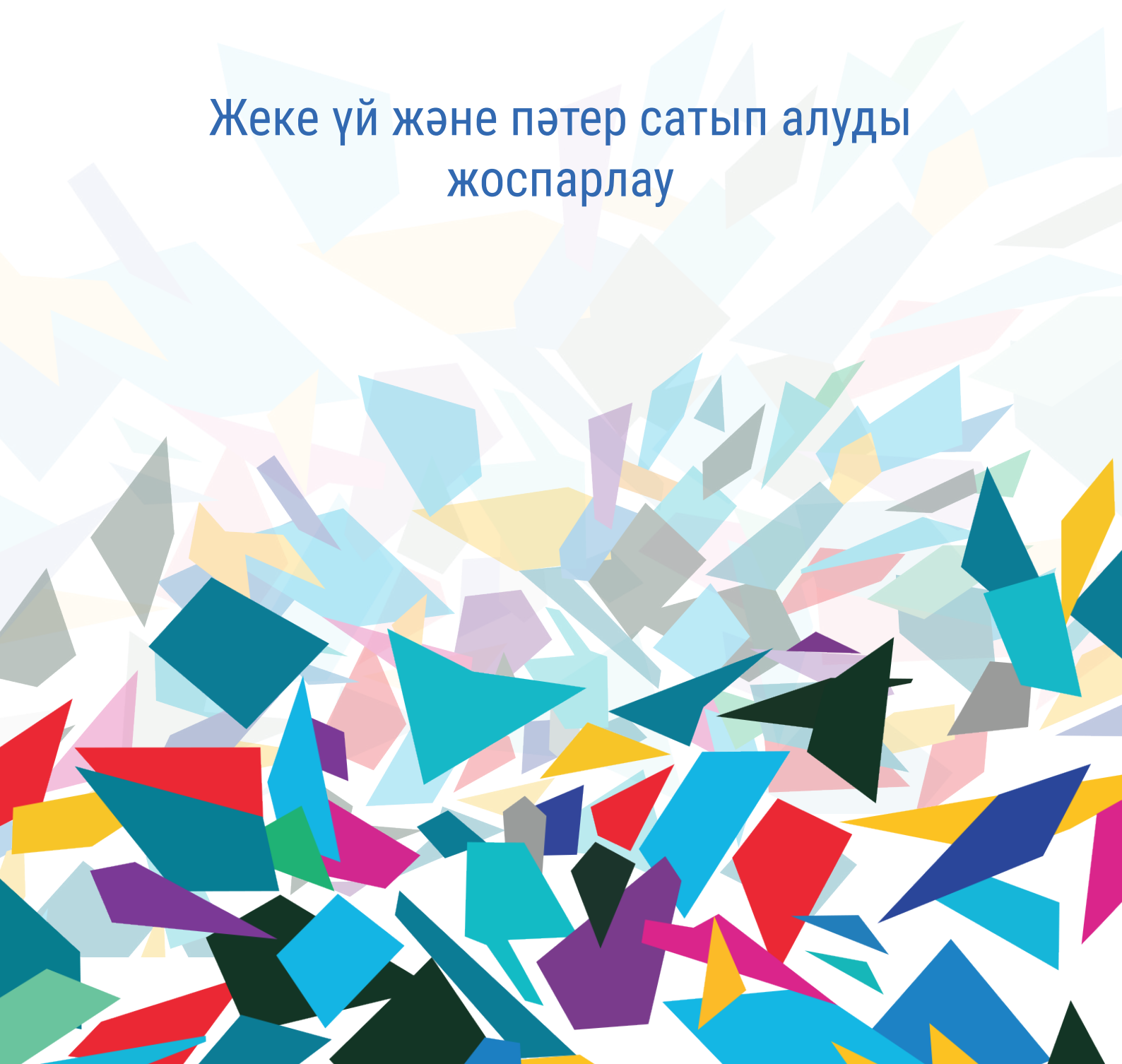




ЖЕКЕ ҚАРЖЫ

Жеке үй және пәтер сатып алуды
жоспарлау





Сұрақтар

- Жеке пәтерді және үйді сатып алуға ақша қаражатын жинақтау және табыс табу мүмкіндіктері мен есептері
- Тұрғын үй сатып алуға қаржы жинақтаудың нақты жолдары мен идеялары
- Жеке үй және пәтер сатып алуға қаржылық жоспар құруға көмектесетін пайдалы кеңестер.

Алдымен, жеке пәтерді және үйді сатып алуға ақша қаражатын жинақтау және табыс табу мүмкіндіктері мен есептері туралы сөз қозғайық.



Жеке үйдің немесе пәтердің болуы көптеген адамдардың басты арманы болып табылады. Бірақ, көбісі оны іске асыруға ұмтылмайды, оларға жылжымайтын мүлікке деген жоғары баға, заңдылық құжаттардың рәсімдеудің қиындығы, жалақының төмен болуы үрей тудырады.

Бұр арманды іске асыру әбден мүмкін, ол үшін тек өзіңе анық мақсат қою керек және оған жету үшін нақты шынайы жоспар жасау керек.

Көптеген адамдар оларға қандай тұрғын үй көбірек келетінін білмейді және жылжымайтын мүлікті іздеуге көп уақыттары мен қаражаттарын жұмсайды. Өзіңіз үшін сатып алғыңыз келетін тұрғын үй параметрлерін бірден анықтап алу маңызды. Бұл мәселені өзіңіз немесе кәсіби риелтор көмегімен шешсеңіз болады. Жылжымайтын мүлікті сатып алу және сату бойынша үлкен кәсіби тәжірибесі бар риелторлар жиі өз қызметтерін ұсынады. Олар өздерінде бар тұрғын үй нұсқаларын ұсынады және клиенттерге олар үшін ең қолайлы пәтерді немесе үйді таңдауға көмектеседі.

Көптеген адамдар, мысалы, жаңа тұрғын үй сатып ала отырып, олардың жұмыс орнынан немесе олардың баласы оқитын мектептен алыс емес болғанын қалайды, көбі өмір сүруге үйренген ауданда немесе метроның сол бөлігінде пәтер сатып алғысы келеді.

Бірақ риелторлардың қызметтері тегін емес екенін есте сақтау маңызды және сіз сатып алғыңыз келетін пәтердің құны бірден 10-15% - ға өсуі мүмкін.

Мұндай ақшаға пәтерде сапалы жөндеу жасауға немесе жаңа жиһаз немесе техниканы сатып алуға болады. Сондықтан сіздің отбасыңыз үшін жылжымайтын мүлікті сатып алу кезінде ненің маңызды екенін талау керек және сіз сатып алғыңыз келетін тұрғын үйдің нақты сипаттамасын құру қажет. Бұл үшін сіз қаржыларды басқару, жылжымайтын мүлікті иемдену сату, сатып алу бойынша сауатты болуыңыз қажет.

Тұрғын үй таңдау барысында мынадай критерилерге мән берген абзал:



Кітап: Жеке қаржы

Дәріс: Жеке үй және пәтер сатып алуды жоспарлау



Тұрғын үй сипаттамасы:

сатып алар алдында тұруға ыңғайлы пәтерді таңдау керек: 1, 2 немесе 3 бөлмелі, сондай-ақ, сіз сатып алғыңыз келетін пәтерді жоспарлау маңызды: бөлмелер оқшауланған болады немесе аралас бөлмелердің нұсқасы болады. Пәтердегі ас үй өлшемімен жоспарланған тұрғын үй алаңын анықтау қажет. Егер сіздің үйіңізде әдетте қонақтар көп болса, онда сізге қонақжаймен асүйдің біріктірілген нұсқасы сай келеді. Егер жаңа пәтер бір адамға сатып алынса, онда ас үй әдеттегідей болуы мүмкін.

Пәтердің орналасуы: жаңа тұрғын үйді қай жерден алайын деп жатқаныңызды нақты білу керек: қаланың ортасынан, шетінен немесе қала сыртынан. Қала сыртында өмір сүргісі келетіндерге коттедж түріндегі қала сыртындағы ауылда таунхаусты ұсынуға болады. Мұндай сатып алудың құны қаладан қымбат емес, тіпті арзанырақ болуы да мүмкін. Жаңа тұрғын үйдің орналасу орнын таңдау сіздің психологиялық көңіл-күйіңізге және сіздің қалауыңызға байланысты. Ең бастысы, жаңа жылжымайтын мүлік сізге тек қуаныш пен жағымды эмоциялар әкелуі керек.

Жылжымайтын мүлікті алуға мүмкін жағдайлар: жаңа тұрғын үйді қалай сатып алуға болатынын таңдау қажет: төлем пайыздарын төлеу арқылы, тұрғын үйдің құнын белгілі мерзімге бөліп төлеп, немесе ипотеканы алауды жоспарласаңыз болады.

Жаңа жылжымайтын мүлікті сатып алуға арналған қаражат: пәтер сатып алуға жинақталған қаражатты ақылға қонымды түрде есепке алып және тұрғын үй сатып алуға берілетін ай сайынғы шығындарды анықтау қажет. Сіз осы критерийлерді нақты анықтағанда, жылжымайтын мүлік нарығында ұсынылатын объектілердің саны бірден қысқарады және сіздің барлық критерийлеріңізге сәйкес келетін тұрғын үйді таңдау оңайырақ болады.

Тұрғын үй сатып алуға қаржы жинақтаудың нақты жолдары мен идеялары

Егер өзіңіздің жеке тұрғын үйіңіз қажет болса, бірақ сіздің жалақыңыз бір деңгейде қалып, сізге қажетті соманы жинауға мүмкіндік бермесе, 20-25 жылға төлейтін ипотекалық несиені алуға тырыспаңыз, пәтерге басқа да қол жетімді құралдармен жинақтауға болады.

Көптеген психологтардың айтуы бойынша, ипотеканы алған адам өзін құлға ұқсатады, ол осы ақшаны табуды және тез арада төлеуді қалайды және бұл эмоционалдық жағдай ай сайын, жыл сайын қайталана береді. Адам үнемі қобалжу күйінде болады, тіпті ұнатпайтын жұмысын атқарып оны жоғалтып алудан қорқады, экономикадағы жаңа дағдарыстың мүмкіндігінен немесе бағаның жоғарылауынан, инфляция, деволвация сияқты құбылыстардан үнемі қорқынышта болады. Мұндай психологиялық жағдай адам денсаулығына теріс әсер етуі мүмкін.

Банктер, теледидардағы жарнама және интернеттегі ипотекалық несиелер адамдарға ипотекалық несиені өте пайдалы деп сендіруге тырысуда. Олар бірнеше жылдан кейін жылжымайтын мүліктің бағасы күрт өсетіндігіне, рубльдің құнсыздануына және алынған несиені үшін төлемдер тиын болатындығына сендіреді. Бірақ бұл банктердің маркетингінен басқа ештеңе емес. Тұрғын үй сатып алуға қаржы жинақтаудың нақты жолдары мен идеялары сарапшылар төмендегідей етіп даярлаған.

1 идея. Интернеттегі пассивті табыс



Кітап: Жеке қаржы

Дәріс: Жеке үй және пәтер сатып алуды жоспарлау

Батыс талдаушыларының пікірінше, тіпті сіздің хоббиіңіз сізге қосымша қаражат әкелуі мүмкін, ал кейде бұл сіздің негізгі жұмысыңызға қарағанда әлдеқайда көп ақша табуға мүмкіндік береді. Өйткені Интернет желісінің қазіргі мүмкіндіктері шексіз және әркім өзін қызықтыратын нәрсені желіден таба алады және бұл қосымша ақша табуға көмектеседі.

Мысалы, егер сіз әр түрлі мақалаларды жазу бойынша талантыңыз болса, онда қазір интернеттегі көптеген копирайтинг биржаларына назар аудару керек. Олар үшін мақала жазу арқылы қосымша табыс көзін табуға болады. Бұл өте ыңғайлы жұмыс, сіз бос уақытыңызда жұмыс істей аласыз. Мақалаларды басқа да бағыттар бойынша өз көңіл-күйіңізді жақсартуға, өз дарындылығын дамытуға, сонымен бірге жаңа тұрғын үйге ақша табу үшін жазуға болады. Егер интернеттен түскен табыс сізге тұрақты жақсы табыс әкелсе, онда сіз алған ипотеканы немесе тұтынушылық несиені өтей аласыз.

2 идея. Пәтерді ипотекаға сатып алып, оны жалға беру

Егер сізде тұрақты тұратын жеріңіз бар болса, бірақ сіз өзіңіздің өміріңізді жақсартқыңыз және жаңа тұрғын үй сатып алғыңыз келсе, онда сіз ипотеканы ала аласыз. Ипотекалық несиені бойынша өзіңізге ұнайтын пәтерді сатып алуға, сосын оны жалға беруге болады. Жалдаушылардан алынған ақшамен, сіз банктен алынған несиені төлей аласыз.

Бірақ бұл жағдайда жаңа пәтеріңіздің орналасу орны маңызды болғаны абзал. Пәтер университеттерге жақын орналасқан болса, онда сізде тұрақты табыс болады, себебі тұрғын үйге мұқтаж студенттер үнемі бар. Пәтер қашықтағы жерде болса, тұрақты табысты алу қиын болуы мүмкін. Пәтердің көлемі де үлкен мәнге ие. Бір бөлмелі пәтерді бөлшектерге бөлініп берілген екі немесе үш бөлмелі пәтерден тапсыру оңай. Сондай-ақ, пәтер-студияны жалға беру проблемалары туындауы мүмкін, студенттер үшін бұл қымбат нұсқа болады, ал отбасылар үшін бұл нұсқа онша емес. Пәтерді жалдау кезінде мүлікке залал келтіруі мүмкін, сондықтан шарт жасаған кезде сізге кепілдік депозитін міндетті түрде алу қажет. Жалға беруден түскен қаражатқа 10-15 жыл ішінде сіздің ипотекалық несиеніңізді мерзімінен бұрын өтеуге болады. Жалға беруден алынған ақша жеке табыс көзі болып табылады, сіз онымен ипотеканы төлей аласыз, ал өз тапқан ақшаңызға өмір сүруге болады.

3 идея. Қолда бар тұрғын үй кепілдігімен ипотекалық кредит алу

Егер сізде ипотеканы алу үшін бастапқы жарна ретінде қажетті ақша жеткіліксіз болса, онда сізде бар мүлікті кепілге салу арқылы ипотекалық кредит алуға болады. Бірақ бұл жағдайда сізге несиені беру үшін бірқатар шарттар бар: сіздің пәтеріңіз басқа кепілге түспеуі керек және оған арест салынбауы керек.



4 идея. Өмір бойына ренделген рента шарты

Жеке иелігінде пәтері бар, бірақ оны мұраға қалдыратын ешқандай да туысы жоқ қарт кісілер кездесетін жағдайлар да бар. Осы кісімен жас жұп немесе жалғыз әйел өмір бойы рента шартын жасасуы мүмкін. Осындай келісімшартқа сәйкес, олар осы адаммен бірге өмір сүреді және оның қайтыс болғанына дейін қамқорлық жасайды, иесі қайтыс болғаннан кейін пәтер олардың меншігіне айналады. Әрине, қарт



Кітап: Жеке қаржы

Дәріс: Жеке үй және пәтер сатып алуды жоспарлау

адамды күту үшін күштер мен құралдарды жұмсауға тура келеді, бірақ нәтиже өзін ақтайды. Кемшілігі-қарт адамның кез келген уақытта осы шартты бұзуға заңды құқығының бар болуы, сонда сіздің барлық жасаған еңбегіңіз бос болмақ. Шартқа отырғанда осы тұстарға мұхият көңіл бөлу қажет.

5 идея. Өзіңіздің жоғары табысты бизнесіңізді ұйымдастыру.

Өз бизнесін ұйымдастыруға болады, нарықты өте мұқият зерттеп, өз мүмкіндіктері мен дағдыларын дұрыс бағалау керек. Көптеген адамдар заңды түрде кәсіпорынды немесе компанияны тіркеу қиын және болжалды процесс деп санайды, бірақ бұл олай емес. Жауапкершілігі шектеулі серіктестікті ұйымдастыру сізге жарғылық капитал үшін қажетті қаражат талап етеді. Бұл жерде серіктес іздемісізге болады. Мұндай бизестің негізін қалаушы компанияда капиталдың белгілі бір үлесі бар бірнеше адам болуы мүмкін. Бірақ бизнесті бірлесе ұйымдастырғанда, бизнестегі үлесіңіз бар адамдар сіздің ұйымыңыздың барлық экономикалық және қаржылық процестеріне ықпал ететінін ескеру керек. Сіздің компанияңыздың кірісі өсуімен, олардың үлесі кәсіпорынның сәтті жұмыс істеуімен өседі, бұл үлес оңай өтелмейді. Мемлекет тарапынан ісін жаңа бастаған бизнесмендер үшін жеңілдіктер қарастырған, оларға салық есептілігін жеңілдетуге және салық төлемеуге мүмкіндік беретін оңайлатылған салық салу жүйесі бойынша жұмыс істеуге рұқсат берген. Яғни заңды тұрғыда көптеген жеңілдіктерге ие болуға болады.

Жеке үй және пәтер сатып алуға қаржылық жоспар құруға көмектесетін пайдалы кеңестер.

1-кеңес. Әр күн сайын өз кірістері мен шығыстарының есебін жүргізу қажет. Көп ақша жинау үшін өз қаражатын бақылау қажет, бұл пәтерге ақша жинауға көмектеседі. Мұндай жазбаларды блокнотта немесе дәптерде, сондай-ақ телефоныңыздың ұялы қосымшасында жасауға болады.

Сіздің барлық шығындарыңызды талдай отырып, сіз шығындардың ең жоғары мақалаңызды түсінуге және алдағы уақытта оларды қысқартуға болады. Осылайша, сіз белгілі бір соманы жинай аласыз, мысалы, банк картасында қалдыра аласыз, содан кейін банкке депозитке салуға болады.

2-кеңес. Темекіні тастау және алкогольді сусын қолдануды қысқарту. Қазіргі уақытта темекі зиянды ғана емес, өте қымбат. Темекіні тастағанда, сіз күніне 1000 тенге үнемдей аласыз, бұл айына 30 000 мың тенге болады, ал бір жыл ішінде сіз осы зиянды әдетке канша ақша жұмсайсыз, ал бұл ақшаны өз тұрғын үйіңізге жұмсауға болады. Статистика бойынша демалыс күндері көп адамдар шамамен 3 литрдей сыра ішеді, егер сырадан бас тартсаңыз, онда сіз бір жыл ішінде 150 000 тенгеге жуық үнемдеуге болады.

3-Кеңес. Кештер мен ойын-сауық орындарына баруды қысқартыңыз. Мейрамханаға немесе барға жиі бару адамға 3-тен 10 мың тенгеге дейін, ал түнгі клубқа бару одан да қымбатқа түседі. Егер осы қаражатты жинақтасаңыз, өз пәтеріңізді сатып алу мақсатына бір қадам жақындайсыз.

4-Кеңес. Сізге қажет емес нәрселерді сатып алмаңыз. Қажетсіз өнімдерді немесе заттарды сатып алмау үшін сізге қажетті тауарлардың алдын ала тізімін жасау және осы тізімді ұстану қажет. Сондай-ақ, супермаркеттерден емес, шағын дүкендерден сатып алуға болады, осыла өте қажет емес заттарды сатып алу мүмкіндігін қысқартасыз.

5-Кеңес. Жеке шығындарды қысқартыңыз. Мүмкін сіз қымбат сұлулық солондарына немесе спорттық клубтарға барасыз, онда оларды қарапайым шаштараз немесе клубтарға өзгерту қажет. Сондай-ақ қымбат әшекейлерді сатып алудан бас тарту керек. Егер барлық кеңестерді ұстансаңыз, бір жыл ішінде қомақты қаражат жинай аласыз.

Сонымен қатар, егер сізде қандай да бір қаржылық жинақтар болса, онда оларды көбейтудің бірнеше жолы бар. Бұл әдістердің біразы өткен тақырыптарда талдаған. Мұндай тәсілдерге келесілерді жатқызуға болады:

1. банк депозитіне ақша салу;
2. инвестициялық пай қорына ақша салу;
3. форекс қор биржасында спекуляция жасау;
4. тұрмайтын пәтерді жалға беру;
5. машинаны жалға беру;
6. гаражды жалға беру.

Осы тәсілдердің барлығы сізде бар ақшаны сақтауға және айтарлықтай арттыруға көмектеседі, оларды сіз жаңа тұрғын үй сатып алуға үшін бағыттауыңызға болады.



Ипотека дегеніміз не?

Баспаналы болуы - кез келген заманауи адамның арманы. Бірақ әркімнің оны мұраға немесе сыйлыққа алуға мүмкіндігі жоқ. Көптеген мемлекеттерде тұрғын мәселесі өзекті және шешу жолы күрделі мәселелердің бірі. Бұл мәселені шешу үшін көптеген бағдарламалар мен заңнамалар қабылданған. Тұрғын үйге қол жеткізу үшін көптеген адамдар қажетті соманы жинау үшін көп жылдар бойы еңбек етеді. Бірақ көптеген жылдар күтпей ақ баспаналы болуға болады ма? Әрине, бұл жағдайда ипотека көмектеседі.

Ипотека-тұрғын үй немесе өзге де жылжымайтын мүлікті сатып алу үшін банк беретін ұзақмерзімді кредит. Тұрғын үй сатып алғысы келетін адамға жаңа пәтердің құнының нақты бір пайызын төлеу керек. Әдетте, ол сатып алынатын үйдің 10-30%-ын құрайды, қалған бөлігін банк несиесіне тиесілі болады.

Банк ипотеканы қолданысқа берілген тұрғын үйді, пәтерді сатып алуға, сондай-ақ әлі салынып жатқан үйге салу үшін несие береді.

Ипотеканың негізгі артықшылықтары:

- көп жылдар бойы ақша жинақтамай ақ бірден баспаналы болуға мүмкіндік береді
- пәтер ақы төлеу қажеттігінен құтылуы болады
- ипотекаға сатып алынған пәтерде бірден тіркелуге болады

Сонымен бірге ипотекалық кредит алудың кемшіліктері де бар:

- ипотекалық шарттың мерзімі аяқталғанға дейін меншік иесі банктің келісімінсіз тұрғын үймен ешқандай операциялар жасай алмайды.
- ипотекалық төлемді уақытылы төлеп отыру мүмкін болмаған жағдайда меншік иесі сатып алынған тұрғын үйді жоғалту тәуекелі жоғырылайды.
- шарт бойынша ондаған жылдар бойы ай сайын төлемақы төлеп отыруға тура келеді.

Ипотеканы ресімдеу үшін тұрғын үй сатып алғысы келетін адам банктің белгілі бір талаптарына сәйкес келуі тиіс. Әдетте, бұл:

- белгілі бір жасқа жету.
- тұрақты табыс және тұрақты жұмыс орнының болуы
- бастапқы жарнаны төлеу үшін қажетті соманың болуы

Ресми түрде табыс расталмаған немесе банк белгілеген деңгейге жетпейтіндерден ипотека алу мүмкіндігі төмен. Нашар несие тарихы мен заң мәселелері шартты мақұлдау мүмкіндігін айтарлықтай төмендетеді. 2018 жылдан бастап Қазақстан Республикасында «7-20-25» бағдарламасы іске асырылуда. Еліміздің кез келген азаматы 25 жыл мерзімге жылдық 7% - бен тұрғын үй сатып алуға несие ала алады. Ешқандай қосымша комиссиялар алынбайды. Бағдарламаның маңызды шарттары:

- тек жаңа тұрғын үй сатып алу немесе оның құрылысына инвестиция салу.
- несие тек ұлттық валютада ресімдеу.





Кітап: Жеке қаржы

Дәріс: Жеке үй және пәтер сатып алуды жоспарлау

Осылайша, үкімет тұрғын үй құрылысын ынталандырып, бастапқы жылжымайтын мүлік нарығын дамытуды, сондай-ақ жұмыс істейтін азаматтарға тұрғын үй сатып алуға көмектесуді көздеп отыр.

2018 жылдан бастап Қазақстандағы ипотека көптеген азаматтарға қолжетімді болды:

- жасы бойынша шектеусіз;
- ресми расталған кірісі бар;
- бастапқы жарнаның 20% төлеуге қабілетті;
- басқа ипотека шарттарымен байланысты емес.

Ипотекаға үй немесе пәтер сатып алудың өз кемшіліктері мен артықшылықтары бар. Ипотека бойынша тұрғын үйге несие алу ережелері әр мемлекеттің заңнамасына сәйкес әр түрлі болады. Қаржылық сауаттылықтың негізінде ипотекаға тұрғын үй алудың да артықшылықтарын иімді қоюдануға болады, өйткені бұл әдіс тез және заңды түрде баспанаға ие болуды тиімді әдістерінің бірі.

11-дәрістің түйіндемесі

Жеке пәтер сатып алу маңызды операция

Жеке пәтерді немесе үйді сатып алу көптеген адамдардың өміріндегі ең маңызды мақсаттарының бірі болып табылады. Бірақ барлық адамдардың қаржылық мүмкіншіліктері бірдей емес. Жеке пәтерге ие болу мақсатына адамдар түрлі әдістермен, біреуі ерте біреуі кеш жетіп жатады. Пәтер сатып алу үшін ақша жинау әрқашанда қиын процесс. Ал дағдарыс кезінде тіпті күрдленіп кететін жағдай. Дегенмен, бұл мәселенің де шешімін табуға болады, қазір түрлі несиелер, ипотека арқасында жас жанұялар сауатты түрде өз қаржыларын басқару арқасында тезірек баспаналы болуға мүмкіндік алып отыр.

Пәтер сатып алуға қаржы жинау үшін сауатты болу міндетті

Өз жинақтарыңды дұрыс орналастыру және оларды алаяқтарға бермеу үшін қаржыларды басқару саласы бойынша шамалы білімді меңгеру керек. Бастауыш капиталды жинақтау процесі жүріп жатқан кезде, осы уақытты ақылмен жұмсап, білім алумен айналысу қажет. Инвестициялардың қандай түрлері бар? Биржа қалай жұмыс істейді, қор нарығы дегеніміз не, онда қандай құралдарды қолдануға болады, форексте не сатып алады және не сатады және табыс қайдан шығады деген сұрақтардың тұсында сауат ашу қажет.

Ипотекалық несиеге пәтер сатып алу ерекшеліктері

Ипотека-жылжымайтын мүлік кепілімен берілетін несие. Ипотекалық кредит беру кезінде қарыз алушы жылжымайтын мүлікті сатып алуға кредит алады және оны банкке кепілге береді. Ипотека арқылы сатып алынған жылжымайтын мүлік сатып алынған сәттен бастап қарыз алушының меншігі болып табылады. Ипотекалық несие тұрғын үй құнының белгілі бір бөлігіне беріледі. Пәтер құнының қалған бөлігін қарыз алушы өз қаражатынан төлеуі тиіс және оны бастапқы жарна деп аталады.

Дербес жұмыстарға арналған тапсырмалар

- Жеке пәтер мен үйге ие болудың маңыздылығын дәлелдейтін өз тәжерибеңізден мысалдар мен жағдайларды сипаттаңыз.
- Пәтер немесе үй сатып алғанда кәсіби маманның кеңесіне жүгіну керек пе? Пікіріңізді жинақтап жазыңыз.
- Ипотекалық несиеге баспана алудың артықшылықтары мен кемшіліктерін талдаңыз

Бақылау сұрақтары:

- Қаржыны жинақтау қандай факторларға байланысты
- Риелтордың кеңесі мен қызметі өте маңызды деп ойлайсыз ба?
- Жеке үй және пәтер сатып алуға қаржылық жоспар құрудың негізгі кезеңдерін атаңыз?
- Ипотекалық несие арқылы баспана алу мүмкіндіктері қандай?



Кітап: Жеке қаржы

Дәріс: Жеке үй және пәтер сатып алуды жоспарлау

Қосымша ресурстар

1. Грэм Бенджамин Разумный инвестор. Полное руководство по стоимостному инвестированию. М.:Издательство Альпина Паблицер, 2017 г. 568 страниц
2. Уоррен Баффетт, Джон Грэхем Правила богатства. Уоррен Баффетт. М.:Издательство АВ Publishing, 2017
3. Эндрю Мак-Лин и Гари В. Элдред Инвестирование в недвижимость. Правообладатель: Эксмо, 2016.