

# ДОМ ДЕНЬГИ

## Метры — сегодня, деньги — завтра

### акции

Рассрочки от застройщиков становятся все выгоднее и в некоторых случаях вполне могут конкурировать с ипотекой. Сегодня купить в рассрочку можно и городскую квартиру, и загородный дом. И если повезет, переплачивать за квадратные метры не придется.

### Кризис заставил

То, что рассрочки выгодны покупателям жилья, понятно: лучше отдавать деньги за квартиру или дом постепенно, чем сразу. А вот какая выгода от рассрочки застройщика?

До кризиса рассрочки были редкостью. Девелопер хватало банковских кредитов, покупатели могли воспользоваться ипотекой. Сейчас же, когда банки финансируют строительство только отдельных объектов, а условия ипотечного кредитования пока не сравнялись с докризисными, рассрочки, «распробованные» девелоперами в кризис, оказались привлекательны и для покупателей, и для продавцов.

«Цель рассрочек — стимулирование спроса со стороны потенциальных покупателей. Рассрочка удобна при планировании денежных потоков для всех сторон сделки, при этом цена на объект недвижимости уже закреплена договором. Рассрочки могут быть как беспроцентными, так и с начислением процентов на остаток суммы, — объясняет Мария Литвинская, гендиректор компании «Мизль-Новостройки». — В 2011 году мы наблюдаем тенденцию роста процентов за предоставление рассрочек. Если в 2010 году на начало года предоставлялись беспроцентные рассрочки, то в конце года рассрочки были на уровне 10–11% годовых. На начало 2011 года процент по рассрочкам подрос до 11–14% годовых, а беспроцентные рассрочки уже не предлагаются».

Беспроцентные рассрочки, как объясняет Карен Мелконян, руководитель отдела продаж EliteCenter, все примерно одинаковы: первоначальный взнос 20–30% и регулярные платежи, которые либо привязываются к определенным этапам строительства, либо должны выплачиваться равными суммами по утвержденному покупателем и компанией графику. Все застройщики дают рассрочку только до конца строительства объекта.

Что касается рассрочек под проценты, их условия напоминают ипотеку. Например, на рынке есть такое предложение: квартиры от «Эталон-Инвест» в рассрочку на восемь лет под 8% годовых. Правда, как объясняют в компании, акция распространяется на ограниченное число квартир из первой очереди строительства.

Сейчас на рынке городских новостроек, как подсчитал Игорь Заугольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group, примерно 40% квартир реализуется в рассрочку, 45% клиенты оплачивают из собственных средств, а 10–15% жилья продается с помощью кредитных ресурсов. Что касается загородной недвижимости, то 30% коттеджей эконом- и бизнес-классов приобретаются в рассрочку, на ипотечные сделки приходится не более 7% продаж и более 60% домовладений клиенты покупают на собственные средства

### Предложение в силе

Что же конкретно предлагают застройщики?

Компания «Мизль-Новостройки», например, предлагает беспроцентные рассрочки при покупке квартир в ЖК «Скай Форт» (г. Москва, м. «Коломенская», 1-й Нагатинский пр-д, вл. 11). Беспроцентная рассрочка действует до 1 июля 2011 года при условии оплаты первоначального взноса: для трех-четырехкомнатных квартир — 40%, для одно-двухкомнатных квартир — 50%. Оплата взносов производится ежемесячно. Для двух-трех комнатных квартир рассрочка предоставляется под 11% годовых. Также действуют рассрочки для новостроек

в г. Реутов, мкр. 9А, г. Королево, ул. Гагарина, корп. 4, г. Подольск, мкр. Южный.

Рассрочку без процентов на срок до полугода предлагает KR Properties. По словам директора по продажам компании Александра Подускова, срок рассрочки зависит от объекта, стадии продаж на объекте и условий сделки. «На всех наших объектах есть возможность рассрочки, при этом у клиента есть выбор — либо получить небольшую скидку в 1–3% при стопроцентной оплате, либо получить рассрочку на три-четыре месяца», — рассказывает он.

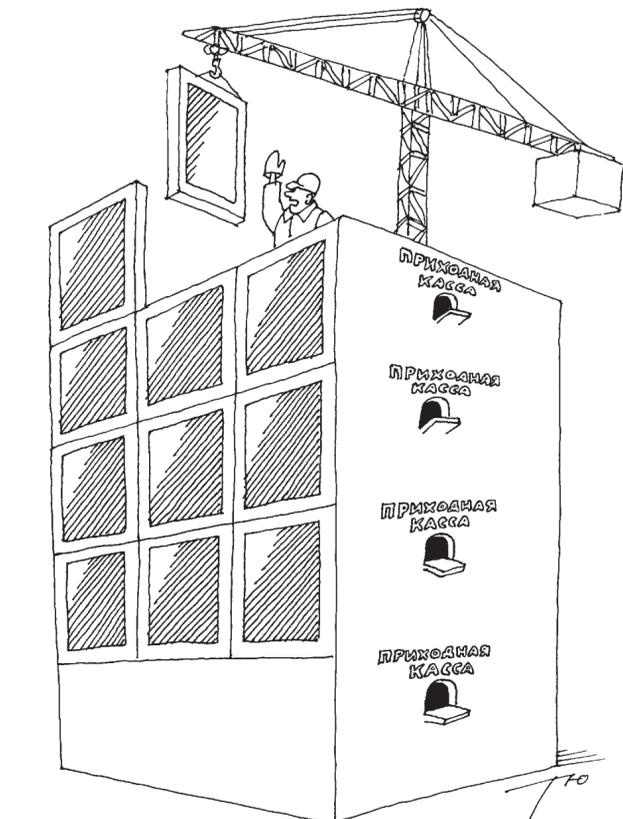
Как сообщает директор по маркетингу и PR компании «НДВ-Недвижимость» Ирина Наумова, беспроцентная рассрочка действует при покупке квартир в мкр. Царицыно. Причем беспроцентный период зависит от суммы первоначального взноса: при 50-процентном первоначальном взносе беспроцентный период составит три месяца, при 60% — пять месяцев, при 70% — семь месяцев, при 80% — девять месяцев. По окончании беспроцентного периода переплата для покупателя составит 1% в месяц.

Рассрочка под проценты встречается намного чаще. Например, девелопер ЖК «Садовые кварталы» УК «Уникор», как сообщает коммерческий директор компании Анжела Кузьмина, предлагает квартиры в рассрочку на три-три с половиной года под 14% годовых в рублях. А при единовременной оплате 50% жилья предоставляется беспроцентная рассрочка на год.

От размера первоначального платежа, как правило, зависит стоимость кредита. Возьмем, например, жилой район «Квартал А101», застройка которого ведется в поселке Коммунарка в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе. Как объясняет Виктор Козлов, генеральный директор компании «Авгур Эстейт», минимальный первоначальный взнос на покупку квартиры составляет 30% ее стоимости. Далее с клиентом обговаривается вариант того, с какой частотой он готов осуществлять выплаты — раз в месяц или ежеквартально. Начисляемый процент по первой очереди строительства «Квартала А101» составляет 1,25%, на квартиры второй очереди — 1,04%. Крайним сроком погашения рассрочки являются осуществление приема-передачи официального акта на получение квартиры.

Если для сегмента экономкласса рассрочки — дело обычное, в элитном сегменте они встречаются реже. «В целом элитный сегмент не афиширует никаких скидок или акций. Исключение составляет реализация неликвидных квартир на поздних стадиях строительства», — говорит Анна Миронова, заместитель генерального директора компании «Лута-Девелопмент». — Однако сейчас практически все девелоперские компании, реализующие объекты элитной недвижимости, предоставляют возможности рассрочек платежа и ипотечные программы банков. Например, на квартиру в комплексе элитных особняков «Итальянский квартал» действует предложение о рассрочке: на три месяца — без годовых процентов, на шесть месяцев — под 7% годовых, на год — 10% годовых, более года — 12% годовых под остаток, номинированный в долларах. Максимально возможная рассрочка может быть предоставлена до планового срока сдачи проекта в эксплуатацию. Минимальный первоначальный взнос составляет 30%».

По словам Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, как правило, официально рассрочка предлагается на квартиры в крупных элитных комплексах. В небольших клубных домах



рассрочка также возможна, однако этот вопрос оговаривается в индивидуальном порядке в ходе переговоров застройщика с потенциальным покупателем.

### Дом с отсрочкой

На загородном рынке дома с рассрочкой, по данным Алексея Асриева, управляющего партнера компании Atlas Development, предлагаются в 70–75% общего числа продаж. Atlas Development, например, предлагает беспроцентную рассрочку сроком на год на приобретение участков с подрядом и без в коттеджном поселке бизнес-класса «Никольские озера» (32 км от МКАД, Калужское шоссе). Первоначальная сумма платежа — 50% от стоимости объекта. Дальнейшая оплата производится равными долями поквартально в течение года.

Понятно, что для девелопера рассрочка актуальна только до того момента, когда строительство объекта будет завершено. «Мы предлагаем рассрочку на полгода с 50-процентным первоначальным взносом на всех объектах ОПИН (поселки «Павлово», «Пестово», «Мартемьяново»)», — говорит Наталья Картавцева, директор департамента продаж компании ОПИН. — Во время кризиса ОПИН предлагала рассрочку сроком на год, сейчас финансовая ситуация покупателей улучшилась и достаточно полугодовой рассрочки».

Впрочем, финансовые проблемы покупателей не играют определяющей роли. Главное — приурочить платежи к завершению основных этапов строительства. Это касается и элитного сегмента.

«Застройщики загородных элитных поселков дают рассрочку в тех случаях, когда объект не готов — это распространенная практика, рассрочка по договору подряда почти привязана к этапам, срокам строительства. Так, в Millennium Park за полностью готовый дом нужно заплатить 100%, а в случае со строящимися домами застройщики дают рассрочку, привязывая определенные транши к стадиям строительства», — объясняет Ирина Могиладова, гендиректор агентства элитной недвижимости TWEED. — В поселке «Бенилюкс» тоже есть продажи по договору подряда, предполагающему оплату в рассрочку. Но рас-

срочка возможна только по отношению к объектам первичной недвижимости».

В компании Multigroup и вовсе предлагают рассрочку только на начальных этапах строительства дома. Как объясняет вице-президент компании Сергей Фокин, это делается, чтобы усилить приток инвестиций в проект от продаж. «Мы не начисляем процентов по ставке. Это выгодно как для клиента, так и для нас, поскольку мы получаем регулярное поступление денег в проект».

Сроки и размер первоначального взноса, как правило, зависят от стадии готовности объекта. Валерий Мищенко, председатель совета директоров Kaskad Family, приводит такие примеры: «В поселке «Бестужев»

в 35 км от Москвы по Дмитровскому шоссе мы предлагаем беспроцентную рассрочку до полугода: клиент оплачивает 50%, и оставшуюся часть он может внести в течение полугода. Такие же условия действуют у нас и на поселки «Ульянкины горки», «Берег FM» и «Вельяминовский уезд», расположенные в Домодедовском районе в 35 км от МКАД по трассе М4 «Дон». Чем выше готовность дома, тем срок рассрочки короче, поэтому рассрочка предоставляется только на недостроенные объекты или же объекты на начальной стадии освоения. К тому же рассрочка не предоставляется на дома, находящиеся в стадии эксплуатации части поселка. У большинства застройщиков этот срок ограничивается продолжительностью строительства дома, а иногда всего поселка в целом и редко превышает два года».

### Ипотека отдыхает

Как у любого коммерческого предложения, у рассрочки есть свои плюсы и минусы. Алексей Асриев считает, что минусов у приобретения дома в рассрочку гораздо меньше, чем плюсов. К минусам он относит заключение с клиентом на первом этапе временного, а не основного договора. В этом случае объект не оформляется в собственность и переходит к покупателю только после погашения всего платежа. При покупке в ипотеку недвижимость переходит в собственность покупателя, но при этом находится в залоге у банка. «К недостаткам рассрочки также можно отнести небольшой срок кредитования», — отмечает он. — Например, в нашем случае (КП «Никольские озера») это год. Однако, как правило, для людей, приобретающих загородную недвижимость в сегменте выше экономкласса, этого времени вполне достаточно для полной выплаты суммы».

Среди преимуществ рассрочки эксперт, во-первых, называет простоту получения кредита. Обычно компания-застройщик не проводит такого аудита по платежеспособности покупателя, как банк. Например, чтобы приобрести объект в поселке «Никольские озера», достаточно паспорта. Другими словами, необходимы только те документы, которые требуются в Регистрационной палате при оформлении. Если же вдруг по различным причинам покупатель не может погасить кредит, договор с ним просто расторгается, а внесенная сумма возвращается.

Еще одно преимущество — быстрота получения рассрочки: любой клиент может оформить дом или участок в рассрочку через несколько минут после принятия решения о покупке (при наличии паспорта). И, наконец, отсутствие процентов по креди-

ту или невысокий в сравнении с ипотекой процент. «Сегодня не многие банки предлагают процентную ставку ниже 13%, в то время как девелопер очень часто предлагает рассрочку без процента», — говорит он. — Например, в «Никольских озерах» также существует возможность приобретения объекта в ипотеку. При этом ставка ипотечного кредита составляет от 11% до 14%. Минимальная стоимость сотки земли при приобретении участка с подрядом равна \$12 тыс. Таким образом, купив участок размером 20 соток по ипотеке сроком на пять лет, клиент переплачивает порядка \$50 тыс.

Однако, как напоминает Карен Мелконян, рассрочка удобнее только в случае, когда клиент рассчитывает расплатиться за недвижимость в ближайший год, пока достраивается дом, в то время как ипотека позволяет иметь более длительные сроки погашения всей суммы. Да и процент по рассрочке может превышать ипотечный. «В ЖК «Садовые кварталы» рассрочка предлагается на данный момент под 21% годовых, что, несомненно, значительно дороже ипотеки», — приводит он пример. — Но проблема в том, что не под все новостройки эту ипотеку еще возможно получить, особенно трудно в сегменте элитного жилья, где речь идет об огромных суммах».

Даже если суммы не такие огромные, расплачиваться по ипотечному кредиту — намного меньшая нагрузка на семейный бюджет. «Допустим, стоимость дома 7,7 млн рублей. Это деревянный дом площадью 170 кв. м на участке размером 16 соток в поселке «Сосновые берега», расположенном на берегу Можайского водохранилища. Рассрочка для подобного проекта предоставляется застройщиком на полгода без процентов, первоначальный платеж не менее 1,5 млн рублей, ежемесячный платеж будет составлять около 340 тыс. рублей. Если покупатель этого дома захочет воспользоваться ипотечной программой сроком на десять лет, банк-партнер предоставит кредит под 9% с первоначальным взносом в 1 млн рублей, ежемесячный платеж в таком случае будет составлять около 60 тыс. рублей», — объясняет Игорь Заугольников. — Вот другой пример: каменный дом площадью 220 кв. м на участке в 17 соток в коттеджном поселке «Перелески», расположенном на Новой Риге, в окружении леса предлагается от застройщика по цене 8,45 млн рублей. Через год это будет построенный дом с готовыми центральными коммуникациями. Первоначальный платеж — 1,7 млн рублей, если брать рассрочку на год, то ежемесячный платеж будет составлять 563 тыс. рублей».

Юрий Скороходов



## Открываем цивилизации

### ПАВЛОВО

Новорижское шоссе, 14 км

Коттеджи, таунхаусы и комфортные квартиры в престижном поселке. В непосредственной близости расположены уникальные для Подмосквы инфраструктурные объекты — торговая-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. Территория поселка благоустроена, огорожена и находится под круглосуточной охраной. Все коммуникации. Дома построены.

221-00-11  
www.pavlovo.info

### МАРТЕМЬЯНОВО

Киевское шоссе, 27 км

Готовые дома по технологии «Viceroy» и уникальные лесные участки. В поселке выполнены ограждения участков в едином стиле, дороги, тротуары, освещение улиц. Собственная инфраструктура: детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и пр. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.

788-77-78  
www.martemianovo.ru

### ПЕСТОВО

Дмитровское шоссе, 22 км

Уникальный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища, в окружении векового леса. На благоустроенной территории поселка располагается эко-парк, церковь. Развитая инфраструктура: собственный профессиональный яхт-клуб, фитнес-центр, ресторан, минимаркеты и пр. Все коммуникации действующие, круглосуточная охрана. Поселок полностью готов к проживанию.

788-77-77  
www.pestovo.com

**НОВОЕ КАЧЕСТВО**  
*Искусство жить в комфорте*

(495) 786-69-03  
www.elitehome.ru



**Квартиры от 50 до 310 кв. м в элитном комплексе, состоящем из 7 особняков. Комплекс элитных особняков расположен всего в 2 км от Кремля, в непосредственной близости от Тверской улицы.**  
**Гибкие условия оплаты!**



**Загорского, 11**  
Уютная 4-комнатная квартира площадью 154,7 кв. м с авторским ремонтом в классическом стиле, расположена в элитном жилом комплексе в Кунцевском районе в 15 минутах от центра Москвы. Огороженная территория, видеонаблюдение, п/паркинг.



**Н.Арбат, 27-29**  
Квартиры от 135 до 190 кв. м. Жилой дом класса Premium, расположенный в пяти минутах ходьбы от делового центра столицы - Москва-Сити. Из окон открывается вид на Белый дом и набережную Москвы-реки.



**Пожарский, 8**  
Замечательная 3-комнатная квартира с отделкой в доходном доме на «Золотой Миле». 134 кв. м, 5 этаж пятиэтажного дома. Мансарда 80 кв. м. Панорамные виды на Зачатьевский монастырь.



**Кутузовский пр-т, 23**  
Квартиры 75 и 105 кв. м без отделки и 138 кв. м с дизайнерским ремонтом. Новый элитный жилой комплекс, 2-уровневый подземный паркинг, охраняемая территория. Квартиры в собственности.



**Глиаровского, 55**  
Квартиры от 93 до 260 кв. м в клубном доме на 34 квартиры. Парадный вход с просторным вестибюлем отделан натуральным камнем и деревом. П/паркинг, охраняемая огороженная территория.