Автор: Дмитрий Овсянников
03.06.2010 23:44

Кто для чего покупает квартиру?

Одни - для того чтобы жить; Другие - чтобы вложить деньги (сберечь то, что заработали); Третьи - чтобы заработать деньги. Да, да, именно - заработать, сдавая квартиру в аренду.Но, чтобы сдавать квартиру, - ее надо иметь. А чтобы купить - надо потратить деньги.

А что если купить квартиру в кредит, сдать, а с банком расплачиваться теми деньгами, которые платят за аренду квартиры? Тогда получится квартира, за которую заплатили чужими деньгами: деньгами арендаторов.

Дополнительные доходы без основных

Доходы от сдачи в аренду квартир - дополнительные, а доп. доходы - учитываются далеко не всеми банками. Но даже те банки, которые в принципе учитывают доп. доходы, эти доходы не учтут, если нет никакого основного. То есть в дополнение к основному заработку - пожалуйста. Нет основного - «безработным кредит не дают».

Планируемые доходы не учитываются

Две разные ситуации:
Есть:

1. квартира, которая у заемщика уже есть, которая сдается в аренду, и приносит ее владельцу доход в виде арендной платы и

2. квартира, которая приобретается заемщиком, чтобы после сдачи в аренду - приносить доход.

В первом случае доходы от аренды могут быть учтены банком, во втором случае - нет.

Автор: Дмитрий Овсянников
03.06.2010 23:44

Доходы делим на два

Как банк учтет доходы от аренды имеющейся квартиры при выдаче кредита?
Допустим, месяц аренды квартиры приносит владельцу квартиры 30 000 рублей. Банк учтет эти доходы как 30 000/2 = 15 000

Почему так?

Потому, что сегодня арендатор есть, а завтра - съехал. Пока найдете нового: время-то идет.
Когда кредит получен, то сколько Вам квартира приносит денег - столько Вы можете и отдавать.
Ничего не приносит (съехал арендатор)?
Что ж, с банком расплачиваетесь своими: куда деваться.

Хотя, есть банки, способные учесть доходы от аренды в полном объеме, но такие банки пока что скорее исключения.

Возможны варианты

Вариант 1

Есть своя квартира, есть деньги на первый взнос для покупки другой, и соответствующая зарплата, чтобы взять кредит.
С помощью кредитных средств приобретается квартира, закладывается банку, заемщик в нее переезжает, а старую квартиру сдает в аренду.
Получаемые от аренды деньги тратит на погашение долга перед банком.

Вариант 2

Заемщик живет в своей квартире, переезжать никуда не собирается.
Есть деньги на первый взнос, берет кредит в банке на новую квартиру.
При этом, заранее ставит в известность банк, что собирается эту квартиру сдавать.
Берет справку в банке, что банк поставлен в известность, что приобретаемая заемщиком квартира будет сдаваться в аренду и не возражает против этого.

Это важно сделать, чтобы банк не воспрепятствовал потом сдаче квартиры.
В этом случае, выдавая Вам кредит, банк будет учитывать Ваши доходы, не считая планируемые от аренды. Вы же, приобретя квартиру и сдав ее в аренду, сможете рассчитываться с банком теми деньгами, которые получаете от сдачи квартиры в аренду.

Платежи по ипотеке или платежи за аренду

Как правило (хотя бывают и исключения), арендная плата несколько меньше, чем приходится отдавать в месяц банку за пользование кредитом.
Зато, при минимальных своих вложениях, в основном за счет получаемой арендной платы, у Вас появляется еще одна квартира.
Платежи банку по ипотеке меньше ежемесячной арендной платы
Во дела!

Только что писал, что арендная плата несколько меньше, чем платежи по ипотеке и вдруг утверждаю обратное!
Нет, я ничего не перепутал, просто ситуацию можно рассматривать «в статике», а можно «в динамике»
.

Платежи «сегодня и сейчас»

Итак, посмотрим на ситуацию «в статике» в России.
Допустим, в ноябре 2005 года человек покупает однокомнатную квартиру за 2 700 000 рублей (ничего себе цены: в марте 2002 года стоимость такой квартиры была 800 000 рублей!)

Так вот, чтобы взять квартиру за 2 700 000 рублей нужно иметь деньги на первый взнос и взять кредит.
Допустим, кредит берется 68 000 долларов США (что эквивалентно 2 295 000 рублей) на 15 лет под 11% годовых. В этом случае ежемесячный платеж эквивалентен примерно

770 долларам (или 26 000 рублей по курсу на ноябрь 2005)
А сдать такую квартиру в аренду можно за эквивалент 500 долларов (17 000 рублей) в месяц.
Что больше?
Ежемесячный платеж банку!

С учетом времени

Допустим, человек купил квартиру в 2002 году.
Понятно, что кредит ему нужен был меньший: допустим 25 000 долларов, что в пересчете на рубли составляло по курсу на март 2002 года 675 000 рублей.
Но тогда была другая процентная ставка, не 11%, а 15% годовых, даже по валютному кредиту.
И ежемесячный платеж по кредиту получался примерно 350 долларов (9 450 рублей) .
Сдать такую квартиру в аренду тогда можно было долларов за 200 (за 5 400 рублей)
Но прошло всего 3,5 года и арендная плата за такую квартиру выросла и стала эквивалентной 500 долларам в месяц, в то время, как ежемесячный платеж банку остался прежним, 350 долларов в месяц.

Причем, некоторые банки снизили процентную ставку, в том числе и для бывших клиентов. Таким образом, арендная плата возросла, а ежемесячный платеж - мог уменьшиться.

И если посчитать размер арендной платы средний за срок кредитования, то обнаружится удивительная вещь: **Платежи банку по кредитам меньше, чем средняя месячная арендная плата, получаемая от арендаторов в течение срока пользования кредитом!**

На Кипре можно воспользоваться аналогичной схемой, только со сроком до 30 лет под 3,5-4,5%
годовых.