

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дом в рассрочку

Кредитная история

Что купить за \$200 тыс. — кипу векселей, дающих сомнительные права на квартиру в строящейся «панельке», или загородный дом в собственность? Бесспорно, разумнее купить загородный дом. Получить кредит на покупку дома в Подмосковье теперь порой легче, чем на квартиру в Москве.

Дом по цене «однушки»

Тем, кто задумался о смене городской квартиры на загородный дом, стоит обратить внимание на коттеджные поселки экономкласса. \$250 тыс. хватит на покупку таунхауса или коттеджа площадью 150–200 кв. м «под чистовую отделку».

Наиболее простой вариант приобретения бюджетного загородного жилья — покупка таунхауса. По площади таунхаусы почти всегда меньше коттеджей, поэтому они дешевле.

Результаты отмечают, что по ипотеке чаще всего покупают именно таунхаусы, а не отдельно стоящие дома. Причем именно таунхаус с небольшим участком земли часто предпочитают в качестве варианта расширения жилплощади покупатели, уже имеющие маленькую квартиру в Москве.

В Подмосковье таунхаусы сейчас строятся и продаются в 47 поселках (около 10% рынка недвижимости Подмосковья). На Ярославском шоссе восемь поселков таунхаусов, на Дмитровском — семь, на Калужском — шесть, на Пятницком — пять, на Новорижском — четыре, на Рублевском — четыре. По остальным направлениям — один-два.

Другой вариант бюджетной альтернативы квартире в Москве — покупка коттеджа в строящемся поселке. В среднем за время строительства дома его цена растет на 30–100% в год.

Коттедж, который в августе 2004 года в поселке «Павлово» (30-й км Новорижского шоссе) продавался за \$550 тыс., сейчас стоит \$2 млн. Столь высокий темп роста цен связан с общим ростом цен на рынке, а также с постепенным завершением строительных работ в этих комплексах.

«Обычно рост цен в коттеджных поселках происходит в момент перехода к следующей стадии монтажа дома», — рассказывает Александр Винокуров, директор департамента жилой недвижимости группы компаний «РИГ групп». — Например, год назад стоимость объекта на уровне котлована в нашем поселке «Поливаново» не превышала \$215 тыс. Сейчас, на этапе завершения строительства и подведения к домам коммуникаций, средняя стоимость объекта превысила \$390 тыс. Таким образом, прирост средней стоимости объекта в «Поливаново» составил на настоящий мо-

мент более 80% годовых. После сдачи поселка госкомиссия компания «РИГ групп» ожидает повышения стоимости еще на 20%. Чем ближе в коттеджных поселках завершение строительных работ, тем удобнее там жить. Соответственно, каждый шаг, приближающий к мирной жизни — без бетономешалок и стука отбойных молотков, повышает цену домовладения.

Многие застройщики предоставляют возможность рассрочки платежа на время строительства. То есть при определенных условиях купить у них дома можно и без ипотечного кредита.

Это возможно, например, в следующих поселках: «Визендорф» (30-й км Ярославского шоссе), «Крюково-2» (38-й км Новорижского шоссе), «Опушкино» (38-й км Новорижского шоссе), «Мансурово» (50-й км Новорижского шоссе), 33 Club (37-й км Киевского шоссе), «Апрелевский» (23-й км Киевского шоссе), «Европа. Деревня-4» (24-й км Калужского шоссе), «Царское село» (46-й км Новорижского шоссе), «Захарово» (24-й км Новорижского шоссе), «Дворанское гнездо» (9-й км Новорижского шоссе), «Велендиново» (14-й км Новорижского шоссе), «Зеленый мыс» (28-й км Дмитровского шоссе), «Белыйтская деревня» (12-й км Киевского шоссе).

Возможно, скоро часть покупателей, которые могут улучшить жилищные условия только с помощью ипотеки, переедет жить за город. Согласитесь, одно дело большую часть жизни выплачивать кредит за дом, в котором с комфортом будет жить все эти годы семья из четырех-пяти человек, и совсем иное — купленная по ипотеке небольшая квартира, где с самого начала будет тесно и семье с одним ребенком.

«Принципиальные изменения на рынке ипотеки загородной недвижимости произошли в этом году после принятия пакета законопроектов, регулирующих обращение взыскания на земельные участки, на которых находится жилой дом», — рассказывает Владимир Лопатин, президент Национальной лиги сертифицированных ипотечных брокеров. — Банки стали актив-

но разрабатывать и предлагать заемщикам программы долгосрочного кредитования частного загородного жилья».

Раньше банки опасались выдавать кредиты на покупку частного жилья, поскольку конфисковать за заемщика домовладение за неуплату оказывалось очень сложно юридически: не существовало механизма обращения взыскания суммы долга на участок земли, на котором построен дом. А продать дом без участка, понятно, невозможно. Теперь процедура изъятия земли банками у должников зафиксирована на законодательном уровне. Риски снижены, с начала года кредиторы начали разрабатывать и предлагать клиентам программы ипотечного кредитования загородной недвижимости.

Кредиты на покупку загородного дома есть во многих банках (см. таблицу). Однако обычно получить такой кредит можно только на дом в определенном коттеджном поселке. Преимуществом получения кредита на дом является невозможность предоставления каких бы то ни было документов на строение, если дом еще не построен.

Оценить дом гораздо сложнее, чем квартиру в многоэтажке. Средняя стоимость квадратного метра жилья в многоэтажных домах высчитывается исходя из используемых материалов (бетон, кирпич и т. д.) и местоположения объекта. Частные загородные дома оценивают путем «сравнения с аналогичными объектами». Практика эта абсурдная, признают специалисты. «Когда, к примеру, банк-кредитор попросил две независимые компании оценить объект, сумма, названная первым оценщиком, оказалась в 40 раз выше второй оценочной стоимости», — рассказывает Владимир Лопатин.

Стоимость частного жилья в Подмосковье зависит отнюдь не только от цены

используемых в строительстве материалов и качества работ. На нее влияют и другие факторы, в частности наличие коммуникаций, расположение участка относительно Москвы, удаленность от МКАД, наличие инфраструктуры, живописность места, наличие или отсутствие свалок.

Такой подход к оценке загородных домовладений, признают специалисты, в отечественном банковском сообществе пока не сформировался. Он формируется постепенно, в процессе кредитования. Объем кредитов на покупку загородной недвижимости в общем портфеле банков пока минимален, признают участники рынка. Так, в Промсвязьбанке этот вид кредитования занимает чуть больше 5,5% ипотечного кредитного портфеля. В ипотечном портфеле Райффайзенбанка и Росбанка доля кредитов на покупку загородной недвижимости — около 2%. В «Абсолют банке» — 1%. Но есть и исключения: в Москоммерцбанке кредиты под залог загородной недвижимости, индивидуально дома, таунхауса в общем ипотечном портфеле банка составляют 30%.

«Заявки на предоставление кредитов на загородном рынке недвижимости не ограничиваются желающими купить таунхаус или маленький коттедж», — рассказывает Андрей Коротков, заместитель начальника управления инвестиционных проектов Москоммерцбанка. — Коттеджи бизнес-класса без кредитов недоступны для основной категории потребителей ипотечных кредитов — активных деловых людей, для которых изъятие средств из бизнеса критично и заем единственный возможный способ совершить покупку».

Следует отметить, что участники рынка считают покупку загородной недвижимости эконом- или бизнес-класса отличным вложением денег.

«Высокая прибыльность вложений в недвижимость достигается благодаря стремительному росту цен», — констатирует Артем Цогоев, исполнительный директор УК «Blackwood Фонды недвижимости». — В прошлом году цены на рынке загородной недвижимости бизнес-класса выросли в среднем на 18–20%. Примерно такие же показатели у поселков экономкласса.

«Стоимость загородной недвижимости будет расти и дальше, независимо от того, первичный это рынок или вторичный», — уверен Александр Винокуров. — Дорожать в основном будет земля — до 50% к концу 2006 года, поскольку на рынке с каждым годом ощущается все больший ее дефицит. Возрастет и стоимость прокладки коммуникаций — не менее чем на 25%. А вот цена самой «коробки» коттеджа, а также его отделка подорожает незначительно — не более чем на 10–15% в год. В любом случае рост цен практически компенсирует расходы на обслуживание ипотечного кредита.

Ольга Соломатина

Условия предоставления кредита на покупку коттеджа

Банк	Ограничения по расположению и состоянию коттеджа	Срок кредита	Размер первого взноса (% от стоимости)	Валюта	Процентная ставка (% в год)	Комиссии и дополнительные платежи
АБСОЛЮТ-БАНК	Ограничений нет, готовые и строящиеся	До 10 лет	От 35	\$	Вторичный рынок от 12, первичный на этапе строительства от 16, после от 12	\$200 за оформление кредита, при кредитовании на вторичном рынке 1% за снятие наличных с текущего счета, на первичном рынке — 300 руб. за перевод б/н путем
БАНК СОБСЯТЕ ЖЕНЕРАЛЬ ВОСТОК	Принимаются к рассмотрению объекты, находящиеся на земле, выделенной под индивидуальное жилищное строительство в Москве и МО	1–10 лет	От 35	Руб., \$, €	От 12 (\$), от 14 (€), от 27 (руб.)	Комиссия за выдачу кредита — 18 тыс.
ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК	Должен находиться в Москве, МО, Санкт-Петербурге, Ленинградской обл.	1–25 лет	От 30 (\$), от 25 (руб.)	Руб., \$	От 9,9 (\$), от 12,25 (руб.)	Сбор за выдачу кредита — 0,8% от суммы кредита
ИТБ ФИНАНС ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК	Должен находиться на территории населенного пункта	1–10 лет	От 10	Руб., \$	От 9,75 (\$), от 11,75 (руб.)	Рассмотрение заявки на получение кредита — 1 тыс. руб., открытие и ведение ссудного счета — 1 тыс. руб., 2,8–4 тыс. руб. — оценка, 0,8–1,5% от остатка ссудной задолженности в год, увеличенной на 10% — расходы по комплексному страхованию
МЕЖДУНАРОДНЫЙ МОСКОВСКИЙ БАНК	Поселок «Дубровка», 5 км по Калужскому шоссе	До 20 лет	От 10	Руб., \$	От 9,9 (\$), от 14 (руб.)	Комиссия за организацию кредита — 1% от суммы кредита, но не менее \$300 и не более \$1 тыс.
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	Нет	До 20 лет	От 25	Руб., \$	10,5 (\$), 13,5 (руб.)	1,5% за снятие наличных денежных средств со счета, предоставляемых за счет кредита, но не более \$3 тыс., 15 тыс. руб. — за составление договора купли-продажи
МОСКОММЕРЦБАНК	Ограничений нет, готовые и строящиеся дома	10–20 лет	От 10	\$	От 10,5	Сбор за выдачу кредита 1% от суммы кредита (но не более \$1,5 тыс.), оценка объекта — от 10 тыс. руб., страховка — от 0,8%
НАЦИОНАЛЬНАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ	Коттедж в пределах 50 км от города, в коттеджном поселке или населенном пункте с развитой инфраструктурой, круглогодичным асфальтовым покрытием и подведенными коммуникациями	10–25 лет	От 30	\$	От 11 или от 10,3 и 0,7% от остатка ссудной задолженности ежегодно	Рассмотрение заявки на кредит — 1100 руб., экспертиза качества строительства — 300 руб. за 1 кв. м, подготовка и регистрация договора ипотеки — \$150
ПРОМСВЯЗЬБАНК	Любая загородная недвижимость, на которую оформлено право собственности	До 20 лет	От 5	Руб., \$	От 10 (\$), от 14 (руб.)	Единоновременно за открытие ссудного счета — 1%, но не больше \$1,5 тыс.
РАЙФФАЙЗЕНБАНК	В пределах 50 км от МКАД или Петербурга, а также в пределах 30 км от остальных городов, где расположено отделение банка	1–25 лет	От 34,5	Руб., \$	От 9,25 (\$), от 11,24 (руб.)	Комиссия за предоставление кредита — 1% от суммы кредита (не меньше \$250, но не больше \$1 тыс.), оценка дома и прилегающего земельного участка — \$500, составление договора ипотеки в простой письменной форме — 12 тыс. руб., страховки — в среднем 1% от суммы кредита, увеличенной на 10%
РОСБАНК	Первичный и вторичный рынок, коттеджный поселок «Павлово» — 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе, коттеджный поселок «Лесово» — 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе	1–15 лет	От 40	Руб., \$	От 13,5 (\$), от 18 (руб.) на этапе строительства, от 12,5 (\$), от 17 (руб.) после регистрации права собственности и ипотеки	Рассмотрение заявления на выдачу кредита — 1200 руб., открытие ссудного счета — от 0,5% от суммы кредита, снятие наличных средств — от 0,55% от суммы, комплексное страхование — от 1% (сумма кредита и 10%)
СОБИНАБАНК	Первичный и вторичный рынок жилья, коттеджный поселок «Истра Кантри Клуб»	До 10 лет	От 0	\$	16 на этапе строительства, 14 после получения права собственности	Н/Д

ИД — нет данных. *Принадлежит Национальному резервному банку.

Теперь я живу на верхнем этаже, поближе к звездам

Альфа-Ипотека
Все варианты имеют решение

Специальные условия до 31 октября. Звоните!

alfabank.ru

(495) 785-5-785 (для Москвы)

8-800-200-00-35

(бесплатно для регионов России)

А

Альфа-Банк