

ДОМ

Ипотечное удвоение

финансы

(Окончание. Начало на стр. 17) Богдан Чекомасов, директор по работе с частными клиентами Санкт-Петербургского филиала банка «Сосьете Жене-раль Восток» (BSGV), говорит, что ипотечный кредит можно сегодня получить по ставке 11–14% годовых в рублях. Ставка может быть ниже, если кредит выдается в рамках программы государственной поддержки. После кризиса кредитная политика многих коммерческих банков стала более консервативной. Но с учетом того, что количество качественных заемщиков на рынке ограничено, а межбанковская конкуренция расчет, ставки по всем видам кредитов физических лиц еще будут снижаться в 2010 году, прогнозирует господин Чекомасов.

Ипотека взяла пятую часть

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал, что доля квартир, приобретаемых с помощью ипотечного кредита, в компании в начале года составляла 5–7% от общего числа продаж. Во втором квартале — уже около 10%. Сейчас ипотечный кредит используют 15–17% покупателей «Стройтреста». Он согласен с прогнозами госпожи Хоботовой о том, что к концу года этот показатель может достичь 20%. «Рост происходит, в первую очередь, за счет повышения лояльности банков, а также в связи с увеличением числа совместных ипотечных программ. Сегодня «Строительный трест» сотрудничает со Сбербанком, Газпромбанком, Абсолют-банком, ВТБ24. Надемся, в дальнейшем число наших партнеров будет только расти», — говорит господин Степанов. Департамент аналитики компании «НДВ СПб» также зафиксировал с начала осени рост количества сделок с привлечением кредитов при покупке квартир строительной компании ЛЭК. В сентябре и первой половине октября доля покупок с использованием кредитов квартир строительной компании ЛЭК выросла до 14%. С начала года этот показатель составлял не более 10% (в отдельные месяцы опускался до 6%). При этом на объекте, аккредитованном в банке ВТБ24 (ЖК «Империал»), доля сделок с ипотекой выросла до 24%, а продажи увеличились на 8%. По типу кредита при покупке жилья у ЛЭК лидируют классические ипотечные кредиты на покупку строящегося жилья (под залог прав требования) — чуть более 50%. Далее следуют кредиты под залог имеющейся недвижимости — 42%. Оставшаяся часть (8%) — это потребительские кредиты относительно небольшого размера (около 600 тыс. рублей). «Отметим, что соразмерно увеличению доли сделок с применением кредитов выросли и продажи. Это говорит о том, что на рынок выходят покупатели, которые раньше откладывали покупку из-за невозможности получения кредита или опасений относительно устойчивости своего финансового положения. В последнее время банки пошли на

смягчение некоторых условий кредитования (снижение ставки, уменьшение минимального размера первоначального взноса, отмена ряда комиссий). Все это отразилось на активизации покупательского спроса сначала на вторичном, а затем и на первичном рынке недвижимости», — резюмируют аналитики «НДВ СПб». В «ЮИТ Лентек» доля жилья, приобретаемого через ипотеку, еще выше. По словам Екатерины Туртовой, директора по маркетингу ЗАО «ЮИТ Лентек», она составляет порядка 50%. Несколько менее заметно влияние ипотеки на продажи жилья премиального сегмента. Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“», говорит, что сегодня благодаря заемным средствам банков в корпорации приобретается 5–6% квартир. «По сравнению с докризисным периодом — это в два раза меньше. Однако в прошлом году не было заключено вообще ни одной ипотечной сделки. Поэтому прогресс очевиден, и можно с уверенностью говорить о том, что ипотечное кредитование на элитном рынке возрождается», — говорит госпожа Инченкова. Также, по ее мнению, стоит отметить, что все указанные сделки были оформлены на жилье в готовых домах. В ближайшее время корпорация планирует заключить договор с Райффайзенбанком на ипотечное кредитование жилой недвижимости в строящихся объектах: в элитном доме «Венеция», в «Смольном квартале» и во второй очереди «Парадного квартала». Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg, рассказал, что ипотеку петербуржцы активно используют и при приобретении зарубежного жилья: «В нашей компании очень многие зарубежные сделки, в частности для Лондона, заключаются с использованием ипотечного кредита». Татьяна Чуприна, заместитель генерального директора АРИН, напоминает, что об улучшении ситуации с ипотекой наглядно говорит тот факт, что Сбербанк начал кредитовать приобретение жилья в строящихся домах. До кризиса банк практически не предоставлял кредит на покупку квартир в строящемся жилье. Для того чтобы его получить, надо было собрать большое количество бумаг, и помимо строящейся квартиры необходимо было предоставить еще какой-то объект в залог. Сейчас картина очень изменилась — и в лучшую сторону. Директор департамента ипотечного кредитования АН «Бекар» Алексей Кошелев считает, что интерес к ипотеке со стороны покупателей за последний год увеличился примерно на 30%. Такой же оценки придерживается и госпожа Чуприна. «Если основное направление кредитования будет идти в первичный сектор, то это будет способствовать развитию рынка новостроек. Нужно также понимать, что это долгий процесс, и займет он примерно 1,5–2 года», — резюмирует господин Кошелев.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Типичные условия ипотечного кредитования	Значения
Параметр	
Минимальный взнос	20–30%
Ставка	11–14% (руб.); 9–13% (\$, €)
Максимальный срок кредитования	20–30 лет

Источник: Knight Frank St.Petersburg, 2010 год

Рынок аренды жилья активизировался

Дачники вернулись в город

пространство для жизни

В сентябре произошло увеличение активности на рынке аренды жилья Петербурга. Это привело к росту ставок аренды наиболее ликвидных квартир. По итогам месяца они увеличились на 10–20%. При этом самым востребованным жильем стали комнаты в коммунальных квартирах Центрального района.

По данным АРИН, на начало сентября средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры составляет от 17 тыс. руб. в месяц, двухкомнатной — от 18 тыс. руб. в месяц, трехкомнатной — от 20 тыс. руб. в месяц. «Но эти ставки аренды на наименее ликвидное жилье», — рассказывает Татьяна Болбошенко, руководитель отдела аренды АРИН. — Наиболее ликвидные квартиры уходят сейчас по докризисным ставкам». Так, однокомнатные квартиры в основном предлагаются по ставке 20–25 тыс. руб. в месяц. И, как правило, они не задерживаются в listings более 2–3 дней. «Связано это с ограниченностью предложения», — объясняет Татьяна Болбошенко. Хороших ликвидных квартир на рынке сейчас немного. А те, которые выставляются, нередко устраивают аукционы, в которых могут участвовать до 10 претендентов. «С одной стороны, хозяева квартир сейчас не выставляют жестких требований к будущим жильцам», — рассказывает Татьяна Болбошенко. — Если раньше искали постояльцев без детей и без животных, то сейчас такие требования появляются все реже». С другой стороны, арендодатели, устраивая аукционы, выбирают наиболее подходящих арендаторов без тех же детей и животных.

Основная причина роста ставок аренды — увеличение спроса. «Активизация потенциальных арендаторов связана с тем, что летом многие предпочитали жить за городом», — рассказывает Татьяна Болбошенко. — В сентябре они вернулись в город и начали искать для себя жилье».

В настоящий момент востребованы все районы города. «Даже Красносельский район пользуется спросом», — добавляет Татьяна Болбошенко.

Наибольшей популярностью среди арендаторов пользуются комнаты. Однако если раньше люди готовы были арендовать комнаты в коммунальных квартирах, лишь бы жить в центре города, то теперь они готовы пожертвовать местоположением и жить на окраине, лишь бы получить желаемый уровень комфорта. «Так, среди основных требований к комнатам — евроремонт, наличие стиральной машины в квартире», — рассказывает Татьяна Болбошенко. — Естественно, в коммунальных квартирах такие удобства найти сложно».

Говоря об изолированном жилье, следует отметить, что наибольшей популярностью у арендаторов по-прежнему пользуются одно- и двухкомнатные квартиры. По данным агентства АРИН, на долю этих квартир приходится более 80% запросов. Если же говорить о трех- и четырехкомнатных квартирах, то их в основном ищут на юге. «Думаю, что это связано с более низкими ставками аренды жилья в южных районах Петербурга», — объясняет Татьяна Болбошенко. — Так, если на севере трехкомнатные квартиры предлагают по ставке от 25 тыс. руб. в месяц, то на юге похожую квартиру можно арендовать за 20 тыс. руб. в месяц».

В сегменте элитной недвижимости спрос сместился в сторону новых домов. «Квартиры в старом фонде сейчас сдать достаточно сложно, даже если в них



Наибольшей популярностью среди арендаторов пользуются комнаты. Однако если раньше люди готовы были арендовать комнаты в коммунальных квартирах, лишь бы жить в центре города, то теперь они готовы пожертвовать местоположением и жить на окраине, лишь бы получить желаемый уровень комфорта

сделан дорогой ремонт и есть вся необходимая бытовая техника», — говорит Татьяна Болбошенко. По ее словам, то, что раньше сдавалось за 100–120 тыс. руб. в месяц, сейчас за 60 тыс. руб. в месяц простаивает. Ставки аренды на аналогичное жилье в новых домах начинаются от 100 тыс. руб. «Арендаторы сейчас обращают внимание не только на оснащение квартир», — рассказывает эксперт АРИН. — Для них становятся важным наличие стоянки, охраны, видеонаблюдения, своей инфраструктуры».

Говоря о структуре предложения, следует отметить, что в сентябре, по данным АРИН, на долю однокомнатных квартир приходилось порядка 70% от общего числа предлагаемых в наем квар-

тир, на долю двухкомнатных и трехкомнатных квартир — порядка 25%. Оставшиеся 5% разделили между собой многокомнатные квартиры. Если же говорить о структуре спроса, то наибольшей популярностью в сентябре пользовались однокомнатные квартиры (порядка 50% от общего числа заявок, поступивших в АН «АРИН»). Около 30% от общего числа потенциальных квартирьемщиков искали двухкомнатные квартиры. Остальные рассматривали варианты объектов с количеством комнат от трех и выше.

По мнению эксперта АРИН, ажиотаж на рынке аренды жилья продлится примерно до середины января 2011 года. Далее следует ожидать сезонного затишья.

Популярностью у съемщиков пользуются также комнаты Невского (8,6 тыс. руб.), Выборгского (8,6 тыс. руб.), Приморского (8,5 тыс. руб.) и Кировского (8,5 тыс. руб.) районов.

Согласно поступившим в городскую справочную по недвижимости «Квартирный вопрос» предложениям, минимальная сумма, за которую петербуржцы готовы сдать свою собственность в аренду, начинается от 8,6 тыс. руб. (цена сдачи комнаты в Невском районе). Самая низкая средняя цена предложения аренды однокомнатных квартир оказалась также в Невском районе — 17,5 тыс. руб., двухкомнатных — в Приморском районе (24,8 тыс. руб.)

РОМАН РУСАКОВ

Государство помешало страховщикам

Исползовать пожары для увеличения сборов

форс-мажор

Летняя засуха, приведшая к катастрофическим пожарам в центральной России, как ни парадоксально, не напугала россиян — объемы страхования жилья после этого существенно не выросли. Участники рынка полагают, что это может быть связано, например, и с

тем, что государство раздавало обещания компенсировать потери.

Светлана Кущенко, заместитель начальника отдела страхования имущества рисков департамента страхования имущества и ответственности ОСАО «Россия», говорит, что большого увеличения спроса на страхование

жилья ее компания не наблюдала. «Сказывается влияние менталитета наших людей: зачем надо страховать свое жилье, если государство в случае чрезвычайного происшествия поможет его восстановить? Более того, некоторые собственники могли счесть, что страховать загородное строение на его действительную стоимость — скажем, 500 тыс. рублей — невыгодно, ведь государство и так определило всем погорельцам компенсацию в размере 2 млн рублей», — говорит она.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов говорит, что рынок страхования жилья на сегодняшний день по-прежнему мало развит. И причина в том, что в большинстве случаев люди не страхуют жилье до того момента, как, например, случится пожар. «Многочисленные пожары в России, поэтому и не повлияли на рынок страхования городских квартир. Крупные города не пострадали от пожара, и необходимости в страховании жилья не было», — говорит господин Сандалов. — Несколько иная ситуация на загородном рынке. Пожары затронули сельскую местность, где в дальнейшем люди могут более активно страховать свою недвижимость. Но говорить, что именно пожары повлияют на увеличение количества страхования, пока преждевременно». По его словам, можно выделить



Крупные города не пострадали от пожара, поэтому необходимости в страховании жилья в многоквартирных домах собственники не ощутили

две основные причины, по которым люди не страхуют жилье: это низкий доход, не позволяющий тратить деньги

на подобные услуги, и недостаточная осведомленность о возможностях страхования и его необходимости.

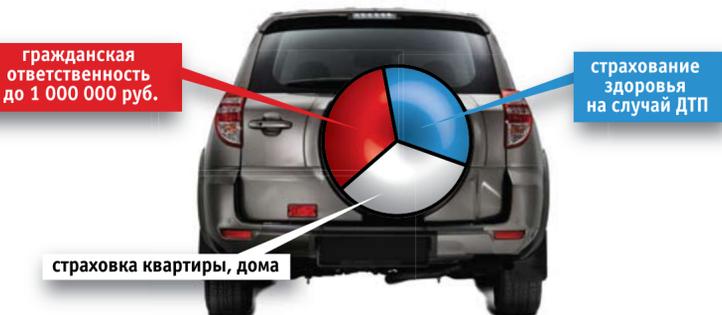
При этом, прогнозирует господин Сандалов, в ближайшие годы обращения к страховщикам будут увеличиваться тогда, когда будет улучшаться экономическая ситуация, и люди будут более обдумано смотреть на вещи.

Светлана Кущенко согласна с тем, что на сегодняшний день страхование городских квартир пока уступает страхованию загородной недвижимости. «Большинство страхователей считает свою загородную недвижимость более уязвимой, чем квартиры. Ведь чаще всего в загородных строениях прожигают лишь часть года, а осенью и зимой большинство из них остаются без присмотра. Загородная недвижимость более подвержена рискам — к примеру, там чаще случаются такие события, как пожары, кражи или падения деревьев», — говорит она.

Владимир Альев, первый заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», также отмечает, что летние пожары не оказали существенного влияния на рост объемов страхования жилья. «На фоне новостей о том, что потери будут компенсированы государством, рассчитывать на рост объемов кредитования не стоит. Кроме того, стоит посмотреть в договоре — не являются ли подобные пожары форс-мажором, который не предусматривает страховую компенсацию», — полагает господин Альев.

РОМАН РУСАКОВ

КАСКО с запаской



гражданская ответственность до 1 000 000 руб.

страхование здоровья на случай ДТП

страховка квартиры, дома

При покупке полиса КАСКО получите до трех страховых продуктов в подарок®

325-08-76 Московский пр., 22 www.capitalpolis.ru



© Полисы добровольного страхования авторской гражданской ответственности, конструктивных элементов квартиры или коттеджа, страхования от несчастного случая предлагаются в подарок при приобретении полиса КАСКО по одной из программ с франшизой: «Безусловное КАСКО», «Конструктивное КАСКО», «Капитальное КАСКО». Количество, вид бесплатных полисов и величина страховой выплаты по ним определяются в зависимости от выбранной программы. Подробности на сайте компании www.capitalpolis.ru или по телефону 325-08-76 ООО «Страхование компании «Капитал-полис» лицензия ФССП № 3959/78