

ДОМ СЧЕТ

Построить на чужие

Ипотека на строительство индивидуальных домов за городом потихоньку набирает обороты, хотя до показателей, сопоставимых с объемом выдачи кредитов на новостройки, ей еще далеко. Подстегнуть процесс могла бы государственная программа субсидирования ипотечной ставки на возведение деревянных домов. Однако именно с ней пока вышла заминка.

— ипотека —

Льготы на деревянное

С 1 апреля в России должна была заработать программа ипотеки на загородную недвижимость, разработанная Минпромторгом РФ совместно с Ассоциацией деревянного домостроения и введенная в силу постановлением правительства России №259. Согласно этому документу, те, кто планирует построить на своих участках деревянные дома заводского производства, смогут занять средства на особых условиях: не под 15% (по словам вице-премьера Александра Хлопонина, такова в среднем по России банковская ставка на возведение деревянных домов), а под 10%, оставшиеся 5% банкам компенсирует государство.

Максимальная сумма кредита по программе «деревянной» ипотеки составляет 3,5 млн руб. — а это почти на 30% больше средней стоимости строительства, например, каркасного дома площадью 100–130 кв. м. На субсидирование ставки в 2018 году выделено 197 млн руб., так что, по расчетам экспертов, удастся построить до 2,5 тыс. домов. Правда, лишь тех, что производят крупные компании с оборотом не менее 200 млн руб. — а таких по России около полутора десятков. Еще одно условие программы: стеновые материалы домокомплектов должны быть из цельного или клееного бруса либо из панелей с деревянными ламами, ориентированно-стружечных плит или плит МДФ. И, наконец, третье ограничение — время: нужно успеть подать заявку на кредит до 30 ноября нынешнего года, это предельный срок действия программы.

Субсидии с заминкой

Официальный старт ипотечной новинки фактически совпал с началом

загородного строительного сезона, что вслило оптимизм и в участников рынка, и в тех, кто нынешней весной планировал начать строить дом. Однако программа до сих пор не заработала. Банки, наиболее активно кредитующие строительство индивидуальных домов, ее не предлагают. Например, на сайте Россельхозбанка нет никаких упоминаний о «деревянной» ипотеке. Не нашел ее в перечне банковских продуктов и консультант Сбербанка. Аналогичная ситуация и с Альфа-банком, хотя о договоренности с ним о вхождении в новую программу было объявлено еще 19 марта на совещании с вице-премьерами.

В «Зодчем» и «Тереме» (самых, пожалуй, крупных компаниях, возводящих деревянные дома массового спроса) тоже затруднились ответить, куда покупателю обращаться за оформлением льготного кредита. И лишь в специализирующейся на домах из клееного бруса компании Good Wood, которая была одним из инициаторов выделения целевых субсидий, прояснили ситуацию. По их словам, заминка на старте произошла из-за банков: те не успели вовремя проработать процедуру выдачи кредитов на новых условиях. В компании выразили надежду на то, что после майских праздников субсидированная ипотека на деревянные дома все же заработает.

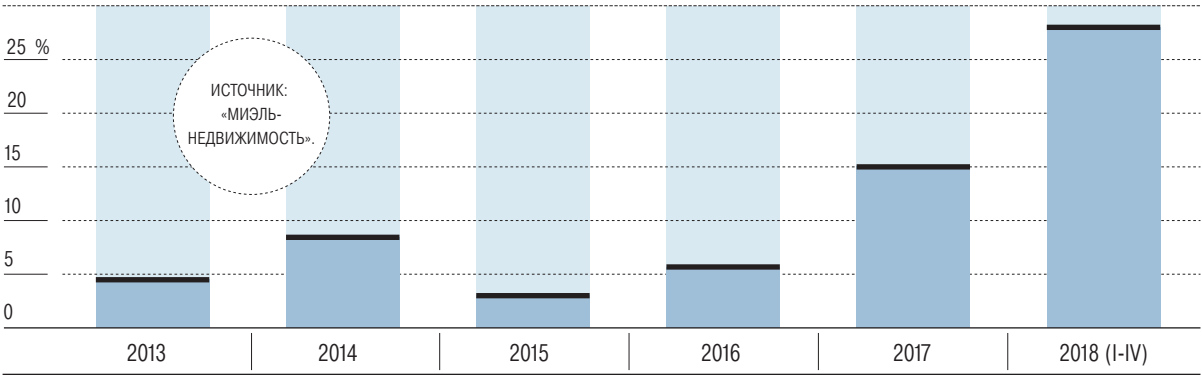
Ставка на реальность

Ипотечные ставки 10% годовых на возведение загородных домов и без всяких субсидий сейчас предлагает целый ряд банков. Есть даже более низкие ставки. Скажем, в Россельхозбанке минимальная ставка — 9,2%, в «Дельта Кредите», Росевробанке и Транстройбанке — 9,75%, в Сбербанке — 10%. Но первоначальный взнос по таким кредитам начинается



Желающих жить за городом становится больше, а банков, выдающих ипотеку на дом, не прибавляется

ДИНАМИКА ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ПОДМОСКОВЬЯ (НА ДОМА, ДАЧИ, КОТТЕДЖИ)



ИСТОЧНИК: «МИЭЛЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

от 20% (а в некоторых банках — 40–50%), тогда как минимальное требование по субсидированной ипотеке — 10% от стоимости домокомплекта. Со ставкой тоже не все очевидно. Та, что называют в банках, — минимум, доступный, как правило, только зарплатным клиентам, которые к тому же воспользовались платной опцией снижения ставки (такая есть во многих банках) и выполнили ряд других дополнительных условий. Без этого ставка возрастает на 3–4 процентных пункта, а то и больше.

Впрочем, даже на таких условиях далеко не все загородные продукты устраивают банки. По данным портала Банки.ру, если кредитование покупки готового загородного дома с

участком в Подмоскowie готовы рассматривать почти полсотни банков, то желающих выдавать ипотеку на строительство индивидуальных домов на землях ИЖС почти в три раза меньше. А тем более на дачи и садовые домики (хотя именно этот вид строений преобладает в структуре сделок с загородной недвижимостью). Специализированные программы для таких объектов имеются лишь в шести банках.

Споткнуться о залог

Проблемы могут возникнуть и с предметом залога. Поскольку строящийся загородный дом не подпадает под действие 214-ФЗ (регулирует доленое строительство), права требова-

ния на него оформить в ипотеку невозможно. Зато у затеявших личную стройку имеется другой понятный и прозрачный недвижимый актив — оформленный в собственность участок. «Но именно землю банки берут в залог неохотно или оценивают максимально низко», — рассказывает руководитель офиса «Новослободское» департамента загородной недвижимости «Инком-Недвижимости» Алексей Сенчук. — Банк скорее согласится рассмотреть в качестве залога квартиру или готовый загородный дом. Обычно в таком договоре есть дополнительное условие: когда дом будет построен, именно он станет предметом залога вместо квартиры. Но для этого строе-

ние должно быть зарегистрировано и введено в эксплуатацию».

Из-за последующей смены залогобанки активно интересуются и типом строящегося дома. В аутсайдерах — деревянные дома. «Считается, что слишком велики риски их утраты из-за пожара», — поясняет управляющий директор брокерского департамента «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Александр Москатов. Хотя это вопрос спорный и, возможно, появление субсидированной ипотеки именно на деревянные постройки заставит банкиров пересмотреть отношение к деревянным домам. Тем более что в целом загородную недвижимость банки перестали воспринимать как нечто пугающее и непонятное.

Податься за МКАД

Изменение ситуации, правда, пока успели заметить далеко не все участники рынка загородной недвижимости. По наблюдениям девелоперской компании «Вектор инвестментс», в ее объектах доля ипотечных сделок составляет около 10% от общего объема продаж и держится примерно на таком уровне уже несколько лет. В элитном сегменте, по данным Savills, доля ипотеки еще ниже — 3–5%. Но и здесь что-то меняется. Например, Альфа-банк недавно заявил о намерении целенаправленно развивать ипотеку на высокобюджетную загородную недвижимость. «Мотивация банка понятна: сформировалась база клиентов, которые в прошлом брали кредиты на развитие бизнеса», — рассказывает директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын. — Все эти собственники компаний, топ-менеджеры — потенциальные покупатели высокобюджетной недвижимости и заемщики с хорошей кредитной историей». Правда, пока банк готов кредитовать готовые объекты. Для снижения рисков банк требует, чтобы первоначальный взнос составлял не менее 40–45% стоимости объекта. Зато и ставки предлагает хорошие: от 9,49%. Такие и на рынке городского жилья пока встретишь нечасто. И это лишь подтверждает появление тренда на активизацию загородной ипотеки. Что логично, ведь желающих жить за городской чертой становится все больше.

Наталья Павлова-Каткова

Новое прочтение классики: квартира с отделкой в историческом особняке комплекса «Полянка/44»



Угловой эркер доходного дома стал центром общего зала, разделенного на три функциональные зоны: гостиную, столовую и кухню. Здесь была соблюдена основная идея амбициозного проекта «Полянка/44»: сохранить первоначальный облик дома при полном обновлении его внутреннего содержания.

Чтобы уединиться, собраться с мыслями и поработать, предусмотрен просторный кабинет со вторым эркером — сюда из прихожей ведут раздвижные стеклянные двери. На рабочий стол падает естественный свет с трех сторон. Сделать перерыв в работе и немного отвлечься от сложных мыслей в кабинете помогут элегантный темно-синий бархатный диван и книги из личной библиотеки.



Реклама

«Полянка/44» — это комплекс элитных особняков, соединяющий в себе все преимущества исторической застройки и современной архитектуры. Сегодня здесь доступна уникальная квартира с готовой отделкой, в которую можно переехать сразу после покупки, не отягощая себя ремонтными и отделочными работами.

Архитектурная концепция комплекса была разработана международным бюро John McAslan + Partners из Великобритании. Архитекторы бережно отнеслись к историческим особнякам, сохранив первоначальные фасадные решения. При этом в проекте предусмотрены новые современные планировки квартир, замена коммуникаций и лифтов.

Центральным элементом комплекса выступает величественный особняк «Мускат» — бывший доходный дом, построенный по проекту



немецкого архитектора Густава Гельриха перед началом первой мировой войны, в вошедшем в моду неоклассическом стиле модерн — воздержанном, элегантном ответе на заполонивший Москву и другие главные города Европы. В 1930-е годы дом стал своеобразным центром притяжения для московской интеллигенции. В квартире художника Льва Бруни среди прочих бывали Анна Ахматова и Осип Мандельштам. Оставленное в XX веке этими людьми культурное наследие сложно переоценить. Истории, рассказанные за круглым столом в просторном и светлом зале квартиры, 100 лет спустя отреставрированной Группой ПСН, наверняка тоже когда-нибудь войдут в историю нашей страны.

Особое внимание уделили дизайну лобби — благодаря коллаборации двух международных архитектурных бюро Aedas и Oleg Klodt Architecture & Design они поражают роскошью и великолепием в каждом особняке. Современное прочтение интерьеров в стиле сдержанной классики наполнило пространства комплекса «Полянка/44» богемным духом прошлого, высоким стилем ушедшей эпохи.

Для оформления квартиры с отделкой использовались такие материалы, как мрамор, золото и натуральное дерево. Благодаря такому сочетанию готовое пространство сразу поражает гостя или стороннего наблюдателя своим великолепием, качеством отделки и фактур.

Приглашаем посетить квартиру с отделкой в рамках индивидуального показа комплекса элитных особняков «Полянка/44»
polyanka44.com / +7 495 800 4044