

недвижимость

Вглядеться в заемщика

— ипотека —

В Райффайзенбанке их доля составляет 32% и 50% соответственно. Трехкомнатные квартиры приобретают 15% клиентов. Квартиры-студии интересны лишь 3% от общего числа заемщиков банка, хотя в среднем по рынку этот показатель может достигать 25%, говорят в Транскапиталбанке. «Многие застройщики увеличили объем строительства квартир небольшого формата, и на первичном рынке мы видим большой спрос на квартиры-студии. Эта тенденция прослеживается на протяжении последних полутора лет в крупных городах, где стоимость квадратного метра выше. В целом шаг достаточно понятный, так как первостепенное значение имеет доступность квартир», — рассуждает Марина Моисеева.

Доля ипотеки в общих продажах нижегородских застройщиков сегодня очень высокая и достигает 70%, рассказывает Марк Фельдман. По данным «ДельтаКредита», самый «ипотечный» район Нижнего Новгорода — Автозаводский: примерно 80% активных клиентов банка купили в нем квартиру. На втором месте Московский район, а замыкает тройку Нижегородский, остальные районы города особой популярностью не пользуются.

Опасные инвестиции
Львиная доля нижегородцев — до 80%, покупают квартиры в ипотеку, намерена в них жить. «Ипотеку ВТБ используют для покупки первой собственной недвижимости — это прежде всего молодые семьи и для улучшения жилищных условий в связи с появлением детей. В банк также обращаются и для приобретения жилья более высокого класса, и для решения квартирного вопроса в случае разезда родственников и бывших супругов», — рассказывает Марина Моисеева.



Чаще всего нижегородцы берут в ипотеку жилье эконом-класса с минимальным первоначальным взносом

К примеру, половина заемщиков нижегородского Райффайзенбанка оформляет ипотечный кредит для улучшения жилищных условий, при этом для 35% клиентов банка приобретаемое в ипотеку жилье является единственным.

Инвестируют в жилье с помощью ипотеки нижегородцы все реже: в опрошенных „Ъ“ банках доля ипотечных кредитов с инвестиционными целями не превышает 25%, потому что в последние годы к такому способу вложения средств жители региона стали подходить с осторожностью. Определенную роль в этом вопросе сыграл экономический кризис, считает Александр Грицай. «Первичное жилье более выгодно с точки зрения инвестиционного вложения средств: стоимость квадратного метра

на этапе котлована ниже, чем в уже построенном доме. Однако в регионе темпы строительства нового жилья снизились, а число недостроенных объектов возросло из-за ужесточения налогового законодательства в части уплаты имущественного налога при продаже жилья, приобретенного на собственные средства», — напоминает банкир. При этом цена квадратного метра в Нижнем Новгороде одна из самых высоких в ПФО, а объемы вводимого жилья в регионе далеки от докризисных, что внесло существенные коррективы в желание инвесторов заработать, рассуждает Марк Фельдман: доходность падает, а сроки окупаемости растут, причем это касается как жилой, так и коммерческой недвижимости. В то же время наибольший спрос для инвестирования у горожан пользуется жилье на первичном рынке, причем предпочтение отда-

ется жилым комплексам, максимально приближенным к центру города, рассказывает Марина Моисеева.

Бери ипотеку смолodu
Сейчас средний возраст ипотечного заемщика в регионе составляет 35 лет, однако банкиры констатируют, что заемщик молодеет. Связано это, в первую очередь, с появлением новых жилых комплексов, которые пользуются спросом у молодых семей и молодежи, полагает Марина Моисеева из ВТБ. В «ДельтаКредите» это связывают также с переходом банков на электронные каналы работы. Одновременно банкиры отмечают рост числа заемщиков с детьми. «Основной фактор здесь, на мой взгляд, — развитие ипотеки с маткапиталом», — полагает Анна Пантелеева.

В целом, по мнению банкиров, портрет ипотечного заем-

щика в ближайшие годы изменится не сильно, так как уже сформирован поправкой на текущий кризис. «Сейчас основным критерием ипотечного кредитования стала «стоимость» кредита, то есть процентная ставка, которая определяет лимит кредитования и ежемесячные обязательства по обслуживанию ипотечного займа. И думаю, будет стабильна доля семей с совокупным доходом 50–70 тыс. руб., уже имеющих кредитную историю с действующими кредитами, желающих приобрести жилье с минимальным первоначальным взносом. Сейчас на нижегородском рынке жилья такие возможности есть», — полагает господин Фельдман. Кроме того, продолжится тренд на «перетекание» покупателей жилья в пригородные зоны, так как стоимость недвижимости там на 20–30% ниже, чем в черте города.

Анна Павлова

Долевое строительство становится явным

— законодательство —

Фонд для подстраховки
Гораздо больше строителей многоквартирного жилья волнует вопрос, как будет функционировать государственный компенсационный фонд долевого строительства, созданный на базе АИЖК для страховки обязательств перед дольщиками. Поправками к 214-ФЗ предполагалось, что каждый застройщик будет отчислять в этот фонд 1% от сметной стоимости нового дома, а поступающие средства в дальнейшем будут накапливаться и служить гарантией достройки тех домов, которые брошены недобросовестными компаниями (прогнозируемый объем сборов фонда с учетом текущих объемов строительства по РФ предполагался на уровне 40–50 млрд руб.). Однако с 1 января этот фонд так и не заработал, хотя за два месяца АИЖК успело поменять в нем директора. Поправки об условиях функционирования и налогообложения фонда еще рассматриваются в правительстве, кроме того, сами девелоперы просили ввести дифференциацию размера платежей в зависимости от надежности компаний.

Какова в итоге будет система компенсационных взносов и как будет контролироваться их сбор, пока никто на местном уровне не представляет. Переходный период продлили до 1 июля, и застройщики продолжают страховать свою ответственность перед дольщиками в страховых компаниях. Евгений Суменко надеется, что крупные и надежные региональные застройщики изменений не почувствуют: «Для нас, например, процентная ставка по страхованию договоров долевого участия сейчас составляет 1%. Если мы этот процент и будем отчислять в компенсационный фонд, то, по сути, ничего не изменится. А небольшие застройщики, у которых ставка по страховым договорам выше, даже окажутся в выигрыше, отчисляя меньшие суммы, чем платят страховщикам сейчас».

На лето отнесено и исполнение требования ФЗ об увеличении уставного капитала строительной или девелоперской компании. Теперь он не может быть менее 2,5 млн руб. и привязан к максимальной площади всех проектов застройщика и связанных с ним юрлиц. Например, если компания строит не более 2,5 тыс. кв. м, ее уставный капитал должен быть оплачен в размере 4 млн руб. при 10 тыс. кв. м строящегося жилья необходимо увеличивать уставный капитал до 10 млн и так далее. Крупным нижегородским застройщикам, вроде «Жилстрой-НН», при годовых планах сдачи жилья порядка 100 тыс. кв. м придется увеличить свой уставный капитал до 150 млн руб. (впрочем, есть и альтернативный вариант — поручительство учредителей). Заранее готовясь к исполнению этих норм, акционеры аффилированного со «Столицей Нижний» ООО «Инградстрой» увеличили уставный капитал компании до 80 млн руб. Застройщик намерен в этом году начать возведение нового крупного ЖК «Новая Кузнециха». В целом Борис Замский предполагает, что требования 214-ФЗ в среднесрочной перспективе приведут к «консолидации и укрупнению» игроков, так как мелким и средним застройщикам будет труднее соблюдать все новые правила. Участники строительного рынка, неоднократно проводившие круглые столы по новому законодательству, также высказывали опасения, что части небольших компаний, строящих один-два дома в год, придется уйти с рынка первичного жилья.

Роман Кряжев

Малоэтажная автономия

Компания «ДЕМЕТРА» инвестирует в коммунальные сети Новинок

Нижнему Новгороду в существующих границах города практически уже некуда развиваться, застройщики давно начали осваивать ближайшие пригороды. Богородское направление стало наиболее перспективным — в районе поселка Новинки было предоставлено около тысячи гектар застройщикам малоэтажного жилья. Один из них, компания «ДЕМЕТРА», не только активно строит дома и таунхаусы, но и создает инженерные коммуникации, без которых невозможно дальнейшее градостроительное развитие этой территории.



Когда в 2012 году федеральный фонд РЖС продавал право аренды на земельные участки в Новинках, в считанные километры от Нижнего Новгорода, крупные компании предпочли поиграться с застройкой пригорода. В первую очередь из-за проблем с инженерными коммуникациями — их явно не хватало на заявленные объемы будущего жилья. В результате те немногие застройщики, которые отважились пойти в неизведанное пространство, во многом взяли на себя решение проблем с сетями. Компания «Деметра», к нынешнему времени построившая уже более 30 тыс. кв. м жилья в своем микрорайоне «Стрижи», одна из первых начала добиваться газоснабжения стройплощадок. Причем не только своих участков, но и территории соседних застройщиков. Генеральный директор компании Денис Зайцев вспоминает, каких трудов стоило убедить региональные структуры «Газпрома» выделить дополнительные лимиты газа для первых очередей. Однако теперь, когда «Стрижи» и соседний жилой комплекс «Окский берег» серьезно выросли в размерах и будут расти дальше, вопрос о газоснабжении будущих кварталов надо решать кардинально. «Если говорить о сетях, то две основные проблемы освоения Новинок — это газоснабжение и водоотведение. Мы начали поэтапно решать обе. Для того, чтобы обеспечить газом весь будущий массив застройки, необходимо построить газораспределитель-

тельную станцию от магистрального газопровода и порядка 19 км распределительных сетей. Мы получили техусловия на лимиты газа, провели предпроектную подготовку и вышли на инвестиционный совет при губернаторе для оформления необходимых земельных участков», — рассказал Денис Зайцев. Сложный и дорогостоящий проект газификации «Деметра» будет воплощать не одна, а с партнером, который затем планирует создать в Новинках локальную газораспределительную компанию. Таким образом, частный бизнес фактически берет на себя решение задач местного самоуправления по подготовке территорий под застройку. В условиях небогатых муниципальных бюджетов, а Новинки территориально относятся к Богородскому району, сама жизнь вынуждает застройщиков инвестировать в сети.

Что касается водоотведения, «Деметра» выступила соинвестором строительства коллектора длиной 4,5 км, который после пуска наладочных работ планируется подключить к канализационным сетям водоканала Кстовского района. Ввод в эксплуатацию этого коллектора будет означать, что в Новинках наконец-то появились коммуникации, которые серьезно улучшат качество коммунальных услуг. К новому коллектору планируется присоединить не только новые дома, но и старый фонд поселка Новинки.

Полноценным пригородом малоэтажные поселки станут с появлением в них новых детских садов и школ. По словам Дениса Зайцева, это вызовет настоящий взрыв популярности жилья у молодых семей. Готовясь к этому, специалисты ООО «Деметра» сейчас заняты подготовкой проектной документации детсада и школы с применением типовых проектов. Кстати, в непосредственной близости от «Стрижей» уже в этом году будет заложен детский сад на 240 мест, а губернатор Валерий Шанцев лично пообещал жителям Новинок, что регион будет вкладываться в развитие социальной инфраструктуры, тем более что застройщики участвуют в реализации госпрограммы «Жилье для российской семьи». Учитывая, что в Нижегородской области наибольшее количество ее участников пока именно в Богородском районе, власти гарантировали со своей стороны полную поддержку развитию Новинок.

«Этот район по своим характеристикам и местоположению действительно уникален: город и загород одновременно. Экологически чистое, просторное место, никаких проблем с парковками. А с развитием социальной и транспортной инфраструктуры современная малоэтажная застройка по тишине и жизненному комфорту будет выигрывать у плотно застроенных высотками спальных районов», — уверен Денис Зайцев.

Кроме того, «Деметра» завершает разработку дорожно-транспортной сети своего жилого комплекса. Общая схема дорог, которые свяжут мини-город «Стрижи», поселок Новинки и жилой комплекс «Окский берег», утверждена. В этом году начнется их стро-

ительство. Кроме того, из Новинок запущен регулярный автобусный маршрут в Автозаводский район. Транспортная доступность с Нижним Новгородом будет только развиваться: в органах власти давно обсуждают идею расширения трассы из Щербинок и строительства новых развязок, так как с заселением пригорода растет и поток автомашин.

Коллектив «Деметры» уделяет большое внимание и благоустройству. Сдав в первом квартале 2017 года четыре 63-квартирных дома с отделкой «под ключ», компания построила рядом большую детскую площадку. А настоящей изюминкой поселка станет парк для отдыха и занятий спортом, под который на территории «Стрижей» отведено 11 гектаров. В нем запланированы беговые дорожки, детские игровые площадки и тихие аллеи с беседками. В компании хорошо понимают, что комфортная жизнь зависит не только от качества жилого, но и хорошей окружающей среды за стенами квартиры. Поэтому компания старается создать позитивное пространство, в котором легко дышится новоселам.



ДЕМЕТРА

Малоэтажные жилые комплексы