

## Земельный неudel

Иркутская земля не получила популярности в качестве залогового инструмента.

Сложность процедуры приватизации участков и несформированность земельного рынка делают этот вид кредитования недоступным, главным образом для частных клиентов. Между тем эксперты признают землю самым ликвидным средством обеспечения кредита и считают, что без земельной ипотеки невозможно развитие индивидуального строительства, в том числе доступного малоэтажного жилья. Пока же заём на индивидуальное строительство оформляют только в 5-7% случаев заключения ипотечных сделок. Но оптимистично настроенные эксперты «Конкурента» полагают, что сложившаяся полтора года назад тенденция стабильного роста цен на земельные участки уже в самом скором времени может изменить расклад в залоговом инструментарии.

### Занимательная арифметика

Кредитование под залог земли пока не особо развито в регионе. Из 27 банков, которые занимаются ипотекой в Иркутской области, только пять-шесть выдают деньги под обеспечение земельных участков. И лишь два из них — Байкальский банк СБ РФ и Промсвязьбанк — финансируют покупку самой земли. В этом случае участок выступает и залогом, и целью займа. Кредит на возведение в коттеджном посёлке каменного или кирпичного дома на участке, уже оформленном в собственность, выдают шесть-семь банков, а вот на строительство деревянного домика — только Промсвязьбанк и Электроника. Причём в залог последнему придётся оставить ещё что-нибудь из недвижимости.

«Сейчас необходимо обратить внимание на развитие малоэтажного строительства. Его потенциал колоссален, за последние два-три года наблюдается настоящий бум индивидуальной застройки. В собственном коттедже хотят жить уже не только представители богатых слоёв населения, но и средний класс», — считает руководитель блока «Ипотечное кредитование» Альфа-Банка Илья Зибарев. Он сообщил, что Альфа-Банк готовит специальную программу по кредитованию частного строительства, которую планируется запустить к середине этого года. В Байкальском банке Сбербанк РФ также считают кредитование индивидуальных застройщиков перспективным и прогнозируют рост объёмов его кредитования. Однако пока доля средств, выданных на строительство загородных домов, низка и составляет 5-7% от общего количества ипотечных сделок, заметил начальник отдела ипотечного кредитования агентства недвижимости «Рим» Игорь Смирнов.

Заём на готовенькое — землю и дом в придачу — предоставляют все банки, занимающиеся земельной ипотекой. По словам эксперта-аналитика «Магазина ипотеки» Натальи Кузьминой, такое предприятие банки считают наиболее надёжным и выгодным, потому что участок с домом приравнивается по ликвидности к квартирам в многоэтажных домах на вторичном рынке — самой дорогой недвижимости.

Земля может стать и самостоятельным залоговым инструментом на нецелевые нужды. Потребительские кредиты под залог земли выдают Промсервисбанк, Промсвязьбанк, Банк-Союз и Гринкомбанк. Наталья Кузьмина отмечает, что, как и при любых потребительских займах, как правило, процентные ставки здесь высоки (до 19%), а срок погашения кредита — максимум пять лет. Тогда как при целевом использовании денег кредит выдаётся на срок от 1 до 30 лет, а ставки варьируются от 11 до 13%, сообщила главный специалист по кредитам Банка Союз Лариса Игонченкова.

### Почва для залога

Банковские служащие и риэлторы единодушно признают земельные участки одним из высоколиквидных видов залога. Земля никуда не денется, а цена сотки постоянно растёт, пояснил директор Иркутской земельной компании Александр Дузенко. Но генеральный директор агентства недвижимости «Тауэр» Владимир Долгополов сомневается в ликвидности земли как залогового инструмента: «Схема такого кредитования ещё не отработана. Очевидно, это связано с возможными невозвратами и сложным механизмом изъятия земли. Квартуру гораздо проще продать, чем участок, который может находиться в невыгодном месте или посреди

земель других пайщиков». Так, начальник кредитного управления ВостСибтранскомбанка Антон Беренголец рассказал о случае, когда перешедший в собственность банка участок по самому престижному направлению — Байкальскому тракту — не могли продать четыре месяца.

Есть и другие причины неразвитости кредитования под, казалось бы, надёжный земельный залог. Лариса Игонченкова связывает это с тем, что стабильный рост цен на землю начался только года полтора назад. Кроме того, по некоторым направлениям (например, по Александровскому тракту) рынка земли практически не существует, поэтому рыночную стоимость участка иногда невозможно определить, добавляет Антон Беренголец.

## Подземные камни

Главным тормозом земельной ипотеки является сложность оформления прав собственности на землю, которые необходимы при выдаче кредита. «Получение земли в собственность, чаще всего, хлопотная и длительная процедура — от полугода, — рассказал Александр Дузенко. — Из-за финансовых и административных барьеров некоторые клиенты пытаются приватизировать участки ещё с 2004 года». Тем не менее с начала года в Иркутской земельной компании насчитали, по крайней мере, десять клиентов, которые занялись оформлением земли в собственность с целью получения кредита. Приватизация земли — это ещё и дорогое удовольствие, которое обойдётся клиенту минимум в 20 тыс. рублей. Средняя стоимость оформления прав собственности на участок под жилой недвижимостью — 60-70 тыс. рублей, а в случае с коммерческими помещениями эта цифра может достигать и миллиона рублей. В эту сумму входит и стоимость независимой оценки земли — от 10 тыс. рублей. «Объективная оценка участка очень важна при получении кредита. Однако некоторые банки принимают землю по завышенной цене», — сообщил один из собеседников «Конкурента».

Сложности приватизации земли, по словам банкиров, касаются в основном частных клиентов, для которых владение землёй обычно является непременным условием займа. Для юридических лиц достаточно обладать как собственностью на земельный участок, так и правом аренды, срок которой должен быть не меньше срока действия кредита, сообщил начальник отдела по работе с клиентами Иркутского филиала ВТБ Евгений Юсфин. Очевидно, поэтому земля как залоговое средство пользуется популярностью, по большей части, среди крупных клиентов (с объёмом годовой выручки не менее 3 млн. долларов). В ВТБ отметили, что число кредитов под залог земли выросло за последние полтора года на 10-12%, и сейчас земля как залог включена в 50-60% кредитных операций.

## Недоступный кредит

Отдельная группа юридических лиц, для которых земельная ипотека может стать выгодной, — строительные компании (СК). Взяв кредит под залог земли, они могут отказаться от долевого участия будущих жильцов и продавать квартиры «под ключ» по цене выше, чем на начальных этапах строительства, рассказал Евгений Юсфин. Впрочем, по его мнению, массовое кредитование застройщиков пока сдерживает отсутствие всех разрешений на момент начала строительства. «Компании, как правило, оформляют необходимые бумаги по ходу застройки, — сказал банкир, — а для получения кредита требуется сразу вся документация».

В Иркутске схемой кредитования под залог права аренды земли воспользовались только два застройщика — ООО «Фирма «Винсент» и «Базис-строй». Последняя уже начала строительство дома в микрорайоне Топкинский, а СК «Винсент», по словам начальника информационно-аналитического отдела Иркутского регионального ипотечного агентства (ИРИА) Алексея Паршина (ИРИА курирует проект строительства «Иннокентьевской слободы». — «Конкурент»), сейчас оформляет кредит в Байкальском СБ РФ «под залог права аренды земли и будущих продаж». Алексей Паршин сообщил, что такое сотрудничество застройщиков и банков будет выгодно и покупателю, так как массовое строительство позволит удержать цены на первичном рынке жилья.

Пока, по наблюдениям банкиров и риэлторов, кредитование под залог иркутской земли — единичные случаи. В этой ситуации наш регион не одинок. В прошлом году по всей стране было зарегистрировано всего 1249 земельных ипотек. Эксперты сходятся во мнении, что если этот показатель останется на прежнем уровне, то о развитии индивидуального строительства и реализации программы «Доступное жильё» можно забыть.

Автор: Екатерина Арбузова, Ксения Докукина    © "Конкурент" приложение к ВСП    НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ  
📄 2421    12.05.2007, 17:18

URL: <https://babr24.com/?ADE=37738>    Bytes: 8151 / 8123    Версия для печати    Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)