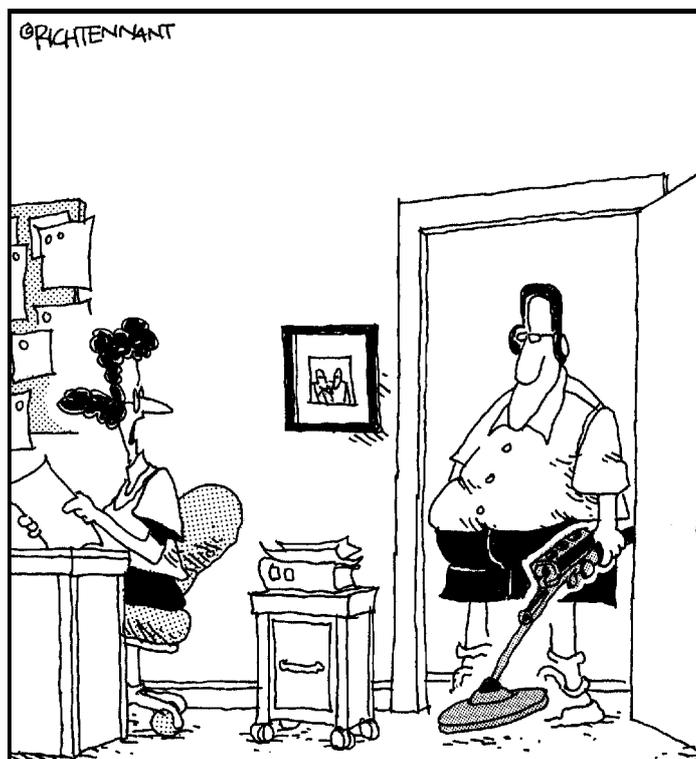


Часть II

Где взять деньги на приобретение недвижимости

The 5th Wave

Рич Теннант



"Опять не получилось добыть денег на покупку дома? Может, попробовать пистолет?.."

В этой части...

Мы переходим к очень важному материалу: в этой части мы попытаемся вычислить, сколько денег вам понадобится на то, чтобы начать приобретение недвижимости, и расскажем, где взять недостающую сумму, потому что мало кто из инвестирующих в недвижимость обладает возможностью заплатить всю сумму наличными. Кроме того, речь пойдет о том, как можно сэкономить деньги и как правильно брать кредит, чтобы не остаться без гроша в кармане.

Глава 5

Источники финансирования

В этой главе...

- ✓ Можно ли покупать недвижимость, если у вас нет свободных средств
- ✓ Сколько денег вам надо
- ✓ Поиск заемщика

Для большинства людей, которые не прочь заняться инвестированием в недвижимость, самым большим препятствием является отсутствие денег на первоначальный взнос. “Чтобы делать деньги, нужны деньги”, — говорят опытные люди, и они не ошибаются. В большинстве книг по инвестированию в недвижимость авторы исходят из двух предположений: либо они считают, что у вас полно денег и задача состоит только в том, чтобы выбрать подходящий объект, который после покупки и соответствующих улучшений будет продан подороже, либо они исходят из того, что у вас и вовсе нет денег, и потому рекомендуют найти на рынке продавца в столь отчаянном положении, что он готов продать свой дом за бесценок, и одновременно уговорить банк вам дать кредит в размере 100% от суммы сделки. Первое предположение приятно, но не имеет к нам никакого отношения: с одной стороны, те, у кого достаточно средств, прекрасно знают, как ими распорядиться, с другой — давайте смотреть правде в глаза: по-настоящему богатых людей очень мало. Что же касается второго предположения, то оно годится для каких-то иных миров, но, увы, не для нашей грешной земли.

Так как же вам начать карьеру инвестора в недвижимость, если вы не имеете счета в банке, исчисляемого сотнями тысяч долларов, но и не хотите покупать развалины за бесценок, за которые, однако, придется выплачивать немалые деньги (учитывая высокий процент по ипотеке)? Успех на ниве инвестирования в недвижимость требует терпения и умения заглянуть далеко вперед. Мы расскажем вам, как разбогатеть на рынке недвижимости, но, во-первых, на это уйдут годы, а во-вторых, вы должны будете действовать мудро, чтобы купленная недвижимость приносила такой доход, который окупил бы сделанные инвестиции и позволил делать новые вложения.

Сколько денег нужно для начала



У каждого человека случаются в жизни минуты, когда ему очень чего-то хочется, но он понимает, что у него нет на это денег. Может, это было в детстве, когда вам вдруг захотелось шоколадку, а карманных денег было только на мороженое, а может, и не так давно, когда вам пришлось объяснять жене, что бриллианты вам не по карману. Да, так уже устроена жизнь, за все надо платить, и на рынке недвижимости тоже.

Не слушайте тех, кто говорит, будто можно покупать без денег

Как вы уже понимаете, чтобы инвестировать в недвижимость, нужен капитал и знание тех мест, где можно получить этот капитал. Не слушайте тех, кто утверждает, будто им удалось

приобрести недвижимость вообще без начального капитала. Еще можно услышать байки о том, что продавец так хотел продать свою недвижимость, что сам нашел для покупателя банк и договорился о кредите.



Вы верите, что так бывает в реальном мире? Вы лично с чем-нибудь подобным сталкивались? Конечно, вы могли слышать рассказы о чем-то удивительном везении и каких-то невероятных аферах. Ну и забудьте о них, и чем скорее, тем лучше.

Есть люди, которые так и не создали семьи, потому что всю жизнь искали свой идеал. А его не существует. Не существует и ситуаций с идеальными условиями приобретения недвижимости. Вы можете найти объект, который со временем принесет вам солидную прибыль, и объект, который можно купить сравнительно дешево. Но это будут два разных объекта. Недвижимость, в которую имеет смысл вкладывать деньги, достанется тем, у кого эти деньги есть.



Мы давно занимаемся недвижимостью и знаем: те объекты, которые вам всегда по карману, не стоит покупать вообще. Если цена слишком занижена, можно не сомневаться, что после покупки вас ждут проблемы — либо дом развалится, либо предназначен под снос как незаконно построенный, либо на него будет претендовать невеста откуда взявшийся родственник. А если вам предлагается помощь в кредитовании, значит вас ждут тяжелые годы экономии.

Сколько нужно для начала

Тот факт, что недвижимость дорога, вовсе не означает, что вы должны либо быть миллионером, либо в течение долгих лет копить деньги. В этой главе мы расскажем о различных и всем доступных источниках финансирования, из которых каждый сможет выбрать для себя именно то, что соответствует его возможностям и условиям.



Прежде чем углубляться в эту тему, мы хотим сказать, в подавляющем большинстве случаев инвесторы в недвижимость при покупке вносят лишь часть средств, а остальную сумму берут в кредит. Это самый распространенный способ приобретения недвижимости во всем мире и, можете нам поверить, самый удобный. К тому же при правильном подходе именно он обеспечит вам длительный и стабильный доход.

Кредит помогает жить

Никто не осудит вас за то, что вы берете деньги в долг. В конце концов, если никто не будет этого делать, мировая финансовая система рухнет. Но выплачивать кредит надо предельно аккуратно. Мы оба взяли свои первые кредиты, еще учась в колледже. Мы своевременно выплачивали их. И сейчас, когда на наших счетах находятся очень большие суммы, мы продолжаем покупать недвижимость с использованием кредита, правда, теперь нам гораздо проще получить ссуды, потому что банки очень охотно дают деньги тем, у кого они уже есть.

Не упускайте возможность взять деньги в долг, если условия выгодны для вас. Самый лучший способ разбогатеть на недвижимости — купить ее на чужие деньги (в кредит) и сдавать в аренду, выплачивая кредит и оставляя себе разницу. Но помните: если вы просрочите платежи, то отношения с банком испортятся и в будущем получить кредит вам будет труднее. Тем, кто аккуратно выплачивает кредит, банк охотно будет давать деньги и впредь — и на более выгодных условиях!

При покупке самых распространенных объектов (квартира с многоквартирным домом или отдельно стоящий дом с земельным участком) обычно требуется внести первоначальный взнос в размере 20–25% от запрашиваемой цены. Если у вас нет такой суммы и ваш первоначальный платеж ниже, значит, вам придется брать кредит под более высокие проценты. (Более подробно о ставках кредита мы поговорим в главе 6.)

При покупке квартир у застройщика (в строящихся домах) условия выплат могут быть другими, как и проценты по кредиту (см. главу 6).

Чтобы определить, сколько же вам денег нужно для начала, просто — для этого надо знать, сколько стоит интересующий вас объект недвижимости. Предположим, вы присмотрели квартиру за 100 тысяч долларов. Ваш первоначальный платеж в размере 25% от суммы составляет 25 тысяч долларов; добавим к этому 5% на расходы, сопровождающие сделку, и получим 30 тысяч долларов. Если вам больше по сердцу квартира получше и побольше и по цене втрое дороже, аналогичные подсчеты дадут вам 90 тысяч долларов.

Как преодолеть ограничения по сумме первоначального платежа

У большинства людей, особенно если они приобретают недвижимость впервые, обычно совсем мало наличных средств. Чтобы банк согласился дать вам займы, вы должны заплатить из своих средств не меньше 20% (иногда 15%) от стоимости объекта. Иногда банки ставят начисление процентов в зависимости от суммы вашего первоначального платежа — чем больше вы платите сразу же, тем ниже процент и лучше условия кредита в целом. Кстати, помните, что вам нужны деньги не только на первоначальный платеж, но и на выплату комиссионных агенту по недвижимости, страховку, оплату услуг банка за открытие кредита, обязательные пошлины при заключении договора купли-продажи и на оплату услуг оценщика и нотариуса.



Если у вас нет денег на внесение первоначального платежа, пусть даже он составляет и 15%, не стоит думать, будто дорога на рынок недвижимости закрыта для вас навеки. Вот несколько способов решения проблемы.

- ✓ **Найдите другой банк.** Некоторые кредитные учреждения согласны дать кредит при выплате клиентом 5 и даже 3% от суммы сделки. При этом вы обязаны застраховать купленную недвижимость и возобновлять страховку ежегодно. (Если вы можете выплатить 20–25%, условия страхования могут быть смягчены или страховка вовсе не понадобится.)
- ✓ **Отложите покупку.** Если у вас мало денег и вы не нашли подходящий банк, пересмотрите свои планы покупки недвижимости. Продумайте программу экономии и попытайтесь откладывать больше. Пересмотрите свою сегодняшнюю структуру потребления и измените ее таким образом, чтобы больше денег оставалось для будущих инвестиций в недвижимость. Часто начинающие инвесторы покупают себе новое жилье, поменьше или попроще, а свое старое сдают в аренду. Читайте также раздел “Превратите экономию в привычку” ниже в этой главе.
- ✓ **Умерьте аппетиты.** Не гонитесь за дорогими объектами, поищите что-нибудь попроще. Такие квартиры (дома) обычно стоят дешевле, поэтому вам понадобится меньше денег на первоначальный платеж и вы легче сможете их найти. Например, вы можете купить двухкомнатную квартиру, жить в одной комнате, а вторую сдавать.
- ✓ **Найдите партнера.** Если недорогое жилье не соответствует вашим запросам, найдите компаньона и купите жилье на двоих, скажем, двухкомнатную квартиру. Каждый из вас займет по комнате, а выплачивать будете вдвоем (мы еще вернемся к этой теме ниже в этой главе).

Найдите более выгодные условия кредита



Если в банке проценты слишком высоки или банк по каким-то причинам отказывает вам в выдаче кредита, обратитесь в кредитные союзы. Их существует множество, и в них условия мягче, чем в банках. Найти такие союзы проще всего через Интернет. Обратитесь к консультанту, и он разъяснит вам правила, действующие в данном союзе. Обязательно проверьте документы, на основании которых действует данное кредитное учреждение.

Соберите нужную сумму

Почти все успешные инвесторы в недвижимость, которых мы знаем, не исключая и нас самих, начинали свою деятельность самым простым и надежным способом — откладывали деньги, тщательно выбирали объект для покупки, брали деньги в долг под выгодный процент и аккуратно расплачивались с банком. Так в течение многих лет составлялся инвестиционный портфель. Большинство людей не в состоянии отложить деньги, потому что либо не знают, как это делается, либо не могут ограничить себя в своих тратах. Слишком простой способ траты денег (мы имеем в виду кредитные карточки, которыми так удобно расплачиваться в магазинах... к тому же не видно, как деньги исчезают из кошелька!) создает дополнительные препятствия на пути экономии и накопления сбережений. Подумайте над тем фактом, что больше половины американцев, пользующихся кредитными карточками, имеют долги. Инвестирование в недвижимость требует самоконтроля, умения себя ограничить и дисциплины. Инвестиции в недвижимость, как и все хорошее в этом мире, требует терпения и умения планировать.

Превратите экономию в привычку

Молодые люди, начиная самостоятельную жизнь, часто (хотя и не всегда) совершенно не умеют распоряжаться деньгами. Те же, кто умеет это делать, как правило, научились этому у родителей, которые умели и экономить, и тратить. Кроме того, если молодые люди имеют навыки экономии, у них имеется некая цель, для достижения которой им нужны деньги, например начать свой бизнес, купить собственный дом, отложить деньги на создание семьи, учебу детей, путешествия и т.д. Достичь таких целей очень сложно, если вы живете от зарплаты до зарплаты и не уверены, что в следующем месяце сможете оплатить свои счета.



Если вас не устраивает та сумма, которую вы можете откладывать ежемесячно из своего жалованья, то у вас есть два варианта.

- ✓ **Увеличить свой доход.** Чтобы повысить ежемесячный доход, вы можете больше работать или сменить работу на более высокооплачиваемую. Единственное, что мы можем посоветовать буквально каждому — это помнить о приоритетности своих целей. Не надо становиться трудоголиком и приносить в жертву работе здоровье и отношения с близкими. Кроме того, всегда окупаются инвестиции в образование. Хорошее образование — самый простой путь к высокооплачиваемой работе, а высокий ежемесячный доход, как мы уж говорили, позволит вам достичь и других целей. Хорошее образование не только позволит вам получить высокооплачиваемую работу, но и пригодится, когда вы начнете вкладывать деньги в недвижимость. Можете добавить к своей базовой специальности курсы агентов по недвижимости или оценщиков; это не только поможет вам более квалифицированно инвестировать в недвижимость, но и позволит подрабатывать в соответствующих сферах деятельности, обеспечив дополнительный доход.

- ✓ **Снизить ежемесячные расходы.** Для большинства людей именно этот путь подходит больше всего. Для начала проанализируйте, сколько денег вы тратите ежемесячно — на питание, одежду, развлечения и пр. После того как получите полную картину, подумайте, где можно сократить траты и на сколько. Может быть, вы слишком часто обновляете свой гардероб или чересчур увлекаетесь посещениями ночных клубов? Может быть, не стоит все время ездить на автомобиле, если можно обойтись общественным транспортом? И не слишком ли много бензина потребляет ваш автомобиль? А как насчет отпуска — не лучше ли выбрать курорт подешевле (и полезнее для здоровья)? Возможностей сократить расходы масса, но только вы можете решить, какие из них вам по силам и целесообразны. Если вас интересует эта тема, рекомендуем прочесть книгу *Персональные финансы для “чайников”*.

Откуда еще можно получить деньги

Ежемесячная экономия, возможно, станет вашей ключевой стратегией для создания капитала, необходимого для начала инвестирования в недвижимость. Наравне с этим, безусловно, правильным подходом вы можете использовать и другие источники наличных денег. Прежде чем мы начнем рассматривать каждый из них более подробно, запомните еще один полезный совет: отслеживайте, какая часть вашего годового дохода идет на инвестирование в недвижимость и насколько ваша стратегия инвестирования соответствует вашим долгосрочным целям (об этом читайте также в главе 1).

Получение средств под залог имеющейся недвижимости

Большинство инвесторов в недвижимость, с которыми мы знакомы, начали создание своих портфелей недвижимости с покупки собственного дома. Залог собственного жилья — неплохой способ получить деньги на первоначальный взнос при покупке недвижимости.



Суда под залог имеющейся недвижимости обычно дается под более низкий процент, нежели кредит на покупку нового объекта. Чем меньше риск для кредитора, тем ниже ваша плата за пользование его деньгами и, соответственно, выгоднее процентная ставка для вас. Когда вы берете кредит на приобретение недвижимости, кредиторы рассматривают покупаемые объекты как сопряженные с большим риском, и неудивительно: здравый смысл подсказывает, что если человек заложил собственный дом, он из кожи вылезет, а выкупит его обратно. Другими словами, заложивший собственный дом — более выгодный клиент.



Если под залог собственного дома вы получаете более выгодные условия кредита, чем при покупке нового объекта, мы настоятельно рекомендуем пользоваться такой возможностью и не искать других источников финансирования.

Разновидностью залога своего дома считается сдача его внаем. Вы снимаете для себя недорогое жилье, а свой дом сдаете жильцам по максимально высокой цене.

Прежде чем бежать в ближайший банк закладывать свою квартиру, подумайте над несколькими вопросами.

- ✓ **Уверены ли вы, что сможете вносить ежемесячные платежи?** Мы не рекомендуем брать ссуду больше, чем вы сможете погасить. Вернитесь к главе 1, где мы рассматриваем общие стратегии обращения с деньгами.
- ✓ **Понимаете ли вы, что рискуете лишиться крыши над головой?** Чем больше денег вы получите в качестве ссуды, тем выше будет ваш ежемесячный взнос, следовательно, тем напряженнее вам придется работать. В случае нерегулярных выплат банк может начать процедуру отчуждения вашего жилья.

Банковские вклады, акции, облигации и другие инвестиции

Освоившись в роли инвестора в недвижимость, вы можете решить направить часть своих денег, вложенных в другие активы, на приобретение жилья или коммерческих объектов. На этот случай вот вам еще пара советов.

- ✓ **Не забывайте о диверсификации.** Недвижимость во всем мире считается одним из лучших объектов инвестирования (наряду с акциями и малым бизнесом) с хорошим долгосрочным потенциалом. Перераспределяя свой инвестиционный портфель, вы должны четко понимать назначение каждой инвестиции и сопряженный с нею риск. Дополнительные соображения вы найдете в главе 1.
- ✓ **Пересматривайте свой инвестиционный портфель не реже раза в год.** Будьте в курсе банковских ставок на долгосрочные вклады, изменений в налогообложении, инфляционных тенденций, наконец, колебаний цен на рынке жилья. Не упускайте из виду общемировые экономические тенденции. Если вы диверсифицировали свой инвестиционный портфель (т.е. кроме банка, начали вкладывать деньги в недвижимость), вам придется стать “немного экономистом”. Все, что вы делаете, надо делать хорошо или не делать вовсе!

Более сложные стратегии финансирования

Более опытные инвесторы, которые уже знакомы с практикой вложения средств в недвижимость, могут применить более сложные стратегии привлечения средств. В этом разделе мы рассмотрим самые распространенные из них и выскажем свое мнение о целесообразности их применения.

Покупка недвижимости для последующей перепродажи

Со временем любая приобретенная вами недвижимость вырастет в цене, так что, продав ее, вы сможете получить больше денег, чем вложили. Так образуется еще один источник финансирования последующих покупок. Как мы уже говорили в разделе “Получение средств под залог имеющейся недвижимости” выше в этой главе, многие инвесторы используют этот принцип, закладывая собственные дома. Они покупают дом, со временем его цена возрастает и они закладывают его, получая деньги для приобретения новых объектов. Следовательно, если вы купите несколько объектов, то спустя какое-то время сможете заложить их и получить еще больше денег для реализации своих дальнейших инвестиционных проектов.



Не увлекайтесь чрезмерно идеей создания собственной империи недвижимости. Расширение инвестиционного портфеля хорошо только для определенных пределов. Если вам придется выплачивать слишком большие суммы по закладным, вы рискуете остаться и вовсе без недвижимости. Например, если на рынке недвижимости наблюдается застой или в стране начался экономический спад, цены на недвижимость снизятся, а вместе с ними и стоимость аренды, следовательно, вы будете получать значительно меньше денег, чем рассчитывали. Так недалеко и до банкротства.

Партнеры и инвесторы

Неплохая идея найти партнера, который разделит с вами финансовое бремя, риск и, разумеется, прибыль, — особенно если вы намерены приобретать дорогостоящие объекты недвижимости. Партнер обеспечивает вам не только дополнительные финансовые ресурсы для внесения первоначального платежа, но и возможность получить больше денег в кредит.



Партнер может оказаться самой большой удачей или самым большим просчетом в вашей жизни. Несмотря на то, что деньги никогда не будут лишними, особенно на начальном этапе вашей инвестиционной деятельности, постарайтесь найти партнера, у которого есть не только деньги, но и некоторый опыт в работе в недвижимости. Тогда ваше партнерство точно будет удачным и даст хорошие плоды.

Например, Роберт всегда ищет партнеров, которые могут стать членами инвестиционной команды, т.е. обладают теми или иными полезными на рынке недвижимости навыками или умениями. Один из партнеров Роберта — агент по торговле недвижимостью, который знает местный рынок недвижимости как свои пять пальцев. Второй долгое время работал в банке, специализировавшемся на кредитовании покупки жилья, и знаком со всеми тонкостями кредитных программ, их достоинствами и подводными камнями. Кроме того, компания Роберта занимается доверительным управлением собственности и активов. Члены этой команды совершили не одну успешную сделку, в частности, приобрели, обновили и с прибылью перепродали 48-квартирный дом, соответствующим образом распределив между собой расходы и последующую прибыль.



С помощью хорошего юриста подготовьте и составьте договор, в котором укажите права и обязанности сторон на период совместной деятельности. Обязательно укажите, как должен действовать партнер, если он захочет выйти из партнерства. В этом же договоре надо подробно описать, как распределяются траты и доходы партнеров. Постарайтесь предусмотреть все события, которые могут изменить первоначальную идею партнерства — смерть, развод, брак и пр., — и зафиксировать обязанности партнеров в этих ситуациях. Возможно, при наступлении каких-то событий договор придется переписать и заключить заново, но во всяком случае вы не окажетесь абсолютно неподготовленным к переменам. Кстати сказать, споры между партнерами, особенно если их доводить до суда, весьма способствуют обогащению адвокатов и нотариусов, но не было ни одного случая, чтобы они увеличили капитал хотя бы одного из партнеров.

Хорошими партнерами могут стать родственники. Вполне возможно, что ваши родители, дедушки и бабушки, братья и сестры располагают свободными средствами, которые они охотно вкладывают в недвижимость. Однако бывают семьи, в которых партнерство невозможно по разным причинам. Например, у родственников могут оказаться разные мнения о том, какую недвижимость покупать, как ею распорядиться (перепродать или сдавать в аренду), как распределять прибыль и т.д. Дело в том, что у людей разного возраста разные цели и потому разные взгляды на способы обогащения — одни готовы вкладывать и спокойно довольствоваться прибылью от сдачи в аренду, другие хотят получить как можно прибыли и как можно скорее, третьи категорически отвергают идею перепродажи и считают, что все приобретения должны оставаться в семье. Если вы не можете договориться с родственниками на этапе планирования партнерства, раз и навсегда откажитесь от идеи совместного бизнеса с родными. Если же партнерство возможно, со всеми родственниками — потенциальными партнерами обязательно составьте договоры, такие же, какие составляли бы при основании партнерства с чужими людьми. Мы еще будем возвращаться с партнерствам на страницах этой книги.

Диверсификация активов

В разделе “Банковские вклады, акции, облигации и другие инвестиции” выше в этой главе мы предлагали вам перераспределить свои активы таким образом, чтобы получить наличные для приобретения недвижимости. Например, если на счету в банке у вас лежит 50 тысяч долларов, вы можете часть этих денег использовать как первоначальный платеж при покупке недвижимости. К тому же как постоянный и крупный клиента банка вы можете получить кре-

дит на более выгодных условиях. Если у вас есть акции или облигации, вы можете продать часть из них или попытаться получить под них кредит.



Акции и облигации имеют тот недостаток, что могут резко и внезапно упасть в цене, поэтому не всякий банк согласится использовать их в качестве залога при выдаче кредита. Если у вас имеются ценности иного рода — хорошая коллекция картин или монет, драгоценности и пр., их можно продать или (что лучше) использовать в качестве залога для получения кредита. Ценность подобных коллекций только растет со временем и ни один банк не откажется дать вам деньги под такой надежный залог.