

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотека для богатых

финансовый план

(Окончание. Начало на стр. 25).

Немало заявок на получение дорогой ипотеки и от топ-менеджеров крупнейших российских и западных компаний. Эта услуга интересна тем, кто платит за аренду несколько тысяч долларов в месяц. Зачастую такие арендаторы не имеют достаточно средств, чтобы сразу купить жилье соответствующего класса, но обладают ежемесячным доходом, который позволит им выплачивать большой кредит. Есть среди заемщиков и иностранцы.

С точки зрения банков, идеальный «дорогой» заемщик выглядит следующим образом: это скорее мужчина, нежели женщина, 30–45 лет, занимающий руководящую должность в крупной (лучше западной) компании. С ежемесячным доходом не менее \$15 тыс., обладающий собственной недвижимостью, дорогостоящим имуществом или ценными бумагами. Желательны впечатляющие выписки с его банковских счетов, положительная кредитная история и солидный поручитель. Лучшим поручителем считается компания-работодатель.

Эксперты отмечают, что московские банки стали лояльнее относиться к пакету документов для получения кредита в размере около \$0,5 млн. Причем они рассматривают не только сегодняшние заработки заемщика, но и делают ставку на перспективный доход, который будет получен в результате развития его бизнеса. Появляются все больше программ под залог имеющейся недвижимости, развивается ломбардное кредитование. Новые возможности появились на рынке загородной недвижимости: теперь в кредит можно приобрести не только загородный дом или коттедж, но и земельный участок.

«Банки сами прежде всего заинтересованы в крупных заемщиках, поэтому представляют нашим клиентам целый ряд льгот», — объясняет Марина



Эту квартиру в Романовом переулке стоимостью \$4 млн можно приобрести по ипотеке

Мелконян, руководитель направления ипотеки компании Penny Lane. — К примеру, в отличие от программ кредитования недорогой недвижимости, крупный заемщик нередко сначала выбирает квартиру или загородный дом, а потом получает кредит под конкретный объект. Большой популярностью среди наших клиентов пользуются кредиты с нулевым первоначальным взносом. Однако получить такой кредит без ипотечных брокеров клиентам очень непросто.

Условия кредитования каждого крупного заемщика, по словам Марины Мелконян, абсолютно индивидуальны. Банки, с которыми сотрудничает компания Penny Lane, как правило, предлагают кредиты с процентной ставкой от 9% годовых в долларах США, от 13% в евро, от 15% в рублях. Заемщики могут рассчитывать на целый ряд преференций по программам банков — партнеров риэлтерского агентства, но решение о снижении ставки по кредиту принимается опять же для каж-

дого клиента индивидуально. Срок кредитования на сумму около \$1 млн может составлять от года до 40 лет. Кредиты на небольшие сроки пользуются большей популярностью среди таких заемщиков. Однако кредиты на срок более 20 лет также востребованы в этом сегменте рынка. Их оформляют клиенты, которые хотят иметь минимальный ежемесячный платеж.

Оценка ценности

Помимо оценки платежеспособности заемщика для банка

крайне важна оценочная стоимость самой элитной недвижимости. Ведь сумма, на которую будет выдан кредит, зависит прежде всего от оценочной стоимости квартиры или коттеджа, а не от цены, которую хочет получить продавец. Существует три метода оценки недвижимости: сравнительный, доходный и затратный.

Сравнительный метод оценки представляет собой сравнение объекта с аналогичными предложениями. На стоимость недвижимости влияет местопо-

ложение, планировка, вид строительных материалов. Оценить загородный коттедж гораздо сложнее, чем квартиру в многоэтажке. Средняя стоимость квадратного метра жилья в многоэтажных домах высчитывается исходя из используемых материалов (бетон, кирпич и т. д.) и местоположения объекта. Частные загородные дома оценивают прежде всего путем «сравнения с аналогичными объектами».

«Стоимость частного жилья в Подмосковье зависит отнюдь

не только от цены используемых в строительстве материалов и качества работ, — рассказывает Сергей Ганусов, управляющий центра загородной недвижимости компании «БЕСТ-недвижимость». — На нее влияют и другие факторы, в частности наличие коммуникаций, расположение участка относительно Москвы, удаленность от МКАД, наличие инфраструктуры, живописность места, наличие или отсутствие близости свалок или промпредприятий».

Доходный метод — это анализ прибыльности объекта. Речь прежде всего идет о сдаче недвижимости в аренду. Такой подход приемлем прежде всего для городских квартир. Сложность заключается в том, что рынок аренды у нас по-прежнему теневой и предоставить банку официальные данные об арендных ставках практически невозможно. Хотя многие банки, рассматривая заявки на ипотечный кредит, требуют, чтобы оценщики обязательно использовали и метод доходной оценки. Для оценки загородной недвижимости такой подход применяется редко, поскольку разброс цен на аренду коттеджей еще больший, нежели в городе при прочих равных условиях.

Затратный метод подразумевает, к примеру, подсчет совокупности затрат на строительство дома. Применим он прежде всего к загородной недвижимости.

«Оценка недвижимости класса «премиум» происходит по тем же стандартам, что и любой другой, но она занимает больше времени. К работе с дорогим сегментом допускают только опытных сотрудников агентства», — подчеркивает Екатерина Бочкова, руководитель отдела оценки оценочного агентства «Современные технологии консалтинга», аккредитованного ВТБ 24. — Городская недвижимость оценивается сравнительным методом, а также оценкой доходности объекта. Для загородной недвижимо-

сти оценка доходности имеет меньшее значение — здесь используются сравнительный и затратный методы оценки».

На оценочную стоимость влияет и юридическое состояние квартиры или дома. По словам оценщиков, оформленная в собственность недвижимость, в которой никто не живет, всегда дороже аналогичной, но требующей расселения или оформленной как инвестиционный контракт. В то же время, по наблюдениям экспертов, в «элитное» у нас зачастую записывается любое дорогое жилье, хотя оно может не соответствовать заявленному классу по уровню строительных работ, району, планировке. Правда, попадаются и прекрасные недооцененные квартиры и дома. Задача оценщиков в том, чтобы выяснить настоящую рыночную цену выбранного клиентом банка объекта.

«Переоценка объектов элитной недвижимости чаще встречается среди городских квартир, чем среди загородных домов», отмечает Екатерина Бочкова. — Банк выдает клиенту именно ту сумму, в которую мы оценили объект недвижимости».

Важно это, по наблюдениям экспертов, только в тех случаях, когда заемщик претендует на кредит максимального размера. Особой популярностью в секторе дорогой ипотеки пользуются кредиты без первоначального взноса. Банки же, как правило, настаивают на том, чтобы кредит не превышал 80–90% стоимости недвижимости. Дело в том, что если заемщик окажется неплатежеспособным, банку придется заниматься продажей объекта. В связи с этим банк хочет быть уверен в компенсации затрат и времени. Кроме того, заемщики, желающие купить недвижимость класса «премиум», должны быть готовы к тому, что придется указать полную стоимость объекта. Это условие не всегда устраивает продавцов, особенно на вторичном рынке загородного жилья.

Ольга Соломатина

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ
Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:
• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»
+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru

квартал

открытое акционерное общество

ЭЛИТНЫЕ квартиры на Ленинском

ИПОТЕКА
232-22-11 www.kvartal.ru
Ленинский пр-т, 126-1
проектная декларация опубликована на www.kvartal.ru

реклама

PROVERENO building

levitan

клубный поселок

Проникнут настроением эпохи...

Элитный коттеджный поселок
25 километров по Калужскому шоссе
21 дом с собственным видом на реку
400 метров благоустроенной набережной
Парковая территория

8 (495) 643 01 33
www.levitan-club.ru