

» Ипотека. Перегрузка

Банки возобновляют кредитование недвижимости на первичном рынке. С начала года число банков, предлагающих ипотечные кредиты на покупку жилья в новостройках, выросло вдвое – с трех до шести. Об этом говорится в обзоре компании «Кредитмарт».

В ближайшее время с программами по кредитованию объектов на первичном рынке недвижимости к уже активно работающим в этом направлении банкам (ВТБ24, «Возрождение», «Росевробанк», «Московский кредитный банк», Сбербанк, Газпромбанк) готовятся присоединиться еще три банка, добавили в компании.

На сегодняшний день минимальный первоначальный взнос составляет 10% (по стандартам АИЖК). До регистрации права собственности минимальная процентная ставка приравнивается к 13% в рублях и 9,5% в долларах, после регистрации права собственности процентная ставка соответствует программам банка кредитования вторичного рынка жилья (в среднем разница составляет около 2,5%). Средняя запрашиваемая сумма кредита на покупку жилья в новостройке в мае составила 3,5 млн руб., говорится в исследовании. Средняя ставка ипотеки на покупку жилья на вторичном рынке за месяц уменьшилась на 0,20 процентных пункта (п. п.) и в мае составила 16,71%. Годовое снижение составило 3,08 п. п. Среднерыночная ставка в долларах США в мае по сравнению с апрелем нынешнего года уменьшилась на 0,17 п. п. и составила 13,68%. По сравнению с апрелем прошлого года (15,48%) ее снижение составило 1,80 п. п., подсчитали в компании. ■

» Цены по осени считают

По крайней мере до начала осени цены на недвижимость в России не будут расти, оставаясь на стабильном уровне, пишет IRN.ru, ссылаясь на мнение специалистов Универсальной оценочной компании.

«Отсутствие роста цен на недвижимость, одного из главных индикаторов экономической активности в нашей стране, говорит, в первую очередь, о том, что Россия еще не отошла в полной мере от кризиса. Даже несмотря на то, что рынок недвижимости дошел до своего дна уже практически год назад, возобновление роста стоимости м² жилья не произошло», — отмечается в сообщении компании.

По мнению Универсальной оценочной компании, российский рынок недвижимости уже перешел на «летний режим работы», когда количество проходящих сделок минимально и вряд ли может сильно повлиять на общую картину. В ближайшие три месяца, в случае сохранения стабильности в экономике, на рынке недвижимости стоит ожидать лишь небольших и традиционных для летнего сезона колебаний цен, полагают специалисты.

«Сохраняющаяся стабильность на рынке недвижимости все-таки является временным явлением, — полагает заместитель генерального директора компании **Алексей Лашков**. — Безусловно, все участники рынка ожидают начала изменений на нем. Однако летом, учитывая сложившуюся ситуацию в мировой и российской экономике, без каких-то новых факторов серьезные изменения представляются вряд ли возможными. Все основные события на рынке недвижимости начнут происходить не раньше осени». ■

» В Питере минус 30

Второй квартал 2010 года на первичном рынке Санкт-Петербурга прошел под знаком снижения спроса. Перед майскими праздниками и во время них спрос упал на 30% от средненедельных уровней, тем самым закрепившись на показателях 2009 года. Об этом говорится в обзоре компании «МИР недвижимости».

По данным компании, спрос в целом по рынку практически не изменился. Однако у разных застройщиков ситуация сильно отличается: у одних продажи снизились до 30-40%, у других — выросли в той же пропорции за счет введения дополнительных акций и привлекательных предложений.

Лидерами по объему продаж являются Приморский и Выборгский районы. В них было продано 24 и 15% квартир соответственно. В Московском районе в апреле было продано 13% общего числа сделок. Объем квартир, поступивших в продажу в июне, впервые с начала кризиса превысил объем продаж. На сегодняшний день 62% предлагаемого к продаже жилья планируется сдать в 2011-2012 году. В бизнес-классе более 80% продаваемых квартир находятся в домах, которые либо уже сданы, либо будут сданы в 2010 году. Аналогичная ситуация и в сегменте элитного жилья. Как отмечают эксперты, число новых объектов в сегментах «бизнес» и «элит» можно пересчитать по пальцам одной руки.

В конце квартала цены на новостройки экономкласса в среднем снизились на 0,8%, составив 64 859 руб. за м². В классе «комфорт» цены также снизились — до уровня в 100 987 руб. за м² (на 0,4%). Стоимость элитных новостроек практически не изменилась — 198 223 руб. за м². ■

Rambler-ORSN.RU
НЕДВИЖИМОСТЬ

Лучший интернет-ресурс по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

Контактный телефон (495) 989-25-56

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 119991, г. Москва, ул. 5-й Донской проезд, д.15. Размещение информации на интернет-ресурсах.

»» Дороги строят на откатах

На торжественной конференции, посвященной 15-летию Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, **председатель Счетной палаты РФ Сергей Степашин** посоветовал на то, что «в кризис должно же было что-то подешеветь, однако этого не произошло».

«Особенно, – отметил Степашин, – это касается строительства автомобильных дорог». Глава СП констатировал, что «в России стоимость строительства дорог в 2,6 раза дороже, чем в Европе, в 3 раза, чем в США и в 7 раз дороже, чем в Китае». Среди причин Степашин назвал «слабый контроль за строительством дорог, слабый менеджмент, а также «откаты»».

Тем временем власти столицы выделяют из бюджета города дополнительные средства на дорожное строительство в Москве. В перечне объектов, получивших финансирование, оказались:

- участки Четвертого транспортного кольца – будет выделено более 4 млрд руб.;
 - реконструкция мостового перехода на Ленинградском шоссе через канал им. Москвы – 1,2 млрд руб.;
 - строительство Звенигородского проспекта от Живописной улицы до Силикатного проезда – 2,2 млрд руб.;
 - строительство автомагистрали между Звенигородским шоссе и «Москва-Сити» – 2,9 млрд руб.;
 - пересечение МКАД с магистралью Вешняки-Люберцы – 3 млрд руб.;
 - реконструкция Ленинградского проспекта до станции «Сокол» – 671 млн руб.
- Большинство объектов планируется закончить только в будущем году.

В апреле **мэр Москвы Юрий Лужков** пожаловался на то, что Москва перестала получать от федеральных властей деньги на строительство дорог и метро. «Отчего сегодня мы не можем развернуть в приличном объеме строительство Четвертого кольца, которое отчасти будет спасением от пробок», – заявил Ю. Лужков. ■

»» Госдума против серости

Госдума РФ приняла в третьем, окончательном чтении закон, вносящий изменения в схему возведения жилья с участием частных дольщиков. Авторы закона утверждают, что поправки направлены на защиту прав участников долевого строительства.

Закон, в частности, предполагает освобождение от НДС услуг застройщика в рамках договора участия в долевом строительстве. По словам авторов документа, именно необходимость платить налог заставляла строительные компании использовать альтернативные договоры («серые схемы»), не подпадающие под обложение НДС.

В соответствии с поправками, застройщики могут привлекать средства на основании договора участия в строительстве или путем выпуска жилищных сертификатов, которые закрепляют право их владельцев на получение квартир. Выпускать сертификаты компания может только при наличии земельного участка в собственности, аренде или субаренде. Также застройщик должен иметь разрешение на строительство. Средства дольщиков также могут привлекать жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы.

Закон предусматривает, что в случае нарушения застройщиком условий договора он может быть расторгнут по требованию дольщика в судебном порядке. Кроме того, с 500 тыс. до 1 млн руб. увеличивается штраф для юрлиц за привлечение денежных средств с нарушением требований.

Депутат Госдумы, лидер общественного движения «Комитет помощи пострадавшим дольщикам» Антон Беляков ранее заявлял, что закон направлен «на создание комфортных условий для застройщиков». По его словам, некоторые его положения могут даже навредить дольщикам, а часть поправок пересекаются с уже существующими нормами законодательства.

В частности, как отметил депутат, обнуление НДС для застройщиков не является мерой, стимулирующей отказ от «серых схем» привлечения денег граждан. «Нежелание компаний использовать договоры долевого участия вызвано вовсе не высокими налогами, а обязательствами застройщика перед дольщиками, по которым ему в случае нарушения договора придется отвечать в суде», – пояснил Беляков.

Также Беляков считает, что возможность использовать механизм субаренды участка при долевом строительстве создает дополнительные риски для дольщиков. «При досрочном прекращении срока аренды автоматически прекращается и срок субаренды, и кто в данном случае будет нести ответственность перед дольщиками, не совсем ясно», – подчеркнул он. ■



АВТОМОБИЛИ МОТОЦИКЛЫ АКСЕССУАРЫ ЗАПЧАСТИ СЕРВИС

АВТОМОТОЦЕНТР, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ ЯРОСЛАВСКОГО ШОССЕ И МКАД
ТЕЛ.(495)780-1000, 728-8077

ТЦ "МЕГА", ПЕРЕСЕЧЕНИЕ КАЛУЖСКОГО ШОССЕ И МКАД
ТЕЛ.(495)775-3090

53 КМ МКАД, СТРОЕНИЕ 6 (МОЖАЙСКОЕ ШОССЕ)
ТЕЛ.(495)589-2323

ТЦ "ТИШИНКА", ТИШИНСКАЯ ПЛ., Д.1, СТР.1
ТЕЛ.(495)626-7139, 205-0810

АТЦ "МОСКВА", КАШИРСКОЕ ШОССЕ, Д.61, КОРП.3А
ТЕЛ.(495)221-4224

"АВТОДИНА-САРАТОВ", УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО, Д.94
ТЕЛ.(8452)588-080