

### **Как купить комнату в ипотеку**

Немногие могут позволить себе такую роскошь, как покупка квартиры, даже приобрести ее в кредит могут не все, но что делать, если заветные метры Вам не по карману, а снимать жилье или жить у родственников надоело? Рассмотрите вариант с покупкой комнаты в ипотеку!

Купить в кредит комнату обычно собираются в двух случаях: когда не хватает денег на полноценное жилье или когда есть планы в последующем сдавать приобретенные метры в аренду (то есть с инвестиционной целью). В любом случае выбравших для покупки именно этот вариант он обыкновенно устраивает тем, что

- комната значительно дешевле квартиры (в среднем комната в Москве у метро обойдется в 2-2,5 млн рублей в то время, как за однушку в тех же районах города придется выложить от 5 млн рублей), а значит, выплачивать долг банку будет проще;

- комната со временем переходит в вашу собственность, и деньги не утекают вникуда, как в случае съема жилья.

#### Как взять ипотечный кредит

Порядок получения кредита на покупку комнаты мало чем отличается от приобретения квартиры в ипотеку. Основное отличие – нежелание банков связываться с таким объектом, что чаще всего объясняется высокими рисками и недостаточными процентными доходами залогодателя при оформлении договора залога недвижимости. Вместе с тем, если вы имеете хорошую кредитную историю, работаете более полугода на одном месте с заработной платой выше планируемого ежемесячного платежа по ипотеке, у вас есть неплохие шансы на получение ипотечного кредита на комнату, однако вам нужно подготовиться к тому, что подбор кредитной организации для получения ипотечного кредита займет у вас больше времени, чем хотелось бы.

#### Выбор банка

Поскольку кредит на покупку комнаты — продукт нишевой (в нем нуждаются только некоторые группы населения), крупные финансовые организации не выделают этот продукт в отдельную кредитную программу, однако по факту ипотеку на такие объекты все-таки выдают, пусть и с некоторыми ограничениями. Так, например, в крупнейшем Сбербанке вам одобряют кредит на приобретение комнаты, однако только под залог другой недвижимости.

Если же вы не обладаете правами на другое жилье, то вам нужно будет обратиться в банки «поменьше», организации так называемого «второго эшелона». Например, в «Открытии» готовы рассмотреть заявку на кредит на покупку комнаты как отдельного объекта недвижимости и требуют для этого предоставить обычный пакет документов, а условия по этим ссудам практически не отличаются от «квартирных». В банке «ДельтаКредит» предлагают различные варианты для приобретения такого типа жилплощади, как-то: покупку комнаты в столице или другом регионе страны, специальные программы соответствующим категориям заемщиков или возможность воспользоваться при этом материнским капиталом. Казанская кредитная организация «Ак Барс» предлагает займ на приобретение только тех комнат, которые размещены в домах «коридорной системы» (все комнаты в квартире имеют непосредственный выход в общий коридор).

### Процедура оформления ипотеки на комнату

Чтобы этап оформления договора на покупку в кредит комнаты был пройден как можно быстрее, придерживайтесь следующей инструкции:

1. Подыщите подходящее жилье.
2. Найдите банк с оптимальными условиями.
3. Подайте заявление в банк и предоставьте организации необходимый пакет документов.
4. После того, как банковский служащий проанализирует тип недвижимости, произведет оценку залогового имущества (им может быть как уже имеющееся в вашем распоряжении другое жилье, так и приобретаемое) и будет вынесено положительное решение, заключите с кредитной организацией соответствующий договор и внесите первоначальный взнос.
5. Заблаговременно заручитесь отказами всех жителей квартиры от преимущественного права собственности на комнату или, если собираетесь приобретать метры в коммуналке, оформите согласие их на это. Документ нужно обязательно заверить нотариально.

### Причины отказа в выдаче кредита

Кредитная организация может отказать гражданину в выдаче кредита без объяснения причины. Отказ в предоставлении займа на покупку такого типа жилплощади, как комната обычно связан с тем, что

- комната малоприспособлена для жизни (независимая оценка банка показала, что ее размер меньше положенных для обеспечения нормальных условий существования человека 12 кв.м., она находится в аварийном состоянии или без коммуникаций);

- для банка отсутствует выгода (прибыль от кредита минимальна, поскольку он выдается на относительно маленькую сумму, к тому же в

случае чего продать заложенную комнату организации будет сложнее, чем квартиру).

### Сколько стоит комната

Если Вы захотите переехать, то сможете сдавать комнату и на этом зарабатывать. Комнату 18 кв.м. в Москве, у м. Улица Академика Янгеля, можно купить за 2 млн рублей. Допустим, за займом Вы обратились в банк, который предлагает ставку 13%. Если Вы накопили на первый взнос 20% от стоимости жилья (400 тысяч), то ипотека под 13% годовых будет стоить Вам порядка 24 120 рублей в месяц. На погашение процентов за 10 лет Вы отдадите чуть меньше той суммы, которую взяли в кредит, 1 млн. 295 тысяч рублей.

Если дела у Вас пойдут хорошо, и Вы переедете в другое жилье, и сможете сдавать комнату за 25 000 без учета коммунальных услуг, то ежемесячный платеж по займу перекроется арендой и через некоторое время комната начнет приносить прибыль.

Также в будущем после погашения долга Вы сможете продать комнату, а полученные средства вложить в покупку квартиры, естественно, доложив определенную сумму денег.

Кроме того, не забывайте и про другой вариант решения жилищной проблемы. Если Вам попадутся подходящие соседи, вам может представиться шанс выкупить у них остальные комнаты в квартире. Купив последнюю, Вы станете полноправным владельцем квартиры. Дополнительно приобретать места общего пользования не нужно.

Если Вы пока только мечтаете о собственной квартире, задумываетесь над покупкой комнаты – возможно, сегодня этот вариант окажется для Вас наиболее удобным и выгодным.