

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 25 октября 2007 №196 (№3772 с момента возобновления издания)

Ментальный кредит

Валюта
Парадокс: несмотря на постоянное падение доллара, ставки по ипотечным кредитам в этой валюте остаются значительно ниже, чем в рублях. Между тем нет ничего более сложного в России, чем спрогнозировать динамику внутреннего курса доллара на ближайшие 10–15 лет (именно на такой срок чаще всего берутся ипотечные кредиты). Поэтому можно только гадать, какая из стратегий выбора валюты для ипотечного кредита окажется более выигрышной.

Ставку в отставку
Интерес к ипотечному кредитованию в России продолжает расти. По данным Росрегистрации, в прошлом году в России с привлечением заемных банковских средств было приобретено более 200 тыс. единиц жилой недвижимости, а за первое полугодие 2007 года в денежном выражении объем выданных ипотечных кредитов составил 70% от аналогичного показателя всего прошлого года. В Московской области каждая десятая сделка с недвижимостью являлась ипотечной. Это касается не только вторичного рынка недвижимости. Так, на объектах, возводимых СУ-155, по данным на 1 октября, за текущий год заключено 782 договора с привлечением кредитных средств на 2,9 млрд руб. Ожидается, что за весь год будет заключено около 1,1 тыс. ипотечных договоров более чем на 4 млрд руб. Причины роста популярности ипотечного кредитования вполне понятны. «Ставки по ипотечным кредитам в последние несколько лет как в валюте, так и в рублях постепенно снижаются», — говорит Елена Шилина, старший вице-президент по развитию первого сервисного ипотечного банка —

ИпоТек Банка. — Это обусловлено увеличением конкуренции на ипотечном рынке, приходом федеральных игроков на региональные рынки и постепенным снижением стоимости фондирования». Постепенное повышение доступности ипотечного кредитования запланировано и на государственном уровне — концепцией развития унифицированной системы ипотечного жилищного кредитования (это часть федеральной целевой программы «Жилище»). В ней прогнозируется ежегодное уменьшение средних ставок по кредитам на 1%. В частности, в нынешнем году они должны находиться в пределах 10,5–11%. Поскольку, как следует из статьи 75 Конституции РФ, денежной единицей в Российской Федерации является рубль, то и в данном случае речь идет о ставках на рублевые кредиты. Между тем реально на сегодняшний день в этот промежуток редко попадают даже долларовые кредиты, ставки по которым ниже рублевых. По данным Банка России, на 1 января 2007 года средняя ставка рублевых ипотечных кредитов составляла 13,7% (при этом средний срок погашения кредитов составил 15,2 года), а по валютным кредитам — 11,4%. За прошедшие 10 месяцев ситуация, безусловно, изменилась, но в прогнозируемые рамки так и не вошла. По ситуации на середину октября нынешнего года индекс ипотечных ставок (его рассчитывают участники проекта «Квадрум. Недвижимость России» на основе усредненных данных по 50 крупнейшим в России банкам) по рублевым кредитам, выданным на пять лет, составил 12,3%, на 15 лет — 12,5%, на 30 лет — 12,9%, а по долларовым — 10,6, 11 и 11,4% соответственно. (Окончание на стр. 36)

Мода на бионическую архитектуру, уже давно пришедшая во все мегаполисы мира, никак не приживется в Москве. Несмотря на то что в России нет ни предубеждений против футуристической архитектуры, ни недостатка в специалистах новаторского дизайна, реализованных проектов биоэкологических построек у нас пока единицы. В особенностях бионической архитектуры разбиралась **Марина Шония**.

Назад в футуристическое

НОВАЦИИ



Планетарий в Валенсии, созданный архитектором Сантьяго Калатрава: классика бионической архитектуры

Полеты и фантазии
Формуле «Все течет, все меняется» в век технологического прогресса явно не хватает еще одного определения — «стремительно». То, что еще вчера невозможно было себе представить, сегодня не вызывает ни малейшего удивления. Так и в архитектуре: новаторские

идеи и проекты, еще несколько лет назад воспринимавшиеся как явно футуристические, реализуются и уступают место еще более фантастическим. Возможно, и футуристический проект «Bio-city», который в 2002 году принес победу на Всемирном архитектурном конкурсе двум нашим соотечест-

венникам — Михаилу Кудряшову и Семену Расторгуеву, скоро окажется реальностью. Авторы расположили свой город на воде и накрыли его чехлом-трансформером. Прозрачный, как мыльный пузырь, невидимый изнутри, снаружи он расцвечен всеми цветами радуги. Органический слой выпол-

няет двойную нагрузку: защищает город от осадков, а окружающую природу — от воздействия города. Над местами большого скопления людей чехол раздувается, а над людными районами, наоборот, опадает. Представьте себе полет над океаном, на поверхности которого уже выросли та-

кие биогорода, и вы видите под собой пестрые, изменяющиеся по форме, как бы дышащие образования. Спорна ли такая эстетика? Конечно, спорна, хотя бы потому, что доселе невиданна. Но, в этом, как говорится, что-то есть, а значит, вскоре появятся и поклонники. (Окончание на стр. 46)

33
страница
Ипотечный кризис. Теперь и в России?
39
страница
Как извлечь прибыль из земли
42
страница
Недвижимость на Кипре: под знаком Афродиты
48
страница
Особенности крымских новостроек
49
страница
Кому нужны отделанные квартиры

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Жилой дом на Ленинском проспекте
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5, 7

Жилой комплекс на проспекте Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10