



В докризисное время, самым распространенным способом [купить квартиру в Киеве](#) было использование ипотечного кредитования через банк. На сегодняшний день наиболее выгодная схема купить квартиру в новостройке - это рассрочка от застройщика. Давайте рассмотрим какие есть схемы [покупки недвижимости](#) у застройщика в рассрочку и обсудим их плюсы и минусы.

Сейчас на украинском рынке недвижимости рассрочку предлагают более 80% застройщиков. Подобный способ продажи это вынужденная мера как для строительных компаний так и для покупателей. Много людей хотят купить квартиру, но не в состоянии внести сразу всю сумму. Застройщик хочет строить, но сделать это без финансовых средств не способен, а получая от покупателя ежемесячные платежи, имеет возможность продолжать строительство.

Рассрочку охотно используют не только те, которые не имеют сразу всей суммы, но и те, кто знает, что деньги должны работать. Даже имея средства для оплаты полной стоимости квартиры они отдадут предпочтение рассрочке, вкладывая деньги в бизнес или в депозит, получая дополнительный доход.

Строительные компании предлагают одновременно несколько видов рассрочки. Самой популярной является с первичной оплатой 30% стоимости приобретаемой недвижимости и поэтапной выплатой оставшейся суммы до окончания строительства.

Короткая рассрочка - до окончания строительства.

Беспроцентная рассрочка чаще дается на срок до полутора лет, пока строится объект недвижимости. В случае нормального хода строительства за это время дом вводится в эксплуатацию и застройщик ничем не рискует.

Например, ЖК "Новопечерские Липки", в Киеве, предлагает покупателю три вида рассрочки:

-

"50 на 50". Покупатель оплачивает 50% стоимости квартиры, а оставшуюся половину суммы должен внести сразу после ввода новостройки в эксплуатацию;

-
с первоначальным взносом 10-15% и оплатой остальной суммы в течении полутора лет;

-
первоначальный взнос 15% и рассрочка оставшейся суммы на срок до 3 лет.

Основную стоимость квартиры покупатель обязан выплатить равными частями до введения дома в эксплуатацию.

Рассрочка с процентами на 2-3 года.

Рассрочка на более длительный период, как правило, предлагается уже с процентами. Если покупатель приобретает квартиру в рассрочку на 2-3 года то процент будет порядка 15% годовых на оставшуюся сумму и может изменяться в зависимости от первого взноса.

Долгосрочная рассрочка.

Длинные сроки рассрочки - это 2,5-5 лет, или максимально 10 лет. Предложений, купить квартиру от строителей, на таких условиях не много. Одна из причин - очень мало желающих растягивать долговые обязательства на столь длительный период.

Например, в ЖК "Голосеево" долгосрочной рассрочкой на семь лет, не воспользовался ни один человек, а на пять лет - воспользовались только единицы. Наибольшим спросом пользовалась беспроцентная рассрочка на год, когда покупатель сразу оплачивал 70-80% стоимости и остальную сумму вносил в течении года.

К плюсам рассрочек следует отнести то, что в отличии от кредитования в банках не требуется справка о доходах. И застройщик здесь ничем не рискует, так как по условиям договора, если покупатель квартиры не может дальше платить, то квартира остается застройщику, а не состоявшемуся покупателю возвращаются деньги, за вычетом неустойки от десяти до двадцати процентов внесенных им средств.

Минусы рассрочек в том, что все затраты на рассрочку строительная компания

закладывает в стоимость объекта недвижимости. Просто к стоимости готового объекта добавляется фиксируемая сумма, часто - не менее 800 грн. за квадратный метр. Есть случаи когда переплата при рассрочке составляет столько же сколько и при оформлении кредита. Кроме этого при рассрочке, покупатель, не получает свидетельство о праве собственности на квартиру пока не выплатит всю сумму.

Предоплата со скидкой.

Эту программу условно можно назвать рассрочкой, но она очень востребована. Предлагается она зачастую на начальном этапе строительства. По условиям этой программы 100% стоимости квартиры вносится частями, но в течении очень короткого времени - порядка месяца. При этом предлагаются скидки на стоимость объекта недвижимости от 3 до 10 процентов.

Таким образом строительная компания получает 100% стоимости ещё не возведённых квадратных метров и несмотря на скидки, такая схема оплаты, является очень выгодная для строителей.

Основная опасность 100% предоплаты - это не соблюдение сроков сдачи в эксплуатацию объекта строительства. В этом случае строительная компания теряет интерес закончить строительство в указанный срок, а покупатель не может ни продать эту квартиру ни вернуть вложенные средства.

Для покупателя полная оплата недвижимости выгодна только на окончательном этапе строительства.

Аккредитив - оплата только за построенную недвижимость.

Защитить себя, покупатель квартиры, может с помощью аккредитива. При этой схеме оплаты 100% стоимости недвижимости размещается на аккредитивном счете в банке и перечисляются строительной компании в момент сдачи в эксплуатацию построенного дома. Таким образом инвестор защищает себя от долгостроя, или "заморозки" строительства.

Когда дом вовремя сдан в эксплуатацию, банк перечисляет деньги строительной компании. Если застройщик не укладывается в сроки строительства, банк, по

требованию покупателя, возвращает ему деньги с заранее оговоренными процентами (до 10%).

В этом случае покупатель не рискует потерять вложенные деньги, ему не нужно нервничать и беспокоиться за ход строительства. В свою очередь это максимально стимулирует застройщика соблюдать сроки строительства и сдачи в эксплуатацию строящегося дома.

Недостатком этой схемы являются "плата" за аккредитив. Цена квартир, продаваемых по такой программе, дороже на 5-10% чем реализуемые по предоплате. К минусам следует добавить потерю скидки, которую застройщик дает при стопроцентной оплате покупаемой недвижимости.

Покупка недвижимости по облигациям.

Под строительство объекта недвижимости выпускаются безналичные облигации, количество которых соответствует строящимся квадратным метрам. Покупателем открывается специальный счет, на который застройщик зачисляет оплаченные облигации, они дают право инвестору в будущем обменять их на построенное жилье. После сдачи в эксплуатацию объекта, застройщик погашает оплаченные облигации, инвестор подписав акт приема-передачи принимает оплаченную недвижимость и оформляет свидетельство о праве собственности. В случае когда инвестор не успевает 100% оплатить стоимость квартиры до введения в эксплуатацию, право собственности оформляется на компанию, с инвестором подписывается предварительный договор о купле-продаже на квартиру. Если на протяжении года не погашается остаток стоимости то оформляется договор ипотеки и право собственности переходит к покупателю.

Эта схема покупки недвижимости выгодна для инвестирования в недвижимость тем, что в любой момент до окончания строительства можно продать имеющиеся облигации третьему лицу.

Как защитить себя от потерь при покупке недвижимости в новостройке.

Потребуйте у застройщика предъявить документ на право владения или аренды земельного участка под строительство, разрешительные документы на строительство, утвержденный проект объекта, документы разрешающие застройщику производить строительные работы данной категории.

Как правило, деньги вносятся не на счет строительной компании, а на счет финансового учреждения. Важно удостовериться в наличии соответствующих договоров между застройщиком и финучреждением.

Ни одна из схем покупки недвижимости в новостройке не гарантирует полную безопасность вложенных денег, да и само по себе инвестирование подразумевает определённый риск. Только тщательный анализ поможет избежать ошибок и потерь при вложении средств.

Рассрочку предлагают на те квартиры, которые продаются хуже.

Следует учесть, что в рассрочку продают не все квартиры. Наиболее удачные планировки продаются даже с наценкой, а по акциям сбывают не популярные варианты. При формировании цены учитывается функциональность планировки, видовые характеристики, высота этажа. В серьезных строительных компаниях департамент маркетинга просчитывает до мелочей все плюсы и минусы каждой квартиры и наиболее выгодные способы её реализации.

Рассрочка или кредит?

Рассрочка имеет ряд преимуществ перед кредитом:

-

не требуется подтверждение доходов;

-

нет требуется залог;

-

не нужны поручители.