

Татьяна Семенистая

Ипотека:

энциклопедия

Основные понятия и термины. Виды кредитов, процентные ставки, первоначальный взнос.

Требования к заемщику, или кто может получить ипотечный кредит.

Требования к предмету залога, или какую недвижимость можно приобрести в ипотеку или передать в залог.

Порядок предоставления и выплаты ипотечного кредита. Оформление сделки. Последующая продажа.

Права и обязанности собственника залоговой квартиры

Права и обязанности поручителя.

Военная ипотека.

Ипотека и материнский капитал.

Ипотека для предпринимателей.

Ипотека для пенсионеров.

Ипотека и несовершеннолетние.

Ипотека, налоги, налоговый вычет.

Нестандартные ситуации. Случаи из практики.

Татьяна Семенистая
Ипотека. Энциклопедия

«Мельников И.В.»

Семеновская Т.

Ипотека. Энциклопедия / Т. Семеновская — «Мельников И.В.»,

В последние годы ипотека стала самым приоритетным способом решения квартирного вопроса. В последнее время более 70 % сделок на первичном и вторичном рынке жилья осуществляются с использованием ипотечного кредита. Увеличению ипотечных сделок способствует также принятие законов о материнском капитале и накопительно-ипотечной системе для военнослужащих (военной ипотеке). В данной книге освещены вопросы приобретения жилья с использованием ипотечного кредита, а также вопросы оформления ипотечных сделок с использованием материнского капитала. Отдельный раздел посвящен проблемам военной ипотеки. В нем освещены вопросы не только получения кредита, но и проблемы, возникающие у военнослужащего-ипотечника при увольнении с военной службы. Затронуты также вопросы налогообложения ипотечных квартир и возможности возврата подоходного налога с сумм, уплаченных в качестве процентов банку при выплате ипотечного кредита. Также даны практические советы, расписаны схемы продажи залогового имущества при невозможности выплачивать ипотечный кредит. Текст построен в виде вопросов и ответов. В вопросах описаны типичные ситуации, которые встречаются в большинстве случаев. Ответы на вопросы даны подробные с ссылками на закон. В некоторых случаях дан пошаговый план действий, выполнив который можно с легкостью решить возникшую проблему. Прочитав данную книгу вы будете знать:– как выбрать банк для получения ипотечного кредита;– каковы особенности оформления ипотечных сделок;– свои права и обязанности как владельца залоговой квартиры, а также права и обязанности созаемщиков и поручителей;– как получить налоговый вычет с сумм, выплаченных банку процентов;– как использовать материнский капитал при покупке квартиры в ипотеку;– как воспользоваться ипотекой для военнослужащих;– как продать залоговую квартиру, если нет возможности платить, и многое другое.

© Семенистая Т.
© Мельников И.В.

Содержание

Основные понятия и термины. Виды кредитов, процентные ставки, первоначальный взнос	6
Что такое ипотека и ипотечный кредит? В чем отличие ипотечного кредита от других кредитов?	6
Планирую приобрести квартиру в ипотеку. От чего зависит сумма ипотечного кредита?	7
Что такое АИ ЖК? Кто имеет право на получение кредита в АИ ЖК?	10
Получили одобрение на ипотечный кредит. В банке сказали, что выплачивать кредит должны будем аннуитетными платежами. Что это такое? Какие виды платежей бывают?	11
Собираюсь оформить ипотечный кредит. В банке мне сказали, что я могу оформить кредит как с фиксированной процентной ставкой, так и с плавающей. В чем отличие, и какая ставка для меня будет более выгодной?	12
Собираюсь купить квартиру в ипотеку. Первоначального взноса нет, поэтому собираюсь озвучить банку стоимость квартиры не 2 500 000 рублей, а 3 000 000 рублей. Смогу ли я получить кредит без первоначального взноса, если завышу стоимость квартиры?	14
Конец ознакомительного фрагмента.	15

Татьяна Семенистая

Ипотека. Энциклопедия

Основные понятия и термины. Виды кредитов, процентные ставки, первоначальный взнос

Что такое ипотека и ипотечный кредит? В чем отличие ипотечного кредита от других кредитов?

Ипотека – залог.

Ипотечный кредит – кредит под залог недвижимости.

Ипотека – это слово греческого происхождения, которое в переводе означает залог.

Мы привыкли любой кредит, который используется на приобретение недвижимости, называть ипотечным. Однако, это не так. Строго говоря, ипотечный кредит – это кредит, выдаваемый под залог какого-либо объекта недвижимости (квартиры, дома, земельного участка, производственного или офисного помещения и т. п.).

И не обязательно кредит выдается на приобретение объекта недвижимости, он может также выдаваться под залог уже имеющейся недвижимости, а потрачен может быть на что угодно.

С другой стороны, достаточно часто потребительские кредиты, кредиты не связанные с залогом недвижимости, используются на приобретение недвижимости, особенно в тех случаях, когда для покупки дома или квартиры не хватает какой-то небольшой суммы, имею ввиду, небольшой по сравнению со стоимостью объекта недвижимости. Такой кредит ипотечным не будет.

Поэтому, если сказать проще, есть залог – это ипотечный кредит, нет залога – это не ипотечный кредит.

Планирую приобрести квартиру в ипотеку. От чего зависит сумма ипотечного кредита?

Сумма ипотечного кредита зависит от:

- размера подтвержденного дохода;*
- возраста;*
- наличия финансовых обязательств;*
- стоимости приобретаемой недвижимости;*
- первоначального взноса;*
- срока кредитования;*
- наличия созаемщиков с подтвержденным доходом.*

Сумма кредита, которую вы можете получить в банке для приобретения жилья, будет зависеть от многих факторов: от размера вашего дохода, от вашего возраста, от наличия финансовых обязательств и количества иждивенцев, от стоимости приобретаемого жилья и первоначального взноса, от срока, на который вы собираетесь оформить кредитный договор, от наличия созаемщиков с подтвержденным доходом.

Рассмотрим все эти величины, влияющие на сумму кредита, по порядку.

Ваша платежеспособность напрямую зависит от размера вашего дохода. Чем выше доход, тем большую сумму кредитных средств может предоставить вам банк. При этом размер вашего дохода должен быть подтвержден документально. Если вы работаете по найму, то должны будете предоставить в банк справку по форме 2-НДФЛ, также многие банки допускают подтверждение дохода справкой по форме банка.

Справку по форме банка предоставляют те граждане, реальный доход которых, получаемый в качестве заработной платы на предприятии или организации, существенно отличается от официально выплачиваемой заработной платы, с которой владелец предприятия платит налоги в пенсионный фонд и другие внебюджетные фонды, то есть речь идет о «серой» зарплате. Но и в этом случае справка по форме банка должна быть подписана руководителем и главным бухгалтером предприятия.

В случае если вы являетесь индивидуальным предпринимателем и работаете с использованием упрощенной системы налогообложения, для подтверждения размера своего дохода вам необходимо будет предоставить в банк Декларацию о доходах за два последних года, кассовую книгу (при наличии), книгу о доходах и расходах. Возможно, банк запросит и другие документы. Если работаете по патенту или в качестве системы налогообложения применяете ЕНВД, то тут дело с подтверждением размера дохода намного сложнее. Иногда в этом случае можно предоставить заключенные договора с поставщиками и клиентами. Однако гражданам, оплачивающим ЕНВД (Единый налог на вмененный доход), банки очень редко предоставляют ипотечный кредит.

Также банк учитывает ваши дополнительные доходы, например, доходы от сдачи в аренду, имеющейся недвижимости. Но получение этих доходов тоже необходимо подтвердить. В данном случае подтверждением будет служить сданная в Налоговую инспекцию Декларация по форме 3-НДФЛ. На Декларации обязательно должна стоять отметка налоговой инспекции.

От размера ваших доходов напрямую зависит ежемесячная сумма вашего платежа по кредиту. Ежемесячный платеж по кредиту не может превышать 50-70 % вашего ежемесячного дохода. Этот процент зависит от размера вашего дохода, чем ниже доход, тем ниже процент, так как при расчетах учитывается минимальный прожиточный уровень, установленный в регионе. При этом из суммы вашего дохода перед расчетом будут вычтены все платежи по раз-

ным финансовым обязательствам. Например, налоги, платежи по имеющимся кредитам других банков, алименты, ежемесячные платежи по решению суда и др.

Хочу подчеркнуть, что даже если вы готовы всю свою зарплату отдавать на погашение ипотечного кредита, и жить впроголодь, на всем экономя, банк вам этого не позволит. Вернее банку не позволят отбирать у вас все ваши деньги. Банк не имеет права заключать с вами такой кабальный договор, иначе нарушит правила и может лишиться лицензии.

Рассмотрим ситуацию на примере. При расчете я буду использовать калькулятор одного из банков. Вы хотите получить кредит на покупку квартиры в размере 3 000 000 рублей на срок 10 лет. Ваш ежемесячный доход за вычетом налогов составляет 50 000 рублей. В том случае, если вы заключите с банком договор на 10 лет и получите кредит в размере 3 000 000 рублей под 12 %, ваш ежемесячный платеж составит 43 000 рубль. При таком ежемесячном платеже ваш доход по требованию банка должен составлять 66 000 рублей. Таким образом, чтобы получить необходимую сумму кредита, нужно либо увеличить срок кредитования, если это возможно, или найти созаемщика.

Размер суммы предоставляемого банком кредита зависит от количества созаемщиков и размера их подтвержденного дохода. Таким образом, часто молодые люди, не имеющие еще высоких доходов, привлекают в качестве созаемщиков своих родителей, братьев и сестер. Некоторые банки допускают привлечение не одного, а сразу нескольких созаемщиков. При расчете максимальной суммы кредита банк учитывает размер дохода всех созаемщиков. Иногда созаемщиками могут выступать и лица, не имеющие с вами родственных связей.

Созаемщики должны предоставить в банк такой же пакет документов, как если бы они лично получали бы кредит на приобретение жилья. Созаемщики так же несут ответственность за погашение кредита. В случае невыплаты платежей по кредиту в срок, банк может взыскать задолженность с любого из созаемщиков.

В вышеописанной ситуации. Напомню: необходимая сумма кредита – 3 000 000 рублей, срок кредита – 10 лет, под 12 %. Как было показано выше, размер дохода 50 000 рублей не дает возможности получить такую сумму кредита. При таком доходе можно получить только 2 265 000 рублей. Чтобы получить 3 000 000 на срок 10 лет, необходимо, чтобы размер дохода составлял не менее 66 000 рублей. А вот если вы привлечете созаемщика, например, брата, размер дохода которого составляет 27 000 рублей, то этого будет достаточно, чтобы получить необходимую сумму кредита. При этом замечу, что у брата-созаемщика не должно быть никаких обязательств финансового характера, а также не должно быть иждивенцев.

Если нет возможности привлечь созаемщика, можно увеличить срок кредитования. Чем больше срок, на который предоставляется кредит, тем больше может быть сумма кредита.

Например, в вышеописанной ситуации, банк на срок 10 лет может предоставить кредит в размере 2 265 000 рублей. А если увеличить срок предоставления кредита до 20 лет, то при доходе 50 000 рублей и ставке кредита 12 %, сумма, которую может предоставить банк будет уже 3 000 000 рублей.

Но здесь нужно учесть, что увеличить срок кредитования возможно не всегда. Срок, на который банк может предоставить кредит зависит от возраста заемщика. В большинстве банков (есть и исключения) возраст заемщика на дату последнего платежа не должен превышать для женщин – 55 лет, для мужчин – 60 лет. Не всегда, но, как правило.

Поэтому, в нашем случае, если заемщику-мужчине не более 40 лет, то он может увеличить срок кредита до 20 лет, и при доходе 50 000 рублей, и ставкой банка 12 %, может получить кредит в размере 3 000 000 рублей, а вот если заемщику-мужчине уже исполнилось 50 лет, то сумма, которую он может получить в качестве кредита будет 2 265 000 рублей, так как попросить об увеличении срока кредитования он не может.

Правда, в некоторых банках допускается, что бы возраст заемщика на дату последнего платежа был 70 лет.

Сумма кредита также зависит от наличия у вас обязательств по различным платежам. Например, если получаемая вами зарплата составляет 50 000 рублей, но не так давно вы приобрели в кредит автомобиль и ежемесячный платеж по автокредиту составляет 18 000 рублей, то эта сумма будет вычтена из размера вашего дохода при расчете суммы ипотечного кредита. В такой ситуации вы сможете получить в качестве ипотечного кредита на срок 10 лет сумму в размере 1 340 000 рублей, а не 2 265 000 рублей, если бы у вас не было обязательств по выплате автокредита.

Наличие иждивенцев также влияет на сумму ипотечного кредита. Сумму, которую может получить в банке одинокий мужчина с доходом 50 000 рублей, будет намного выше той, которую может получить женщина с таким же доходом, но мать-одиночка, имеющая на иждивении двоих несовершеннолетних детей. Да и сможет ли получить?

Стоимость объекта недвижимости, который вы планируете приобрести за счет кредитных средств, также влияет на сумму кредита. Если вы планируете приобрести квартиру, рыночная стоимость которой 3 000 000 рублей, то вам не получить в качестве ипотечного кредита 3 000 000 рублей. Максимальная сумма, которую вы можете получить в банке на приобретение жилья должна составлять не более 80 % от его рыночной стоимости. То есть в данном случае, 2 400 000 рублей. А вот при стоимости объекта 3 750 000 рублей, сумма кредита будет 3 000 000 рублей.

Что такое АИ ЖК? Кто имеет право на получение кредита в АИ ЖК?

АИ ЖК – это Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Оно было создано Правительством РФ в 1997 году в форме открытого акционерного общества со 100 % государственным капиталом.

АИ ЖК выполняет несколько функций. Во-первых, финансирует банки, выдающие ипотечные кредиты, путем выкупа прав требования по уже выданным ипотечным кредитам, то есть путем рефинансирования этих кредитов. Финансы, которые направляются Агентством на покупку прав требования по уже выданным ипотечным кредитам, поступают от продажи облигаций Агентства на фондовом рынке.

Выглядит это так. Банк выдает заемщику ипотечный кредит за счет собственных ресурсов. Агентство выпускает ценные бумаги – облигации – с государственной гарантией. Размещает их на фондовом рынке. Средства, полученные от продажи облигаций, идут на покупку прав требований по кредитам, выданным банками. Производя рефинансирование кредитов, банки восстанавливают свои ресурсы. Затем за счет этих ресурсов выдают новый кредит и опять рефинансируют его.

Таким образом, Агентство не занимается выдачей ипотечных кредитов. Агентство кредитует не граждан, а банки. И эти банки выдают ипотечные кредиты по стандартам, разработанным АИ ЖК. Если вы слышите в разговоре, что кто-то взял ипотечный кредит АИ ЖК, то это значит, что ваш знакомый получил ипотечный кредит, соответствующий стандартам АИ ЖК. Такой стандарт называется Федеральный Ипотечный Стандарт.

Это вторая функция АИ ЖК – разрабатывать единые стандарты ипотечного жилищного кредитования и осуществлять контроль за их соблюдением.

Банки-партнеры АИ ЖК могут выдавать ипотечные кредиты как по своим собственным стандартам, так и по стандартам АИ ЖК. Отличие кредита, выданного по стандартам АИ ЖК в том, что в нем отсутствуют риски для заемщика. Являясь заемщиком именно по такому кредиту, вы можете не беспокоиться по поводу того, что банк потребует досрочно вернуть полученный кредит, или что изменятся условия погашения кредита. Да и сама процентная ставка зачастую ниже процентной ставки других ипотечных кредитов.

Основные требования, предусмотренные стандартами АИ ЖК:

– Кредит может быть предоставлен только гражданам Российской Федерации в возрасте от 18 до 65 лет, зарегистрированным по месту жительства или по месту пребывания на территории РФ;

– Кредит выдается на срок до 30 лет;

– Обеспечением по кредиту является залог приобретаемого жилья.

– Обязательное страхование предмета ипотеки от гибели и повреждения.

Получили одобрение на ипотечный кредит. В банке сказали, что выплачивать кредит должны будем аннуитетными платежами. Что это такое? Какие виды платежей бывают?

На сегодняшний день банки используют две схемы для расчета платежей по кредиту: дифференцированные платежи и аннуитетные. Причем гораздо чаще используются аннуитетные платежи. При выплате кредита и дифференцированными, и аннуитетными платежами Вы выплачиваете ежемесячно банку и проценты по кредиту, и сам кредит. В чем же отличие?

Дифференцированные платежи – сумма вашего долга по кредиту распределяется на весь период кредитования. Каждый месяц вы возвращаете банку одинаковую часть долга по кредиту. Например, если вы получили кредит в размере 1 200 000 рублей сроком на 10 лет, то каждый месяц вы будете возвращать в банк 10 000 рублей основного долга по кредиту.

Кроме того банком будут начислены проценты за пользование кредитными средствами. И в первые месяцы суммы денежных средств, выплачиваемых в качестве процентов за пользование кредитными средствами будут самыми большими. Поэтому платежи в первые месяцы будут самыми большими. Так как сумма, выплачиваемая в качестве долга по кредиту неизменна и к ней прибавляются еще проценты по кредиту, которые к окончанию срока платежа сходят на нет.

Преимущества этой схемы в том, что с первого месяца выплат по кредиту вы начинаете выплачивать сам кредит, а не только проценты по нему. Недостатки заключаются в том, что нагрузка на заемщика в первые месяцы и даже первые два года очень велика. Выплаты могут поглощать существенную часть дохода заемщика. Однако благодаря тому, что сумма долга по кредиту начинает снижаться с первого месяца, заемщик существенно экономит на платежах по процентам.

Дифференцированные платежи используются банками крайне редко. Связано это скорее всего с тем, что платеж заемщика по кредиту не может превышать 40-50 % его дохода. Такая схема снижает возможности заемщика при получении кредита.

Максимальную сумму кредита заемщик может получить в случае, если выплаты будут производиться аннуитетными платежами, как в вашем случае.

Аннуитетные платежи – заемщик производит выплаты кредита равными платежами в течение всего срока кредитования. Каждый платеж включает в себя и проценты по кредиту и сумму основного долга. Но так как платежи в течение всего периода выплат равные, то в первые месяцы проценты по кредиту будут почти полностью «съедать» весь платеж, соотношение долг/проценты будет приблизительно 10%/90%. Позже по мере выплаты основного долга, это соотношение будет меняться.

Например, при выплате кредита с десятилетним сроком выплаты, полученного под 14,5% это соотношение к пятому году будет 50%/50%. Преимуществами этой схемы является равномерность кредитной нагрузки на бюджет семьи, возможность планировать свои расходы, ведь так как платеж одинаков каждый месяц Вы заранее знаете, какая сумма уйдет из бюджета семьи на погашение кредита. Недостатком является то, что при такой схеме погашения кредита, вам придется заплатить больше денег в качестве процентов за пользование кредитными средствами, так как в первые месяцы вы почти не гасите долг по кредиту, а платите проценты по нему.

Собираюсь оформить ипотечный кредит. В банке мне сказали, что я могу оформить кредит как с фиксированной процентной ставкой, так и с плавающей. В чем отличие, и какая ставка для меня будет более выгодной?

На сегодняшний день в банке при заключая с вами договор на предоставление кредитных средств, могут предложить вам как фиксированную, так и плавающую процентную ставку. Чаще всего конечно встречается фиксированная процентная ставка.

Чтобы вам определиться с тем, какой вид процентной ставки выбрать, необходимо знать, в чем их отличия, а также плюсы и минусы?

Фиксированная процентная ставка – название говорит само за себя. На протяжении всего срока кредитования величина этой ставки будет неизменной. Банк будет начислять одинаковый процент за пользование кредитными средствами и в начале периода кредитования, и в конце. На процент, установленный банком, не будет влиять экономическая ситуация на рынке, изменение рыночной ставки. И при его спадах, и при подъемах ставка по кредиту будет для вас одинакова.

Плюсом для вас в этой ситуации является то, что вы можете быть уверены, что при ухудшении экономической ситуации, увеличения темпов роста инфляции и подорожания кредитов (повышения процентных ставок по ним), ваш процент по ипотечному кредиту останется неизменным. Вы заранее можете планировать свои расходы, не опасаясь их увеличения.

А вот минусом здесь является то, что при снижении процентных ставок и удешевлении кредитов, процентная ставка по вашему кредиту опять же не изменится. И для вас заемные деньги будут более дорогими (выше процент), чем для тех заемщиков, которые оформили кредит позже вас в период более благоприятной экономической ситуации.

Например, если при покупке квартиры в ипотеку, кредитным договором была установлена процентная ставка 13 %, то при возникновении неблагоприятной ситуации и увеличения процентных ставок по кредитам до 14 %, процентная ставка по вашему кредиту останется неизменной и будет на уровне все тех же 13 %. В случае возникновения благоприятной ситуации на рынке и снижения процентных ставок по кредитам до 12 %, процентная ставка по вашему кредиту опять же останется неизменной и будет составлять все те же 13 %.

Но из этой ситуации имеется выход. В случае, если ставка по кредитам снизится, вы можете подать заявку на рефинансирование вашего ипотечного кредита под более низкий привлекательный процент. Конечно, не всегда, но достаточно часто банки идут на это. В крайнем случае, если вам откажет в рефинансировании ваш банк, вы всегда можете обратиться в другой банк. Если вы вовремя вносили платежи по кредиту, не нарушали условий, оговоренных договором с банком, то получить ипотечный кредит по программе «рефинансирования» вам не составит труда.

Плавающая процентная ставка – опять название говорит само за себя. Это изменяющаяся процентная ставка. Она зависит от экономической ситуации. На нее прямо влияет уровень цен на кредитные средства. Состоит эта процентная ставка из двух слагаемых: общерыночной ставки по кредитам и фиксированного процента банка.

Для определения общерыночной ставки при расчете процентов по кредитам на российском рынке, банки используют или Лондонскую (LIBOR) среднюю межбанковскую ставку для кредитов в валюте (По этой ставке крупнейшие банки мира готовы выдавать кредиты другим банкам), или Московскую (MOSPRIM) среднюю межбанковскую ставку для кредитов в рублях. (Ставка предоставления рублевых кредитов на Московской бирже).

При расчете банком процентной ставки по кредиту к межбанковской процентной ставке прибавляется фиксированный процент банка. Это заработок банка.

Таким образом, если межбанковская ставка, ставка по которой одни банки кредитуют другие банки, растет, растет и процентная ставка по Вашему кредиту. Следовательно, увеличивается ваш платеж по кредиту. Если межбанковская ставка снижается, снижается и процентная ставка по вашему кредиту, следовательно, уменьшается ваш платеж.

Если при заключении кредитного договора, вы выберете плавающую процентную ставку, то ваша процентная ставка всегда будет зависеть от ситуации на рынке. Она всегда будет соответствовать рыночной. Но не всегда это является плюсом.

Если вы работаете по найму, ваша зарплата вряд ли изменится с изменением рыночной процентной ставки. Таким образом, ваш платеж может увеличиться, а доход останется прежним. И это может стать для вас проблемой.

В момент заключения договора размер плавающей процентной ставки обычно меньше, чем размер фиксированной, ведь в нее банк закладывает риски, связанные с возможным повышением межбанковской процентной ставки. И выглядят такие ставки более привлекательными.

Я бы рассматривала заключение договора с плавающей процентной ставкой в том случае, если сумма, которую вы берете в качестве ипотечного кредита невелика, и срок, на который вы берете эту сумму тоже невелик, или если вы в данный момент имеете хороший доход и планируете рассчитаться по кредиту в течение 2-3 лет.

В других случаях, я бы посоветовала вам хорошенько подумать прежде, чем заключать договор с плавающей процентной ставкой.

Собираюсь купить квартиру в ипотеку. Первоначального взноса нет, поэтому собираюсь озвучить банку стоимость квартиры не 2 500 000 рублей, а 3 000 000 рублей. Смогу ли я получить кредит без первоначального взноса, если завышу стоимость квартиры?

При расчете возможной суммы кредита под залог квартиры банк будет опираться на стоимость этой квартиры, указанную в отчете оценщика.

Конечно, я слышала о таких ситуациях, когда при подаче документов на квартиру в банк, покупатель заявлял завышенную стоимость квартиры, продавец расписывался в получении аванса в размере первоначального взноса, хотя никакой аванс не получал, а банк выплачивал после сделки оставшуюся сумму, какая и составляла реальную стоимость квартиры.

Оформляя такую сделку, завышая стоимость квартиры, вы вводите в заблуждение банк, попросту мошенничаете. И будьте готовы к тому, что если ваша афера не удастся, и обо всем станет известно сотрудникам банка, то кредит вы вряд ли получите в этом банке, а может быть вам откажут и в других банках.

Учтите и то, что перед сделкой квартира будет оцениваться профессиональными оценщиками, работающими именно с этим банком, и банк будет опираться именно на ту цену, которую назовет оценщик. И даже если цена квартиры действительно выше той цены, которую в своем отчете указал оценщик, для банка именно эта цена будет главной для расчета суммы, предоставляемого вам кредита.

Если у вас в собственности уже имеется какая-либо недвижимость, то вы можете взять ипотечный кредит под залог данного объекта недвижимости и приобрести на эти деньги другую квартиру. Если этих денег не достаточно для приобретения недвижимости, то вы можете взять два ипотечных кредита. Один – под залог имеющейся недвижимости на первоначальный взнос, другой – под залог приобретаемой квартиры.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.