25 ➔ Также можно привести в пример проект комплексного освоения 3,7 млн квадратных метров территории Финского залива от дамбы до Водосливного канала компанией „Северо-Запад Инвест“», — говорит господин Спарак.

«Основные инвестиционные проекты приходятся на санаторно-курортный комплекс, который активно развивается в последние годы. Наиболее крупные проекты жилой недвижимости реализуются в Сестрорецке и Зеленогорске», — рассказал начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков.

Строительство «Лахта-центра» в Приморском районе должно привести к росту спроса на элитное жилье в Курортном районе и, соответственно, росту предложения, так как объем предложения в Приморском районе может не справиться с потенциальным спросом.

«В целом перспективы развития района очень положительные. Несмотря на напряженную летнюю ситуацию на Приморском шоссе, транспортная ситуация меняется к лучшему», — полагает госпожа Ишметова.

А вот Максим Берг, директор компании «Петростиль», пессимистичен: «На сегодняшний день Курортный район практически весь застроен, предложение невелико. Высокая плотность застройки, загрязненность, огромное количество отдыхающих круглый год, загруженный трафик и крайне высокая стоимость земли — все это заставляет девелоперов осваивать новые направления: Всеволожское, Выборгское, Приозерское». ■

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КУРОРТНОГО РАЙОНА КАК МЕСТА ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ СЛОЖИЛАСЬ ИСТОРИЧЕСКИ БЛАГОДАРЯ БОГАТСТВУ РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ

В ОЖИДАНИИ СРЕДНЕГО КЛАССА

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ДЛЯ БАНКОВ ИНТЕРЕСНЫМ, НО НЕПОНЯТНЫМ ПРОДУКТОМ, К КОТОРОМУ ОНИ ОТНОСЯТСЯ С ОСТОРОЖНОСТЬЮ. ЭТО СКАЗЫВАЕТСЯ НА КОЛИЧЕСТВЕ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ И ИПОТЕЧНЫХ СТАВКАХ. ОСОБЕННОСТЬЮ ИПОТЕЧНОГО ЗАГОРОДНОГО РЫНКА ЯВЛЯЕТСЯ РАЗНООБРАЗИЕ ВАРИАНТОВ ЗАЛОГА (ЗЕМЛЯ, ОТДЕЛЬНЫЙ ДОМ, ТАУНХАУС). ДЕНИС КОЖИН

Ипотека в городе работает по давно отлаженным и стандартным механизмам. За городом ситуация несколько иная. Это относительно новый, еще не до конца прозрачный рынок для банков, поэтому к каждому конкретному проекту они относятся очень внимательно. По этой причине варианты ипотечных программ и условия кредитования здесь будут более разнообразны из-за широкого диапазона предлагаемых продуктов. Как правило, первоначальный взнос будет больше, а процентная ставка выше.

В большинстве случаев банки готовы кредитовать только покупку готового загородного дома со всеми коммуникациями. При этом условия по кредиту могут быть более жесткими, чем при покупке городской квартиры. Зачастую заявленная ипотека за городом при внимательном рассмотрении выдается под залог уже имеющейся недвижимости (квартиры в городе) или объект залога (лот в коттеджном поселке) оценивается банком с большим дисконтом.

Условия ипотеки за городом также варьируются от проекта к проекту. Как правило, здесь все зависит от юридической чистоты проекта, степени его ликвидности, по мнению банка, качества концепции и репутации застройщика.

«Очень медленными темпами развивается ипотечный рынок загородного жилья, учитывая, что сегодня стабильно продаются около 40 коттеджных поселков, из них лишь в восьми поселках зафиксированы сделки с привлечением ипотечного кредита», — сокрушается Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home Estate, полагает, что ипотека предлагается лишь в четверти проектов загородного рынка.

КРЕДИТЫ ДОРОЖЕ ГОРОДСКИХ Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», отмечает, что условия «загородных» займов продолжают оставаться достаточно жесткими — превышение «городских тарифов» составляет в среднем 1,5–2% (15–17% годовых).

Как отмечает Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга и продаж ЗАО «Управляющая компания „Старт Девелопмент“», сегодня средний размер первого взноса при загородной ипотеке составляет 30%.

Она говорит, что кредит под залог земельного участка можно взять в 16 банках Санкт-Петербурга и Ленобласти. Диапазон ставок — 9,5–17,5%, средняя величина — 13,2% годовых. «Первый взнос в среднем требуется от 15 процентов, взаймы можно взять от 100 тыс. до 60 млн рублей. Большинство банков хотели бы видеть в качестве залога земли ИЖС, но и на участки в ДНП или СНТ тоже можно оформить в кредит», — рассказала она.

Таунхаусы, по словам госпожи Шишулиной, как правило, можно приобрести по ипотеке только в том случае, если они оформлены как квартиры с отдельными входами и продаются по ДДУ в рамках 214-ФЗ. «Насколько нам известно, в сегменте экономкласса этим путем пошли только два застройщика», — сообщает она.

«Ипотеку на строящийся загородный дом (будь то коттедж, дуплекс или таунхаус) можно взять только в Промсервисбанке под залог дома в наших „Золотых ключах“. Мы специально для этого аккредитовывали наш проект в АИЖК в рамках программы „Малоэтажное жилье“. Ставка составляет 12 процентов до момента оформления дома в собственность клиента и от 7,9 до 11 процентов после», — хвастается госпожа Шишулина. Как говорит госпожа Шишулина, на сегодняшний день в «Золотых ключах» по ипотеке приобретено 25% домовладений. «Но в последние три месяца в связи с приближением момента передачи домов спрос на ипотечное кредитование растет лавинообразно», — радуется она. ➔ 29