



**КОВРОЛИН ИЗ ДЖУТОВЫХ ВОЛОКОН** — идеальный утеплитель. Его использование сократит расходы на обогрев дома

**7 БАНКОВ** работают сегодня с Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) в Петербурге. До кризиса — 30

**14–15%** средняя ставка по ипотеке в России, на Западе она варьируется от 4 до 6%



# УТРО В ДОМЕ

рекламное приложение к газете «Утро Петербурга»

Телефон рекламного отдела 326-0057

Строящийся квартал на пересечении улиц Коллонтай и Бадаева. Оригинальность такого способа продажи квартир петербуржцы уже оценили



Интерпресс

# 2009: приватизация и отток инвесторов

**КОНЪЮНКТУРА** В 2009 году на петербургском вторичном рынке поставлен рекорд по приватизации жилья: переведено в частную собственность более 114,65 тыс. квартир и комнат — вдвое больше, чем в 2008-м

Андрей Лазарев

Год оказался вялым по активности инвесторов: было приобретено всего 55,44 тыс. квартир и комнат, что меньше, чем в 2008-м. Однако в декабре на вторичном рынке, как обычно, участники сделок немного «ускорились»: было зарегистрировано максимальное за весь год количество договоров купли-продажи. И еще одна новость, которая свидетельствует о некотором потеплении рынка: по сравнению с ноябрем число зарегистрированных ипотечных кредитов выросло более чем в 2,5 раза. Всего за 2009 год ипотечные кредиты получили более 14,17 тысяч заемщиков.

На первичном рынке ситуация другая: за год граждане зарегистрировали всего 3604 договора долевого участия, что во многом объясняется

как сужением спроса, так и ростом рисков по сделкам.

Отсутствие покупателей с живыми деньгами на фоне большого объема предложения нераспроданных квартир вынудило риэлторов на возврат к технологиям «обмена». По сути, отрабатывались два варианта: цепочки сложных сделок с неприватизированными квартирами и способ ухода в «тень» от налогов для продавца.

Суть в том, что между двумя сделками купли-продажи жилья должно пройти не менее 3 лет. Иначе по закону владелец обязан платить 13% с дохода от сделки, превышающего 1 млн рублей. Обычно покупатели не хотят связываться с обменом, так как за деньги они приобретают не недвижимость, а права на нее. Если стороны в сделке владеют муниципальным жильем, тогда прямой



Ольга Михеева  
руководитель отдела городской недвижимости агентства «Прогаль»



— Кризис не остановил инвестиции в жилье. Во-первых, у части населения есть свободные средства для инвестирования. Во-вторых, опросы социологов свидетельствуют о значительном проценте граждан, предпочитающих инвестировать в недвижимость. Специалисты признают жилье одним из наиболее надежных объектов для долгосрочного инвестирования. А нерешенность жилищной проблемы для части населения определяет на длительную перспективу высокий спрос на жилье. Кроме того, замораживание во время кризиса многих строек может через год-два привести к дефициту предложения. Это дает основание говорить о целесообразности инвестиций в жилье. Но делать это следует тем, кто может профессионально оценить риски и перспективы по тому или иному объекту.

обмен возможен... Правда, интерес к таким вариантам стал угасать, как только стало известно о продлении бесплатной приватизации квартир. Просто тем, кто строит планы улучшить свое жилье, теперь нет смысла искать обходные пути: можно не спешить и подождать 3 года между приватизацией и продажей квартиры.

Декабрьский ажиотаж отразился на январских ценах: после новогодних праздников стоимость квартир на вторичном рынке квартир повысилась на 0,38%, а строящееся жилье подорожало на 0,25%.

Ссылки по теме

- Новости рынка на [www.arspb.ru](http://www.arspb.ru)
- [www.commercialrealty.ru](http://www.commercialrealty.ru)
- [www.bn.ru](http://www.bn.ru)
- [www.restate.ru](http://www.restate.ru)

ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ [UTROSPB.RU](http://UTROSPB.RU)