

Вопросы недвижимости для петербуржцев никогда не теряют актуальности. Жители «столицы коммунальных квартир», как некогда называли Петербург, всегда жадно интересуются стоимостью квадратного метра, новым строительством и возможностью взять в банке денег на покупку жилья. Эскроу-счета, на которые правительство уже два года обещает перевести работу застройщиков, вот-вот должны начать действовать. По идее, уже после 1 июля приобретение квартиры по договору долевого участия станет невозможным. Должно, но станет ли? И что вообще ожидает рынок строящегося жилья в ближайшее время? Обо всем этом эксперты говорили на круглом столе, проведенном редакцией «МК» в Питере» совместно с компанией TTFinance.

### Двухлетний запас

Основной проблемой, связанной с переходом на эскроу-счета, эксперты единогласно признали неопределенность. С 1 июля большинство застройщиков не сможет больше принимать деньги от граждан напрямую. Им придется перейти на проектное финансирование и эскроу-счета. Выглядеть это будет так: на строительство своих объектов застройщик будет получать кредит в банке. Люди, желающие купить квартиру у этой компании, будут переводить деньги за жилье на специальный банковский счет, который переведет средства застройщику только после того, как тот полностью завершит строительство. Таким образом, финансовая структура станет главным гарантом в строительной схеме. Власти надеются, что это исключит риски недостроев, которые в последнее время в Петербурге и Ленобласти встречаются очень часто. Но и застройщики, и банки утверждают, что подробностей перехода на эскроу пока не знают.

Как рассказал генеральный директор саморегулируемой организации «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов,



10 апреля в Петербурге прошла большая встреча заинтересованных лиц. Застройщики, банкиры и чиновники разных эшелонов власти пытались понять, как введение эскроу-счетов отразится на рынке первичной недвижимости города.

— Застройщики не обращаются в банки за проектным финансированием, потому что боятся потратить зря время и силы, — отметил Алексей Белоусов. — Дело в



# ВОПРОС В «КВАДРАТЕ»

## Введение эскроу-счетов не вызовет внезапного роста цен

том, что подготовка пакета необходимых документов — очень трудоемка. А банкам в итоге рассматривать пока нечего.

Дело в том, что закон об эскроу-счетах сначала будет иметь ряд исключений. Так, объекты, которые к 1 июля 2019 года будут построены уже хотя бы на 30 процентов (по предварительным данным), можно будет и дальше реализовывать по ДДУ, принимая деньги от дольщиков напрямую. Таковых в Петербурге примерно 70 процентов — около 280 жилых домов и комплексов из 400. В квадратных метрах, по подсчетам Алексея Белоусова, это примерно 8 миллионов. Если все эти объекты получат соответствующие документы и разрешение строить дальше по ДДУ, особо заметных перемен на рынке «первички» в Петербурге пока не произойдет. По расчетам специалистов, восьми миллионов «квадратов» достаточно, чтобы рынок продержался два года, не снижая темпов развития и ввода готового жилья в эксплуатацию. За это время строительные компании смогут «накопить жирку» и адаптироваться к переменам с тем, чтобы безболезненно работать дальше по новым правилам. Правда, это означает, что цена недвижимости в ближайшее время будет расти, хотя и не очень быстро — примерно на 3-5 процентов.

В Ленинградской области, кстати, ситуация сложнее. Там работает много мелких строительных компаний, един-

ственный источник финансирования которых — деньги граждан. Причем жилье в области стоит дешевле, и финансовых запасов у таких застройщиков практически нет. Им, конечно, может прийти туга. Но есть шанс, что в ситуацию вмешаются региональные власти и каким-то образом поддержат застройщиков, чтобы те сумели исполнить свои обязательства перед дольщиками.

### Строители сидят как на иголках

Однако о том, какие именно требования будут предъявлены к объекту, чтобы его можно было достраивать по закону о долевом участии, пока достоверно неизвестно. И именно поэтому застройщики не спешат регистрировать степень готовности своих объектов. Они справедливо опасаются потратить деньги впустую. Вдруг для сохранения права работ по ДДУ будет необходимо не 30 процентов готовности, а только 20 процентов? Или, напротив, не меньше 50 процентов? В этом случае застройщикам придется спешно получать новые разрешения и документы, опять тратя на это время и деньги. Более того, не названы пока не только конкретные правила, но и государственный орган, который станет оценивать степень готовности объектов.

— Строительная отрасль уже второй год сидит как на иголках и ждет реше-

ния, — говорит начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова.

— Финансисты плотно заняты непрерывными переговорами с банками, и как дальше будут развиваться события — непонятно.

Пока, по словам экспертов, точные данные правительство обещает опубликовать в середине апреля. В этом случае у застройщиков будет два месяца на подачу и получение документов. Если же информация будет предоставлена позднее, госорган, на который будет возложено право выдачи разрешений, рискует просто захлебнуться потоком запросов от строительных компаний.

Чтобы этого избежать, можно уже запрашивать оценки у кадастровых инженеров. Как уверены эксперты, их слово при вынесении решения будет несомненно учтено.

Впрочем, как отмечает Алексей Белоусов, по его инсайдерской информации, переход на эскроу-счета все же станет плавным. Дело в том, что после 1 июля нельзя будет привлекать деньги дольщиков по ДДУ, если объект построен в недостаточном объеме. Однако закон не запретит достроить



Люди ищут комфорт и безопасность. Застройщики им в этом помогают, разрабатывая новые проекты, призванные защитить людей в экстренной ситуации. «МК» в Питере» выяснил, как они будут работать.

Эксперты отмечают, что при выборе квартиры покупатели стали уделять больше внимания вопросам комфорта и безопасности. Сегодняшний новосел смотрит не только на метраж комнат и местоположение дома. Он интересуется, есть ли парковка, закрыт ли двор для автомобилей и посторонних людей, будет ли неподалеку отделение полиции. И это, отмечают застройщики, справедливые вопросы.

Закон не требует от строительных компаний предусматривать особые системы безопасности. Но, понимая желания будущих новоселов, девелоперы стараются их удовлетворить. Так, в скором времени сразу в двух огромных петербургских локациях будет запущен проект «Безопасный квартал», разработанный для жилых комплексов «Север-

# БЕЗОПАСНАЯ КВАРТИРА

## Как технические новинки защитят новоселов?

ная долина» и «Юнтолово».

Жилые районы оснащают новым аппаратно-программным комплексом. С помощью видеокамер он будет собирать информацию о происходящем во дворах и парадных, анализировать ее в режиме реального времени и, распознав опасную ситуацию, подавать сигналы, чтобы люди успели среагировать.

— Среди возможных сценариев работы «Безопасного квартала» — оперативные сообщения диспетчеру о ДТП, возгораниях, повреждениях коммуникаций, о случаях вандализма, нарушении



ЖК «Юнтолово»

общественного порядка и о других происшествиях в жилых кварталах. Например, если человеку вдруг стало плохо, он упал на улице, это обнаружит видеочасть. Система автоматически подаст экстренный сигнал оперативным службам, отправит видеозапись, укажет точное место и характер происшествия, и помощь может прийти гораздо быстрее, чем прежде, — рассказали нашей редакции в компании-застройщике «Главстрой Санкт-Петербург».

Система сообщит о безнадзорных предметах, подозрительном поведении людей на детских площадках и в лифтах. Задача комплекса — не только среагировать на возникшую нестандартную ситуацию. Важно также не допустить возможность ее появления, срывать на опережение.

Запустить систему в «Юнтолово» обещают уже до конца года. Пока — в пилотном режиме. После тестирования «Безопасный квартал» установят на всей территории ЖК «Юнтолово» и «Северная долина».

Алина ШИЛЯЕВА.

его до нужного уровня на собственные или заемные средства и только тогда обратиться за разрешением на работу по «долевке».

Застройщики, к слову, уверяют, что повышение цен на рынке не будет привязано к 1 июля.

— Некоторый рост, безусловно, произойдет, но умеренный. Такого, что очереди, которые строятся по ДДУ, будут ощутимо дешевле тех, что будут возводить с использованием эскроу-счетов, не будет, — обещает Светлана Денисова.

Кстати, по словам представителей банков, финансовые организации Петербурга к открытию эскроу-счетов готовы. Примерно 30 банков имеют право работать по новой схеме. Некоторые застройщики — например, «Строительный трест» и «Ленрусстрой» — уже работают по такой схеме.

## Ставки вверх, спрос на уровне

Волнения на рынке строящейся недвижимости, безусловно, отражаются на секторе кредитования. Он пошел на спад. По данным банкиров, люди стали брать меньше кредитов.

— Очень четко видно, что покупательская способность у граждан действительно упала, это подтверждают официальные исследования, и поэтому в первом квартале 2019 года ипотечных кредитов было выдано примерно на 15 процентов меньше, чем за тот же период прошлого года, — подсчитывает управляющий филиалом «Абсолют Банка» в Санкт-Петербурге Мария БАТТАЛОВА. — Это связано в том числе и с тем, что ставка по ипотеке на рынке увеличилась в начале этого года. В конце 2018 года люди брали кредит на жилье под 9 процентов или даже под 8,5 процентов. Кроме того, часть застройщиков субсидировали ставки. А сейчас средняя ставка от 10 процентов до 11 процентов.

Это, конечно, по словам эксперта, не касается зарплатных клиентов банков и тех, кто так или иначе получает льготные или акционные условия кредитования (например, когда вкладчик может получить кредит по более низкой процентной ставке в банке, где он разместил депозит на определенную сумму).

— Спрос на ипотеку принципиально не меняется. Ставка подросла незначительно, и она все равно ниже ставок в 2015-2017 годах, поэтому данный фактор практически не повлиял на рынок, а вот изменения в законодательстве окажут определенное влияние на первичный рынок недвижимости, — не соглашается управляющий филиалом ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в Петербурге Татьяна САВИНА. — Спрос на улучшение жилищных условий будет всегда. Но значительно спрос на ипотеку может изменить только фактор среднего дохода в регионе.

В местном филиале банка «Открытие» тоже считают, что повышение процентных ставок в конце 2018 года не сильно повлияло на спрос. Так, по данным территориального менеджера по работе с партнерами по ипотеке Северо-Западного филиала банка «Открытие» Татьяны ХОБОТОВОЙ,

в целом по стране в феврале 2019 года было выдано на 31% больше ипотечных кредитов, чем в январе. За 2 месяца рост в целом по России составил 11,5%, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. В Петербурге кредитуются еще активнее. Например, по итогам в 2018 году в Петербурге банки выдали ипотечных кредитов на 55% больше, чем в 2017 г, тогда как в целом по России рост составил лишь 49%. Конечно, начало 2019 года не демонстрирует столь бурной динамики, но тем

не менее востребованность ипотеки по-прежнему высока.

— Но по объему выдаваемых кредитов (по портфелю) Санкт-Петербург идет на третьем месте в России после Москвы и Московской области. У нас очень велика доля ипотечных кредитов, — уверена Татьяна Хоботова.

## Как спасти кредитную историю

Любопытно, что процент просрочек по ипотечным кредитам в Северной столице составляет меньше двух процентов. Как справедливо отмечают эксперты, люди готовы искать вторую и третью работу, лишь бы не лишиться своего жилья. И это, безусловно, стимул для банков и застройщиков работать еще более активно.

Кстати, что интересно, ипотечные каникулы, о которых так много говорилось, введены только сейчас. Между тем, как говорят финансисты, банки уже давно практикуют отсрочки платежей и реструктуризации кредитов для заемщиков, попавших в трудные ситуации. И это не портит кредитную историю.

— Банки заинтересованы в добросовестных заемщиках, и не фиксируют в кредитных историях реструктуризацию, как минус. Главное, не допускать просрочек и обратиться вовремя за помощью в банк, когда что-то случилось, болезнь или потеря работы, и тогда совместно с заемщиком банк предлагает выход из ситуации без штрафных санкций на время, пока человек не вернется в нормальный график платежей, — объясняет Мария Батталова.

— У нас в банке действует программа «Ипотечные каникулы» для покупателей жилья на первичном рынке. Согласно условиям, на время строительства дома размер ежемесячных ипотечных платежей уменьшается. Это позволяет заемщику комфортно совмещать кредитные и арендные платежи. При этом в любой момент клиент может «выйти из каникул» и приступить к погашению ипотеки полноценными платежами. Срок ипотечных каникул заемщик выбирает самостоятельно, он составляет от 12 до 24 месяцев. В прошлом году программа распространялась только на сделки по приобретению квартир в многоквартирных домах и таунхаусах на первичном рынке недвижимости, с недавнего времени воспользоваться программой могут и покупатели апартаментов на первичном рынке недвижимости, — поддерживает коллегу Татьяна Савина.

## Строительство смещается в город

Средняя сумма кредита, отмечают представители банков, растет. Так, средний размер ипотечного кредита в Петербурге сейчас составляет 2 миллиона 800 тысяч рублей. А примерно два года назад он был 2 миллиона 300 тысяч рублей. Это связано с тем, что застройщики стали возводить меньше объектов в пригороде.

— В области бюджет покупки был низкий, и небольшие кредиты уменьшали средний показатель, — объясняет Татьяна Хоботова. — А теперь строить в пригороде застройщикам стало сильно дороже, и активность строительных компаний сместилась обратно в границы Петербурга. Жилье в черте города стоит дороже, и размер кредита вырос.

По подсчетам Бюро кредитных историй, совокупный доход семьи в Петербурге должен составлять 87 тысяч рублей. В среднем по стране эта цифра ниже — 71 тысяча рублей. Этот доход достижим, если, к примеру, оба супруга работают, получают хотя бы 45 тысяч рублей каждый и не имеют других кредитов.

Цифры подтверждают эти рассуждения. Так, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», с начала 2019 года застройщики вывели в продажу примерно миллион квадратных метров строящегося жилья. При этом на пригородную зону Ленобласти пришлось лишь 17 процентов.

— Наибольшей популярностью в объектах массового спроса пользовались студии площадью 24-26 квадратных метров стоимостью 2,5-2,9 миллиона рублей, однокомнатные квартиры площадью 34-36 квадратных метров по 3,5-4 миллиона рублей,

и двухкомнатные по 54-59 «квадратов» стоимостью до 6,5 миллионов рублей, — анализирует ситуацию руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга ТРОШЕВА. — В целом же на первичном рынке за 1 квартал 2019 года средний бюджет покупки в массовом сегменте увеличился на 4,5 процента по отношению к концу года. Средняя цена предложения по сравнению с концом 2018 года выросла на 3,6 процента.

— Можно уверенно говорить о продолжении увеличения спроса на квартиры в жилых комплексах, находящихся в Санкт-Петербурге, по сравнению с новостройками в Ленинградской области, — заметила заместитель директора по продажам компании «Главстрой Санкт-Петербург» Ольга КУЗНЕЦОВА. — Городская прописка, более развитая торговая, транспортная и социальная инфраструктура — покупатели готовы за это доплачивать. Наибольший интерес у покупателей в наших проектах в 1 квартале 2019 года проявлялся к однокомнатным квартирам с ценой от 90 000 рублей за квадратный метр, почти половина продаж компании приходится на эти объекты. Спрос на формат малогабаритного жилья — традиционно стабильный.

Так, по словам Светланы Денисовой, удачная акция резко увеличила число продаваемых компанией «БФА-девелопмент» двухкомнатных квартир. Правда, это касается только тех покупателей, которые изначально намеревались приобрести квартиру попросторнее.

## В цене Красносельский и Приморский районы

Спрос на жилье традиционно, как отмечают застройщики, крутится вокруг районов с развитой инфраструктурой и, главное, с хорошей транспортной доступностью. Именно это преимущество несколько лет назад обеспечило высокий интерес людей к объектам, которые строили и строят в Мурино и в Девяткино. Этот же фактор имеет значение для покупателя и сейчас. Но теперь застройщики активнее работают в черте города, и потенциальные новосёлы тоже обратили внимание на городские проекты.

Активнее всего люди покупают квартиры на Октябрьской набережной, Дальнево-

сточном проспекте, на Парнасе и в Каменке. Также привлекательны, по словам экспертов, ЖК «Солнечный город» и «Огни залива» в Красносельском районе, ЖК «Стрижи» в Невском районе, ЖК «Чистое небо» и «Юнтолово» в Приморском районе. Последний, кстати, обещает стать одним из самых крупных жилых объектов района с малоэтажной разряженной застройкой и непосредственной близостью лесного массива.

— Юнтолово по праву считается «зеленым» районом — вблизи Юнтоловский заказник и Лахтинский разлив. По населению «Юнтолово» можно будет сравнить с несколькими княжествами Монако, — подсчитывает Ольга Кузнецова. — В «Северной долине» сегодня живет 40 тысяч человек (это сопоставимо с населением Гатчины). В «Юнтолово» будет жить 60 тысяч человек.

Кстати, по ее словам, строительство «Северной долины», признанной специалистами самым масштабным проектом комплексного освоения территории в России, уже близится к завершению. Там сейчас построено 65% от запланированного жилья. «Юнтолово» сейчас застроен только на 10%.

Татьяна ПЕСИНА.

ФОТО: TTFINANCE.RU

**Живи свободно, как в кино!**

Такого еще не было!



**Рефинансирование и кредиты наличными по единой ставке**

8 800 250 57 57  
uralsib.ru



**УРАЛСИБ** | БАНК  
30 лет. Ваш банк

«Рефинансирование и Кредиты наличными под 11,9%». Ставка 11,9% годовых в рублях — заемщикам, заключившим Договор добровольного страхования жизни и здоровья одновременно с заключением Кредитного договора и соответствующим стандартным условиям кредитования. Ставка 17,9% годовых в рублях — без заключения либо при расторжении заключенного Договора страхования заемщиком, соответствующим стандартным условиям кредитования. Требования к заемщику: гражданство РФ, регистрация в регионе присутствия Банка, стаж на последнем месте работы — от 3 месяцев в организации, которая существует более 12 месяцев, возраст заемщика — от 23 до 70 лет (на момент окончания кредитного договора). Лимиты кредитования: кредиты наличными — от 50 тыс. до 1,5 млн руб.; рефинансирование — от 35 тыс. до 2 млн руб. (определяется Банком индивидуально в зависимости от финансового положения заемщика и предоставленного пакета документов). Срок кредитования — от 13 до 84 месяцев. Подробная информация по телефону 8-800-250-57-57 и на сайте uralsib.ru. Не является публичной офертой. Реклама.  
ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Генеральная лицензия Банка России № 30 от 10.09.2015 г.