

Где взять деньги на загородный дом?

12.06.2008 | <http://agent.ua/review/?shownews=15849>

В XIX веке тебе бы порекомендовали угнать чужой скот или ограбить хранилище золотого запаса в Форт Нокс. Как вариант, получить щедрое вознаграждение за поимку того, кто успел все это провернуть до тебя. В общем, выбор не велик и чреват неприятностями. Но, к счастью, времена Дикого Запада в Украине прошли, и можно смело обратиться в банк за помощью, оставив кольт на время у охранника.

У тебя есть два варианта: купить в кредит уже готовый дом или занять деньги на его постройку. Первый случай не для слабонервных. Чтобы без проблем взять в кредит приглянувшийся домик стоимостью \$250 тыс., нужно располагать суммой около \$100 тыс. для аванса и зарабатывать не менее \$4 тыс. в месяц, половину из которых на протяжении ближайших 15 лет придется отдавать банку.

Потенциально занять деньги можно почти у любого банка. Но стоит внимательно изучить требования банкиров, и список кредиторов заметно сократится. Условия по таким кредитам практически не отличаются от предложений банка на покупку квартиры (в среднем 12,5% — 16% годовых в долларах), максимальная сумма кредита ограничена \$100 тыс. — \$250 тыс. А вот сроки финансирования предельно сжаты. Нередко банки, декларирующие длительный период кредитования (21-30 лет), согласны расстаться с деньгами на такой срок только при покупке дома в черте города или в избранных населенных пунктах, пользующихся большой популярностью. Так что если тебе приглянулось ранчо в Конче-Заспе, можешь ни в чем себе не отказывать.

В большинстве случаев домик под Киевом, а тем более в других регионах Украины, кредитуются не больше чем на 15 лет. Далее ряд банков сообщит, что кредит возможен только в случае полной готовности дома к проживанию. И конечно, он должен быть сдан в эксплуатацию. Ключевое условие всех банков — приватизация земли.

По закону, при покупке дома в кредит в залог передается и участок. Естественно, что земля и жилье должны принадлежать заемщику. Если земля не переходит в собственность покупателя-заемщика (например, находится в пользовании, принадлежит продавцу по праву пожизненного дарения и т.п.), в кредите скорее всего откажут.

Загородный дом в кредит обойдется дешевле, если строить своими силами, ну или силами наемных ковбоев, желательно из Западной Украины. И строить умеют, и берут недорого. В таком случае необходимо занять только на постройку дома. Возможны два варианта: взять кредит под залог имеющейся недвижимости (городской квартиры либо суперликвидного земельного участка) или получить целевой кредит на индивидуальное строительство. В первом случае срок кредита будет максимум 5-10 лет, а ставки на 1%-2% выше обычных при покупке квартиры на вторичном рынке. Зато банк не станет интересоваться, как были потрачены его деньги. Во втором случае можно одолжить на 15-25 лет, а конечные ставки по кредиту будут сравнимы с обычной ипотекой. Залогом на время строительства выступит участок, а по завершению — сам дом. Целевое назначение участка должно предусматривать возможность жилищного строительства. Землю под выращивание сельхозпродукции банки в залог не возьмут — её нельзя продать. Вот только для такого кредита необходимо будет предоставить всю сметно-проектную документацию. Дело в том, что банки, финансирующие строительство, выделяют деньги поэтапно на основании стадий строительных работ, так что для постройки собственного жилья неминуемо придется задействовать официальные компании. Площадь земельного участка и размеры дома играют немаловажную роль при получении кредита. Если участок меньше 10 соток — деньги не получишь. Приветствуется возведение домов площадью в среднем от 150 кв. м до 400 кв. м.

Часто банки разделяют периоды строительства дома и эксплуатации. Например, одни дают заемщикам отсрочку платежей на определенное время, чтобы за это время возвести дом, а уж потом оплачивать кредит, другие стимулируют ускорение строительства путем уменьшения кредитной ставки после введения дома в эксплуатацию (Альфа-банк, ОТП-банк).

При оформлении таких кредитов обязательными будут несколько видов страхования: заемщика от несчастного случая — 0,3% от суммы кредита (ежегодно), земельного участка — 0,15-0,2% от оценочной стоимости (ежегодно), строительно-монтажных рисков на период строительства — 0,2-0,4% от сметы (на период строительства), дома (после ввода в эксплуатацию) — 0,3% от стоимости дома (ежегодно). Разово нужно будет оплатить услуги нотариуса и оценщика, комиссию за выдачу кредита (1%-2% от суммы кредита) и госпошлину за оформление договора ипотеки (0,1% стоимости залога).

Как один из банков видит твоё жильё, под которое выдаст кредит

- Жилой дом (коттедж), загородный дом, который имеет от 1 до 3 этажей (включая мансарду), рассчитанный на одну-две семьи, размещенный на отдельном участке земли, специально отведенном для его строительства, который отвечает следующим критериям:
- Строится в регионе со сформированным ликвидным рынком аналогичной недвижимости, желательно в коттеджных городках.
- Должен быть расположен в 30-50 км от многонаселенного города или расположен в курортной, рекреационной местности.
- Площадь земельного участка: 10-40 соток (за городом), минимум 5 соток (в городе).
- Площадь дома — 150-400 кв. м (если больше, то за личный счет — финансируется строительство разницы в метрах).
- Состоит из прихожей, 2-3 спален, 2-3 санузлов, кухни, зала, хозяйственных и др. помещений.
- Возможность подключения к централизованным коммуникациям (газопроводу, водопроводной сети, отоплению, канализации, электросети и др.) или установление индивидуальных систем согласно с проектом.
- Развитая инфраструктура (транспортное соединение, подъездные пути, присутствует социальная инфраструктура).
- Архитектура отвечает типичной для региона.
- Конечная рыночная стоимость дома не превышает \$600 тыс.

Анна АКУНЕЙ

Личный Счет