

ДОМ

www.kommersant.ru/region/spb

Понедельник 13 апреля 2009 №65/П (№4119 с момента возобновления издания)

Ухудшение ситуации на рынке ипотечного кредитования заставляет строителей самих предоставлять рассрочки для покупателей жилья. Как правило, срок таких рассрочек небольшой, предоставляются они на период от заключения договора долевого участия до окончания строительства. Реже применяются схемы с более длительными рассрочками до 3-5 лет после окончания строительства.

Спящую ипотеку заменили рассрочки

но они по карману не всем

финансы

Большинство банков, работающих в городе еще в конце прошлого года, ввели «заградительные» ставки кредитования — более 20% в год, усилили требования к платежеспособности заемщиков, что заставило говорить участников рынка о временной приостановке ипотеки как таковой. Строителям, заинтересованным в притоке денег покупателей, пришлось самим делать политику расчетов за свое жилье более гибкой.

Для покупателя, воспользовавшегося рассрочкой, риски примерно такие же, как и при ипотечном договоре на строящееся жилье. Если в договоре прописано, что кредитор имеет право требовать досрочное погашение долга, то покупателю нужно быть готовым к тому, что такое требование может быть предъявлено (особенно в случае возникновения у застройщика финансовых трудностей).

По данным GWA Sayer, в список строительных компаний, которые предлагают рассрочку на срок до 5 лет, входят: «ЛенпецСМУ», «Строительный трест», SetlCity, «Северный город», ЛЭК, «Балтийский монолит», «Лидер Групп», ЦДС и др.

В случае если клиент решает воспользоваться длительной рассрочкой, то с ним заключается либо предварительный договор купли-продажи, либо договор паенакопления.

Длительная рассрочка предоставляется под 0-18%



Преращение выдачи ипотечных кредитов заставило строителей, заинтересованных в притоке денег покупателей, сделать политику расчетов за свое жилье более гибкой

годовых в зависимости от величины первоначального взноса. Чаще всего на период строительства объекта предоставляется беспроцентная рассрочка, далее начисления

процента зависят от суммы, уже уплаченной за период строительства.

При рассрочке покупки жилья у строителей, как говорят специалисты, возможно

оформление ипотеки по статье 485 Гражданского Кодекса РФ, дающей возможность оформить залог на квартиру при регистрации права собственности на объект недвижимости

по договору купли-продажи в пользу застройщика, если квартира приобретается в кредит.

Преимущество такой программы — в простоте получения рассрочки. В строитель-

ной компании от клиента не потребуют документы по платежеспособности. И предоставят относительно низкий процент за предоставление рассрочки.

«С другой стороны, покупатели должны четко рассчитать свои силы. При получении долгосрочного ипотечного кредита вы будете погашать кредит относительно небольшими суммами. При краткосрочном кредитовании нагрузка по платежам возрастает в десятки раз, что становится очень обременительным для заемщика», — предупреждает Андрей Пименов, руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге.

Николай Храмов, старший консультант группы стратегии КРАМГ в России и СНГ считает, что кредит или рассрочка от застройщика вряд ли станет в полной мере заменой ипотеке. «Обычно кредит или рассрочку строительные компании предоставляют на срок строительства объекта, плюс небольшой срок после, что в среднем составляет от 1 до 3 лет. Рассрочка на построенные объекты недвижимости обычно минимальна и редко превышает 1 год. К основной проблеме рассрочки можно отнести и большой размер начального взноса, около 30-40 процентов, которым застройщик в принципе покрывает большинство своих затрат», — говорит господин Храмов.

Впрочем, под влиянием текущей ситуации, в последние месяцы сроки рассрочки незначительно увеличились, а сумма первоначального взноса уменьшилась. (Окончание на стр. 18)

страница **18**

Все в клуб!

Жилье премиум-класса стремится стать еще более элитным

страница **19**

«Наша отрасль приспособилась жить в условиях кризиса»

Интервью с новым главой комитета по строительству Санкт-Петербурга Вячеславом Семеновым

страница **20**

Саморегулирование так и осталось на старте

Стройотрасль работает по прежним правилам

страница **22**

«Умный дом» все меньше развлекает

Спрос на системы автоматизации для частных домов смещается в сторону разумной функциональности



Санкт-Петербург

Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90, ул. Маяковского, 1, т. (812) 273-51-59
ул. Б. Конюшенная 13, т. (812) 320-86-99, 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



BREITLING
1884

INSTRUMENTS FOR PROFESSIONALS™



BLACKBIRD

WWW.BREITLING.COM