

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 25 мая 2017 №91 (6085 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

18 | Как программа «реновации» влияет на рынок московского жилья

22 Почему на Лазурном берегу почти нет новостроек

23 | Каковы особенности бизнес-класса за пределами ТТК



Вот уже десятый год на загородном рынке Подмосковья доминируют поселки без подряда, которые стали во множестве появляться с 2008 года, то есть с началом прошлого кризиса. Что происходило с первыми из них? Сумели ли их покупатели получить то, на что рассчитывали, и смог ли тот, кто впоследствии выставил свои владения на продажу, остаться в плюсе? Ответ на этот вопрос интересен прежде всего тем, кто сейчас собирается приобретать землю в поселках без подряда.

Выросшие без подряда



— сектор рынка —

Поверь глазам своим

Несколько лет назад «Б-Дом» уже проводил инспекцию первых поселков без подбора (см. заметку «Год самостроя» в «Б-Доме» от 24 марта 2010 года). Со старта их продаж тогда прошло чуть больше года, и новоспеченные владельцы осваивать свои участки не очень спешили. Чтобы узнать, как изменилась ситуация за прошедшие годы, в первую очередь мы отправились в те же поселки. Начали с «Загорья», единственного из всех, где

к весне 2010 года десятка полтора домов уже были возведены или активно строились. Находится он между Егорьевским в Новорязанском шоссе в 45 км от МКАД и 5 км от Малой бетонки, бок о бок с селом Загорново Раменского района, с которым поселок в свое время путали все, даже застройщик. Теперь путаницы меньше: первоначальное имя почти не используют, и даже на дорожных указателях поселок значится как «Ясно» — по названию сформированного здесь дачного некоммерческого партнерства.

Если взглянуть на кадастровую карту Росреестра, может создаться

впечатление, что за прошедшие годы в поселке мало что изменилось: добавилось не более десятка новых домов при том что участков здесь 112. На самом деле это не так. Обозначенные на карте коттеджи — их меньше трех десятков — это лишь те, права на которые оформлены по всем правилам. На большинстве остальных участков дома тоже есть, причем в них живут, просто легализовать свое имущество владельцы не спешат. Еще около десятка коттеджей находятся на разных стадиях строительства, а незастроенных остаются не более 15 участков

(все они куплены и находятся в собственности частных владельцев). Иными словами, почти на 80% «Загорье» обитаемо.

Тяга к масштабности

Активно строиться «Загорье» стало после прокладки инженерных коммуникаций: первые жители опасались, что застройщик не сдержит обещаний и не проведет даже воду, не говоря уже о газе, а ограничится электричеством и дорогами. Но нет, все было сделано в лучшем виде, самым слабым звеном оказался как раз дороги.

Кредит по-новому

— ипотека —

С начала года ипотечные ставки не поднимались выше 11,9% — последний раз нечто подобное было только в 2011 году. Если ставка по текущей ипотеке хотя бы на 1–2 процентных пункта выше, сейчас самое время рефинансировать такую ссуду, тем более что банки активно предлагают эту услугу. Взяв новый кредит, можно будет сэкономить на ежемесячных платежах или, наоборот, снизить их, увеличив срок кредитования. Однако стоит учитывать дополнительные платежи, которые могут съесть значительную часть экономии.

Колебания в пределах процента

Ипотечное предложение вернулось на докризисный уровень конца 2011 — начала 2012 годов, когда на протяжении почти года ставки не превышали 11,9% годовых. По данным Банка России на 1 апреля, средневзвешенная ставка по вновь выдаваемым в стране ипотечным кредитам составляет 11,68% годовых. Это на 0,14 процентного пункта выше, чем было на начало года, однако после январского и февральского хвота и незначительного роста ставки начали снижаться. За март ставка снизилась на 0,26 процентного пункта.

В любом случае даже эти колебания в первом квартале текущего года не подняли ставку выше 11,93% таким образом, на протяжении четырех месяцев ставка держится на уровне конца 2011 — начала 2012 годов. «Ставки предложения ипотечных кредитов в первом квартале текущего года снизились до рекордно низкого уровня: базовая ставка АИЖК по ипотеке для новостроек — 10,5%, ставки основных банков начи-

наются: Сбербанк — от 10,4%, ВТБ — от 10,6%, — отмечено в аналитическом докладе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по итогам первого квартала нынешнего года.

Снижение ипотечных ставок обусловлено в том числе политикой ЦБ, уже дважды с начала года уменьшавшего ключевую ставку, которая со 2 мая установлена на уровне 9,25%. В то же время действовавшая до начала 2017 года программа субсидирования ипотеки, кажется, съела значительную часть платежеспособного спроса, и теперь банкам приходится активно конкурировать за заемщика. «В условиях сдержанного сокращения спроса на ипотеку банки жестко конкурируют за заемщика, — отмечено в докладе ЦБ «Финансовое обозрение: условия проведения денежно-кредитной политики». — Это проявляется в умеренном снижении ипотечных кредитных ставок, смягчении неценовых условий кредитования, распространения программ рефинансирования ипотеки».

С начала текущего года программы рефинансирования ипотеки, по данным Банки.ру, запустили восемь банков, в том числе Сбербанк РФ. Другие игроки, например Газпромбанк, объявили об улучшении условий по продукту рефинансирования в рамках акции. В такой ситуации эксперты советуют оценить возможность рефинансирования ипотечной ссуды, если условия по ней менее выгодные, чем текущее рыночное предложение. «Если ипотечный кредит получен по довольно высоким ставкам уровня конца 2012 — начала 2015 годов, то сейчас благоприятное время для рефинансирования ипотечного кредита, — считает заместитель руководителя блока «Розничный бизнес» банка «Возрождение» Олег Коркин.



BARKLI ♦

КОЛЛЕКЦИОННОЕ ЗДАНИЕ
BARKLI GALLERY

КЛУБНЫЙ ДОМ
С КОЛЛЕКЦИЕЙ ИЗ 46 КВАРТИР
В МИНУТЕ ОТ ТРЕТЬЯКОВСКОЙ
ГАЛЕРЕИ

КОЛЛЕКЦИЯ ИМЕН:
АРХИТЕКТУРА ОТ AEDAS

Aedas
R H W L

wanders
& yoo

T Третьяковская
галерея

 **ГАЗПРОМБАНК**

ОРДЫНСКИЙ, 6
495 236 7788
BARKLIGALLERY.RU

РЕКЛАМА. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ BARKLIGALLERY.RU ЗАСТРОЙЩИК «МОСИНВЕСТСТРОЙ» «БАРКЛИ ГЭЛЛАРИ» «АЭДАС ГАЗПРОМБАНК (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)»