

ятие». Столь высокую долю ипотеки на своем объекте госпожа Запороженко объяснила тем, что ее компания мотивирует клиентов на использование ипотеки, давая скидку 10% как при стопроцентной оплате.

По ее словам, среди банков, аккредитовавших проект Docklands Development, — ВТБ24, «Роскапитал», «Дельтакредит» (группа Societe Generale), Абсолют-банк, БФА, «Ак барс».

«К числу особенностей возможно отнести то, что ипотечный менеджер банка приезжает к нам в отдел продаж для подписания кредитного договора. Клиенту нет необходимости ехать в банк. Менеджер придет тогда, когда удобно именно клиенту», — сообщила госпожа Запороженко.

По России за время кризиса средний ипотечный заем снизился с 1,7 до 1,6 млн рублей. Одна сделка в секторе премиум-класса начинается с 10–12 млн рублей.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», при этом отмечает, что банки борются за каждого элитного клиента, за большой объем кредитной сделки, с удовольствием кредитуют премиальный сектор. «Но в количественном отношении ипотечных сделок остается немного. Многие банки заявляют о работе в секторе элитного рынка, на практике же их количество гораздо меньше», — говорит она.

Татьяна Копыстыринская, коммерческий директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», также отмечает такие особенности сделок с премиальной ипотекой: если в масс-маркете одобрение кредита и выход на сделку возможны в течение 10 дней, то в премиальном сегменте этот процесс может занимать и более месяца.

Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп», обращает внимание, что банки сегодня проводят более жесткую политику в отношении крупных заемщиков. «Если приобретение достаточно дорогостоящее, банк требует в залог уже имеющуюся в собственности заемщика недвижимость. К покупателям дорогого жилья банки применяют более тщательный андеррайтинг. Банковские специалисты в большей степени оценивают не столько личный доход заемщика, сколько размер и состояние его активов, чаще всего — устойчивость его бизнеса. В таком случае решение о выдаче ипотеки принимает не отдельный сотрудник банка, а коллегиальный орган — кредитный комитет. Соответственно, на рассмотрение заявки на кредит может уйти несколько недель и даже больше».

СВОИ ОСОБЕННОСТИ «К числу особенностей ипотечных сделок на премиальном рынке жилья можно отнести процесс

оформления ипотечного кредита на покупку апартаментов высокого класса. С ипотечными кредитами на приобретение жилья в апарт-отелях работает меньшее количество банков, к тому же процентная ставка по кредиту на такой тип жилья зачастую значительно выше средней», — добавляет госпожа Трошева.

Петр Рошин, старший консультант департамента оценки жилой недвижимости консалтинговой группы «Апхилл», перечисляя другие особенности ипотечного кредитования банками ипотечных сделок, говорит: «Считается, что такое жилье менее ликвидно, и точные стоимости могут сильно расходиться из-за специфики. Пример: квартира в одном и том же доме стоит 100 млн и 225 млн рублей с одинаковым количеством квадратных метров и комнат. В одной квартире лежит ламинат под красное дерево, в другой — покрытие из камня, привезенного из Рима. Разница в стоимости может быть колоссальная, а доказать банку эту разницу крайне проблематично. Поэтому обычно такие квартиры берут без отделки».

Дмитрий Крутов, руководитель аналитического центра ГК «Доверие», отмечает, что из-за невысокой популярности ипотеки в высокобюджетном сегменте количество банков, аккредитующих проект, существенно меньше, чем в массовом

сегменте. «Впрочем, жилищные займы на дорогостоящую недвижимость предлагают практически все крупные кредитные организации: Сбербанк, ВТБ24, банк „Санкт-Петербург“, Абсолют-банк, БФА и другие», — говорит он.

Региональный директор по реализации недвижимости группы ЛСР на Северо-Западе Юлия Ружичкая сообщила, что у компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» сегодня десять банков-партнеров, выдающих кредиты на приобретение квартир в жилых комплексах и домах премиум-класса. Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Group, подсчитала, что на столичном рынке премиум-класса ипотеку предоставляют 16 банков.

Госпожа Румянцева говорит, что для клиентов, которые приобретают недвижимость в сегменте премиального жилья, банки могут предлагать специальные условия по ипотеке, которые разрабатываются по программам лояльности совместно с застройщиками или консалтинговыми риелторскими компаниями. Так, некоторые кредитные организации могут предлагать специальные ставки по ипотеке в случае подачи заявки через консалтинговую компанию или застройщика, дисконт может быть от 0,25 до 1%. Возможно также кредитование машиноместа. ■

РЕЗИДЕНЦИИ В СОЛНЕЧНОМ ОТМЕТИЛИ КОМПЛЕКС РЕЗИДЕНЦИЙ HONKA NOVA CONCEPT RESIDENCE ПРИЗНАН ЛУЧШИМ ПРОЕКТОМ В ОБЛАСТИ ЗАГОРОДНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ ЗА ДЕСЯТЬ ЛЕТ ПО ВЕРСИИ PROESTATE AWARDS 2016.

PROEstate Awards 2016 «Лучшие за 10 лет» — федеральный юбилейный конкурс десятого международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate, оценивающий устойчивые стратегии развития компаний и лидеров. К участию в премии были приглашены лидеры рынка недвижимости, годами демонстрирующие высокое качество работы и удачные проекты в сфере девелопмента и строительства.

Honka Nova Concept Residence — комплекс резиденций, расположенный в поселке Солнечное Курортного района Петербурга рядом с Финским заливом. Площадь комплекса — 10,6 га, из них полтора гектара занимает ландшафтный парк. Дизайн парка разработан архитектурным бюро Wowhaus — здесь есть пруд, ручей и декоративный водопад.

Алексей Сколдинов, главный архитектор «Росса Ракенне СПб», специ-

ально для этого проекта разработал семь вариантов резиденций из клееного бруса площадью от 250 до 467 кв. м. Несмотря на то, что поселок расположен на берегу Финского залива, в основу архитектурного решения легли эстетика и детали средиземноморского стиля: плоские крыши, панорамные окна, просторные террасы и открытые внутренние пространства. В компании отмечают, что этот стиль нравит-

ся покупателям и даже вошел в тренд — некоторые застройщики также используют его на загородном рынке Петербурга.

Сегодня все инфраструктурные объекты поселка построены — от въездной зоны и дома администрации до спортивных и детских площадок. Беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы также выполнены из дерева в едином стиле проекта. ■



БОЛЬШИЕ ЗАСТЕКЛЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА МОЖНО НАЗВАТЬ ДЕТАЛЬЮ НЕ ТОЛЬКО СРЕДНЕЗЕМНОМОРСКОГО СТИЛЯ — В СЕВЕРНЫХ ШИРОТАХ ОНИ ТОЖЕ В ТРЕНДЕ



ТЕРРАСА, ВЫХОДЯЩАЯ В ЛЕС, — ПРЕИМУЩЕСТВО ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ

ЗА ГОРОДОМ