

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 22 июня 2006 №111 (№3442 с момента возобновления издания)

Заложники первого взноса

банковские услуги

Любая недвижимость является удобным инструментом, позволяющим оперативно получить в кредит большую сумму на выгодных условиях. Кредит под залог недвижимости — его называют ломбардным — часто используют для частичной оплаты новой квартиры. Некоторые банки даже увязывают в одну программу получение ипотечного кредита и залог имеющейся недвижимости. Эффективность схем ломбардного кредитования изучала корреспондент «Б-Дома» **ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВА**.

Предварительная оценка

Стандартные ипотечные программы на покупку жилья предполагают внесение в качестве первого взноса 10–20% стоимости объекта. Относительно недавно многие банки начали предлагать «ипотеку без первого взноса» (хотя правильнее ее было бы назвать «с отсрочкой первого взноса»). Практически во всех случаях (за исключением двух программ, описанных в материале на стр. 29) речь идет о предоставлении кредита с одновременной передачей в залог имеющегося жилья. Деньги, полученные за заложенную недвижимость, и являются первым взносом. Понятно, что чем дороже будет оценено имеющееся жилье, тем больший кредит можно получить.

Процедура оценки недвижимости при получении «ипотеки без первого взноса» стоит около \$100. Проводит ее оценочная компания, одобренная банком-кредитором. Как правило, специалист компании осматривает объект недвижимости и оценивает его состояние и особенности территории, на которой расположен дом.

На основании оценки банк определяет максимальную сумму ломбардного кредита. Больше других сейчас предлагает Банк жилищного финансирования — до 90% от оценочной стоимости недвижимости, но только при выдаче кредита в рублях. «При оценочной стоимости квартиры \$100 тыс. банк может предложить клиенту кредит до \$80 тыс. Или — для рублевой программы — при стоимости квартиры 3 млн рублей — до 2,7 млн рублей», — рассказывает начальник управления кредитования филиала Банка жилищного финансирования Сергей Подгорнов. — Дело в том, что, кроме собственной валютной программы, мы работаем по рублевой с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию. Именно это позволяет нам повысить размер оценочной стоимости складываемого жилья до 90%.

(Окончание на стр. 29)

Всем известно, что даже название загородного поселка имеет значение для покупателя и отчасти формирует «имидж места». Казалось бы, историческое прошлое населенного пункта, тем более всероссийская известность, еще в большей степени должны влиять на его привлекательность. Обозреватель «Б-Дома» **Андрей Воскресенский** обнаружил, что, как ни странно, это не так. Зато девелоперы используют любую возможность, чтобы создать «историческую среду» в тех местах, где они торгуют землями.

Новейшая история

наследие

Газ вместо пушек

Лет 12 назад один риэлтер рассказывал мне, как безуспешно пытался продать дачу в писательском поселке Красная Пахра, которая принадлежала в свое время Владимиру Высоцкому и была построена по проекту Марины Влади. Очень необычная дача, что-то вроде студии на загородный манер: прихожая, переходящая в кухню, далее большая гостиная, а из нее дверь в сауну тоже немаленьких размеров. «Представляешь, никого даже не волновало, что в этой сауне парился сам Высоцкий», — жаловался риэлтер. — Сразу начинали прикидывать, как переделать дом под несколько спален. А ведь это живая история, только за это можно было не глядя заплатить \$100 тыс.».

Не знаю, были ли в результате проданы этот дом за весьма немалую по тем временам сумму. Но «историческая» составляющая в цене недвижимости по-прежнему весьма велика. Конечно, если представить себе невозможное — например, государство выставляет на продажу усадьбу графа Толстого в Ясной Поляне, желающие поторгаться выстроятся в очередь. Но это, повторю, из области абсурда, а вот простое соседство с историческими оазисами потенциального покупателя не слишком вдохновляет. А если и вдохновляет, то, как правило, по причинам иного свойства.

«Да, в окрестностях Ясной Поляны дома пользуются неплохим спросом, — обнаджила меня Диана Монахова, соучредитель тульского агентства недвижимости «Каприз». — Потому что «Чермет» находится по другую сторону от города. «Чермет» — это завод такой. Там выбросы, а контроля никакого нет и не будет. Так что у нас цена



недвижимости определяется отдаленностью от «Чермета». А вокруг Ясной Поляны к тому же места красивые. Там участок в 12 соток стоит примерно \$15 тыс. Но в Платоновском лесопарке — это ближайший пригород — все равно дороже».

Понятно, что Ясной Поляне просто повезло оказаться вдали от источника экологической угрозы. А вот другое экологичное место, также

неразрывно связанное с именем писателя, — Бородинское поле — совсем не вызывает интереса у покупателей загородной недвижимости. «Понимаете, на таком расстоянии от Москвы (120 км. — «Б») обеспеченных покупателей может заинтересовать только большая вода, — пояснили нам в могойском агентстве недвижимости. — Вот побережье Можайского моря высоко

ценится, здесь сотка стоит больше \$1 тыс. Это только то, что получает хозяин земли на руки, а покупателю с учетом оформления земля обойдется вдвое дороже. А в окрестностях Бородина цены в два-три раза ниже. Покупателям до Багратионовских флешей или Шевардинского редута дела нет».

Точно так же, как мы выяснили, не влияет на привлекательность

земли и соседство с памятником последней войны — разездом Дубосеково, где, как считается, совершили подвиг 28 панфиловцев. Для приобретателя недвижимости гораздо важнее наличие магистрального газопровода, чем теоретическая возможность откопать пушки времен какой-нибудь из отечественных войн на своем участке.

(Окончание на стр. 33)

27
страница

Инвестиции в иностранную недвижимость

29
страница

Новые строительные проекты

34
страница

Стародачные поселки выходят из моды



37
страница

Рынок недвижимости Финляндии

38
страница

Застройщики сдают квартиры покупателям



«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечья на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.

Английский Квартал



ПИК ГРУППА

КУПИТЬ КВАРТИРУ!
105-77-10 www.pik.ru