

ДОМ



Перспективы роста цен на жилье в Москве и Подмосковье **2** | Дополнительные расходы при покупке готового дачного дома **4** | Ипотека: возвращение плавающих ставок **5** | Как частные инвесторы уже заработали на кризисе **6** | Рейтинг транспортной доступности городов Подмосковья **7** | Зарубежная недвижимость: какие страны уже выходят из кризиса **10**

Идеальный коттедж должен быть новым, полностью готовым к заселению и располагаться в уже построенном поселке, чтобы шум и пыль строительных работ не мешали наслаждаться загородной жизнью. Найти такой коттедж по сходной цене сейчас — большая удача. Впрочем, до кризиса подобных предложений на первичном рынке вообще не было.

Без шума и пыли

сектор рынка

Поиск затягивается

Конечно, купить полностью готовый к заселению загородный дом мечтает каждый, кто рассматривает предложения на загородном рынке. Однако готовых поселков на первичном рынке, которые сегодня активно продаются, единицы. «Спрос на них очень высок, а количество постоянно уменьшается. Это прекрасно понимают застройщики, и в некоторых поселках уже замечен рост цен, который идет в основном за счет отмены дисконта», — утверждает Владимир Яхонтов, управляющий партнер компании «Мизель-Загородная недвижимость». — То есть, если раньше застройщик мог предоставить скидку около 20%, то сейчас он этого не делает. Стоимость готовых коттеджей с сентября прошлого года выросла на 20%».

Уменьшение предложения готовых домов Александр Рыков, директор по маркетингу департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty, объясняет так: «В 2008 году многие проекты дестраншировались и постепенно попадали в категорию готовых домов. Но в 2009 году строительство велось вяло. При этом рынком были



востребованы именно готовые дома или с высокой степенью готовности. Поэтому часть объ-

ектов была раскуплена, часть вообще снята с продаж в связи с разными проблемами. А по-

купатели не хотят рисковать, покупая дом в поселке, где конца стройке еще не видно, а про-

блемы с финансированием могут наступить в любой день. Покупатели хотят за свои де-

ньги жить в доме уже завтра, а не через 5 лет. Этим и объясняется популярность готовых домов и их дефицит».

Перераспределение спроса

В элитном сегменте спрос на дома в готовых поселках особенно высок. По наблюдениям Игоря Рогановича, директора департамента элитной недвижимости Knight Frank, в прошлом году на первичном рынке предпочтением пользовались исключительно готовые объекты «под ключ» либо объекты на высокой стадии готовности. Однако за весь 2009 год и в 2010 году пока не было анонсировано ни одного нового элитного проекта класса А.

Девелоперы понять можно: строить поселки «под ключ» на заемные средства в кризис стало слишком дорого, своих денег остро не хватало, и, чтобы достроить начатые дома, пришлось распродавать участки без подряда. «А строящиеся проекты на начальной стадии реализации, которые были востребованы до кризиса, стали неинтересны покупателям ни при каких скидках», — добавляет Алексей Артемьев, руководитель загородного отдела компании «Калинка-Ризалти».

(Окончание на стр. 8)

Ипотека для своих

финансирование

Хорошо известно, что банки неохотно дают ипотеку под строящееся жилье. Но не все новостройки для них одинаково чужие. Некоторые дома возводят на кредитные средства тех же банков, другие отданы им за долги застройщика. Мы выяснили, легко ли получить кредит для покупки жилья в приближенной к банку новостройке.

Невзирая на отношения

Получить нового клиента и вместе с тем стимулировать возвращение кредита, выданного когда-то застройщику, — двойная выгода для банка на лицо. А уж если ипотека дается на покупку квартиры, принадлежащей самому банку, то и подавно. Как известно, банки за время кризиса стали обладателями внушительных строительных активов. Например, ВТБ прошлой весной получил 51% акций капитально задолжавшего ему девелопера «Система-Галс». А в конце лета в аналогичной ситуации за символические 500 руб. приобрел у «Дон-Строй» 50% плюс 1 акцию его специализирующегося на жилищном строительстве подразделения ЗАО «Дон-Строй инвест». Казалось бы, ипотеку под дома этих двух застройщиков ВТБ 24 теперь должен давать автоматически. Но оказалось, что не все так просто.

«Система Галс» подала нам документы на аккредитацию своих новостроек, но соглашения пока не достигнуто», — объ-

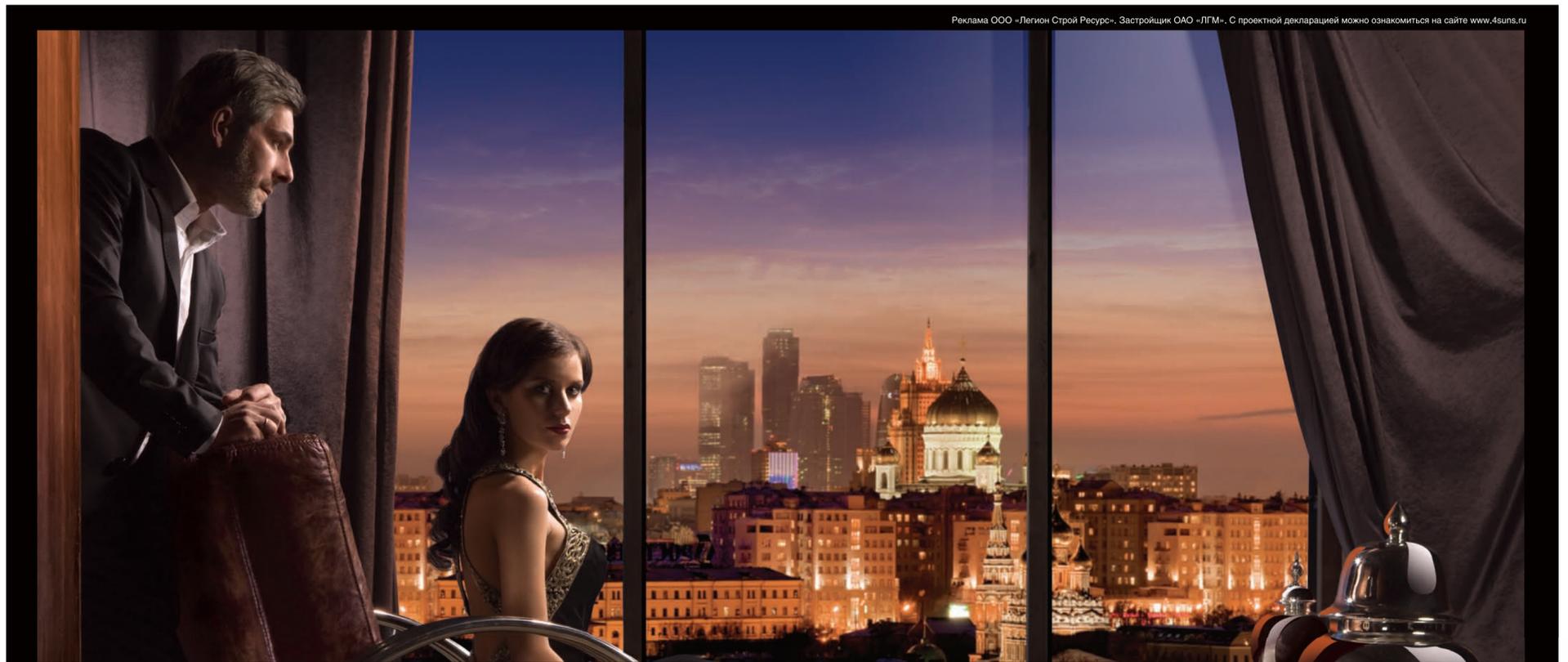
яснили ситуацию на другом конце провода, когда я позволил в ВТБ 24 и спросил о возможности ипотеки в «Изумрудной долине» — новом комплексе «Системы Галс». И все это, заметим, происходит по прошествии более чем года с тех пор, как контрольный пакет акций девелопера отошел банку.

Неудачей закончилась и попытка получить в ВТБ 24 кредит для покупки квартиры в новой очереди донстроевских «Алых парусов». По поводу них менеджер ВТБ 24 пояснил, что для получения кредита дом должен быть на 100% достроен. Если нет, то заявка может быть рассмотрена, но только при условии дополнительного обеспечения по кредиту до оформления квартиры в собственность.

Но с «Дон-строем» все неоднозначно. Три объекта этого же девелопера — ЖК «Седьмое небо», «Дом на Беговой» и ЖК «Измайловский» — все-таки оказались в выложенном на сайте ВТБ 24 списке аккредитованных банком новостроек. Мы попытались выяснить, на каком основании одни свои новые дома ВТБ 24 кредитует, а другие нет, но ответ получили весьма уклончивый.

«Основной критерий отбора строительных объектов для кредитования — коммерческая привлекательность конкретного строительного проекта для банка, вне зависимости от юридических взаимоотношений строительной компании и ВТБ», — сообщили в пресс-службе банка.

(Окончание на стр. 9)



Реклама ООО «Легион Строй Ресурс», Застройщик ОАО «ЛГМ», С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.4suns.ru

**МОЯ ЖИЗНЬ.
 МОЙ ДОМ.**

**ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
 ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ —**

это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 престижных квартир и пентхаусов с каминными и панорамными остеклениями площадью от 60 до 300 кв.м. Невысокая стоимость комплекса определяет высочайшие требования к качеству строительства и отделки, а современный уровень технического оснащения и передовые инженерные решения создают максимально комфортные условия для проживания. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

+7 (495) 229 04 66
 www.4suns.ru

