

ДОМ

На бюджетной подушке

— господдержка —

Владимир Молев, руководитель отдела продаж компании «ЮИТ Сити Строй», полагает, что, несмотря на определенные бюрократические сложности, плюсов участия в таких программах, несомненно, больше. «Приведем пример „военной ипотеки“ — самой эффективной и динамично развивающейся госпрограммы. Учитывая планы правительства по обеспечению всех военнослужащих жильем в сжатые сроки, выигрывают все стороны. Военные получают жилье, банки — надежных и дисциплинированных заемщиков, застройщик — гарантированный рынок сбыта новостроек. Кроме того, участники госпрограмм, общаясь с товарищами по программе, создают дополнительную рекламу и рекомендации надежному застройщику. Однако существует и некоторый минус — большой бумагооборот», — рассуждает господин Молев.

Все программы имеют ряд своих ограничений и тонкостей, но главная сложность возникает при проведении расчетов. «Все субсидии выплачиваются в безналичной форме через один банк, а кредит клиенту может быть выдан в другом банке, поэтому при оформлении сделки могут возникнуть проблемы из-за большого количества участников», — поясняет Юлия Барахтина, директор АН «Бекар».

Есть один важный нюанс в проведении сделки с применением средств государственных программ, к которому горожанам имеет смысл быть готовыми заранее: за то время, пока человек оформляет все необходимые документы для получения субсидии в 300 тыс. рублей, например, выбранная квартира дорожает на 500 тыс. «И если не были приняты меры для фиксации стоимости квартиры на период оформления документов, то выигрыша нет никакого, а даже наоборот», — говорит Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Дело практики

Госпрограммы ориентированы на жилье массового спроса. В сегменте жилой недвижимости «комфорт» и выше государственные целевые

программы на приобретение жилья практически не используются. Хотя исключения бывают. «В нашей практике есть случаи, когда клиенты покупали квартиру с использованием материнского капитала», — вспоминают представители компании «Лемминкяйнен».

Юлия Ружицкая, руководитель департамента недвижимости массового спроса «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», рассказала: «В нашей компании квартиры покупают как клиенты, желающие воспользоваться материнским капиталом, так и те, кому положены субсидии на приобретение жилья. Есть общие правила для всех желающих воспользоваться так называемыми госпрограммами. Для покупки жилья с участием государственных средств необходимо предоставить сертификат застройщику и выбрать квартиру в доме, который соответствует требуемым параметрам. В случае с субсидиями общая строительная готовность дома должна составлять не менее 70 процентов, а сделку потребует согласовать в Жилищном комитете. Если же в расчет включается материнский капитал, то договор долевого участия необходимо предоставить в Пенс-онный фонд».

Впрочем, госпожа Ружицкая сообщила, что покупателям, использующим господдержку, компания предоставляет возможность про-извести оплату в течение четырех месяцев, фиксируя на весь этот период стоимость как при стопроцентной оплате. Также возможна оплата в рассрочку.

«Субсидия и материнский капитал — это те платежи, которые перечисляются последними: после собственных средств и возможного ипотечного кредита. Кстати, такие категории покупателей нередко привлекают ипотеку. В частности, материнским капиталом для оплаты жилья можно воспользоваться только после того, как ребенку исполнится три года. Однако если он еще не достиг этого возраста, то родители могут направить эти средства на досрочное погашение кредита. Поэтому некоторые клиенты, у которых ребенок еще не достиг трехлетнего возраста, даже имея сто процентов собственных средств на покупку квартиры, привлекают

небольшой ипотечный кредит, чтобы воспользоваться материнским капиталом для его досрочного погашения. Абсолютно все граждане, желающие поучаствовать в подобных программах, могут это сделать, заключая договор долевого участия по 214-ФЗ, либо договор купли-продажи с нашей компанией. Именно эти схемы приемлемы для подобных сделок», — рассказывает госпожа Ружицкая.

Победить кризис субсидией

Некоторые эксперты рынка полагают, что государство должно активнее предоставлять государственные субсидии при приобретении жилья — это даст дополнительный толчок для развития экономики в целом.

Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rimpri, рассуждает о важности госпрограмм: «На сегодняшний день серьезной проблемой является недообеспеченность российско-го населения жилыми метрами. В Москве общая потребность годового ввода жилья составляет около 8 млн кв. м, при этом вводится всего 2-3 млн кв. м в год. В Петербурге потребность в жилье составляет 5 млн кв. м в год, а фактический ежегодный объем ввода составляет 2-2,5 млн кв. м».

По его мнению, покупатель-скую способность населения России необходимо увеличивать не только с целью обеспечения граждан отдельным жильем, но и в качестве инструмента поддержки российской экономики в кризис-ный период. «Развитие ипотеки является одной из основных мер стимуляции потребительского спроса. Предоставление населению „подъемных“ процентов по уплате ипотечных займов является самым цивилизованным методом поддерж-ки покупательской способности граждан. На мой взгляд, понятие „подъемный“ кредит ограничива-ется 8 процентами в год. На сегодняшний день подавляющее число заемщиков не может даже мечтать о таких процентах. Развитие ипотеки посредством субсидирования и дру-гих инструментов поддержки дан-ного сектора экономики имело бы значительный эффект», — говорит господин Богданов.

Он также считает, что государ-во должно субсидировать не только граждан, но и строителей — предоставить им более доступные кре-дитные средства. «Сейчас деньги для застройщиков очень дорогие — 14-15 процентов и выше. Разумеет-ся, сегодня девелоперы вынуждены привлекать финансирование дол-щиков на разных этапах строитель-ства, увеличивая риски проектов и значительно снижая собственную прибыль. Привлечение дольщиков возможно только в случае предо-ставления скидок, достигающих от 15 до 30 процентов от цены квадрат-ного метра построенного дома. Пре-доставление застройщикам доступа к дешевым денежным средствам бу-дет способствовать развитию стро-ительного рынка в России», — рас-суждает господин Богданов. При-чем он полагает, что помочь отра-сли государство способно даже без серьезных финансовых вливаний.

«Одной из основных проблем, влияющих на стоимость строитель-ства, является огромное количество согласований. Любой девелопер-ский проект является прибыльным только тогда, когда он динамичен. Длительные согласования всегда являются основным препятствием на пути развития любого проекта. Упрощение государством бюрократической цепочки имело бы даже больший эффект для строительных компаний, чем предоставление де-шевых кредитных средств. На мой взгляд, достаточно хотя бы сокра-тить срок согласования проектов с двух-трех лет до одного года», — резюмирует господин Богданов.

Елена Валуева отмечает: «Влия-ние государственных жилищных программ на рынок недвижимо-сти в общем положительный и эф-фективный. Участники жилищных программ получают возможность расходовать средства так, как им удобнее всего: на приобретение жилья, строительство дома, уплату первоначального взноса при по-лучении ипотечного жилищного кредита; на уплату процентов по ипотечным кредитам, полученным до того времени, как была выдана субсидия, и для выплаты паевого взноса, если семья является членом жилищного накопительного коопе-ратива».

Роман Русаков

КОНТЕКСТ

АРЕНДА

Студенты и туристы подогрели рынок

В мае на рынке аренды жилья Петербур-га отмечено незначительное повышение активности. В частности, спрос на долгосрочную аренду пошел вверх. Под-нялись ставки и в сегменте посуточной аренды: с конца апреля рост составил 40-45%.

С началом летнего сезона и в особен-ности с началом белых ночей в Санкт-Пе-тербурге большой популярностью стала пользоваться посуточная аренда квартир. В результате чего ставки здесь снова пошли вверх. По сравнению с началом 2014 года однокомнатная квартира подорожала почти в три раза (с 1 тыс. до 2,6 тыс. рублей в день), а по сравнению с апрелем ставка поднялась почти вполowi-ну (с 2 до 2,6 тыс. рублей в день).

«В сегменте краткосрочной аренды основные арендаторы — абитуриенты, которые приезжают сдавать вступи-тельные экзамены. Они обычно арендуют квартиры сроком до месяца», — от-мечает Татьяна Болбошенко, руководи-тель отдела аренды АРИН. Впрочем, предложение в этом сегменте тоже выросло. Горожане, которые уезжают из Петербурга на лето, не хотят, чтобы их квартиры простаивали, и стремятся сдать их на этот срок.

В сегменте долгосрочной аренды собственники чуть снизили ставки. Однако в АРИН отмечают, что это не сказалось на общих показателях, которые остались на уровне апреля. Так, однокомнатную квартиру можно снять от 20,1 тыс. рублей в месяц, двухком-натную — от 27,3 тыс. рублей, а аренда трехкомнатной квартиры обойдется от 35 тыс. рублей в месяц.

Объем предложения на рынке долгосрочной аренды практически не изменился, однако улучшилось качество сдаваемых внаем объектов. Татьяна Болбошенко отмечает, что предложе-ний напрямую от частных лиц на рынке совсем мало, все больше собственников предпочитают сдавать жилье через агентства.

В сегменте аренды элитного жилья наблюдается резкое понижение спроса, однако собственники не спешат умень-

шать ставки. Татьяна Болбошенко объ-ясняет падение спроса в этом сегменте тем, что многие клиенты предпочли на лето арендовать загородные коттеджи в ближайшем пригороде. Олег Привалов

СТАТИСТИКА

Приморский район к лету вышел в лидеры

К лету 2014 года в Петербурге введено в эксплуатацию 1,25 млн кв. м. Как сообщает комитет по строительству администрации города, в районном рей-тинге второй месяц лидирует Примор-ский район, где построено 14 домов на 4495 квартир общей площадью 237,4 тыс. кв. м. Пушкинский район вернулся в тройку лидеров, сдав в эксплуатацию 191,3 тыс. кв. м (11 домов на 3728 квартир). На третье место в мае вышел Невский район — там возведено восемь домов на 3877 квартир общей площадью 186,3 тыс. кв. м.

«К лету в Петербурге проведена реконструкция нежилого здания под культурно-общественный центр в Мос-ковском районе, на проспекте Большо-виков открылась студия анимационного кино „Мельница“, а здание региональной культурно-просветительской общест-венной организации „СПБ Центр Брахма Кумарис“ введено в эксплуатацию на Северном проспекте. Для жителей Приморского района открыл свои двери новый физкультурно-оздоровительный центр», — сообщает пресс-служба коми-тета по строительству.

В Московском районе построен административный центр с автоматиче-ским подземным паркингом, введен в эксплуатацию бизнес-центр с подземной автостоянкой, реконструкция адми-нистративного корпуса завершена на Заставской улице. На Московском шоссе начала работать новая автозаправочная станция. В Невском районе реконстру-ирован производственный комплекс автозаправочной станции.

В поселке Парголово введен в экс-плуатацию комплекс по предоставлению услуг IT и телекоммуникаций. В поселке «Солнечное-2» построены 93 дачных дома для проживания ветеранов Великой Отечественной войны, Героев Социали-стического Труда, жителей блокадного Ленинграда, инвалидов 1-й и 2-й групп и членов их семей, маломобильных групп граждан, а также многодетных семей, воспитывающих пять и более детей в возрасте до 16 лет, и одиноких матерей с детьми до 16 лет.

Денис Кожин

РЕКЛАМА

ДИВНЫЕ МОРСКИЕ КУПАНИЯ

ДЮ

НА

ИН

Т

НОВЫЙ ЖИЛОЙ

ДЮ

НА

КОМПЛЕКС

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ОТ 2,5 МЛН РУБ.

ЦС

ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦДС

www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.

Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.

С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru