

ДОМ ДЕНЬГИ

Ссудный гараж

— ипотека —

С привлечением кредитных средств в основном приобретаются места в отдельно стоящих крытых паркингах или парковочных местах, предусмотренных застройщиком в возводимом жилом доме. Парковочные места могут быть разделены разметкой на полу, выгорожены сеткой рабицей и быть оборудованы запирающимися воротами, а могут быть отделены собственными стенами, то есть служить полноценным гаражом.

«Сегодня наличие подземного паркинга — это не только требование нормативов, но и та опция, без которой невозможно продать жилую недвижимость», — сказал коммерческий директор Capital Group Алексей Белосудов. — С точки зрения коммерческого интереса коэффициент количества подземных парковочных мест составляет от 1,2–1,3 для жилья бизнес-класса до 2 на квартиру в элитном сегменте. Это именно тот объем, который однозначно будет востребован».

Стоимость машиномест в строящихся домах и новостройках в Москве колеблется в пределах 0,2–2,5 млн руб. По данным компании RDI, цена машиноместа в подземных паркингах Московской области варьируется от 450 тыс. руб. до 1,5 млн руб. Стоимость зависит от конкретного ЖК и размера парковочного места, самая высокая — 1,5 млн руб. — предлагается за машиноместо для двух автомобилей. На первичном рынке в многоуровневых паркингах цена машиноместа начинается от 310 тыс. руб. и достигает 900 тыс. руб. Среднерыночная стоимость машиноместа в многоуровневых паркингах Московской области составляет 510 тыс. руб.

По данным компании Capital Group, в среднем девелоперу на каждое машиноместо с учетом проездов и вспомогательных площадей приходится закладывать 35 кв. м подземного пространства (в собственность оформляется 12–13 кв. м). При себестоимости строительно-монтажных работ 1 кв. м \$1 тыс. машиноместо в среднем обходится девелоперу в \$35 тыс. Средняя стоимость машиноместа составляет порядка \$40–45 тыс.

Для машины ставка выше
Ставки по кредитам на покупку гаражей или машиномест в крытых пар-

кингах выше, чем по кредитам на жилую недвижимость. По данным ЦБ, на 1 декабря 2013 года средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам в рублях составляла 12,6% годовых, а рыночные ставки колебались в пределах 10–14% годовых. Ставки на ипотеку на приобретение гаража или парковочного места в крытом паркинге колеблются в пределах 11–17,5% годовых.

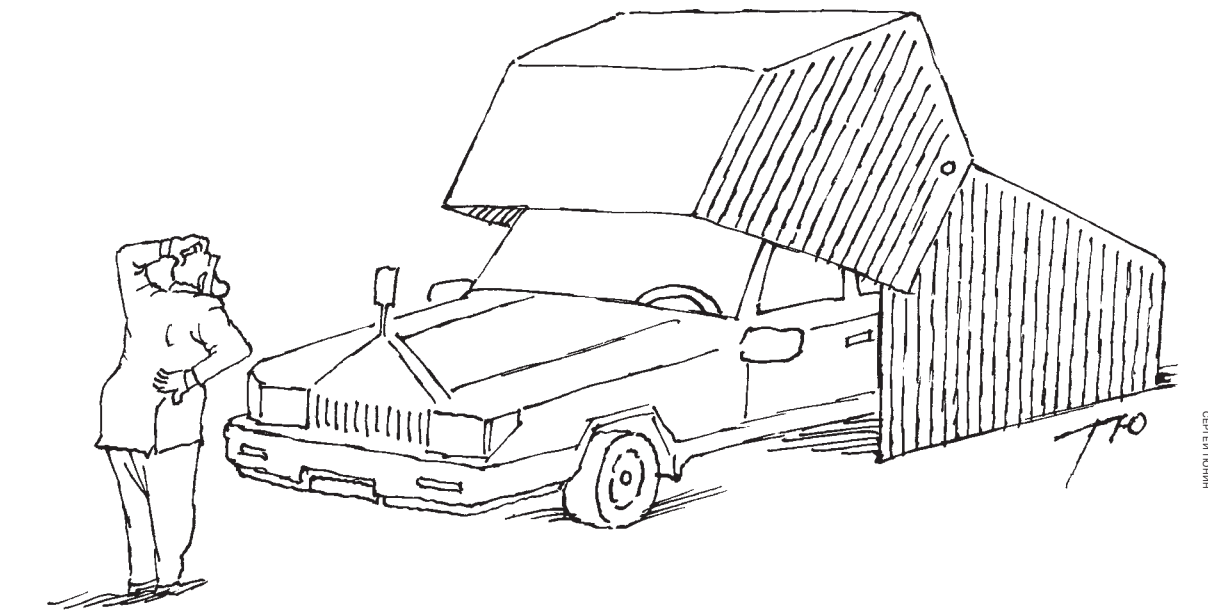
ВТБ 24 предлагает ипотеку на приобретение гаража в наземном комплексе или подземной автостоянке в рублях под 13,75–14,85% в зависимости от суммы кредита, а в долларах или евро — 10%. При этом кредиты на покупку жилой недвижимости в готовых домах или новостройках банк выдает под ставку 11,75–12,85% годовых. Ставки Сбербанка по таким кредитам начинаются от 12,5–13,5% годовых для зарплатных клиентов и объектов, кредитруемых банком, по остальным объектам действует надбавка 0,5–1% годовых. В иностранной валюте эти кредиты будут стоить 10,5–11,5%, для объектов, возводимых без кредитных средств банка, надбавка 0,5–1%. При этом аналогичные параметры для кредитов на приобретение готовой или строящейся квартиры составляют 12–13% годовых. Газпромбанк кредитует гаражи в рублях в зависимости от суммы первоначального взноса под 14–15% до оформления ипотеки, после регистрации — 12,5–15%, в долларах до оформления ипотеки — 11%, после — 12%. При этом минимальные ставки по кредитам банка на квартиру на вторичном рынке составляют 12,45–12,75%, а в строящихся домах — 13,25–14,55% до оформления ипотеки и 12,45–13,75% годовых — после. Росбанк выдает такие кредиты в рублях под 14,5–15,25% годовых, при единовременной выплате в размере 1,5–3% от суммы кредита ставку можно снизить на 0,5–1%. При этом фиксированные ставки по кредитам на жилую недвижимость на вторичном рынке 12,35–13,85% годовых, в новостройках — 13,35–14,85% годовых.

Например, по программе кредитования ВТБ 24 гараж стоимостью 1 млн руб. возможно приобрести в кредит с первоначальным взносом от 30% сроком до 50 лет. В этом случае максимальная сумма кредита составит 700 тыс. руб., средний срок кредитования — 15 лет. Ставки составят

14,85% в рублях или 14,35% для владельцев зарплатных карт банка; ежемесячный платеж — 9,72 тыс. руб. и 9,48 тыс. руб. соответственно. По программам Росбанка при стоимости машиноместа 400 тыс. руб. банк может выдать кредит, покрывающий до 80% от стоимости недвижимости, то есть 320 тыс. руб. При сроке кредитования десять лет и процентной ставке 15,25% ежемесячный платеж составит 5,21 тыс. руб.

Высокие ставки по ипотеке на автостома банкиры объясняют характером обеспечения по кредиту. «Ставки по „гаражной“ ипотеке действительно несколько выше, чем по ипотеке на жилье», — согласен заместитель начальника управления разработки и сопровождения кредитных продуктов департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Михаил Сероштан. — Это обусловлено в том числе отличиями в обеспеченности кредита. Гараж или машиноместо — это специфическая недвижимость». Особенность такой недвижимости — низкая степень ликвидности по сравнению с квартирами. «Более высокими ставками банки компенсируют повышенные риски при таком кредитовании, в том числе риски сохранения положительной платежной дисциплины», — поясняет директор департамента маркетинга и розничных продуктов Росбанка Лидия Каширина. — Люди более дисциплинированы, когда речь идет о чем-то важном в их жизни, например о единственном жилье. Потеря жилья для людей более серьезная проблема, чем потеря парковочного места. Кроме того, жилая недвижимость — это более ликвидный залог».

Однако банкиры предлагают сравнивать стоимость таких кредитов не с другой ипотекой, а с потребительскими беззалоговыми ссудами. «В любом случае, воспользовавшись ипотекой на гараж, клиент получает ряд преимуществ по сравнению с потребительским кредитом, который является популярным способом покупки гаража, особенно если его стоимость значительна», — сравнивает Михаил Сероштан. — Процентная ставка существенно ниже, срок кредита больше, что обеспечивает комфортный ежемесячный платеж, а также дополнительный экономии клиента». У Сбербанка, например, потребительские кре-



диты без обеспечения стоят 17–21% в зависимости от категории заемщика и срока кредитования. ВТБ 24 выдает потребительские кредиты наличными под ставку от 18% годовых, Росбанк — 18,4–14,4% годовых.

Стены или крыша

К специфическому и малоликвидному, по их мнению, залогом в виде гаража или машиноместа банки будут предъявлять дополнительные требования. Основные ограничения касаются гаражей, расположенных в строящихся домах: вряд ли банк согласится кредитовать такой объект, который согласится кредитовать гараж в строящемся доме, только если тот построен уже на 30%. Кредит на гараж в отдельно стоящем комплексе Газпромбанк выдает, только если последний полностью готов. Росбанк предлагает кредиты на покупку машиноместа как на вторичном, так и на первичном рынке недвижимости. Однако есть ограничения по кредитруемым объектам первичного рынка недвижимости. Банк предоставляет кредиты на приобретение машиноместа или гаража, расположенного только в жилых объектах, возведенных аккредитованным застройщиком.

Требования при оформлении гаражной ипотеки соответствуют стандартам по оформлению кредита на жилье, это классический целевой ипотечный кредит. Единственным отличием — в списке необходимых документов: по нежилым помещениям, к которым относится гараж, не

требуется предоставления выписки из домовой книги о зарегистрированных лицах, выписки из финансового лицевого счета.

Два кредита или один?

Кредит на покупку гаража или машиноместа многие банки готовы пристегнуть к кредиту на приобретение квартиры в этом же доме. Основным требованием здесь будет достаточный уровень дохода заемщика. «Банк рассматривает как два не зависящих друг от друга кредита», — поясняет Лидия Каширина. — При этом при согласовании второго кредита (например, на покупку машиноместа) в расходах клиента будут учтены предполагаемые обязательства по погашению первого кредита (например, на покупку квартиры). По словам заместителя начальника кредитного управления Банка расчетов и сбережений Михаила Шаврина, ежемесячные выплаты по обоим кредитам не должны превышать 30% от совокупного дохода семьи заемщика.

Условия рассмотрения заявки и технология выдачи кредита одинаковы для всех ипотечных кредитов. Например, заемщика интересует гараж стоимостью 1 млн руб. и квартира за 8 млн руб. По условиям ВТБ 24 первоначальный взнос на покупку гаража — от 30%, на покупку квартиры — от 10% в рублях РФ. Ежемесячный платеж по квартире составит 88 тыс. руб., а по гаражу — 9,7 тыс. руб. «Доход клиента при этом должен составлять ориентировочно 122 тыс. руб.», — уточняет Михаил Сероштан. «Учитывая, что это два отдельных кредита, расходы клиент несет отдельно по каждому кредиту», — указывает Лидия Ка-

ширина. — Например, квартира стоит 2 млн руб., банк кредитует не более 85% от стоимости квартиры, то есть 1,7 млн руб., таким образом, заемщик за счет собственных средств должен оплатить 300 тыс. руб. При сроке кредитования десять лет и процентной ставке 12,6% годовых ежемесячный платеж составит 24,98 руб. С учетом информации, указанной выше, по расчетам приобретения машиноместа общие ежемесячные обязательства по погашению кредитов на приобретение машиноместа и квартиры составят 30,2 тыс. руб.».

Впрочем, участники рынка советуют дважды подумать, прежде чем брать одновременно два кредита. «Это стоит делать, если застройщик предлагает какие-то специальные условия для покупателей квартиры и машиноместа», — рекомендует Михаил Шаврин. «Если гаражей или машиномест в жилом комплексе много, с точки зрения экономики на выплате процентов его покупку лучше отложить», — считает Иван Минаков. — Для примера, согласно рекламным баннерам, в январе 2014 года машиноместо в ЖК «Заповедный уголок», в котором проданы все квартиры, продавалось за 800 тыс. руб., то есть практически по первоначальной цене. А вот если в жилом комплексе вероятен дефицит гаражей или машиномест, то целесообразно заключить сразу два отдельных кредитных договора. Это позволит свободнее распоряжаться приобретенным имуществом, так как иначе до погашения всей суммы задолженности нельзя будет перепродать ни квартиру, ни гараж или машиноместо».

Елена Мелованова

хочешь иметь полную власть?



скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой — свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

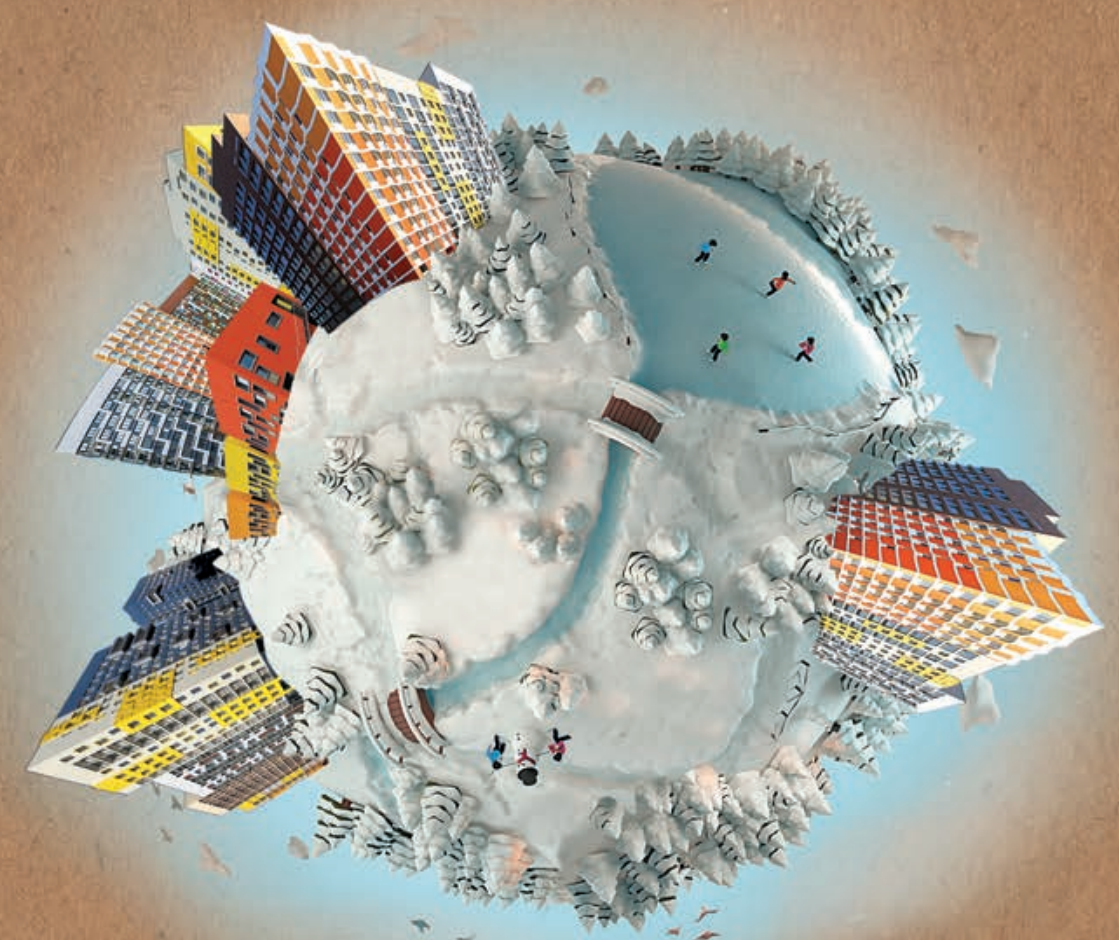
удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера

в лесу

микрород

Наш Микрород - Ваш новый мир!



квартиры с отделкой
пятницкое шоссе

645-00-55
www.microgorodvlesu.ru



ООО «Джевоссет» Проектная декларация на сайте www.microgorodvlesu.ru