

Пошаговая инструкция для тех, кто хочет купить собственную квартиру.

Обрести свой угол - для многих россиян это одна из главных целей в жизни. Обеспеченность жильем в стране низкая - всего 25 квадратных метров на человека. В Европе показатель в полтора раза выше, а в США - втрое. Что нужно знать при улучшении жилищных условий? И как это сделать самым рациональным способом?

### РЫНОК ПОКУПАТЕЛЯ

Рынок недвижимости несколько лет находится в состоянии стагнации. Темпы строительства постепенно падают (см. графику). Цены почти не растут. В таких условиях покупатель может рассчитывать на скидки.

По словам риэлторов, стоимость почти любой недвижимости в ходе переговоров можно снизить на 5%. Именно на столько в среднем отличаются первоначальные цены, выставленные в объявлениях, и итоговые, которые прописываются в договорах купли-продажи. Причем торговаться можно как на вторичном, так и на первичном рынке.

По мнению экспертов, цены в ближайшие годы вряд ли будут сильно расти. Максимум со скоростью инфляции. Значит, есть возможность подумать и выбрать оптимальный вариант. Тем более что государство максимально защитило покупателей новостроек - теперь стать обманутым дольщиком невозможно.

### ПРОЩАЙ, РИСК!

Раньше долевое строительство было лотереей. Застройщики предлагали низкие цены на этапе котлована, но 2 - 3% объектов превращались в долгострой. Число обманутых дольщиков составляло десятки и даже сотни тысяч человек по всей стране.

Государство постепенно ужесточало регулирование отрасли. В 2004 году ввели договор долевого участия (214-ФЗ). Спустя 10 лет появилось обязательное страхование ответственности застройщиков. В 2017 году власти создали государствен-

# НЕЛИШНИЕ ДЕНЬГИ

№ 5

## ЖИЛИЩНЫЙ ОТВЕТ

ный компенсационный фонд. А в декабре того же года президент Владимир Путин дал поручение за три года полностью уйти от долевого строительства и перевести всю отрасль на проектное финансирование.

С 1 июля 2019 года вступили в силу новые правила. Привлекать деньги граждан напрямую застройщики теперь не могут. Им нужно обязательно открыть специальный эскроу-счет в крупном банке. Часть объектов (где работы завершены более чем на треть) будут работать по старой схеме. Но там интересы клиентов тоже защищены - страховкой в Фонде защиты дольщиков.

### ВЫБИРАЕМ ИДЕАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ

Покупка жилья - долгий процесс. Обычно на это уходит несколько месяцев. За это время желательно посмотреть 10 - 20 вариантов. Только после этого вы начнете понимать критерии «цена - качество» в вашем регионе. И когда вам попадется идеальный вариант, вы его не упустите.

Но как определить, какое жилье лучше? У каждой квартиры десятки факторов. Где-то доступная цена, но неудобно добираться до работы. А где-то отличное месторасположение, но окна выходят на

шоссе... Найти идеальный вариант при скромном бюджете вряд ли получится. Значит, в чем-то надо идти на уступки. Тимур Архангельский в книге «Тайм-драйв» предлагает способ, как найти компромисс.

Определите основные характеристики квартиры: цена, площадь, ремонт, вид из окна, транспортная доступность, близость к паркам, школам и т. д. Задайте шкалу - например, от 1 до 5 баллов. Проставьте оценки для каждой квартиры, которая вам более-менее приглянулась. Сравните получившиеся суммы. Сводная таблица покажет, какая квартира по совокупности всех факторов лучше остальных, и поможет принять решение.

### СОВЕТЫ «КП»

#### Пять рекомендаций для ипотечников

Большинство россиян покупает квартиру в кредит. Значит, при покупке жилья нужно найти еще и самые выгодные условия по ипотеке. И сделать так, чтобы кредит не стал вам обузой.

- 1 Первоначальный взнос должен составлять хотя бы 20% от стоимости жилья.** Некоторые банки разрешают и меньше. Но мы так делать не советуем. Чем больше взнос, тем легче потом платить. В идеале - больше половины от цены квартиры.
- 2 Когда только задумали купить жилье, попробуйте пожить несколько месяцев, как будто у вас уже есть ипотека.** Откладывайте ту сумму, которую должны будете отдавать банку. Если комфортно, оформляйте кредит. Если нервничаете и голодаете, снижайте запросы, увеличивайте доходы или пока откажитесь от покупки. А накопленные деньги лишними не будут.
- 3 Посетите несколько банков.** Желательно не меньше трех. Пусть каждый из них рассчитает, на каких условиях готов выдать деньги. Выбирайте тот, где будет самая низкая ставка. Для длинных кредитов это главный критерий.
- 4 Ежемесячные платежи должны составлять не больше 30% от семейного дохода.** В жизни случается всякое, оптимизм ипотеке не товарищ.
- 5 Тратить все до копейки на ипотеку нельзя.** Оставьте небольшой резервный фонд (3 - 6 месячных доходов семьи). Он пригодится для купирования различных финансовых форс-мажоров.

### НЮАНС

## Не бойтесь длинных сроков

Многие не хотят брать на себя обязательства на 20 - 25 лет. Мол, не буду до пенсии сидеть в кабале и переплачивать за квартиру две-три стоимости. Такие заемщики берут максимально короткие сроки - 5 - 7 лет. Но только зря загоняют себя в очень жесткие финансовые рамки... С помощью цифр легко доказать, что разница в сроках и переплатах

банку - это стереотип. Возьмите любой кредитный калькулятор и сравните.

Допустим, человек взял в ипотеку два миллиона рублей под 10% годовых. При сроке в 25 лет его ежемесячный платеж составит 18 200 рублей, а в первый месяц в качестве процентов банку он заплатит 16 600 рублей. «Грабеж!» - воскликнут многие. - Львиная до-

ля идет в прибыль банку, а на тело долга - копейки». Но это не совсем так. Объем процентов вы задолжали банку, и ставки по кредиту. 10% от двух миллионов - это 200 тысяч рублей. Делим на 12 месяцев - получаем искомые 16 600 рублей.

Для сравнения, возьмем такой же кредит на срок 5 лет. Ежемесячный платеж составит 42 500 рублей, а выплата процентов... Думаю, вы сами догадались - те же самые 16 600 рублей. Здесь распределение внутри платежа выглядит более справедливым - ведь в тело долга отправилось две трети от него (26 тысяч рублей), а не жалкие 1600. Но реальная переплата банку и в том и в другом случае - одинаковая. Теперь что с этим знанием

делать? Все просто. Брать кредит на самый длинный срок, но стараться отдавать его досрочно. То есть платить не 18, а 42 тысячи. Первое - это обязательный платеж, а все, что сверху, - добровольный. Тогда и тело долга, и выплата процентов банку будут идентичными, как если бы вы взяли кредит на 5 лет. А плюс в том, что вы в любой момент можете притормозить. У вас появляется свобода маневра.

Устали и захотели в отпуск? Сократите платеж до минимально необходимого и езжайте на море. Упала зарплата? Не беда - отдавайте досрочно чуть меньше. При коротком кредите такой свободы выбора нет. Придется искать деньги и платить - иначе появится просрочка.

### Среднестатистический жилищный кредит

Сумма - 2 млн рублей  
Срок - 15 лет

P.S.

В 2018 году банки выдали 1,47 млн ипотечных кредитов на 3,03 трлн рублей. Общая задолженность россиян составляет 7 трлн рублей.

По данным ДОМ.РФ.

Алексей СТЕФАНОВ/Комсомольская правда

Светлана ИМКОБЕВА/ИП - Самара

## НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ

### Забрать свое

Любой россиянин, купивший жилье, раз в жизни имеет право оформить имущественный налоговый вычет. Что это такое? По закону, государство обязуется вернуть нам 13% от цены приобретенной недвижимости. То есть тот самый подоходный налог, который каждый месяц удерживается у нас из зарплаты. Но есть ограничение. Максимальный размер вычета на покупку жилья составляет 2 млн рублей. То есть получить на руки мы можем 260 тысяч рублей. Причем вычет не одноразовый. Если квартира стоит меньше (например, 1,5 млн рублей), то оставшуюся сумму (500 тысяч) можно использовать при следующей покупке. Но и это еще не все бонусы.

Льгота распространяется на уплаченные проценты по кредиту. Как мы знаем, каждый ежемесячный платеж разбит на две части: тело кредита и проценты по нему. Так вот, 13% от суммы уплаченных процентов государство вернет. Для этого нужно взять выписку из банка по итогам года и предоставить ее в налоговую.

Простой пример: если вы взяли в кредит 1 млн рублей под 10% годовых, то в течение 10 лет заплатите банку 1,58 млн рублей. То есть проценты составят 580 тысяч рублей. Если будете платить банку по графику, сможете вернуть 75 тысяч рублей (максимум по закону - 390 тысяч).



## Как менялись ставки по ипотеке

Президент поставил цель в ближайшие два года опустить ставку до **8%** годовых. В правительстве считают, что это возможно.

По данным ЦБ.

## СЛОЖНЫЙ ВЫБОР

### Ипотека или аренда

Цены на недвижимость в России растут со скоростью средней инфляции (4 - 5% в год), а ставки по кредитам - вдвое выше (10 - 11%). В таких условиях снимать и одновременно копить на квартиру выгоднее. Ставки по депозитам достигают 6 - 7% годовых. Плюс собственное жилье - это дополнительные расходы: покупка мебели и бытовой техники, ремонт, налоги. На съемных квартирах все это - головная боль хозяина.

По мнению многих экспертов, резких изменений на рынке жилья не предвидится. Поэтому, если вас устраивает жизнь на съемной квартире, можете не торопиться с ипотекой. Главное - понимать, что всю жизнь так длиться не может. Рано или поздно свое жилье все же придется покупать. Поэтому финансовая дисциплина обязательно нужна. Откладывайте деньги каждый месяц. В будущем они станут основой для первоначального взноса по ипотеке. И чем больше будет сумма, тем легче вам будет решить жилищный вопрос.

## ГОСПОМОЩЬ

### 3 ЛЬГОТЫ ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ

Родители, у которых с 2018 по 2022 год родился хотя бы второй ребенок, имеют право взять ипотечный кредит на покупку квартиры в новостройке по льготной ставке - 6% (на Дальнем Востоке - 5%). Льготная ставка действует в течение всего периода, на который взят кредит.

Многодетные родители (трое детей и больше, если третий или последующий ребенок родился в 2019 - 2022 годах) получили право на дополнительную компенсацию в 450 тысяч рублей. Закон об этом подписан президентом.

Напомним, семьи, в которых родился второй или последующий ребенок, могут получить материнский капитал. Его тоже можно потратить на погашение ипотеки. Сумма - 453 тысячи рублей. В 2020 году она будет проиндексирована до 470 тысяч рублей. Действие программы продлено до конца 2021 года.

### ИТОГО:

Общая экономия многодетной семьи за счет всех субсидий и льгот, включая налоговый вычет и экономию на процентах, может составить почти полтора миллиона рублей. Исходя из средней стоимости жилья в 2,74 млн рублей (без учета Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга) - это более 50% стоимости квартиры.

**ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ**  
Где стать финансово грамотным  
вашифинансы.рф  
fincult.info  
kp.ru/daily/nelishnie-dengi

## Сколько в России строится жилья

Год	Объем (млн кв. метров)
2015	85,3
2016	80,2
2017	79,2
2018	75,3



По данным Минстроя.

## Обеспеченность жильем в разных странах\*

Государство	Число кв. м на человека
США	75
Норвегия	74
Великобритания	62
Швеция	60
Дания	51
Германия	45
Канада	40
Финляндия	39
Чехия	39
Россия	25

\*По данным РАСК (Рейтинговое агентство строительного комплекса).

## ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ

### Кому положена передышка на полгода

С 31 июля 2019 года вступил в силу закон об ипотечных каникулах. Его суть в том, что заемщик получает право «отдохнуть» от платежей банку. Срок ограничен - не больше, чем на полгода. Да и причина должна быть уважительная. Все трудные жизненные ситуации в законе прописаны: потеря кормильца, временная нетрудоспособность, признание инвалидом I или II группы, снижение семейного дохода более чем на 30%. - Закон не для всех, а только для тех, кто испытывает трудности. В этих условиях было бы правильно на полгода предоставить заемщи-

ку такую возможность - перенести платежи на более поздний срок. Банк не потеряет заемщика, а тот не испортит кредитную историю, - объяснил в интервью «КП» Сергей Швецов, первый зампред ЦБ. В отличие от налогового вычета воспользоваться каникулами можно будет не один раз в жизни, а один раз в течение одного ипотечного кредита. Если вы купили однушку, отдали кредит банку, а потом купили двушку и снова взяли ипотеку, каникулы можно будет взять еще раз. Единственное ограничение - жилье, на которое оформлен залог, должно быть единственным.

- У государства есть задача по улучшению жилищных условий граждан. Она напрямую связана с ростом ипотеки. Но многие граждане осторожны. И правильно делают, - продолжает Сергей Швецов. - Они не всегда уверены, что в течение 15 лет их доход не изменится, что у них будет работа. Поэтому многие не берут ипотеку, боясь попасть в сложную ситуацию. Страхование в виде ипотечных каникул расширит аудиторию, которая готова принять на себя эти риски. Нововведение касается всех ипотечных договоров - как новых, так и действующих.

По данным Минстроя, средняя стоимость квадратного метра жилья в России составляет **45 тыс. рублей**. Профильные порталы недвижимости оценивают этот показатель чуть выше - **56 тыс. рублей**.