, которые подтвердят источник дохода.

Есть проблемы с первоначальным взносом. Все плохо только на первый взгляд. Сумма первоначального взноса может быть снижена до 10%.



Не надо платить чужому человеку — платите за свою квартиру!



«Долгое время снимал квартиру, но однажды подумал, а куда я трачу свои деньги? Сколько уже ушло в чужой карман? Зачем я плачу незнакомой женщине, когда уже давно мог бы жить в своей квартире? Стал подбирать доступный вариант и поближе к работе, и тут столкнулся с проблемой: я понятия не имел, как правильно рассчитать выплаты, какие условия лучше, и вообще боялся, что меня обманут. В интернете нашел много разных компаний, но общение и понимание вызвала Елена, она же и была моим менеджером.

Она ответила на все мои вопросы, подробно объяснила все плюсы и минусы, помогла подобрать оптимальный вариант кредита. Сейчас плачу уже за собственную квартиру, понимаю, что вкладываю деньги, а не выкидываю их на ветер. Уверен в своем будущем, выплаты прозрачные, договор на руках, так что все отлично. Спасибо Елене за помощь!»

Николай

Задача:

Купить однокомнатную квартиру, не «хрущевку». Около парка Победы. Можно без ремонта.

Решение:

В течение 3 дней одобрили ипотечный кредит. После 3-го показа клиенту понравилась квартира по адресу: ул. Чуйкова 1, по привлекательной цене с обременением из-за просрочки квартирных платежей, после согласования всех деталей вышли на сделку уже через 15 дней после одобрения кредита. До работы 10 минут пешком. Клиент доволен.



Не нужно повышать благосостояние хозяев квартир, которую вы снимаете. Подумайте о себе. Есть замечательный способ решить проблему — взять ипотеку.

Как купить квартиру с наименьшими потерями? Как выйти невредимым с поля боя ипотеки?

Я работаю с недвижимостью уже далеко не первый год. На моем счету более 100 сделок, совершенных с участием ипотечного кредита. Каждый день я встречаюсь и консультирую людей.

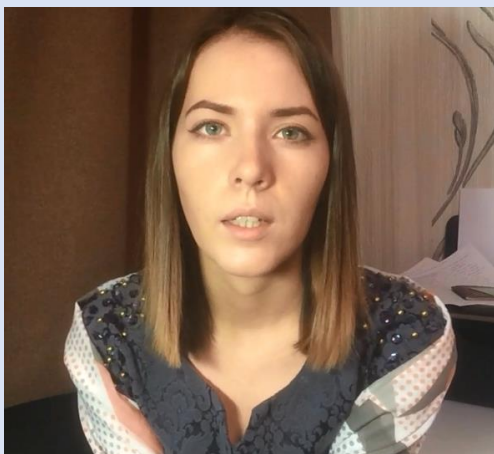
Пожелания у всех примерно одинаковы:

- 1. Требования и условия банков было бы неплохо собрать в одном месте.** Можно спокойно сравнивать разные ипотечные программы, выбирать подходящую. Тогда не будет сожалений о том, что пропустили выгодную и соответствующую твоим ожиданиям. А также все последние изменения в программах были доступны.
- 2. Подавать заявки сразу в несколько банков.** Обезжать все банки — задача непростая. Требуется много времени и сил. Нет гарантии, что один банк все рассмотрит быстро и примет положительное решение. А при разных одобренных кредитах можно спокойно выбрать лучшее.
- 3. Облегчить процедуру заполнения заявок.** Заполнить все правильно очень трудно. Можно легко ошибиться. Названия некоторых пунктов не совсем понятны. Надо звонить в банк и уточнять. Никто же не будет разбираться, что ошибка произошла случайно.
- 4. Быстро без лишних забот купить квартиру своей мечты.** Иногда сложно вести переговоры с продавцом. Ему нужно объяснять порядок расчетов. Решать вопросы с подготовкой документов. А еще оценкой и страхованием. Подобрать нужную квартиру тоже бывает не просто.
- 5. Надежный человек, который отвечает и контролирует все этапы покупки квартиры.** Хочется получать профессиональные и понятные ответы на все вопросы. Здорово, если есть человек, который заинтересован в конечном результате. Здорово, если есть человек, которому я могу доверять.
- 6. Пусть ненамного, но все же уменьшить ставку по кредиту.**

Слишком много пожеланий? Вовсе нет. Скажу больше — они все выполнимы. Вся моя работа нацелена именно на то, чтобы сделать их еще больше. Накоплен большой опыт работы. Профессиональная учеба занимает не последнее место в моем рабочем графике.



Я получила минимальный процент и сохранила нервы!



«Я открыла свой бизнес в Казани, и появилась необходимость в покупке жилья в этом городе. Конечно, пришлось взять ипотеку, но все же для меня это достижение. Хотелось бы поделиться своим опытом в выплате ипотечного кредита.

Я всегда боялась, что ипотека – это неподъемные выплаты и на всю жизнь. Но нет, оказывается не все так страшно.

Конечно, сначала банки предлагали мне какие-то странные условия, но окончательно запутавшись, я пошла на консультацию к специалистам. Я обратилась сразу в несколько фирм, но понравилась мне только одна – «Казанская недвижимость с Еленой Захаровой». Остальные пытались навязать свои услуги, при этом не говорили ничего конкретного. Мой консультант Елена Захарова сразу мне понравилась. Она подошла к делу со всей ответственностью, задавала много вопросов, и все по делу, объяснила все нюансы. В итоге она помогла мне добиться минимальной процентной ставки и оформить ипотеку без очередей, ожиданий и дознаний. Для меня это очень важно, так как потеря времени – это потеря денег, бизнес не прощает постоянного отсутствия руководителя.

Очень понравилось, что Елена всегда и везде меня сопровождала, даже не ожидала такого внимания. В результате я получила квартиру, минимальные платежи, и сэкономила время и нервы. Рекомендую Елену как отличного специалиста».

Василина. Ссылка на отзыв: <https://goo.gl/4D8Mbp>

Задача: Купить однокомнатную в Ново-Савиновском районе. Улучшенная. Метров 50-60. С привлечением ипотечного кредита.

Решение: В течение 3 недель подобрали квартиру по адресу: Гаврилова 28, площадью 55 кв.м, с отличным видом на р.Казанка. Оформили ипотечный кредит прямо в офисе с более выгодной процентной ставкой, чем в банке.

Я очень люблю день, когда ко мне приходят счастливые новоселы, чтобы сказать спасибо.



Я всегда готова вам помочь:

тел. 8(843) 253-48-82

моб. 8-9033-05-48-82

КУПИТЬ КВАРТИРУ И СОХРАНИТЬ ПРИ ЭТОМ ВСЕ НЕРВНЫЕ КЛЕТКИ

На каком вы сейчас этапе? Только решаете купить квартиру, у вас есть одобренная заявка из банка или вы заняты подбором удачного варианта жилья? Наверняка все это время вас преследует вопрос о том, не совершили ли вы где-нибудь ошибку.

Если вы выбрали ипотечную программу, которая больше всего на 1%, нетрудно посчитать, в какую сумму обернется этот просчет.

Как не совершить досадный просчет?

Обратившись ко мне, вы сможете оформить ипотеку на самых выгодных условиях.

Если ваша заявка уже одобрена, вы сможете проверить, действительно ли выбранная программа лучшая.

Не придется ли вам долгие годы считать потерянные деньги?

Почему мои клиенты всегда довольны?

- ✓ Они не бегают из банка в банк, не теряют время в очередях и не думают, как заполнять документы.
- ✓ Мои клиенты подают заявки сразу в несколько банков. Они уверены, что получат одобрение. И в короткий срок.
- ✓ У меня вы можете познакомиться с ипотечными программами банков Казани. Сравнить их в спокойной обстановке и выбрать самые выгодные.
- ✓ Мои клиенты имеют возможность получить льготные условия кредитования. Ставка по кредиту будет снижена до 1%.
- ✓ Выбор квартиры не доставит огорчений.
- ✓ Информация по квартирам вся проверена.
- ✓ Документы пройдут юридическую экспертизу.



✓ Проведу безопасные взаиморасчеты.

Если вы решите купить квартиру обратившись ко мне, подбор и оформление ипотечного кредита будут бесплатными.

На что вы можете рассчитывать?

Если вы только решили оформить ипотечный кредит, я помогу сберечь ваше время, деньги, а иногда и здоровье.

Если ваш кредит одобрен, я помогу проверить, правильно ли вы все рассчитали.

Если я смогу подобрать для вас более выгодные условия, я сделаю это.

Я рассказала вам, как правильно приобрести желанную квартиру используя ипотечный кредит. Я искренне надеюсь, что информация поможет вам разобраться в этом сложном вопросе. Если у вас остались вопросы, я подробно на них отвечу.

Риэлторские услуги, которые я предоставляю:

- 1.** Продажа и покупка жилой недвижимости;
- 2.** Рыночная оценка недвижимости;
- 3.** Юридическое сопровождение сделки;
- 4.** Срочный выкуп недвижимости;
- 5.** Использование материнского капитала
- 6.** Подбор ипотечного кредита;
- 7.** Бесплатные профессиональные консультации.

Я отвечу на ваши звонки, письма, встречу в своем офисе

Веб-сайт: WWW.RIELTOR116.RU

E-mail: elena2534882@mail.ru

Телефон: **+7-9033-05-48-82**



Моя задача как риэлтора:

- ✓ Понять задачу, отстаивая интересы своего клиента, профессионально используя свои навыки:

Рекламщика, Юриста, Оценщика, Психолога, Переговорщика, Продажника, Организатора, Фотографа, Водителя и т.д.

- ✓ Решить задачу наиболее **Безопасным, Надежным, Быстрым** путем.

- ✓ Огородить, быть неким «фильтром» от: **Стресса, Негатива, Потери времени, Потери денег, Потери квартиры.**

- ✓ Достичь наилучшего результата с ощущением **легкости и безопасности во время всего процесса продажи или покупки недвижимости.**



Захарова Елена – риэлтор, который Вас понимает...

Если у Вас возникли вопросы во время прочтения этой книги, воспользуйтесь бесплатной консультацией и получите уже сегодня ответы на вопросы.

Звоните по тел (843)-253 -48 -82

Приглашаю к нам в офис по адресу: г. Казань, ул. Меридианная, 26а

Буду рада видеть Вас на своем сайте: WWW.RIELTOR116.RU

Став Вашим Риэлтором, я пройду вместе с Вами все этапы купли-продажи или обмена недвижимости. Отстаивая именно Ваши интересы, мы достигнем наилучшего для Вас результата.