

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 19 июня 2014 №29

kommersant.ru

4 Почему запрет на курение в отелях увеличит эффективность частных инвестиций в недвижимость

7 Чем рискуют покупатели земельных участков с обязательным подрядом

9 Как получить гарантированный доход при сдаче в аренду своей недвижимости



Еще совсем недавно объявление проекта экологичным было лишь маркетинговым ходом, отличавшим его от остальных, однако в последнее время ситуация меняется — на рынке уже появились жилые проекты, соответствующие критериям экологичности. Но за квартиры или дома в таких проектах покупателям придется заплатить на треть больше.

В борьбе за эко

— сертификация —

Основные критерии

По словам руководителя аналитического центра ОПИН Дениса Бобкова, на рынке недвижимости критерий экологичности размыт. С одной стороны, девелоперы активно «продают экологию», зачастую делая ставку на природные достоинства территории, с другой стороны, пока нет четко прописанных нормативов.

«Покупатели же ориентируются на предложение, и немногие знакомы с системой оценки экологичности проектов», — говорит эксперт. По словам управляющего директора ZIP Realty Евгения Скоморовского, в российской практике термин «экологичность» долго использовался в основном в маркетинговых целях и понимали под ним в городском жилье использование вентилируемых фасадов, а на загородном рынке — деревянную архитектуру, клееный брус или шпунт. «Часто обращают внимание на материалы, применяемые в строительстве, начиная от качества бетона и кирпича и заканчивая внутренней отделкой», — говорит руководитель отдела городских продаж департамента жилой



недвижимости Knight Frank Ольга Тараканова. Однако в действительности критериев экологичности строительства гораздо больше.

«Понятие экологичности включает в себя множество составляющих — это и уровень шума, и наличие загрязнений в воздухе, и еще огромное количество усло-

вий. Именно поэтому сегодня все больше людей стремится приобрести дом там, где так хорошо дышится после загазованных улиц мегаполиса», — говорит генеральный директор московского представительства «Росса Ракенне СПб», эксклюзивного дистрибутора компании Honka в России, Александр

Львовский. Например, загородные комплексы должны быть органично вписаны в природную среду, но при этом иметь развитую инфраструктуру как внутри, так и за пределами проекта, объясняет он. «Экологичная недвижимость — это недвижимость, которая была возведена на основе принципов

качественного строительства с минимальным негативным воздействием на окружающую среду и применением энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий», — уточняет руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева.

Дача частями

— ипотека —

Приобрести в ипотеку домик в деревне все еще непросто: банки по-прежнему настороженно относятся к загородной недвижимости. Труднее всего убедить банк кредитовать покупку дачи или просто земельного участка: такие объекты считаются наименее ликвидными. Проще всего получить кредит на недвижимость в коттеджном поселке у застройщика, аккредитованного банком. К этому стоит добавить, что ставки по кредитам на загородную недвижимость будут выше, чем по «городским» кредитам.

Загородные расценки

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в настоящее время ставки по приобретению индивидуального жилого дома у топ-10 лидеров составляют в среднем 13–14%. При этом уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение марта, составил 12%, что на 0,9 п. п. ниже уровня марта 2013 года. Первоначальный взнос в среднем составляет 30%. За последние шесть месяцев, указывают в АИЖК, ставки не менялись. «В основном ставки на покупку загородной недвижимости примерно на 0,5–0,75 процентного пункта выше ставок по кредитам на квартиры, также повышаются и требования к первоначальному взносу, который в большинстве случаев составляет от 30%, — констатирует начальник управления развития программ ипотечного кредитования Нордеа-банка Ирина Ступаева. — Средняя сумма кредита — приблизительно 4 млн руб.»

У Сбербанка действует специализированная программа кредитования загородной недвижимости, рассчитанная на приобретение или

строительство жилого дома, дачи или других строений потребительского назначения. Ставки по программе составляют 12,5–13,5% годовых для обычных клиентов, для зарплатных заемщиков ставка на 0,5% годовых ниже. Покупку готового жилого дома с прилегающим к нему земельным участком ВТБ 24 кредитует по стандартной программе на покупку готовой недвижимости, рассчитанной в том числе на квартиры. Ставки по этой программе при уровне первоначального взноса больше 20% — 12,5–13,25% годовых, если заемщик вкладывает от 10% до 20% собственных средств, ставка увеличивается на 0,6 процентного пункта. Райффайзенбанк предлагает ипотечные кредиты на покупку коттеджа, жилого дома с земельным участком на вторичном рынке, ставки по кредиту в рублях для новых незарплатных клиентов банка составляют 12,5–13,75% годовых. Юникредит-банк готов кредитовать покупку дачи под 13,25–14% годовых в случае фиксации на весь срок кредитования. Кредит на готовую квартиру обойдется в этом банке в 12,5–13,25% годовых.

Несмотря на то что ставки загородных кредитов в целом не сильно превышают ставки на готовую городскую недвижимость, ипотеку для покупки таких объектов привлекают реже. «Доля ипотечных сделок на московском рынке загородной недвижимости пока еще не является высокой и составляет около 12%, — говорит начальник управления развития розничного бизнеса банка ИТБ Антон Замятин. — При этом основная часть ипотечных кредитов на покупку загородной недвижимости — это таунхаусы (до 90%). Участники рынка объясняют эту ситуацию осторожным отношением банков к предмету залога по кредиту.

с6

с5



ЛАЙНЕР
Дом на Ходынке

ЛЕГКИ НА ПОДЪЕМ! ЦЕНЫ от 5,2 млн руб.



**ХОДЫНКОЕ
ПОЛЕ**



















МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
ООО «МАГИСТРАТ», УСЛУГИ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

+7(495) **232-08-08**



liner-dom.ru
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

реклама