

Сколько нужно денег, чтобы оформить ипотечную сделку?

Привет, на связи команда Новофонда. Когда банки рекламируют свои ипотечные программы, они указывают суммы первоначального взноса. Важный факт! Кроме первоначального взноса вам нужно подготовиться к расходом на оформление сделки. Сколько и какие еще будут расходы мы рассказываем в этой статье. Поехали!

Есть два типа дополнительных расходов по ипотеке: стандартные и индивидуальные. Стандартные делятся на две части.

1. Фиксированные единовременные расходы. Это деньги вы платите один раз перед сделкой, чтобы её оформить и стать счастливым владельцем своей недвижимости. Эти расходы зависят от типа квартиры, которую покупаете: новостройка или «вторичка».
2. Постоянные дополнительные расходы на весь срок ипотеки, проще говоря — страховка. Её можно не платить, тогда банк увеличивает процентную ставку. И увеличивает ставку так, что страховку выгоднее оформлять. Кстати, страховка для новостройки отличается от страховки для «вторички».

Индивидуальные расходы зависят уже от конкретной ситуации. В одном случае они возникают, в другом можно обойтись без них.

Вам интересны подробности? Тогда читайте дальше!

РАСХОДЫ ПО НОВОСТРОЙКЕ

Фиксированные

Если берёте новостройку, нужно заплатить пошлину за госрегистрацию договора. Сумма пошлины 350 рублей, и она делится на количество участников сделки: продавца и покупателей.

Например, участники сделки: застройщик и один покупатель. Тогда каждый из них платит $350/2=175$ рублей. Другой пример, участники сделки: застройщик и покупатели муж с

женой. Тогда застройщик платит $350/3=116,66$ рублей, а семейная пара — $116,66*2=233,34$ рубля.

Кроме госпошлины бывают расходы на аккредитив (от 0 до 2000 ₺.) и комиссию банка (от 0 до 3000 ₺.) по переводу денег на расчётный счёт застройщика. Эти расходы зависят от застройщика и банка, где берёте ипотеку.

По фиксированным расходам все. Осталось разобраться со страховкой.

Страховка

Мы уже писали, чтобы у вас не увеличилась ставка, лучше оформить комплексную страховку. Для новостройки — это страхование жизни и здоровья заемщика + страхование имущества.

Важно знать! Пока ваша квартира строится и у вас нет права собственности на неё, страховку имущества платить не надо. Только страховать свою жизнь и здоровье.

Конкретная сумма страховки зависит от суммы кредита.. Чтобы понимать порядок ежегодных платежей, давайте возьмём самый простой случай: заемщику 30 лет, он офисный сотрудник, здоровый, новостройка/вторичка не старше 5 лет) В этом случае базовый тариф будет $\approx 1\%$ в год от суммы кредита. . Если сумма долга миллион, то в год надо будет заплатить по страховке 10 000₺.

Помните, что страховка оплачивается перед сделкой.

Итого, для оформления новостройки в ипотеку нужно минимум приготовить 10 000 рублей

РАСХОДЫ ПО “ВТОРИЧКЕ”

Фиксированные

По вторичке кроме госпошлины, возможных банковских расходов и страховке есть еще расходы на отчет об оценке квартиры.

Учтите, что госпошлина по вторичке стоит 2000 ₺, и её полностью оплачивает покупатель.

Без отчета об оценке квартиры банк не выдаст кредит никогда. Это документ, где оценочная компания подтверждает реальную рыночную стоимость квартиры, если банку понадобится её продать. Такой отчет стоит 1500 — 3000 ₺. и зависит от срока, за который нужно сделать отчет, и стоимости жилья.

По банковским расходам ситуация как с новостройкой: аккредитив (0— 2000 ₹) и комиссия банка за перевод (0 — 3000₹).

Страховка

Перейдем к страховке по вторичке. К страховке имущества + страховке жизни и здоровья заемщика банки добавляют **страхование титула**. Страхование титула часть банков требуют только в первый год кредита, часть на весь срок кредита. Внимание! В отличие от новостройки страховка имущества, когда покупаете вторичку, платится с первого года кредита.

Приблизительная схема расчёта стоимости страховки такая же, как и для новостройки. Единственное — из-за года постройки дома страховка будет дороже. Почему? Читайте ниже.

Важно знать! Страховка зависит от шести параметров: сумма кредита, года постройки дома, возраста, здоровья, профессии и пола заемщика. В итоге страховка для новостройки дешевле вторички, т.к. год постройки домов отличается. Чем старше дом, тем дороже страховка.

Итого, за «вторичку» вы заплатите дополнительно минимум 13 500 рублей

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

Само название этих расходов говорит, что они зависят от вашей индивидуальной ситуации. Самые распространенные это:

- Брачный договор. С его помощью исключают супруга, чтобы получить ипотечное решение. Это делают, когда у супруга, например, плохая кредитная история. Здесь рекомендуем ориентироваться на сумму 15 000 ₹.
- Нотариус при покупке вторички, где собственники — дети. С 1 января 2016 года при продаже недвижимости, где собственники несовершеннолетние дети, по закону должны оформляться через нотариуса. В этом случае услуга нотариуса стоит денег и зависит от кадастровой стоимости квартиры и количества долей в ней. В нашей практике эти суммы были от 10 000 до 35 000 ₹.
- Ускорение регистрации договора в Росреестре. Такую услугу оказывает Сбербанк для своих клиентов и её цена - 7000 ₹.

По итогу эти расходы зависят от вашей ситуации, от квартиры, которую вы выбрали для покупки, и от банка, где решили взять ипотеку.

НА ЭТОМ ВСЁ. РЕЗЮМЕ

Если сложить все стандартные расходы, то в зависимости от типа жилья дополнительно к первоначальному взносу мы рекомендуем приготовить от 10 000 до 30 000 ₽. Тогда оформление сделки будет максимально спокойное и без стрессов.

И на закуску! Лайфхак для любителей скидок и бонусов. Все клиенты компании «НовоФонд» получают скидку по страховке от 20% до 50%. Последний наш рекорд: **мы снизили сумму ежегодной страховки с 73 000 р. до 38 000 р.** Клиент сэкономил 35 000 р./год

Что вы думаете по этому поводу? Напишите свой комментарий!