



Программа
**ИПОТЕКА БЕЗ
ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО
ВЗНОСА**

Ипотека без первоначального взноса

Программа для покупателей квартир в новостройках

0%

первоначальный взнос по ипотеке*

*Если быть точнее, то «любого размера от 0%»

Стоимость квартиры



ПЕРЕПЛАТ

Для покупателя, стоимость квартиры не меняется — она остается такой же, как при обычной покупке.

ЗАСТРОЙЩИК

Крупнейший застройщик Татарстана с 22-летней историей



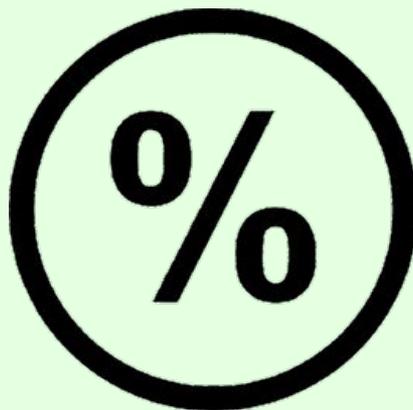
Унистрой

Программа действует для всех жилых комплексов компании:
«Арт-сити», «Весна», «Усадьба Царёво», «Южный парк»

6

БАНКОВ

работающих, по данной программе



ВЫГОДНЫЕ %-НЫЕ СТАВКИ

Банковская ставка и прочие условия кредита (срок, возможность досрочного погашения и пр.) остаются такими же как при обычной ипотеке.

Почему БОЛЬШИНСТВО БАНКОВ ТРЕБУЮТ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

Краткое объяснение:

Потому что таким образом банки страхуют себя от невозврата кредита.

Если заёмщик перестал платить, можно относительно быстро продать квартиру за 80-90% стоимости и полностью вернуть свои деньги (потому что 20% покупатель внёс в виде ПВ, остальные 80% – кредит).

Почему БОЛЬШИНСТВО БАНКОВ ТРЕБУЮТ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ИПОТЕКЕ

Подробное объяснение

Для банка первоначальный взнос — это своеобразное свидетельство о том, что заемщик способен будет нести взятые на себя финансовые обязательства и страховка на случай возникновения у клиента проблем.

Отсутствие первоначального взноса обычно расценивается как низкий доход заемщика или его неспособность правильно управлять доходами.

Есть банки, которые готовы предоставить ипотеку без первоначального взноса, но на более жестких условиях:

- Выше процентная ставка;
- Запрос более длинного перечня документов;
- Страхование покупаемого объекта и клиента;
- Стабильный доход заемщика (не ИП);
- Покупка жилья только у аккредитованных банком застройщиков;
- Под залог имеющейся недвижимости или поручительство.

КАК «УСТРОЕНА» ПРОГРАММА

Преимущество нашей программы «Ипотека без первоначального взноса» в том, что *условия кредита абсолютно такие же*, как при наличии первоначального взноса.

Это достигается за счёт того, что

- Первоначальный взнос всё-таки есть...
- Но вносится он **не** покупателем, а потребительским кооперативом (ПК), через который проводится данная программа.
- При этом у покупателя *не образуется долга* перед ПК, т.е. нет обязательств возвращать в ПК сумму первоначального взноса ни полностью, ни частично — таким образом для покупателя стоимость квартиры не меняется.
- Единственный дополнительный расход покупателя – взнос 11 000 р. в ПК за участие в данной программе.

Как такое возможно? Не рисуем же мы деньги из воздуха...

Т.е. покупателю квартиру достается дешевле?

КАК «УСТРОЕНА» ПРОГРАММА

Возможно у вас сейчас возникли вопросы:

- «Как такое возможно?»
- «Это что получается – мне квартира достается дешевле?»
- «Вы деньги из воздуха что ли рисуете?»

Нет, всё гораздо проще

В рамках программы стоимость квартиры искусственно завышается таким образом, что:

- ✓ Сумма завышения выступает как первоначальный взнос (в договоре с застройщиком и в кредитном договоре), и его застройщику вносит кооператив в виде векселя.
- ✓ А реальная стоимость квартиры оплачивается застройщику посредством вашего ипотечного кредита (т.е. для вас это 0% ПВ и 100% стоимости квартиры за счёт ипотеки).

ТОЛЬКО ПОКУПАТЕЛЬ И НИКТО БОЛЬШЕ

- ❑ Важно, что приобретая квартиру в рамках данной программы, **вы и только вы являетесь единственным собственником квартиры** — кооператив не является совладельцем и не держит её в залоге.
- ❑ С застройщиком вы подписываете стандартный договор (долевого участия или уступки), в котором кооператив даже не упоминается.
- ❑ Залог есть только у банка вследствие выданного ипотечного кредита.

ЧТО ТАКОЕ ВЕКСЕЛЬ? И ЧТО С НИМ ПРОИСХОДИТ ПОТОМ?

ВЕКСЕЛЬ ЭТО

ценная бумага, подтверждающая долговое обязательство одной стороны перед другой.

Как долговая расписка, но на особом бланке и со строгими правилами заполнения, оборота и хранения.

- Вексель выпускает кооператив, а не покупатель – поэтому у покупателя не возникает никаких обязательств по уплате суммы, указанной на векселе (это обязательство кооператива, а не покупателя).
- Застройщик принимает вексель по акту приема-передачи, а также учитывает его по номиналу на балансе (проводит по бухгалтерии).
- Через несколько месяцев застройщик возвращает вексель в кооператив в качестве взноса за участие в программе — тем самым «долг» кооператива перед застройщиком по векселю «погашается».

ПРИМЕР РАСЧЕТА стоимости

Например, рыночная стоимость квартиры — 2 000 000, а размер ПВ, требуемый банком – 20%.

- Т.е. нам нужно рассчитать стоимость так, чтобы 2 млн. руб. составили 80% от завышенной стоимости:
 $2\,000\,000 : 80\% = \mathbf{2\,500\,000\text{ руб.}}$
- Таким образом в договоре с застройщиком будет указано, что
 - Полная стоимость квартиры = 2 500 000.
 - Первоначальный взнос = 500 000 (20% от 2,5 млн., вносится кооперативом в виде векселя)
 - Кредитные средства = 2 000 000 (80% от 2,5 млн., оплачиваете вы за счёт ипотеки)

«ХОЧУ КУПИТЬ, ЧТО МНЕ ДЕЛАТЬ?»

Если вам интересно участие в программе

Обратитесь к нашему специалисту для подбора квартиры и помощи в получении ипотеки:

 **+7 (843) 212-23-45 (раб.)**

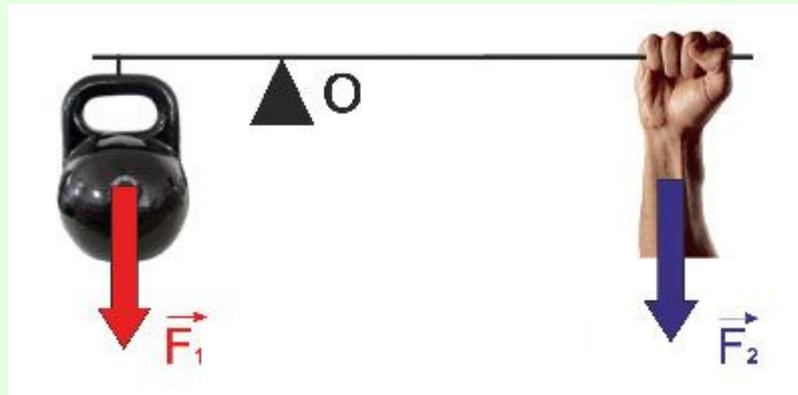
  **+7 (927) 405-93-69**

Доход 100% годовых на недвижимости

С помощью программы «Ипотека без ПВ» можно получить 90-120% прибыли от вложенных средств в течение года.

Каким образом?

Мы назвали это «ипотечный рычаг»



«Секрет» прост:

Допустим, вы инвестируете в квартиру с целью перепродажи по более высокой цене после сдачи дома.

Купив квартиру за 2,5 млн, вы продаете её за 3,0 – ваш доход 500 000 руб. = 20% от вложенных средств ($0,5 : 2,5 \times 100\%$).

С помощью «Ипотеки без ПВ» вы вкладываете не всю сумму, а только ежемесячные платежи по ипотеке: $\sim 20\,000/\text{мес} = 240\,000$ руб. за год.

Продав за 3 млн, вы получаете $500\,000 - 240\,000 = 260\,000$ руб. чистой прибыли. А это 108,3% от вложенных 240 000.

Конечно, расчёты примерные и округлённые, но они чётко показывают отличие — **вам нужно гораздо меньше средств, чтобы получить сопоставимый доход.**

Либо вы можете приобрести не одну, а несколько квартир — а значит в разы увеличить инвестиционный доход.

У нас есть таблица-калькулятор с подробными расчётами — обращайтесь, разберем конкретные примеры под ваши варианты.

100% годовых на недвижимость

Обычная инвестиция

Нужно иметь в наличии полную стоимость квартиры или как минимум ПВ.

Сложно купить несколько квартир – надо в разы больше денег.

Все вкладываемые средства нужны сразу при покупке + ежемесячные выплаты по ипотеке.

Доходность за год (по отношению к вложенным средствам) – 12-20%

«Ипотечный рычаг»

Достаточно иметь деньги страховку и участие в программе «Ипотека без ПВ».

Можно оформить сразу несколько квартир (до 5-6) = в 5-6 раз увеличить доход.

Вложения требуются не сразу, а растянуты по месяцам в соответствии с графиком выплаты кредита.

Доходность за год — 90-120%

Контакты



ГК Ассистент <http://gk-assistent.ru>



[+7 \(919\) 644-64-88](tel:+79196446488), [+7 \(927\) 405-93-69](tel:+79274059369)



[+7 \(843\) 212-23-45](tel:+78432122345) (раб.)



pksohlasie@ya.ru



г. Казань, ул. Чистопольская 79, оф. 1000