

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 22 ноября 2007 №215 (№3791 с момента возобновления издания)

Ипотеку пустили по миру

дальние пределы

Ипотечный кризис, разразившийся в США и Европе, не мог не отразиться на интересах россиян, решивших приобрести квартиру или дом за границей в кредит. Иностранные банки ужесточили требования к заемщикам и, стремясь изучить всю их подноготную, увеличили сроки рассмотрения заявок. Количество отказов в заемных средствах со стороны усиливших бдительность кредиторов растет. Каким же требованиям нужно соответствовать, чтобы воспользоваться зарубежной ипотекой в это непростое время?

Только для «белых»

Проще всего получить кредит на приобретение элитной недвижимости в Европе. Несмотря на кризис, дорогим во всех отношениях клиентам европейские банки не отказывают. Ведь главными виновниками ипотечного кризиса стали не они, а небогатые заемщики, не сумевшие или не пожелавшие расплачиваться с банками за жилье, которое покупалось для последующей перепродажи в условиях быстрого роста цен на недвижимость. Элитный сегмент в развитых странах, как, впрочем, и в России, отличается наибольшей устойчивостью к разного рода кризисам. Если вы собираетесь купить виллу на Лазурном берегу или дорогие апартаменты в Париже, не замешаны в криминале и можете подтвердить происхождение доходов по всей форме, кредит получите легко и быстро.

По данным директора департамента жилой элитной недвижимости компании Knight Frank Екатерины Тейн, ипотечный кризис, разразившийся

в США и Европе, никак не затронул российских покупателей элитной недвижимости. Состоятельные россияне, желающие приобрести элитную недвижимость за рубежом, по-прежнему предпочитают делать это, пользуясь заемными средствами. Таких, по наблюдениям Екатерины Тейн, подавляющее большинство. «Почти все наши клиенты пользуются ипотекой, — говорит она. — Это выгодно, поскольку ставки по кредитам в европейских банках заметно ниже, чем в России. Кроме того, в высоком ценовом сегменте практически нет отказов в заемных средствах, а процедура получения кредита проще».

Если квартиры, относящиеся к верхнему ценовому сегменту, почти всегда приобретаются с привлечением ипотечных кредитов, то клиенты, решившие приобрести недвижимость подешевле, предпочитают не влезать в долги. Как утверждает генеральный директор компании Real Homes Group Мария Бобылева, собственными средствами обходятся 80% покупателей недвижимости в среднем ценовом сегменте, хотя каждый клиент интересуется возможностью получить кредит. А вот среди покупателей недорогого жилья заемщиками становятся примерно 60%. Остальным желающим отказывают в кредите. Почему — рассказывает руководитель отдела зарубежной недвижимости корпорации «БЕСТ-Недвижимость» Юлия Титова: «Российским заемщикам отказывают в кредите при некорректной подаче неполного пакета документов, недостоверной или некорректно поданной информации об источниках доходов. Например, во Франции довольно строго соблюдаются правила игры».

(Окончание на стр. 45)

Таунхаусы в черте города — совершенно особый и отчасти противоречивый сегмент рынка. Вроде бы собственный дом и даже со своим, пусть и небольшим, участком, но — среди плотной городской застройки. Маленький островок спокойной жизни — в многоэтажном муравейнике. Каково место таунхаусов на рынке? Пока специалисты пытаются найти ответ на эти вопросы, таунхаусами застраиваются целые микрорайоны и лучшие участки в центре города. И пустовать, несмотря на непривычный формат, они не будут.

Трехэтажный компромисс

сектор рынка

Парадоксы формата

В отличие от западных рынков, где таунхаусы стоят недорого, и живут в них, соответственно, люди небогатые, в России этот вид городской жилой недвижимости относится к высокой ценовой категории. «Хотя это жилье по своим характеристикам не соответствует уровню de luxe, с точки зрения стоимости предложения вполне укладывается в эту категорию. По этой причине уровень спроса на таунхаусы в городе невысокий и в основном представлен покупателями элитной недвижимости, по какой-либо причине не нашедшими подходящей квартиры в клубном проекте. Предложение городских таунхаусов сегодня уже находится на пределе востребованности: уровень спроса недостаточно высок для эффективной реализации всех заявленных проектов».

Строить поселки таунхаусов в черте города, на первый взгляд, представляется делом невыгодным. Пятно застройки под группу таунхаусов по размерам приблизительно сравнимо с площадью, выделяемой под высотку на 300 квартир, финансовая прибыль от реализации которой в десять раз превышает доход от продажи таунхаусов. Но все же, таунхаусы строятся, в том числе и на элитных площадках. Например, таунхаусы есть в «Палатах



Муравьевых» на Остоженке — самом дорогом и престижном московском районе. А жилой комплекс «Три тополя», состоящий из клубного дома на 12 квартир и 7 сблокированных коттеджей, расположен между 1-м Тружениковым и 2-м Вражским переулками, в окрестностях Плющихи — а это в настоящее время второй, после

Остоженки, район Москвы по престижности и уровню цен. Как нам сообщил коммерческий директор компании «Авгур Эстейт» (застройщик комплекса «Три тополя») Виктор Козлов, строительство малоэтажных домов в этом районе диктовалось, в том числе, ограничениями по высоте зданий. И, несмотря на необычный фор-

мат, таунхаусы быстро нашли своих покупателей — на последнем этапе строительства, в конце 2004 года, квартиры были проданы по \$7 тыс. за кв. м. Быстро были распроданы и таунхаусы в «Палате Муравьевых». Как утверждает Ольга Творогова, управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate (компания занималась

реализацией «Палаты Муравьевых» и комплекса «Три тополя»), спрос был достаточно большим — оба проекта оказались удачными и были быстро реализованы. И спрос на подобные объекты, по ее мнению, будет только увеличиваться, как и на всякий дефицитный товар.

(Окончание на стр. 34)

37 страница

Новогодняя аренда: пока не поздно

38 страница

Перепланировка: согласовать или ликвидировать

39 страница

Загородные мегапроекты: самодостаточные образования

42 страница

Дом из стекла: взгляд в будущее

44 страница

Киевская недвижимость: есть куда инвестировать

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

500 000 20