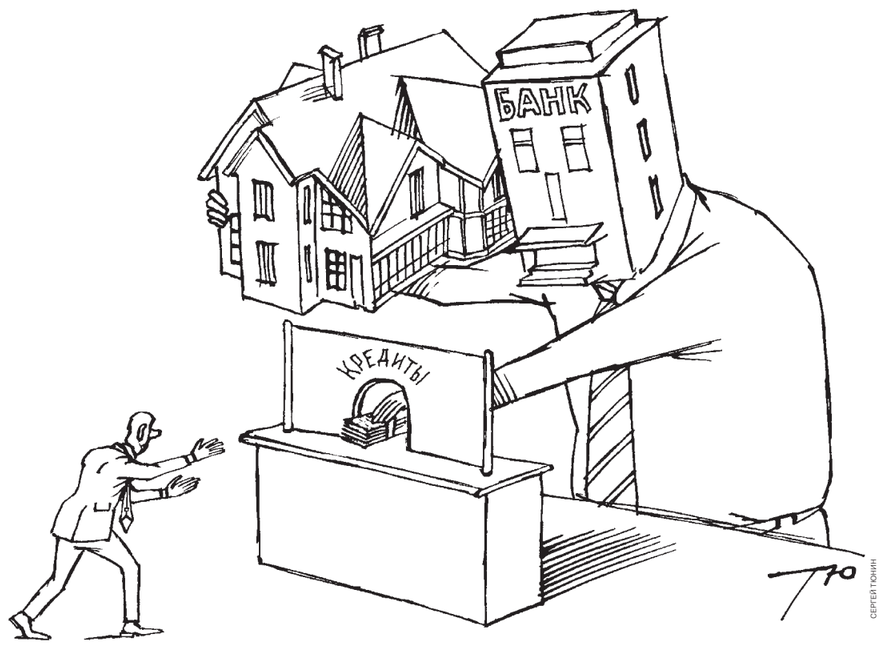
ДОМ ДЕНЬГИ

Прицельное кредитование

технологии

Ипотечные кредиты под строящиеся объекты почти не выдаются в течение последних восьми месяцев. У большинства банков выдача ипотечных кредитов под новостройки прекращена полностью. Тем не менее ипотека на новостройки не умерла, а скорее переродилась.



СЕРГЕЙ ТОРИН

Только для аккредитованных

Банки выдают ипотечные кредиты на новостройки только в тех случаях, когда они сами кредитовали девелопера или его объекты.

«В основном это те случаи, когда у застройщика была кредитная линия в данном банке, поэтому, предоставляя или аккредитовывая новые строительные объекты данного девелопера, кредитное учреждение тем самым помогает ему и опосредованно увеличивает вероятность возврата кредита,— говорит руководитель управления ипотечного кредитования Балтийской ипотечной корпорации Марианна Белькова.— Если у застройщика есть незакрытая кредитная линия, значит, банк высоко оценивает деятельность данной строительной компании — риски для покупателя в данном случае ниже, чем при отсутствии такого сотрудничества».

Аккредитация объекта у банка свидетельствует прежде всего о надежности компании и, во-вторых, о правомочности документов на объект. Если компания и объект не прошли аккредитацию у банка, то шансы получить ипотечный кредит на покупку квартиры в этом доме стремятся к нулю, даже если потенциальный заемщик имеет достаточные доходы.

Как правило, банки кредитуют объекты, которые прошли регистрацию в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), то есть строительство которых ведется с соблюдением ФЗ 214. «Для получения аккредитации банк требует правильно оформленный пакет документов: разрешение на строительство, опубликованную проектно-сметную декларацию и т. п. Кроме того, должно быть видно, что строительство на объекте ведется активными темпами. Наличие всех этих факторов дает возможность привлекать деньги частных дольщиков в строгом соответствии с ФЗ 214»,— говорит вице-президент финансово-строительной корпорации «Лидер» Елена Кузнецова. Пройдя такую проверку, объект получает аккредитацию у одного или нескольких банков.

Результатом союза кредитного учреждения и девелопера становится специальный продукт, в названии которого используется имя компании-застройщика или продающегося комплекса. Для банка это выгодно, так как чаще всего он получает «монополию» на выдачу кредитов на покупку недвижимости в данном проекте. А застройщик, вступая в союз с банком, увеличивает ликвидность объекта и объем продаж.

Кроме того, связка «банк-застройщик» дает покупателю некую уверенность в том, что объект будет достроен в срок. На самом деле, как признаются девелоперы и банкиры, они этого гарантировать не могут.

Продавцы новостроек очень стараются аккредитовать свои объекты. У компании «Конти» прошли проверку ЖК «Континенталь» (банк «Зенит» и Сбербанк), а также загородный поселок лэйнхаусов «Ильинка» («Зенит»). Объекты ФСК «Лидер» (микрорайон Тайфун в Калуге, жилой дом «Зодиак» в парке Покровское-Стрешнево и дом в микрорайоне Белая Дача) получили аккредитацию в Сбербанке России. В настоящее время те же объекты проходят аккредитацию в АБ «Газпромбанк-Ипотека». Жилой комплекс «Четыре солнца» девелопера «Легион Девелопмент» аккредитован в Сбербанке России. Там же прошли проверку новостройки «Пересвет-Инвеста». Инвестиционно-девелоперская компания «Сити-XXI век» сотрудничает с Газпромбанком. Их совместная программа распространяется на дома в жилых комплексах «Янтарный город» и «Лазурный блюз» (район Строгино) и жилом комплексе «Радужный» (5-й мкр. г. Видное Московской области).

Процентные ставки не отличаются от ипотеки, которую банки предлагают без привязки к объектам. Например, «Пересвет-Инвест» анонсирует ипотечный кредит по процентным ставкам 13,5–16% годовых с первоначальным взносом от 30% стоимости объекта.

Кредитные учреждения оценивают не только платежеспособность клиента—физического лица, но и риски, связанные с самим объектом, под который выдается кредит, с застройщиком и инвестором, которые этот объект возводят. По словам руководителя направления залогового кредитования блока «Розничный бизнес» Альфа-банка Олега Пятлина, у банков отсутствует уверенность в достаточной финансовой устойчивости строительных компаний и их способности в установленный срок достроить объект, поэтому риски кредитования на покупку строящихся квартир увеличиваются многократно. В случае если стройка аккредитована, банк быстрее принимает решение относительно заемщика. То есть процесс получения ипотечного кредита может ускориться.

Внутренняя ипотека

Несмотря на тесное сотрудничество банков и застройщиков, количество выданных ипотечных кредитов по-прежнему уменьшается. Так что продавцы придумывают новые способы, чтобы привлечь покупателя на первичный рынок. Например, через «карманные» банки. Так, компания «Пересвет-Инвест» разработала совместную ипотечную программу с АКБ «Пересвет». Если покупатель оплачивает 50 % от стоимости квартиры, то он может воспользоваться рублевым кредитом с процентной ставкой от 16% годовых — с подтверждением дохода, от 19% годовых — без подтверждения дохода. Погасить кредит возможно в любой момент, но, конечно, не позднее срока возврата, который составляет всего два года.

В ФСК «Лидер» рассказывают про свою «внутреннюю ипотеку» под залог строящегося жилья. Застройщик предлагает ипотечный заем на срок до десяти лет под залог имеющейся недвижимости на территории Московского региона. Условия предусматривают внесение первоначального взноса в размере от 30 до 70% от стоимости недвижимости. В зависимости от суммы первоначального взноса и срока предоставления займа рассчитывается годовая процентная ставка, которая варьируется от 15 до 20% годовых в рублях. Подобные программы, как правило, под залог имеющегося жилья, есть и у других крупных компаний. То есть, по сути, застройщики предлагают рассрочку на покупку жилья, только с такой же процентной ставкой, как и у банков. Обычная практика предполагает первый взнос (собственные средства покупателя) в размере 30–70% всей суммы, на оставшуюся часть оформляется рассрочка. Причем беспроцентный период, как правило, очень короткий — не больше года, а потом начинают капать проценты, сопоставимые с банковской ипотекой. При этом и банки, и застройщики, как при ипотечном кредитовании, подстраховываются, и до момента получения дольщиком свидетельства о собственности имеющееся у него жилье оформляется в качестве залогового.

Однако самая популярная на первичном рынке практика — заем под залог имеющегося жилья или других активов заемщика, но процентные ставки по этим кредитам значительно выше ипотечных. При желании можно оформить и потребительский кредит со ставкой 20% и более, но в данном случае суммы и сроки будут гораздо меньше ипотечных.

Перспективы рефинансирования

Чтобы реанимировать ипотеку, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) предложило программу, которая теоретически должна активизировать ипотеку и снизить процентные ставки. Крупные банки будут предоставлять застройщикам, аккредитованным при Федеральном фонде содействия развитию жилищного строительства (РЖС), средства на завершение строительства дома готовностью не менее 70%. Кредитная организация, в свою очередь, получит возможность предоставлять заемщикам ипотеку. АИЖК берет на себя обязательство рефинансировать эти кредиты. По словам участников рынка, сейчас банки выдают кредиты на «первичку» без всякого энтузиазма — только в надежде на деньги АИЖК.

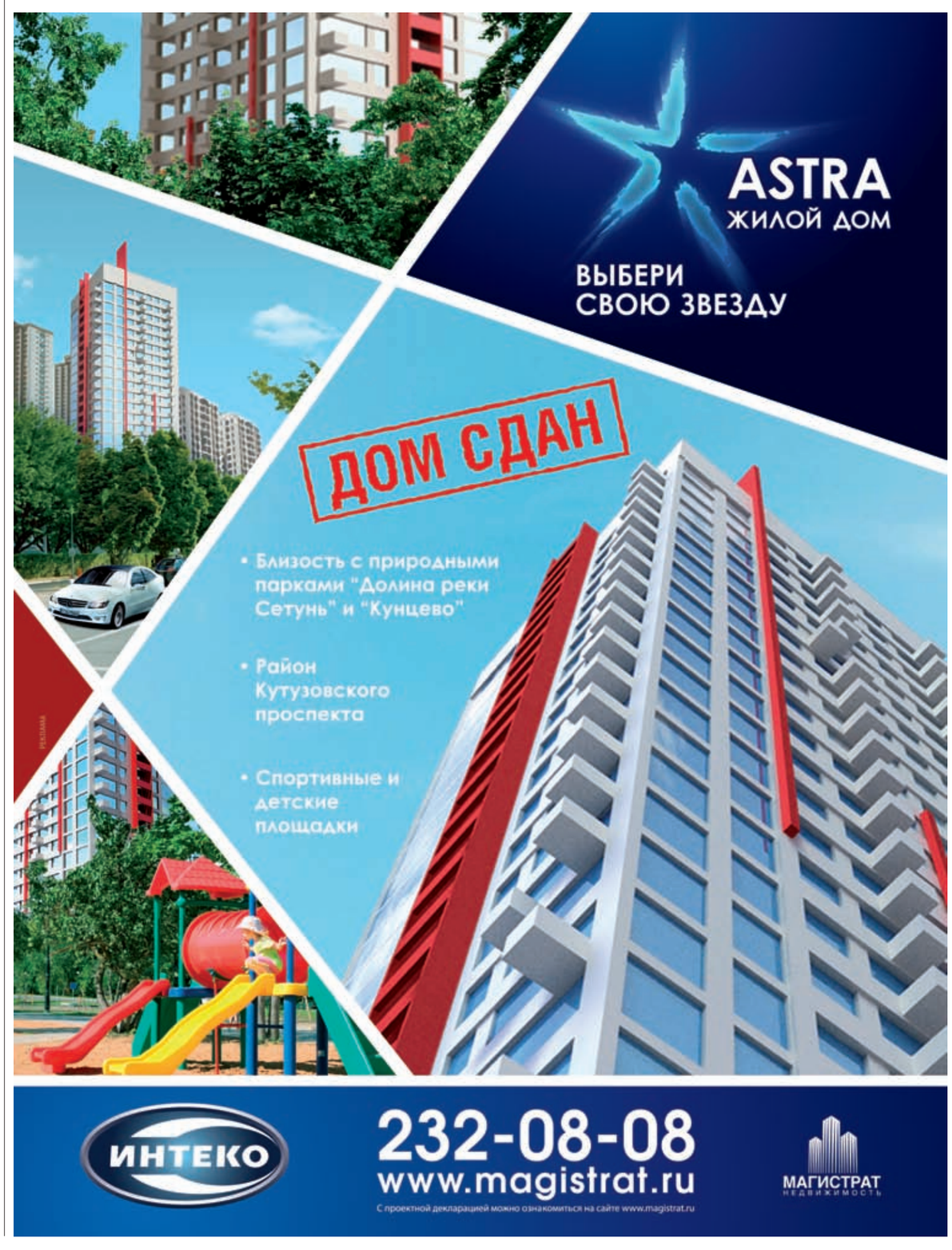
Новшество будет заключаться в том, что АИЖК гарантирует кредит банку, который обязуется под эти обязательства выдать кредит застройщику, а гарантией того, что застройщик вернет эти деньги, станет тот факт, что АИЖК выкупит у застройщика непроданные квартиры по определенной цене (30–35 тыс. рублей за 1 кв. м). «Сомнения вызывает стоимость квадратного метра, по которой РЖС предполагает выкупать нереализованные квартиры: нет уверенности, что она покроет понесенные застройщиком расходы по строительству»,— говорит Вадим Пахаленко, директор по работе с финансовыми институтами банка DeltaCredit.

Василий Брязкуха, финансовый директор инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век», уверен, что эта схема больше выгодна банкам, чем застройщикам. У банков сейчас скопилось много заложенной недвижимости, которая, возможно, будет реализована в погашение «плохих» кредитов. Если сейчас ее массово «выбросить» на рынок, то мы увидим обвальное падение цен, в чем не заинтересованы ни застройщики, ни банки. Реализуя же инициативу АИЖК, банки получают дополнительную ликвидность и возможность фактически реструктурировать имеющиеся задолженности. «По каким процентным ставкам застройщики готовы принять кредитные средства, зависит от их текущего финансового состояния. На наш взгляд, приемлемый уровень ставок — 12–15%. Более дорогие заемные деньги существенно увеличивают конечную стоимость квартир. В любом случае предложенная схема вряд ли найдет массовое применение в Москве в области, скорее она нацелена на регионы»,— говорит господин Брязкуха.

Директор по маркетингу ГК «Конти» Юрий Синяев соглашается, что данная схема не изменит ситуации в таких городах, как Санкт-Петербург и Москва: «Предполагается участие тех застройщиков, которые продают квартиры по 30 тыс. рублей за квадратный метр, а в мегаполисах таких цен просто нет и не может быть на этапе завершающегося строительства».

Кроме того, для участия в данной программе банки должны сначала вложить свои средства и принять все риски застройщика, а только после получения собственности на квартиры и оформления залогов рефинансироваться в АИЖК. В условиях финансового кризиса редкий банк пойдет на подобные условия.

Ольга Говердовская



РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Варшавское ш., 14 км. Подольск, Красная горка. СНТ в черте города, участок 4 сотки, утепленная летняя дача 5х5, электричество, инфраструктура г. Подольска, прописка, река Пахра 800 м , рядом строится горнолыжный комплекс. **(906) 068-35-38**

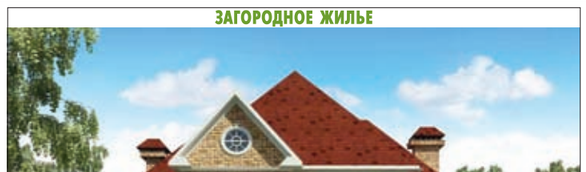
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш. 15 км от МКАД. Коттедж 206 м² на уч. 12 соток в КП «Вита Верде» средиземноморский стиль - дух Италии в окрестностях Москвы. Лучшее предложение! Пос. активно строится! Скидки, рассрочки, специальные условия оплаты. ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 53 км от МКАД. 1-2-уровневые коттеджи из карельской сосны в к/п «Яхромские холмы» на рельефных участках по 15 соток. Живописные виды из каждого окна! ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Калужское ш., 25 км от МКАД. КП «Hyde Park», 224 коттеджа площадью 190-492 м². Фитнес-центр с бассейном (25 м на 6 дорожек), SPA-центр, сауны, спорт. площадки. ТЦ с супер. «Перекресток», аптека, отд. банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Камин, все центральные коммуникации. КИРПИЧНЫЕ ПРОЕКТЫ. **www.hydepark25.ru, 58-55-999**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 12 км от МКАД. Коттедж 500 м² на участке 24 сотки. В готовом поселке в окружении леса на берегу реки. Скидки до 50%! Только сейчас! ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 27 км от МКАД. Коттеджный поселок «Мартемьяново». Застройка в стиле загородных домов средней Англии. Развитая инфраструктура, прекрасные виды. Участки от 15-20 соток. ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Ленинградское ш., 11 км от МКАД. Таунхаус 155 м² на участке 2 сотки в жилом, охраняемом комплексе «Ивакино-Покровское». Собственный дом по цене двухкомнатной квартиры в Москве. ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Можайское ш., 17 км от МКАД. Коттеджи и таунхаусы в благоустроенном пос. «Западные Резиденции»! Все коммуникации, богатая, развитая инфраструктура, высокохудожественное обслуживание в построенном поселке близко от Москвы. ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 29 км от МКАД. Готовый дом под отделку 397 м² на участке 15,8 соток в КП «Зеленые Холмы». Центральные коммуникации. Парк, озеро с водопадом. Очень гибкие условия оплаты! ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД. Таунхаус под «ключ» 350 м² в жилом современном поселке «Барвиха Club». Рядом школа. Развитая инфраструктура района . ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Киевское ш., 98 км от МКАД. Участок 12 соток без подряда в охраняемом коттеджном поселке «Киевская Русь». Живописная поляна, окруженная реликтовым лесом. Действующие коммуникации по границе участка. Специальное предложение ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН». **777-62-82, www.my-homes.ru**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Симферопольское ш., 15 км от МКАД. Уч. от 9 сот. без подряда в охр. коттеджном поселке «Серебряная подкова», все ком-ции. Берег реки Пахра, лес, уник. инф-ра – для Вашего удобства! Спешите, только сейчас действуют самые выгодные условия!!! ЗАО «МИЭЛЬ-ЗН».**777-62-82, www.my-homes.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

2-й Раушский пер. По-европейски стильная, уютная 1к. квартира рядом с Третьяковской галереей и набережной. Дизайнерский ремонт, современная сантехника, стеклопакеты, новый паркет, меблирована, стиральная машина, интернет, кабельное ТВ. **ID 41200.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

«Аксиома» ЖК бизнес-класса, м. Проспект Вернадского, ул. Лобачевского 100А, 1,2,3,4-комн. квартиры 68-305 м², подземный паркинг, благоустр. территория, финский контроль качества, 214-ФЗ, сдача дома IV кв. 2009, цены от застройщика ЗАО «ЮИТ Сити-Строй». **www.aksioma-dom.ru т. +7 (495) 66-03-700**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ленинский проспект. 3-комнатная квартира в сталинском доме. Лаконичный современный дизайн. Общая площадь 62 м². Качественный ремонт: стеклопакеты, сантехника. Полностью меблирована, стиральная, посудомоечная машина. **ID 45383.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Малая Ордынка. ул., красивая квартира с видом на Кремль: 4 комнаты, 8 этаж, общая площадь 85 м², идеальное состояние, новые паркет и сантехника, меблирована. Кондиционер, интернет. Дореволюционный дом, отремонтированный подъезд. **ID 41855.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Маршала Бирюзова ул., 32. В элитном доме 320 м²: 4 санузла, 5 комнат. Без отделки. Этаж 17 / 24. Великолепный вид. Красивый подъезд, видеонаблюдение, охрана, огороженная территория, подземная парковка. **ID 34577.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ул. Пырьева. Просторная 3-комнатная квартира 150 м², в новом доме. Гардеробная, 2 санузла. Стильный ремонт, меблирована, вся бытовая техника, кондиционер, подогреваемые полы, джакузи, подземная парковка, охрана, видеонаблюдение. **ID 39167.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ул. Пятницкая. Стильная, полная света 4-комнатная квартира, 150 м², вид на Храм Христа Спасителя! Великолепный ремонт, гардеробная комната, современная сантехника, стеклопакеты, новый паркет, джакузи, кондиционер, интернет. **ID 31121.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ул. Пятницкая. Большая комфортная 4-комнатная квартира, 130 м², в особняке на второй от улицы линии домов, очень тихо. 5 окон с эркером. 2 спальни, 2 санузла, столовая и отдельная кухня, отличные стеклопакеты. Вид на высотку и на крыши. **ID 45020.** **232-67-03, www.evans.ru**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Театральная. Административно-торговый комплекс «Женева – Хаус», класс А+, о/п 16 454,8 м². Объект нового строительства. Ул. Петровка, д. 7. Современные инженерные и архитектурные решения, 4 подъем. и 8 надземн. эт. Собственник. Возможна продажа этажами. **780-72-82, 8(499) 257-43-34**

По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РА Тандем по телефону (495) 664-28-77, доб. 119.
* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.