

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Понедельник 9 июня 2014 №98/П (5371 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

15 На рынке аренды жилья отмечено незначительное повышение активности: спрос на долгосрочную аренду пошел вверх, а посуточная аренда подорожала на 40–45%

15 В Петербурге введено в эксплуатацию 1,25 млн кв. м жилья и коммерческих помещений

Получить помощь от государства при покупке квартиры или дома сегодня может целый ряд граждан — это молодые и многодетные семьи, учителя, врачи, ученые, военные и другие категории «льготников». Важно то, что содействие людям при улучшении жилищных условий оказывают не только федеральные, но и местные власти.

На бюджетной подушке

— господдержка —

«Проблема здесь заключается в том, что сроки предоставления поддержки, особенно в некоторых не самых благополучных регионах, бывают очень длительными. То есть бесплатную квартиру можно буквально ждать десятилетиями», — сетует Григорий Сорокин, заместитель генерального директора компании «Домус Финанс». Поэтому, по его мнению, гораздо проще сегодня воспользоваться программами частичной поддержки, когда жилье приобретается на собственные средства с привлечением субсидии. В Москве, к примеру, процесс получения такой субсидии занимает несколько месяцев.

«Если говорить о наиболее популярных жилищных госпрограммах, то выделить стоит программу „Обеспечение жильем молодых семей“ (подпрограмма „Обеспечение жильем молодых семей“ федеральной целевой программы „Жилище“ на 2002–2015 годы. — „Б“). По ее условиям, молодым парам предоставляется субсидия в размере 30 процентов и более (в зависимости от наличия/отсутствия детей) от расчетной стоимости жилья по региону.

Наша компания активно участвует в государственных программах по реализации безвозмездных жилищных субсидий. Вообще, получение и использование жилищной субсидии — процесс достаточно непростой, имеющий много нюансов. Поэтому этот процесс всегда лучше доверить профессионалам. Стоит отметить, что важную роль в поддержке инициатив граждан по улучшению жилищных условий играет и так называемая „социальная“ ипотека, которая выдается льготным категориям граждан. В случае оформления такой ипотеки государство берет на себя либо часть стоимости приобретаемого жилья, либо дотирует ипотечную ставку по кредиту.

Что касается плюсов участия в жилищных госпрограммах для строительных компаний, то, во-первых, девелоперы, возводящие так называемое „социальное“ жилье, почти всегда получают помощь от местных властей при подключении домов к инженерным сетям. Как все мы понимаем, это уже очень существенная поддержка. Во-вторых, Фонд РЖС сейчас обещает „льготным“ застройщикам помощь при реализации жилья. То есть все, что ими строится, гарантированно будет продано. Это тоже важно, особенно если брать в расчет не совсем стабильную экономическую ситуацию», — рассказал господин Сорокин.



Все субсидии выплачиваются в безналичной форме через один банк, а кредит на недостающую для покупки жилья сумму клиенту может быть выдан в другом банке, поэтому при оформлении сделки могут возникать проблемы из-за большого количества участников

С прицелом на городской бюджет
Помимо федеральных программ помощи при покупке жилья, существуют и целевые региональные программы.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation говорит, что в городе действуют следующие целевые программы: «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения», «Молодежи — доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2017 годы», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты», «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

Генеральный директор компании «Унисто-Петросталь» Арсений Васильев считает, что помимо участия в государственных программах для граждан является то, что государство предоставляет социальную ипотеку в виде субсидий и дает возможность участия членов одной семьи на получение различных льготных выплат.

«Жилищные субсидии могут суммироваться и объединяться с федеральными субсидиями. К примеру, один из членов семьи может претендовать на субсидию по программе „Развитие долгосрочного кредитования“, а другой член семьи может претендовать на субсидию „Молодежи — доступное жилье“. Многие из программ для молодых семей имеют ряд требований: возраст участников (от 18 до 35 лет), документальное подтверждение возможности оплаты расчетной стоимости жилья сверх полученной

субсидии и наличие достаточного дохода на погашение оставшейся стоимости жилья. Для молодых семей без детей субсидия достигает 35 процентов стоимости жилья, для семей с детьми — 40 процентов. Существуют различные нормативы для семей: например, если в семье два человека, то 42 кв. м, три и более — по 18 кв. м на человека», — говорит господин Васильев.

«Дополнительные сложности при проведении подобных сделок связаны с низкой платежеспособностью бюджетников, что увеличивает риск невозврата кредитов. Для строительных компаний это не составляет существенных осложнений, так как договор всегда можно расторгнуть при неуплате оставшихся платежей. Для застройщиков выгодно участвовать в госпрограммах по поддержке приобретения жилья, так как в компанию привлекается большее количество клиентов с помощью государственных средств, что

способствует повышению уровня продаж и статуса надежной строительной компании на рынке недвижимости», — добавляет Арсений Васильев.

Главная сложность — бюрократия
Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент», рассказывает: «Процесс получения субсидии довольно сложен и для самого льготника, он связан с огромной бумажной волокитой, сбором документов, посещением множества инстанций. В этом, пожалуй, и состоит основная сложность „льготной“ покупки. Плюс необходимость долгого ожидания, если есть намерение получить субсидию на значительную часть планируемой покупки. То есть основные затраты покупателя, который рассчитывает на получение субсидии, — время и нервы в сочетании с ограниченным предложением».

— безопасность —

Сегодня проблема обеспечения безопасности жилья в крупных мегаполисах для жильцов новых домов является едва ли не первостепенной — она затрагивает вопросы и прочности конструкции жилого дома, и экологичности материалов, и системы контроля доступа на территорию жилого комплекса. А появление высотных проектов порождает новые страхи, связанные с эвакуацией при пожарах. Средств на обеспечение жилья современными сигнализационными системами девелоперам приходится тратить все больше.

Эксперты говорят, что безопасность — это комплексное понятие. Но у большинства горожан в поле зрения попадают два основных страха: страх пожара и страх проникновения в квартиру посторонних.

Как отмечает Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, необходимый минимум по пожарной безопасности обеспечивают датчики дыма в квартирах, дополнительный кран в квартирном стояке с пожарным шлангом для оперативного пожаротушения, пожарная сигнализация в местах общего пользования, системы дымоудаления и пожаротушения в паркинге. А также использование негорючих материалов с соответствующими сертификатами.

Средства безопасности, предотвращающие проникновение посторонних, включают камеры наблюдения с записью, а также контроль доступа — домофоны, охрану территории.

Евгений Якушин, генеральный директор УК «Система», также считает, что оптимальной мерой от проникновения в дом нежелательных гостей являются видеодомофоны и камеры с записью. «Причем записью хорошего качества, с высоким разрешением, чтобы потом составленный портрет злоумышленника не походил на половину жильцов дома», — добавляет господин Якушин. При этом он напоминает, что системы безопасности надо регулярно проверять. «Люди платят за них и считают себя в безопасности, хотя на самом деле это может быть не так. Им стоит поинтересоваться, когда в последний раз проводились испытания систем», — отмечает господин Якушин.

«Установка и содержание систем безопасности дома обходятся не так дорого, как содержание самого дома. Консьерж, огороженный двор, детская площадка с камерами — я считаю, что это обязательно должно быть. На стоимость жилья установка систем безопасности влияет не сильно: эти системы стоят на порядок дешевле, чем содержание самого дома, его водоснабжение или отопление. Кроме того, если в доме есть суровый консьерж, который не пропустит никого чужого, а жители видят, что „граница на замке“, — за такое, пожалуй, и платить приятно», — рассуждает господин Якушин.

«Один пост охраны обходится примерно в 90 тыс. рублей в месяц, цена одной камеры составляет примерно 50 тыс. рублей плюс сопутствующие расходы.

ЛСР Недвижимость

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

(812) 688 88 88www.6888888.ru

КОВЕНСКИЙ КЛУБНЫЙ ДОМ В ШАГЕ ОТ НЕВСКОГО

Санкт-Петербург, Ковенский переулок, 5

Гений Места

ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

ЦЕНТР ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39

ОФИС ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36

Дом введен в эксплуатацию

- В двух кварталах от Невского проспекта
- Подземный паркинг
- Фактурный фасад с облицовкой из натурального камня
- Рассрочка*

В ПРОДАЖЕ ПОСЛЕДНИЕ:
Три квартиры: две 5-комнатные – 237 кв. м
одна 4-комнатная – 174 кв. м
Три офиса – по 380 кв. м в среднем

Гений Места

ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

ЦЕНТР ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39

ОФИС ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36

* Рассрочка от ОАО «СКВ СПб» до 15.12.2014 при 20% первом взносе. ОАО «СКВ СПб» Св-во №0010.02-2009 – 7803048130-С-003 от 26.01.12. Проектная декларация на сайте www.6888888.ru. Реклама.

ДОМ

Страхи выходят на новый уровень

— безопасность —

С13 Все расходы по содержанию оборудования ложатся на плечи жильцов, застройщик может лишь поставить камеры», — рассказывает пожара Валуева.

По мнению генерального директора компании «Унисто-Петросталь» Арсения Васильева, обслуживание всех этих систем может стать дополнительной статьей расходов владельцев квартиры — ежемесячные затраты могут составить от 500 рублей с квартиры и выше.

Впрочем, как считают в компании «Лемминкйнен», консьерж нужен не всегда: «В наших домах не предусмотрены помещения для консьержей. Вместо этого — защищенный периметр дома, круглосуточная охрана и постоянное видеонаблюдение».

А Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed, говорит, что в жилье премиум-класса нужен не консьерж, а профессиональная охрана. «Дело в том, что на многих объектах высокого уровня личной охране ходить запрещено, поэтому вопросу организации собственной службы безопасности уделяется повышенное внимание. Для жителей профессиональная охрана — удовольствие дорогое. На элитном объекте она может „съедать“ около 50 процентов от стоимости коммунальных платежей», — говорит она. Госпожа Могилатова рассказывает, что брокеры компании, в которой она работает, неоднократно сталкивались с тем, что покупатели престижной недвижимости обращали самое пристальное внимание на окна в квартире, которые, по их мнению, должны быть бронированными. «Те же требования один из наших клиентов выдвигал к стеклянной крыше над бассейном в доме. Был случай, когда клиент отказался от сделки по причине отсутствия в квартире бронированных окон», — печально вспоминает госпожа Могилатова.

При этом она говорит: если речь идет о сверхстатусной недвижимости из разряда «выбор олигархов», то процесс тестирования дома с точки зрения безопасности может выглядеть следующим образом: клиент приглашает на понравив-



У большинства горожан существуют два основных страха: страх пожара и страх проникновения в квартиру посторонних

ший объект свою службу охраны, которая смотрит, насколько дом соответствует ее критериям. Выявленные проблемы могут послужить поводом для отказа от сделки. Например, это может произойти по причине выхода окон квартиры на соседний дом.

Впрочем, есть и другие страхи, которые периодически «всплывают» при приобретении жилья. Например, насколько конструкции надежны или насколько безвредны используемые строительные материалы.

«Если мы говорим о качестве строительства, то покупателю квартиры в новостройке можно дать несколько советов. В первую очередь обратить внимание на монтажные стыки и панельные швы. Во избежание попадания воды в места расположения проводки, стыки и швы должны быть герметично заполнены. Потемнение в углах стен может свидетельствовать о плохой изоляции», — рассказывает Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент». — Если

же сконцентрироваться именно на стройматериалах, потенциально угрожающих здоровью, то лучшая гарантия безопасности в этом вопросе — конечно, репутация застройщика. В качестве примера материалов, которые в излишней концентрации могут быть вредны, стоит привести стирол и фенол (могут содержаться в красках, линолеуме, в составе утеплителей). Вред здоровью, если не соблюдены нормы, могут причинять ПВХ и другие полимерные материалы. В принципе, все отделочные материалы должны быть сертифицированы с указанием соответствия санитарным правилам. В то же время, если какие-то подозрения возникают, можно заказать экспертизу в СЭС или в частной компании».

Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «Пеноплэкс», говорит, что экологическая безопасность строительных материалов напрямую влияет на состояние здоровья людей, проживающих в домах, и даже на здоровье специалистов, выполняющих строительные работы. Так, в начале 1970-х годов во многих городах СССР были построены экспериментальные дома серии П-49

(панельные девятиэтажки), при строительстве которых применялся опасный для здоровья человека фенол. Позже эти строения стали называть «фенольными домами». «Чтобы быстрее сдать объект, в этот бетон добавляли фенолформальдегид, который способствует быстрому затвердению. А для экономии средств в качестве утеплителя панелей использовали стекловату, пропитанную фенолформальдегидными смолами. В результате использование таких материалов привело к трещинам на стенах, нарушению герметичности и проникновению ядовитых паров в квартиры», — приводит факты господин Жеребцов.

Он также говорит, что существует миф о том, что мягкие (ватные) утеплители производятся из натуральных материалов, поэтому они самые экологичные, но в их производстве часто используют фенолформальдегидные смолы, а волокнистая структура может вызвать аллергию и затруднить дыхание. «Плохое самочувствие может быть и из-за того, что материал не отвечает требованиям биостойкости, в результате чего появляются плесень и грибок, губительные для ослаблен-

ного организма. Кроме того, при производстве некоторых видов теплоизоляции используется фреон, который разрушает озоновый слой нашей планеты», — рассказывает господин Жеребцов.

С появлением же высотных жилых проектов у покупателей жилья появилась необходимость быть уверенными в том, что при возникновении пожара их смогут эвакуировать.

Сегодня застройщики все чаще начинают заявлять новые рекордные высоты — 25 этажей, 30 этажей, 35 этажей, проектируются небоскребы в 45 этажей. «Здесь помимо применения технологии укрепления грунтов и расчета ветровых нагрузок необходимо продумать систему пожарной безопасности — каждый этаж должен быть оснащен исправными средствами пожаротушения, в идеальном состоянии должны содержаться „черные“ лестницы, которые в высотках являются практически единственным путем спасения граждан при пожаре», — говорит господин Васильев.

Евгений Якушин добавляет: «В проекте жилого здания обычно учитываются меры противопожарной безопасности, например датчики. Однако это не значит, что жители дома действительно в безопасности. Я ни разу не видел, чтобы среди жильцов высотных домов проходились, скажем, учения на тему действий при пожаре, хотя безопасность людей зависит не только от противопожарных систем, но и от информированности самих людей и знаний сотрудников управляющей компании. Если вдруг случится пожар, люди не будут знать, что делать и куда бежать, в жилых домах обычно даже не вывешивают план эвакуации. Я считаю, что нужно как минимум раз в год проводить учения: безопасность обеспечивается регулярной практикой и проверкой всех систем».

«Мы однажды проводили опыт в одной из новостроек: подожгли газету и поднесли ее к противопожарному датчику. Ждали долго — так ничего и не произошло, никто не приехал», — резюмирует господин Якушин.

Галина Гараева при этом отмечает: «К высотным зданиям предъяв-

ляются крайне строгие требования и по противопожарной безопасности. Дело в том, что обычно длина стрелы пожарной машины не превышает 50–60 метров. Поэтому если само здание выше 100 метров, от застройщика могут потребовать оборудовать на крыше вертолетную площадку и приобрести специальный пожарный вертолет. Особое внимание уделяется и организации подъезда к зданию для спецтранспорта. Требуются при высотном строительстве и специальные лифты, и особый расчет трафика. Освещение высотных зданий также необходимо специально согласовывать».

Впрочем, даже если отвлечься от пожарной безопасности, высотки таят в себе множество других проблем, которые не так актуальны в обычных домах. Ирина Могилатова говорит: «К сожалению, на сегодняшний день у нас еще не умеют грамотно эксплуатировать высотки. Этот опыт в нашей стране только нарабатывается. В первую очередь несовершенна система лифтов. Жители высоток вынуждены по полчаса ждать лифт, чтобы спуститься вниз, а что будет при пожарной тревоге — большой вопрос. С помощью вертолетов данную проблему в многоквартирном доме не решить».

Из других опасностей, которые подстерегают жильцов дома и просто граждан, госпожа Гараева говорит об остеклении фасадов. «Как можно догадаться, оно также регулируется специальными требованиями и нормативами: ветровая нагрузка на фасады высотных зданий значительно выше, чем у зданий небольшой этажности. Требуются специальные виды стекла и марки стали, хорошая прочная арматура и бетон. При проектировании конструкции осуществляется множество расчетов, в том числе и на прогрессирующее обрушение. Впрочем, все эти „дополнительные“ затраты заранее включаются в девелопером в бюджет и в целом вписываются в экономику каждого отдельного проекта — ведь высотное жилье в большинстве случаев относится к верхнему ценовому сегменту», — говорит она.

Роман Русаков, Валерий Грибанов

Темпы роста цен на жилье в России снижаются

— глобальные рынки —

По итогам первого квартала 2014 года Россия оказалась на 31-м месте по темпам роста цен на жилье. Год назад страна занимала 12-е место в глобальном индексе цен на жилую недвижимость. Падают в России и темпы роста цен на элитную недвижимость. За год Санкт-Петербург потерял 19 позиций в индексе Prime Global Cities Index, опустившись с 6-й позиции и показателя 13,1% на 25-ю строчку с годовым показателем 0,5%.

Международная консалтинговая компания Knight Frank представила результаты глобального индекса цен на жилую недвижимость (Global House Price Index) за первый квартал 2014 года. Индекс отслеживает динамику цен на рынках жилья 54 стран мира и является источником информации о показателях ключевых рынков жилья по всему миру для инвесторов и девелоперов. Индекс подсчитывается на ежеквартальной основе с использованием официальной государственной статистики и данных Центрального банка, где это возможно.

Основными результатами исследования стали: Global House Price Index растет на протяжении восьми кварталов подряд, однако темпы роста цен в первом квартале 2014 года замедлились и составили всего 0,6%, тогда как в четвертом квартале 2013 года цены на жилье в мире росли интенсивнее (+1,2%). Тем не менее годовой рост индекса по состоянию на март 2014 года составил 7,1%. Россия с годовым показателем роста стоимости жилья 2,3% по состоянию на конец первого квартала 2014 года расположилась на 31-м месте индекса. Для сравнения: в первом квартале 2013 года Россия занимала 12-е место с годовым показателем роста 8,5%.

В Дубае, который возглавляет список на протяжении четырех кварталов подряд, зафиксирован годовой рост цен на 27,7% по состоянию на март 2014 года. За первые три месяца 2014 года цены на недвижимость здесь выросли на 3,4%. Хорватия, Кипр и Греция замыкают список стран, продемонстрировав самые слабые годовые показатели динамики цен на жилье: -9,7; -8,7 и -8,4% соответственно. Благодаря подъему на рынках США, Австралии и Исландии,

эти страны вошли в десятку с годовыми показателями роста стоимости жилья 10,3; 10,9 и 9,7% соответственно. В 14 странах из 54 зафиксировано снижение цен на жилую недвижимость, 12 из них являются европейскими. Год назад снижение отмечалось в 20 странах (17 европейских). Еще ни разу с 2008 года отдельно взятая страна, включенная в Global House Price Index, не демонстрировала годовое падение цен более чем на 10%.

Андрей Соловьев, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank, комментирует: «Мы ожидаем, что российский рынок недвижимости будет продолжать находиться в стабильном состоянии и колебаться в рамках инфляции, уверенность придает снижениеэкономическихполитических рисков для РФ».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, добавляет: «Конец 2013 года и начало 2014 года на рынке жилья России характеризовались очень высокой покупательской активностью и ростом цен. На наш взгляд, это было связано с колебаниями курса рубля и общей неопределенностью экономической и политической ситуации, что побуждало клиентов инвестировать денежные средства, в том числе в недвижимость. Тем не менее недвижимость в России по итогам 2013 года показала не очень высокий рост цен. Это было связано прежде всего с ростом курса доллара, хотя в рублевом исчислении цены в течение всего года росли».

Также компания Knight Frank представила результаты индекса мировых рынков элитной недвижимости (Prime Global Cities Index) за первый квартал 2014 года. Индекс отслеживает динамику цен на рынках премиального жилья 32 городов мира. Первый квартал 2014 года продемонстрировал наиболее слабые значения индекса за последние два года — всего 0,8% по сравнению с ростом на 3,6% годом ранее. За двенадцать месяцев по состоянию на март 2014 года индекс вырос на 6,1%. По сравнению с тенденцией прошлого года (падением цен на 2,3% в среднем в европейских городах), в 2014 году складывается противоположная картина: европейские города преимущественно демонстрируют рост цен на элитное жилье в сред-

нем на 3,5%. Падение было отмечено лишь в Москве (на 0,3%), Цюрихе (на 2,3%) и Женеве (на 7,7%). Джакарта второй год подряд возглавляет рейтинг динамики цен на мировых рынках элитной недвижимости с показателем роста 37,7%. На последней позиции рейтинга находится Сингапур, где стоимость премиальной жилой недвижимости за год снизилась на 8,7%. Москва занимает 28-ю строчку рейтинга с годовым показателем динамики цен на элитное жилье -0,3%, в то время как в прошлом году аналогичный показатель составлял -1,8% (19-е место). Санкт-Петербург потерял 19 позиций в индексе, опустившись с 6-й позиции и показателя 13,1% на 25-ю строчку с годовым показателем 0,5%.

В первом квартале на рынках многих городов Европы и США традиционно отмечается низкая покупательская активность и медленное изменение цен. В большинстве азиатских стран также отмечается низкий сезон, связанный с китайским Новым годом и частично — с ужесточением условий кредитования.

Ольга Тараканова, руководитель отдела городских продаж департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank, отмечает: «Рынок элитной недвижимости Москвы находится в стабильном состоянии, отмечают лишь незначительные колебания за счет переоценки вторичной недвижимости: элитная недвижимость довольно часто выставляется по субъективно завышенным ценам, и только с течением времени владелец недвижимости постепенно снижает ее снижение. За счет этого экспертами отмечается общее снижение цен, в некоторых случаях достаточно значительное. Срок экспозиции в полгода-год накладывается на стабильный рост цен на первичном рынке. Кроме того, у ряда застройщиков цены номинированы в долларах, и валютные колебания отражаются на стоимости недвижимости. Поэтому падение индекса, которое мы наблюдаем, является не показателем снижения цен, а показателем того, что изначальные цены экспозиции на вторичном рынке еще завышены. В случае экспозиции объектов по рыночным ценам, рекомендуемым экспертами, отмечался бы рост показателей индекса минимум на 10 процентов».

Денис Кожин

Аптекарский проспект, 16Б

Реклама

Skandi Klubb

клуб хороших соседей

Заплати 30% в июне 2014, остальное – в августе 2015!*

Петроградская с лучшей стороны

- Клуб любителей скандинавского стиля жизни в Петербурге
- Комфорт и безопасность в центре города
- Шведская эстетика фасадов и рациональность планировок
- Системы энергосбережения и другие преимущества

Только в июне!

*Акция: При покупке любой квартиры в проекте Skandi Klubb до 30.06.2014 Вы оплачиваете 30% от стоимости квартиры после государственной регистрации договора, остальное 70% вносится до 30.08.2015. Без процентов и промежуточных платежей.

Проектная декларация на сайте: www.nccr.ru

Отдел продаж: (812) 329 7272
Застройщик: ООО «ЭвСиСи Вилладж»

*Сканди Клубб

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 Пенсционный фонд».

Впрочем, госпожа Ружицкая сообщила, что покупателям, использующим господдержку, компания предоставляет возможность проинвестировать 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 Rumpu, рассуждает о важности госпрограмм: «На сегодняшний день серьезной проблемой является недообеспеченность российского 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, покупательскую способность населения России необходимо увеличивать не только с целью обеспечения граждан отдельным жильем, но и в качестве инструмента поддержки российской экономики в кризисный период. «Развитие ипотеки является одной из основных мер стимуляции потребительского спроса. Предоставление населению „подъемных“ процентов по уплате ипотечных займов является самым цивилизованным методом поддержки покупательской способности граждан. На мой взгляд, понятие „подъемный“ кредит ограничивается 8 процентами в год. На сегодняшний день подавляющее число заемщиков не может даже мечтать о таких процентах. Развитие ипотеки посредством субсидирования и других инструментов поддержки данного сектора экономики имело бы значительный эффект», — говорит господин Богданов.

Он также считает, что государство должно субсидировать не только граждан, но и строителей — предоставить им более доступные кредитные средства. «Сейчас деньги для застройщиков очень дорогие — 14–15 процентов и выше. Разумеется, сегодня девелоперы вынуждены привлекать финансирование должников на разных этапах строительства, увеличивая риски проектов и значительно снижая собственную прибыль. Привлечение должников возможно только в случае предоставления скидок, достигающих от 15 до 30 процентов от цены квадратного метра построенного дома. Предоставление застройщикам доступа к дешевым денежным средствам будет способствовать развитию строительного рынка в России», — рассуждает господин Богданов. Причем он полагает, что помочь отрасли государство способно даже без серьезных финансовых вливаний.

«Одной из основных проблем, влияющих на стоимость строительства, является огромное количество согласований. Любой девелоперский 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 дешевых кредитных средств. На мой взгляд, достаточно хотя бы сократить срок согласования проектов с двух-трех лет до одного года», — резюмирует господин Богданов.

Елена Валуева отмечает: «Влияние государственных жилищных программ на рынок недвижимости в общем положительный и эффективный. Участники жилищных программ получают возможность расходовать средства так, как им удобнее всего: на приобретение жилья, строительство дома, уплату первоначального взноса при получении 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 кооператива».

Роман Русаков

КОНТЕКСТ

АРЕНДА

Студенты и туристы подогрели рынок

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

С началом летнего сезона и в особенности с началом белых ночей в Санкт-Петербурге 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 вполонину (с 2 до 2,6 тыс. рублей в день).

«В сегменте краткосрочной аренды основные арендаторы — абитуриенты, которые приезжают сдавать вступительные экзамены. Они обычно арендуют квартиры сроком до месяца», — отмечает Татьяна Болбошенко, руководитель 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, двухкомнатную — 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 предложение 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 объясняет 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 рейтинге второй месяц лидирует Приморский 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 нежилых зданий под культурно-общественный центр в Московском районе, на проспекте Большевиков открылась студия анимационного кино „Мельница“, а здание региональной культурно-просветительской общественной 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 комитета по строительству.

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

В поселке Парголово введен в эксплуатацию комплекс по предоставлению услуг IT и телекоммуникаций. В поселке «Солнечное-2» построены 93 дачных дома для проживания ветеранов Великой Отечественной войны, Героев Социалистического 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

ДЮИТ



НОВЫЙ ЖИЛОЙ

ДЮИТ

КОМПЛЕКС

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ОТ 2,5 МЛН РУБ.



ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦСЦДС

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

SMART — ВСЕГДА БЫТЬ АКТУАЛЬНЫМ

Компания LEGENDA, возводящая в Приморском районе первый в Петербурге smart-дом, нашла решение, которое сохранил замысел архитекторов и красоту фасада на многие десятилетия. Покупатели smart-квартир могут быть спокойны: их жилой комплекс и через полвека останется одним из самых ярких и заметных архитектурных ансамблей жилой застройки города.

Проблема петербургских новостроек — быстрое старение. Даже если архитектурный замысел был изначально удачным, распространенная беда новостроек — это быстро отражающееся на внешнем виде воздействие агрессивной петербургской погоды и обезображивание фасада самими жильцами и арендаторами коммерческих помещений. Замененные окна и самостоятельно остекленные балконы, блоки кондиционеров и вывески расположенных в доме магазинов — все это является неизлечимой болезнью новых жилых домов. Компания LEGENDA позаботилась, чтобы ее дома smart-класса не теряли свой привлекательный внешний вид десятилетиями. Чтобы никому не захотелось что-то менять, чтобы в экстерьере здания были решены все очевидные потребности жильцов и арендаторов коммерческих помещений, чтобы каждый элемент фасада гарантировал беспроблемную эксплуатацию и превосходные эстетические качества.

ЯРКИЙ ФАСАД НА 50 ЛЕТ

Экстерьер smart-дома «LEGENDA на Оптиков, 34» — яркий, современный, динамичный — такой же, как люди, которые будут жить здесь. Технология вентилируемого фасада обеспечивает отличные показатели по тепло- и шумоизоляции. Однако применяемые сегодня в Петербурге крупноформатные плиты чаще всего быстро выгорают, фасад



Огромные витрины и входы в коммерческие помещения сделаны так, чтобы собственникам не пришлось ничего менять и «улучшать»

волокном, что позволит им безопасно (без осыпания) дожидаться ремонта в случае повреждения.

ОКНА, КОТОРЫМИ ГОРДИТЬСЯ

Фасадное решение — действительно уникально для Петербурга и позволит smart-дому оставаться в первоначальном виде вплоть до 2064 года. Этот уровень качества продолжен в остеклении здания.

Размер и количество окон в квартирах — важнейший элемент smart-концепции. LEGENDA гарантирует много света: даже в студиях по два

наши соотечественники стеклить эти зоны самостоятельно и превращать в, мягко говоря, кладовки. И даже если строители остеклили, не факт, что жителя устроит традиционное «бюджетное решение».

Профиль для остекления балконов и лоджий smart-домов изготавливается на заводе ALUTECH, размещенном в Белоруссии и использующем немецкие технологии и оборудование. Это одно из лучших и самых надежных решений остекления балконов, по качеству не уступающее окнам в квартирах. Профиль укомплектован итальянской фур-

Элементы профиля ALUTECH настолько прочные, что обеспечивают максимальную безопасность — выдерживают любые бытовые нагрузки без дополнительных ограждающих конструкций. Более того, к этому профилю без дополнительных усилений снаружи можно крепить кронштейны для кондиционера.

При остеклении балконов и лоджий smart-квартир будет применяться закаленное стекло, что обеспечивает необходимый уровень безопасности. Нижняя часть остекления в эстетических целях будет непрозрачной.

SMART-ВИТРИНА ДЛЯ БИЗНЕСА

Завершает композицию экстерьера smart-дома «LEGENDA на Оптиков, 34» два первых этажа коммерческих помещений с панорамным остеклением. Более 5 тыс. кв. метров «встройки» будут работать и на жителей дома, и, благодаря удачному месторасположению, на весь район.

Огромные витрины и входы в каждый из будущих магазинов, кафе, салонов будут исполнены также в немецком профиле SCHUCO. У собственников коммерческих помещений просто не возникнет необходимости что-то менять, и во всем фасаде сохранится гармония и единообразие.

Учитывая значительные площади остекления, выбранная девелопером система обеспечит высокие качественные и потребительские характеристики: снаружи — однокамерный стеклопакет из закаленного стекла (8 мм), внутри триплекс (12 мм) с энергосберегающими функциями — он отражает вредное УФ-излучение и задерживает внутри помещения тепло (ИК-излучение).

Над входами в коммерческие помещения будут смонтированы козырьки из триплекса. Девелопер также позабо-

тился о специальных креплениях для вывесок вдоль двух этажей встройки, чтобы даже эти необходимые бизнесу элементы не нарушали дизайн здания и не вторгались в конструктив дома.

КАЧЕСТВО ТРЕТЬЕГО УРОВНЯ

«Сегодня на рынке строящегося жилья можно говорить о трех видах качества, — говорит Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории компании LEGENDA. — То, что сегодня потребителю часто приходится выбирать «качество», подразумеваемая «ровные стены», — это отнюдь не критерий цивилизованности рынка, хотя, увы, для многих компаний в России и это недостижимая пока задача». Второй вид качества, по словам Всеволода Глазунова, это то, из каких материалов собрана эта ровная стена, какие материалы и технологии применены при строительстве дома. «Но и здесь мы можем говорить лишь об «инженерном качестве», которое в том числе важно для долговечности дома», — уверен он.

И лишь на третьем уровне можно полноценно обсуждать критерии качества с точки зрения законов современных потребительских рынков. Это и есть то самое качество, которое сегодня должно быть целью успешной компании. «LEGENDA при выполнении требований качества всех предыдущих уровней особое внимание уделяет тому, что к чему прикасается и что видит жилец дома. Забота о том, как будет выглядеть дом через десятилетия, показывает отношение компании не только к отдельному жильцу, но и ко всем своим клиентам, к городу в целом. Тот уровень качества, который мы закладываем в наши smart-проекты сегодня, — это норма, с которой мы завтра войдем в новые интересные и столь же узнаваемые проекты».



Компания LEGENDA позаботилась, чтобы ее дома smart-класса не теряли свой привлекательный внешний вид десятилетиями

буквально за три года стареет. Притом, что от производителей панелей трудно добиться насыщенных цветов, которые бы точно передавали замысел архитектора и требования времени.

LEGENDA, перебрав несметное количество решений, выбрала самое современное и передовое. Крупноформатные кассеты с заполнением итальянскими керамогранитными плитками фабрики LAMINAM точно передают цветовое решение, заложенное в проект архитекторами. Плиты не боятся температурных перепадов и не выгорают 50 лет! Высочайшей надежностью обладает также и алюминиевая подсистема, с помощью которой кассеты крепятся к внешней стене дома.

Учитывая сложность фасада, каждая плита для smart-дома «LEGENDA на Оптиков, 34» будет изготовлена по индивидуальным размерам в необходимом цвете и смонтирована в кассету. Комплекты будут доставляться на стройку полностью готовыми к монтажу. Учитывая размер плит (самые большие 1х2 метра), с обратной стороны они будут армированы стекло-

окна, а в квартирах с тремя спальнями — до 9 окон, включая окно в санузле мастер-спальни и над мойкой в кухонной зоне. «Всерьез и надолго» — такой принцип принял девелопер, выбирая оконные комплектующие. Решение позволяет быть уверенным, что у жильцов не возникнет необходимости в замене окон, а на фасаде не появится «неожиданная расстекловка» и новые цвета самостоятельно вставленных рам.

Пятикамерный профиль SCHUCO производства Германии, а также вся фурнитура SCHUCO — это максимум качества и надежности, который редко встретишь даже в домах бизнес-класса. Двухкамерный стеклопакет со стеклом SOLAR CLIMAGUARD снижает теплопотери и одновременно служит преградой излишкам солнечного освещения. Проветривать квартиру, помимо откидных створок, поможет клапан AERECO (Франция).

СВЕЖИЙ ВОЗДУХ БЕЗ ПРОБЛЕМ

Балконы и лоджии — элемент квартиры, вокруг которого традиционно много дискуссий и шуток. Любят

нутурой уровня «проф» фирмы SAVIO. Что примечательно, дизайн ручек, установленных на балконах, разработан известной итальянской дизайнерской фирмой Pininfarina.



Размер и количество окон в квартирах — важнейший элемент smart-концепции. А их качество гарантировано мировыми брендами

ПОДРОБНЕЕ О SMART-ДОМАХ НА САЙТЕ WWW.LEGENDA-DOM.RU