

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Дальняя ставка

## Ипотека

Условия выдачи ипотечных кредитов на приобретение объектов в строящихся коттеджных поселках остаются довольно жесткими. Однако каждый десятый потенциальный покупатель все же рассматривает возможность получения средств в банке на покупку загородной недвижимости. И порой обнаруживает весьма любопытные предложения.

## Взносы по нулям

Трудно поверить, но потенциальным покупателям домов в некоторых строящихся коттеджных поселках сейчас предлагают ипотечные кредиты по очень низким процентным ставкам. В лидерах — поселки холдинга Rodex Group (расположенные на берегу Можайского водохранилища «Сосновые берега», «Золотые пески» и другие). Там обещают не только фантастически низкие ставки, но и отсутствие первоначального взноса.

Специально для тех клиентов, кто не имеет первоначального взноса, мы разработали совместно с Нордеа Банком новую программу и предлагаем самые «вкусные» проценты на рынке загородной недвижимости — от 7% в валюте и 9,5% в рублях, — рассказывает директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заугольников. — Кредит берется без первоначального взноса под залог — как собственного имущества, так и имущества третьих лиц. Возможен совокупный залог — например, клиент может заложить квартиру и земельный участок, и если сумма залоговых единиц соизмерима со стоимостью приобретаемого домовладения, то никаких дополнительных вложений не нужно. Банк оценивает залоговую недвижимость как 85% от рыночной стоимости, при том что на рынке это обычно 70%.

Справедливости ради такой продукт, наверное, стоит назвать не вполне ипотечным, ведь залогом является не сама приобретаемая недвижимость, а иная собственность. Впрочем, есть у Rodex Group и более привычного вида договоренности с другими банками. Например, со Сбербанком России (первоначальный взнос — 15–20%, рублевая процентная ставка — 10,25%, срок кредитования — до 30 лет), а также Инвестторгбанком (первоначальный взнос — 30%, рублевая ставка — 14%, долларовая — 12,5%, срок кредитования — 10 лет).

Но даже эти условия на сегодняшнем загородном рынке выглядят вполне привлекательными. Большинство строящихся коттеджных поселков не имеет и таких: банковскую аккредитацию им пройти не удалось.

«Поселков, удовлетворяющих строгим требованиям, не так уж много — не более 3% рынка, — рассказывает руководитель отдела исследований компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева. — Как правило, это старые поселки, застраиваемые очередями. Эти случаи не подверглись кризисной коррективе: репутация застройщика проверена, юридическая схема отлажена, документация в порядке, стабильный спрос на домовладения обеспечен. Второй тип кредитующихся проектов — поселки с готовыми домами или на финальной стадии стр-



В поселке «Рижский берег» базовая ставка по кредиту составляет 14,5%, а после оформления коттеджа в собственность снижается до 12,5%

ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

ительства. Это небольшие коттеджные поселки преимущественно высокого класса. Кредиты под участки без подряда дают при наличии полной документации и ликвидности земли — не более 10% рынка земельных участков удовлетворяет этим условиям.

## Кредит под подряд

Однако постепенно появляются и новые предложения. Причем касаются они не только готовых домов, но и участков с подрядом на строительство. С конца апреля такая программа заработала в Сбербанке России. Суть ее заключается в том, что аккредитацию в банке проходит не толь-

ко сам поселок, но и подрядные организации, силами которых будет вестись строительство коттеджей. «Если у покупателя есть 20% первоначального взноса на земельный участок и 20% — на строительство дома, то на оставшуюся часть суммы он может получить кредит, — поясняет Александр Дубовенко, директор по развитию и совладелец компании Good Wood — подрядной организации, прошедшей аккредитацию в Сбербанке. — Земельный участок автоматически идет в залог банку. Однако поскольку стоимость залога всегда будет ниже суммы выданного кредита, для минимизации рисков Сбербанк пред-

## Ипотечные продукты на рынке загородной недвижимости

Название поселка	Шоссе	Удаленность от МКАД (км)	Кредитная организация/банк	Первоначальный взнос	Процентная ставка	Мин./макс. сумма кредита	Срок предоставления кредита
«Пестово»	Дмитровское	22	Росбанк	От 50%	От 19% в рублях	От 400 тыс. руб. до 13 млн. руб.	До 15 лет
«Павлово»	Новорижское	14					
«Маяк»	Минское (Можайское)	96	Сбербанк	От 20%	13,5–16% в рублях; 13–16% в долларах	До 80% от стоимости объекта	До 10 лет
«Сосновые берега»	Минское	96					
«Троица»	Новорижское	57					
«Звенигорье»	Можайское	50					
«Лимберова гора»	Симферопольское	100	Сбербанк	От 20%	13,25–15,75%	До 80% от стоимости объекта	До 30 лет
«Велегож парк»	Симферопольское	100					
«Новиково» («Капитан Club»)	Симферопольское	120	Сбербанк	От 30%	13,5–16% в рублях	До 70% от стоимости объекта	До 10 лет
«Рождествено» («Капитан Club»)	Симферопольское	120					
ЖК «Мечта»	Ленинградское	23					
«Востфалия» (1-я очередь)	Симферопольское	87					
«Белые росы»	Новорижское	53	Сбербанк и Московское ипотечное агентство	От 20%	13–15,5% в рублях; 10,75–13,75% в долларах	До 80% от стоимости объекта. Минимальный размер кредита — 1 млн руб., \$50 тыс.	До 30 лет
«Лазурный берег»	Дмитровское	25		От 20–30%	19,7% в рублях		
«Приозерье»	Новорижское	55	Сбербанк	От 20%	13,5–16% в рублях	До 80% от стоимости объекта	До 10 лет
«Лесная рощица»	Волоколамское	62					

Источник: данные компании Vesco Consulting.

лагает такой алгоритм действий. Средства, предназначенные непосредственно для строительства дома, поступают не заемщику, а сразу на расчетный счет подрядной организации. А мы, как аккредитованный подрядчик, берем на себя обязательство всю сумму потратить исключительно на строительные работы. То есть «зарыть» их в тот участок, который находится в залоге у банка. Если же покупатель по каким-то причинам решает расторгнуть договор подряда, то всю оставшуюся сумму мы обязаны перечислить обратно на счет Сбербанка и ни при каких условиях не передавать ее собственнику участка».

Полный список всех аккредитованных поселков и подрядчиков могут предоставить в двух ипотечных центрах, которые Сбербанк открыл специально под эту программу. Базовая ставка по кредиту составляет 14,5%. А через два года, которые отводятся на строительные работы и оформление возведенного коттеджа в собственность, сразу после передачи банку новых документов, ставка снижается до 12,5%. Первые сделки по такой схеме уже прошли в поселках «Львовские озера»

(100 км по Новорижскому шоссе) и «Экопарк» (около 100 км от МКАД по трассе «Дон»). Сейчас готовится сделка и в поселке «Рижский берег» (68 км от Москвы по Новорижскому шоссе).

Похожую программу, но с более высоким первоначальным взносом предлагают и некоторые другие. Например, в конце мая заработала ипотечная программа в коттеджном поселке «Окская слобода». «Мы заключили соглашение с Банком Москвы, который предоставляет ипотечные займы для наших покупателей на следующих условиях: от 9,8% в валюте и от 14% в рублях, — говорит исполнительный директор компании «Маршал эстейт» Андрей Вяткин. — При этом покупатель полностью оплачивает стоимость земельного участка, которая составляет от 20 до 35% от общей стоимости покупки (дом плюс земля). После этого он оплачивает 20% стоимости дома и закладывает по ипотеке земельный участок. Дополнительные залогов не требуется. Процентная ставка, конечно, пока еще далека от ожидаемой потенциальным покупателем, но тем не менее эта программа сегодня очень востребована. О конкрет-

ных результатах говорить еще рано: программа начала действовать с конца мая, и пока мы отмечаем большой покупательский интерес к ней».

## Земля за семь дней

Значительно шире на загородном рынке представлено ипотечное кредитование на земельные участки без подряда. Банки идут на него охотнее: стоимость переданного в залог земельного участка превышает сумму выданного кредита. Поэтому риски более понятны. Но условия предоставления кредита мало отличаются от тех, которые встречаются в поселках, где продаются участки с подрядом.

«В качестве примера можно привести поселок «Старые Кузьменки», расположенный в 65 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, где предлагаются участки без подряда площадью от 8 соток, — рассказывает руководитель офиса «Вернадский» компании «Инком-Недвижимость» Сергей Цивин. — Новая ипотечная программа, по которой могут кредитоваться покупатели участков в поселке, разработана совместно со Сбербанком России. Согласно ее условиям размер процентной

ставки составляет от 9% годовых в валюте и от 12,5–14% в рублях. Размер первоначального взноса — от 20%. При этом банк не взимает комиссию за выдачу кредита. Срок рассмотрения заявки небольшой — всего семь дней».

Похожие программы есть и в других поселках. Свою ипотечную программу для покупателей земельных участков в Подмосковье планирует запустить и Транскредитбанк. «Программа будет финансироваться за счет средств ЗПИФ «Земельная ипотека», инвесторами фонда выступят негосударственные пенсионные фонды», — говорит управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфудинов.

Таким образом, доверие к рынку недвижимости у банков постепенно возрождается. И хотя реальных ипотечных сделок в строящихся коттеджных поселках по-прежнему немного, их число постепенно растет. А на осязаемый уровень выйдет тогда, когда ставки по кредитам опустятся до 10–11%. И произойти это, по прогнозам экспертов, может уже осенью.

Наталья Павлова-Каткова

**Хозяйственные пылесосы**

- уборка крупного или мелкого мусора, сухой или жидкой грязи
- высокая мощность всасывания
- фильтр с нанопокрывтием (только у KÄRCHER)
- автоматическая очистка фильтра
- возможность подключения электроинструмента
- широкий выбор полезных принадлежностей: зольный фильтр для чистки камина, комплект для уборки автомобиля и т.д.

Узнайте больше [www.karcher.ru](http://www.karcher.ru).  
Телефон бесплатной горячей линии 8-800-1000-654.  
Спрашивайте у дистрибьюторов или в крупных торговых сетях

**KÄRCHER**  
makes a difference

75 ЛЕТ

\*разница очевидна

ИД «Коммерсантъ» и платежная система **Mobil-Money** предлагают простой и удобный способ подписки на газету «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», «Огонёк», «Автопилот», CitizenK

**важное**  
**Sms**  
**сообщение**

Теперь вы можете моментально оплатить подписку непосредственно со счета своего мобильного телефона, отправив sms на короткий номер 841457

Внимание! Только для абонентов «Билайн».  
Подробная информация об услуге — на сайте [kommersant.ru](http://kommersant.ru) и по телефону горячей линии 8 800 200 25 56 (звонок бесплатный для всех регионов РФ)

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

841457

МобилМани