



Ждать ли повышения цен этой весной **2** |
Как застраховаться долевого инвестору **3** |
Сколько стоят элитные особняки на непрестижных направлениях **7** |
Плюсы и минусы мультиформатных поселков **9** | Когда американская недвижимость начнет выходить из кризиса **12** | Как кинематограф поднимает цену квадратного метра **15** |

В 2010 году префекты провели «инвентаризацию» ветхих исторических зданий в Москве и насчитали 291 дом-призрак. Мы пытаемся разобраться, насколько выгоден с точки зрения девелоперов и частных инвесторов процесс реставрации исторических зданий, например, под элитные жилые проекты. И на какие именно объекты стоит обратить внимание.

Старое по-новому

сектор рынка
От коммуналок к реконструкции
Реконструировать исторические здания начали в середине 1990-х. Самым распространенным вариантом реконструкции тогда была так называемая поквартирная, которую проводили покупатели больших коммунальных квартир в доходных домах постройки 1900–1914 годов.
Со временем как частные инвесторы, так и девелоперы осознали, что комплексная реконструкция таких домов под элитное жилье может стать весьма прибыльным делом. Однако для этого необходимо обеспечить в проекте общую замену всех перекрытий и коммуникаций. Так появился второй вид реконструкции, когда девелоперу или группе частных инвесторов удавалось выкупить полностью все квартиры в подобном доме и провести их одновременную реконструкцию. При этом во всем здании делались железобетонные перекрытия, сносились ненесущие стены, прокладывались новые стояки водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ремонтировалась кровля, лестничные и входные холлы, менялся лифт.



Подвалы в данном случае становились либо офисами, либо являлись общими помещениями жильцов дома, а чердаки присоединялись к квартирам на последнем этаже и становились их частью. В качестве примеров такой реконструкции управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов приводит дом №13 по Кривоарбатскому переулку или особняк на Староконюшенном, 10/10. «В последнем было расселение всех коммунальных квартир одним ин-

вестором, затем замена всех коммуникаций и перекрытий и, что уникально для такого типа реконструкции, из подвала удалось сделать внутренний паркинг. В итоге получился очень красивый проект с 12 квартирами, в которых были четырехметровые потолки и огромные окна», — добавляет эксперт.
Нередко случалось так, что удачная реконструкция по второму типу группой инвесторов становилась началом их успешной девелоперской деятельности. Так, в частности, произошло после комплексной реконструкции доходного дома Клейна 1900 года постройки по адресу Олсуфьевский пер., 6/1, который стал первым инвестиционный проектом компании «Реставрация Н».
После революции трехэтажный особняк Клейна постигла участь большинства доходных домов — перепланировка под коммунальные квартиры. В результате проведенных работ был создан необычный и новый для середины 1990-х годов прошлого века закрытый элитный жилой дом на 12 квартир с большими просторными квартирами, красивыми парадными и современной инженерией.
(Окончание на стр. 10)

Игра в городки

территории
Есть в Московской области особые места, где жизнь будто бы течет по иным правилам — более структурированным, более понятным, более логичным. Это бывшие военные городки и нынешние ЗАТО (закрытые административно-территориальные образования), границы которых по-прежнему охраняются. Приобщиться к их ритму жизни теперь может каждый, ведь в каждом таком поселении можно приобрести недвижимость.
Особая космическая скорость
Самый знаменитый из всех подмосковных ЗАТО, Звездный городок, расположен километрах в 25 от МКАД по Щелковскому шоссе. Еще парутройку километров в сторону по неплохой дороге, идущей вдоль железнодорожной ветки, и оказываешься у КПП. Вернее, у двух КПП. Первое — в город, второе — в святая святых Звездного Центр подготовки космонавтов с его знаменитой центрифугой и прочими орбитальными чудесами. Впрочем, въехать в город можно еще с двух сторон со своих КПП. К слову, еще недавно въездов было четыре, да один закрыли. Дело в том, что вблизи него за пределами Звездного выросли дачи местных чиновников и отчасти космонавтов. Именитым дачникам автомобильное движение под боком поднадоело, поэтому

четвертый КПП закрыли. Но и трех оставшихся вполне достаточно. Пропуск на гостей и их автомобили выписывают прямо на месте, главное — чтобы житель Звездного городка либо заранее предупредил о визите гостей, либо подъехал на КПП вместе с ними. Что интересно, оформленный пропуск сотрудники вневедомственной охраны внимательно сверяют с паспортами и документами на автомобиль, так что уровень защищенности города весьма достойный. А вот и результат: самое серьезное преступление, которое за последний год произошло в вотчине космонавтов, — один украденный телефон.
Поговаривают, что место под строительство Звездного городка выбирал сам Юрий Гагарин. Чтобы и к Чкаловскому военному аэродрому поближе, и природа побогаче. С природой действительно повезло. Даже проехав КПП, не сразу понимаешь, что попал в город. Вокруг настоящий лес из высооченных сосен, местами сдобренных березами и деревьями других пород. И лишь удобная дорога да знак ограничения скорости (по территории Звездного городка передвигаться быстрее «космических» 20 км/ч запрещается) напоминает о том, что здесь кроме леса есть что-то еще. «Что-то еще» — это очень щедро отстоящие друг от друга семи-, девяти- и несколько семнадцатизэтажных домов, окруженных все теми же деревьями.
(Окончание на стр. 8)

QUARTIERE
ITALIANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ
Москва, Фадеева, 4
28-000-28
www.2800028.ru



в его стиле | в ее вкусе

Реклама. Строительство ведется ЧК ООО «Слиго Трейдинг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте www.2800028.ru

дом деньги

Полис для дольщика

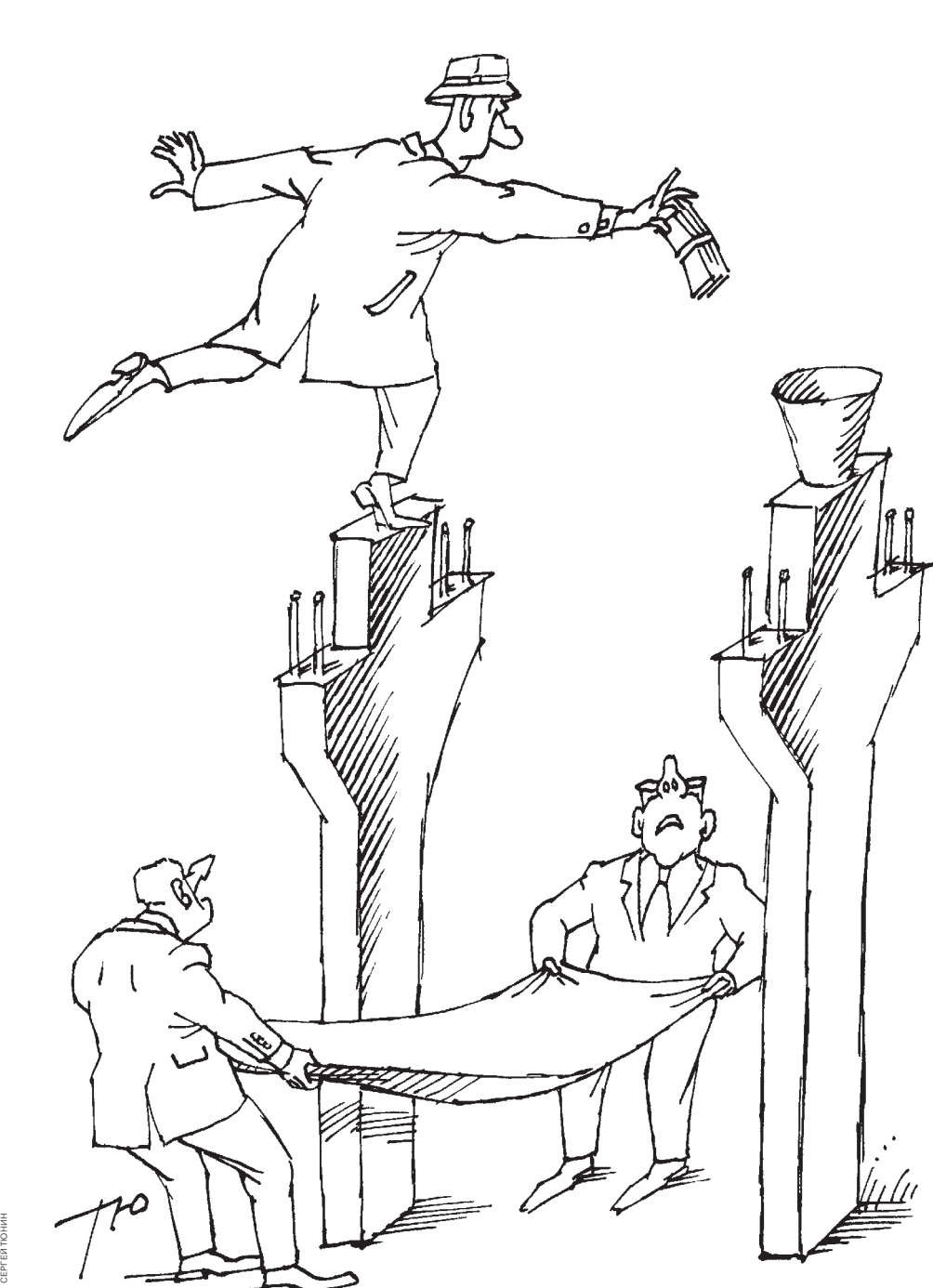
страхование

Вкладывая деньги в будущую квартиру на стадии котлована, покупатель всегда рискует. Ведь даже самый надежный на первый взгляд застройщик может сорвать сроки строительства, а то и вовсе обанкротиться. Уповать в таких случаях на заступничество государства по меньшей мере наивно. Однако существуют рыночные механизмы защиты дольщиков, а именно страхование их финансовых рисков. Пока на рынке такие предложения единичны, но поскольку спрос на них растет, то и рост предложения неизбежен.

Рискует все
Риски, связанные с инвестированием в строительство жилья, не всегда вызваны банкротством или недобросовестностью застройщика. Могут измениться ставки рефинансирования, конъюнктура рынка, цены на стройматериалы. Могут приостановить работу поставщики и подрядчики. Наконец, объект строительства может разрушиться или сгореть. И все эти факторы способны стать причиной срыва сроков передачи квартиры покупателю, а то и остановки строительства.

Эти риски теоретически можно застраховать. Почему теоретически? Да потому что на столичном рынке страхование финансовых рисков дольщиков сегодня предлагают всего несколько компаний, причем на страхование они принимают риски не всех дольщиков, а только тех, которые вкладывают деньги в строительство определенных объектов от определенного круга застройщиков.

«Застраховать свои вложения в недвижимость на стадии строительства может любой человек, который обратится в нашу компанию или напрямую к нашим партнерам (застройщикам или девелоперам), с которыми мы сотрудничаем в части предложения их клиентам страховых услуг на их объектах», — объясняет Юрий Гольдберг, управляющий партнер компании НСКА. — Мы работаем с застройщиками, девелоперами и агентствами недвижимости. Среди наших партнеров такие компании, как МИАН, «Мир недвижимости», Altimus, «Гостиный двор», «Омега-Сити», «Пиллирим», «Семейные инвестиции», «О'Гранд» и др.».



Как нам сообщил Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков ОАО «СК „Альянс“» (товарный знак — РОСНО), компания принимает на страхование риски дольщиков тех проектов, которые заранее согласованы компанией с застройщиками. А согласованию предшествует объемная экспертиза и застройщика, и объекта, и подрядчиков строительства. «Если за полисом обратится дольщик, что называется, сулицы, мы можем застраховать его риски, только если объект, в который он вкладывает деньги, нам знаком. В противном случае в страховании будет отказано», — подчеркнул он.

Бывает, конечно, когда после проведенной экспертизы отказывает в страховании рисков по тому или иному объекту и НСКА. «Это происходит в случаях, когда наши эксперты оценивают риски инвестиций в объект как неоправданно высокие либо выявляются юридические дефекты схемы продаж, при которых страхование просто технически невозможно», — уточняет Юрий Гольдберг. — Например, мы не страхуем риски участия в строительстве жилых домов, продающихся как многоквартирные, но находящихся на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства либо для ведения подсобного или дачного хозяйства».

На разный случай

Если клиент повезло и дом, в который он инвестировал средства, оказался в белом списке страховщика, он может рассчитывать на страхование своих рисков, но опять же не всех. Например, НСКА страхует дольщика на случай банкротства застройщика и нарушений сроков передачи квартиры дольщику. А вот компания «Альянс» риск банкротства застройщика не страхует.

«Наша компания предлагает страхование риска обрушения дома, огневых рисков, риска прекращения деятельности подрядчиков и поставщиков (особенно актуален этот риск при строительстве технически сложных и уникальных объектов), риска двойных продаж (этот риск особенно актуален для Московского региона), риска дополнительных расходов в

Застройщик диктует цену

Стоимость страхования рисков дольщиков зависит в первую очередь от надежности застройщика.

В НСКА стоимость страхового взноса составляет 0,5–4,5% на весь срок страхования в зависимости от степени страхового риска (устанавливается по результатам предстраховой экспертизы).

«Договор страхования заключается на срок, превышающий дату обязательства застройщика по передаче квартиры в собственность дольщику. Перед заключением договора страхования нашей компанией проводится полная экспертиза объекта страхования на предмет выявления рисков», — рассказывает Юрий Гольдберг. — После проведения экспертизы покупателю предо-

ставляется подтверждение возможности страховки по данному объекту и условия страхования (срок, тариф) или отказ с объяснением причин. При наступлении страхового случая (банкротство застройщика или срыв сроков строительства) застрахованный покупатель страховой компании с заявлением и получить страховое возмещение в размере вложенных средств по договорам участия в долевом строительстве».

Стоимость страхования, по словам господина Гольдберга, определяется по результатам экспертизы и зависит от степени страхового риска. Влияние на цену оказывают следующие факторы: степень готовности объекта, соответствие стадии строительства графику, репутация застройщика, девелопера, подрядчика, состояние правоустанавливающей и исходной разрешительной документации, оценка источников финансирования.

В компании «Альянс», как рассказывает Виталий Ус, страхование по полному пакету рисков стоит от 0,6% до 1% в год от суммы договора дольщика с застройщиком. Срок договора соответствует сроку строительства дома плюс шесть месяцев на возможные задержки. Стоимость страхования зависит от объема программы, репутации застройщика, класса объекта, его уникальности, этажности, конструкции, наличия юридических рисков (например, если в истории застройщика были задержки сдачи объекта, полис обойдется дороже).

Оценка с плюсом

Почему так мало страховых компаний предлагают услуги по страхованию рисков дольщиков? Во-первых, потому что это большой риск для самого страховщика. Ведь адекватно оценить риски застройщика, особенно в условиях нестабильной экономики, непредсказуемого законодательства, очень сложно. А во-вторых, на рынке крайне мало специалистов, способных эти риски оценить.

«В отличие от, например каско, где полис выписывается на основании информации, предоставляемой человеком (слова), который хочет получить страховку, мы, перед тем как за-

ключать страховой договор, проводим экспертизу объекта страхования. Экспертиза является неотъемлемой частью процедуры страхования», — объясняет Юрий Гольдберг. — Важно отметить, что страхование рисков долевого строительства — это не коробочный продукт, который можно быстро продавать по универсальной схеме. Одна страховка — это один объект, по которому нужно провести экспертизу, просчитать риски. И этот процесс занимает время. Однако если речь идет об объектах, которые уже прошли экспертизу и по которым определены условия страхования, договор страхования можно заключить и в день обращения».

Оценка рисков, по словам эксперта, происходит путем сбора и анализа информации непосредственно об объекте строительства, застройщике, девелопере, подрядчике, анализ которых является только одним из показателей общей надежности и доходности объекта, но никак не единственным.

А как утверждает Виталий Ус, на рынке очень мало андеррайтеров, способных оценить риски дольщиков. Кроме того, далеко не все объекты пригодны для страхования. И, что немаловажно, нет рынка перестрахования этих рисков, так что страховать большие объемы страховщикам рискованно, а по отдельным рискам — технически затруднительно.

Тем не менее риски дольщиков страхуются, а страховое возмещение выплачивается. Примеры страховых выплат компании НСКА приводит Юрий Гольдберг: «В конце прошлого года и в начале текущего на двух аккредитованных нами объектах произошли страховые случаи. В конце 2011 года в ЖК „Созвездие“ были перенесены сроки сдачи объекта. Покупатели должны были получить квартиры в четвертом квартале 2011 года, сроки сдачи перенесены на четвертый квартал 2012 года. Причина — технические проблемы с коммуникациями — объективные обстоятельства, которые привели к неисполнению обязательств застройщика по передаче объекта строительства.

Мы организовали прием заявок дольщиков, застраховавших свои финансовые риски,

Самозащита по закону



Елена Степанова

руководитель практики недвижимости московского офиса Capital Legal Services

Проблемы, с которыми сталкиваются дольщики, всем хорошо известны: двойные продажи, замораживание строек, существенные задержки в оформлении прав на уже построенные объекты. Работа по совершенствованию федерального законодательства с целью защиты прав участников долевого строительства затягивается на годы.

Так, в 2010 году законодателями был принят ряд законодательных изменений, которые обязали застройщиков заключать с гражданами договор участия в долевом строительстве в качестве единственного основания для привлечения денежных средств для жилищного строительства. При этом за обход этой нормы был предусмотрен штраф в размере от 500 тыс. до 1 млн рублей за каждый выявленный случай.

Действенные юридические гарантии возврата средств на данный момент отсутствуют

В 2011 году была предпринята попытка установить ряд защитных мер для дольщиков в случае банкротства застройщика, в том числе приоритетное погашение требований вне зависимости от типа договора, по которому привлекались денежные средства, была предусмотрена возможность не только взыскания денежных средств с застройщиков, но и передачи в счет долга квартир в построенном доме либо в объекте незавершенного строительства.

Однако риски, связанные с привлечением средств граждан в жилищное строительство, не ликвидированы полностью и по сей день. Действенные юридические гарантии возврата средств на данный момент отсутствуют. Очевидно одно: принимаемых мер по-прежнему недостаточно.

В последнее время все чаще обсуждается возможность введения обязательного страхования рисков участников долевого строительства. В конце прошлого года де-

путаты внесли на рассмотрение Госдумы проект федерального закона №643875-5 «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве».

Авторы этого законопроекта предлагают решить проблему обманутых дольщиков путем создания общества взаимного страхования застройщиков и формирования единого взаимного денежного фонда. Застройщики, привлекающие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов, должны будут вступить в общество взаимного страхования и застраховать свою ответственность на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Идея взаимного страхования ответственности застройщиков, возможно, имеет разумное основание, однако и страховщики, и дольщики не скрывают своего скептического отношения к ней. И это вполне объяснимо. Дольщики обоснованно опасаются повышения стоимости квадратного метра жилья, поскольку страховой взнос будет включен в стоимость квартиры. Страховщикам же, безусловно, не хватает финансовой прозрачности застройщиков, и играть в русскую рулетку у них желания не возникает. Еще большее недоверие к идее взаимного страхования вызывают сомнения в его жизнеспособности в условиях экономического кризиса, ведь если застройщики будут банкротиться в массовом порядке, денежного фонда банально не хватит на компенсацию понесенного дольщиками ущерба.

Безусловно, законопроект будет еще корректироваться. Однако если учесть, что предложения о введении взаимного страхования гражданской ответственности неоднократно обсуждались ранее и в настоящее время данную инициативу активно поддерживают в том числе городские власти Санкт-Петербурга, эта идея, вероятно, все-таки будет реализована на федеральном уровне.

Реклама.

ВСЕ НЕОБХОДИМОЕ
ДЛЯ РОСКОШНОЙ ЖИЗНИ
У БОЛЬШОЙ ВОДЫ

«ГОРОД ЯХТ»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 37

- Квартыры свободной планировки от 188 до 540 м²
- Каждая квартира с видом на воду
- 2-уровневый подземный паркинг (по два м/места на квартиру)
- Собственный яхт-клуб с причалом для яхт

CAPITAL GROUP

771 77 77

ДОМ проекты

У Афанасья в переулке

Москва

Готовый элитный дом в историческом центре Москвы, в котором только начались продажи, — это пост-кризисная реалья. Покупателю не надо включать воображение, чтобы представить себе, как будет выглядеть здание, какого цвета окажутся фасады и какие именно виды откроются из окна его квартиры на верхнем этаже. С другой стороны, и предложение в элитном секторе невелико. Таких объектов, как ЖК «Афанасьевский» на Арбате, в Москве меньше десятка.



Вид на палаты

«Уже много лет в Москве в Большом Афанасьевском переулке (вл. 24) стоит руина. Это древнейшее из сохранившихся в районе Арбата зданий, построенное в конце XVII века и известное как „палаты Зиновьевых“ (по фамилии строителей и первых владельцев) и „дом Берсов“ (по фамилии гоф-медика Андрея Евстафьевича Берса и его потомков — владельцев здания в XIX веке). В первой половине XIX века Дом был частично перестроен и получил облик

ампирного особняка с мезонином, в 1860-е годы был вновь частично перестроен — в формах эклектики, к концу столетия был надстроен третий этаж...

Пустует Дом с 1980-х годов, когда его выявили как памятник архитектуры, расселили жильцов и стали готовиться к реставрации. Потом распался СССР, денег на реставрацию не нашлось, и здание простояло пустым до конца 1990-х...

Сейчас Дом продолжает стоять бесхозным и тихо разрушается. Временная кровля давно

пришла в негодность, и в подвалах стоит вода. На стенах проросли деревья (и это в наше время, и это в центре Москвы!). Деревянные подпорки-контфорсы рано или поздно стгниют, и тогда стены, вероятно, рухнут.

Да и в целом эта руина, еще и выступающая на два метра за красную линию застройки Большого Афанасьевского переулка, производит столь гнетущее впечатление, что поневоле задаешься вопросом: а не подготавливает ли застройщик общественное

мнение к тому, чтобы Дом все-таки был снесен?»

Это цитата из статьи профессора, доктора архитектуры Сергея Заграевского, написанной в 2009 году. Сейчас любой желающий может прогуляться по Большому Афанасьевскому переулку (это в той части Арбата, которая ближе к Гоголевскому бульвару) и полюбоваться восстановленными палатами Зиновьевых (его точное название — жилой дом Зиновьевых-Юсуповых XVIII–XIX вв.). А также убедиться, что здание сохранило свой исторический облик.

При большом желании можно и внутрь заглянуть. Это несложно: сделайте вид, что собираетесь купить квартиру в ЖК «Афанасьевский» (на его территории как раз и находится памятник), и риэлторы, прежде чем показать резиденцию жилого комплекса, охотно проведут вас по двум этажам и подвальному помещению реконструированного особняка. Внутри вы легко отличите современную стилизованную кирпичную кладку от той, что сохранилась с XIX века (а может быть, и более ранних эпох).

Впрочем, проникнуть в палаты Зиновьевых в скором времени, когда полностью закончится строительство, можно будет и без шпионских хитростей. Здание выставлено на продажу, и, как бы оно потом ни использовалось — под картинную галерею, ресторан или мини-отель, будущие владельцы обязаны обеспечить всем желающим доступ для осмотра памятника.

Восстановление исторического здания — это, с одной стороны, требование города к застройщику, с другой стороны, и его (застройщика) прямая выгода. С точки зрения экономики исторический памятник повышает капитализацию всего объекта. Кстати, тот же профессор Заграевский очень убедительно доказывает, что именно палаты Зиновьевых послужили прототипом дома Ростовых в «Войне и мире» Толстого (а не особняк на Поварской, как принято считать). Вполне достойное соседство для жителей элитного дома в центре Москвы. Странно, что застройщик дал своему жилому комплексу нейтральное название «Афанасьевский». Мог бы назвать «Палаты Зиновьевых» — таких, в конце концов, больше нигде нет.

Объемы и площади

По общемосковским меркам «Афанасьевский» может считаться малоэтажным зданием — семь-восемь уровней. Но для арбатских переулков это строение вполне внушительное. Может быть, темная облицовка стен (для нее специально завезли мрамор из Бразилии), или застекленные эркеры, или асимметричный разноэтажный фасад, удачно вписанный в линию переулка — а скорее все это вместе взятое — делают здание не кричащим инородным телом, а частью окружающей исторической среды.

Пройдя через небольшой внутренний дворик, вы попадаете в центральное парадное, где сейчас завершается внутренняя отделка. Конечно, входные группы бывают и побольше, но для плотно застроенного центра это, пожалуй, оптимальный вариант. Бесшумный лифт Shindler поднимет вас на этаж, где расположены (в большинстве случаев) всего две квартиры.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АФАНАСЬЕВСКИЙ»

Местоположение.....	ЦАО, район Арбата
Адрес	Большой Афанасьевский пер., 28
Площадь застройки (га)	0,21
Общая площадь участка (с застройкой и внутренним двором)	0,45 га
Этажность	7–8
Количество квартир	51 (в том числе 5 пентхаусов)
Площадь квартир (кв. м)	114–487
Количество машиномест	110
Цена (\$/кв. м)	17 500–31 800
Сдача госкомиссии	второй квартал 2012 года
Застройщик и продавец	ЗАО «Ластей-Арт»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: расположение в престижном центре, высокая степень готовности, достаточное количество машиномест, продуманная архитектура, большой выбор площадей, клубная среда.

Отрицательные: небольшая площадь внутреннего двора, высокая плотность окружающей застройки.

В «Афанасьевском», несмотря на его немалые размеры, всего 51 квартира. Это если и не в прямом смысле слова «клубный дом», то, по крайней мере нечто среднее между многоквартирной «элитой» и комплексом частных резиденций. Вообще, понятие элитного дома в последние годы включает и гигантские жилые комплексы, и это, возможно, оправданно: в конце концов, не вечно же следовать традиции. Но «Афанасьевский» — это как раз традиционный вариант элитного обустройства: минимум соседей, максимум приватности.

Впрочем, и здесь не обошлось без новых веяний: минимальная площадь квартиры — 114 кв. м, то есть по меркам элитного жилья скорее студия, чем полноценная кварти-

ра. Это может быть как небольшая представительская резиденция, так и первое жилье для обеспеченного студента или молодой семьи.

А максимальная площадь квартиры — более 300 кв. м: это двухуровневые пентхаусы с эксплуатируемой кровлей. Фактически кровлю можно считать полноценным третьим уровнем: на выходе возведены металлические конструкции, которые позволяют сделать комнату — кабинет или даже спальню. Или, например, музыкальную комнату — здесь замечательно будет слушать классику, глядя на арбатские крыши. Но, конечно, прямое назначение эксплуатируемой кровли — гостевая зона, которую каждый сможет обустроить по собственному разумению. В таком случае ло-

гично сделать спальную зону на первом уровне пентхауса, а гостиную с выходом на крышу — на втором. У каждого уровня есть свой отдельный вход, что создает дополнительные удобства при зонировании.

Цены и сроки

В современных элитных домах практически отсутствует инфраструктура, что логично. В конце концов, фитнес-клубы, рестораны и супермаркеты в центре Москвы буквально на каждом углу. На первых этажах «Афанасьевского» расположатся бутики с отдельными входами. Один из них — мебельный — наверняка будет востребован жителями дома. По крайней мере, на первых порах после вселения.

А вот двухуровневая парковка из расчета два машиноместа на квартиру — необходимый элемент элитного комплекса. В «Афанасьевском» при этом въезды и выезды из разных уровней отдельные: из одного — в Большой Афанасьевский переулок, из другого — в Филипповский. Предусмотрены парковочные места для крупногабаритных автомобилей — можно поставить и «Хаммер».

И наконец, во внутреннем дворе, который граничит с Филипповским переулком, появится детская площадка. Небольшая, конечно, но и это редкость в районе Арбата.

Еще один факт важен для оценки местоположения: буквально все здания, окружающие «Афанасьевский», относятся к числу исторических памятников. Это плюс только отчасти: можно быть уверенным, что в непосредственной близости от дома не начнется новое строительство. Есть и минус: «исторический» вид эти здания имеют с фасадной части, а задние стены, окружающие «Афанасьевский», не слишком презентабельны.

Цена квадратного метра в ЖК соответствует средней планке «центральной элиты»: \$23 тыс. за 1 кв. м. С одной оговоркой: как правило, застройщики выставляют такую цену на начальной стадии строительства, за два-три года до сдачи дома госкомиссии. А в «Афанасьевском» будущие собственники смогут начать обустраивать свое жилище уже в апреле.

Михаил Полинин



СКАЙ ФОРТ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

КОЛОМЕНСКАЯ
 НАГАТИНСКАЯ
 БИЗНЕС-КЛАСС

ДОМА СДАНЫ!

ЗАСЕЛЕНИЕ!

- 1-5-комнатные квартиры
- Подземный паркинг
- Собственная инфраструктура
- Удобное расположение
- Панорамные виды
- Доступные цены

0% РАССРОЧКА ИПОТЕКА

988-88-77

идеальные условия на sfort.ru

ДОМ проекты

Жизнь по вертикали

Москва-Сити

Строительство «Москва-Сити» длится уже 20 лет. Финансовый кризис существенно изменил планы инвесторов и девелоперов московского Манхэттена, но, похоже, проект снова входит в активную стадию. По итогам 2011 года небоскребы столичного «Сити» попали в лидеры по объему предложения на рынке элитных новостроек. Одним из самых заметных объектов сегмента элитной недвижимости обещают стать апартаменты в башне «Меркурий Сити».

Инопланетный гость

Серым мартовским утром «Москва-Сити» представляет собой унылое зрелище. По разбитым строительной техникой тротуарам и автодорогам в синие-зеленые небоскребы стекаются сотни людей и машин. Вместе с офисными клерками по лужам бодро шагают бригады гастарбайтеров. Строительный мусор припорошивает мокрый снег, который моментально становится серо-черным. На этом фоне оранжевая башня «Меркурий Сити» сразу привлекает к себе внимание.

История этого единственного цветного небоскреба ММДЦ, в отличие от соседей, не изобилует малопривлекательными подробностями. Никаких банкротств, смен владельцев или концепции. «Меркурий Сити» — первый масштабный девелоперский проект Игоря Кесаева, одного из самых состоятельных бизнесменов России, владельца и президента ГК «Меркурий», в которую, в частности, входят крупнейший в России табачный дистрибутор ГК «Мегаполис», розничная сеть «Дикси» и инвестиционно-строительная компания «Меркурий Девелопмент». Совладельцем и гендиректором последней является опытный и извест-

ный на строительном рынке менеджер Вячеслав Басати.

Изначально возведение «Меркурий Сити» должно было завершиться еще в конце 2009 года. Однако акционеры проекта приняли решение не выходить в кризис с готовым проектом. По словам представителей «Меркурий Сити», строительство не заморозили, скорее были снижены его темпы. А в середине 2011 года стройку вернули в активную фазу. Теперь ввод башни в эксплуатацию запланирован на конец 2012 года.

За время «замедления темпов» проект не претерпел существенных изменений. В прошлом году градостроительно-земельная комиссия Москвы под председательством мэра Сергея Собянина разрешила увеличить площадь «Меркурий Сити» примерно на 10% — до 173,8 тыс. кв. м в целом по зданию, а также за счет устройства второго уровня на высоких технических этажах. Кроме того, изменился изначально анонсированный золотистый оттенок остекления здания. Он стал более темным — цвета планеты Меркурий — и в обычный пасмурный день выглядит тускло-оранжевым. Представители отдела маркетинга



и продаж «Меркурий Сити» рапортуют, что оригинальная тонировка выделяет объект среди других зданий ММДЦ и очень эффектно смотрится в солнечную погоду, правда редкую для Москвы.

Разделяй и живи

Соавторами архитектурной концепции башни «Меркурий Сити» стали российский архитектор Михаил Посохин и американский специалист в области высотного строительства Фрэнк Вильямс, автор знаменитого здания отеля Four Seasons и небоскреба Trump Palace на Манхэттене.

Здание спроектировано как фешенебельный городской квартал, только организованный вертикально. Главная идея комплекса — создание в едином архитектурном объеме нескольких независимых, но взаимно дополняющих друг друга пространств, в которых разместятся все необходимое для частной жизни и успешного ведения бизнеса: офисы класса А, апартаменты класса «люкс», паркинг, магазины, рестораны, кафе, бары, СПА- и фитнес-центры. Общая площадь «Меркурий Сити» составляет около 180 тыс. кв. м, из которых 148 тыс.

приходится на 70-этажную надземную часть. Арендуемая площадь офисов и торговых галерей превышает 87 тыс. кв. м, жилая площадь (137 апартаментов и один пентхаус) — около 20 тыс. кв. м. Апартаменты расположены с 43-го по 70-й этаж. Их обитателям будет предложен полный набор гостиничных сервисов — консьерж-служба, гоом-сервис, клининг.

На пяти подземных этажах общей площадью около 31,5 тыс. кв. м расположится автостоянка на 444 машиноместа, а также торговые, сервисные и технические помещения. На жителей 137 апартаментов придется 140–150 машиномест. Чтобы зарезервировать их за жильцами, в компании планируют разделить паркинг по уровню доступа для посетителей и резидентов башни. Таким образом, будет поддержана общая концепция здания, согласно которой апартаменты и офисная часть «Меркурий Сити» разделены, полностью автономны и имеют отдельные входы и лифтовые группы. Жильцов и арендаторов «разлучит» 42-й этаж, который будет представлять собой клубное пространство со СПА-сьютами, бильярдной и сигарной комнатами, тренажерным и кардиозалом, саунами, хаммам и прочими удобствами. Причем этаж будет доступен только владельцам апартаментов и их гостям.

Жильцам не придется волноваться за соседей снизу — офисную и торговые зоны небоскреба. Акционеры «Меркурий Сити» приняли решение не продавать коммерческие площади, чтобы иметь возможность контролировать набор арендаторов и качество предоставляемых ими услуг.

За золотым фасадом

В настоящий момент башня «Меркурий Сити» остеклена до уровня 42-го этажа. После облицовки последних эта-

жей начнутся работы по внутренней отделке.

Официальные продажи апартаментов стартовали в середине февраля. Цена начинается с \$11 тыс. за квадратный метр. Максимум на данный момент составил \$21,5 тыс. за квадратный метр. По мнению экспертов, эта цифра может существенно увеличиться по мере готовности объекта. Впрочем, продавцы обещают ориентироваться на рынок и не завышать цены. «В «Москва-Сити» можно приобрести более дешевые, чем у нас, апартаменты, и мы этого не скрываем. Предложения примерно одинаковые, но мы хотим выделить более высоким уровнем сервисных услуг и качеством отделочных работ», — рассказывает директор по маркетингу и продажам апартаментов «Меркурий Сити» Татьяна Пальчикова. Так, например, эксплуатацией небоскреба будет заниматься известная управляющая компания HSG Zander. На сегодняшний день это единственная иностранная компания на российском рынке — 100-процентная «дочка» немецкой Zander.

По данным отдела продаж «Меркурий Сити», уже зарезервированы или готовятся к закрытию сделки по 14 апартаментам. Продавцы утверждают, что кроме обычных покупателей апартаментов «Меркурий Сити» интересуются и семейные люди. «Среди наших потенциальных клиентов есть пара. У них уже взрослые дети, которые, впрочем, как и они сами, обеспечены жильем. Но пара очень хочет приобрести апартаменты для себя именно в «Меркурий Сити». Для них очень важен эффект новизны и ощущение личного пространства», — рассказывает госпожа Пальчикова. — Вообще, покупатели апартаментов в «Сити» — это, как правило, бизнесмены от 35 до 55 лет. Правда, еще есть родители, которые покупают такое жилье для детей».



Девелопер не позиционирует апартаменты в «Меркурий Сити» как инвестиционное жилье. Скорее это недвижимость для проживания. В компании уверены, что рост цен на апартаменты в «Сити» точно не опустится ниже уровня инфляции. Так что покупку такой недвижимости можно назвать оптимальным вариантом с точки зрения сохранения сбережений. В компании признаются, что покупа-

тели довольно часто задают вопрос о финансовом положении инвестора проекта, опасаясь очередного «замедления темпов строительства». Представители «Меркурий Сити» не могут дать стопроцентной гарантии того, что объект будет сдан в эксплуатацию 30 декабря 2012 года, но уверяют, что задержка, если она и случится, составит максимум один квартал.

Ольга Говердовская

БАШНЯ «МЕРКУРИЙ СИТИ»

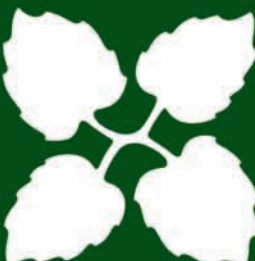
Площадь участка (га).....	100
Общая площадь (кв. м).....	180 000
Высота здания (м).....	327
Количество этажей	70
Количество апартаментов	137
Площадь апартаментов (кв. м)	80–495
Высота потолков апартаментов (м)	3,4
Цена (\$/кв. м)	от 11 100
Количество машиномест для жителей апартаментов	140–150
Общее количество машиномест	444
Начало работ по проекту	2005 год
Окончание строительства	конец 2012 года
Продавец	«Лидел Инвестментс Лимитед»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА*

Положительные: близость к центру и станциям метро, перспективы развития транспортной инфраструктуры вокруг ММДЦ, расположение апартаментов в приватной зоне, насыщенная инфраструктура.

Отрицательные: ММДЦ пустует в выходные дни и по вечерам, пока длится стройка и объекты торгово-развлекательной недвижимости не облюбованы сторонними посетителями, район вымирает после окончания рабочего дня; «Москва-Сити» не подходит для проживания больших семей и владельцев животных. Продолжающееся строительство и недостатки инфраструктуры делают прогулки с детьми и собаками по территории центра максимально дискомфортными.

*Характеристики составлены на основании субъективных впечатлений авторов «Ъ-Дома».



садовые кварталы



ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ФРУНЗЕНСКОЙ

755 88 87 sadkvartal.ru

Проектная декларация на сайте.
ОАО «Садовые Кварталы»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА

Реклама

дом проекты



Парк-хаусы

Подмосковье

В обойме элитных проектов Villagio Estate появился новый патрон — поселок таунхаусов Park Avenue. Он строится на 23-м км Новорижского шоссе в окружении других элитных коттеджных поселков компании — Monteville, Madison Park, «Гринфилд» и Millennium Park, на территории которых действует единая клубная система. Новый формат полугородского, полузагородного проживания дает новые по соотношению цены и качества возможности для желающих обзавестись элитным загородным жильем.

Под прямым углом

Номинально поселок «Парк Авеню» расположен на 23-м км Новорижского шоссе. При этом сама территория находится в 4 км от трассы и входит в состав конгломерата элитных проектов, который начал развиваться еще в 2004 году. Поэтому проехать к поселку можно двумя способами. Удобнее всего свернуть с шоссе по недавно построенной развязке на 23-м км, прокатиться по частной лесной дороге Villagio Estate и через достраиваемый Monteville попасть в «Парк Авеню». Или же свернуть сразу за знаменитой новорижской пирамидой и ехать, минуя Millennium Park.

По форме территория проекта — практически правильный треугольник. Гипотенуза его «смотрит» в сторону элитного Monteville, а два катета —

на лесополосы. Таким образом, дома, непосредственно прилегающие к лесу, будут иметь вид на природный ландшафт. В соответствии с генпланом вся территория поселка площадью 11,5 га расчерчена дорогами, пересекающимися под прямым углом, между которыми также под прямым углом будут сгруппированы дома.

Цвет и материал

Всего на территории «Парк Авеню» будет построено 187 трехуровневых таунхаусов. В блокированном доме от двух до восьми квартир — чаще всего по шесть. Площадь придомового участка каждой из них будет составлять от 2,7 до 8 соток, включая пятно застройки. При этом чем ближе к лесу стоит таунхаус, тем размер его участка больше, а чем дальше, тем, соответственно, меньше. Хозяе-

вам некоторых квартир повезет вдвойне: на территории их участков уже растут деревья.

Архитектура таунхаусов современная — с крупными плоскостями стен, окнами в пол и акцентом на прямые углы. При этом главная проблема, с которой встречаются при проектировании таунхаусов, — монотонность повторяющихся фасадов — с легкостью решена тремя основными приемами. Прежде всего фасадная стенка не будет сплошным монолитом: разные элементы будут выступать, то утопать в плоскости. Сложную конфигурацию фасадов создают лабиринтообразные выступающие стенki, которые в одних местах будут служить основой для террасных балконов, а в других — навесом для них, визуально придавая фасадам необходимый объем и неповторяющийся ритм.



А в дополнение к этому в отделке фасадов используются три разных по фактуре и цвету облицовочных материала: мрамор, дерево и плитка из камня. Соединяясь друг с другом в разных соотношениях и пропорциях, они будут разнообразить еще и цветовую гамму.

Все дома компании Villagio Estate принципиально строятся из кирпича. И данный поселок не исключение. Что касается фундамента домов, здесь он свайно-монолитный. Все коммуникации в поселке центральные, в каждом таунхаусе будет установлен газовый котел.

Все в собственности

В отличие от фасадов, площадь таунхаусов в «Парк Авеню» не столь разнообразна и предлагается исключительно в двух вариантах: 287 и 364 кв. м. Все они будут иметь свободную планировку и высоту потолка от 3 до 3,3 м. Среди несомненных плюсов — наличие больших террас и балконов, которые предусмотрены в каждой квартире на одном или двух этажах в зависимости от ее площади. А также возможность установить у себя камин. На нижнем этаже предусмотрено одно машиноместо с возможностью обустройства навеса для второго автомобиля.

Построить поселок девелопер планирует довольно быстро — за полтора года. Окончание строительства, начавшееся несколько месяцев назад, намечено на конец лета 2013 года. А подведение всех коммуникаций — на лето текущего года. Стоит отметить, что прилегающие к домам участки будут оформляться не в аренду, а в собственность — свидетельства застройщиком уже получены. Так что если кому-то нужны дополнительные гарантии прав, они у него будут.

Инфраструктура по соседству

Территория поселка будет полностью благоустроена и насыщена различными природными элементами. Дороги будут выложены плиткой, по всей территории посажены деревья, а по периметру участков будет высажена живая изгородь. Но самое главное — в поселке будет собственная довольно большая, в 2 га, рекреационная зона с протекающей по ней речкой. Эпикентр поселковой жизни будет расположен на противоположной от въезда стороне. Протекающая здесь речушка Беляна будет расширена и превращена в небольшой водоем, а вся территория вокруг нее преобразована в большую парковую зону с детскими и спортивными площадками, беседками и дизайнерским продуманным ландшафтом. Излишне говорить, что вся территория «Парк Авеню» будет находиться под круглосуточной охраной и оборудована системой видеонаблюдения.

Инфраструктура проекта кажется минимальной и ограничивается только контрольно-пропускным пунктом. Но спасением для жителей является то, что поселок строится не в чистом поле, а в прямом соседстве с уже построенными и в основном заселенными элитными поселками Villagio Estate, на всей территории которых действует единая клубная система. То есть жители «Парк Авеню» смогут пользоваться объектами инфраструктуры других поселков застройщика. Например, в двух минутах ходьбы в сосед-

нем Monteville будет детский сад на 125 мест. Там же, но уже в пяти минутах ходьбы — ресторан. Еще по ресторану — в «Гринфилде» и Millennium Park, там же необходимые магазины, кафе, теннисные корты, салоны красоты и другие объекты. До девственных лесов, обширных парков Monteville, озер и каналов Millennium Park пар минут пешком или на машине. Что касается школ, то в районе нет недостатка и в них: в нескольких километрах от поселка находятся Первая московская частная гимназия в Липках,

школа в поселке «Монолит», общеобразовательная Павловская школа и Павловская гимназия.

По цене бизнес-класса

И самое главное — цена. Стоимость таунхауса в «Парк Авеню» площадью 287 кв. м с минимальным участком земли на сегодня составляет \$500 тыс. Цена большого таунхауса площадью 364 кв. м — \$700 тыс. Соответственно, 1 кв. м здесь стоит \$1,7 тыс. Это более чем адекватная рыночная цена за элитный объект на престижном направлении, который будет построен к лету следующего года. За те же деньги в хорошем районе Москвы можно приобрести квартиру бизнес-класса площадью не более 70–80 кв. м. Обслуживанием поселка будет заниматься та же управляющая компания, что обслуживает соседние поселки Villagio Estate. Стоимость услуг УК в «Парк Авеню» составит 15–16 тыс. руб. в месяц плюс коммунальные платежи по счетчикам и тарифам Московской области. Для сравнения: в поселке Millennium Park те же услуги обойдутся жителям от 22 тыс. руб. в месяц.

Появление поселка таунхаусов в конгломерате элитных коттеджных поселков, несомненно, преимущество для покупателей. Но покупателям очень разборчивым, ведь сам по себе формат таунхаусов для нашей страны все еще непривычен. Престижное направление, элитная окружающая застройка, высокое качество строительства и экологические характеристики проекта соответствуют определению элитной недвижимости. Однако вряд ли жителями нового поселка станут традиционные покупатели элитной недвижимости, которые любят отгораживаться от окружающего мира высокими заборами. Этот поселок скорее придется по душе молодым обеспеченным людям, обладающим широким кругозором и привыкшим рационально расходовать свои деньги.

Ирина Фильченкова

ПРЕСТИЖ? ЕСТЬ ВЕЩИ НА ПОРЯДОК ВЫШЕ

- > Избранные апартаменты в комплексе «Город Столиц» на территории «Москва-Сити».
- > Специальный резерв одного из десяти самых престижных жилых комплексов мира*.
- > Инвестиционный потенциал, заметный из любой точки Москвы.
- > Апартаменты с отделкой и правом собственности.
- > Собственник, продажа на удобных условиях.



+7 (495) 287 77 99
www.vespermoscow.com

* Комплекс «Город Столиц» входит в ТОП 10 лучших небоскребов мира по версии международной премии Emporis Skyscraper Award 2010



Продается элитный коттедж в 10 минутах ходьбы от ст.м. Сокол. Исторический памятник «Поселок Сокол». Дом построен по уникальному архитектурному и дизайнерскому проекту. Сложный в плане дом представляет собой двухэтажное здание площадью 609 м². Площадь участка 1066 м². Дом построен с применением дорогих современных материалов и самых продвинутых инженерных систем. www.rautestate.ru. 669-65-25, 772-94-39

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита в зазеркалье

оазисы

О том, что элитные коттеджи следует искать на Рублево-Успенском шоссе, знает каждый ребенок. Взрослый расширит географию поиска до Новорижского, Калужского, Киевского и ряда других западных и юго-западных направлений. Но восток, юг и юго-восток Подмосковья оставляют без внимания практически все любители роскошной загородной жизни. Однако „Б-Дом“ вернулся с охоты на престижные объекты не-престижных направлений не с пустыми руками.

Казино маршала в отставке

Восточные и юго-восточные направления напоминают черную дыру, которую именуют застройщики престижного загородного жилья обходящей стороной. Подтверждает это и новая классификация загородной недвижимости, недавно представленная Российской гильдией риэлторов: все, что не ниже бизнес-класса, просто-таки обязано не выходить за пределы сектора, северо-запада, запада и юго-запада. А уж если стремишься попасть в класс «де люкс» (так теперь рекомендуют называть самые сливки), держись поближе к Рублевке, вернее, в пределах сектора между Калужским и Новорязанским шоссе. Там же классификация задает и ценовые рамки разных классов. Так, расценки на премиум-объекты (то есть не слишком дорогую элитку) — от 23 млн до 43 млн руб. Все, что дороже, отнесено к классу «де люкс».

Однако и на непристегнутых направлениях отсыпались объекты, цена которых превышает программу-минимум класса максимум в разы, а то и на порядок. Так, за самый дорогой из выставленных на продажу объектов непопулярных направлений просит 457 хвостиком миллионов рублей. Расположен он в 7 км от МКАД по Горьковскому шоссе вблизи Салтыковки. Невсегда этой территорией владели десять поколений князей Долгоруких, которые на реке Серебрянке устроили каскад прудов. Берега Серебряного пруда засадили серебряными тополями, на дне Золотого пруда таинственно мерцали желто-золотистые камешки. Стерляжий пруд снабжал рыбой княжеский двор. Еще был пруд Роскошный, пруд Тарелочкина, пруд Степана Степановича, названный по имени местного арендатора-огородника, и еще несколько прудов, которые тянулись от Измайловского дворца до Салтыковской

усадыбы, а их окрестности стали одним из излюбленных мест царской охоты.

Со временем часть прудов исчезла, однако статус местности сохранился. Во времена СССР ее облюбовала знать в погонах. Вот и на территории самого дорогого из продающихся здесь объектов (а она лишь немногим не дотягивает до 1 га) одно из зданий бывшая дача маршала СССР. Правда, по современным меркам 280 «квадратов» этого основательного трехэтажного кирпичного строения отнюдь не предел мечтаний. Поэтому теперь маршальское гнездышко скромно именуется «гостевым домом», а дом главный выстроен по соседству. Это четырехуровневый гигант, площадь которого зашкаливает за 1 тыс. кв. м, с бассейном, сауной, двумя бильярдными и собственным мини-казино с рулеткой, столом для бильярда и прочими игровыми фишками. На придомовом участке — корабельные соны, фонтан, прогулочные дорожки. Окружено все это великолепие двухметровым забором, а за неприкосновенностью perimeter следит вооруженная охрана.

Вода и медные трубы

Второе место в рейтинге самых дорогих объектов непристывших трасс стоит отдать коттеджу за 173 млн руб., который находится в 2 км от МКАД по Симферопольскому шоссе на территории Троцкого парка. «Это старинный парк, заложенный в конце XIX века графом Измайловым, — рассказывает руководитель департамента загородной недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. — Многолетние липы, сосны и вековые дубы придают ему особую атмосферу». Троцкий парк, раскинувшийся на 146 га, считают самым соловьиным из всех парковых окрестностей столицы, а в нынешнем году здесь планируют организовать зоопарк лесных зверей. Выстав-



Обособняк в Салтыковке выставлен на продажу более чем за €10 млн. На Рублевке он стоил бы вдвое больше ФОТО МИЗЛЬ

ленный на продажу дом находится на территории небольшого (на 20 домовладений) коттеджного поселка, носящего то же название, что и парк. В поселке свое собственное озеро, вдоль которого обустроили прогулочную набережную и элинг для катеров, а также несколько родников. Жилую зону поселка проектировали так, чтобы при строительстве пришлось вырубать минимум деревьев. Поэтому дома получились разноуровневыми, со сложной геометрией, а порой с не вполне привычным расположением помещений. Так, на первом эта-

же самого дорогого из коттеджей рядом с каминным залом-гостиной расположили бассейн, из которого можно выйти на летнюю террасу. Уровнем ниже оказался спортзал, а под самой крышей соорудили домашний кинотеатр. Площадь дома — 850 кв. м, участок (27 соток) огорожен кованым забором.

Это не единственный объект, который в поселке «Троицкий парк» имеется в продаже. Можно найти и подешевле, и — что особенно интересно — побольше. Например, имеется коттедж, оцененный примерно в 130 млн руб. «Это особняк площадью 912 кв. м, расположенный на участке в 33 сотки, — рассказывает Жанна Лебедева. — Он выполнен по авторскому проекту в стиле французской классики с элементами мо-

дерева. Крыша покрыта листовой медью, фасад — речная работа из натурального камня аглай с использованием многочисленных резных элементов, балконы и терраса отделаны ковкой по авторскому проекту. Планировка дома предусматривает просторную гостиную с камином, низкорасположенные оконные проемы и выход на террасу, откуда открываются виды на озеро. Третий этаж полностью автономный, предусматривает отдельная кухня. Дизайн интерьеров дома разработан известным дизайнером и декоратором Кириллом Истоминым, уделившим большое внимание эксклюзивным предметам мебели и уникальным элементам декора: люстры, бра, мебель и зеркала были приобретены на аукционе Christie's».

Князья и дачники

Третье место с ценой 150 млн руб. заняло сразу несколько объектов. Первый из них находится в 9 км от МКАД по Варшавскому шоссе у деревни Люпино, где добрая половина домов — солидные владения солидных владельцев. Причина особой популярности этой местности лежит к югу от самой деревни. Это усадьба Суханово, известная еще во времена Петра I. Ее расцвет пришелся на начало XIX века, когда усадьба перешла в руки князей Волконских и к строительству были привлечены именитые архитекторы России и Шарлемань. Часть задуманного, впрочем, так и осталась на бумаге, часть не дожидая до на-

ших дней. Но даже то, что осталось, продолжает притягивать взоры и... повышать цену всего, что за это время было выстроено в окрестностях усадьбы.

В самом дорогом из выставленных сейчас на продажу по соседству с усадьбой домов, том самом, что продается за 150 млн руб., около тысячи квадратных метров.

Дом примыкает к лесному массиву, на участке множество цветников, красивых прогулочных дорожек из светлого камня, фонтан, беседка в уголке сада и зона барбекю.

Цену данного объекта, достойную Рублево-Успенского шоссе, помимо большой площади дома и участка (23,5 сотки), а также близости к столице формирует внутренняя дизайнерская отделка комнат, дорогая итальянская мебель и техника», — поясняет руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов.

Второй коттедж, который также выставлен на продажу за 150 млн руб., находится в 12 км от МКАД по Рязанскому шоссе в Малаховке — пожалуй, самом известном из всех стародачных мест. Первые дачи здесь появились в 80-х годах XIX века, чуть позже, чем в окрестностях проложили железнодрожную ветку. Любопытно, что принадлежали тогда нынешние дачные земли англичанину Аллею, а строил первые дачи обрусевший немец Шпиглер, арендовав земельный участок у его владельца. Внешне первые дачи получились не ах, зато оказались крепкими и удобными, чем и привлекли первых дачников. Чуть позже в Малаховку пришел стиль модерн, а вместе с ним и творческая богема: Шаляпин, Маяковский с Лилей Брик, Есенин, Суриков, Марк Шагал...

Дом, который сейчас продается в Малаховке по самой высокой цене (около 1100 кв. м) окружен красиво подсвечиваемым по ночам участком в 55 сот. По сути, это даже не участок, а часть лесного массива с корабельными соснами и большим садом. Сад цветет даже зимой, но в доме — там под зимний сад отведено 80 кв. м. Бассейн и банный комплекс вынесены в отдельное здание, есть и гостевой дом, а в главном здании мансарду полностью отвели под домашний кинотеатр.

Второе по цене предложение в Малаховке — двухэтажный коттедж в стиле петровского барокко, выставленный на продажу за 137,5 млн руб. Самое примечательное в нем — малый и большой каминные залы, расположенные на разных этажах и соединенные между собой великолепной лестницей из красного дерева. Светлая галерея соединяет основную часть дома с бассейном, под который отвели отдельное крыло коттеджа.

С лечением и развлечением

Объект, который оказался на четвертом месте (цена 135 млн руб.), пожалуй, самый неожиданный. Во-первых, располагается он далеко всех от Москвы (19 км от МКАД по Симферопольскому шоссе), а во-вторых, в отличие от всех предыдущих, не так велик: в доме лишь немногим больше 450 кв. м, а площадь участка не превышает 14 соток. Секрет цены — в особой инфраструктуре местности, где он расположен. «Дом находится на территории оздоровительного комплекса «Вор», который занимает территорию 200 га соснового леса», — рассказывает генеральный директор Soho Estate Елена Первакова. — Сам санаторий был построен в начале 60-х годов XX века, однако, как и во многих подобных объектах, в конце 1990-х — начале 2000-х годов часть его территории была приватизирована и застроена частными домами. А у жителей кроме прекрасного чисто природного окружения появилась возможность пользоваться развитой медицинской инфраструктурой».

Чтобы описать уровень местной медицины, достаточно сказать, что находится оздоровительный комплекс при управлении делами президента РФ. Местная инфраструктура одними медицинскими объектами не ограничивается — здесь есть множество современных спортивных и развлекательных сооружений: конноспортивный комплекс, боулинг, теннисные корты, футбольные и хоккейные поля, волейбольная площадка, спортивный и тренажерный залы, бассейн, бильярдная, бани и сауны, бар и диско-бар, три ресторана, пивной бар, пиццерия, а для самых отчаянных гурманов-миллионеров даже пельменная. «Имеются и другие развлечения», — добавляет генеральный директор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — Например, полеты на воздушном шаре, а для любителей пострелять — пейнтбол и тир».

Кстати, на территории того же оздоровительного комплекса выстроены не только коттеджи, но и таунхаусы. Цены на них тоже весьма впечатляющие. Так, за таунхаус площадью 350 кв. м (участок — 3,5 сотки) просят 105 млн руб.

На отметке в 135 млн руб. можно поставить точку — дальше идти по ценовой шкале вниз бесцельно: слишком уж много придется сделать шагов, пока не доберемся до линии финиша в 43 млн руб. Ведь на непопулярных направлениях таких объектов около сотни. А может, популярность все же стоит определять не по компасу, а по окружению? Найти достойное окружение можно везде. Главное — знать, что искать.

Наталия Павлова-Каткова



Всего лишь несколько мгновений отделяют нас от момента, когда все будет готово к торжественному приему гостей. Barkli Virgin House стал лучшим среди клубных домов, построенных на «Золотой миле» корпорацией «Баркли».

Утонченная эlegantность, сдержанность и благородное происхождение покоряют с первого взгляда. Разве можно устоять перед талантом королевского дизайнера Келли Хоппен (Kelly Hoppen for you), создавшей концепцию Barkli Virgin House?

Этот дом не для тех, кто приобретает дорогую недвижимость только чтобы демонстрировать остальным свой достаток. Barkli Virgin House создан для умных и утонченных людей, знающих толк в дизайне и получающих удовольствие от гармонии.

Barkli Virgin House
1-й Зачатьевский пер., 8/9
(495) 933-00-00
с проектной декларацией
Вы можете ознакомиться на сайте
www.barklivh.com

ЗАО «Баркли Строй»

Реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Игра в городки

территории

(Окончание. Начало на стр. 1)

Расстояние между зданиями такое, какое никогда не сможет позволить себе не только Москва, но и, пожалуй, любой подмосковный город. Еще одна местная особенность — обилие гаражных комплексов. Не московских «народных» и прочих многоярусных парковочных площадок, а монументальных индивидуальных кирпичных строений, к тому же преимущественно двухэтажных. Вверху — комната отдыха, а под зоной стоянки автомобиля — смотровая яма и погреб. Обилие гаражей удивляет еще и потому, что машин в городе вроде бы не так много. Как, впрочем, и жителей — около 7 тыс. человек.

Край черно-белых лебедей

Есть в Звездном городке детские и спортивные площадки, недавно отремонтированная поликлиника, которая сейчас оснащается современным оборудованием, деревянная церковь, которую построили, как в старину, без единого гвоздя. Неподалеку от Центра подготовки космонавтов — стайка коттеджей, где после визита в заоблачные дали проходят земную акклиматизацию космонавты. Есть широкие прогулочные аллеи и сразу четыре пруда, один из которых облюбовали рыбаки, а в другом поселили лебедей. «Двух черных, двух белых, и двух черно-белых», — шутят местные жители. Они появились уже после того, как город был выведен из подчинения Министерства обороны. Другая примета перемен — разрытые улицы: в городе меняют все коммуникации. Конечно, ямы доставляют некоторое неудобство, но жители относятся к этому с пониманием, ведь при старом режиме город заметно обветшал и требует реконструкции. Сейчас в городе есть только одна строительная площадка — девятиэтажный монолитно-кирпичный дом, в котором поселятся сотрудники ЦУПа. Работы над ним, правда, затянулись еще с 2006 года, но шансы на завершение строительства высоки. В середине февраля прошли публичные слушания по строительству еще нескольких домов — двух 17-этажных, одного 9- и одного 14-этажного. Так что город начинает развиваться с космической скоростью.

В свое время глава местной администрации опасался, что как только в городе будет разрешена приватизация, в Звездный ринется много чужаков. Не ринулись. Просто потому, что расставаться со Звездным с его особой атмосферой и практически дачным ландшафтом мало кто собира-

ется. Сейчас, например, на продажу выставлено лишь три-четыре квартиры. Одна — трехкомнатная, в доме серии П-44. Ее владелец — бывший летчик, ныне пенсионер, который собирается перебраться в Москву поближе к сыну, чтобы помочь ему вести свой бизнес. «Из-за сложности процедуры передачи имущества от одного ведомства другому возможность приватизировать в городе жилье появилась не сразу, довольно долго принять документы на приватизацию городские власти были не готовы», — рассказывает он. — Я не стал дожидаться окончания этого процесса и оформил квартиру в собственность через суд. Сейчас у меня все документы на руках и нет никаких препятствий для совершения сделки». Цену квартиры хозяин задает практически московскую — 7,3 млн руб., однако после погружения в атмосферу города она не кажется завышенной. Вторая выставленная на продажу квартира — «двушка» в кирпичном девятиэтажном доме-башне. За нее просят около 5 млн руб.

Свободное проникновение

«Основное преимущество ЗАТО, которых в Подмосковье осталось всего пять (Звездный городок, Краснознаменск, Власиха, Восход и Молодежный), — закрытая территория и полный набор внутренней инфраструктуры, что делает их отчасти похожими на высокоразвитые охраняемые коттеджные поселки», — рассказывает Наталья Тишкова, начальник отдела офиса «Бабушкинское» компании «Инком-недвижимость». — Неудивительно, что желающие поселиться в закрытых городках находят, однако стороннему человеку приобрести здесь недвижимость непросто». На первый взгляд это действительно так. Согласно статье 8 Закона о закрытом административно-территориальном образовании, «граждане, приватизировавшие занимаемые ими жилые помещения, и собственники жилых домов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования», вправе продавать, сдавать в аренду эти помещения и дома и совершать с ними иные сделки с гражданами, постоянно проживающими или работающими на территории закрытого административно-территориального образования». Некоторое время назад к этой норме относились строго, поэтому люди «извне», желающие поселиться в закрытом городке, шли на разные хитрости. Например, реально или номинально, не без помощи продавцов недвижимости охраняемых по периметру городков, устраивались на работу в ЗАТО — продавцами,



Закрытые военные городки когда-то были недосыгаемы, как звезды, для простых граждан. Теперь поселиться в них может любой желающий

кассирами или иным обслуживающим персоналом. А при наличии работы никаких препятствий для покупки жилья не возникало.

Однако в последнее время и этого не требуется. Ведь у той же восьмой статьи ФЗ о ЗАТО есть продолжение: приобрести недвижимость здесь имеют право любые «граждане Российской Федерации, получившие разрешение на постоянное проживание на территории закрытого адми-

нистративно-территориального образования». О чем идет речь, поясняет Владимир 3. из Краснознаменска, который четыре года назад, не будучи жителем ЗАТО, приобрел здесь квартиру. «Информация о личности покупателя прибывает по различным базам — ФСБ, военных ведомств, полиции и пр., — рассказывает он. — Процедура занимает около двух недель и по большому счету является формальностью: я не слышал ни об одном случае, чтобы приезшему, решившему переселиться в Краснознаменск, отказали в праве покупке или последующей регистрации в собственной квартире».

Голубые и розовые

Сам Краснознаменск, кстати, в котором проживает около 27 тыс. человек, хоть и имеет отношение к космосу, как и Звездный городок, однако является городом совсем иной формации. Находится он в 27 км от МКАД по Минскому шоссе неподалеку от Голицына. Да и назывался он раньше Голицыно-2. Система въезда в город на первый взгляд точно такая же, как в Звездный. — несколько КПП со своей охраной. Охрана, к слову, на этот раз не ведомственная, а военная, но главное, принцип оформления документов на каждом КПП свой. На главном, в который попадешь, если свернешь с шоссе на указатель со словом «Краснознаменск», все очень строго. Заявлять о приезде гостей нужно заблаговременно, тщательно указывать цель визита и прочие данные. Зато на втором, к которому подъезжают через село Кобяково, все куда демократичнее. Документы оформляют прямо на месте за пару минут, причем только на въезжающую машину, а уж сколько в ней находится народа, никого не интересует. Но и это еще не все. Можно попасть в город вообще без пропуска. Правда, пешком или на внедорожнике. В идущем по периметру поселения ограждении встречаются такие проплешины, в которые пролезет даже танк. Разве что нормальных подъездных путей к ним нет.

Первое, что поражает в самом городе, — обилие автомобилей. Не зря он считается

одним из первых в России по количеству автотранспорта на душу населения. А вот с парковочными местами, не говоря уже о гаражах, большая проблема. Оставить машину практически нелегко. Автомобили забыты все дворы, все обочины, все мало-мальски подходящие для стоянки участки у тротуаров. Даже новые дома, построенные в последние пять-семь лет (а в Краснознаменске таких немало), возводились без учета такого обилия автотранспорта. Даже к детским площадкам, которых здесь очень много (почему — объясним чуть позже), приходится буквально протискиваться через плотные ряды машин. Поэтому впечатление удобного для жизни города Краснознаменск не вызывает.

Несколько лет назад традиционно серому облику домов решили придать цвет. За дело взялись рьяно: фасады большинства домов отштукатурили и выкрасили в интенсивно-розовый и голубой (другие цвета встречаются значительно реже). «У нас теперь так же ярко, как на Чукотке», — шутят местные жители. Вообще, местные жители пошутить горазды. Например, почти каждому дому они придумали «фирменные» названия. Есть, например, «дом рыбака», который построен неподалеку от пруда. А три рядом стоящие здания он нарекли «три поросенка». Почему именно так, уже не помнят и сами. Но точно не из-за цвета: фасады раскрасили гораздо позднее. Не знаю, случаен ли был выбор «фирменных» расцветок, но он попал в точку: в Краснознаменске самая высокая рождаемость из всех городов Московской области. Неудивительно, что в те же цвета выкрасили и местный ЗАГС. Именно из-за высокой рождаемости в городе так много детских площадок, несколько детских садов, два лицея, гимназия и пара школ. Правда, природной составляющей для гармоничного развития юных жителей города очень не хватает. Внутри города озеленение довольно скудное, правда, есть лесные и парковые массивы по периметру, но из-за достаточности больших размеров Краснознаменска до них есть нужно добираться.

Возможностей приобрести недвижимость в Краснознаменске масса. На вторичном рынке, представленном более сотни квартир. Есть, например, трехкомнатные с разбросом цен от 4 млн до 7 млн руб., есть пятикомнатная за 11 млн. Есть и много новых домов (цены — от 67 тыс. руб. за 1 кв. м), строительством которых преимущественно занимается компания «Ниском». Самый крупный из них — ЖК «Молодая семья», семисекционный дом переменной этажности. Кстати, в некоторых из уже введенных в эксплуатацию домов до 20% всех квартир новыми хозяевами уже выставлено на продажу. «Мы специально приобрели квартиру на стадии котлована, чтобы потом, когда по завершении строительства цены вырастут, продать ее и приобрести загородный дом», — рассказывает один из местных жителей, который продает двухкомнатную квартиру за 6 млн руб. Правда, пока, признался он, особого наплыва покупателей не наблюдается: выбор недвижимости в Краснознаменске очень большой.

Открыть и сохранить

Насколько разнообразны по своей сути закрытые административно-территориальные образования, настолько же разноплановы и другие бывшие военные городки, в которых теперь свободный режим доступа и проживания. Особенно много их появилось в прошлом году, когда более 130 военных городков, имеющих собственный жилищный фонд, было снято с баланса Министерства обороны и передано муниципальным властям. Так, в Московской области перестали быть военными Николо-Урюпино, Ватулинка-1, Луховицы-3, Кубинка-2 и еще 18 городков. На самом деле, процесс превращения военных поселений в города, развивающиеся по гражданским принципам, начался гораздо раньше, просто августовский «взброс» оказался самым масштабным. К некоторым из них, которым еще только предстоит серьезно

решать проблемы обновления инженерной и социальной инфраструктуры, покупатели относятся с прохладцей. К другим, напротив, проявляют очень активный интерес. «Значительная часть таких городков строилась для интеллектуальной элиты в погонах, сотрудников военных и прочих ведомственных закрытых НИИ — «почтовых ящиков», — рассказывает риэлтор-эксперт компании «Инком-недвижимость» Роман Пославский. — Несмотря на то что в последние годы их население меняется, основной костяк городков остался прежним. Поэтому они берут свое социальное однородностью».

Один из таких социально однородных городков — Юбилейный, что находится в 10 км от МКАД по Ярославскому шоссе и некогда тоже был связан с космосом. В свое время он вырос вокруг 4-го ЦНИИ МО РФ, который занимается проблемами стратегического развития ракетно-космического вооружения. В 2010 году был реорганизован, однако не изменил свой профиль. Сам же город стал открытым достаточно давно, поэтому все инфраструктурные проблемы уже успел решить, однако интеллектуальный костяк жителей не утратил. Юбилейный — это город вообще особый. Это единственный город в России, который буквально встроен в другой город — Королев. Одна из границ города проходит по улице Пионерской. Расположенные по ней нечетные дома относятся к Юбилейному, а четные — это уже Королев. Сохранились в Юбилейном и остатки кирпичной стены, которая некогда окружала город. Сейчас она некий артефакт, который носит по большей степени декоративный характер. Однако местные жители нашли ей и практическое применение. С внешней стороны этой стены, на территории, которая некогда к Юбилейному не относилась, выросла частная застройка. Владельцы этих домов пристроили к стене заборы и используют ее как элемент естественного ограждения своего личного жилища.

Несмотря на то что костяк жителей Юбилейного остался прежним, сам город заметно преобразился. Например, здесь построено самое высокое здание в Московской области, появилось много новостроек, которые активно разбавили некогда хрущевский облик города. Правда, судьба некоторых новостроек печальна. Например, один из домов начали строить еще тогда, когда город уже открыли, но земля по-прежнему принадлежала Министерству обороны. Разрешительную документацию наделились оформить задним числом, когда будет сделан перевод земель, но не сложились. В итоге дом не построен и поныне, а те, кто приобрел в нем квартиры на стадии котлована, дополнили ряды обманутых дольщиков. Впрочем, это, пожалуй, единственный проблемный объект в Юбилейном, судьба остальных новостроек намного благополучнее. Имеется и масса предложений на вторичном рынке. Интересно, что цены здесь остаются чуть ниже, чем в центральной части Королева, что является дополнительным преимуществом для покупателей.

Однако цена — это не самое главное. Ценами новых жителей завлечь можно, но удержать их нельзя. Главное, чтобы были созданы все возможности для жизни, чем на данный момент могут похвастаться лишь считанные единицы бывших военных городков и нынешних ЗАТО. Большинство новых жилых открыток городков это пока предложить не готово, потому что главный процесс, который в них сейчас происходит, — перераспределение земли — пока продолжается. И лишь после его завершения городки в полной мере могут получить новое дыхание. А если к тому же им удастся сохранить особую атмосферу стабильности, защищенности и интеллектуальности, которая есть сейчас, новоселы в них потянутся. А пока к таким городкам стоит присматриваться очень внимательно: скрывающиеся в их недрах «военные тайны» откроются не сразу.

Наталья Павлова-Каткова

НОВЫЙ КОРПУС

ДОМ С ДАНОМ

АКЦИЯ до 31.03.12

“ДОМИНИРУЮЩАЯ ИНВЕСТИЦИЯ”

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Нежилые помещения
- Ипотека **ВТБ 24** от 8%
ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1623

232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 01 февраля 2012 г. по 31 марта 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

Ильинка

поселок лэйнхаусов

Участники проекта:

Поселок принят в эксплуатацию. Проектная декларация на сайте www.ilyinka.ru

(495) 729-68-88, www.ilyinka.ru

Реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Смесь жанров

форматы

Мультиформатные поселки призваны удовлетворить запросы любого покупателя, предлагая выбор от таунхауса до резиденции и участка без подряда. Смешение разных форматов на одной территории позволяет жильцам экономить на коммунальных платежах и обещает развитую инфраструктуру. Однако покупателей загородного жилья прежде всего беспокоит социальный статус соседей.



Мультиформатные загородные комплексы позволяют сокращать эксплуатационные расходы и увеличивать количество инфраструктурных объектов ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

Антикризисные меры

Считается, что мультиформатные поселки появились под влиянием кризиса. Застраивая поселки разнотипным жильем, девелоперы, таким образом, повышали ликвидность своих объектов. На самом деле застройщики задумались над расширением продуктовой линейки гораздо раньше. «Во-первых, расположение земельных участков для строительства поселков вблизи промышленных зон, городов, крупных транспортных магистралей потребовало более грамотного расчета финансовой модели проекта. Чтобы выйти на ожидаемый уровень рентабельности, они вынуждены были покрывать менее ликвидные части разрабатываемых землеотводов введением в коттеджные поселки формата таунхаусов и квартир. Во-вторых, мультиформатные поселки позволяют поселить в одном проекте разные поколения одной семьи с разными финансовыми возможностями, то есть появляется возможность охватить больше различных сегментов потребителей», — рассказывает руководитель департамента загородной недвижимости Kalinka Realty Юлия Прошева. Наконец, чтобы проект был конкурентным, он должен нести какую-то новую идею. Мультиформат стал такой идеей. «Это маркетинговый ход, привлекающий покупателя», — соглашается управляющий директор агентства недвижимости «Усадьба» Наталья Кац.

Мировой финансовый кризис только придал ускорение развитию этого сегмента рынка. Для застройщика выгода была очевидна: диверсификация рисков за счет охвата более обширной целевой группы покупателей. «На кризис пришла активная фаза строительства многих подмосковных поселков. Часть появилась после кризиса, в том числе и под его влиянием», — рассказывает руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Контини» Сергей Мигунов. Чтобы избежать рисков долгостроя в связи с финансовыми сложностями, девелоперы и застройщики в спешном порядке пересматривали концепции проектов в пользу мультиформата. Если до 2008 года мультиформатные поселки совмещали в себе в основном коттеджи, таунхаусы и малоквартирные дома, то во время кризиса распространенным стал формат участков без подряда: девелопер, если ему не хватало финансов для исполнения своих обязательств, в любой момент мог сбросить землю — продать участок без подряда и закрыть дыру в бюджете.

В настоящее время количество поселков, сочетающих в себе разные типы жилья, продолжает расти. Большинство девелоперов, управляющих проектами площадью более 10 га, рассматривают возможность развития проекта в мультиформатном варианте. При этом такие объекты смешаются в сегмент экономкласса. «Подавляющее большинство девелоперов идет по пути добавления более дешевых форматов. То есть если в поселке изначально строились или планировались коттеджи, то девелопер добавляет таунхаусы. Если уже были таунхаусы и, возможно, коттеджи, то добавляются многоквартирные

дома», — говорит генеральный директор Human Development Евгений Хуторянский. Только отдельные посткризисные проекты можно отнести к более высокому классу, например поселки «Олимпийская деревня Новогорск» (таунхаусы и квартиры) и «Западная долина» (таунхаусы и квартиры). Еще одним новшеством современного мультиформата можно назвать более заметную упорядоченность в возведении очередей. По словам директора по стратегическому развитию УК «Абсолют Менеджмент» Анны Шишкиной, если раньше строительство велось хаотично: участки с подрядом, без подряда, таунхаусы — все форматы были перемешаны, то теперь девелоперы понимают концепцию таких поселков и четко разграничивают их по зонам застройки.

По данным компании Penny Lane Realty, по итогам 2011 года доля мультиформатных поселков составила 15% от общего количества объектов на рынке Подмосковья. С точки зрения географии мультиформатные объекты сконцентрированы на западном, северном и юго-западном направлениях. Это Новая Рига, Можайское, Рублевское, Калужское, Дмитровское и Ленинградское шоссе.

Чаще всего застройщики смешивают отдельно стоящие дома (резиденции) и таунхаусы, которыми закрывают близость к дороге и не самые приятные виды. Для резиденций отводятся лучшие места с хорошими визуальными характеристиками. Например, в поселке «Флоранс» на Рублевке таунхаусы стоят вдоль дороги, а резиденции — в глубине. Анна Шишкина отмечает, что «в правильном поселке, как правило, не больше двух форматов недвижимости. Чаще всего это коттеджи плюс участки без подряда или таунхаусы плюс коттеджи». Впрочем, сейчас все чаще бывает и по-другому. Так, в поселке «Довиль» соседствуют таунхаусы, дуплексы и многоквартирные дома, в «Новом Лапино» есть и коттеджи, и таунхаусы, и малоэтажные многоквартирные дома.

Смешать, но не взбалтывать

Для покупателей мультиформатные поселки несут в себе немало практических преимуществ. Прежде всего таким объектам практически не грозит долгострой. В зависимости от спроса девелопер может менять соотношение разных форматов и подстраиваться под спрос. Для покупателя это означает, что, во-первых, его жилье сдадут в срок, а во-вторых, ему, переселившись в поселок, не придется самому жить среди вечной стройки, которую девелопер никак не может продать.

Кроме того, смешение разных форматов и масштабность позволяют значительно снизить стоимость сетей за счет единых коммуникаций, уменьшить коммунальные платежи и эксплуатационные расходы на охрану, уборку, вывоз снега и мусора. «Все понимают, что лишних денег нет, коммунальные платежи стоят дорого и даже объекты социальной инфраструктуры в конечном счете оплачивают потребители. Соответственно, чем больше жителей, тем ниже платежи и тем ниже расходы на социальные блага», — говорит управляющий

партнер «МИЭЛЬ—Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. Мультиформат также позволяет построить больше социальной инфраструктуры (школы, детские сады, полицейские пункты, медицинские центры, отделения связи и т. д.). Чем больше поселок, тем больше инфраструктуры можно собрать на одной территории. При этом дороги, парковки или магазины в мультиформатном поселке, как правило, будут выше по качеству, чем их аналоги в обычном многоквартирном микрорайоне, и все жильцы смогут пользоваться инфраструктурой, предназначенной в том числе и для более обеспеченных социальных групп домовладельцев.

В мультиформатном поселке выгодно приобретать наиболее дешевые объекты, так как таким образом можно оказаться соседом сильных мира сего. Однако эксперты негативно оценивают такого рода преимущества. «С одной стороны, кто-то обрадуется возможности пользоваться роскошной инфраструктурой, живя в относительно скромном таунхаусе рядом с соседом из коттеджа, а кто-то будет испытывать легкое чувство неполноценности», — говорит Юлия Прошева.

Некоторые эксперты и вовсе не советуют покупать недвижимость в поселке, если в нем есть недвижимость от эконома до элиты, так как всем категориям покупателей будет психологически некомфортно. По словам Анны Шишкиной, «надо осторожно относиться к поселкам, где вместе с коттеджами строятся многоквартирные дома: велика вероятность, что в последних будут жить гастарбайтеры». Наталья Кац в качестве контраргумента мультиформата также указывает на разницу в социальном статусе, отсутствие клубности и, как следствие, не очень высоким уровне безопасности. В элитных поселках этот вопрос решается заселением в экономичные таунхаусы прислуги и обслуживающего персонала основного коттеджного поселка. Таким образом, достигается некий уровень клубности. «Иногда наличие например, многоквартирных домов в поселке может сработать и на очень обеспеченного клиента, приобретающего коттедж за миллионы долларов. Ведь наличие отдельных квартир в поселке может им использоваться как жилье для персонала, причем расположенное отдельно, не в доме. Иногда это даже очень большой плюс для состоятельных клиентов», — говорит Алсу Хамидуллина, руководитель департамента загородной недвижимости ContactRealEstate.

Что выбрать?

Почти во всех мультиформатных проектах квартиры дешевле, чем в Москве, однако, как правило, дороже, чем в любом подмосковном панельном (или даже монолитном) микрорайоне. В более дорогих форматах в мультиформатном поселке у девелопера есть возможность устанавливать более низкие цены по сравнению с аналогами в моноформатном. Дело в том, что среди различных форматов наибольшую маржу в процентном соотношении дают наименее дорогие объекты, то есть либо квартиры, либо таунхаусы, если поселок проектируется по типу «таунхаусы плюс коттеджи». Поэтому при наличии различных форматов девелопер может позволить себе сделать меньшую наценку на дорогие объекты, — говорит господин Хуторянский. — В общем-то можно уценить и менее дорогое жилье, но там разброс цен в пределах группы объектов схожего качества не так высок, поэтому снижение цены будет менее заметно для покупателя и, соответственно, не будет выглядеть столь ярким конкурентным преимуществом объекта, как в случае с коттеджами». Таким образом, коттеджи, а иногда таунхаусы в мультиформатных поселках могут продаваться дешевле по сравнению с аналогами по качеству в моноформатных проектах.

Что касается максимума ценовой планки, то, по словам госпожи Прошевой, мультиформатные поселки не предлагают людям с бюджетом более \$5 млн. «Обеспеченным нужна однородная социальная среда», — резюмирует эксперт.

Чаще всего мультиформатные поселки интересны тем, кто хочет жить за городом, но, скажем, ограничен в бюджете и покупает вместо коттеджа таунхаус или квартиру, либо покупателю нужна квартира в Московской области, а в таком поселке она доступнее по цене, чем в жилом микрорайоне в каком-нибудь подмосковном городе. «При этом в качестве квартиры для постоянного проживания мультиформат проигрывает массовой застройке: близость природы, экологичность и малозатяжность для квартир в загородных поселках — недостаточный стимул для покупки, особенно с учетом отрыва таких проектов от социально-бытовой инфраструктуры и общего низкого уровня развития транспортной инфраструктуры в Подмосковье», — заключает Тимур Сайфутдинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood.

Ольга Говердовская

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

Апартаменты
с эксклюзивным дизайном
Клубный этаж, комфорт и сервис
международного уровня

Тел. +7 (495) 651-651-0
www.mercury-city.com

РЕКЛАМА

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ОАО «Сбербанк России», Генеральная
лицензия Банка России №1481 от 30.08.2010

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Старое по-новому



Дом №13 по Кривоарбатскому переулку: один из первых примеров частной реконструкции

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

Проект был реализован в короткие сроки. На данный момент в продаже находятся четыре квартиры в этом доме от 64 кв. м до 250 кв. м и стоимостью квадратного метра на уровне \$11 тыс.

На сегодняшний день найти подходящий для такого инвестиционного проекта дом крайне сложно, так как на рынке их почти не осталось, а те, что есть, являются «проблемными» с точки зрения расселения. Дело в том, что сейчас проживающие в таких домах люди стали более подкованными в этом вопросе — менять свою комнату в коммуналке на однокомнатную квартиру где-нибудь в Северном Бутово они не хотят, а просят за свои квадратные метры баснословную компенсацию, — комментирует ситуацию Денис Попов. Таким образом, цена выкупа становится очень высокой — более \$10–15 тыс. за квадрат — и, следовательно, невыгодной для инвестора. С ним соглашается и Александр Подусков, директор по продажам компании KR Properties, добавляя, что «до 2005 года, пока не вступил в силу новый Жилищный кодекс, работать с такими проектами было проще: не нужно было получать согласия всех собственников на управление всем домом и обустройство общих площадей и чердака. Введение нового ЖК значительно усложнило процесс».

С сохранением фасада

Третий вид реконструкции — это фактически снос всего дома, кроме фасадной стены, которая охраняется государством. При таком варианте появляется возможность устройства подземного паркинга и строительства фактически нового дома позади старинной фасадной стены. Получается интересный результат: с внешней стороны проект выглядит как красивый старинный дом со всеми уникальными архитектурными элементами, а внутри оказывается современный жилой комплекс.

При этом виде реконструкции квартиры имеют такую же высоту потолков, как и в исходном историческом здании, так как сами окна не позволяют девелоперу сэкономить на этом. Конечно, не обходится без того, чтобы надстроить лишние этажа для получения дополнительной ликвидной площади и улучшения финансовых показателей проекта в целом.

Примерами такой реконструкции являются ЖК «Русский модерн» на Гоголевском бульваре, 29 — реконструкция дома заканчивала ГК «Главстрой», дом №32 по Большому Афанасьевскому переулку и знаковый проект «Пречистенка, 13». В последнем сейчас в продаже остались три квартиры, предлагающиеся по цене от \$32 тыс. до \$36,5 тыс. за квадратный метр.

Реконструкция дореволюционного здания сам по себе процесс весьма сложный и затратный. В условиях плотной застройки в



Большой Афанасьевский, 32: старинный фасад с современной начинкой

центре сильно ограничено само строительное пространство, что затрудняет проведение бетонных работ, замену внешних коммуникаций. Иногда старинные здания тают в себе и «сюрпризы». Например, в Москве сохранились старинные дома, первый этаж которых может иметь высоту потолка 4–4,5 м, а второй этаж, предназначенный по традициям эпохи постройки для прислуги, — всего 2,2 м. Как отмечает генеральный директор девелоперской компании «Реставрация Н» Энвер Кузьмин, «реконструкция с сохранением только фасадной стены сопряжена с определенными сложностями, прежде всего с необходимостью согласования сохранения исторических элементов, но в итоге получается более качественный продукт. Однако с точки зрения прибыльности для девелопера поквартирный вариант реконструкции более эффективен и выгоден».

С ним соглашается и Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills: «Удельные капиталовложения в такие проекты можно оценить от \$7 тыс. до \$10 тыс. за 1 кв. м. Исходя из этого, далеко не каждый проект, гипотетически пригодный под такую реконструкцию, может окупиться. Зачастую только продажная цена подобных объектов составляет от \$10 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м проектной площади. Таким образом, для реализации подобной концепции в центре Москвы средняя цена продажи квартир должна быть не менее \$20 тыс. за 1 кв. м. Мест и объектов, где этого можно достичь, крайне мало. Поэтому таких проектов не так уж много». С другой стороны, сейчас вопрос точечной застройки в центре вообще закрыт. «В этом смысле застройщику может быть интереснее и легче вложиться в реконструкцию, чем пробивать площадку под строительство у города», — добавляет Игорь Шубин, руководитель отдела городской недвижимости агентства Tweed.

Мал золотник, да дорог

С введением ФЗ-214 застройщики очень неохотно идут на дисконтирование в своих новых проектах, в связи с чем с рынка первичной элитной недвижимости исчез такой класс покупателей, как частные инвесторы. Оно и понятно, девелоперам стало невыгодно продавать квартиры в новых проектах на стадии котлована значительно дешевле, а потенциальным инвесторам стало неинтересно вследствие этого их покупать...

Однако потребность вкладывать и зарабатывать на рынке элитного жилья осталась. Поэтому многие из них сейчас обращают свой взор в сторону старинных особняков. Таких инвесторов условно можно разделить на две группы. Первую составляют те, кто предпочитает купить одну-две квартиры в небольшом дореволюционном доме в престижном районе центра — Остоженка, Пречистенка, затем на собственные деньги сделать «косметическую» реконструкцию: привести в порядок парадную, общие холлы, подъезд. В общем, навести лоск, а затем перепродать свои квартиры со значительной долей прибыльности.

Так, например, сделал топ-менеджер одной крупной банковской структуры, купив в середине 2010 года 200-метровую квартиру в историческом особняке во 2-м Обьден-



Объект в Староконюшенном, 10/10 был расселен и реконструирован одним частным инвестором

ском переулке по цене \$13 тыс. за 1 кв. м. По его словам, на момент приобретения в доме были смешанные перекрытия и устаревшие коммуникации, а также оставалась еще одна не выкупленная такими же, как он, частными инвесторами коммунальная квартира. Наш собеседник вложил в установку нового лифта (\$30 тыс.) и отделку подъезда (\$10 тыс.). Учитывая сделанный в квартире локсовый ремонт, на сегодняшний день ее себестоимость, по его мнению, составляет \$18 тыс. за 1 кв. м. Однако при нынешней ситуации на рынке недвижимости Остоженки ее реально продать по \$22 тыс. за 1 кв. м, то есть наш инвестор зарабатывает за два года на такой инвестиции \$800 тыс.

Вторая группа — это инвесторы в небольшие исторические особняки. Зачастую сильно обветшалые, фактически развалюхи, но некоторые особняки в центре имеют одно важное преимущество — прилегающую территорию, находящуюся в долгосрочной аренде у города. Именно в возможности использовать и этот кусок земли кроется инвестиционная привлекательность таких объектов. Один из вариантов — ре-



Пречистенка, 13: самый дорогой реконструированный дом в Москве

конструкция такого особняка по типу 3, то есть попросту его снос и возведение на его месте отвечающего всем современным потребностям малоквартирного жилого комплекса на две-четыре семьи с собственной приватной придомовой территорией. При этом действует следующая схема: перед приобретением особняка необходимо удостовериться, что именно можно построить на данной территории. Затем особняк выкупается по цене от \$2 млн до \$6 млн, около \$1,5 млн придется потратить на различные процедуры согласования, которые к тому же займут около полутора лет. Далее следует вложить несколько миллионов в строительство нового особняка на две-четыре семьи. Зато по завершении всех процессов можно продать объект как минимум в полтора раза дороже вложенных инвестиций.

Многофункциональный особняк

Другой вариант инвестиций — это покупка особняка, в котором первый этаж будет использоваться под коммерческое назначение: сдача помещений под ресторан, салон красоты, интерьерный салон и т. д., а на втором-третьем этажах будет произведена реконструкция под жилые квартиры. Как отмечает Александр Подусков из KR Properties, «до кризиса 2008 года реконструкция таких особняков была довольно популярна среди инвесторов — их часто использовали под представительские офисы. В кризис такие покупки стали мало популярны, и в течение последних четырех лет почти не было спроса на особняки. В последнее время интерес инвесторов к подобным проектам начинает возрождаться. Единственная проблема в том, что лучшие особняки были перестроены до 2008 года. Сейчас найти хороший особняк с удобным расположением, чтобы удовлетворил требования клиента, довольно сложно». С ним соглашается и топ-менеджер, инвестировавший в покупку квартиры в Обьденском переулке: он признался, что на протяжении двух последних месяцев также безуспешно пытается найти подходящий особняк в районе Патриарших.

Для того чтобы такая инвестиция была для него выгодной, особняк должен иметь два-три этажа и предлагаться по \$7–9 тыс. за 1 кв. м, чтобы после реконструкции и обустройства паркинга себестоимость проекта не превысила планку в \$15 тыс. за 1 кв. м.

Таким образом, приобретение особняка с целью реконструкции и последующей перепродажи поквартирно или целиком — процесс довольно сложный. На действительно инвестиционно привлекательные объекты нужно вести настоящую охоту. Выгодной инвестицией может стать небольшой — от 500 до 1200 кв. м — исторический особняк с возможностью увеличения в ходе реконструкции его полезной площади: надстройка этажа, переоборудование мансарды. А также покупка особняка с прилегающей территорией в долгосрочной аренде у города. Общий бюджет покупки, по мнению участников рынка, сильно варьируется в зависимости от местоположения и площади, а сроки окупаемости подобного проекта в зависимости от дальнейшего использования и эксклюзивности проекта могут составить от двух до десяти лет.

Ольга Лактионова

28
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

Переулки Арбата

Готовый Домъ

по старинным архитектурным мотивам

22-888-00
www.afanasievsky.ru

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

земельные участки без подряда

центральные коммуникации

Пятницкое шоссе,
40 километров от МКАД

+7 (495) 222-65-30 sokolovo.biz



реклама

ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Здесь будет мини-сад

ландшафты

Главное преимущество таунхаусов перед большими коттеджами — это сравнительно небольшой (в среднем 2–5 соток) и, соответственно, недорогой участок земли, прилегающий к домовладению. Это беспроегршный вариант для тех, кто не готов платить за десяток-другой соток и не считает нужным тратить на уход за большим садом. Но даже такому небольшому участку необходимо уделять некоторое внимание, чтобы он не был похож на заброшенный сад, а радовал хозяев своим ухоженным видом.

Размер не имеет значения

Наиболее характерная площадь придомового участка составляет от 2 до 5 соток. Для настоящих специалистов своего дела практически нет ничего невозможного, так что и обустроить сравнительно небольшой участок земли под силу любому профессиональному дизайнеру.

«Участок можно обустроить вне зависимости от его размера», — утверждает Анна Зеленикина, специалист по ландшафтному дизайну. — Но на небольшой площади создать красивый сад будет сложнее, так как он потребует более тщательной проработки. К тому же такой участок обязательно должен быть выполнен в едином стиле с домом и не перенасыщен мелкими деталями, иначе и без того небольшое пространство покажется еще более тесным».

Эксперты в области ландшафтного дизайна утверждают, что есть масса дизайнерских приемов, позволяющих зрительно расширить любое ограниченное пространство. «Для ландшафтного дизайна подходят любые участки, ведь даже в истории становления садового искусства не все мастера опери-

ровали большими пространствами», — поделился профессиональными секретами ландшафтный дизайнер Вячеслав Удовенко. — Были и маленькие клочки земли за крепостными стенами, такие как монастырские сады, или прилепленные к домику миниатюрные японские садики. Так что в нашем распоряжении есть много приемов, позволяющих зрительно увеличить любой сад».

По словам специалиста, основные приемы, которые будут использоваться дизайнером при оформлении участка возле таунхауса, зависят прежде всего от задач, поставленных перед дизайнером. В частности, речь идет о предполагаемой функциональной нагрузке, общей концепции дома и участка, климатических и многих других условиях. «В двух словах, такие участки могут быть или экспозиционными с максимальным декоративным эффектом, или же продолжением дома с полезной нагрузкой, используемой для отдыха, приема гостей, купания, физических упражнений, игр с детьми и тому подобному», — пояснил Вячеслав Удовенко. — Причем чем больше участок, тем, естественно, больше



Ландшафт для небольшого участка от дизайнера Вячеслава Удовенко

возможностей совмещать в нем утилитарные и эстетические функции».

Живая изгородь и обман зрения

Желание отгородиться от соседей, скрыть свой дом от посторонних глаз всегда было присуще человеку. Поэтому, по словам начальника отдела продаж поселка «Маленькая Шотландия» Алексея Хижнякова, первое, что высаживает у себя на территории едва ли не каждый собственник, — это живая изгородь. Как правило, для этих целей в нашей средней полосе используют вечнозеленые хвойные и туи или же плодовые деревья, густой кустарник. «Например, бюджетный вариант — смородина или шиповник», — объяснил специалист. Однако стоит учитывать, что кустарнику еще нужно вырасти до нужной высоты и густоты. Поэтому оставшееся свободное пространство «наращивается» за счет вьющихся однолетних или многолетних растений.

Еще древние строители сталкивались с невозможностью

воплотить в жизнь все свои творческие замыслы. Из древних времен до нас дошла техника Trompe-l'oeil (обман зрения), к помощи которой нередко прибегают ландшафтные дизайнеры и архитекторы. По словам Анны Зеленикиной, этот метод основан на манипулировании зрительным восприятием человека. Для этого в садовом дизайне используют бутафорию: зеркало или дверь, нарисованную на стене, или окно, из которого открывается превосходный вид. «Конечно, если подойти поближе, обман раскроется», — объясняет специалист. — Но на расстоянии 2–3 м создается впечатление, что сад намного больше, чем есть на самом деле». Эксперт рекомендует попытаться замаскировать границы сада, то есть создать иллюзию, что «вот за этой группой растений кроется что-то еще».

Кроме того, при оформлении небольших участков она рекомендует отказаться от прямых линий и острых углов. К примеру, плавно изгибающаяся дорожка покажется длиннее прямой, а если еще на половине пути внимание будет привлечено к какому-то элементу, будь то мозаичный орнамент, цветущий куст или оригинальный ва-

зон, зрительно расстояние покажется еще большим.

«Желательно, чтобы участок был огорожен ажурной конструкцией — это позволяет зрительно расширить сад, позаимствовав окрестный пейзаж», — посоветовала Анна Зеленикина. — Лужайки изгороди, окружающие небольшую территорию, создают ощущение замкнутого пространства. К тому же при таком способе ограждения ухудшается микроклимат в саду: в нем образуются вихревые потоки, а в заморозки застаивается холод. Но если обстоятельства складываются так, что от глухого заграждения невозможно отказаться, следует замаскировать его живой изгородью из растений разных видов, и лучше всего высаживать их группами или прибегнуть к вертикальному озеленению».

Принцип зонирования

Следующим шагом в организации пространства небольшого сада является зонирование. «Зонирование и деление на уровни делает участок более интересным, насыщенным и обязательно должно использоваться, если есть такая возможность, ведь да-

же в маленьких интерьерах эти приемы позволяют увеличить и разнообразить жизненное пространство», — поясняет Вячеслав Удовенко.

При правильном подходе даже на маленьком участке можно сделать несколько зон, к примеру зону отдыха и детскую площадку или площадку для барбекю и цветочный сад. По словам Алексея Хижнякова, к зоне барбекю, как правило, прикладывают каменные или песчаные дорожки, а вокруг площадки разбивают клумбы. Причем с целью сохранить как можно больше пространства цветники на маленьких участках организуются из низкорослых растений, а площадка, предназначенная для отдыха, выделяется за счет композиций из стоек с подвесными кашпо, который на зиму можно убирать в дом. «Для того чтобы участок был красивым и ярким весь летний сезон, выбор растений также должен зависеть от сроков и периодичности их цветения. Тогда всю весну, лето и даже осень сад будет утопать в цветах», — пояснил эксперт.

Он также отметил, что если участок имеет сравнительно большую для таунхауса площадь (4–5 соток), то на его территории можно организовать одновременно и взрослую, и детскую зону, а для романтически настроенных особ на таком участке вполне возможно организовать «французский дворик», выделив зону для трапез на свежем воздухе. «Это можно сделать с помощью искусственной арки, украшенной вьющимися растениями, или заменить их живой изгородью», — рекомендует Алексей Хижняков. — На площадке ставят столы и стулья в стилистике, которая наиболее близка хозяевам дома, устанавливается уличное освещение над столом или вокруг него».

Некоторые люди, купившие таунхаус, отдают предпочтение водоомам всевозможных форм и размеров. Однако, как показывает практика, семьи с ма-

ленькими детьми отдают предпочтение детскому надувному бассейну, который не требует тщательного ухода, занимает минимум места и легко убирается на зиму.

Мобильный сад

По словам Вячеслава Удовенко, чаще всего при оформлении небольших участков используются приемы, позволяющие подчеркнуть индивидуальность и вкус хозяев дома, а также выделить и использовать выигрышные позиции планировки и архитектуры или, наоборот, замаскировать неудачные. «Как правило, это приемы зрительного увеличения пространства и глубины перспективы, заставляющие следовать взгляд по заданному маршруту, останавливаясь на ключевых точках», — пояснил эксперт. — Очень важны приемы использования таких растительных композиций, которые красивы в любое время года, со специально подобранным или растянутым во времени периодом цветения, декоративно-лиственных форм или вечнозеленых видов».

Одним из самых удачных приемов обустройства сравнительно небольшой территории признан так называемый мобильный сад. «Если места действительно очень мало, то можно организовать мобильный садик в контейнерах и посадить в них цветы, любую зелень и даже овощи», — говорит Анна Зеленикина. — Если переставлять контейнеры с места на место, то каждый раз будет получаться новая композиция». В общем, получается дешево и сердито. А главное, огромный простор для творчества и возможности менять композицию по желанию или настроению.

В общем, эксперты советуют владельцам 2–5 соток земли не перегружать их растениями и малыми архитектурными формами. В маленьких садах лучше ограничиться небольшим числом крупных кустарников, причем выбирать такие, которые не отличаются крупными

листьями и пышными формами. В остальном же да здравствуют малые формы и низкорослые растения.

Приятное хобби или статья расходов?

Напомним, что покупатели таунхаусов зачастую отдают предпочтение именно этому формату жилья за счет небольшого и, следовательно, недорогого участка земли и такая статья расходов, как оформление участка, для них играет немаловажную роль. Что интересно, многие любители предпочитают заниматься этим самостоятельно.

Предваряющий проектирование сада вопрос о стоимости оформления участка «под ключ» иногда ставит ландшафтных дизайнеров в тупик. Слишком много зависит от того, что захочет увидеть на своем участке тот или иной заказчик. «Этот вопрос чаще всего ставит нас в тупик, как, например, вопрос о средней цене на автомобиль», — пояснил Вячеслав Удовенко. — Но если предположить, что под ним подразумевается новый европейский седан среднего класса, то стоимость оформления и благоустройства среднего участка обойдется приблизительно в 300 тыс. рублей за сотку, а стоимость проектирования — примерно 5 тыс. за сотку».

Желающие сэкономить могут заняться своим садом самостоятельно. «Экономить на оформлении сада вполне возможно», — пояснила Анна Зеленикина. — Закажите только проектирование и займитесь его воплощением самостоятельно. На материалах тоже можно сэкономить, например отказаться от природного камня при мощении и заменить его искусственным».

Как видите, даже крошечный участок земли можно при желании превратить в уютный сад или многофункциональную зону отдыха, и для этого требуется не так уж много — проект, желание и фантазия.

Мария Лукина



ПРЕМИАЛЬНЫЙ ЗАПАД

Не случайно квартал на пересечении Мосфильмовской и Минской улиц исторически складывался как престижный район с высоким статусом. Здесь расположились посольства иностранных государств и элитные жилые комплексы, неподалёку находятся ведущие вузы страны — МГИМО, МГУ им. Ломоносова, Академия госслужбы при Президенте РФ и многие другие. Инфраструктура района включает ряд фитнес-центров премиального уровня, Московский гольф-клуб, галерею «Времена года» с бутиками люксовых брендов и самым большим в Москве гастрономом «Глобус Гурмэ». Именно здесь, на границе заповедной территории долины реки Сетунь, строится сегодня роскошный жилой комплекс класса Премиум, претендующий на звание самого стильного и фешенебельного дома на западе Москвы. Светлые и легкие здания решены в дымчатых природных тонах и завершаются изящными круговыми галереями. Фасады облицованы натуральным травертином светлых оттенков — природная красота камня подчеркивается эффектными

орнаментами в стиле ар-деко и эксклюзивным декором, символизирующим восходящее солнце.

Здания спроектированы таким образом, что из окон всех квартир открываются потрясающие панорамные виды: на переднем плане — утопающая в зелени долина реки Сетунь и водная гладь

озера, далее — огни Поклонной горы и Университета. Это преимущество максимально обыграно и в продуманных планировках квартир: просторные залы обладают панорамным остеклением от пола до потолка, так что окружающие пейзажи в буквальном смысле слова становятся элементом интерьера.



Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн... Это — правила жизни в стиле Premium. Правила «Долины Сетунь».

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Проектная декларация на сайте www.dolina-setun.ru | 925 47 47 | **ДОНСТРОЙ**

дом зарубежная недвижимость

Поиски дна затягиваются

тенденции

Рынок недвижимости США интересен не только для потенциального инвестора или покупателя из России, но и как показатель общемировых процессов: с него началось падение спроса и цен почти во всем мире. Пока еще американский рынок жилья не может перейти из фазы рецессии в фазу восстановления, но эксперты смотрят в будущее хоть с осторожным, но оптимизмом.

Признаки жизни

Согласно ценовому индексу Standard & Poor's Case-Shiller, цены на дома в США, начавшие, казалось, восстанавливаться в 2009 году, упали в 2011 году до новых минимумов.

Индекс, вычисляемый по уровню цен в 20 городах, в декабре 2011 года снизился по сравнению с ноябрем на 1,1%. Снижение за квартал составило 3,8%, за год — 4%, по отношению к пиковым показателям рынка (июль 2006 года) — 33,8%. Среди городов, где падение было самым сильным, — Детройт, Чикаго, Миннеаполис, Атланта, Сиэтл. В среднем по стране цены сейчас находятся примерно на уровне 2002 года.

29 февраля Goldman Sachs скорректировал свой декабрьский прогноз (опирающийся на цифры Case-Shiller по 147 городам США). Если ранее ожидалось падение рынка примерно на 3% с середины 2011 года по середину 2012 года с последующей стабилизацией, новый прогноз обещает снижение на 3% с третьего квартала 2011 года по третий квартал 2012 года и затем понижение еще на 1% в течение последующего года. Таким образом, дата достижения долгожданного дна передвинута с середины текущего года на конец будущего.

По прогнозам аналитиков компании Fiserv, вычисляю-

щих индекс Case-Shiller, в течение ближайших лет — с 2011 года по третий квартал 2016 года — средняя цена домовладения будет расти. Темпы роста составят в среднем по стране примерно 3,5% в годовом исчислении. В отдельных регионах темпы роста могут быть выше. Например, в штате Флорида Окала и регион Панама-Сити—Линн-Хейвен—Панама-Бич — 8,2%, Себастиян—Вера-Бич — 8,7%, Лейкленд—Винтер-Хейвен — 9,6%. В Калифорнии — Бейкерсфилд-Делано — 8,3%, Мадера-Чоучилла — 10,4%, Напа — 11%.

Согласно другому общенациональному индексу, который рассчитывает Федеральное агентство по финансированию жилья (отслеживая данные по домам, купленным на ипотечные кредиты Fannie Mae и Freddie Mac), картина не столь пессимистична. По данным агентства, в декабре наблюдался рост цен на 0,7% по сравнению с ноябрем, в четвертом квартале в целом цены были практически стабильны, снижение цен по сравнению с третьим кварталом составило всего 0,1%, а за год — 0,8%.

Эндрю Левентис, экономист агентства, в интервью Dow Jones Newswires отметил, что в 12 штатах и столичном округе цены выросли по сравнению с прошлым годом. «Учитывая к тому же, что примерно в



Спрос на жилье в Нью-Йорке падает вместе со снижением годовых бонусов топ-менеджеров ФОТО HEMIS.FR/ AFP

половине штатов рост цен наблюдался в последнем квартале, мы получаем все больше и больше доказательств того, что рынок недвижимости проявляет хотя бы какие-то признаки жизни», — сказал господин Левентис.

Еще один положительный факт. По данным Национальной ассоциации риэлторов, число американцев, подписавших договоры о покупке нового жилья, в январе было самым высоким за последние два года. Рассчитываемый ассоциацией индекс доступности жилья в январе поставил абсолютный рекорд за все время расчетов (с 1970 года). Индекс учиты-

вает соотношение между медианной ценой жилья, медианым доходом семьи и средней ставкой ипотечного кредитования. За 100 пунктов принимается индекс, при котором дом на одну семью по медианной цене может быть куплен семьей с медианным доходом с первоначальным взносом в 20% и расходованием 25% доходов семьи на ипотечные платежи. В январе индекс составил 206,1 пункта.

Оптимистично настроен инвестур Уоррен Баффет, заявивший в конце февраля в телеэфире CNBC, что «купил пару сотен тысяч» домов на одну семью, если бы имел возмож-

ность потом ими управлять. Несколько дней позже Дональд Трамп заявил тому же телеканалу: «В настоящий момент жилье — одна из лучших инвестиций».

Нью-Йорк остался без бонуса

По недавно опубликованным предварительным данным Ассоциации риэлторов штата Нью-Йорк, число продаж домов в январе в продажах 4529 домов на одну семью на вторичном рынке штата (показатель января 2011 года — 4564 дома). Число продаж в январе 2012 года было на 29,6% ниже декабрьского показателя (6437 домов), но по словам исполнительного директора ассоциации Дункана Р. Маккензи, «на протяжении последнего десятилетия характерным является сезонное снижение продаж в январе по сравнению с декабрем предшествующего года».

Члены ассоциации участвовали в январе в продажах 4529 домов на одну семью на вторичном рынке штата (показатель января 2011 года — 4564 дома). Число продаж в январе 2012 года было на 29,6% ниже декабрьского показателя (6437 домов), но по словам исполнительного директора ассоциации Дункана Р. Маккензи, «на протяжении последнего десятилетия характерным является сезонное снижение продаж в январе по сравнению с декабрем предшествующего года».

Медианная цена домовладения в январе 2012 года, несмотря на рост по сравнению с декабрем, на 5,3% ниже показателя января 2011 года (\$212,50 тыс. против \$224,45 тыс.).

«В то время как в среднем на рынке жилья штата еще не установился устойчивый тренд роста продаж, устойчивые основные рыночные показатели, такие как низкие процентные ставки, а также улучшающаяся ситуация в экономике могут привести на рынок в этом году больше покупателей», — считает господин Маккензи.

Если элитный сектор нью-йоркской недвижимости рос, пока падал почти весь остальной рынок, теперь, похоже, ситуация перевернулась. На рынке недвижимости класса «люкс» на Манхэттене в ближайшие два года ожидается спад. Джонатан Миллер, гендиректор Miller Samuel, отмечает, что уровень цен на 10% самых дорогих квартир в Нью-Йорке меняется в соответствии с уровнем бонусов на Уолл-стрит. Две кривые практически совпадают, только имеется лаг в два года. В 2006 году бонусы были на самом высоком уровне, в 2008 году дорожке всего было элитное жилье. «Мы можем увидеть ослабший рынок в 2012 году, а в последующем году спад продолжится, учитывая снижение бонусов», — заявил господин Миллер Bloomberg News.

Новая Англия на дне Ассоциация риэлторов RE/MAX of New England опубликовала доклад «Обзор и прогноз жилищного рынка 2012». Согласно докладу, самым тяжелым 2011 год был для рынка недвижимости штата Коннектикут, где число сделок с семейными домовладениями снизилось на 8,4%, а медианная цена сделки опустилась на 1,8% по сравнению с 2010 годом.

В штате Мэн за тот же период число продаж домов на одну семью снизилось на 4,21%, в то время как медианная цена опустилась лишь на 0,18% (\$206 697 до \$206 329). Цены в кондоминиумах выросли за год на 1,77% (\$211 322 до \$215 062). В многоквартирных домах рост цен за год был еще выше — 11,27% (со \$144 357 до \$160 629 за единицу жилья), правда, объемы продаж снизились на 6,81%.

В Массачусетсе снижение числа продаж домов на одну семью составило 1,8%, их медианная цена понизилась на 0,4% (\$376 925 до \$375 439). При этом в кондоминиумах цены выросли на 2,7% — до \$343 215.

Нью-Гемпшир оказался единственным штатом Новой Англии, где был зарегистрирован рост числа продаж семейных домов по сравнению с предшествующим годом — правда, на скромные 0,7%. При этом их цены упали на 4,1% (\$255 493 до \$245 015).

Род-Айленд, штат с самым высоким уровнем безработицы в Новой Англии и одним из высочайших в стране (10,8%), показал снижение как числа продаж (1,5%), так и медианной цены сделки (1,8% — с \$271 370 до \$266 256). Подешевели и кондоминиумы — на 4,2%, до \$225 911.

Вермонт оказался единственным штатом, где выросла средняя цена семейного дома — на 3,3% по сравнению с 2010 годом (\$246 288 до \$254 321). При этом продажи понизились на 1,4%. Брокер RE/MAX Билль Деселест считает, что одной из причин роста цен является приток инвесторов из Канады и в первую очередь активность связана с крупнейшими городами штата. В пограничных с Канадой штатах действуют федеральная программа, позволяющая крупным инвесторам стать резидентами США, в этих штатах уровень безработицы в среднем на 1% ниже общенационального, а в Вермонте, в частности, намного ниже — 5,3% (в целом по стране — 8,2%).

Имеет смысл отметить, что снижение цен в Новой Англии было меньше, чем в целом по США. Согласно индексу Clear Capital Home Data, общенациональное падение цен на жилую недвижимость в 2011 году составило 2,1%. Из шести штатов Новой Англии в четырех цены упали не столь резко, в одном выросли, и только в Нью-Гемпшире показатель оказался ниже федерального уровня.

По мнению Джея Хаммера, исполнительного вице-президента и регионального директора RE/MAX of New England, рынок недвижимости региона приходит в норму, можно ожидать стабилизации и слабого роста: «Если не случится какой-либо финансовой катастрофы, то, похоже, цены достигли дна. Мы ожидаем увидеть в ближайшие пару лет их очень медленный, очень постепенный рост».

Калифорния в аренду

Изъятия банками недвижимости, заложенной под ипотечный кредит, продажи по цене ниже стоимости кредита, высокие, превышающие средненациональные показатели безработицы (10,9% в январе в целом по штату, а в Лос-Анджелесе в декабре — 11,6%) — все эти факторы препятствуют восстановлению рынка жилой недвижимости Калифорнии.

По данным исследовательской компании DataQuick из Сан-Диего, медианная цена дома в Калифорнии упала с января 2011 по январь 2012 года на 1,3% — до \$236 000. Минувший январь стал 16-м по счету месяцем, в течение которого цены на жилую недвижимость продолжали снижаться.

В январе объемы продаж жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках снизились на 25,5%, но это нормальное сезонное явление. По сравнению с январем 2011 года отмечается рост числа сделок купли-продажи на 1,5%.

На юге штата медианная цена дома упала за год на 3,7% —

до \$260 000 при незначительном (на 0,4%) выросшем числе сделок.

Одновременно со снижением цен на покупку жилья растут арендные ставки. Так, Стен Хамфриз, главный экономист специализирующегося на недвижимости веб-сайта Zillow, заявил Los Angeles Times, что, по данным сайта, в графствах Оранж и Лос-Анджелес за минувший год дома подешевели на 6,2%, а цена аренды выросла на 4,6% (в первую очередь за счет удорожания аренды в графстве Оранж, где уровень безработицы самый низкий в штате — 8%).

Флорида разгоняется

Согласно последним статистическим данным, распространенным ассоциацией Florida Realtors, рынок жилой недвижимости штата в январе продемонстрировал ценовой рост, при этом число выставленных на продажу объектов сократилось.

«Мы видим позитивные признаки восстановления рынка недвижимости Флориды», — заявил президент ассоциации Саммер Грин. — В целом по штату как в секторе домов на одну семью, так и в квартирном секторе наблюдается рост числа ожидающих завершения сделок и медианных цен — на 5,3%, до \$129 000, для особняков и на 18,8%, до \$95 000, для квартир. Улучшение ситуации с доступностью финансирования для квалифицированных покупателей и инвесторов будет способствовать стабилизации рынка жилой недвижимости и экономики Флориды».

Джид Кербергер, брокер из Coldwell Banker, отмечает хорошие показатели самого элитного жилья в Майами. За 2011 год в городе было продано около 15 единиц жилья для одной семьи по цене свыше \$6 млн за штуку. Около 40% покупателей составили россияне (в том числе владелец холдинга «Русский стандарт» Рустам Тариков, совершивший самую дорогую покупку года — виллу на девять спален за \$25,5 млн), среди остальных примерно поровну уроженцев США и стран Латинской Америки.

Рост интереса иностранных инвесторов к недвижимости в США заметно усилился в последние годы. Согласно данным Национальной ассоциации риэлторов, с марта 2010 по март 2011 года иностранцы (а также иммигранты, въехавшие в страну в течение последних двух лет, и обладатели долгосрочных виз) вложили в жилую недвижимость \$82 млрд (при оценке всего рынка в \$1,07 трлн). За предшествующий годовой период аналогичный показатель составлял \$66 млрд. По данным DataQuick, 55% продаж жилой недвижимости иностранцам пришлось на Флориду, 17% — на Аризону, около 6% — на Калифорнию и почти 5% — на Неваду. Всего недвижимость скупили инвесторы более чем из 70 стран, но больше всего — граждане Канады (около четверти сделок), Китая (9%), Индии, Мексики и Великобритании (по 7%).

Мария Иванова

СКОРОСТЬ РЕШЕНИЯ

ЗА 3 ДНЯ

ИПОТЕКА

8 800 100 70 40

WWW.NOMOS.RU

Nб

НОМОС

БАНК

«НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ №2209. РЕКЛАМА

Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5

улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09

564 88 78

Реклама

дом зарубежная недвижимость

Самострой по-европейски

риски

В 2011 году итальянские власти обнаружили более 1 млн кв. м незаконно построенных домов. А в Испании начиная с 2003 года было выявлено более 2 тыс. случаев незаконного строительства жилья. Нарваться на недобросовестных застройщиков можно не только в России, но и практически в любой другой стране. Для того чтобы избежать неприятностей при покупке жилья за рубежом, нужно быть предельно внимательным и следовать рекомендациям ведущих экспертов рынка недвижимости.

Мошенники есть везде

Специалисты Национального кадастрового агентства Италии сравнили изображения, полученные со спутника, с официальными документами и выяснили, что некоторые дома вокруг Неаполя, Козенцы, Салерно и Реджо-ди-Калабрии были построены незаконно. Из-за сокрытия этой недвижимости, по оценке Министерства финансов Италии, государство недополучило порядка €472 млн налогов. В том же 2011 году власти Болгарии всерьез взялись за самострой и снесли около 45 незаконно построенных домов на Солнечном Берегу. Отечественные специалисты рынка недвижимости заявили, что многие застройщики потенциально бесперспективны, а в Болгарии таковой является каждая пятая строительная компания.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, нарушения при строительстве бывают практически во всех странах. Однако наиболее масштабные скандалы вспыхивают лишь при содействии мощных внешних экономических или внутренних политических факторов. К примеру, в никогда не славившейся чистоплотностью застройщиков Испании особенно сильно о нарушениях застройщики прибрежной полосы заговорили после прихода к власти правительства социалистов в 2008 году. Они припомнили подзабытый их предшествен-

никами закон о застройке побережья от 1988 года, предусматривающий наличие общественных земель вдоль кромки побережья. «Во время бума на рынке недвижимости Испании никто не обращал внимания на это досадное обстоятельство», — рассказал Станислав Зингель. — В итоге по всей Испании незаконно построенными оказались сотни тысяч объектов недвижимости. Оставляя за скобками детали разразившегося скандала, стоит отметить, что подавляющее большинство домовладельцев пережили его вполне спокойно. Ведь муссирование нарушений правил строительства было связано с особенностями внутриполитической жизни страны, а не с желанием восстановить верховенство закона».

Также, по словам эксперта, в 2008 году во Франции внезапно активизировавшиеся экологи обнаружили в одном из муниципалитетов около 500 сомнительных объектов недвижимости. Правда, местные политики не позволили столь масштабное эксплуатировать эту тему. Между тем в Испании под воздействием громкого скандала было снесено более 1300 объектов недвижимости.

Специалист также привел в качестве примера Кипр, пораженный кризисом, где никто не стал устраивать скандалов по поводу строительных нарушений. Власти Кипра просто инициировали целенаправленную кампанию по легализации построек без штрафных санк-

ций для добровольцев. Станислав Зингель выразил уверенность в том, что национальным правительствам проще легализовать незаконно возведенное жилье, чем лишать зарубежных собственников имущества и наказывать своих чиновников. «Труднее всего приходится тем домовладельцам, возведенные недвижимости которых являлось единичным случаем попрания закона», — пояснил эксперт. — В таких делах наиболее простой и жесткий метод — снос объекта — приносит наименьшие хлопоты властям».

Однако ситуации с нелегитимными сделками порой бывают совсем уж экзотическими. Генеральный директор компании МИЭЛЬ-DPM Наталья Завалишина привела в качестве такого примера Северный Кипр, где покупатели зачастую лишались приобретенной недвижимости, так как фактически приобретали у турок собственность греческих семей, бежавших с этой части острова после турецкого вторжения. «Объект продавался как свободный, а на самом деле был собственностью уехавших греков, которые, узнав о ситуации, обращались в суды и получили назад свою собственность», — пояснила эксперт.

Оазис спокойствия

По словам генерального директора российского офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal Романа Чибисова, среди всех европейских

стран наиболее жестким законодательством, регламентирующим покупку недвижимости иностранцами, обладает Швейцария. В этой стране действует федеральная квота на количество единиц жилья, приобретенных иностранными гражданами, — 1500 разрешений в год. Некоторые кантоны к тому же устанавливают свои дополнительные требования и регулируют максимальную площадь приобретаемой иностранцами недвижимости. Кроме того, по словам эксперта, помимо Швейцарии наиболее надежными рынками при оформлении прав собственности на жилье являются Великобритания, Германия, Израиль и США, так как все строящееся в этих странах жилье подлежит обязательному страхованию.

По словам Лучано Капальдо, председателя RICS Europe (Royal Institution of Chartered Surveyors, Королевской ассоциации дипломированных оценщиков), в большинстве случаев жилье дома в Европе оформляются по принципу безусловного права собственности, когда покупатель вправе распоряжаться своей недвижимостью по собственному желанию. К тому же во многих европейских странах существует центральный земельный кадастр, куда заносится информация о каждом факте купли-продажи недвижимости, однако такая система существует не везде. «В странах, где нет подобного документа, участники сделки прибегают к помощи нотариуса, который ведет учет всех договоров для той области или областей, где он практикует», — пояснил Лучано Капальдо. — Такой способ регистрации не менее безопасен для покупателя, чем централизованная система, но является более трудоемким и требует большого количества времени на оформление сделки».

«Ищем инвесторов»

Несмотря на все скандальные события, некоторые европей-

ские страны Европы, в том числе Болгария и Испания, призывают россиян инвестировать средства в жилую недвижимость. И поскольку в последнее время число наших сограждан, желающих вложиться в зарубежную недвижимость, заметно выросло, то вопрос о том, как совершить такую покупку и не попасть на самострой, весьма актуален.

По данным департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood, в большинстве случаев покупка зарубежной недвижимости нерезидентом той или иной страны происходит при участии риэлтора и юриста, которые проверяют чистоту документов и жилых объектов и в случае определенного риска предупреждают об этом покупателя. Но нарваться на недобросовестных застройщиков можно везде. Особенно если человек самостоятельно занимается поиском подходящего варианта, не имея при этом никакого опыта. Случаи бывают разные. Даже в той же Великобритании — стране с сильной законодательной базой, которая сводит к нулю возможность попадания покупателя в историю с незаконным строительством, — бывают свои неприятные моменты. К примеру, незаконная перестройка здания, пусть даже совсем незначительная, может грозить будущему владельцу судебным разбирательством со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Доверьтесь профессионалам

В условиях нестабильной экономической ситуации в мире эксперты рекомендуют приобретать объекты жилой недвижимости на вторичном рынке, чтобы избежать попадания на незаконное строительство. «Если же очень хочется купить новостройку в процессе строительства, чтобы не попасть в сложную ситуацию в чужой стране, пользуйтесь услугами агентов и юристов», — рекомен-

дует Екатерина Тейн, партнер Chesterton International Real Estate. — Самостоятельно можно даже не пытаться проверить документацию. Необходимо обращаться к юристам, которые смогут проверить эти документы, причем у них должна быть профессиональная лицензия, полученная именно в этой стране. Не будучи специалистом, вы вряд ли что-то поймете в этих кипах документов на иностранном языке».

Кроме того, эксперты рынка недвижимости рекомендуют обращаться за помощью на любых этапах приобретения зарубежной недвижимости к риэлторам. «Основная задача агентства недвижимости в общем виде — поиск нужного объекта для клиента», — пояснил Роман Чибисов. Правда, эксперт не рекомендует пользоваться услугами юриста, предлагаемого риэлторами, так как дешевле и надежнее обойдется работа независимого специалиста. «Если агентство рекомендует юридические или иные сопровождающие сделку службы, покупателю в большинстве случаев придется переплачивать», — пояснил директор российского офиса оценочной компании Swiss Appraisal. — В той же Великобритании зафиксированы случаи, когда юридические компании давали взятки агентствам и последние делились с данными юристами собственной клиентской базой. При подобном сотрудничестве естественными становятся завышенные комиссии, взимаемые с покупателей».

Предъявите разрешение на строительство!

В каждой стране существуют определенные правила приобретения недвижимости и в каждой есть свой пакет документов, которые покупатель может потребовать от застройщика.

«К примеру, покупая недвижимость в Италии, в первую очередь необходимо удостовериться в том, что дом, который вы собираетесь приобрести, был возведен с разрешением на

застройку», — пояснил Лучано Капальдо. — Когда вы приобретаете недвижимость на вторичном рынке, с этим проблем быть не должно. Но если дом был построен недавно, то у владельца должно быть разрешение на застройку, а также разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Без этих документов у вас могут возникнуть проблемы с оформлением сделки».

В свою очередь, Станислав Зингель отметил, что разрешение на строительство является универсальным документом, дающим старт для реализации того или иного жилищного проекта. Поэтому если застройщик готов предъявить покупателю этот документ, то это значит, что интересное его жилое строение возводится на законных основаниях. «В случае возникновения сомнений в том, является ли законным строительство приобретаемого объекта недвижимости, необходимо привлечь к заключению сделки местных юристов, — порекомендовал эксперт. — Нелишней будет и проверка местных СМИ на предмет наличия в них упоминаний относительно вновь начатого строительства. Как правило, проверку публичностью большинство «серых» проектов не проходит. Оправданным будет заключение сделки через хорошо известные международные риэлторские агентства, которые дорожат своей репутацией и не связываются с сомнительными проектами».

Кроме того, президент международного агентства недвижимости Gordon Rock упомянул еще об одном способе проверить законность строительства: покупателю следует обратиться в местный банк по поводу получения кредита на покупку. Банк никогда не рискнет выдать кредит на покупку того объекта, в законности строительства которого у него возникнут сомнения.

С учетом того что в каждой стране действует уникальное законодательство, эксперты рекомендуют пользоваться услу-

гами местных агентств недвижимости и юристов. «Везде, кроме Италии и Монако, услуги агентств недвижимости оплачиваются продавцом, поэтому, идя напрямую, вы не получаете никакой экономии», — рассказала Екатерина Тейн. — А при обращении в агентство можно уберечься от огромного количества ошибок. И надо понимать, что агентства недвижимости за рубежом занимаются только поиском клиентов и недвижимости. Юридическими вопросами занимаются юристы, налоговыми — налоговые юристы».

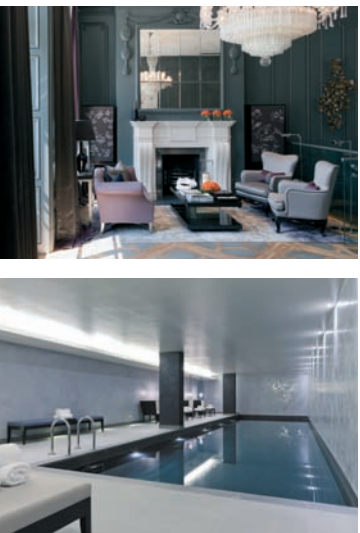
В свою очередь, Георгий Качмазов, руководитель проекта Tapio.ru, отметил также, что известным и авторитетным зарубежным агентствам важна их репутация, поэтому они будут стремиться к максимальной прозрачности любой сделки. «Я бы также рекомендовал клиенту прописать специальный пункт в договоре с агентством, что оно подтверждает легитимность приобретаемого клиентом жилья. И в случае каких-либо претензий третьих лиц оно будет нести материальную ответственность за несоблюдение договора», — порекомендовал он.

Как показывает практика, большинство развитых стран достаточно надежны в отношении сделок с иностранными гражданами на рынке недвижимости. Заплатить свою репутацию в этом вопросе пока успели только Испания, Греция, Болгария, Черногория, Италия, а также некоторые страны Восточной Европы (в том числе и Россия) и Азии. Однако надеяться на одну только репутацию не стоит. Лучше заранее тщательно подходить к вопросу выбора жилого объекта и посредников, которые будут вести сделку, а еще лучше — выбирать объекты на вторичном рынке, а не пытаться сэкономить за счет покупки более дешевого на первый взгляд строящегося объекта.

Мария Лукина



THE
LANCASTERS
HYDE PARK



САМЫЙ ПРЕСТИЖНЫЙ
АДРЕС В ЛОНДОНЕ

Последний релиз апартаментов
с 3 и 4 спальнями.

- Полностью реконструированный дом с сохранением исторического фасада
- Подземный паркинг, круглосуточная охрана и служба консьержа
- Высота потолков до 4,8 м
- Фитнес, SPA и бассейн класса люкс
- Собственный сад с ландшафтным дизайном
- Виды на Гайд-Парк

Контактное лицо: Александр Шаталов
E-mail: a.shatalov@intermarksavills.ru
Тел: +7 (903) 723 31 68
www.thelancastershydepark.com



дом зарубежная недвижимость

Горы, море и «Боржоми»

ближнее зарубежье

В феврале Грузия в одностороннем порядке отменила визы для россиян. Это решение стало последним в череде шагов грузинских властей по привлечению иностранного капитала и туристов в страну. Теперь эксперты называют грузинский рынок недвижимости одним из самых перспективных не только в бывшем СССР, но и в Европе. Впрочем, россияне пока опасаются скупать грузинские объекты. А стоит ли опасаться?

Вишенка на торте

Все участники рынка сходятся на том, что за последние несколько лет в Грузии произошли серьезные политические и экономические изменения. По словам частного консультанта по инвестициям в недвижимость Нелли Моисеенко, грузинское правительство стало уделять особое внимание привлечению инвесторов в страну. На рынке недвижимости это вылилось в льготы по кредитованию и субсидированию застройщиков. Более того, по словам управляющего инвестициями в недвижимость Игоря Индриксона, эти меры способствовали привлечению в страну не только частных, но и профессиональных инвесторов — фондов недвижимости из Азии, Европы, США и с Ближнего Востока. «Инвесторы проявляют активность не столько по политическим соображениям, сколько из соображений финансовой выгоды», — говорит эксперт. Согласно ежегодному исследованию Всемирного банка и международной финансовой корпорации Doing Business, по темпам экономического роста Грузия занимает третье место в мире после Турции и Эстонии. По прозрачности процедур выдачи разрешений на строительство Грузия удерживает четвертое место в мире, а по простоте открытия нового бизнеса находится на седьмой позиции: все можно сделать через интернет. На эти тенденции накладывается устойчивый рост туристического потока. Так, по данным грузинского Министерства экономики, в 2011 году количество иностранных туристов в стране выросло на 40%. В свою очередь, этот рост подкрепляется активными инвестициями из-за ру-



Грузинский Батуми позиционирует себя как конкурент российского Сочи

бежа. В частности, как отмечает Национальная служба статистики Грузии, только в последнем квартале 2011 года иностранцы вложили в Грузию \$337 млн, то есть на 58% больше, чем год назад. Более того, этот показатель оказался самым высоким за последние три года. Если посмотреть на то, с каких рынков в Грузию приходят деньги, то лидерами окажутся западные страны. Так, крупнейшим инвестором Грузии были Нидерланды (23% всех инвестиций), затем следуют международные

организации (15%), на третьем месте — Люксембург (10% всех инвестиций), а на четвертом — США (также около 10%). Россия занимает в этом списке только девятую строчку: из нашей страны в Грузию поступило 4% инвестиций. Впрочем, нельзя исключить, что через голландские и люксембургские структуры, зачастую выполняющие роль головной компании, в Грузию вкладывают деньги и российские частные инвесторы.

Как говорит региональный директор департамента жилой

недвижимости по России и СНГ компании Knight Frank Елена Юргенева, грузинские власти активно инвестируют сами и привлекают сторонние инвестиции в инфраструктуру и обновление коммуникаций. Особая ставка делается на развитие Батуми в качестве конкурента Сочи. «Грузия пытается восстановить былую славу курортного города Батуми, который в советский период считался одной из премиальных здравниц страны», — объясняет руководитель отдела проектного консалтинга

компании IntermarkSavills Александра Синилова. В частности, грузинские власти привели в порядок городскую набережную — сейчас это около 10 км благоустроенной прибрежной территории с реликтовыми аллеями, которые патрулируют полицейские на сегвях. Исторический центр города также был полностью реконструирован, на набережной работает бесплатный Wi-Fi, а через каждые 500 м установлены пункты проката велосипедов. В ближайшее время набережную планируют увеличить в два раза. Более того, благодаря серьезной реформе МВД властям удалось свести практически к нулю уровень преступности. Как признаются в частных беседах местные жители и представители региональной администрации, по задумке Михаила Саакашвили Батуми должен стать живым примером не столько для Сочи, сколько для Сухуми: как ситуация могла бы развиваться, если бы Абхазия приняла другое политическое решение. По словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, на сегодняшний день Батуми — это туристический центр для трех кавказских государств: Грузии, Армении и Азербайджана. В город также активно приезжают европейские туристы.

Рай для инвесторов

Активность грузинских властей не осталась без внимания международных инвесторов. В настоящий момент крупнейшие гостиничные сети, такие как Hilton, Radisson, Marriott, Kempinski и Trump Tower, строят свои отели с офисами и апартаментами в Батуми. «В финансировании этих проектов активно принимают участие российские бизнесмены. Возможно, по завершении этих проектов возникнет волна спроса со стороны россиян, все предпосылки к этому есть», — уверяет Елена Юргенева. По словам Игоря Индриксона, как правило, иностранцев в Грузии интересу-



Исторический центр Батуми полностью реконструирован

ет в первую очередь коммерческая недвижимость: офисные здания, торговые центры, горнолыжные курорты. «Это объясняется тем, что в Грузии хорошие туристические ресурсы из стран Запада, для которых Грузия — экзотическая страна, собственная удивить очень многим», — говорит эксперт.

На действия грузинских властей частные инвесторы из России отреагировали не так рьяно, как представители США и Европы. Пока зарегистрированы единичные сделки по покупке недвижимости в Грузии россиянами. Однако на грузинском рынке есть и инвестиционные проекты с участием наших соотечественников. «Нашей компании принадлежит здание в центре Тбилиси недалеко от резиденции грузинского президента. Когда мы купили особняк и решили его реконструировать под гостиницу, то не встретили никакого сопротивления со стороны грузинских властей, никто не вымогал у нас взяток, все было абсолютно прозрачно и понятно. В Грузии работает прозрачная система собственности, можно посмотреть онлайн, что кому принадлежит, честно и открыто проводятся аукционы», — рассказывает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. В итоге особняк был перестроен под бутик-гостиницу площадью 1200 кв. м, в настоящий момент инвестор заключает договор с будущей управляющей компанией. В свою очередь, по словам госпожи Левитовой, на горнолыжном курорте Гудаури компания реализовала проект строительства таунхаусов. Проект, состоящий из 16 таунхаусов, был закончен еще в 2008 году, и средняя стоимость таунхауса площадью 280 кв. м тогда составляла €350 тыс. В настоящий момент у продавца осталось два таунхауса, которые планируется продать в этом году, однако цена будет уже выше. «Гудаури имеет огромный потенциал с точки зрения катания. Грузинские власти очень серьезно вло-

жились в развитие инфраструктуры, построили новые подъемники. При этом квартиру здесь можно купить всего за €80 тыс.», — говорит Анна Левитова. По ее словам, российских покупателей в их проекте в Гудаури пока нет: основная доля клиентов приходится на людей, так или иначе связанных с Грузией.

Ложка дегтя

Несмотря на все преимущества, вопрос, инвестировать или нет в грузинский рынок недвижимости, довольно спорный. С одной стороны, жилые комплексы, построенные сегодня в том же Батуми, отвечают всем современным техническим и эстетическим требованиям, соответствуют европейскому уровню комфорта. С другой стороны, высокие цены продаж, сопоставимые с европейскими, ставят под сомнение инвестиционную привлекательность проектов. По данным Александры Синиловой, ценовой диапазон на жилые объекты в Батуми составляет от \$300 до \$3 тыс. за 1 кв. м: в первом случае это будет квартира без отделки, во втором — с отделкой в готовом доме. «Квартиры премиального класса пользуются низким спросом, скорее активность среди покупателей наблюдается в так называемом экономсегменте. Как правило, целью покупки является постоянное проживание или недвижимость на лето», — говорит эксперт.

При этом внутренний спрос не соответствует предложению. Например, средний уровень заработной платы в Батуми составляет около \$450 в месяц, рынок ипотеки развит слабо. Более того, курортный сезон длится не более четырех месяцев.

Поэтому среди покупателей недвижимости в Батуми лидируют сами грузины. По данным правительства Аджарии, 70% покупателей — это уроженцы Тбилиси, около 10–15% приходится на жителей Украины, еще 5–10% — на инвесторов из Турции. Инвесторы из других стран занимают оставшуюся долю рынка. По данным Knight Frank, цены на недвижимость в Тбилиси и Батуми в элитном сегменте колеблются в диапазоне от \$2 тыс. до \$3 тыс. за 1 кв. м. По словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, в отличие от Батуми, в Тбилиси представлено гораздо меньше объектов премиального уровня, зато на них существует реальный внутренний спрос со стороны жителей грузинской столицы. Есть и более серьезные минусы.

По словам Игоря Индриксона, никто не берет прогнозировать, что будет с инвестиционным климатом в Грузии после ухода Михаила Саакашвили. «С точки зрения инвестиционного потенциала развитие страны тормозит то, что все боится агрессии со стороны России», — добавляет Анна Левитова.

Некоторые эксперты занимают весьма скептическую позицию. «Все действия грузинских властей в отношении граждан РФ имеют сугубо политическую подоплеку и ориентированы на получение дивидендов в данной сфере. Любой здравомыслящий политик понимает, что никакая отмена виз или призывы к трибун не перечеркнут в краткосрочной перспективе последствия событий августа 2008 года», — считает президент агентства недвижимости Goddon Rock Станислав Зингель. В ближайшее время инвестиционный потенциал грузинской недвижимости может вырасти. В марте руководство Грузии объявило о своих планах подать вместе с Азербайджаном совместную заявку на проведение Евро-2020. Можно вспомнить, что резкий рост цен на российскую черноморскую недвижимость начался как раз после того, как Сочи был объявлен столицей Олимпийских игр.

Алексей Лоссан

Если Вы считаете себя элитой, Ваше место в «Regalia»

Элитный жилой комплекс на берегу Атлантического океана в самом престижном районе Майами «Golden Beach». Все возможные удобства: рестораны, кинотеатр, бассейны, СПА-центр, подземный гараж и др. Всего 39 квартир площадью от 550 кв. м, каждая квартира занимает этаж.



Балкон 220 кв.м, обзор 360°



Реклама

Тел.: +1 305 785 00 88, +1 305 490 12 00
GregLandau@aol.com, Regaliamiami.com

САМОПРОВОЗГЛАШЕННЫЙ КОНКУРЕНТ

Зачастую конкурентом грузинского рынка недвижимости принято считать Абхазию. В действительности это не совсем так. До сих пор в Абхазии официально запрещено продавать недвижимость и землю иностранцам. Этот вопрос обсуждался на уровне абхазско-российского руководства, однако новый глава Абхазии Александр Анкваб остался непреклонен: в ближайшее время этот запрет в стране отменен не будет. Как признаются в частных беседах участники рынка, единственным выходом для иностранных инвесторов может стать приобретение абхазского гражданства или оформление объектов на абхазских гражданах. Такие сделки в Абхазии регулярно заключаются, однако с правовой точки зрения они являются весьма сомнительными. Более того, абхазское руководство не инвестирует никаких средств в инфраструктуру. Впрочем, и цены в Абхазии намного ниже, чем в Грузии, — обычно от \$600 до \$1 тыс. за 1 кв. м. «Абхазия по большому счету продолжает оставаться самопровозглашенным государством, не признанным мировым сообществом. С точки зрения рынка недвижимости Абхазия — некий черноморский аналог оккупированной турками северной части Кипра. Недвижимость Северного Кипра забыта международными инвесторами уже более 30 лет», — говорит Станислав Зингель. По словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, «рынок Абхазии также отличается совсем другой ценовой политикой: курортная недвижимость в этой стране намного дешевле, чем в Грузии, тем более что эта непризнанная республика не может похвастаться ни международным статусом, ни развитой инфраструктурой». А как отмечает управляющий инвестициями в недвижимость, основатель консалтингового портала indriksons.ru Игорь Индриксон, инвестиции в Абхазию в одночасье могут превратиться в потерю капитала.

РЕКЛАМА

ИДЕАЛЬНЫЕ МИНИ-СИСТЕМЫ

ВСЕ ПОЗИЦИОННЫЕ САЛОНЫ НА WWW.BARNELLY.RU

Burmester Boutique

WWW.TOPFI.RU

НОВЫЙ АРБАТ, 36, СТ. 3, ТЦ «СФЕРА» | +7 495 690 7074

дом зарубежная недвижимость

Место съемки

кино и девелопмент

Среди факторов, определяющих развитие рынка жилья, свою нишу занимает и кино-искусство. Есть немало примеров, когда вышедший в прокат фильм вызывал массовое паломничество туристов к местам съемок. Одни из них отправлялись в путь, чтобы побродить по местам, где снимался любимый актер, другие — оценить красоту пейзажей через объектив камеры оператора. Но так или иначе, места съемок становились культовыми, что не могло не отразиться на стоимости недвижимости.



Логово вампиров

«Случаи, когда то или иное место приобретает популярность благодаря киноискусству, не редкость, — рассказывает менеджер по развитию бизнеса Royal Institution of Chartered Surveyors Елена Баро. — Подобная история произошла и с американским городком Форкс, расположенным в штате Вашингтон». Основанный в 1945 году Форкс был ничем не примечательным городом, жители которого занимались преимущественно лесозаготовками и фермерским хозяйством. Но судьба города полностью изменилась в 2008 году, после выхода на экран фильма «Сумерки». Стефани Майер, автор романа, по которому был написан сценарий, принесла этому городу мировую известность, сделав его домом для своих героев — семьи вампиров.

Популярность фильма полностью изменила жизнь города. Повсеместно стали открываться тематические гостиницы, магазинчики и рестораны. Местная торговая палата выпустила туристические карты с указанием памятных мест города. Многие поклонники фильма не ограничиваются краткой экскурсией в Форкс — они стремятся купить в городе недвижимость и переехать туда на постоянное место жительства.

В итоге стоимость жилья в городке увеличилась в несколько раз. Если в соседнем Бивере дом с четырьмя спальнями, двумя ванными комнатами и прилегающими к нему двумя акрами земли можно приобрести за \$160 тыс., то желающим обособиться по соседству с «логовом вампиров» придется заплатить за такой же дом в два раза больше — около \$ 350 тыс.

Однако следует понимать, что подобный рост цен вряд ли будет носить постоянный характер, — рассуждает Елена Ваго, — и по мере уменьшения популярности фильмов, вызвавших туристический бум, также сойдут на нет».

Подталкивает киноиндустрия и цены в отдельных районах крупных мегаполисов. Наиболее известный пример — район Ноттинг-Хилл в Лондоне. Во время Второй мировой войны он практически до основания был разрушен бомбардировками, а после войны и вовсе превратился в трущобы, заселенные эмигрантами. «Власти долго пытались что-то сделать с районом, но безрезультатно», — говорит генеральный директор ОАО «Главмосстрой-недвижимость» Татьяна Решняк.

Все изменил выход одноименного фильма, где в главных ролях снимались Хью Грант и Джулия Робертс. По сюжету картины герой Хью Гранта жил на улице Портобелло, самой известной в западном Лондоне: здесь каждую неделю выставляют свои лотки продавцы самых разных вещей. Это явление в фильме охарактеризовано так: «Здесь прода-

ют антикварные вещи, многие из них даже настоящие».

Фильм был снят в 1999 году, и сразу после этого цены на недвижимость в Ноттинг-Хилл стали расти. По словам партнера Chesterton International Real Estate Екатерины Тейн, в 1998 году средняя стоимость 1 кв. м там составляла £5 тыс., а в апреле 2000 года выросла до £8 тыс. Многие покупатели жилья из других стран и городов, переезжая жить в Лондон, стали выбирать в качестве нового места жительства этот район. «Ходили слухи, что фильм был снят специально для того, чтобы поднять престиж Ноттинг-Хилл, но правда это или нет, сказать сложно, — подытожила Екатерина Тейн. — Сегодня этот район стал одним из престижных в Лондоне».

Любовь и инвестиции

Наиболее явно заметна связь кино с ценами в тех случаях, когда местом съемки становятся небольшие курорты. Стоимость жилья после того, как фильм вышел в прокат, может вырасти в несколько раз. В частности, серьезным катализатором роста цен на жилье для небольшого города Пай, расположенного в горах на севере Таиланда, стало кино.

Это место популярно в основном среди богатых тайцев, которые приезжают сюда на отдых из Бангкока и других крупных городов для того, чтобы померзнуть. Ведь для жителей Таиланда, привыкших к тропическому климату, холод — экзотика. А в Пайе температура опускается до 10–15 градусов тепла, иногда — до нуля. На улицах Пая в огромном количестве продаются плюшевые яркие шапки, свитера и варежки.

Конечно, приезжают в Пай не только ради холода. Вокруг городка много интересных мест: водопады, пещеры и термальные источники. Однако таких достопримечательностей на севере Таиланда очень много. Тем не менее именно Пай всего за несколько лет превратился из небольшой деревни в модный курорт. Произошло это благодаря тайской мелодраме «Пай в любви». Кинолента вышла на большие экраны страны около трех лет назад, и уже к концу 2010 года цены на курорте выросли в несколько раз.

Владелец местного агентства недвижимости Good life in Pai Константин Тойчи поселился на севере Таиланда в 2003 году. В тот момент, рассказывает он, в известном «золотом треугольнике», куда входит Пай, закончилась активная фаза опиумной войны тайского правительства с местными наркобаронами. Власти очистили север страны от опиумных полей, но наркотики в огромном количестве еще переправлялись из расположенных рядом Мьянмы и Лаоса. «Контрабандистов ловили, а чтобы продемонстрировать серьезность намерений правительства, время от времени устраивались „парады контрабандистов“, —

вспоминает Константин Тойчи. — Закованных в наручники нарушителей закона строем водили по улицам Пая».

После победы тайского правительства в опиумной войне с наркобаронами на север страны стали подтягиваться инвесторы. «В 2003 году рай земли (1,6 тыс. кв. м) в центре Пая стоил \$10 тыс., — вспоминает риэлтор. — К 2007 году участки подорожали в два раза, но затем цены на какое-то время stagnировали».

Новый импульс развитию города дала мелодрама «Пай в любви», рассказывающая о любви тайского певца и журналистки из Бангкока. Популярность киноленты можно объяснить участием в фильме актера Пакона Чатборирака, который очень популярен в Таиланде, — рассуждает основатель портала Mirputeshstvi.ru Александр Садков. — А кроме того, прошла большая рекламная кампания этой мелодрамы».

«Пай в любви» вышел в прокат в начале 2009 года, практически сразу сделав место модным курортом. «А развитие населенного пункта как туристического направления привлекло большой поток инвестиций, — рассказывает Александр Садков. — Сегодня в городе с 3 тыс. местного населения функционирует более 350 отелей, открыто несколько сетевых магазинов, есть представительства крупных банков».

К осени 2010 года, по словам Константина Тойчи, стоимость рая земли достигла \$300 тыс., притом что в среднем по стране из-за кризиса роста цен не отмечалось. Правда, с начала 2011 года цены в самом Пайе остаются неизменными — похоже, что весь свой потенциал они выработали.

«Не исключено, что все: фильм и его рекламная кампания — инициировано тайским правительством, чтобы привлечь интерес к северу страны, но это можно только предполагать», — подытожил управляющий партнер компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Тем более что фильмы, привлекающие туристов к курортам Таиланда, уже снимались — правда, голливудскими компаниями.

Кино как экокатастрофа

Кинофильм «Пляж» с Леонардо Ди Каприо в главной роли вышел в прокат в 2000 году. Он стал детонатором роста цен на недвижимость, расположенную на тайском острове Пхи-Пхи и в его окрестностях. Тысячи людей, впечатленных красотой острова, захотели увидеть его своими глазами. Правда, в конечном счете больше всего объектов недвижимости в этот период было куплено не на самом Пхи-Пхи, а на расположенном рядом с ним полуострове Фуке. Вероятно, благодаря более низким ценам.

Надо заметить, что «Пляж» привлек не только туристов и инвесторов в эти места, но и экологические проблемы. Основные съемки проходили в заливе Майя-Бэй, где, несмот-

Дома на улице Портобелло в лондонском Ноттинг-Хилле пользуются повышенным спросом благодаря Хью Гранту и Джулии Робертс (фото слева)

Недвижимость в городе Форкс взлетела в цене после «Сумерек» (фото справа)

О тайском острове Пхи-Пхи узнали благодаря фильму «Пляж» с Леонардо Ди Каприо (фото внизу)



ря на запрет экологов, для удобства съемок был срезан верхний, поросший травой пласт земли, а также вырублено много кокосовых пальм.

После съемок кинокомпания 20 Century Fox выделила необходимые средства для того, чтобы привести растительность в естественное состояние. Были засыпаны дюны из песка и укреплены ограждениями из бамбука. Но эти меры принесли лишь дополнительные проблемы, так как во время сильного шторма ограждения не выдержали и обрушились. Песок с пляжа был унесен в море и погубил коралловый риф, расположенный недалеко от берега. «Власти тайской провинции давно судятся с кинокомпанией и выиграла несколько инстанций, — говорит адвокат Оксана Принкевич. — Но главное, по мнению ученых, — восстановить растительность острова в первоначальном виде уже не получится».

Не очень жалует американских кинематографистов и местное население греческого острова Скопелос, где в 2008 году прошли съемки известного мюзикла Mamma Mia, основанного на песнях знаменитой шведской группы ABBA. После выхода фильма в прокат остров стал любимым местом отдыха поклонников ABBA. Недвижимость на Скопелосе, по словам гендиректора портала «Дезтопдом.ру» Максима Башарина, всего за два года подорожала в три-четыре раза. Если в 2009 году апартаменты можно было купить за £15–20 тыс., то сегодня самые дешевые предложения начинаются от £50 тыс., таунхаусы можно приобрести от £140 тыс., а виллы — от £200 тыс.

Казалось бы, сложившаяся ситуация крайне выгодна местному населению, однако подорожала не только недвижимость. В частности, цены в общепите выросли примерно в полтора раза, — продолжает Максим Башарин. — И местные жители, которые привыкли ежедневно ужинать в ресторанах, теперь не могут себе этого позволить». Дело дошло до того, что на острове стали появляться недорогие заведения, куда туристов не пускают.

По толкиенским местам

По мнению адвоката Оксаны Принкевич, хорошее кино может сделать рекламу не только небольшому городку или маленькому острову, но и целому государству. «Так, мировая премьера трилогии Питера Джексона «Властелин колец» сделала большую рекламу Новой Зелан-



дии, где проходили съемки киноленты», — рассказывает она. После выхода в 2001 году первой части фильма возросло количество людей, желающих пожить постоянное место жительства в этой стране, и почти

двое увеличилось число туристов. Кроме того, в Новой Зеландии появилась новая форма туризма — так называемый толкиен-туризм, поездки по местам съемок трилогии, которых по всей стране насчитывается

порядка 150. «Все это не могло не оказать своего влияния на рынок недвижимости в Новой Зеландии, — продолжает Оксана Принкевич. — За период с 2001 по 2007 год цены на недвижимость в Новой Зеландии с учетом инфляции выросли на 66%». Правда, в этот же период росли цены по всему миру, а вычислить, какими бы они были в Новой Зеландии, если бы трилогию снимали в другой стране, практически невозможно.

Управляющий директор компании Soho Estate Ирина Егорова уверяет, что невозможно вычислить влияние кинематографа и на локальных рынках недвижимости. Например, цены в городе Санта-Барбара во время показа одноименного сериала росли, но в тот же период сопоставимыми темпами недвижимость дорожала и в соседнем Лос-Анджелесе». Конечно, сериал сыграл определенную роль в популяризации места, — рассуждает госпожа Егорова. — По побережью Санта-Барбары и до, и после сериала пользовалось повышенным спросом».

Продвижение объектов недвижимости при помощи кино с каждым годом становится все популярнее. И, как в случаях с лондонским районом Ноттинг-Хилл или городом Пай в Таиланде, понять, что было первично, очень сложно. Возможно, фильмы были инициированы землевладельцами или государством, чтобы привлечь к этому месту внимание туристов. А может быть, риэлторы и владельцы недвижимости вовремя среагировали на возрастающую популярность их места жительства и стали поднимать цены. Понять это сложно, но product placement развивается на рынке недвижимости. По мнению генерального директора Etage Real Estate Дэвида Козна, если у человека существуют свои кумиры и любимые фильмы, он может приобрести недвижимость, пока не переплывавшая за это большие суммы денег. Но, похоже, что с каждым годом попасть в мир кино будет сложнее и сложнее.

Денис Тыкулов

Limassol Marina

Реклама

ПОДЪЕЗЖАЙТЕ НА МАШИНЕ К ОДНОЙ ИЗ ДВЕРЕЙ СВОЕГО ДОМА, А ИЗ ДРУГОЙ - ОТПЛЫВАЙТЕ НА ЯХТЕ В МОРЕ

В окружении Средиземного моря и всего в нескольких шагах от центра самого многонационального города Кипра, виллы Limassol Marina идеально воплощают стиль жизни на море.

85 элитных вилл, каждая из которых имеет прямой выход на пляж или частный причал, предлагают вам уникальную возможность прищвартовать свою яхту длиной до 60 метров прямо у края собственного сада.

Гавань Limassol Marina будет полностью введена в эксплуатацию до конца 2012 года.

Москва
+7 495 643 1901

Санкт-Петербург
+7 812 332 7118

Екатеринбург
+7 343 344 3626

Офисы на Кипре, в Афинах, Лондоне, Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Киеве.

дом зарубежная недвижимость

Заработать на суверенитете

дефолты

Греческие власти долго отказывались выставить на продажу свои острова, объясняя, что суверенитет не продается. Однако в итоге были все-таки вынуждены запустить программу массовой приватизации. Пока на продажу выставлены права на часть острова Корфу, но не исключено, что за ним последуют и другие объекты.

Масштабная приватизация

По оценкам американского правительства, суммарная продажа четверти греческих островов принесла бы как минимум €100 млрд. Притом что размер греческого внешнего долга составляет €350 млрд, островная распродажа могла бы покрыть до трети этих расходов. Пока о таких серьезных шагах речи не идет, однако под давлением мировой финансовой общественности греческие власти запустили масштабную программу приватизации. Принятая греческим правительством программа оценивается в €50 млрд, и к 2015 году предполагается освоить около 40% от этой суммы — €19 млрд. Именно в рамках этой программы участники рынка ожидают частичной продажи островов и курортной недвижимости. «Основная масса предлагаемой к продаже земли является прибрежными участками, оптимально подходящими для возведения гостиниц и иных объектов курортной инфраструктуры. Помимо этого на торги будут выставлены крупные объекты инфраструктуры, в числе которых значатся платные автодороги, телерадиоцентры и т. д. Если к продаже земли греческое правительство еще не приступало, то многие инфраструктурные объекты уже безуспешно пытались приватизировать с 2000 года», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

Впрочем, пока начата процедура продажи лишь одного уникального земельного надела. В начале марта был объявлен сбор заявок на участие в торгах на получение прав владения земельным участком площадью 48,6 га на греческом острове Корфу вблизи знаменитого пляжа Кассиопии. При этом речь идет не совсем о продаже, а долгосрочной аренде земли на ближайшие 100 лет и точно не определено, будет ли возможна пролонгация договора по истечении данного срока. Помимо этого начата подготовка к продаже телерадиоцентра. «Для российского инвестора право владения объектом на 100 лет равнозначно его покупке. Например, на московском рынке земля все последние годы распределялась исключительно на основе договора аренды или права пользования, ни о какой продаже речи не шло. Поэтому отечественные инвесторы привыкли заключать более короткий горизонт планирования, чем 49, а тем более 100 лет», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Однако, по его словам, такие условия могут отпугнуть западных частных инвесторов или те же зарубежные инвестиционные фонды. Кроме того, как отмечает аналитик ИК «Финам» Анна Мишутина, острова могут быть арендованы для личного использования — это на сегодняшний день уже достаточно широко распространенная



Греческие острова стоят от \$50 тыс. до \$500 тыс. за гектар
ФОТО ZERKALO/PHOTOPRESS

практика. «Естественно, цена будет существенно варьироваться в зависимости от большого числа факторов, в первую очередь местоположения, площади, наличия инфраструктуры и т. д.», — говорит эксперт. Для сравнения: диапазон стоимости греческих островов, выставленных на продажу частными владельцами, сейчас очень большой — примерно от \$50 тыс. до \$500 тыс. за гектар.

Инвестиции с риском

Участники рынка помнят примеры, когда инвесторам удалось заработать приличные средства на так называемых distressed markets. По словам Станислава Зингеля, наиболее ярким примером последних лет являлся штат Флорида. В период мирового финансового кризиса цены на недвижимость во Флориде упали от пиковых значений на 40–50%, а по некоторым категориям, например залоговой недвижимости, падение цен было еще более существенным и достигало 60–70%.

В результате в 2008–2009 годах преимущественно ближневосточные и европейские бизнесмены стали активно скупать на побережье недостроенные жилищные комплексы разорившихся американских застройщиков, а бизнес-структуры из США сколотили даже собственный инвестиционный фонд в размере \$1 млрд для приобретения «своих» подешевевшего имущества. Несмотря на существенное снижение стоимости недвижимости во Флориде, ставки аренды в период кризиса в среднем снизились только на 10–15%, а это означает, что показатель рентной доходности, то есть отношение дохода от сдачи в аренду к текущей рыночной стоимости объекта недвижимости, вырос в три-пять раз, что дало рост с 3–4% годовых до 9–15%. В свою очередь, управляющий инвестициями в недвижимость основатель консалтингового портала indriksons.ru Игорь Индриксонс приводит пример Великобритании, где в конце 2009 — начале 2010 годов, на самом дне экономического кризиса, можно было приобрести недвижимость с дисконтом 15–20%. «Сегодня эти

объекты не только вернулись к докризисным показателям, но и превысили докризисный уровень в среднем на 10%, что позволяет говорить об инвестиционной прибыли на уровне 30% в течение трех лет», — объясняет эксперт.

Греческий рынок недвижимости в полной мере сейчас соответствует понятию distressed market — по итогам 2011 года здесь было проведено рекордно низкое количество транзакций.

При этом не выставившаяся ранее на продажу земля является наиболее привлекательным активом, выставленным на продажу. Другое дело, что пока реализация земельных участков осуществляется не на тех условиях, на которые надеялись инвесторы, ратовавшие за право абсолютной собственности. «Греческое же правительство под давлением общественности готово предоставить лишь право долгосрочной аренды. При этом на примере участка, реализуемого на Корфу, видно, что пролонгация договора аренды вовсе не является очевидным фактом», — говорит Станислав Зингель. По его словам, наиболее привлекательным типом ак-

тивов, выставленных на продажу на греческом рынке недвижимости, являются гостиницы — это самый настоящий distressed market. Греческая туристическая индустрия начиная с осени 2011 года столкнулась со значительным сокращением потока туристов. В 2012 году сокращение турпотока продолжается. Немецкие туроператоры констатируют более чем 30-процентное падение заявок на отдых в Греции на приближающийся летний сезон. В условиях катастрофического падения выручки многие греческие отели становятся банкротами и переходят в собственность греческих и западноевропейских банков. Банки выставили на продажу уже несколько сотен отелей с дисконтом 50–60% от докризисной стоимости.

Такие же сложные процессы происходят и на греческом рынке жилой недвижимости. «Наибольший спад цен отмечается на элитную недвижимость, которая в некоторых регионах Греции с 2008 года подешевела на 40–50%. Средняя стоимость жилья за это же время снизилась на 20–25%», — говорит Станислав Зингель. По словам Игоря Индриксонса, в настоящий момент дом на побережье стоит €300–400 тыс. можно приобрести за €200–300 тыс. В свою очередь, трехкомнатную квартиру стоимостью €250 тыс. можно купить за €180–200 тыс. Меньшая скидка на квартиры относительно вилл объясняется тем, что во время кризисов квартиры всегда падают несколько меньше в цене, чем виллы, так как любой жилой объект большой площади всегда менее ликвиден. Более того, по данным исследования Eurobank, цены на недвижимость в некоторых районах Афин, которые ранее были неоправданно завышены, вернулись на свои естественные позиции. Например, вторичное жилье в престижном районе Колонакис в 2011 году подешевело на 15% — сейчас апартаменты в этой части столицы можно купить за €2,7–6 тыс. за 1 кв. м.

Поймать момент

По словам Евгения Скоморовского, греческие активы наиболее интересны для российских и турецких инвесторов. «Российские традиционно активны на греческом рынке недвижимости. Более того, Греция традиционно выступает одним из самых желанных направлений для эмиграции и у многих представителей крупного бизнеса в России есть греческие паспорта», — говорит эксперт. В свою очередь, турецкие инвесторы настолько активны, что некоторые оппозиционные греческие политики предлагают даже ввести специальный закон, запрещающий туркам скупать активы в рамках приватизации. Например, глава турецкой строительной компании FIYARI Фикрет Инан заявил о своей готовности приобрести, по меньшей мере, три греческих острова за €20 млн. Впрочем, греческие власти уверяют, что ни одной стране не будут запрещать участвовать в приватизации. По словам Анны Мишутинной, спрос на зарубежную недвижимость со стороны россиян после существенной просадки в период острой фазы кризиса в последние несколько лет уверенно восстанавливается. «Различные статистические данные демонстрируют рост числа сделок на рынках Южной и Восточной Европы, где макроэкономическая ситуация остается довольно сложной, что несомненно влияет на стоимость жилой и коммерческой недвижимости», — говорит эксперт. Вместе с тем, по ее словам, нельзя не отметить рискованный характер подобных инвестиций. Поэтому увеличение числа подобных сделок свидетельствует скорее о росте аппетита инвесторов к риску, чем о выгодной инвестиционной модели.

Самое главное для distressed markets — определить нужный момент для инвестиций. По мнению Игоря Индриксонса, пока инвестировать в греческий рынок достаточно рано. «На данный момент вся Греция

не имеет никакого интереса с точки зрения инвестиционной привлекательности. Если посмотреть по ценообразованию и не доверять официальной статистике, то недвижимость Греции с 2008 года уже упала более чем на 50%. Кроме того, недвижимость продолжит падать в цене в течение трех лет и снизится еще примерно на 30%», — считает эксперт. Такого же мнения придерживается управляющий партнер GDN Property Анастасия Рыбочкина. По ее словам, очень много интересных проектов выставлено на продажу с дисконтом, но тем не менее инвестировать в эту страну еще рано, потому что падение цен будет продолжаться. «Сейчас, конечно, можно купить недвижимость подешевле, но есть риск выхода из зоны евро, и тогда можно очень много потерять: местная валюта сразу обесценится по отношению к евро. Поэтому лучшее время покупать — если греки выйдут из зоны евро и введут свою валюту», — считает эксперт.

По словам Станислава Зингеля, повышенной активности россиян в покупке подешевевшей жилой недвижимости в Греции не наблюдается. «Российские инвесторы предпочитают покупать действующие гостиницы за рубежом, а не инвестировать в строительство отелей», — говорит эксперт. По его словам, в случае же инвестиций в строительство иных типов недвижимости экономический эффект может быть менее очевидным. Впрочем, тем, кто так и не решится вложить средства в греческую недвижимость, вполне возможно, выпадет второй шанс попытать счастья на distressed markets. Помимо Греции планы по масштабной приватизации вынашивает итальянское правительство. Правда, вряд ли эти объекты будут достаточно ликвидными. «Разве что один-два по-настоящему привлекательных объекта будут выставлены на затравку», — предостерегает Станислав Зингель.

Алексей Лоссан

РАДУЖНЫЙ
МИНИПОЛИС

755-88-55

city-xxi.ru

СИТИ
XXI ВЕК

г. ВИДНОЕ



ДЛЯ ЖИЗНИ. ДЛЯ СЕМЬИ.

Миниполис Радужный – это Ваш собственный город, в котором создается все необходимое для благополучного и комфортного проживания семьи. Продуманная концепция застройки предусматривает формирование единого жизненного пространства на территории 13 га. Миниполис Радужный относится к числу наиболее технологичных, архитектурно продуманных и ценностно-ориентированных проектов жилой застройки ближнего Подмосковья.



подземные и наземные паркинги



2 км от МКАД



торговый комплекс, центр социально-бытовых услуг



детский сад и школа со стадионным комплексом



живописное местоположение и благоприятная экология



победитель Национальной премии RREF Awards 2010 в номинации «Новый формат городского жилья»

ЗАО «Сити-XXI век», пр-т Мира, 95, стр.3

СИТИ
XXI ВЕК

755-88-55

www.city-xxi.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.city-xxi.ru