

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 апреля 2007 №66 (№3642 с момента возобновления издания)

## Заем не по-нашему

### Обмен опытом

На зарубежном ипотечном рынке можно найти целый ряд кредитных продуктов, которые пока не появились в России. О том, какие ипотечные программы могут прийти в нашу страну в ближайшие годы и почему они до сих пор до нас не дошли, рассказывает корреспондент «Ъ-Дома» **ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВА**.

**Для самых маленьких**  
Сегодня многие российские банки только начинают работать с населением, предлагая уже опробованные другими банками продукты. Это кредиты под залог готового жилья, будь то квартира или загородный дом, кредиты под залог земельного участка. Также на ипотечном рынке есть продукты не с фиксированной ставкой, а с плавающей, которые, как и многие другие продукты, пришли из-за рубежа. Первую такую ставку предложил банк «Дельтакредит», но широкого распространения плавающая ставка не получила. Деньги на покупку недостроенного дома или квартиры многие банки также готовы предоставить своим заемщикам. Однако все это лишь малая часть того, что предлагают за рубежом. В Великобритании, США и Канаде давно существуют продукты, учитывающие не только предмет залога (то есть разновидность недвижимости, на которую выдается кредит), но и возраст, карьерный рост заемщика, прогнозы по росту стоимости объекта и даже использование пенсионных накоплений. То, что у многих банков в России носит название «студенческая ипотека» или ипотека для молодых семей — не что иное, как вариация по снижению первоначального взноса по кредиту. Банки лишь

учитывают тот факт, что у начинающего специалиста, только что окончившего институт, либо нет никаких накоплений, либо их очень мало. Поэтому они идут на снижение первого взноса до 5% (или даже 0%) от стоимости недвижимости, зачастую одновременно поднимая процентную ставку по кредиту. На Западе же банки действительно оценивают молодого клиента и предлагают целую серию продуктов, которые учитывают и возраст, и образование, и перспективы карьерного роста. «Можно выделить кредитные предложения с повышающимся и понижающимся аннуитетом. Кредитные продукты с повышающимся аннуитетом специально рассчитаны на молодых специалистов, находящихся в самом начале своего карьерного пути. Суть таких кредитных продуктов состоит в том, что с увеличением платежеспособности заемщика возрастает и объем ежемесячных выплат по кредиту», — рассказывает генеральный директор компании «АТГА Ипотека» Александр Черныш.

На начальной стадии молодой заемщик вносит символическую сумму в качестве первого взноса, а ежемесячные платежи зачастую состоят только из процентов по кредиту, но не за весь период кредитования, а, скажем, на три-пять лет. После этого периода банк переводит клиента на другую программу, увеличивая платежи и срок, по которому они рассчитываются.

Очень популярен за рубежом Valloon loan (в дословном переводе «заем по методу аэростата»). Схема погашения построена таким образом, что последний платеж в счет погашения долга значительно больше, чем предыдущие платежи.

(Окончание на стр. 32)

Элитное место жительства не обязательно покупать, его можно взять в аренду. Сегодня гости столицы готовы платить огромные суммы за чужие стены. А чем больше спрос, тем дороже эксклюзивные предложения. Цена аренды квартиры в элитном сегменте начинается от \$3–4 тыс. в месяц и предела не имеет. Арендная ставка элитных апартаментов доходит до нескольких десятков тысяч долларов. Временное пристанище класса de luxe выбирали **Наталья Старостина** и **Андрей Воскресенский**.

## Чужие стены

### класс de luxe

#### Фэн-шуй с иллюминацией

«Квартира эгоиста» — так охарактеризовал свое жилье в районе Красной Пресни его хозяин. Любимую трехкомнатную квартиру площадью 170 кв. м с двумя ванными энергичный молодой человек готов сдавать за \$19 тыс. в месяц.

Ультрасовременный дизайн с авангардной росписью на стенах делал знаковый дизайнер хозяина. Мебель ставили с чувством и восточным толком — по фэн-шуй. По принципу максимальной гармонии с природой в квартире развесили зеркала, поставили кровати и даже провели иллюминацию. Правда, сам владелец к подобным «тонкостям» относится довольно равнодушно, хотя и признает, что «возможно, такая аура будет импонировать будущим жильцам». Гордость краснопресненской квартиры — огромная ванная комната для хозяев с голографический фаяцем, джакузи и собственной сауны.

В выборе интерьера хозяин не прогадал. По словам Екатерины Тейн, руководителя департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank, «самый востребованный вариант на этом рынке — спокойная классика, которую без труда можно сделать более современной за счет, например, мебели. Однако квартиры в стиле хай-тек достаточно быстро находят арендатора, так как на них есть большой спрос в определенном сегменте клиентов. Правда, такой вариант скорее приглянется русскому человеку, чем иностранцу, выбирающему более сдержанные варианты интерьера». Современный и продвинутый дизайн в холодных тонах лучше всего подойдет состоятельному холостяку либо молодой супружеской паре без детей. «И никаких животных», — подчеркивает владелец. Домашним питом-



цам вход в элитные апартаменты чаще всего категорически запрещен. Если клиенты все же не хотят расставаться со своими любимцами, они должны быть готовы к увеличению страховых депонентов на несколько процентов.

Эксклюзивные материалы требуют эксклюзивной уборки. По словам хозяйки, «приглашать горничную необходимо раз в неделю часов на десять», естественно, за счет арендаторов. Помимо уборки будущим жильцам придется самостоятельно оплачивать «расходы за свет», а также счета за телефонные переговоры. Самим ходить с квиточками в Сбербанк им не придется. Все коммунальные хлопоты берет на себя управляющая компания элитного дома. В стоимость аренды традиционно уже входят абонентская плата за интернет и спутниковое телевидение.

Не стоит волноваться и за собственную безопасность. Трехуровневый кордон охранников и видеонаблюдение за территорией — необходимое условие элитного обустройства. К тому же аренда недвижимости класса «люкс» предполагает наличие солидных соседей. К примеру, в числе жителей дома на Красной Пресне — столичные депутаты, экс-глава Аджарии Аслан Абашидзе, братья Веринки, а также (по слухам) Зураб Церетели.

#### Сверху видно не все

Жилой комплекс «Посольское подворье» в районе Замоскворечья подкупает тишиной. В разгар дня трудно поверить, что буквально за углом выстраиваются пробки и воящая сигналит машины. Тишину «дипломатического» центра столицы нарушает разве что местная экзотика: молодая хозяйка апартаментов с улыбкой рассказывает, что летом во дворе посольства Намибии через дорогу от дома в бассейнах плещутся дети.

(Окончание на стр. 42)

36  
страница

Москва и Подмосковье: варианты выбора

38  
страница

Сталинки: закат былой славы

40  
страница

Стоит ли инвестировать в Сочи



45  
страница

Острова в дальнем зарубежье

46  
страница

Интерьеры: кровать как доминанта



## Английский Квартал



«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечья на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.



КУПИТЬ КВАРТИРУ!  
105-77-10 www.pik.ru