

Депозитная доля

Банки предлагают новую схему покупки квартиры

финансирование

После вступления в силу закона «О долевом строительстве» большинство строительных компаний перешло со стандартных договоров инвестирования на альтернативные схемы привлечения денежных средств. Чаще всего застройщики предлагают вексельную схему, но недавно и банки придумали собственный способ, как обойти требования закона, предложив депозитную схему. Особенности предложений, используя которые можно купить недвижимость на этапе строительства, изучала корреспондент «Б-Дома» **Евгения Дмитриева**.

Погашение квартирой
Компаний, которые предлагали бы своим клиентам поучаствовать в строительстве дома через договор инвестирования, в Москве просто нет. Фактически вся недвижимость в объектах, разрешение на строительство которых было получено после 1 апреля 2005 года, продается с использованием так называемой вексельной схемы. Некоторые застройщики использовали ее и раньше, однако широкое распространение эта схема получила после возникновения на законодательном уровне проблем с привлечением средств от дольщиков. Кроме непосредственно строительных компаний, таких, как СУ-155, ДСК-1, ГК ПИК и других, вексельные схемы продажи жилья используют сегодня и банки, например «Внешторгбанк розничные услуги» и Росбанк.

Вексельная схема предполагает наличие предварительного договора купли-продажи квартиры и работает следующим образом. Клиент вносит деньги, покупая векселя строительной компании. Формально вексель — это долговая расписка, и он не предусматривает «погашение» квартирой. Просто человек дает строительной компании деньги в займы. Через какое-то время она обязуется ему их вернуть — причем, согласно предварительному договору, не деньгами, а квартирой. Когда дом будет построен, застройщик гасит вексель, одновременно заключив основной договор купли-продажи квартиры, который и становится основой права покупателя на недвижимость. Слабое звено в этой схеме одно. После предъявления векселя к погашению,



Начальник управления кредитования СДМ-банка Сергей Козлов уверяет, что в случае недобросовестности застройщика банк вернет средства вкладчику

когда дом уже будет полностью достроен, застройщик может погасить вексель деньгами вместо того, чтобы предоставить квартиру. И такое действие совершенно законно. Например, человек покупает вексель стоимостью \$100 тыс. (столько сегодня в среднем стоит московская «однушка» на стадии начала строительства). Когда дом будет построен, квартира может уже стоить \$150 тыс. Застройщик может захотеть ее продать новому покупателю за эти \$150 тыс., а владельцу векселя вернуть его \$100 тыс.

Вклад в имущество
Вслед за строительными компаниями на рынок первичного жилья пришли и банки, которые предложили депозитные схемы покупки квартир. Первым внедрил новую методику легального обходжения требований закона «О долевом строи-

тельстве» Сбербанк. Весной он предложил размещать деньги граждан, которые хотят приобрести недвижимость на этапе строительства, в качестве беспроцентных вкладов. Банк декларирует, что деньги с этих вкладов пойдут на финансирование строительства дома. Одновременно с открытием депозита клиент подписывает с застройщиком, с которым работает Сбербанк, предварительный договор купли-продажи квартиры. На основании этого документа застройщик получает средства, размещенные на депозите в банке. По этому договору стоимость квартиры не может быть увеличена после того, как оговоренная изначально сумма положена на депозит полностью или в соответствии с графиком платежа в рассрочку. Договор долевого участия с застройщиком клиент заключает уже тогда, когда дом практически готов. До этого он в любой момент без каких-либо штрафных санкций может забрать свой депозит, правда лишившись при этом права на заключение договора долевого участия по цене на момент открытия депозита. Вслед за Сбербанком аналогичные услуги стал оказывать СДМ-банк. Начальник управления кредитования СДМ-банка Сергей Козлов уверяет, что депозитная схема надежна для клиента, так как банк гарантирует сохранность средств и в случае недобросовестности застройщика вернет средства вкладчику. На сегодняшний день СДМ-банк предлагает через свою депозитную схему купить недвижимость только в городе Ступино, где банк финансирует стро-

ительство трех домов. Стоимость квадратного метра в возводимых домах составляет рублевый эквивалент \$1100–1300. Депозит в банке оформляется в рублях, ставка по нему составляет 3% годовых. Такой небольшой размер ставки сотрудники банка объясняют тем, что срок по депозиту фактически является плавающим. «Банк, безусловно, не дает частным лицам гарантии относительно точных сроков сдачи дома. Скорее можно говорить о том, что банк делит с покупателями риски, связанные с возможной недобросовестностью застройщика. Застройщик при такой схеме ответственен не только перед дольщиками, но и перед банком-кредитором. Соответственно, он финансово заинтересован в соблюдении сроков сдачи дома», — говорит Сергей Козлов. Пока в действующей схеме ипотека не предусмотрена. Однако в СДМ-банке заявляют, что в скором времени смогут предложить частным лицам кредит на покупку квартиры в тех домах, строительство которых банк финансирует. «Таким образом, действующая схема сохранится — изменится только источник денежных средств, размещаемых на депозите. Банк выдает кредит заемщику под предварительный договор между застройщиком и физическим лицом. Однако эти средства заемщик вернет банку, положив их на депозит. Ставка по кредиту будет рыночной — 10–13% годовых, причем на период нахождения кредитных средств на депозите процентная ставка по кредиту будет меньше рыночной», — говорит Сергей Козлов.

Метровый диапазон

маркетинг

Всем известно, что лукавый предлог «от» в любом объявлении о продаже квартиры скорее вводит в заблуждение, чем дает реальную информацию о реальном уровне цены. Зато диапазон цен в пределах одной новостройки может рассказывать о многом. Если в продаже имеется много квартир, но цены при этом отличаются незначительно, можно заподозрить, что часть покупателей заставляют сильно переплачивать. Если же разброс цен слишком велик, то, скорее всего, расположение дома имеет минусы, оценить которые до окончания строительства у новоселов не всегда получается.

Скоростной режим

Средние цены даже на самое дешевое жилье в Москве уже перевалили за \$3,3 тыс. В новостройках, находящихся на разных стадиях строительства, цены ниже в среднем на 30–40%, чем на готовое жилье. Во всяком случае, такой вывод можно сделать, изучая рекламные объявления. Однако, если позвонить продавцу, выясняется, что по указанным в рекламе ценам либо вообще ничего нет в продаже, либо предлагаются самые большие и самые неудобно расположенные (иными словами, низкокликвидные) квартиры. Реальные же цены, как правило, не только замалчиваются в объявлениях о продаже квартир, но и не произносятся даже при телефонном разговоре. Клиент их узнает лишь после того, как дойдет до стройплощадки. «В чем-либо обвинить продавцов недвижимости нельзя — это не противоречит нашему законодательству», — говорит ведущий аналитик агентства недвижимости DOKI Александр Скобкин. — Заветный предлог «от», указанный рядом с ценой, показывает лишь нижнюю границу цен, но отнюдь не обязывает реализовывать все имеющиеся в доме квартиры по ней.

«Частую цену, указанную в рекламных объявлениях как «цены от», на объекте вообще не существуют», — делится имеющейся у него информацией руководитель аналитического центра IRN.ru Олег Репченко. — Например, реальная цена в комплексе может быть от \$3–4 тыс., а как минимальная при этом указывается \$2,5 тыс. Если де-

шевые квартиры и впрямь есть, то это самые неудобные по своим потребительским качествам варианты — второй этаж (первый сейчас, как правило, нежилой) с окнами в «колодец». Верхние этажи, как правило, в ряд дешевых не попадают. Это лишь в советские времена жить по соседству с крышей считалось непростительным, причем по самым объективным причинам: не во всех домах был лифт, да и протечки с крыши не были редкостью. Сейчас таких проблем, как правило, нет. Недавно мы сделали анализ последних этажей и выяснили, что сейчас они почти не отличаются по ценам от самых удачных в доме (то есть центральных).

Недешевый минимум

Действительно ли это так, можно узнать по тем малочисленным объектам (как правило, это новостройки экономкласса), при продвижении которых не скрывают не только истинную минимальную, но и максимальную в доме цену. Например, «МИЭЛЬ-Недвижимость», продающая жилье в полностью построенных домах серии ИП-46С (застройщик — СУ-155) в Кожухове на улице Святоозерской, указывает, что колебание цен на объекте составляет от 2200 до 2660. Маленькая деталь — цены указаны в позабытых единицах у. е. Аналогичный момент в данной компании у. е. приравнен к 29 руб. — то есть уже не доллар, но еще и не евро. Впрочем, для оценки общего разброса цен единицы измерения не важны — в пределах одного дома ценовые перепады составляют около 20%.

В связи с этим интересны два момента. Во-первых, на этих объектах цены действительно целиком и полностью укладываются в заявленный диапазон. А во-вторых, в строящихся до-

мах экономкласса разброс цен, как правило, определяется лишь габаритами квартиры и почти не зависит от этажа. Объясняется этот факт чисто математически: правильно заданные цены распределяются по так называемой гауссиане. Для тех, кто успел позабыть математику, поясняем: максимальное число квартир должно приходиться на квартиры со средними ценами квадратного метра, а количество самых дешевых и самых дорогих квартир должно быть невелико — не более 5 и 15% соответственно.

Местечковый эффект

В полной мере этот принцип срабатывает в объектах с уникальным местоположением. «Несколько лет назад мы продавали элитный дом на Остоженке, средние цены в котором на тот момент составляли порядка \$5 тыс. за квадратный метр», — рассказывает Олег Репченко. — Однако в рамках этого была, например, квартира на втором этаже с окнами в «колодец», поэтому она реализовывалась по цене \$3,5 тыс. за квадратный метр. И в то же время на двух верхних этажах того же дома квартиры, из которых открывается ничем не перекрываемый вид на храм Христа Спасителя, уходили по \$7–8 тыс.

Таким образом, в пределах одного дома цены разнились на 130%. Сейчас из-за возросших в целом цен разброс их может быть несколько ниже. Например, в «Обоянье в Хилковом переулке», который сейчас строит корпорация «Баркли», в зависимости от видовых характеристик разброс цен составляет примерно 40%. «Приведу еще один пример — дом «Кутузов», который строила компания «Комстрин», — продолжает господин Репченко. — Он стоит на Кутузовском

проспекте и зажат среди существующей застройки. Видовыми в нем являются лишь два верхних этажа, квартиры на которых реализовывались примерно по \$8 тыс. за квадратный метр. При этом цены нижних этажей, окна которых упирались в пятиэтажки, начинались примерно от \$3,5 тыс. Из ныне строящихся объектов подобный разброс цен можно ожидать от дома, возводимого на улице Ордоникидзе в двух шагах от Ленинского проспекта. Его расположение весьма своеобразное. На первый взгляд он стоит практически в центре Москвы по соседству с дорожными сталинскими домами, но в то же время одной стороной практически прижат к обочине, с другой стороны находится третье транспортное кольцо, а с третьей стороны размещается автопарк. Таким образом, проявились все факторы, способствующие большому разбросу цен в рамках одного отдельно взятого дома, которые на момент начала продаж там колебались в пределах \$2,5–4 тыс. за квадратный метр. По сути, это набор совершенно разных потребительских продуктов. Один — это квартиры до десятого этажа, все виды из окон которых закрываются соседними домами, второй — квартиры верхних этажей, выходящие окнами на неудачные стороны, и третий — квартиры выше десятого этажа, большинство окон которых «смотрят» на Нескучный сад, Крымский мост, Ленинский проспект, Октябрьскую площадь. Поэтому даже на верхних этажах дифференцировка цен составляет 30%.

Подобная ситуация и с новостройкой, которую между Рублевским шоссе и улицей Истринской возводит «Гражданстройпроект». Указывается, что сейчас на этом объекте цены варьируются от \$3,3 тыс. до \$3,5 тыс. за квадратный метр. Однако стоило у риэлтера попросить подыскать в этом же доме квартиру, выходящую окнами на парк (а такая нашлась), как цена тут же выросла до \$3,7 тыс. По ходу разговора, к слову, выяснилось, что в свежем объявлении указан устаревший срок окончания строительства. В реальности же вместо конца этого года он пока перенесен на второй квартал 2007 года. Но это уже совсем другая история.

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1 – 5)

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.

КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.

ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал.

Подземные встроенные гаражи.

Пляж «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолки высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.

Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м.

Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.



937-6837, 937-6833

www.konti.ru

000 «РесурсКonti»