

Несмотря на кризис, количество выставленных на продажу квартир, приобретенных в ипотеку, остается небольшим. И хотя за последний год число их возросло в два раза, по оценкам участников рынка, влиять на цену прочей недвижимости предложение такого жилья по-прежнему не способно. Хотя, по некоторым оценкам, залоговую квартиру можно приобрести значительно ниже рыночной стоимости.

Невлиятельный залог

ипотека

За последние пять лет в Петербурге было приобретено около 60 тыс. квартир с использованием ипотечного кредита, из них подавляющая часть за последние три года. Именно эти кредиты, выданные в период наиболее активного роста цен, и становятся наиболее проблемными — только за 9 месяцев текущего года квартиры подешевели в рублевом исчислении на 20%. Около половины кредитов — валютные, стоимость квартир в долларах США за год снизилась в два раза, опустившись до уровня двухлетней давности. Не менее 5–6 тыс. прокредитованных квартир — «проблемные». Пока же реализация из-под залога — штучная, банки готовы к различного рода антикризисным программам, например, к рефинансированию кредитов, лишь бы не связываться с дешевеющим залогом. Время экспозиции квартиры в листингах существенно возросло — в 1,5–2 раза, и покупатель предпочитает выжидать. В этой ситуации покупка из-под залога может обойтись на 25–35% дешевле рыночной», — считает Павел Созинов, вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Директор департамента ипотечного кредитования АН «Бекар» Алексей Кошелев уверен, что ипотечная квартира продается ровно так же, как и любая другая. «Естественно,



Количество выставленных на продажу «залоговых» квартир на рынке выросло за последний год примерно в два раза, но все равно они пока не являются критической массой, способной повлиять на ценообразование на рынке

лучше продавать квартиру без просрочек и без угроз судебных разбирательств, так

как все это тормозит процесс продажи, и меньше шансов получить больше денег за

квартиру на снижающемся рынке. Чтобы продать квартиру с обременением, потребу-

ется разрешение банка. Если просрочек по платежам нет, то выставлена она будет по

рыночной цене. Если же просрочка свыше 3–6 месяцев, то стоимость квартиры должна быть ниже рыночной минимум на сумму просрочки. Хотя на деле очень немногие продавцы с этим соглашаются. Они, как правило, хотя бы, продав ипотечную квартиру, получить какие-то деньги себе в карман, что сейчас не всегда возможно: нынешние ипотечные квартиры были куплены на растущем рынке, а значит, они стоят существенно дороже, чем аналогичные объекты сейчас», — говорит господин Кошелев.

Нередко риелторы сталкиваются со случаями, когда дефолтный кредитор просто отказывается платить по кредиту, иногда даже скрывается, отключая все телефоны. Банк в такой ситуации ничего сделать не может, так как уголовной ответственности за невыплату кредита не предусмотрено. Банк в таком случае получает непрофильный актив.

Сейчас в каждом банке Петербурга и ЛО насчитывается 8–15 дефолтных квартир. Некоторые банки выставляют такие квартиры на сайтах, предоставляя льготные условия (например, ставка на 2% ниже первоначальной, первоначальный взнос не 30%, а 20%), однако даже при таких условиях покупать сейчас дефолтные квартиры, которые были оформлены в кредит на растущем рынке, невыгодно. Они популярностью не пользуются, так как цены

на них всегда выше рынка. Некоторые банки реализуют дефолтные квартиры через риелторов.

Плюсы на фоне минусов

«По сравнению с прошлым годом предложение дефолтных квартир увеличилось, по моим оценкам, на 20%. Такие квартиры не отпугивают клиентов, если им грамотно разъяснить схему продаж. Более того, подобное жилье даже более привлекательно с точки зрения безопасности сделки, так как оно застраховано, было в свое время проверено банком, который выдавал кредит, и страховой компанией, которая застраховала квартиру. Поэтому, в отличие от вторичной квартиры, которая могла перепродаваться 22 раза неизвестно кому, ипотечная квартира идеально проверена», — рассуждает господин Кошелев.

Андрей Пименов, руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге, считает, что, с одной стороны, процесс приобретения «ипотечной» квартиры может быть осложнен для покупателя рисками передачи средств до перехода права собственности, а также более долгой процедурой оформления. С другой стороны — продавец (заемщик) обычно заинтересован в оперативном совершении сделки и погашении своей задолженности, а значит, может предоставить неплохой дисконт покупателю.

(Окончание на стр. 14)

14

страница

Дворцовые амбиции
Арендаторы готовы терпеть неудобства в обмен на престиж

14

страница

Вождеденное дно
Аналитики верят в стабилизацию

15

страница

Риелторы уходят в тень
Количество сделок вне агентств выросло в два раза

15

страница

Квартира с видом на город
Мансарды продолжают пользоваться спросом



MAURICE

LACROIX

Manufacture Horlogère Suisse

More than meets the eye.*

Masterpiece Lune Rétrograde.
Неповторимое очарование луны на вашем запястье.
*Больше, чем Вы видите на первый взгляд.
www.mauricelacroix.com

Санкт-Петербург, Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90, ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20, т. (812) 312-09-21, П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66
П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85, Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76, www.imperial-ltd.ru

Imperial

основан в 1981 году