ГОД ЗА ГОДОМ **БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ В 2005-м**

10

Уважаемые читатели!

С 3 по 13 октября

«Почта России» проводит декаду подписки

на первое полугодие 2020 года.
Подпишитесь на «Белгородскую правду»
по льготной цене 584 рубля 88 копеек вместо 674 рублей 10 копеек.

Не упустите свою выгоду!

Реклама

Выходит с 24 июня 1917 г.

www.belpressa.ru

БЕЛГОРОДСКАЯ ПРАВДА

Областной общественно-политический еженедельник

№ 41 (23193)
Четверг,
10 октября 2019 г.

Жильё

8...9

ФОТО ПАВЛА КОЛЯДИНА

Современная молодёжь предпочитает снимать квартиру, утверждая, что экономически это выгоднее ипотеки

Моё или дядино?

Ипотека против аренды: что выгоднее

15

КРИМИНАЛ **КАК ГУБКИНСКАЯ МОШЕННИЦА ОБМАНЫВАЛА ДОВЕРЧИВЫХ РОССИЯН**

МАЛАЯ РОДИНА **ПОЧЕМУ В БЕЛГОРОДЕ НА УЛИЦЕ СУПРУНОВСКОЙ ЧТУТ ПРОШЛОЕ И НЕ ЛЮБЯТ НАСТОЯЩЕЕ**

16...17

28

ИСПЫТАНО НА СЕБЕ **ЗАЧЕМ НУЖЕН ДНК-ТЕСТ И КАК ЕГО СДЕЛАТЬ**

Анна МОРОЗОВА

Моё или дядино?

Ипотека против аренды: что выгоднее

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС **Наши бабушки мечтали о хрустальном сервизе, папы грезили о «Жигулях», мамы о – заморских сапожках. А поколение пепси всё чаще предпочитает не покупать вещи, а брать их напрокат: от платья на встречу выпускников до машины (иногда передвигаться на такси реально дешевле, чем обслуживать свой автомобиль). Эта философия уже обрела имя: шаринг (от англ. sharing – обменивать, делить). И в первую очередь она касается жилья. Её адепты предпочитают снимать квартиру, утверждая, что экономически это выгоднее ипотеки. Сегодня мы попытаемся разобраться, так ли это на самом деле.**

ЛИЧНОЕ МНЕНИЕ

Ипотечная кабала на всю молодость

Егору Колунову 33 года. Уже 14 лет он арендует однокомнатную квартиру. Недавно у мужчины случилось прибавление в семье, но и этот факт не заставил его притязать на роль собственника.

– Да, ругаемся иногда с женой по этому поводу, – делится он. – Но вопрос закрывается каждый раз, как садимся за расчёты. Чтобы накопить на первоначальный взнос, понадобится откладывать не меньше трёх лет! И параллельно платить за съёмную квартиру и коммуналку. Где гарантия, что за это время квартира, которую я хочу купить, не подорожает на ту же сумму?

Допустим, у меня есть два миллиона на покупку однушки. Да я лучше положу эти деньги в банк под проценты лет на пять. При всей жадности банков меньше 7% они не платят. Выгода более чем в 700 тысяч рублей – то есть ежемесячно я получаю не меньше 12 тысяч. На эти деньги я спокойно буду снимать однушку. И волки сыты, и кошелёк цел.

А переплачивать по ипотеке в 2,5 раза – нет, спасибо. Взял два миллиона – вернёшь пять, то есть ещё полторы квартиры. И будешь находиться в ипотечной кабале 15–20 лет, по сути, всю молодость.

Покупая квартиру на стадии строительства, вам придётся платить и за аренду, и за ипотеку. А на вторичку придётся ужиматься в поисках первоначального капитала, а где взять сразу 300 тысяч? Плюс затраты на страховку, которую банк тоже обязательно требует.

Сейчас мы с женой можем позволить себе уехать отдыхать на всё лето – да хоть к тёще в деревню. Так мы экономим на аренде жилья. А в случае с ипотекой это не прокатит – платить каждый месяц.

Мы за два дня можем переехать поближе к новой работе, школе. Не платим налог за недвижимость и не паримся с ремонтом. А ипотечное жильё находится у банка в залоге, и в критической ситуации вам быстро объяснят, кто его истинный хозяин.

Ну а про старость на улице: даже будучи на пенсии, можно оформить кредит на 200–300 тысяч и купить маленький домик где-нибудь в отдалённом районе. Так что не надо драматизировать.

Хозяева квартир бывают с «тараканами»

Тридцатилетняя Ирина Евсеева взяла двухкомнатную квартиру на окраине Белгорода в ипотеку 4 года назад. До этого 7 лет снимала однушку.

– У меня растёт дочь, и мне бы не хотелось, чтобы она слонялась по съёмным квартирам, не зная собственного домашнего уюта. Стоит обжиться на съёмной квартире – так тут же её продают или ещё чего. А деньги за переезд приходится платить немалые.

И хозяева квартир, честно говоря, бывают с «тараканами». Однажды нам попалась хозяйка, которая каждый день приходила и проверяла пыль под диваном ватной палочкой. Другой намекал мне, что готов дать скидку за «ласку». Третьему мерещилось, что у него воруют гранёные стаканы и мусорные вёдра.

Если я вдруг сломаю ногу и не смогу работать полгода, то возьму ипотечные каникулы, в то время как арендодатель просто выкинет меня на улицу, когда я перестану ему платить. Да и долго ли человек может отдавать ползарплаты за жильё? До пенсии – край. И куда потом? Требовать, чтобы тебя приютили дети, которых ты сам оставил без жилья?

Вариант аренды подходит только тем, у кого есть пожилые родственники, которые в перспективе могут оставить жильё. Шаринг – это не продвинутость, а, скорее, капитуляция молодёжи перед дороговизной собственности и личная неуверенность в завтрашнем дне.

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Разные ценности

А теперь ищем подводные камни вместе с директором Белгородского центра недвижимости Анной БУТЕНКО:

– Шаринг сейчас процветает преимущественно в молодёжной среде, он получил распространение в силу трансформации базовых ценностей. Изменились понятие счастья и привычки. Раньше ценностью была стабильность, сегодня большую ценность приобретает мобильность в разных её проявлениях.

Молодое поколение не делает сложных расчётов и не рассматривает вариант приобретения недвижимости посредством ипотеки в случае, если понимает, что не будет хватать денег для хорошей жизни. Оно предпочитает аренду, видя в этом ряд преимуществ, например, всегда можно переехать в другой город, если появятся новые перспективы. Молодой человек предпочтёт ипотеку аренде лишь в случае наличия стабильного высокого дохода, когда ипотека не будет мешать удовлетворению всех желанных текущих потребностей. Исключение – семьи с детьми.

А от более старших моих клиентов довольно часто можно услышать: зачем столько лет «платить дяде», если можно всё это время платить за своё. Старшее поколение считает первостепенной необходимостью иметь свою квартиру или дом и предпочитает ипотеку аренде.

Но человеку, который задумался над подобным выбором, важно учесть такие факторы:

1. Собственная недвижимость – это не просто крыша над головой, а ещё и элемент инвестирования. Купив квартиру по выгодной цене сегодня, вы можете, продав её через несколько лет, не просто не потерять своих денег на процентах банку, а окупить их с учётом инфляции и роста цен за эти годы.

2. Сегодня ставки на ипотечные кредиты в банках значительно ниже, нежели три–пять лет назад. Банки менее «предвзято» относятся к нынешнему заёмщику: процент одобрений стал намного выше процента отказов. Более того, современному заёмщику стала доступна услуга «рефинансирования» – переход из одного банка в другой. Её суть: купил сегодня квартиру за счёт целевых заёмных средств одного банка, а через год в другом банке предложили более выгодную ставку, значит, спокойно переходим в другой банк под более выгодные условия и более низкий процент.

3. Многие банки предоставляют различные опции:

** для молодой семьи (хотя бы один из супругов не старше 35 лет) процентная ставка будет ниже;*

** семья, в которой второй и далее ребёнок родились начиная с 1 января 2018 года, может принять участие в федеральной программе и взять ипотеку с пониженной ставкой (от 4,7 до 5% – в зависимости от банка);*

** при покупке недвижимости можно использовать материнский капитал (453026 руб.), что минимизирует затраты на первоначальный взнос;*

** при большом первоначальном взносе ставка снижается;*

** банки принимают к учёту жилищные, военные сертификаты и прочие субсидии. С их наличием ипотека становится ещё более выгодной;*

** своим «зарплатникам» банк предложит дополнительные, лояльные условия кредитования.*

4. Если вы покупаете недвижимость впервые, то вам полагается налоговый вычет в размере 13% от суммы, указанной в договоре купли-продажи. Получить его можно один раз в жизни от суммы не более 2 млн рублей, соответственно вернёте себе максимально 260 тыс. руб.

5. Часто людей возмущает цена за страховку, которую требуют при заключении ипотечного договора. Но никто не заставляет оформлять её в этом же банке. Пройдитесь по аккредитованным страховым компаниям, сравните и берите там, где дешевле.

6. Сегодня банки предлагают сервисы безопасных расчётов. На весь период регистрации сделки (с момента подачи документов и до выдачи выписки ЕГРН о праве уже новому собственнику) деньги за квартиру закладывают на нейтральный счёт, к которому не имеют доступа ни продавец, ни покупатель. Гарантом передачи денег является банк. Их отдают продавцу в том случае, если перерегистрация права прошла успешно, а в случае возникновения проблем банк возвращает их обратно покупателю.

Подытожим: если грамотно подойти к вопросу приобретения квартиры через ипотеку, это может оказаться намного выгоднее, нежели продолжать жить на арендованных квадратных метрах. БП

КОШЕЛЁК

Простая арифметика

Прикинем на калькуляторе, что выгоднее – жить на съёмной квартире или взять ипотеку. Квартплату не учитываем – её платить и так и так.

Ипотека. Объект вожделения – однушка «с рук» в центре Белгорода. Чистая, не уколоченная, но без изысков, классические 36 квадратных метров.

Средний годовой процент по ипотеке – от 9 до 12. Для ровного счёта берём 10%. Минимальный первоначальный взнос – 15%, экстренно ищем 300 тыс. рублей, чтобы банк ответил нам взаимностью.

Средний срок выплаты – 15–20 лет. Берём на 20. Банк требует, чтобы ваш доход все эти годы был не меньше 33 тыс. рублей (а это, на секунду, больше средней зарплаты по области, если верить Белгородстату). При этом два десятилетия ежемесячно придётся отдавать чуть более половины зарплаты – около 17 тыс. рублей.

Дополнительно: оплатить госпошлину за регистрацию сделки в Росреестре, оценку жилья, страховку (минус как минимум ещё 20 тыс. рублей).

Итого: со всеми переплатами и процентами довольно скромное жильё обойдётся в 4 млн рублей. Переплата – 100%.

Аренда. Если верить популярным сайтам с рубрикатором «Сдам квартиру», однушка в центре Белгорода той же площади и состояния обойдётся не меньше 12 тыс. рублей за месяц.

20 лет – это 240 месяцев. Умножаем их на 12 тыс., получаем 2 млн 880 тыс. Это при условии, что в течение 20 лет цена и место проживания не изменятся. Корректируем подсчёты.

По цене. Инфляция в этом году, по прогнозу Банка России, составит 5,5%. Если закладывать среднюю инфляцию в 5%, то к 144 тыс. рублей за аренду в год нужно прибавить ещё 7,2 тыс. Тогда общая сумма за аренду вырастет до 3 млн 24 тыс.

По месту проживания. Если верить статистике, человек меняет съёмную квартиру в среднем раз в два года. Поэтому заложим в бюджет дополнительные расходы на переезд (примерно по 2 тыс. рублей на оплату машины и грузчика) и услуги риелтора (обычно около 50% от месячной оплаты). В первом случае выйдет порядка 20 тыс., во втором – 60 тыс.

Итого: 3 млн 104 тыс. рублей. Это на 900 тыс. меньше, чем в случае с ипотекой. БП

Изменились понятие счастья и привычки. Раньше ценностью была стабильность, сегодня большую ценность приобретает мобильность в разных её проявлениях

В ТЕМУ

Ставки вниз

НЕ ПРЕДЕЛ **В России 18 из 20 самых крупных банков по величине ипотечного кредитования снизили ставки по ипотечному кредиту от 0,2 до 1 пункта. Эксперты заявляют, что это ещё не предел. До конца года ставки по ипотеке могут упасть ниже 9% в среднем по рынку.**

ИВАН СМИРНОВ

Причин снижения ипотечных ставок несколько. Одна из них – удешевление кредитования для самих банков. Банк России несколько раз в этом году снижал ключевую ставку (минимальный процент, под который коммерческий банк может взять кредит у Центрального банка). Сейчас она составляет 7% годовых. Благодаря сокращению стоимости ресурсов у банков появилась возможность для снижения ставок по ипотеке.

На снижение стоимости кредитов влияет также конкуренция на ипотечном рынке, поэтому большинство банков работают сейчас с минимальной маржой.

«Щедрость» банков обусловлена также снижением спроса на покупку жилья в кредит. За первое полугодие 2019 года объёмы ввода жилья выросли на 3,7%, а объём выданных ипотечных кредитов уменьшился на 3,2%. Ситуация малоприятная не только для банкиров, которым надо инвестировать деньги, но и для строительных компаний, которым надо продавать квадратные метры.

В то же время решение о снижении ипотечных ставок – ответ на критику банков властями. В марте на съезде РСПП президент **Владимир Путин** заявил, что ставки должны вернуться к уровню 8%, а к 2024 году опуститься еще ниже. «Нужно людям помочь, чтобы они могли эффективнее работать с ипотечными кредитами». БП

По материалам «Российской газеты»

ЧТО ПОЧЁМ

Белые обои, тёмная посуда

Рынок аренды квартир за последние 5–6 лет сильно изменился.

Особенно вырос диапазон ценового разброса. В Белгороде однушки сдают от 8 и до... 90 тыс. руб. (это студии, нафаршированные всеми чудесами техники). А за 8 тыс. руб. вы снимете только «хрущёвку» с деревянными окнами и старой сантехникой. За десятку плюс коммунальные можно взять однушку в относительно свежем панельном доме.

В новых домах комнаты по 40–50 квадратов, там улучшенная планировка, чистые санузлы, но и цена стартует от 15 тыс. руб. (плюс коммуналка). Двушки тоже нынче в ходу – их средняя цена от 16 тыс. Трёшка – это ещё плюс 3–4 тыс. руб.

Самые ходовые сегодня – квартиры с увеличенной кухней. Планировка с пятиметровой кухней уходит в прошлое, ищут минимум 9–12 квадратов. Чаще всего ищущие интересуются у риелторов наличием техники, посуды в квартире и «нет ли там обоев в цветочек». БП