

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 26 марта 2009 №53 (№4108 с момента возобновления издания)

Земля для
бездомных

тренд
Покупательский интерес к участкам
земли, продающимся без подряда,
в последнее время высок как никогда.
Во-первых, бюджет покупки значитель-
но ниже, а во-вторых, покупатели пред-
почитают при постройке дома доверять
себе самим, а не девелоперам.

Экономный эконом
Кризис — самое удачное время для инвести-
ций в землю. Видимо, так считает достаточ-
но большая доля покупателей загородной
недвижимости, а операторы рынка вслед за
ними отмечают повышенный интерес к уча-
сткам без подряда. «Если в докризисный пе-
риод доля покупателей, желавших приобре-
сти земельный участок, варьировалась в
пределах 21%, то сейчас она достигла 31%» —
такие данные приводит руководитель отде-
ла исследований Vesco Consulting Татьяна
Алексеева. А по информации корпорации
«Инком», только за первый месяц нынешне-
го года спрос на участки без подряда в про-
ектах экономкласса увеличился на 86%, по
сравнению же с докризисным периодом
рост составил 50%. На что незамедлительно
отреагировали и загородные девелоперы.
Согласно результатам исследования, прове-
денного компанией «Земер», объем этого
сегмента рынка оценивается в \$1.2 млрд: с
августа 2008 года появилось 17 новых посел-
ков без подряда, а за прошедший календар-
ный год их количество удвоилось.
Участки без подряда остаются единствен-
ным сегментом загородной недвижимости,
где сделки идут довольно активно. Как и
прежде, основная их масса приходится на
проекты экономкласса.
«Покупатели уже не привередничают в
выборе направления — они понимают,
что пока еще дешевле направления скоро
будут развиваться и раскрываться. Жела-
ющие приобрести землю без подряда не
предъявляют практически никаких требо-
ваний и к инфраструктуре коттежных по-
селков, ведь за обслуживание разного ро-
да коммуникаций надо платить, а в усло-
виях кризиса каждая копейка на счету», —
говорит руководитель отдела маркетинга
и аналитики УК «Финансы и недви-
жимость» Владимир Барашников.
(Окончание на стр. 22)

Падение цен на недвижимость — плохая новость для девелоперов, строителей и риэлтеров, но хорошая — для покупателей и инвесторов. Тот инвестор, который угадает момент, когда цены достигнут дна, раньше всех и больше всех заработает на новом подъеме. Очевидно, за рубежом «дно» будет достигнуто скорее, чем в России.

Танцы с чужими

тактика
На грани нервного срыва
У представителей стороны продавца на
рынке недвижимости есть даже специаль-
ный термин, обозначающий инвесторов,
покупающих в период кризиса, — grave
dancers, то есть «танцующие на могилах».
Понятно, что пока рынок практически
везде в мире идет вниз, время танцевать
еще не пришло. Но уже пришло время
присматривать танцплощадку. Данный об-
зор посвящен ситуации на наиболее попу-
лярных у российских инвесторов рынках,
упоминаются и наиболее перспективные
рынки, не очень освоенные россиянами.
Акцент сделан на вторичный рынок жи-
лой недвижимости, так как в условиях гло-
бального кризиса покупать что-то на пер-
вичном рынке, а особенно на стадии стро-
ительства, чаще всего как минимум высо-
корисковое, как максимум — неразумное
решение. Это, разумеется, не очень гуман-
но звучит по отношению к продавцу, но
так уж сложилась ситуация. Дополнитель-
ную премию получит тот инвестор, кото-
рый сможет купить не просто на «дне», а у
продавца, у которого сдали нервы.
В общем и целом можно исходить из то-
го, что практически на всех рынках недви-
жимости цены к концу 2009 года будут ни-
же нынешних, реже — неизменны. Рост
на отдельных региональных рынках, да-
же в отдельных секторах, будет скорее
исключением, противоречащим глобаль-
ной тенденции. Перейдем к отдельным
рынкам.

Догнать Америку
Экономика Испании на протяжении деся-
тилетия переживала бурный рост во мно-
гом благодаря строительному сектору. В
конце 2007 года этот рост замедлился, а в
2008 году «пузырь» недвижимости лоп-
нул, что отразилось опять же на всей на-
циональной экономике. Сейчас Испания
является чемпионом ЕС по уровню безра-
ботицы (13,9% работоспособного насе-
-



ния с прогнозируемым ростом до 16% к
концу года). По данным министерства жи-
лищного строительства Испании, прода-
жи жилья упали в 2008 году на 33% по срав-
нению с рекордным 2007 годом. На рынке
сложилась патовая ситуация. Продавцы не
хотят заметно снижать цены, покупатели
явно ждут серьезных скидок. Особенно
это заметно на вторичном рынке, где объе-
мы продаж упали больше всего — на 46% к
прошлому году. Наилучшей стратегией
для потенциального инвестора по отноше-
нию к испанскому рынку будет дальней-
шее ожидание. Некоторые аналитики
прогнозируют, что падение цен на испан-
ском рынке может достичь 40%.
Как нетрудно догадаться по агрессив-
ной рекламе на московских улицах, болгар-
ский рынок недвижимости находится в
очень тяжелом состоянии. Цены на
жилье упали на 10–20% по сравнению с
пиком в начале 2008 года, спрос заметно
снизился и продолжает падать, что приве-
дет к дальнейшему обвалу цен. В особенно
сложной ситуации оказались девелоперы,
не успевшие закончить строительство до
начала кризиса: чтобы хотя бы рассчиты-
ться с банками-кредиторами, им по возмоз-
жности надо продать жилье до завершения
строительства, что не очень устраивает по-
купателя, не без оснований предполагаю-
щего, что в нынешних условиях строи-
тельство может не завершиться никогда.
Банкротство строителей и девелоперов
может привести лишь к ухудшению ситу-
ации во всех связанных с рынком недви-
жимости секторах.
Хотя далеко не во всех странах Запад-
ной Европы национальная экономика
столь же зависима от строительной отрас-
ли, в последнее десятилетие националь-
ные рынки недвижимости дружно росли
и столь же дружно лопнули. Исключением
является Германия, в которой цены на не-
движимость практически не росли, когда у
соседей росли, а потому практически и не
упали, когда у соседей упали.
(Окончание на стр. 21)

18
страница
Цены на городскую и загородную недвижимость еще не исчерпали потенциала снижения
20
страница
Жилой комплекс «Скай Форт»: крепость в окружении промзоны
23
страница
МИПИМ-2009: новые проекты представили только самые отчаянные
24
страница
Коттеджи для многодетных семей: жилье до совершеннолетия

ПРОДАЖА КВАРТИР В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

жск «ГОРОД ЯХТ»
Ленинградское шоссе, 37

- Великолепные виды на реку
- Пентхаусы с террасами и зимними садами
- Яхт-клуб с причалами для яхт разме-
ром до 25 метров с осадкой до 4 метров
- Сигарная комната
- Ресторан, винотека
- Спортивный комплекс с закрытым
бассейном
- SPA-центр, турецкая баня, сауна,
русская баня
- Собственный пляж с открытым
бассейном
- Подземная 2-уровневая парковка
(по два м/места на квартиру)

ВЫПОЛНЕНА ОТДЕЛКА КВАРТИР И ОБЩИХ ЗОН

«АЭРОБУС»
Кочновский проезд, д. 4

- Индивидуальный архитектурный
проект
- Современная каркасно-монолитная
технология строительства
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземный многоуровневый паркинг
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная, охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды

жск «ТИХВИНСКАЯ УСАДЬБА»
Тихвинская ул., вл. 39

- Авторский архитектурный проект
- Прекрасное расположение в ЦАО
на улице Тихвинской
- Современные технологии строительства
- Ощущение приватности и спокойствия
- Комфорт просторных апартаментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, оgoro-
женная территория

«УНИВЕРСИТЕТСКИЙ»
Ленинский проспект, д. 67, корп. 2

- Индивидуальный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на
204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Огороженная, охраняемая территория

«УНИВЕРСИТЕТСКИЙ»
Ленинский проспект, д. 67, корп. 2

- Индивидуальный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на
204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Огороженная, охраняемая территория

ДОМЦЕНЫ

Назад, к бартеру

Подмосковье

Спрос на загородную недвижимость вырос, а предложение расти перестало. При этом скидки на дома продолжают предлагать, а спросом все равно пользуются участки без подряда.

С началом весны наступило оживление и на загородном рынке — правда, как и на городском, это не привело к значительному увеличению количества сделок.

«С началом весны спрос на загородную недвижимость вырос почти на 20%, в то время как в первые два месяца отмечался спад покупательской активности (на 8–10% в январе и на 3–5% в феврале). По нашему мнению, повышение активности связано прежде всего с сезонным фактором —

приближением дачного сезона, а также улучшением условий для просмотра объектов, подъезд к которым в зимнее время был затруднен», — говорит Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН.

Девелоперы считают, что ожидания дальнейшего существенного падения цен со стороны покупателей необоснованны. «Сейчас очень много звонков от клиентов, у которых есть средства на небольшую квартиру в Москве, но

они считают, что за эту сумму можно приобрести как минимум большой коттедж или даже целый дворец за городом», — замечает Мария Воронова, заместитель директора по маркетингу компании Mil-land Development Corporation.

«Количество покупателей увеличивается, но в то же время предложение на рынке становится меньше. С рынка уходит непрофессиональные игроки», — констатирует Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса Rodex Group.

Реальных новых предложений за февраль—март практически не было представлено. Правда, это не касается вторичного рынка, на котором в феврале, по данным МИАН, предложение выросло на 44%.

При этом в феврале—марте продолжали проводиться акции, направленные на привле-

чение покупателей. Скидки действовали в основном на строения, а именно на дома, таунхаусы и т. п. «В среднем цены на недвижимость в прайс-листах снизились на 10–15% в долларах, но застройщики не скрывают, что готовы предоставить дополнительные скидки в размере 5–30% от заявленной цены», — рассказывает Мария Воронова.

Одна из последних тенденций на рынке загородки — смена формата продаж. Девелоперы, столкнувшись с кризисом ликвидности, с целью снижения рисков начинают выводить на рынок земельные участки в поселках без подряда, что раньше было для них нехарактерно. Большая часть последних вышедших на рынок поселков не домовладения, а размежеванные участки с подведенными коммуникациями и дорогами. Покупате-

ли отреагировали на такие изменения позитивно — всплеск спроса в основном коснулся земельных участков без подряда. «В дальнейшем многие поселки ждет реконцепция с целью понижения класса качества жилья», — полагает Владислав Луцков, генеральный директор консалтингового центра «Мизель».

А вот другие новшества вряд ли вызовут такой же энтузиазм у покупателей. Последняя тенденция рынка загородной недвижимости — рост количества бартерных схем, которые стали «средством выживания» для всех участников процесса. «С целью оптимизации ресурсов девелоперы заключают бартерную сделку с компанией-подрядчиком. Таким образом, компания—поставщик строительных материалов по итогам выполненных работ по-

лучает в качестве оплаты загородные объекты на сумму заключенного договора. Такой вариант устраивает все стороны. Компания-девелопер имеет возможность получить строительные материалы и снизить затраты на последующую реализацию домовладений. Для компании-подрядчика заключенный договор — это шанс получить заказ и оплату за свой товар, пусть даже натуральным продуктом», — объясняет Алексей Коротких, руководитель отдела продаж компании Villagio Estate.

Впрочем, если ситуация будет развиваться в том же направлении и девелоперы начнут не только расплачиваться бартером, но и заключать соответствующие сделки с покупателями, это может придать рынку новый толчок.

Татьяна Комарова

Андрей Воскресенский

Выпускающий редактор
„Ъ-Дома“



Следите за рекламой

Реклама — не только двигатель торговли, но еще и индикатор рынка. Потребителю иногда стоит оценивать рекламу и с этой точки зрения, хотя бы для того, чтобы понимать, кто в настоящий момент на рынке главный — продавец или покупатель.

Общественная организация с игровым названием РЕПА (это профессиональное объединение пиарщиков, работающих в сфере недвижимости) сейчас составляет рейтинг лучших рекламных компаний 2008 года. Естественно, по своему прямому профилю: на тему домов, квартир, поселков и т.д.

Случись это событие год или два назад, никто бы и внимания не обратил: ну, собрались ребята своим междусобойчиком и решили профессионально оценить, кто лучше продвигает свой продукт. Имеют право.

Но давайте оглянемся вокруг: продажи стоят, стройки тоже не очень-то продвигаются, настоящее мрачно, будущее в тумане, «дно» рынка пока не прощупывается. И вот тут-то пиарщики решили выяснить, а кто же лучше всех рекламировал недвижимость в прошлом году, когда она и так уходила «с колес».

Недвижимость — один из немногих товаров, который сам способен себя рекламировать. Даже автомобили к числу таких не относятся. Визуально мы можем оценить только дизайн, а не то, что под капотом. А у недвижимости, как известно, три главные характеристики — location, location и еще раз location. Оценить местоположение каждый способен сам и без помощи рекламы.

Архитектура, планировки, инженерия, даже цена — это все вторично по сравнению с местом. А потому самая эффективная реклама недвижимости — простая растяжка на строящемся объекте: «продаются квартиры в этом доме». Несколько сложнее с коттеджами — они ведь обычно не просматриваются с трасс (по крайней мере, правильно расположенные). Но и это не беда, достаточно установить щит на перекрестке: «за этим поворотом строятся очень хорошие дома по приемлемым ценам».

Все это верно для растущего рынка. Вспомните рекламу прошлого года — она была скучна, незатейлива, конкретна и немногословна. Как там будут РЕПовцы составлять свой рейтинг — ума не приложу. Наверное, отберут настоящих перфекционистов, которые стремятся сделать все как можно лучше, даже если ситуация позволяет особенно не напрягаться.

Зато обратите внимание, как изменилась реклама недвижимости сейчас. Она стала подробной, убедительной и отчасти заискивающей. Нам теперь объясняют с рекламных щитов, что данный объект строится не как-нибудь, а по 214-му закону, просто-таки уговаривают торговаться, обещают собственные рас-срочки взамен почившей в бозе ипотеки, не говоря уж о подарках и бонусах.

Именно сейчас креативная реклама как раз и нужна продавцам — им ведь надо не просто показать товар, но и объяснить, что он лучше, круче, дешевле и надежнее, чем у других. А также убедить нас, что строящийся дом или поселок всенепременнейше будет достроен до самого конца.

Я, конечно, с интересом посмотрю на результаты рекламного рейтинга прошлого года. Но мне кажется, что через год итоги аналогичного рейтинга окажутся куда более увлекательными.



Весенняя акция от Корпорации «ИНКОМ»

КРИЗИС РОЖДАЕТ НОВЫЕ РЕШЕНИЯ. КОРПОРАЦИЯ «ИНКОМ» ОБЪЯВЛЯЕТ СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ* НА ПОКУПКУ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВОИХ ПРОЕКТАХ.

30% скидка на последние 10 домов в полностью построенном элитном загородном поселке «Гринфилд» на Новорижском шоссе. Окончание продаж.

При приобретении недвижимости в поселках таунхаусов эконом-класса «Маленькая Шотландия», бизнес-класса «Покровский», а также элитных загородных поселках Villagio Estate – Millennium Park и Monteville действуют следующие предложения:

Рассрочка на 10 лет под 15% годовых в рублях. Цена фиксируется в рублях. Первый взнос 30%.

Уникальная услуга trade-in на рынке загородной недвижимости. При покупке загородного дома мы готовы принять в зачет городскую квартиру, находящуюся в вашей собственности. Таким образом, мы берем на себя заботы по продаже квартиры, а вы приобретаете загородное жилье по цене за вычетом стоимости вашей квартиры.

www.small-scotland.ru
www.pokrovsky.su
www.villagio.ru

ПОДРОБНОСТИ
ПО ТЕЛЕФОНУ

(495) 363 5544

Реклама



• новый жилой комплекс «Arco di Sole» на набережной реки Яузы – дом, где восходит солнце • гармония комфорта и уюта • современная архитектура, новые технологии строительства • собственный детский сад с бассейном, спортивные площадки, подземный паркинг, гостевые автостоянки • прекрасные виды на набережную • рядом – природный парк «Сокольники» • район с развитой инфраструктурой •

ЖИЛОЙ ДОМ ARCO DI SOLE
Русаковская набережная



232-08-08
www.magistrat.ru



* Действительно до 10 мая.

ДОМЦЕНЫ

Потепление в отношениях

Москва

После рекордного февральского падения рынок московской недвижимости оживился — на нем прибавилось и покупателей, и продавцов. При этом цены продолжали плавно снижаться.

«Февраль установил рекорд снижения долларовой стоимости столичной недвижимости: она дешевела примерно на 2% в неделю», — говорит директор по маркетингу ГК «Конти» Юрий Синяев.

Так резво московская недвижимость не дешевела даже после кризиса 1998 года. При этом цены снижались не равномерно, но закономерно: меньше всего теряли в цене качественные объекты в практически готовых домах, наибольшие потери были у ранее переоцененных объектов. «Меньшими темпами сегодня дешевеет жилье экономкласса, спрос на которое сейчас увеличится за счет тех, кто не сможет в связи с ситуацией на рынке приобрести квартиру в доме бизнес-класса», — рассказывает господин Синяев.

с целью покупки жилья, росту количества просмотров квартир и незначительному увеличению сделок купли-продажи. Дальнейшее же развитие рынка будет зависеть от того, выльется ли интерес и активность потенциальных покупателей в реальные сделки. «Уже сейчас можно констатировать, что основная коррекция цен позади. И в дальнейшем, скорее всего, нас ждет период колебательной стабилизации, продолжительность которого будет зависеть от дальнейшего развития ситуации в реальном секторе экономики и на финансовых рынках», — предсказывает Владислав Луцков, генеральный директор консалтингового центра «Мизаль».

Наиболее заметен рост покупательской активности в сегментах эконом и элитной недвижимости — видимо, снижение цен в бизнес-классе оказалось ниже ожиданий покупателей.

«Отмечается увеличение доли квартир, приобретаемых в инвестиционных целях, которое, на наш взгляд, является следствием нестабильности валют и очевидного замедления коррекции цен на жилье. Покупатели, располагающие значи-

тельными денежными суммами на приобретение недвижимости, предпочли не ждать дальше, а воспользоваться сегодняшними преимуществами рынка и принять предложения, „от которых невозможно отказаться“», — констатирует Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН. Однако увеличился не только объем спроса — по данным господина Кудрявцева, количество предложений вторичного жилья в Москве по сравнению с январем выросло на 30%, практически вернувшись к показателям февраля прошлого года. При этом преобладание в структуре предлагаемого жилья объектов нижних ценовых категорий (совокупная доля квартир типового и экономкласса превышает 60%) свидетельствует о том, что пополнение ассортимента произошло преимущественно за счет предложений «альтернативных» продавцов (то есть продающих квартиры с целью альтернативной покупки), которые решили, что ждать больше не имеет смысла. Вопрос в том, поверят ли в это и покупатели.

Татьяна Комарова

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к началу февраля 2009 года)
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	«Измайловский»	Сдача ГК — 2009 год	91200	-2
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84961	6
Ул. Академика Анюшина, вл. 26	—	Сдан ГК	144840	-2
Ул. Академика Волгина, вл. 12-14, к. 8	—	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	170040	0
Алтуфьевское ш., 77	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	129000	-10
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2009 год	315000	0
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	163492	0
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	143058	-6
Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0
Ул. Днепропетровская, 185	—	Сдача ГК — 2009 год	136000	-2
Еропинский пер., 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	-10
Кожухово, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	120000	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	626969	-10
Кронштадтский б-р, 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — четвертый квартал 2010 года	143000	0
Кугузовский пр-т, 23	—	Сдан ГК	464388	-4
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	99056	-10
Ленинский пр-т, 106-1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	0
Ул. Липецкая	«Кантемировский»	Сдача ГК — четвертый квартал 2009 года	99960	0
Ул. Лобачевского, 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — четвертый квартал 2009 года	150000	-25
Ул. Малыгина, 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	100000	0
Ул. Маршала Рыбалко, вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009 год	184168	0
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137956	0
Мичуринский пр-т, 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	0
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	178000	11
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	163000	0
Ул. Молодогвардейская, 13, вл. 15	—	Сдан ГК	148500	11
1-й Нагатинский пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	111550	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	278653	-4
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149760	0
Ул. Нижегородская, 84	—	Сдача ГК — 2009 год	126000	-5
Ул. Оская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97674	0
Кочновский пр-д, вл. 4, к. 1	—	Сдан ГК	157500	0
Ул. Привольная, вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	115000	0
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2009 год	122500	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Рехиссер»	Сдан ГК	348316	-4
Треуховский вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	195000	0
Ул. Пудовкина, к. 6А	«Обыкновенное чудо»	Сдача ГК — 2009 год	147321	Не предлагалось
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквиер»	Сдан ГК	160000	0
Хорошевское ш., 15Б	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдан ГК	166292	10
Хорошевское ш., вл. 2-20	—	Сдан ГК	108200	-12
Ул. Хохловский Ручей, кв-л. 80	«Родник»	Сдача ГК — 2009 год	119700	-3
2-й Щемилевский пер., вл. 2А	—	Сдача ГК — 2009 год	266398	4
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	73260	0
Ул. Б. Якиманка, вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	401258	0

Источники: «Мизаль», МИАН, данные компаний.

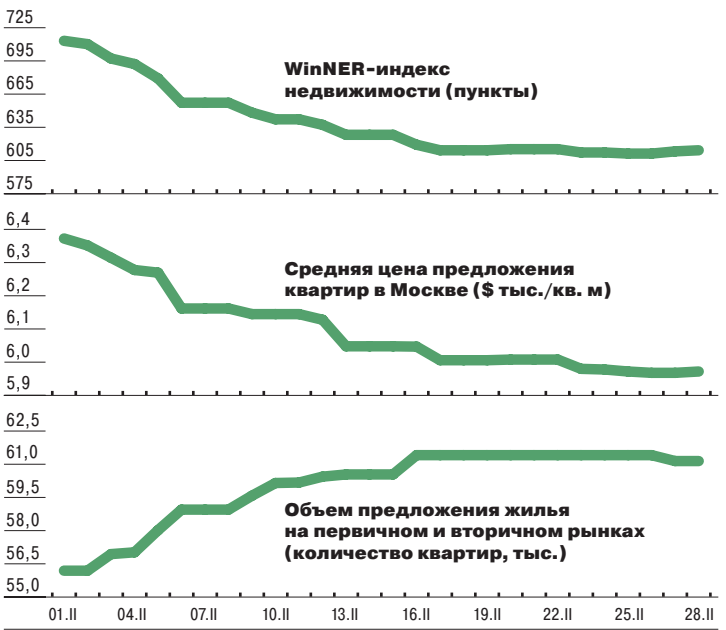
Резервы падения

индекс

К середине февраля WinNER-индекс недвижимости завершил свое стремительное падение, «похудев» за первую половину месяца еще на 13% (с 713 до 619 пунктов). Напомним, что за январь индекс «потерял» почти 22% (713 пунктов 1 февраля против 912 пунктов в первый день января).

В середине февраля произошло важное событие: показатель объема, монотонно увеличивавшийся с майских праздников прошлого года (32 172 пункта 11 мая), наконец-то прекратил свой рост, набрав к 16 февраля целых 90% (61 402 пункта). Более того, спустя десять дней наметилась тенденция небольшой коррекции, и к 5 марта показатель объема снизился на 0,78% по сравнению с максимумом 16 февраля. Это позволило WinNER-индексу недвижимости получить передышку после затяжного падения, начавшегося 28 августа прошлого года с уровня 1433 пункта и приведшего к тому, что индекс потерял 57%. Таким образом, показатель объема достиг своего потолка и

WINNER INDEX. ФЕВРАЛЬ 2009 источник: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-индекс недвижимости — это масштабированное отношение показателя средней цены предложения квартир в Москве, выставленных на продажу в базе WINNER, к показателю объема таких предложений. Чем ниже показатель индекса — тем лучше покупателям недвижимости, чем выше — тем лучше продавцам. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ HTTP://WINNER-INDEX.RU

ждать продолжения его роста не приходится. Затоваривание на рынке достигло своего пика.

Последним на знаковое событие февраля отреагировал показатель цены, который 26-

го числа нащупал свой локальный минимум в 5967 пунктов, снизившись почти на 30% с уровня 8456 пунктов, на котором он находился 28 августа прошлого года.

Чего ждать дальше? Показатель объема нащупал свой потолок, и индекс получил для себя спосор в лице этого показателя. Скорее всего, этот якорь остановит падение цен? На наш взгляд, нет. Нормальный уровень показателя объема, который бы полностью остановил падение цен, — это 45 000 пунктов. Нынешнее значение показателя объема — 60 000 пунктов. Таким образом, для того, чтобы цены нащупали дно, с рынка должен уйти избыток предложений. Все то время, что избыток будет уходить, цены будут продолжать падать. Если учесть, что с начала драматического падения индекс упал на 57%, а показатель цены — только на 30%, у последнего еще есть заметный запас для снижения.

Но это долгосрочная тенденция. В краткосрочной перспективе участники рынка могут попробовать задержаться на достигнутом уровне цен, пытаясь объявить этот уровень дном.

Юрий Быкузин, руководитель аналитического отдела инновационной группы WinNER



КВАРТИРЫ

Лаврушинский пер., 11 к.1
Уникальный архитектурный проект в тихом центре Москвы напротив Третьяковской галереи. Для ценителей искусства жизни.
Площадь: от 200 до 261 кв.м. ID 5235

730 6699

Пречистенская набережная
Новое предложение на Остоженке. Виды на Москву-реку, памятник Петру I, Храм Христа Спасителя и Кремль. Комплекс введен в эксплуатацию.
Площадь: от 75 кв.м. ID 5274

Хилков пер., 5
Соприкосновение с историей Остоженки. Дом для ценителей современной архитектуры и стиля в окружении зелени усадьбы Тургеневых.
Площадь: 120 и 291 кв.м. ID 5533

ЖК «Остров фантазий»
Островной пр-д. Расположен на территории ландшафтного заказника «Крылатские холмы». Окружен лесным массивом, имеет собственный пляж.
Площадь: от 89,5 до 296,2 кв.м. ID 5522

Б. Тишинский пер., 10
Дом на Тишинке в окружении парков и скверов. Великолепные виды столицы. Дом полностью построен и сдан ГК.
Площадь: от 91 до 227 кв.м. ID 169

КАРТИНА РЫНКА

Элитная квартира на Остоженке - \$10 000 кв.м. Миф или реальность?

Экспертное мнение Константина Ковалева.

Снижение цен на рынке жилой недвижимости продолжается. Сегодня можно найти предложения по ценам, существенно ниже докризисных. Есть ли среди них предложения на Остоженке? Можно ли найти на Золотой миле квартиры по \$10 000 за метр? Ответы на эти вопросы читайте на сайте компании

Подробнее на www.blackwood.ru

ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА

Дмитровское шоссе, 25 км.
Уникальный комплекс: закрытый яхт- и гольф-клуб На берегу водохранилища. Апартаменты, дома, участки. Развитая инфраструктура на территории комплекса.
ID 8896

Дом на берегу озера.
Уникальные предложения. Элитный готовый поселок. Дома от французских архитекторов площадью от 550 до 780 кв. м на лесных участках от 30 соток. Роскошная инфраструктура.
ID 9543

Рублево-Успенское ш., 9 км. Жуковка.
Резиденция площадью 1800 кв. м на участке 37 соток. Подземный гараж на 8-10 м/м, бассейн, дом для персонала.
ID 9514

Рублево-Успенское ш., 23 км. Николино.
Элитный поселок. Дом 600 кв. м. Лесной участок 33 сотки. Гараж на 2 м/м. Бассейн. Роскошная инфраструктура поселка.
ID 6607

Рублево-Успенское ш., 15 км. Горки-2.
Особняк 1100 кв.м «под ключ» с мебелью. Лесной участок 60 соток с вековыми соснами и елями. Бассейн. Панорамное остекление.
ID 9477

ДОМ проекты

Крепостной стиль

Москва

«Скай Форт» — один из немногих московских жилых комплексов бизнес-класса, который начал строиться уже в период кризиса, а продажи начались в этом году. Пока, по признанию продавцов, не заключено еще ни одной сделки. Однако только за последний месяц первый корпус вырос на пять этажей, а договоры потенциальным соинвесторам предлагается оформлять в соответствии с законом 214-ФЗ. Ито и другое, безусловно, повод для оптимизма.

Старику Фрейду было бы интересно покопаться в мозгах московских девелоперов. Еще лет пять назад главным трендом было возведение высотных башен, причем желательно самых высоких в мире или, по крайней мере, в Европе (как раз тогда завершался «Триумф Палас»), начиналась «Федерация». А сейчас в моде «крепостной» стиль. Такие сооружения, как, например, «Дом на Беговой», прямо-таки напрашиваются на народное имя «Бастилия». Хотя справедливости ради надо заметить, что настоящая парижская Бастилия была не в пример изящнее.

То, что московские девелоперы охладели к высоткам, по-человечески понятно: дело это хлопотное, дорогостоящее и не слишком благодарное. Опять же один вид восточной башни «Федерация», которая за последний год не поднялась и на пару этажей, кому угодно отобьет строительное либидо. А вот причины обращения к милитаристско-пенитенциарным мотивам в архитектуре не столь очевидны. Даже суровой кризисной реальностью не объяснишь этот уход в глухую оборону: все, что сейчас строится, задумывалось и проектировалось в самый радужный период московского дефолта. Я же говорю — без Фрейда тут не обойтись.

Однако проект, о котором пойдет речь, получил свое «крепостное» имя и свой «крепостной» стиль вполне обоснованно. Огромный жилой комплекс «Скай Форт» (четыре корпуса, жилая площадь более 200 тыс. кв. м) находится в окружении промзон — справа троллейбусный парк, слева гаражи и автосервисы, позади



ярмарки стройматериалов, а прямо перед фасадом расположен завод, хоть и ювелирный. Вполне естественно желание застройщика отгородиться от окружения сплошными стенами с шестью «дозорными» башнями по углам.

Чтобы уж окончательно разобораться с недостатками место-

положения, надо сказать, что «Скай Форт» зажат между Нагатинской улицей, 1-м Нагатинским проездом и еще одним безымянным проездом, который сейчас больше смахивает на проселочную дорогу и отделяет жилой комплекс от троллейбусного парка. 1-й Нагатинский проезд и сейчас в часы пик за-

бит под завязку автомобилями, пытающимися объехать вечную пробку на Варшавском шоссе. Страшно подумать, что здесь будет, когда к ним добавятся еще 2 тыс. машин жителей «Скай Форта». Впрочем, проектом предусмотрена реконструкция той самой безымянной дороги и соединение ее с 1-м

Нагатинским проездом (это необходимо в том числе и по соображениям пожарной безопасности). Видимо, это несколько разгрузит напряженную транспортную ситуацию в микрорайоне. У обитателей «Скай Форта» будет возможность выбора дороги в центр по трем направлениям — через Варшавское

шоссе, Нагатинскую набережную или Коломенский мост.

Впрочем, местоположение «Скай Форта» можно оценить и с другой точки зрения. В 200 м — Москва-река, которой будут любоваться жители верхних этажей комплекса. Завод ЗИЛ на противоположном берегу реки реконструируется, и в скором времени оттуда будут окончательно выведены все производства. До парка Коломенское вполне можно прогуляться пешком, а до Кремля всего 8 км. В конце концов, не так уж много мест для застройки осталось в Москве в такой близости к центру.

Ну и, наконец, такое мощное сооружение со своим архитектурным стилем не только окажется доминантой всего района, но и окажет влияние на его дальнейшее развитие. Вполне возможно, что девелоперы активнее займутся этим районом после появления первого «форпоста» бизнес-класса.

Цены в «Скай Форте» зафиксированы в рублях и значительно градуированы в зависимости от этажности, метража и видовых характеристик. Так, самая дешевая квартира (однокомнатная на третьем этаже) предлагается по цене 115 тыс. руб. за 1 кв. м. Самая дорогая (однокомнатная на 24-м этаже с видом на реку) — 190 тыс. за 1 кв. м. Правда, всю сумму надо платить практически одномоментно: получить ипотечный кредит под объект, находящийся в начальной стадии строительства, нереально, а продавец предлагает возможность расписаться только на два месяца. Завершить строительство всех четырех корпусов планируется к концу 2010 года.

Андрей Воскресенский



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАЙ ФОРТ»

Адрес: г. Москва, 1-й Нагатинский пр-д, вл. 11
Местоположение: ЮАО, м. «Нагатинская»
Этажность: 19–24–33
Всего квартир: 218
Площадь квартир (кв. м): 55–149, 1
Площадь участка (га): 5,28
Общая площадь застройки (кв. м): 390 тыс.
В том числе жилая (кв. м): 208 тыс.
Цена (руб./кв. м): 115–190 тыс.
Окончание строительства: четвертый квартал 2010 года
Девелопер и продавец: инвестиционно-строительная компания «Столица»
Эксклюзивный риэлтер: «Мизь-Новостройки»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: близость к центру и к Москве-реке, привлекательный архитектурный облик, большой выбор площадей квартир, высокие темпы строительства, юридическая надежность.
Отрицательные: промышленное окружение, затрудненная транспортная ситуация в микрорайоне, небольшое количество видовых квартир.

ОДНОКЛАССНИКИ

Адрес	Название жилого комплекса	Цена (руб./кв. м)
Ул. Маршала Рыбалко, вл. 2, к. 5	«Маршал»	184000
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8	—	170040
Ул. Лобачевского, 100А	«Аксиома»	150000
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	178000
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	149760
Кронштадтский б-р, 49А	«Кронштадтский»	143000



Несмотря на сложную экономическую ситуацию, вынудившую многих застройщиков заморозить строительство, все же есть те, которые продолжают строить и в срок сдавать свои объекты. В марте 2009 года заново началось строительство коттеджного поселка «Катина горка» на Рублево-Успенском шоссе. 2 апреля начнется продажа домов. Поселок расположен на высоком берегу Москвы-реки, всего в 14 км от Москвы.

По соседству с президентом

Рублево-Успенское направление — самое престижное в Подмосковье. Недвижимость на Рублеве — это не просто имидж, символизирующий материальный достаток, но и гарантия покоя, защищенности и комфорта. Рублевские дома построены на высочайшем уровне и, что не менее важно, вдали от московского шума и загазованности.

Подмосковный коттеджный поселок «Катина горка», где нам посчастливилось побывать, соответствует всем стандартам клубного рублевского поселка. На 3 га расположены 15 коттеджей бизнес-класса, выполненных в едином архитектурном стиле по двум индивидуальным проектам. Неподалеку от поселка лес, поле. Стоит отметить, что в радиусе 10 км нет ни одного промышленного предприятия.

Добраться сюда от МКАД всего за 25 минут. Путь к «Катинной горке» лежит через элитные Раздоры, Барвиху, Жуково, Горки-2. По пути встречаются указатели на «Катину горку», поэтому найти сюда дорогу будет довольно легко. На 14-м км Рублево-Успенского шоссе сворачиваем направо и еще 1,5 км едем по хорошо асфальтированной дороге мимо аккуратных домов села Знаменского и церкви «Знамение Пресвятой Богородицы», построенной в 1769 году. Еще пара поворотов, и вот мы на месте. За четырехметровым каменным забором под неусыпным оком частного охранного предприятия и находится «Катина горка».

Историки заявляют, что когда-то на этом месте были угодья, которые принадлежали царской династии, в том числе императрице Екатерине Алексеевне. Ей поселок и обязан своим названием. Вообще, рассказ о владельцах этого удивительно узкого Подмосковья напоминает краткий курс истории царской России. Среди хозяев — представители знаменитых дворянских родов: Кирилл Нарышкин, Алексей Разумовский, Иван

Шувалов и несколько поколений славного рода Голицыных.

Если не считать близкого соседства других рублевских коттеджных поселков, то в целом местоположение «Катинной горки», действительно, царское. Машин с правительственной трассы не слышно. Царскую округу тишину нарушает только пение птиц. За поселком простиралось огромное холмистое поле, в ста метрах — Москва-река. Дышит здесь легко и свободно. Неудивительно, что в окрестностях находится дома не некоторых членов правительства. В нескольких километрах от «Катинной горки» живет президент. Тем не менее «президентских пробок» невид вывозом из поселка не бывает, так как трассу переключают далеко от поворота на «Катину горку».

Расположен поселок неподалеку от всех благ цивилизации. Даже в Москву при необходимости ездить не нужно: всего лишь в 7 км находится один из самых благоустроенных городов Подмосковья — Одинцово. Деревни: Барвиха, Жуковка, Горки-2 — еще ближе. Все будущие жители «Катинной горки», купив в поселке дом, одновременно получают доступ к развитой инфраструктуре Рублевки: рестораны, торговые и развлекательные комплексы, бутики, салоны красоты, фитнес-клубы, дизайн-студии, детские образовательные центры, стадион, теннисные корты, частные конюшни... Вот лишь некоторые названия: Vanikha Luxury Village, Dream House, World class, «Дворянское гнездо», «Ветерок», «Коток-ру». Всеми этими благами смогут пользоваться жители «Катинной горки».

Клубный поселок

Дома клубного поселка «Катина горка» построены по двум индивидуальным проектам и различаются по площади и планировке. Пять домов сделаны по проекту «Интекс», он представляет собой четырехэтажный дом общей площадью 630 кв. м. Остальные десять построены по проекту «Итро». Метраж такого дома немного меньше и составляет 490 кв. м. Фундаменты, перекрытия, каркас домов выполнены из монолитного железобетона. Наружные стены — из керамического пустотелого камня толщиной 380 мм с утеплением пенополистеролом «Тимплекс» толщиной 100 мм и облицовкой клинкерным кирпичом производства Heupen Bricks, Бельгия, что обеспечивает высокую теплоизоляцию домов.

Стоит отметить, что фасады смотрятся замечательно. Планировка каждого дома свободная, ею можно заняться

Жизнь вдали от кризиса

по факту получения ключей. Возможно, вам захочется оставить все так, как есть. Например, дом по проекту «Интекс» предлагает пять спален с санузлами и гардеробными. Три из них находятся на втором этаже, одна — на первом, и одна — в мансарде. Кстати, у домов такого проекта есть довольно большой цокольный этаж, где на 106 кв. м можно сделать прекрасный SPA-центр с сауной (помещение для нее предусмотрено) и бассейном. Высота потолков более 3 метров. Есть и мансарда, где вполне можно поставить теннисный и бильярдный столы или просто устроить зимний сад.

В домах проекта «Итро» спальни четыре: три — на втором этаже и одна — на первом. Каждая из них также оснащена гардеробными и санузлами. SPA-центр расположен на цокольном этаже, его площадь 90,9 кв. м. Бассейн довольно большой — 20 кв. м. В каждом доме каминная комната и два гаража. Все дома обеспечены централизованным газо-, электро- и водоснабжением. Выделенная электромощность на каждый дом — 20 кВт. В каждом доме установлены котлы «Buderus» мощностью 95 кВт, внутренняя разводка выполнена из труб, фитингов «Rehau», запорной арматуры «Bugati». Установлены радиаторы отопления. В коттеджах выполнен весь комплекс работ под финишную отделку.

Есть спутниковое телевидение, в каждый дом проведена выделенная линия интернета, телефон. На территории поселка размещено здание администрации управляющей компании поселка и гостевая автостоянка на 20 машиномест. Ко всем домам проложены дороги и тротуарные дорожки, мощенные камнем с системой орошения. Жилой поселок снабжен системой наружного освещения, парковками светильниками итальянского производства. Территория поселка находится под круглосуточной охраной, на въезде действует контрольно-пропускной пункт.

Парковая зона

Повезет будущим владельцам домов и с природой. Летний отдых в этих местах обещает быть незабываемым. Москва-река здесь чистая, городскими выбросами не испорчена. Заведшие места представляют собой холмистую местность (но не Валдайской возвышенности) и из многих домов поселка открывается замечательная панорама. Со склона горы, на которой построен поселок, можно спуститься к Москве-реке по лестнице, выложенной плиткой. Вечером она подсвечивается фонарями. Мало что из жителей Рублевки может похвастаться своим собственным благоустроенным пляжем. Застройщик позаботился об этом, полностью очистив в этом районе берег Москвы-реки. А почему бы после купания не прогуляться по собственному парку? Здесь есть все для отличного отдыха: беседки, лавочки, светильники, дорожки, выложенные мозаичной плиткой и живописный мостик через овраг, как будто сошедший с картин Клода Моне. На территории поселка высадил около 300 хвойных деревьев-мужиков, и в летний день поселок укроет освежающая тень хвойного леса. В мае перед каждым домом будет красоваться зеленый газон.

Почтовые адреса уже получены

В заключение несколько строк с цифрами. Приобрести дом с участком можно будет от 1,5 млн. Самый дорогой будет стоить \$2,2 млн. Стоимость зависит от размера участка, варьирующего от 13 до 26 соток, и площади дома. Конечно же, инициаторы проекта готовы сделать дисконт. Кстати, несколько домов уже куплены известными деятелями спорта и культуры. Новые владельцы готовы въехать в дом, чтобы заняться окончательной отделкой по своему вкусу и получить наконец-то дом своей мечты. Тем более, что каждому покупателю дома на «Катинной горке» можно будет прописать в только что приобретенном доме. Необходимо обратить ваше внимание еще и на то, что инициаторы проекта уже поза-

ботились о почтовых адресах и свидетельствах собственности на все 15 домов.

Мнения специалистов:

Наталья Петшич. Исполнительный директор салона элитной недвижимости «Рублевка Immobilien».

Самым высоким спросом традиционно пользуются пригородные поселки (в пределах получаса езды от Москвы). С этой точки зрения, поселок «Катина горка» удачно сочетает в себе преимущества близости от столицы и живописное окружение.

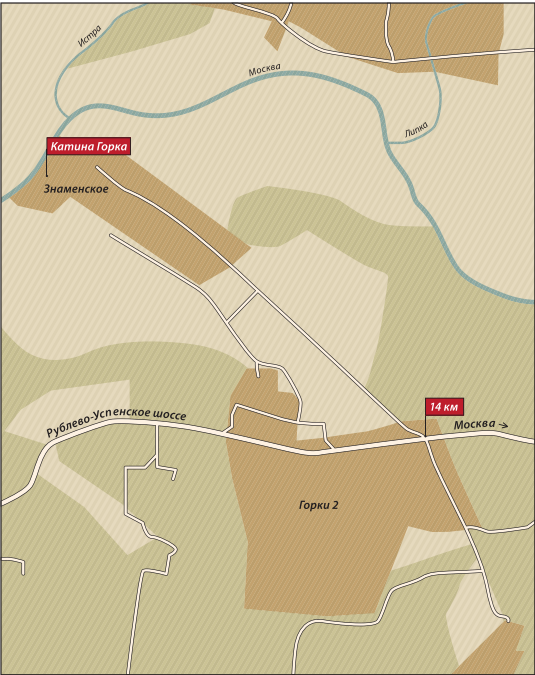
Уже давно все пишут и говорят, что свободной земли в районе Рублевки почти не осталось, тем более в непосредственной близости от Москвы-реки.

Концепция поселка продумана и точно соответствует требованиям, предъявляемым к загородному жилью. В первую очередь, стоит отметить высочайшее качество строительства. Обычно коммерческое строительство и строительство дома для себя — это большая разница. В данном случае девелоперы, создавая поселок на продажу, досконально контролировали все работы и использовали качественные строительные материалы. Во-вторых, продуманные планировки и оптимальные площади коттеджей позволяют комфортно жить здесь семьям с детьми. В соответствии с современными запросами в каждом доме есть полный набор всех необходимых помещений, в том числе по 4–5 спален, каждая из которых имеет собственный санузел. И самое главное — поселок уже полностью готов. Также преимуществом является то, что поселок не перегружен инфраструктурой, что неминуемо лето бы на плечи покупателей. Тем более что в ближайшей доступности есть все необходимое для комфортного круглогодичного проживания за городом. И последнее, на чем хотелось бы остановиться — уникальное местоположение поселка вблизи от Москвы-реки, где оборудован пляж и прогулочная зона.

Ольга Саболеская. Руководитель департамента загородной недвижимости, Компания Blackwood.

Поселок «Катина горка» находится на Рублево-Успенском шоссе в 14 км от МКАД в районе Горки-2. От трассы поселок удален на 1,5 км, что является существенным плюсом — дорогу не слышно, нет потока автомобилей. В шаговой доступности от поселка протекает Москва-река, есть пляж и прогулочная зона, что придает дополнительную привлекательность этому коттеджному поселку. Ближайший населенный пункт — поселок Знаменское. Этот поселок знаменит тем, что в нем находится церковь «Знамения Пресвятой Богородицы», построенная в 1769 году графом Михаилом Васильевичем Долгоруковым.

Особую уютную атмосферу в поселке создает единая архитектурная концепция, что является безусловным плюсом для этого поселка. Как известно, на Рублево-Успенском шоссе очень мало поселков с единой архитектурной концепцией. Это объясняется тем, что всего 5 лет назад стали появляться поселки так называемого «нового поколения», и, как правило, если они появлялись, то на таких динамично развивающихся направлениях, как Новорижское, Калужское, Киевское, Дмитровское шоссе. Все дома в поселке построены в стиле «английской классики». Застройщики этого поселка выбрали именно этот стиль, поскольку он пользуется особой популярностью у наших, т.е. русских покупателей. Для тех, кто ищет уединенность и приватность, оценят по достоинству «клубность» поселка, поскольку всего в нем 15 домов. Площадь домов более 500 кв. м, что позволяет комфортно разместиться в доме любой семье. Со стороны дом внушает уважение, говорит о вкусе его хозяина, приглашает войти внутрь, замечь камин и налить бокал ароматного вина. Удобные планировки, три спальни и более, камин, зона отдыха с бассейном создадут комфорт и уют для будущих обитателей. Дома сдаются под чистовую отделку, что позволяет воплотить любые дизайнерские фантазии будущего покупателя. В рас-



поряжении будущих жителей поселка «Катина горка» магазин «Перекресток», каток, фитнес-центр, рестораны, автомойка, автозаправка и медицинский центр. По мнению брокеров компании «Блэзвуд», поселок «Катина горка» в ближайшее время обретет своих жителей, так как поселок уже построен и цена на дома очень привлекательна даже в условиях «кризиса». Качество же строительства и будущей жизни в поселке — на высоком уровне.

Коттеджный поселок «Катина горка»	
Местоположение	14 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе
Тип домов	Коттеджи
Количество коттеджей	15
Площади коттеджей (кв. м)	490–630
Площадь участков (сотки)	13–26
Цена коттеджей (\$ млн)	1,5–2,2
Статус земли	Договор купли-продажи с выдачей свидетельства о праве собственности на здание и землю
Получены почтовые адреса	
Окончание строительства	Готов
Застройщик	ООО «Монтажнергострой»

+7 (495) 755 15 15

ДОМ зарубежная недвижимость

Танцы с чужими

тактика



В туристических районах Турции выставлено на продажу огромное количество домов, принадлежащих иностранцам. ФОТО ВАСИЛИЯ ДЕРЮГИНА



В Испании на вторичном рынке недвижимости объемы продаж упали на 46% к прошлому году ФОТО AP



Чешская недвижимость может быть интересна потенциальному инвестору ФОТО ЮРИЯ НЕСТЕРОВА/КОММЕРСАНТЪ-КИБ

(Окончание. Начало на стр. 17)

Некоторые аналитики полагают, что западноевропейские рынки недвижимости движутся в унисон с рынком США, только с временным лагом примерно в два года. Если это правило верно, то из него следует, что об улучшении ситуации в Западной Европе в ближайшее время можно и не думать.

«Новые европейцы» опережают всех

В Центральной и Восточной Европе, впрочем, тоже немного предпосылок для улучшения ситуации. В Польше, где аналитики еще прошлым летом прогнозировали рост цен на жилую недвижимость в 2009 году на 44%, сегодня звучат скорректированные прогнозы — падение цен в диапазоне 12–35% (в придачу к уже отмеченным 10% падения за год к текущему февралю). Снижение цен на рынках недвижимости Словакии и Венгрии также прогнозируется в диапазоне до 35%. О том, что рынки «новых членов» ЕС достигли дна, говорить пока рано.

Рекордным по уже свершившемуся падению цен на недвижимость по итогам года в Европе сейчас считается Эстония (23% снижения за 2008 год). И хотя эксперты предполагают, что эстонский рынок, возможно, достиг дна, никто не гарантирует, что цены возобновят рост в ближайшем будущем. По некоторым прогнозам, стагнация может продлиться два-три года. Зато, если предположить, что ситуация на рынках Центральной и Восточной Европы будет развиваться по сходным сценариям, за Эстонией стоит внимательно наблюдать как за первой ласточкой, опередившей другие страны. Не исключено, что быстрее и сильнее других пострадавшая от кризиса страна первой и начнет из него выходить. Впрочем, в США новый подъем должен наметиться и того раньше.

Рвется, где тонко

В довольно популярных у россиян Объединенных Арабских Эмиратах недвижимость достигла своего пика в сентябре 2008 года. Сразу несколько факторов привели к обвалу рынка — с него ушли профессиональные спекулянты, а банки ужесточили свою кредитную политику. По оценкам инвестиционного банка Morgan Stanley, с того времени цены в Дубае снизились в среднем на 25%, а отдельные объекты продаются вдвое дешевле, чем в сентябре. На ту же четверть в среднем подешевели объекты в эмирате Абу-Даби.

В Кувейте жилая недвижимость в феврале 2009 года стоила на 72,6% ниже, чем в феврале 2008 года. Опрос, проведенный ведущим региональным деловым сайтом Arabian Business, показал, что половина потенциальных инвесторов считает даже нынешние, с учетом снижения цены на недвижимость в странах Персидского залива (ОАЭ — наиболее популярный рынок данного региона) слишком высокими. 41% опрошенных находится в ожидании дальнейшего падения цен, которое может продлиться до будущего года, когда и можно будет попытаться поймать дно. Разумеется, с такой оценкой не согласны местные девелоперы, предсказывающие восстановление рынка уже в этом году. Определенную поддержку рынку готовы оказать и

власти ОАЭ, работающие над законом о предоставлении всем собственникам жилья в стране полугодовой визы с возможностью неограниченного продления.

В туристических районах Турции выставлено на продажу огромное количество домов, принадлежащих иностранцам. Основная часть продавцов — пострадавшие от финансового кризиса и падения курса фунта стерлингов англичане. Так, по сведениям местных властей Фетхийе, из 6,5 тыс. британцев, имеющих дома в этом районе, 2,5 тыс. выставили их на продажу. Аналогичная ситуация наблюдается в Мармарисе, Бодруме, других популярных у туристов районах.

Даже те, кто не планирует продать дом, пытаются как-то оправдать расходы на содержание жилья и намереваются сдать дом в аренду на туристический сезон. Однако с учетом того, что в мире в целом ожидается спад выездного туризма, домовладельцам будет нелегко найти клиентов и по окончании туристического сезона можно ожидать очередного прироста предложения и дальнейшего снижения цен. Прогнозы относительно того, когда будет достигнуто дно, делать пока рано.

Британия готовится к росту

Позитивная новость. Компания Knight Frank, занимающаяся глобальным консалтингом в сфере недвижимости, отмечает улучшение ситуации в секторе сверхдорогой жилой недвижимости в Лондоне. Сектор, переживающий снижение цен с апреля прошлого года, в нынешнем феврале показал самые низкие темы падения — 1,5%. На рынок вернулись отсутствовавшие на нем около полугода покупатели из России. С сентября по январь в Лондоне практически не продавались дома стоимостью от 710 млн, а в феврале дома этой ценовой категории стали продаваться чуть ли не поштучно в неделю. Аналитики полагают, что свою роль в этом сыграло падение курса фунта стерлингов, что сделало жилье доступнее для россиян, традиционно хранящих сбережения в долларах США и евро.

Оживление наблюдается и на британском рынке недвижимости в целом. Падение цен пока отразилось в росте с начала года числа потенциальных покупателей, просматривающих объекты недвижимости, но еще не привело к увеличению продаж.

Некоторые аналитики ожидают, что цены на британскую недвижимость достигнут дна в самом ближайшем будущем.

Потенциальный интерес

Определенный интерес у отечественных инвесторов может вызвать Хорватия, которая, готовясь к вступлению в Евросоюз, пошла в феврале на либерализацию рынка недвижимости, разрешив покупать недвижимость иностранцам. По сообщению местного информационного агентства DPA, наплыва покупателей пока не произошло, изменения в ценах на недвижимость — тоже. На общемировом фоне стагнация — уже неслух. Не исключено, что это хорошая новость для индивидуального инвестора, желающего рискнуть с вложением средств: вдруг подъем все-таки произойдет в скором будущем?

Уже в мае подобный закон по либерализации рынка может начать действовать и в Чехии (сейчас иностранец может купить

чешскую недвижимость только на юридическое лицо, нередко на специально для этой покупки зарегистрированную фирму). Уже только снижение курса чешской кроны к доллару (с 17–18 крон за доллар в прошлом феврале и 14,5 кроны в июле до 22,5 кроны за доллар в начале марта 2009 года) снизило цены на чешские квартиры и дома в долларовом эквиваленте. Спад на рынке ипотечного кредитования, резкий рост безработицы — все это должно вылиться в дальнейшее падение цен.

Надо отметить, что чешский рынок недвижимости, особенно в Праге, был очень перегрет к тому моменту, когда «пузырь» лопнул, так что у цен в принципе есть большой резерв для снижения. Пока этот резерв не исчерпан, можно подождать и понаблюдать за развитием событий. Интересно, например, будет ли приобретенная частным лицом из России недвижимость давать ему право претендовать на получение права на жительство в Чехии (как сейчас обстоят дела с Испанией). Возможно, решение будет зависеть от того, какие мысли возобладают в умах местных политиков — антироссийские или прагматические. В итоге приходим к выводу, что пока Чехия потенциально интересна для российских инвесторов.

По ту сторону Атлантики

Потенциальный инвестор может также приглядеться к Мексике — еще одной стране, где сейчас также рассматривается возможность изменения законодательства с тем, чтобы позволить иностранцам покупать местную недвижимость без ограничений. Местные эксперты прогнозируют, что за либерализацией рынка последует наплыв покупателей (прежде всего из США).

В качестве наиболее безопасного и перспективного рынка для инвестиций в недвижимость в настоящее время можно рассматривать отдельные районы США. Проблема состоит лишь в том, что американский рынок очень непрост. Многие дома, продающиеся сейчас по нереально низким ценам, имеют какие-то скрытые недостатки, что может привести к высоким расходам на ремонт, другие домовладельцы будут не просто не только реализовать в будущем, но хотя бы сдать в аренду в настоящем.

Нелишним будет напомнить и о том, что владение недвижимостью на территории США не гарантирует ее владельцу права на получение американской въездной визы.

Но все эти оговорки блекнут по сравнению с ценами. В Детройте — одном из наиболее пострадавших от ипотечного кризиса городе — рынок сейчас перенасыщен домами, отобранными за невозврат ипотечного кредита. Затоваренность рынка привела к падению цен на порядок — менее чем за \$10 тыс. продаются дома, еще недавно стоившие около \$100 тыс. Некоторые инвесторы скупают такие дома буквально оптом — по 10, 50, 100 штук. Правда, эти инвестиции они сами оценивают как долгосрочные и готовы ждать восстановления рынка лет через десять. Пока же дом в Детройте и пригородах проще сдать в аренду, чем продать. Россияне среди подобных инвесторов пока замечено не было, хотя с израильтянами местный риэлтер уже приходилось работать.

Алексей Алексеев

TWEED

Недвижимость



Бутиковский, д. 5

Готовая к проживанию 5-комнатная квартира площадью 240 м² в мало-квартирном особняке на Остоженке. Роскошный интерьер в стиле модер-не, выполненный по индивидуальному дизайн-проекту. Гостиная с панорамным окном, 3 спальни, кабинет, 2 машиноместа в подземном паркинге. Инфраструктура дома: бассейн, сауна, тренажерный зал.



Старомонетный пер., д. 18

Предлагается роскошный двухуровневый пентхаус площадью 253 м² в новом клубном доме в Замоскворечье. Отделка в современном стиле, дизайнерский интерьер. Гостиная, 2 спальни, кухня, зона отдыха с террасой. Прекрасные виды на Храм Христа Спасителя. 2 машиноместа в подземном паркинге.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Плющиха, 64

Предлагаются квартиры без отделки площадью от 185 до 360 м², а также пентхаус свободной планировки площадью 525 м² в клубном доме класса De Luxe на 22 квартиры. Огороженная охраняемая территория с детской площадкой, непосредственная близость сквера Девицкого поля. Двухуровневый подземный паркинг.



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

«Course House»

Клубный дом класса De Luxe на 14 квартир на Остоженке. Предлагаются квартиры свободной планировки площадью от 220 до 280 м². Большие площади остекления. Великолепные виды на Москву-реку и Храм Христа Спасителя. В доме барная зона, сигарная комната, терраса. Машинместа в подземном паркинге. Дом готов.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Усадьба на Рублево-Успенском ш., 11 км

В клубном охраняемом поселке всего на 15 домов предлагается двухэтажная резиденция «под ключ» площадью 1600 м², а также 2 гостевых дома «под ключ» площадью 500 м² каждый. На участке 75 соток выполнены ландшафтные работы, парк с вековыми соснами, детская площадка, фонтан. Вся инфраструктура Рублево-Успенского шоссе.



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Калужское ш., 11 км

Дом «под ключ» на опушке леса площадью 975 м². Дорогая отделка, оригинальные решения в декоре внутреннего пространства. В доме 5 спален, гостиная с баром и вторым светом, каминный зал, кабинет, зона отдыха, SPA-зона. На участке 28 соток великолепный ландшафтный дизайн, декоративный пруд, а также гостевой домик площадью 70 кв.м. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.

221-77-71

РЕКЛАМА

www.tweed.ru

С проектными декларациями можно ознакомиться в офисе ООО «Твид» г. Москва, ул. Б. Садовая, д. 10, оф. 19

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Земля для бездомных



При всех преимуществах покупки земли без подряда, архитектурную целостность поселка соблюсти не удастся ФОТО НОНКА

тренд
(Окончание. Начало на стр. 17)

Аутсайдеры с Рублевки
Рублевка, на которой проекты эконом-класса (не говоря уже о суперэкономе) если и присутствуют, то в порядке очень большого исключения, живет по своим элитным законам. По которым участки без подряда — товар второго сорта. Так, в сентябре прошлого года, напоми-

нают в компании «Усадьба», в базе предложений по первичному рынку коттеджных поселков на Рублево-Успенском шоссе на продажу было выставлено 225 участков без строительного подряда. К марту нынешнего года их количество сократилось до 221, причем новых предложений не появлялось. Иными словами, за пять месяцев было совершено всего четыре сделки. На фоне этих данных, статистика за аналогичный период

по участкам с подрядом и готовым домовладением кажется шокирующей: количество предложений сократилось на 106 (с 436 объектов до 330). Хотя на самом деле никакой ажиотажной скупки элитных домовладений не происходило. «Три проекта по состоянию на март 2009 г. сняты с продаж, — поясняет директор департамента маркетинга компании «Усадьба» Светлана Земцова. — Объем предложения в них составлял

97 объектов. Таким образом, количество сделок за период с сентября 2008 года по март 2009-го на самом деле составляет всего полтора десятка». Но даже с этим уточнением очевидно, что участки без подряда остаются на Рублево-Успенском направлении аутсайдерами. Что подтверждается и ценовой динамикой. Так, земельные участки без подряда на первичном рынке Рублево-Успенского шоссе за это время

подешевели на 22,4% (со средних \$41,6 тыс. за сотку до \$31,45 тыс.). В то же время готовые коттеджи за пять месяцев подорожали на 8,1%. Похожая тенденция формируется и на Новорижском шоссе, где основная масса поселков также относится к высокому классу. «До кризиса доля покупателей, интересующихся участками без подряда, была довольно высока, — рассказывает директор департамента реализации Villagio Estate Павел Трейвас. — Причина понятна: готовый коттедж в лучшем случае на 85% соответствует представлению конкретного покупателя об идеальном доме. Однако сейчас ситуация кардинально изменилась. 80% покупателей интересуют готовые дома, и лишь 20% ориентированы на участки без подряда. Сейчас преобладает страх, клиенты не прочь смириться с некоторыми неудобствами, но купить готовый продукт и тут же получить свидетельство о собственности. Что же касается участков с подрядом, где строительство не начиналось или находится на ранней стадии, то в нашем сегменте они особым спросом не пользуются».

Сбежавший подряд
Но даже на Новорижском шоссе (следующем после Рублевки по ценовой категории) некоторые девелоперы развернули свои проекты в сторону участков без подряда, хотя первоначально развивать этот формат не планировали. Так, по сведениям компании «Усадьба», поступили в продажу «голые» участки в поселках «Опушкино», «Крюково-2», «Приозерье», «Павлово-2» и «Ривер Клаб». Правда, насколько дешевле участки в переориентированных проектах обойдутся покупателям, это еще вопрос. «В некоторых поселках цена сотки без подряда несколько выше, чем участка с домом, так как застройщики пытаются включить в цену недополученную прибыль, — объясняет генеральный директор риэлтерской компании «Финеско» Надежда Мозгалева. — В качестве примера можно привести уже упомянутый «Ривер Клаб».

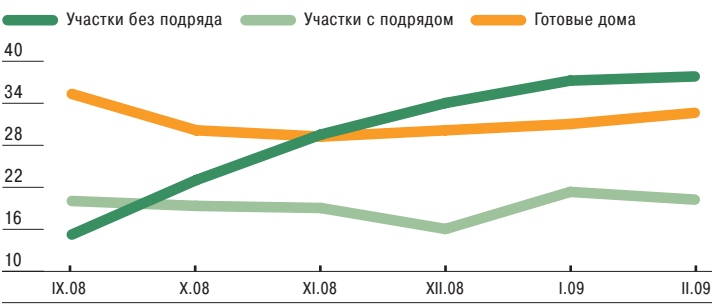
Впрочем, даже при таком раскладе покупатель может остаться в выигрыше. Дом обойдется гораздо дешевле, когда покупатель сам выбирает себе подрядчика, а цены на стройматериалы снизились в период кризиса более чем на 50%. Еще заметнее на реалии рынка отреагировали Киевское и Калужское шоссе, делящие третье место по популярности и ценам: предложений участков без подряда здесь появилось немало. Очень динамично идут продажи в расположенном в 20 км от Москвы

Организованные коттеджные поселки с участками без подряда			
Направление	Название	Удаленность от Москвы	Средняя стоимость участка (млн руб.)
Волоколамское ш.	«Куртасово»	Между ММК* и МБК**	7,8
	«Надваражино»	В пределах ММК	13,8
	«Соловы»-1»	В пределах ММК	10,8
Дмитровское ш.	«Лесная усадьба»	В пределах ММК	6,2
	«Лесной парк»	Между ММК и МБК	3,7
Егорьевское ш.	«Ольховый берег»	В пределах ММК	11,4
Калужское ш.	«Корнет»	Между ММК и МБК	15,1
	«Лесные поляны»	В пределах ММК	17,5
	«Южные озера»	Между ММК и МБК	5, 0
Каширское ш.	«Восход»	Между ММК и МБК	5,6
	«Южные горы»	В пределах ММК	3,7
Киевское ш.	«Долина VIP-резиденций»	За пределами МБК	12,9
	«Зеленая долина-2»	За пределами МБК	11,0
	«Зеленые холмы»	В пределах ММК	22,2
	«Клубничные поля»	В пределах ММК	5,2
	«Крепостино-парк»	В пределах ММК	41,1
	«Мартемьяново»	В пределах ММК	21,7
Ленинградское ш.	«Новое Пляголево»	В пределах ММК	14, 0
	«Мой берег»	В пределах ММК	9,4
	«Московское море»	За пределами МБК	33,4
	«Сосновый рай»	За пределами МБК	2,1
	«Лесной ручей»	В пределах ММК	175, 1
	«Ново-Каширское ш.	За пределами МБК	1,9
Ново-Рижское ш.	«Белые росы»	Между ММК и МБК	9,6
	«Березовая аллея»	В пределах ММК	12,5
	«Долгие вилы»	Между ММК и МБК	6,0
	«Николина поляна»	В пределах ММК	16,3
	«Ново-Ильинское»	В пределах ММК	30,8
	«Опушкино-1»	Между ММК и МБК	9,3
Симферопольское ш.	«Усадьба Аюсено-2»	В пределах ММК	71,7
	«Биосфера»	За пределами МБК	6,2
	«Дубрава у озера»	Между ММК и МБК	3,6
	«Дубрава-2»	В пределах ММК	7,9
	«Заречное»	Между ММК и МБК	7,5
	«Заречье Вилладж»	За пределами МБК	2,4
	«Лимберова гора»	За пределами МБК	1,9
	«Серебряная подкова»	В пределах ММК	4,1
	«Турар»	В пределах ММК	18,7
	«Финская деревня»	Между ММК и МБК	3,8
Ярославское ш.	«Лесная лагуна»	В пределах ММК	10,0
	«Новые Корелы»	За пределами МБК	2,0

*ММК — Московское малое кольцо — в 30 км от МКАД. **МБК — Московское большое кольцо — в 50 км от МКАД. Источник: корпорация «Инком».

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (%)

Источники: VESCO CONSULTING.



новом коттеджном поселке «Клубничные поля», где за последние два месяца реализовано около полусотни участков без подряда. Участок в восемь соток со всеми центральными коммуникациями тут обойдется в \$79 тыс., то есть \$9,9 тыс. за сотку. «Выгода этого покупателя интересуют очевидна: еще полгода назад стоимость подобного участка на этом направлении составляла \$20–25 тыс. за сотку», — отмечает руководитель отделения загородной недвижимости «Варшавское» компании «Инком-недвижимость» Наталья Белова. В качестве аналогичного примера по Калужскому шоссе можно привести коттеджный поселок «Софийский парк», удаленный от столицы на 25 км. «Первоначально этот поселок предполагалось застраивать домами, — рассказывает управляющий партнер компании «Мизль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Однако, поскольку покупательский спрос переориентировался, в январе мы выставили в нем на продажу участки с коммуникациями без подряда. С подобными предложениями на рынок вышли еще три-четыре компании».

Приходите через год
Не отрицают своего интереса к продаже земли без подряда и те компании, которые переформатировать свои текущие проекты не планируют. В их числе — самый крупный загородный застройщик поселков экономкласса Rodex Group. «Риски при такой схеме минимизируются, а ликвидность подобных проектов сегодня увеличивается, — констатирует директор департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга Rodex Group Геннадий Теряев. — Наш холдинг в перспективе будет предлагать участки без подряда. Одним из таких проектов является «Троица-2» на Новой Риге. Предложение участков без подряда будет только в рамках новых проектов холдинга и не затронет текущие проекты, находящиеся даже на начальной стадии реализации». В результате проекты с подобными предложениями сейчас встречаются практически на всех загородных направлениях. Разнятся только цены.

«Большой город — Девелопмент» Иван Лясников. — Другие методы на сегодняшнем рынке загородной недвижимости не работают. К сожалению, по данной схеме из-за различных трудностей может позволить себе работать лишь 10% рынка».

Участники рынка полагают, что доля участков без подряда будет увеличиваться. Правда, не слишком быстро. «Представление, что достаточно купить крупный земельный участок, разделить его на участки поменьше и распродать, в корне неверно, — утверждает Владимир Яхонтов. — Бизнес-процесс по подготовке участков к продаже гораздо сложнее: необходимо подготовить документацию, разработать и утвердить проект планировки земельного массива, получить техусловия, если участок продается с коммуникациями. Это трудоемкая работа, которая занимает не меньше года».

Если застройщики решают продавать земельные участки в поселках, в которых планировалось строительство коттеджей, им необходимо перепланировать свои проекты, а это тоже требует времени. Даже если речь идет об участках с целевым назначением «под дачи», где процедура оформления не несколько проще, она все равно длится более полугода. Поэтому можно говорить, что в массовом порядке проекты новых поселков с участками без подряда выйдут на рынок только через год.

Наталья Павлова-Каткова

ООО «Эталон-Инвест»
Лин. ТС-1-99-02-27-0-715337622-07302-1 от 30.06.2008 г. (проект действ. до 30.06.2013 г.)

КВАРТИРЫ
В ПОДМОСКОВЬЕ
город Красногорск

ИЗУМРУДНЫЕ
ХОЛМЫ

Жилищно - Строительный Кооператив

Беспроцентные рассрочки до конца
строительства

Рассрочка до 5 лет
10% первый взнос

(495) 786-6203
(495) 660-5464
(495) 980-5559

ЭТАЛОН - ИНВЕСТ

1 очередь

ПРОЕКТИРУЕМ • СТРОИМ • ПРОДАЕМ

Программа Правительства Москвы по реконструкции пятиэтажек

ЮЗАО

Новые Черемушки

ул. Гарибальди, д. 15

Кирпично-монолитный дом с подземным паркингом. Дом сдан ГК.

ЮЗАО

Новые Черемушки

квартал 20-21 Новых Черемушек, корп. 17

Кирпично-монолитный дом с вентилируемым фасадом и подземным паркингом. Сдача - II кв. 2009 г.

ЮАО

Коломенская

проспект Андропова, д. 42, корп. 1

Кирпично-монолитный дом с подземным паркингом продажа машиномест. Дом сдан ГК.

ЮЗАО

Теплый стан

ул. Виноградова, вл. 7, корп. 5

Кирпично-монолитный дом с подземным паркингом. Дом сдан ГК.

(495) 504-4242, 504-4343 • sale@polikvart.ru

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартирки с выставки

МИПИМ-2009

Международная выставка недвижимости МИПИМ-2009 — доказательство того, что российские девелоперы и чиновники будут приезжать на Лазурный берег вне зависимости от финансовых кризисов, с проектами и без них. Слишком хорош Канн весной, чтобы не найти причин приехать.



На МИПИМ-2009 было только 24 российских стенда (в прошлом году — несколько сотен) ФОТО ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

Нерусские сезоны
Прошлой весной российских компаний было на МИПИМ так много, что приходилось регулярно напоминать себе, что находишься во Франции: русская речь звучала повсеместно.

Весной 2009 года до Дворца фестивалей доехали только 24 стенда (против нескольких сотен в прошлом году). Правда, больше 2 тыс. человек приехали в качестве посетителей. В качестве гостей и независимых инвесторов появились в этот раз и топ-менеджеры известных компаний. Так, вместо внушительного прошлогоднего стенда и беременных девушек, возивших по набережным в колясках макеты небоскребов, на этот раз корпорацию Miga скромно представлял ее владелец Сергей Полонский и еще несколько топ-менеджеров. Если прошедшей осенью на второй по популярности среди российских девелоперов выставке в Канне МАПИК компания «Капитал Групп» напоминала о себе хотя бы рекламными плакатами, то на МИПИМ-2009 не было и их.

Пожалуй, единственной делегацией, приехавшей хоть и без казачьего хора, но, как и в прошлом марте, во внушительном составе (150 человек), была делегация Краснодарского края. Центральную часть стенда этого региона занимали, естественно, проекты олимпийского строительства. Дмитрий Козак, который приехал лично представлять проекты Сочи-2014, стал едва ли не главным ньюсмейкером российской части экспозиции.

Рекламой олимпийских проектов послужил прием министра накануне открытия выставки. Вечеринку устроили в музее Массена (в последнее время это модно, даже Эрми-

таж пускает по ночам гостей). Устроили прием Дмитрий Козак на деньги Краснодарского края компания СУ-155 и компания Hediard, которая взяла на себя заботы о гастрономической стороне вечера.

Что касается самих олимпийских проектов, среди них нашлось место и жилой недвижимости. Правда, в несколько нестандартном формате. Так, было объявлено, что 4 тыс. номеров трехзвездной гостиницы «Имеретинская» после проведения Олимпиады планируют распродать как квартиры. Отель, надо сказать, еще предстоит построить. Хотя многие не сомневаются в успехе мероприятия, есть и те, кто говорит, что если работы и дальше будут так затягиваться, в Сочи вдоль берега пришвартуют корабли, которые послужат отелями для гостей Олимпиады.

Бумажная архитектура
Новые проекты на выставке можно было пересчитать по пальцам, а московских среди них практически не было. СУ-155 привезла проекты жилого микрорайона в Красногорском районе Подмосковья «Красногорье-Сити» и многофункционального комплекса, включающего в себя жилые capsule of life в городе Иванове на месте Ивановской мануфактуры.

Два проекта представила инвестиционно-строительная компания «Мортон» — микрорайон «Пыхтино» (Ленинский район Московской области) и микрорайон «Катюшки» в подмосковном городе Лобне. Первый проект займет 55,8 га между Боровским шоссе и Ульяновским лесопарком. В состав микрорайона войдут 36 корпусов, из которых 23 — панельные дома разной этажности и 13 монолитно-кирпич-



В Канне краснодарский губернатор Александр Ткачев отдавал предпочтение неолимпийским видам спорта ФОТО ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

ных корпусов по индивидуальному проекту разной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Кроме того, здесь появятся две школы, три детских сада, поликлиника, многофункциональный центр, три паркинга и офисный центр с собственной парковкой.

Вторым проектом компании «Мортон» предусмотрена комплексная застройка, предполагающая строительство двух микрорайонов на улице

Ленина в Лобне. Согласно проекту, первой застраивается северная часть микрорайона площадью 29,5 га. Здесь предполагается построить 19 домов, из них 6 — монолитно-кирпичные разной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и 13 панельных домов разной этажности. В микрорайоне будут построены школа, два детских сада, дворец водного спорта и ледовый дворец, паркинг и хоккейная площадка.



Валерий Шанцев рассказал Дмитрию Козаку, где он будет искать инвесторов для развития Нижнего Новгорода



Несмотря на кризис, у девелоперов нашлись средства на создание роскошных макетов ФОТО ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

Самый масштабный проект привезла в Канн в этом году Нижегородская область. Если прошлой весной регион представлял пять мегапроектов, то в этом — генеральный план Нижнего Новгорода, включающий в себя сотни инвестпредложений. «Мы перешли от представления конкретных проектов к территориальному зонированию и составлению концепции комплексного развития Нижнего Новгорода во всех сегментах градостроительства», — рассказывает министр инвестиционного департамента, бывший олимпийский чемпион по биатлону Дмитрий Сватковский. — Взглянув на генплан, мы теперь знаем, где будут построены гостиницы, а где логистические или торговые центры. Теперь мы говорим инвесторам, где и что они должны строить, а не наоборот. Что, кстати, избавит город и от многих социальных проблем».

Если перед поездкой в Канн в прошлом году правительству Нижегородской области пришлось выбирать 5 из 1100 проектов, то сегодня удалось привезти их все. В том числе проект Globe Town (готовая вся сметная и разрешительная документация) — это 17 млн кв. м жилья, коммерческой, спортивной, инфраструктурной недвижимости. Город в городе должен появиться на берегу Волги рядом с историческим центром Нижнего Новгорода.

По словам нижегородцев, кризис только в умах. Деньги есть. Другое дело, что теперь их не спешат инвестировать. Тем не менее в Нижегородской области от реализации серьезных проектов не отказались ни один инвестор. Правда, в некоторых случаях сроки пересматриваются и строительство откладывается на полгода. Поскольку как минимум необходимо пересмот-

реть проектно-сметную документацию: падает стоимость строительных материалов и работ, и сегодня можно построить дешевле на 20–30% при том же качестве, считают нижегородцы.

Образцовая деревня
Отдельный стенд на выставке был в этом году у Санкт-Петербурга, а также компании «Центр развития», которая привезла проект «На Царскосельских холмах». Это еще один из столь популярных сейчас проектов комплексной застройки. 315 га земли в Пушкинском районе на юго-востоке города были в свое время застроены образцовыми, по словам девелопера, деревьями, служившими парадным въездом в царские резиденции. Внешние деревни, согласно генплану развития Санкт-Петербурга, будут застроены домами высотой от пяти до девяти этажей, а так-

же инфраструктурными объектами и объектами коммерческой недвижимости.

В этом году помимо проектов коммерческой недвижимости и инфраструктурного строительства девелоперы из Ивановской области привезли инвестпроекты двух жилых проектов — «Чешский парк» и микрорайон «Московский». Жилой загородный комплекс «Чешский парк» представляет собой проект малоэтажного строительства на территории Ивановской области. Он расположен в 7 км от города Иванова на берегу Увядьского водохранилища. В двух минутах езды от комплекса находится горнолыжная база. Проектом предполагается строительство около 200 тыс. кв. м жилья на площади 50 га. На его территории будут располагаться трех-, четырех- и пятиэтажные здания с квартирами площадью от 40 до 120 кв. м. Проекты домов предполагают двухуровневые квартиры и квартиры с террасами. На береговой линии будут организованы места для отдыха и пляжи. В торговом-развлекательном центре появятся фитнес-центр, супермаркет, детский клуб, кинозал. Также комплекс будет иметь свой детский сад и поликлинику. Стоимость инвестиционного проекта составляет более €25 млн.

Второй проект — микрорайон «Московский» — это крупнейший и первый в Ивановской области жилой район комплексной застройки. В микрорайоне будет построено более 170 тыс. кв. м жилья. Застраиваться район будет сериями домов, производимых Ивановской домостроительной компанией. Стоимость инвестиционного проекта — €200 млн.

Ольга Соломатина

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 10 км от МКАД, д. Семинино. Загородное развитие на берегу Клязьминского водохранилища. Дом 436 м² (кирпич), осв. планировка, уч. 18,5 сот. Живописное место, рядом лес. Центр, школы. Свой бассейн. 8 (909) 779-60-64	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 15 км от МКАД, коттедж 208 м² на уч. 12 соток в КП «Элит Борок» в котором детально спланированы все коммуникации, озеленение, благоустройство территории. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 27 км от МКАД. В охраняемом поселке «Александро» на берегу Истринского водохранилища. Коттедж площадью 497 м² на участке 17 соток. Специальные условия приобретения! Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 25 км от МКАД, английский поселок «Hyde Park». 224 коттеджа площадью 171–500 кв. м. Фитнес-центр с бассейном (25 метров на 6 дорожек), сауны, спортивные площадки. Торговый центр с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Камен. все центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана. Участок от 8 до 25 соток. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Красивый, элитный дом с гаражом 350 м² на уч. 0,23 га. Центральные коммуникации по границе участка. Современная территория. От застройщика, без отделки. 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ленинградское ш., 14 км от МКАД, Таунхаус 165 м² под отделку в коттеджном поселке «Маяковская Шотландия». Распродажа! 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 22 км от МКАД. Кирпичный дом 380 м² на уч. 21 сота в коттеджном поселке «Князь Александр». Инфраструктура на самом высоком уровне. Пролетная зона по берегам Клязьминского озера. Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 40 км от МКАД, Киселево. Резиденция 560 м² на лесном участке 44 сот. В элитном коттеджном поселке. Охрана. Все коммуникации, инфраструктура. Рядом река, крупный лес. 8 (909) 687-63-60	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Представительный, функциональный 3-уровневый дом с гаражом 480 м², на уч. 0,23 га. Центральные коммуникации по границе участка. Охраняемая территория. От застройщика, без отделки. 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД, Таунхаус под отделку в КП «Элит Борок» в котором детально спланированы все коммуникации, озеленение, благоустройство территории. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 25 км от МКАД, английский поселок «Hyde Park». 224 коттеджа площадью 171–500 кв. м. Фитнес-центр с бассейном (25 метров на 6 дорожек), сауны, спортивные площадки. Торговый центр с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Камен. все центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана. Участок от 8 до 25 соток. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 16 км, КП Сосновое. Новый современный коттедж под ключ 1000 м² 30 сот. Авторский проект. Эксклюзивный дизайн, бассейн, гараж на 3 машины. Дом для жизни. Ландшафтный дизайн. Развитая инфраструктура. Состояние. 508-07-89	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское ш., 24 км от МКАД. Готовый кирпичный дом 210 м² на участке 10 соток в коттеджном поселке «Александро». Центральные коммуникации, футбольное поле, детские площадки, мини-маркет. Специальные условия оплаты под каждого клиента! Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Ярославское ш., 29 км от МКАД. Кирпичный дом 196,2 м² на уч. 19,47 сот. в КП «Александровское». Лес. Пруд с благоустроенным пляжем. Теннисные корты. Последнее предложение. Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Калужское ш., 25 км от МКАД. Новое интересное предложение от компании «МИЭЛ». Участок в коттеджном поселке «Солнечный парк» 10,6 соток. Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 35 км, Д. Иваново. 8 км от Звенигород. Лес. Комплекс (большой ландшафт) зем. уч. — 33 га + 70 зданий, собственность. Земли населенных пунктов, под комплексное жил. строю. Все коммуникации. Собственность. 780-72-82, 81489 287-4334	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 43 км. Участок 15 соток без подвода в построенном коттеджном поселке, все коммуникации, охрана, социальное соседство. Лес, река, турбазка джоржа (асфальт). 8-916-565-49-24	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 45 км от МКАД. Участок у воды 72,4 соток в КП «Остров» — особенностью которого является экологически чистый природный ландшафт. Планируемый вид на реку и озеро. Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Симферопольское ш., 100 км от МКАД. В КП «Карелия» коттедж 218 м² на уч. 13,5 сот. Современный уровень строю. Высокое качество. Развитая инфраструктура. Набор сервисов. Прекрасный вид на озеро, лес и озеро. Силь, условия оплаты. Скорее. Миско. 777-62-70, www.miel-zn.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ «Аксенова» ЖК бизнес-класса, м. Пр-д Варшавского, ул. Лобачевского, 100А. 123,4-кв. м, на 88-905 м². Миланская в 2-х уровнях, паркинг, благоустроенная территория, ипотека, 214-03.340 «ИИ» Сити Строй. 777-62-70, www.miel-zn.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Б. Грязинская ул. Светлая 2-комнатная квартира 65 м² в 5-этажном современном доме. Барбекю, миско, бассейн. Красивый вид из окон. Частный охраняемый подъезд. ID 44494. 232-6703, www.evelyn.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ М. Театральная, ул. Петровка, д. 7. Административный-торговый комплекс «Жанна Хьюс» класс А+ по проекту 17 380 м². Объект нового строительства. Скорее, инженерные и архитектурные решения. 4 парков. и 8 этажей. Прозрачно. Собственность. ООО «Три Девы». Инвест. 780-72-82, 81489 287-43-34

По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РГ Тандем по телефону (495) 651-95-99, доб. 219. С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефону, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ законодательство

Малоэтажное — детям

социальный аспект

Московские власти запустили новую социальную программу — строительство на территории города коттеджей для многодетных (то есть имеющих четырех и более детей) семей. В мэрии обещают, что до 2010 года будет построено 440 коттеджей. Дают их не навсегда, а только до совершеннолетия детей. Правда, как их потом будут изымать обратно — никто не знает.

Не всем сразу

В 2008 году была принята программа, названная «Обеспечение многодетных семей, состоящих на жилищном учете, жилыми помещениями в малоэтажном жилищном фонде г. Москвы». Рассчитана она на три года. За 2008–2010 годы планируется построить 14 поселков во всех, кроме Центрального, округах, для чего выделены участки общей площадью 60 тыс. кв. м. Всего должно быть возведено не менее 440 коттеджей, при этом площадь жилья, которое будет введено в рамках программы, составит порядка 200 тыс. кв. м. Реализацией проекта занимаются две компании — ДСК-1 и «Мосинжстрой».

Как утверждают в мэрии, идея разработать специальную программу пришла в голову лично Юрию Лужкову. Проект коттеджа, разработанный компанией ДСК-1 для сельских жителей, так ему приглянулся, что он решил использовать его и в Москве. Двухуровневый пятикомнатный дом общей площадью свыше 300 кв. м, с двумя санузлами, гаражом, подземной мастерской и кладовой действительно подходит как жилище для многодетной семьи.

По официальным данным, которые обнародовал мэр, семей, где воспитывается четыре ребенка, в Москве около 1 тыс., семей, где пять и более детей, — меньше 200. То есть обещанных коттеджей хватит на всех, у кого по пять, и на малую часть тех, у кого по четыре. Впрочем, не все многодетные семьи могут рассчитывать на коттеджный образ жизни за счет города. Отсекающих условий два. Во-первых, семья должна проживать в Москве не менее десяти лет. Во-вторых, она должна быть признана нуж-

дающей в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года. Кстати, именно до этого момента при постановке на учет в качестве нуждающихся в жилплощади не учитывался доход, так что в число получателей коттеджей теоретически могут попасть и вполне обеспеченные семьи.

Списки претендентов на коттеджи составляют окружные управления департамента жилищной политики и жилищного фонда города. Туда, соответственно, и надо обращаться многодетным семьям, уже стоящим на очереди за дополнительной жилплощадью.

Дополнительный объем

Эксперты, специализирующиеся на рынке малоэтажного домостроения, полагают, что эта программа действительно имеет социальную направленность, поскольку коммерческая составляющая тут не просматривается. Конечно, 200 тыс. кв. м вполне приличный объем, который может дать определенную загрузку строительным организациям хотя бы на пару лет. Однако эти метры не войдут в коммерческий оборот, так что никак



Экономичный коттедж для многодетной семьи обойдется бюджету дешевле, чем пятикомнатная квартира в доме бизнес-класса

не смогут влиять на ценовую ситуацию. Стоит отметить, что, согласно замыслу, каждый поселок будет состоять не только из жилых домов — постепенно он «обрастет» социальной инфраструктурой, то есть там будет свой детский сад, школа, физкультурный комплекс. Впрочем, это вопрос будущего, пока же дети получат места в находящихся поблизости дошкольных и школьных учреждениях.

Эксперты сомневаются, что поселки для многодетных могут дать тол-

чок к строительству объектов коммерческой недвижимости: когда речь идет о 200–300 жителях, максимум, о чем можно говорить, — два-три магазина. Весьма вероятно, что эти торговые точки смогут дать рабочие места местным жителям. Специалисты также обращают внимание на то, что будущее поселков во многом будет зависеть от решения транспортной проблемы. Если власти не сумеют (или не захотят) наладить нормальное транспортное сообщение, то в

перспективе «поселки для многодетных» ждет замкнутое существование.

Можно предположить, что программа для многодетных семей связана и с грядущими расселениями ветхого жилого фонда (напомним, теоретически в очереди на снос стоят все «панельки» старше 30 лет). Дело в том, что семья, в которой пять и более детей, как правило, может претендовать на пятикомнатную квартиру. Если дети несовершеннолетние, то несколько квартир семье дать нельзя, а пяти-

комнатные просто не предусмотрены в серийных домах. Понятно, что строительство экономичного коттеджа для города обойдется дешевле, чем предоставление квартиры в монолитном доме бизнес-класса.

Надолго, но не навсегда

Расположение коттеджей (они будут строиться во всех, кроме Центрального, округах) свидетельствует о желании властей равномерно распределить жилье для многодетных по территории столицы. Среди строительных адресов есть только один — проезд Березовой Рощи, который представляется престижным с точки зрения местоположения. Впрочем, округ — понятие широкое в прямом смысле. Бутово (как Северное, так и Южное), например, относится к Юго-Западному округу. Соответственно, туда прямая дорога многодетным жителям Ленинского проспекта.

Любопытен (и запутан) вопрос срока пользования предоставленным домом. Жить там будет можно на основании «договора безвозмездного пользования», то есть приватизировать коттедж нельзя. После того как самый младший ребенок достигнет 16-летия (если он учится, то 18-летия), семья обязана будет сдать коттедж и в течение трех месяцев переехать в другое жилье (скорее всего, речь пойдет о нескольких квартирах), которое также предоставит московское правительство. Правда, можно будет остаться и по-прежнему адресу, но это если к тому времени кто-то из подростков детей обзаведется своими детишками — числом не менее трех.

Как будет действовать механизм выселения повзрослевших семей, никто пока не знает. Не исключено,

что оставить за семьей коттедж как раз окажется самым простым вариантом. Во всяком случае, единого мнения по этому поводу пока нет. Так, на прямой вопрос, как же все-таки будут поступать с «выросшими» многодетными семьями, удалось получить единственный прямой ответ: префект Северо-Восточного административного округа Ирина Рабер ответила, что окончательного решения еще нет, но, по ее мнению, никого никуда переселять не надо, многодетных семей всегда будет мало и Москва всегда сумеет решить эту проблему.

Дома вместо деревьев

Пока реализация программы находится в самом начале. В конце прошлого года в Захарьине (район Южное Бутово) было сдано первых 22 коттеджа. Ключи новоселам в лучших советских традициях вручал сам мэр Лужков. В этом году власти собираются сдать 300 с лишним коттеджей, в 2010-м — оставшиеся. После чего в Москве не останется многодетных семей, не имеющих жилья, и столичные власти смогут заняться какой-нибудь другой, не менее важной проблемой. Впрочем, это теория. На практике есть сомнения, что планы будут реализованы в срок. Все московские руководители по очереди кланятся, что ни одна социальная программа не пострадает. Однако гарантий, разумеется, быть не может. Единственное, что утешает: выстроить «Москва-Сити» — дело непростое, денег может и не хватить, а уж на 440 коттеджей как-нибудь наскреusti средства вполне реально.

Об этом свидетельствует и ситуация, сложившаяся на строительстве коттеджного поселка в Чертанове. Работы там были начаты в октябре, однако уже сейчас строительство практически завершено. Строители обещают уйти с объекта в течение месяца, после чего останется провести работы по благоустройству. В общем, к началу мая еще восемь семей смогут въехать в новые дома. Правда, первоначально здесь должны были выстроить 20 коттеджей, затем сократили их число до 8. В качестве причины такого сокращения называют любовь к природе: для 20 коттеджей пришлось бы вырубать слишком много деревьев.

Руслан Дзукя

КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

Александр Орлов,

адвокат Московской коллегии адвокатов ГРАД:

— Согласно п. 9.2., 11.2. распоряжения правительства Москвы от 25.02.09 №303-РП «О проектировании и строительстве малоэтажных жилых домов в целях обеспечения жилыми помещениями многодетных семей», при предоставлении жилого помещения заключается договор безвозмездного пользования жилыми помещениями, предоставляемыми в целях социальной защиты отдельных категорий граждан.

Коттеджи для многодетных семей относятся к категории помещений специализированного жилищного фон-

да (ст. 92 ЖК). Согласно п. 3 ст. 92 ЖК, такие помещения не подлежат отчуждению из государственного и муниципального жилищных фондов. Следовательно, на приватизацию такого рода помещений наложен прямой законодательный запрет.

В соответствии с распоряжением договор заключается сроком на пять лет с правом его заключения на новый срок на период до достижения младшим ребенком в многодетной семье возраста 16 лет (если он обучается в образовательном учреждении, реализующем общеобразовательные программы, — возраста 18 лет). П. 11.5. указанного распоряжения гарантиру-

ет, что при расторжении, прекращении договора или отсутствии оснований для его перезаключения на новый срок гражданам предоставляется другое жилое помещение.

Ст. 27 Закона города Москвы от 14.07.06 №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» регулирует порядок предоставления помещений по договору безвозмездного пользования. Согласно п. 4 ст. 27, при отсутствии оснований для заключения договора безвозмездного пользования на новый срок жителям Москвы предоставляется занимаемое либо иное жилое помеще-

ние по договору социального найма или найма в порядке и на условиях, установленных настоящим законом.

Таким образом, если договор безвозмездного пользования не продлевается, то семья заключает договор социального найма занимаемого помещения или ей предоставляется иное жилое помещение по договору социального найма. Исходя из буквального толкования распоряжения, предоставляться будет только иное помещение, но если учесть, что в распоряжение уже вносились изменения, касающиеся предоставления малоэтажного жилья, то не исключена возможность и дальнейших изменений.

ВЕСЕННЯЯ КОЛЛЕКЦИЯ'2009

ПОСЛЕДНИЕ

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ

ЛУЧШАЯ ЦЕНА В ГОРОДЕ

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

ДОМ НА БЕГОВОЙ

ПОСТРОЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В ЦЕНТРЕ ГОРОДА НЕПОДАЛЕКУ ОТ ДЕПОВОГО «СИТИ». КВАРТИРЫ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ ПЛОЩАДЕЙ — ОТ 50 КВ.М. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С СУПЕРМАРКЕТОМ. МЕТРО «БЕГОВАЯ»

ИЗМАЙЛОВСКИЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РЯДОМ С ИЗМАЙЛОВСКИМ ЛЕСОПАРКОМ. КВАРТИРЫ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМИ ВИДАМИ ИЗ ОКОН ПЛОЩАДЬЮ ОТ 55 КВ.М. ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР. МЕТРО «ИЗМАЙЛОВСКАЯ»

БИРЮЗОВА, 41

ДОМ В СОСНОВОЙ РОЩЕ. ОХРАНЯЕМАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ. КВАРТИРЫ ОТ 110 КВ.М. ДВУХУРОВНЕВЫЙ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ. МЕТРО «ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ»

ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ГРАНИЦЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ПАРКА «ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ». КВАРТИРЫ ОТ 49 КВ.М. ПРОСТОРНАЯ ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ. МЕТРО «ВДНХ», «ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ»

«ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM