

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.

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.