

ЖИЛОЙ ДОМ

КОММЕРСАНТЪ САМАРА

Проценты, как в Париже | 4
Киркоров на высоте | 12
Оконные конструкции | 16



- Купля, продажа, обмен, аренда квартир, домов, дач и участков, коммерческой недвижимости, в том числе с привлечением ипотечного и потребительского кредитования
- Срочный выкуп
- Приватизация жилья и земельных участков
- Сопровождение и государственная регистрация сделок
- Составление договоров
- Оформление перепланировок
- Оформление наследственных прав
- Ведение дел в суде
- Недвижимость в Испании:
 - продажа, покупка и аренда недвижимости
 - помощь в оформлении и регистрации договоров купли-продажи и аренды
 - туры за недвижимостью: вы можете заказать ознакомительную поездку по Испании с целью осмотра и выбора предлагаемых объектов недвижимости
- При покупке недвижимости мы компенсируем вам затраты на ознакомительную поездку (стоимость перелета и проживания)*
- Бесплатные консультации по вопросам недвижимости

ООО «ЭПСИ»

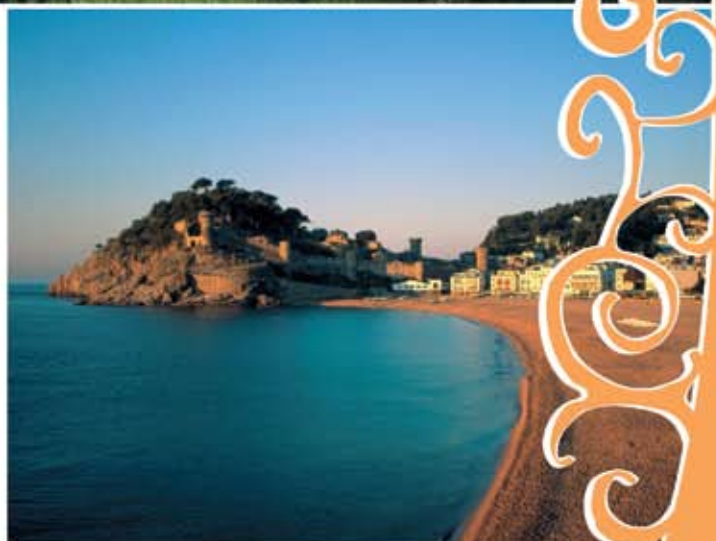
Энергия. Проектирование. Строительство. Изыскания.

г. Самара, ул Невская, д.3, офис 101

тел. 276 41 25, 276 41 24

тел./факс: 276 41 23

www.epsi94.ru; e-mail: epsi94@mail.ru



ЖИЛОЙ ДОМ

в номере

№ 3

28.10.2009



РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ



РИЭЛТИ-ШОУ



ВНУТРЕННИЙ МИР



ПРОВЕРОЧНАЯ РАБОТА

9

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО НА
ВЗЛЕТЕ

12

ШАЛЕ С ВИДОМ
НА ВОЛГУ

20

ЧИСТО ЖЕНСКАЯ
КВАРТИРА

22

КВАРТИРЫ
НА ПОРОГЕ
СЕБЕСТОИМОСТИ

4

ТРЕНД

С миру по ставке Выгодно
ли вкладывать в недви-
жимость

10

РИЭЛТИ-ШОУ

Цена самовыражения
Сколько стоит элитное
жилье

20

ВНУТРЕННИЙ МИР

**«Настоящая королевская
обитель»** Квартира писа-
тельницы

9

РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ

Ближе к земле Спрос
на земельные участки
растет

16

ЛУЧШИЙ ГОРОД ЗЕМЛИ

Светоформы Как окна
формируют характер
зданий

22

ПРОВЕРОЧНАЯ РАБОТА

Сезон скидок Где купить
квартиру по привлека-
тельной цене



АЛЕКСАНДРА ЧЕРНИКОВА
ВЫПУСКАЮЩИЙ РЕДАКТОР

Без сомнения, правила
на рынке нужно менять.
Вопрос лишь в том, будет
ли кому по этим прави-
лам играть.

Осеннее обострение Осень — период традиционной активности на рынке недвижимости. Этот год на первый взгляд не стал исключением: по признаниям самарских девелоперов, в начале осени появился небольшой спрос, покупатели начали быстрее принимать решения. На фоне стабилизации цен на жилую недвижимость по всей России появились осторожные надежды если не на восстановление рынка, то по крайней мере на его сохранение. К сожалению, эти надежды пока не оправдываются.

Сегодня в Самаре встало строительство миллиона кв. м жилья. В сентябре резко упали цены (по некоторым данным, более чем на 5% — стр. 3), а на прошедшей недавно встрече министра строительства и ЖКХ Самарской области с игроками строительного рынка последние высказали мнение, что без срочных финансовых вливаний в отрасль, госзаказов и принудительных снижений ставок по ипотечным кредитам через год спасать будет некого — большинство строительных компаний в Самаре разорятся. На условия, поставленные девелоперами, власти не пойдут — у областных нет ресурсов, федеральным — нет смысла бросать все силы на спасение строительных фирм в отдельно взятом регионе. Государство готово покупать квартиры — но по 30 тыс. руб./кв. м, цене, неприемлемой для строителей. Ситуация тупиковая? Отнюдь. Как это ни болезненно, строительной отрасли в Самаре действительно нужна перезагрузка — в вопросах ценовой политики и ее соотношения с качеством, системы инвестирования, да и просто в вопросах доверия. Ведь, как ни крути, резкий всплеск активности в индивидуальном строительстве (стр. 9) говорит, что деньги у людей есть — они лишь не желают нести их в «долевки» с неясными перспективами. Как будет развиваться ситуация, кто из строителей «выплывет» и сколько будет стоить квадратный метр через год, пока не знает никто. Ясно лишь одно: новое жилье Самаре нужно, а значит, у рынка есть будущее, и, возможно, даже светлое. ■

Коммерсантъ. ЖИЛОЙ ДОМ рекламное издание | «ЖИЛОЙ ДОМ САМАРА» | ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АНДРЕЙ ФЕДОРОВ

Выпускающий редактор АЛЕКСАНДРА ЧЕРНИКОВА | Директор по рекламе НИНА МОРОЗОВА | Директор по распространению АНДРЕЙ ЮДИН
Верстка АННА ПЕТИНА | Руководитель фотослужбы СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ

Коммерсантъ. ЖИЛОЙ ДОМ рекламное издание | РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА | Главный редактор АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Главный художник МАКСИМ ЛЮБАНОВСКИЙ | Автор дизайн-проекта АНАТОЛИЙ ГУСЕВ | Ответственный секретарь КРИСТИНА ОЗМАНОВА
Бильд-редактор ВИКТОР КУЛИКОВ | Верстка ЕЛЕНА КАЗАКЕВИЧ | Директор по печати АЛЕКСАНДР ПЛОТНИКОВ | Руководитель проекта АЛЕКСЕЙ ХАРНАС
Тел. редакции (499) 943 9774

УЧРЕДИТЕЛЬ ЗАО «Коммерсант. Издательский дом» | Журнал «Коммерсант. Жилой дом» ЗАРЕГИСТРИРОВАН В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ПО НАДЗОРУ
ЗА СОБЛЮЖДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ И ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Свидетельство ПИ №ФС77-28150 от 27 апреля 2007 года

ИЗДАТЕЛЬ ЗАО «„Коммерсантъ“-Волга» | 443110, САМАРА, ул. Ново-Садовая, 44, (846) 2767251. Сбор и размещение рекламы (846) 2767251.

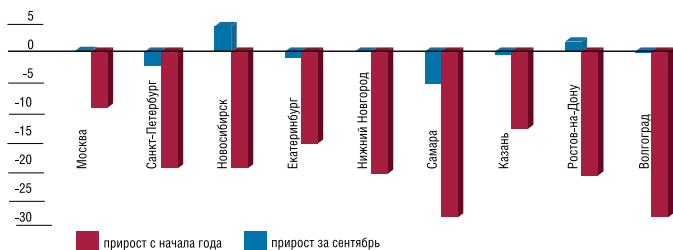
Отпечатано в типографии «Аэропринт», г. Самара, Заводское шоссе, 18, (846) 932-02-43. Распространяется в составе газеты «Коммерсантъ», адресной рассылкой по юридическим лицам и дополнительным тиражом в ризалтерских компаниях, ресторанах, автосалонах, мебельных салонах. Тираж по России 131 000 экз., по САМАРЕ 3 000 экз.

Фото на обложке PHOTO NON STOP/RUSSIAN LOOK

Редакция не предоставляет справочной информации. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламных объявлениях. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммерсант. Жилой дом», допускается только на основании письменного разрешения издателя.

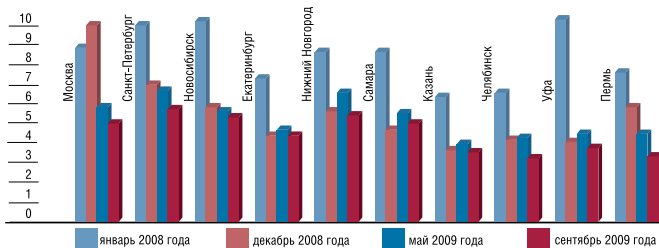
5,5%

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (%)



Источник: Аналитический центр ГдеЭтотДом.РУ

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РФ (лет)



Источник: www.dailystroy.ru

4,6 — коэффициент доступности жилья в Самаре: именно столько лет средний горожанин должен расходовать весь доход своей семьи, чтобы купить стандартную 2-комнатную квартиру. В январе 2008 года доступность жилья была намного ниже — коэффициент составлял 8,3%. Рост доходов в 2008 году, а также снижение цен в 2009-м привело к постепенному улучшению ситуации для покупателей жилья. Такая же динамика характерна и для других городов России.

— **НА СТОЛЬКО СНИЗИЛИСЬ ЦЕНЫ** на «вторичку» в Самаре за сентябрь. Это самый высокий показатель среди крупнейших городов России и самое большое падение для регионального рынка за последние месяцы (еще месяц назад эксперты говорили о стабилизации рынка, т.к. за август цены упали незначительно). Сегодня средняя цена предложения составляет 46000 рублей за кв. м. С начала года цены в Самаре снизились уже на 28%. В то же время в ряде регионов России отмечен рост стоимости жилья, порой весьма заметный. Так, в Ростове-на-Дону прирост за месяц составил 1,7%, а в Новосибирске этот показатель достиг уже 4,3%. В целом же по России аналитики отмечают стабилизацию цен на рынке вторичного жилья.

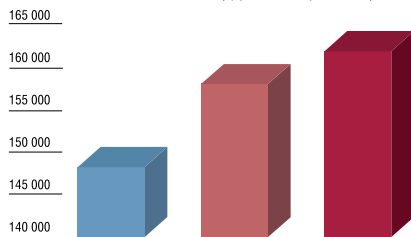
ЦЕНЫ НА КОТТЕДЖИ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ (%)



Источник: www.samcot.ru

20,6%, т.е. пятая часть коттеджей со всеми удобствами и площадью более 100 кв. м в Самаре и области продаются по цене менее 5 млн рублей. В апреле доля предложений в этой ценовой категории была заметно ниже — чуть более 11%. В то же время резко сократилось количество предложений по цене 30 млн рублей и выше — до 4,7% (в апреле — 7%). Кроме того, по словам участников рынка, продавцы загородной недвижимости сегодня идут на большие скидки.

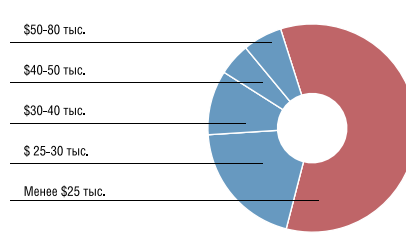
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОВОЛАДЕНИЯ В ВЕЛИКОБРИТАНИИ (фунтов стерлингов)



Источник: Аналитический центр ГдеЭтотДом.РУ

0,9% — на столько выросли цены на жилье в Великобритании за сентябрь. Рост цен в стране становится все более устойчивым — за III квартал 2009 года он составил уже 3,9%. Происходящее на рынке связано с уменьшением ставок по ипотечным кредитам.

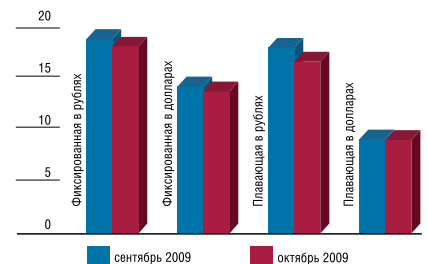
СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЭЛИТНОЙ ПОДМОСКОВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (%)



Источник: АН ДОК

\$25 000 в месяц — средняя арендная ставка на элитные дома в Подмоскowie. Стоимость аренды подмосковной недвижимости, относящейся к верхнему ценовому сегменту, с начала года снизилась на 26,5%. Сегодня почти 60% домов предлагаются по цене не менее \$25 тыс. в месяц.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ (%)



Источник: АИЖК

19% — средняя фиксированная ставка по ипотеке в рублях по данным на середину октября в крупнейших банках РФ. По сравнению с серединой сентября этот показатель уменьшился на 0,7%, а «плавающие» ставки за месяц снизились еще заметнее — на 1,4%.



Самым востребованным у квартиросъемщиков считается жилье в ведущих мировых столицах. Однако выгодно сдать жилье можно

← не только там.

С миру по ставке

Стабильный доход от недвижимости во всем мире получают от сдачи инвестиционного жилья в аренду. Мы рассмотрели доходность вложений при покупке жилья на одну и ту же сумму — в пределах 250 тысяч евро (примерно 10,5 млн рублей) в крупнейших городах России и Западной Европы — Москве, Санкт-Петербурге, Самаре, Париже, Милане, Берлине и Лондоне.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Доходность и риски Если сравнивать среднюю доходность от сдачи в аренду, например, с банковским процентом, на первый взгляд, она не покажется высокой. «Доходность от сдачи в аренду квартир может варьироваться в диапазоне примерно 3,5–7%, средние сроки окупаемости — около 20 лет», — отмечает аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. Прибыль от сдачи жилья в аренду сопоставима с доходностью по валютным вкладам. По рублевым вкладам, как показывает анализ ставок крупнейших банков, реальный процент сейчас не превышает 14% годовых. Большую ставку, как правило, предлагают банки, крайне нуждающиеся в быстром притоке средств.

Вложение в недвижимость как инвестиционный инструмент действительно существенно уступает депозитам. В то же время арендная ставка — это только вершина «айсберга». Для российской недвижимости «подводную» часть составляет капитализация самой недвижимости: несмотря на нынешние колебания цен, в долгосрочной перспективе ее стоимость растет.

«Спекулятивный интерес инвестиций в недвижимость оправдан только ставкой на фундаментальный рост стоимости подобных объектов. Рентный бизнес чаще играет второстепенную роль», — считает аналитик «Финам Менеджмент».

Но в нестабильной ситуации на первый план выходит надежность вложения и сохранность средств. Например, госгарантии на банковские вклады распространяются на сумму не более 700 тысяч — то есть вложения придется дробить, и даже в этом случае печальный опыт дефолта не позволит полностью быть уверенным в сохранности вложений. «Финансовый кризис, вли-

Главное преимущество инвестиций в недвижимость — надежность. Вне зависимости от экономической ситуации жилье простоит не один десяток лет. А с учетом общего снижения цен на рынке есть интересные варианты. →



6

яние которого проявилось на всех рынках недвижимости в 2008 г., внес свои коррективы, в том числе в переоценку основных инвестиционных инструментов с точки зрения соотношения «доходность/риск». Можно констатировать, что недвижимость является одним из самых надежных инструментов сохранения средств, кроме того, сдача квартир в аренду, хоть и не является высоко прибыльным бизнесом, но обеспечивает собственникам стабильный ежемесячный доход», — отмечает генеральный директор МИАН Дмитрий Кузнецов.

По оценке экспертов, наиболее ликвидными в европейских мегаполисах считаются квартиры средней площади и ценовой категории (сегмент бизнес-класса), которые можно продать и сдать в аренду в короткий срок. Жилье нижних ценовых категорий (эконом-класс) — малогабаритные квартиры или комнаты пользуются самым высоким спросом, но при этом окупаемость вложенных средств от сдачи в аренду составляет, как правило, значительно больше 20 лет без учета роста их рыночной стоимости.

Санкт-Петербург Цены на недвижимость в северной столице еще не приблизились к московским, а арендные

ставки уже достаточно высоки. Например, на 250 тыс. евро — (10,7 млн рублей) здесь вполне возможно приобрести две однокомнатные квартиры в бизнес-классе площадью по 50 кв. метров. В месяц каждая из них будет приносить, по данным МИАН, от 30 до 45 тыс. рублей дохода — то есть более 6,8% годовых. Наибольшим спросом пользуются квартиры в современных жилых комплексах, расположенных в районах средней удаленности от центра, необязательно около метро, поскольку большинство арендаторов пользуются личным автомобильным транспортом.

Популярен у квартиросъемщиков старый фонд — бывшие «элитные» дома в центральной части города, после капитального ремонта (например, ряд объектов, расположенных в «Золотом треугольнике» — между улицей Маяковского, Владимирским и Невским проспектами). Для центральных районов Санкт-Петербурга большим преимуществом является наличие машиноместа в подземном паркинге или на организованной открытой парковке. По данным УК «Финам Менеджмент», средние цены на аренду однокомнатной квартиры в бизнес-классе начинаются на уровне около 20 — 25 тыс.руб./м, и около 40 — 45 тыс.

руб./м в элитном сегменте. Продажная цена квадратного метра в расчете на однокомнатную квартиру варьируется от 80 до 250 тыс. ввиду того, что в последние годы за счет развития туризма в Санкт-Петербурге стоимость аренды жилья увеличивалась более интенсивными, по сравнению с рынком купли-продажи, темпами.

Самара Доходность жилой недвижимости в Самаре находится на среднем уровне по сравнению с европейскими столицами и крупными городами России и составляет в среднем 5-6,5%.

Сегодня в Самаре, учитывая кризисное снижение цен на рынке недвижимости, за 11 млн рублей на вторичном рынке можно приобрести две двухкомнатные и одну однокомнатную квартиру в престижных районах. Двухкомнатные квартиры при условии приличного ремонта могут приносить владельцам по 20 тыс. рублей, аренда 1-комнатной квартиры в Самаре в среднем сегодня стоит 12 тыс. рублей. Таким образом, за год эта недвижимость покажет доходность в 620 тыс. рублей, или 5,6%.

На первичном рынке, в уже готовых и сданных в эксплуатацию жилых комплексах бизнес-класса, покупка трех 1-комнатных квартир обойдется в 10 млн. рублей. При средней ежемесяч-

ОКУПАЕМОСТЬ КВАРТИР ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ

Город	Размер инвестиций (тыс. руб.)	Доходность в год (тыс. руб.)	Доходность в % годовых	Срок окупаемости (лет)
Санкт-Петербург	9 600	720 – 1080	7,5 – 11,25	8,8 – 13
Москва	11 000	720 – 960	7 – 9,27	11,4 – 15
Самара	11 000	540 – 720	5,5 – 5,7%	17,5 – 18,2
Париж	11 000	554 – 594	5 – 5,4	18,5 – 19,8
Милан	10 180	422 – 634	4,14 – 6,2	16 – 24
Берлин	11 000	739 – 924	6,7 – 8,4	11,9 – 14,9



Во Франции получение ренты является распространенным источником дохода. Недвижимость за рубежом, купленную с целью вложения инвестиций, можно использовать и для собственного отдыха.

7

ной ренте в 15 тыс. рублей за каждую, эти объекты недвижимости ежегодно будут приносить своим владельцам по 540 тыс. рублей (доходность — 5,4% годовых) и окупятся за 18,5 лет.

На рынке есть возможность найти и более выгодные варианты, в частности, приобретая элитную недвижимость в пока недостроенных домах. Так, например, 3-комнатная квартира 157 кв.м в «Портал-Билдинге» на улице Осипенко (срок сдачи — осень 2010 года) сегодня продается за 12 млн рублей. Ни для кого не секрет, что в условиях резкого падения спроса девелоперы готовы давать большие скидки на строящиеся объекты. Даже при минимальной скидке в 10% эту квартиру можно будет приобрести за 10800 млн. Средняя цена аренды апартаментов такого класса в Самаре сегодня составляет около 60 тыс. рублей в месяц. В результате доходность такой квартиры превысит 6,5%, и это не учитывая, что после сдачи дома в эксплуатацию и ремонта такая недвижимость будет стоить на порядок больше. Конечно, приобретая квартиру в недострое, тем более в условиях кризиса, инвестор берет на себя дополнительные риски, да и при условии ввода дома в эксплуатацию в срок доход с квартиры он сможет начать получать только через 1,5-2 года. Зато срок ее окупаемости сокращается до 15 лет.

Москва Средняя доходность инвестиций в московскую недвижимость, по данным МИАН, находится на самом низком уровне (4,5—5%) по сравнению с Самарой и Питером. Это объясняется дорогой стоимостью покупки жилья, которая нивелирует высокие расценки на сдачу его в аренду. Средний уровень доходности после оплаты коммунальных расходов и сопутствующих услуг при сдаче в аренду однокомнатной квартиры в бизнес-классе, по сло-

вам Дмитрия Кузнецова, составляет от 4,5 до 5% годовых.

250 тыс. евро с трудом хватит, чтобы приобрести двухкомнатную квартиру бизнес-класса. Средние цены в этом сегменте — от 14 до 17 млн а квартиру, что составляет 325 тыс. евро. За €250 тыс. в бизнес-классе мы нашли варианты однокомнатных квартир общей площадью 30—40 кв. м, расположенных в районе Садового Кольца, либо площадью свыше 40 кв. м, находящихся между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом в современном монолитно-кирпичном или 5—9-эт. кирпичном здании 80-х гг. постройки, с высокими потолками, евро-ремонт, городским телефоном, консьержем. Сдать в аренду такое жилье можно от 40 до 55 тыс. руб. в месяц, то есть квартира ежегодно будет приносить от 4,5 до 6,2% годового дохода.

За 250 тыс. евро можно также купить 2-ком. квартиру такого же уровня общей площадью 45—60 кв. м между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом, либо площадью 60—80 кв. м в районе Третьего Транспортного Кольца и спальных районах запада, юго-запада и северо-запада Москвы. Стоимость аренды — от 65 до 85 тыс. руб. в месяц. Этот вариант позволяет получить прибыль от 7,2% годовых.

В целом, по информации МИАН, арендные ставки на квартиры бизнес-класса варьируются от 60 до 200 тыс. руб. в месяц, но в последнее время востребовано жилье не дороже 100 тыс. руб. Так, по данным «ФИНАМ», элитную квартиру можно сдать от 75 до 80 тыс. руб./м.

В первую очередь для приобретения жилья с последующей сдачей в аренду интересны современные жилые комплексы, возведенные в престижных районах запада, юго-запада и севера Москвы за последние 5—10 лет

(ЖК «Режиссер» и «Заповедный», жилой квартал «Шуваловский»), удобно расположенные по отношению к крупным транспортным магистралям и обеспеченные набором объектов социальной и бытовой инфраструктуры. Востребованы у арендаторов квартиры в сталинских высотках и домах советской партноменклатуры, расположенные в центральной части города между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом: Пресненский, Мещанский, Басманный, Таганский районы.

Париж На уровне Москвы держится столица Франции — Париж. За 250 тыс. евро приобрести однокомнатную квартиру с выгодой можно в XI округе (XI Arrondissement Oberkampf — Bastille). При цене от 4900 до 6000 евро за кв. метр однокомнатная квартира площадью в 50 «квадратов» обойдется в 245—300 тысяч евро. Аренда принесет от 21 до 27 евро за квадратный метр без учета коммунальных расходов, которые оплачиваются квартиросъемщиком отдельно, или 1050—1350 евро в месяц. Рентабельность в таком случае составит 4,8% в год.

Цены на недвижимость зависят от района и времени постройки. Квартиры в новых домах, к которым относятся дома, построенные не позднее 20 лет назад, стоят на 200—500 евро за кв. метр дороже, хотя обязательным правилом это назвать нельзя. Но если в российских мегаполисах за эту сумму можно купить квартиру в бизнес-классе, то в европейских столицах речь идет о жилье уровня эконом. Стоимость приобретения кв. метра жилья, по данным одного из крупнейших парижских агентств Foncia, в Париже колеблется в пределах 4800—12000. Наиболее высокие цены на недвижимость в округах Cite — Saint-Louis Luxembourg Saint-Germain Vendome

Покупка элитной новостройки в Самаре принесет больший доход, чем вложение в квартиры эконом-класса. →



Maraj's, практически во всех кварталах Шестого и Седьмого округов. Здесь однокомнатную квартиру можно приобрести за 450—480 тысяч евро. Спросом пользуются спокойные районы, и это отражается на ценах.

Покупка квартир с целью последующей сдачи в аренду — это распространенный вид получения дополнительного дохода во Франции. Многие французы стараются вложить свободные средства в недвижимость, нередко имея несколько квартир, рента за которые составляет приличную сумму. Кроме того, надо учитывать, что цены на жилье во Франции имеют тенденцию к росту, хоть и не такими темпами, как в нашей стране. «Недвижимость в Париже всегда будет пользоваться спросом. По сравнению с июлем прошлого года в связи с кризисом цены на квартиры опустились в среднем всего лишь на 5 процентов», — отмечает парижский риэлтер Бертран Пелетье. Квартиры, выставленные для сдачи в аренду, более одной недели не простаивают. Имущественный налог взимается при совокупном доходе свыше 12000 евро в год. Земельный налог в Париже рассчитывается в зависимости от места расположения и возраста здания и вряд ли будет выше 700 евро в год. При покупке квартиры оплачивается единовременный налог с покупки в размере 5—6%, еще 1% составят расходы на услуги нотариуса. Для наших граждан дополнительные затраты составит оплата услуг агентства недвижимости, которое будет присматривать за доверенным ему жильем — особенно это актуально, если квартир несколько.

Милан Общие тенденции, характерные для Парижа, с некоторыми поправками в целом верны и для Италии. Например, в Милане цены примерно соответствуют парижским.

За 230—280 тысяч евро, в зависимости от удаленности от центра города, можно приобрести однокомнатную квартиру площадью в 50 кв. м. Сдать в аренду такое жилье можно по цене от 800 до 1200 евро в месяц. Рентабельность составит в таком случае от 4,3 до 5,15%.

«Убить двух зайцев» можно, приобретя жилье на Лигурийском побережье, которое находится всего в 40 минутах пути на электричке до Милана. Цены на покупку недвижимости здесь немного ниже, в то же время аренда жилья благодаря своей близости к городу пользуется спросом среди тех, кто ездит в мегаполис на работу. Кроме того, недвижимость на лигурийском побережье можно использовать для проживания на отдыхе.

Берлин В рамках нашего бюджета здесь можно купить квартиру-студию, например, в престижном комплексе Yoo Berlin, спроектированном Филиппом Старком, которая при сдаче в аренду будет приносить до 5% годовых. Найти желающих снять квартиру в этом доме не составит проблем — подобных знаковых домов немного, и они всегда популярны как среди немцев, так и среди европейцев, которые активно инвестируют в недвижимость Берлина.

Но более популярный способ для тех, кто хочет приобрести недвижимость в Берлине только для получения прибыли от сдачи в аренду, — это приобрести 5 квартир в «хрущевках», каждая из которых обойдется по 50000 евро за квартиру. В этом случае возможно получать доход от аренды по 10 евро за «квадрат» в месяц, что составит примерно 280—350 евро в месяц. За минусом обязательных ежемесячных расходов, в год возврат инвестиций составит от 6 до 7,5%.

Налог на покупку недвижимости (Grunderwerbsteuer) составляет в Берлине 4,5%, на остальных землях — 3,5% от суммы, зафиксированной в договоре купли-продажи. Ежегодный налог на недвижимость и земельный налог составляет от 0,5 до 1,5% от стоимости недвижимости. Помимо дохода владелец жилья в Германии получит мультивизу с правом на пребывание в стране на протяжении 90 дней из каждых шести месяцев.

Отечественное эффективнее Выбирая город для приобретения жилья с целью инвестиций, нужно учитывать, что наибольшим спросом у арендаторов пользуется жилье в мировых столицах, крупных деловых и образовательных центрах. Однако покупка жилья там обойдется в крупную сумму.

Тренд последнего времени — спрос на арендное жилье в динамично развивающихся регионах. Вслед за Европой и США в Россию приходит новая модель рынка труда: специалист становится космополитом, подбирая работу не около дома, а там, где он может эффективнее реализоваться. Но как можно убедиться, проанализировав цены на жилье и арендные ставки, доход от вложения в недвижимость на территории нашей страны зачастую превышает прибыль от таких же вложений в зарубежную недвижимость.

Например, в Самаре доходность недвижимости выше, чем в Милане и Париже. Выгодное соотношение покупной стоимости жилья и арендных ставок сохраняется в Питере. А в Москве, несмотря на то, что в среднем, согласно данным маркетинговых исследований, доходность от сдачи жилья в аренду не превышает 5%, на практике вполне реально получить прибыль от 7%. ■

Ближе к земле

9

«Кризис показал, что коттеджные поселки — это, в первую очередь, проекты, которые то ли будут доведены до конца, то ли нет. И только потом уже — дом, участок, частная жизнь», — сказал мне недавно глава ГК «Усадьба» Олег Егоров.



ВЕРА АНДРИЯНОВА
РЕДАКТОР ОТДЕЛА ЭКОНОМИКИ
ЖУРНАЛА «ДЕЛО» —
СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ЖИЛОГО ДОМА»

Новая экономика на корню зарубила ажиотаж вокруг коттеджных застроек массового типа. При этом желание жить за городом у людей никуда не делось. «Вы думаете, в кризис деньги сожгли, что ли? — смеется Егоров. — Нет — они просто осели. Спустя год им надо начинать движение». И люди

занялись индивидуальным жилищным строительством, что автоматически оживило земельный рынок области.

Уловив тенденцию, застройщики поселков еще в марте открыли продажи участков без подряда. По признанию руководителя одного из проектов, «люди звонят, интересуются, но ни одного договора пока не заключено». Впрочем, в поселках «Монако», «Сказка», и «Стрижи» есть завершенные сделки. В большинстве своем эти территории оснащены коммуникациями, а земля с подключенными водой, газом и электричеством — ликвидное вложение.

Впрочем, у застройщиков здесь всегда были сильные конкуренты — это землевладельцы, готовые продать свои активы по гибкой цене. Так, сотка в «Полесье» от «Индэст-Девелопмент» фиксированно стоит 260 тысяч рублей. Тут же, в Малой Царевщине, физлицо продает 12 соток с коммуникациями, документами и видом на Сокольи горы по цене 1,3 млн рублей. Торг уместен, и это очень кстати. В сети сейчас много объявлений из разряда «куплю 10 соток в Царевщине не дороже 1,5 млн». В близком Самаре Волжском районе можно купить 10 документально чистых соток за 1,6 млн рублей (это \$5 тысяч за сотку). Более отдаленные районы стоят дешевле. Так, в Красном Яре хотят 700 тысяч рублей за 6 соток, такие же цены в Ставропольском и Кинельском районах.

Что и говорить — даже «золотые» самарские просеки потеряли в стоимости. Так, на недоступной простым смертным 2-й просеке 3,2 сотки идут всего за 3,6 млн рублей. В июне 2008 года вам по этой це-

не предложили бы взять одну. Хотя и по докризисным ценам берут. «На днях мы закрыли сделку по продаже 4,5 сотки в Октябрьском районе по цене 1,3 млн рублей за каждую, — рассказывает генеральный директор ГК «Багратион» Роман Костин, — И это не в самом удачном месте».

Эксперты вовсю говорят об оживлении рынка. По словам того же Костина, «частичный возврат цен показывает — за три летних месяца интерес покупателей к земле возрос». «Спрос на землю под ИЖС восстановился на 70%, — продолжает Олег Егоров. — У тех, кто хотел строить сам, деньги остались. Тем более что сейчас стройматериалы и строительные работы стоят гораздо дешевле, чем год назад». И все чаще те, кто купил участок несколько лет назад, и у кого до сих пор он стоял заброшенным, начинают строить хотя бы небольшие дома, понимая, что кризис в ближайшее время не кончится и загородной недвижимостью нужно обладать «сейчас или никогда».

Новая конъюнктура рынка не столько «уронила» цены, сколько провела «водораздел» между престижными участками и эконом-классом. По общему мнению девелоперов, солидные покупатели стали более тщательно проверять участки на предмет юридической надежности, цена для них — уже не главное. Именно поэтому участки, которые были проблемными по документам или расположению, упали в цене до 50%, и это не значит, что они найдут своего покупателя даже по столь привлекательной цене. Не так давно в районе Агло-са продавались земли сельхозназначения — на берегу озера и по 10 тыс. рублей за сотку. А «правильные» земли могут найти своего покупателя даже при цене в 800 тысяч. ■

Цена самовыражения

РИЭЛТИ-ШОУ



ЮРИЙ ПИЗДИН

Для мэтра отечественной эстрады **Филиппа Киркорова** комфортабельность жилья определяется его просторностью. Потолки высотой 3,5, а лучше все 5 метров — то, что позволяет певцу чувствовать се-

бя «в своей тарелке». Важную роль играет и панорамный вид из окна.

←



ЮРИЙ ПИЗДИН

Дом — это всегда реализация собственной мечты об устройстве мира вокруг на отдельно взятой жилплощади. Где проходит грань, которая отделяет место для проживания от «сказочного замка», сказать нельзя. Но бесспорно: чем больше усилий вложено, тем выше надежда реализовать в квартире или частном коттедже свои представления об идеальном пространстве.



← **Станислав Рыжов и Элина Рубан** — бизнесмены, владельцы мебельного салона «Кухни Schmidt», известные в Самаре светские персонажи. Элина, по собственному ее признанию, «дитя урбанизации», пред-

почитает жизнь в мегаполисе тихим деревенским радостям и лишь по настоянию мужа согласилась на строительство дома в лесном массиве, и то в черте города. Потому идея коттеджного поселка «со всеми удобс-

твами» недалеко от центра города показалась чете Рыжов-Рубан довольно привлекательной.



СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ

АЛЕКСАНДРА ЧЕРНИКОВА
НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

Оба объекта по-своему уникальны и необычны. И цена недвижимости в данном случае выступает как один из критериев. Принадлежность к элитному классу определяется потенциалом для самовыражения. Элементы самовыражения можно привести в обустройство собственного дома в элитном коттеджном поселке Шале — сюда наведались самарские бизнесмены Станислав Рыжов и Элина Рубан. Планировка дома стоимостью в миллион долларов позволяет учитывать индивидуальные пристрастия покупателей, а отсутствие чистовой отделки — воплотить собственные представления о комфорте. Для Филиппа Киркорова «полет фантазии» ассоциируется с ощущением полета над городом. Именно наличие простора и «воздуха» певец отметил в качестве главной «фишки» апартаментов на 42-м этаже башни «Санкт-Петербург» комплекса «Город столиц».

Комплекс «Город столиц», башня «Санкт-Петербург»

Местоположение: Центральный округ,
ММДЦ «Москва-Сити»

Площадь апартаментов (кв. м): 221

Этаж/этажность: 42/62

Цена (\$): 2,2 млн

Застройщик и продавец: Capital Group

12



Высотка с трепетом Есть такое странное место, где от Москвы до Санкт-Петербурга пара десятков шагов. Находится оно в «Москве-Сити», а именами двух самых значимых российских городов названы башни комплекса «Город столиц». Туда-то мы и отправились вместе с мэтром отечественной эстрады Филиппом Киркоровым.

«Пару лет назад я уже бывал в одной из башен «Сити», вот только не помню, в какой именно», — извиняющимся тоном признался Филипп. В серо-бетонных скелетах будущих высоток, которые в то время еще не были облачены в фасадные панели, и впрямь было немудрено запутаться. Да и сейчас некоторые из них, поблескивающие однотипно округлыми боками, в восприятии сливаются в единый образ. Но «Город столиц» с его дробной геометрией устремленных вверх частей, оригинально развернутых одна относительно другой, ни с чем не спутаешь.

«Это второй по степени готовности объект «Москвы-Сити», — сразу начал объяснять встречающий

Филиппа представитель компании-застройщика. — Мы сдаем его в конце года». Впрочем, как и все остальные башни «Москвы-Сити», «Город столиц» начали обживать уже давно. Офисная часть уже функционирует в полную силу, в торговой зоне заканчивается внутренняя отделка, а на жилых этажах идет монтаж коммуникаций.

«Детство и часть юности я прожил на невысоком этаже в доме с небольшими окнами, где потолки всего 2,2 м. Представляете, это с моим-то ростом! — с улыбкой вспоминает Киркоров, пока мы поднима-



УДИВИТЕЛЬНО, НО ДАЖЕ ДОВОЛЬНО БЛИЗКО РАСПОЛОЖЕННЫЕ СОСЕДНИЕ БАШНИ НЕ ПОРЯТ ВИД ИЗ ОКНА. ПРИМЕРНО ТАКИЕ ОЩУЩЕНИЯ ВОЗНИКАЮТ В НЕБОСКРЕБАХ НЬЮ-ЙОРКА

емся наверх. — А комфортно я себя чувствую в помещениях высотой хотя бы 3,5 м, а лучше и все пять. Мне всегда не хватало простора. Поэтому к высоткам, которые могут дать это ощущение, я отношусь с трепетом».

Prezident для звезды До самого верха мы не добрались (там активно идут строительные работы), остановились на 42-м этаже. Но ощущения простора и пространства предостаточно и тут. Сейчас, пока еще не установили перекрытия между соседними апартаментами, это чувствуется особенно — помещение кажется бесконечным, перетекающим прямо за окна. «Вид отсюда просто сумасшедший! — восклицает Филипп. — Удивительно, но даже довольно близко расположенные соседние башни его не портят. Примерно такие ощущения у меня возникают в небоскребах Нью-Йорка, но тут, право слово, не хуже».

Из-за обилия видов и пространства даже потолки (которые тут на нижней планке запросов Филиппа — 3,5 м) кажутся выше. «А на последних этажах высота потолков под



Филипп Киркоров любит высоту. Виды с 42-го этажа «Города столиц» его вдохновили, потолки высотой 3,5 метра соответствуют требованиям. Но больше всего его порадовало, что апартаменты продаются уже с отделкой.



ЮРИЙ ПЛАМЕН

5 м», — радуется Киркорова риэлтер.

Каждый этаж в скором будущем разделят на пять апартаментов: четыре большие угловые квартиры — примерно по 200 кв. м, а одна поменьше. Чтобы четче представить себе, как это будет выглядеть, мы спускаемся на 24-й этаж, где монтаж межквартирных перегородок уже идет, а в апартаментах President (каждый из пяти апартаментов на этаже имеет свое фирменное название) есть и внутренняя отделка, и даже мебель. Вообще, «Город столиц» — это единственный в «Сити» комплекс, где апартаменты продаются с отделкой.

«Очень удачно подобрана цветовая гамма, бежевый и молочный — это как раз то, что я люблю! — восклицает Филипп, обходя все комнаты. — У меня такая интенсивная работа, что дома хочется чего-то поспокойнее». Замечает Филипп одну неожиданную для высоток деталь: в некоторых окнах есть форточки, что для небоскребов большая редкость. «Конечно, здесь есть и вытяжная вентиляция, будет и многозонная система климат-контроля, но мы пос-

читали возможным сделать и такой способ проветривания», — поясняет риэлтер.

Апартаменты President разделены на три комнаты — стометровую кухню-гостиную и две снабженные санузлами и гардеробными спальни. Одна даже с кроватью, на которой Филипп не упустил случая поваляться. «Ну, где еще можно застать Киркорова в кровати? Только в «Городе столиц»! А в целом я от этого объекта в восторге. И роскошный вид, и качественная стройка. Я бы, пожалуй, остался тут жить».

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	9
Архитектурная ценность	8
Юридическая надежность	8
Соотношение цены и качества	9
Привлекательность	9
Экологичность	8
Общий балл	51

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации



ВЛАДИМИР ПЛОТКИН
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР
НПО «РЕЗЕРВ»:

Проезжая почти каждый день по Кутузовскому проспекту, я всегда обращаю внимание на комплекс «Москва-Сити», который отсюда великолепно просматривается. На мой взгляд, из всего, что построено на сегодняшний момент в деловом центре Москвы, многофункциональный комплекс «Город столиц» — самое лучшее здание. Оно получилось очень и очень стройным, и это удивительно, потому что обычно здания такой высоты более объемные. А здесь, судя по всему, экономическая составляющая для застройщиков не доминировала, поэтому удалось сохранить стройный образ двух башен. Это во-первых.

А во-вторых, башни очень выразительные, геометрически удачные, со смещениями, что придает всему облику легкую экспрессивность. Не могу сказать, что это супер-необычный прием, но встречается он не так часто и лично у меня вызывает только положительные эмоции. Стекло-бетонные фасады очень интересно прочерчены белыми линиями в правильных пропорциях, что мне, как архитектору, тоже близко.

Единственное, на мой взгляд, что можно было бы покритиковать, — несколько примитивное решение нижней части. У «Города столиц» кроме двух башен на которые обращаешь внимание в первую очередь, есть еще третий, невысокий объем. Он продуман не столь изысканно, не так изящно, как высокие части комплекса. Наверное, эту зону можно было бы выполнить несколько иначе, придать ей большее соответствие остальной архитектуре комплекса. Но тем не менее в целом, на мой взгляд, здание удалось.

Коттеджный поселок «Шале»

РИЭЛТИ-ШОУ

Местоположение:

Самара, ул. Солнечная/ 6 просека

Общая площадь поселка (га): 3

Количество объектов:

13 (11 коттеджей, 2 клубных дома)

Срок сдачи: IV квартал 2009 года.

Общая площадь коттеджа: 717 кв.м.

Площадь участка: 20 соток

Цена: 37 млн руб.

Застройщик: СК «Портал»

14



Почти готов Уже построенных и готовых к проживанию коттеджных поселков в Самаре крайне мало, практически все они уже раскуплены, и новые предложения на рынке вряд ли появятся в ближайшее время. Тем ценнее показалась «Жилому дому» возможность оценить вместе с семейной парой Станислава Рыжова и Эллины Рубан выставленный на продажу дом в коттеджном поселке «Шале».

На входе коттеджный поселок смотрится вполне законченным: дома построены еще в 2008 году, у кованых ворот встречается вежливая охрана, у клубного дома зеленеет ухоженная лужайка, кое-где на окнах уже есть занавески. Однако полностью «Шале» еще не готов — официально в эксплуатацию поселок будет сдан к концу года, пока нет оград между домами, кое-где рабочие асфальтируют дорожки, да и собственники коттеджей пока не спешат облагораживать участки.

Дом, предложенный Эллине и Станиславу, построен на угловом участке, граничит с лесным массивом, что является его несомненным преимуществом. По периметру участка установлены видеокamеры, с двух сторон

участок огорожен каменным забором (внутри поселка все ограды будут коваными). Коттедж расположен на 20 сотках, что совсем не мало для дома в черте города. Пока, конечно, участок выглядит совсем заброшенным — дом окружают заросли амброзии в человеческий рост, но территория вокруг дома — забота собственника, вполне естественно, что застройщик берет на себя обустройство только общественных территорий.

Внешне коттедж производит приятное впечатление, «единственное — мне он больше напоминает не альпийское шале, а дом в средиземноморском, скорее, испанском стиле, — замечает Элина. — Но в целом архитектурное и цветовое решение поселка очень удачно». Станислав, в свою очередь, замечает полную внешнюю готовность дома к комфортному проживанию, наличие снегоулавливающих бордюров на крыше, сливов для воды и т.д.

Внутри коттедж, конечно, требует еще больших вложений: он сдается с черновой отделкой, но это, по мнению наших героев, тоже плюс — все коммуникации, отопление, электропроводку новый хозяин будет делать

исходя из собственных потребностей и вкуса. В доме 4 уровня, на первом, цокольном этаже, уже есть чаша бассейна, Станислав отметил ее хорошую гидроизоляцию. Верхний этаж мансардный. В холле первого этажа уже стоит газовый котел, пока, правда, не подключенный. Также наши эксперты отметили качественное остекление Velux, грамотную систему вентиляции и наличие городской канализации. Обслуживанием всех инженерных систем в «Шале» будет заниматься уже сегодня существующая управляющая компания.

В целом дом производит хорошее впечатление, он просторный и при этом уютный. Единственная его «странность» — расположение и размер окон, а соответственно, и вид из них. Почему-то в стене дома, обращенной к Волге, прорублены лишь маленькие окошки-«бойницы», хотя именно отсюда открывается захватывающий дух вид на лес, реку и Жигулевские горы. В то же время высокие французские окна, ведущие на террасы первого и второго этажей, открывают взгляду не слишком симпатичную картину — панельные многоэтажки на ул. Солнеч-



Станислав и Элина отметили, что коттеджи в «Шале» построены с использованием качественных материалов и отличаются приятным внешним видом. Вопросы вызвали только некоторые аспекты внутренней планировки, такие как расположение окон и устройство одной из ← спален над гаражом



СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ

ной и крыши гаражного кооператива. Создается ощущение, что архитекторы в большей степени думали о внешней красоте и гармоничности дома, нежели о его внутренней планировке. «Вот если бы на этих крышах устроить теннисный корт или хотя бы газон постелить — совсем другой был бы вид, а сейчас все впечатление от коттеджа портит», — признается Элина. «Идея облагородить крышу у застройщика была, — соглашается Юлия, сопровождающий нас риэлтор. — Но пока этот вопрос не решен, все-таки у гаражей есть собственники».

Цена качества Одним словом, коттедж, как и весь поселок, Станиславу и Элине понравился. «У нас есть несколько клиентов, купивших коттедж в «Шале» и как раз заказывающих сюда мебель. Теперь мы еще раз убедились, что это люди с хорошим вкусом», — говорят они. Сомнения вызывает лишь заявленная цена дома — 37 млн рублей, учитывая нынешнее состояние рынка, это совсем не мало для коттеджа, пусть и в престижном поселке, но требующего еще немалые вложения в отделку и устройство инженерных систем. «За

миллион долларов можно купить апартаменты в Майами и потом в течение года летать туда каждые выходные, — смеется Станислав. — С другой стороны, хороший участок земли на 6 просеке сам по себе и сегодня стоит немалых денег, а тут земли 20 соток, плюс на нем стоит качественный дом с подведенными коммуникациями».

Стоит отметить и то, что дом строится не застройщиком, это переуступка, так что цена может обсуждаться. Одним словом, вопрос соотношения цены-качества здесь можно оценивать неоднозначно. Коттедж стоит дорого, но, возможно, он того стоит. ■

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	8
Архитектурная ценность	9
Юридическая надежность	9
Соотношение цены и качества	7
Привлекательность	8
Общий балл	41

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации



АЛЕКСАНДР ЕЛИСЕЕВ,
АРХИТЕКТОР-ДИЗАЙНЕР
СТУДИИ «АТРИУМ»:

«Шале» — первый в Самаре поселок столь высокого класса. К его достоинствам можно отнести удобное расположение: почти в центре города, здесь тихо и чистый воздух. Поселок закрытый, при этом более-менее однородный и стабильный в социальном плане, здесь не будет классового расслоения со всеми вытекающими неприятностями. Решены вопросы безопасности: охрана, контролируемый въезд, видеонаблюдение. Также хочу отметить, что при строительстве «Шале» была предпринята попытка создания единого стилизованного «цивилизованного» архитектурного решения, приближенного к московским и европейским образцам. Но все же «первый блин» часто бывает комом и отчасти это касается и коттеджного поселка «Шале». В Самаре отсутствует опыт реализации коттеджных проектов такого уровня, отсюда некоторые недоработки, например, в расположении домов. Опыт эксплуатации покажет, насколько серьезные допущенные при проектировании ошибки, но пока могу лишь сказать, что в наших климатических условиях не слишком разумно располагать гараж ниже уровня дороги, а в некоторых коттеджах было сделано именно так».

Разбудить архитектурный образ, раскрыть до конца характер наружной формы — такая задача немислима без окон. Они становятся наиболее выразительным стилистическим элементом здания, одновременно решая задачи освещения и создания уюта внутреннего помещения.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Трансформация оконных проемов в зданиях, имеющих несущие стены, со времен античности и раннего средневековья идет по пути совершенствования. До последнего времени стилистика окон решалась с учетом рамок, задаваемых географическим положением, климатом, уровнем освещенности. Сейчас дизайнеры и архитекторы в выборе формы, размера и стилистики окон ограничены только рамками хорошего вкуса и здравого смысла.

Современные высокотехнологичные возможности позволяют обыграть решения окон в стилистике любого направления, сделать при этом жилище максимально комфортным. Гармонируя с обликом всего здания, окна окончательно формируют его характер, завершая наружное восприятие и задавая тон атмосфере внутреннего пространства — и здесь главную тему задает свет и простор.

На смену функциональности и конструктивизму стандартных прямоугольных проемов в последние годы приходит эклектика, свою ноту вносят окна в стилистике готики и хай-тека. Смелые линии, ленточное или панорамное остекление позволяют снять ограничения: окна самых разнообразных форм, обилие света создают широкие возможности для восприятия внутреннего пространства.

Понятия «стена» и «окно» могут расплываться: окна во всю стену создают удивительный симбиоз жилой среды и окружающего пространства. Калейдоскоп вариаций в игре освещения и цвета создает прозрачные, зеркальные или тонированные стекла, витражи. Используемые для создания окон материалы создаются с учетом высоких требований к надежности и энергосбережению, что позволяет при выборе решений исходить из наружного облика здания и внутреннего удобства квартиры.

Самарская филармония



СВЕТЛАНА КУЧЕВА



СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ



Дом на площади Кутышева

Жилой комплекс «Ладья»



ТЦ на улице Ленинградской



19

СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ

Жилой дом на улице Чапаевской



СЕРГЕЙ ЧЕРНОВ

«Настоящая королевская обитель»

Интерьер буквально кричит о гендерной принадлежности владельца, но что-то заставляет усомниться. Наши эксперты почувствовали ловушку, расставленную писательницей **Юлией Шиловой**.

Любовь Кузнецова, психолог:

— Буйство цвета, света и позолоты — настоящая королевская обитель. Здесь живет крайне уверенный в себе человек с очень крепкой психикой, иному

комфортно себя ощущать в таком обилии красного едва ли удастся. По первому впечатлению, скорее всего, хозяин интерьера — мужчина. Об этом говорят и присутствующие, несмотря



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

ЮЛИЯ ШИЛОВА
ПИСАТЕЛЬНИЦА:

— Кто бы мог подумать, что мою квартиру можно разгадывать, как настоящий хитросплетенный детектив! Хотя в чем-то ее действительно можно назвать квартирой-загадкой: здесь я не просто живу, а творю, пишу свои романы.

Но, как в настоящем детективе, не обошлось без ложных версий. Мнением психолога я была крайне удивлена. Скажу честно, не могу представить

себе мужчину, который бы согласился жить в квартире с красными стенами. Тем более применительно к своей квартире ну никак не могу согласиться с психологом относительно того, что он обнаружил в интерьере обилие мужского.

На самом деле в этой квартире все чисто женское!

Интерьер я продумывала сама, при этом специально смешала два

на всю помпезность обстановки, лаконизм, и подчеркнуто мужская сервировка столика и шкафчиков-витрин. Но именно обилие мужского так и подталкивает поискать повод усомниться. И он

тут, на мой взгляд, есть. Это даже не цветы, а фотографии на стенах. Наверное, в чисто мужском интерьере их зрелище было бы более открытым, а здесь же все очень целомудренно. Поэтому

вопрос о том, кто же на самом деле тут живет, я оставляю открытым. **Алексей Алпатов**, художник и дизайнер: — Что и говорить, комната очень стильная, но есть

в ней, на мой взгляд, некоторые недоработки. Например, белые розетки можно было бы заменить на золотые. Но в целом дизайнерская задумка мне понятна: цвет и воздушность.

Причем именно светлый пол, на первый взгляд, несколько неуместный, воздушность и подчеркивает. Из чего я делаю вывод, что здесь живет тоже воздушное существо, то есть женщи-

на. А стилистика интерьера в целом приоткрывает тайну ее возраста: 35–45 лет. Скорее всего, тут обитает человек, для которого очень важна смена впечатлений: режиссер или писатель.



разных стилей в оформлении квартиры для большей оригинальности. Откуда же в ней взяться мужскому?

Впрочем, если уж совсем честно, кое-что мужское во мне самой все же есть. Это мужская логика. Я живу под лозунгом «Думай, как мужчина, работай, как лошадь, и выгляди, как леди». Наверное, что-то похожее психолог и почувствовал, хотя в своих рассуждениях свернул

не совсем в ту сторону. Зато абсолютно точно угадал, что я очень уверенный в себе человек. Это действительно так.

Дизайнер в своих размышлениях оказался точнее, с его мнением я полностью согласна. В этой квартире действительно можно путешествовать, не выходя из дома. В ней много света и пространства, в ней есть что-то от Европы и что-то

от Азии, есть предметы, характерные для разных эпох. И окружила я себя ими неслучайно. Смена впечатлений помогает мне переноситься в мир моих героев и жить их проблемами. Поэтому в этой квартире очень хорошо пишется. А так как это 30-й этаж, то ночью можно сидеть у телескопа и любоваться звездным небом. И — если получится — заглядывать в другие миры. ■

Самарские строители оправдали ожидания граждан — цены на квартиры по сравнению с прошлым годом значительно снижены. Какие предложения входят в пакет бесконечных акций, и чем может грозить стремление к тотальной экономии? Ответ мы искали на известных стройках города, на которые застройщики готовы дать хороший дисконт.

ВЕРА АНДРИЯНОВА

Вселяют «Надежду» На 5-й просеке Самары строят многие, но, надо признать, жилой комплекс «Надежда» (группа «Уран») выгодно отличается завершенностью. Монолитно-каркасные богатыри-высотки блещут остеклением на летнем солнце, явно диссонируя с тем, что по соседству. Кое-где уже живут, у подъездов сданных секций — песочница и качели. На стройке заметное оживление — слышна «болгарка», въезжают КамАЗы «Сокского карьероуправления».

«Уран» не только нашел средства на строительство, но и оправдал ожидания большинства покупателей, показав снижение цен. Еще в мае на его сайте появилось специальное летнее предложение: за «чистовые» квартиры в сданных секциях «Надежды» цена начинается от 42 тысяч рублей за кв.м. Это на 9 тысяч рублей ниже прошлогодней цены, но иллюзии стоит оставить: в акции участвуют квартиры площадью не более 70 кв.м, расположенные в 6-й секции второй очереди. «Квартиры, участвующие в акции, определяет застройщик». Продажники расшифровали: по этой цене продается жилье, расположенное прямо над офисными помещениями (1-й жилой этаж). При этом взнос должен составлять не меньше 70%, тогда цена за 1 кв.м зафиксирована. «Чистовая» квартира уже на 5-м этаже будет стоить 44 тысячи рублей за метр. «Но при 100% -ной оплате — 40 тысяч», — дополняют в офисе продаж «Надежды».

В «Уране» глубоко убеждены — чем красивее вид из окон, тем дороже жилье. Квартиры с видом на Волгу выше 9-го этажа идут уже за 54 тысячи рублей за кв.м. С 4-6 этажей строящихся пятой и шестой секций ничего кроме стройки и котлована не видно. Если «видовых» амбиций нет, с черновой отделкой квартиру в

«Надежде» можно взять от 37 тысяч рублей. Средняя цена неплохой «двушки» (80 кв.м) со стороны Волги составляет 41 тысячу рублей, общая цена — 3,5 млн. рублей. Видимо, «Уран» реально решил поставить на виды — меньшая (73 кв.м) квартира, но с окнами на две стороны, будет стоить уже 48 тысяч за метр.

Важный момент — речь идет только о квартирах во второй очереди, которая будет построена к концу года. В первой очереди «Надежды» все уже продано. При разовой оплате квартиры вам дадут скидку в 5%. При оплате 60-70% цены ваш договор регистрируется в Регпалате, и цена за метр фиксируется. Если взнос меньше, то «надо будет разговаривать с начальством».

При осмотре оптимальных квартир (2 комнаты, цена — около 3,2 млн рублей) выяснилось, что в них очень просторные холлы и кухни. А вот размер комнат маловат. Зато здесь экологически чистый район, создается инфраструктура (ТРК, детские площадки, паркинг). К моменту сдачи секций квартиры в «Надежде», вероятнее всего, взлетят в цене.

Брать ли «Москву»? А вот в ИСК «Город мира» не считают, что вид на Волгу стоит дополнительной накрутки. Компания реализует одноименный проект в границах Московского шоссе, улиц Гастелло и Центральной общей площадью не много не мало 400 тысяч кв.м. В него войдут тематические по своей архитектуре жилые комплексы «Москва», «Париж» и «Рим». Относительно законченный вид имеет «Москва» — ее и рассмотрим.

В монолитно-каркасной «столице» есть все — от однокомнатных квартир до двухуровневых апартаментов





«Москва» позиционируется как жилой комплекс премиум-класса, так что цена от 4 млн рублей за 3-комнатную квартиру с видом на Волгу кажется особенно привлекательной.

с зимними садами. В октябре под отделку сдаются 5 секций, сдача жилого комплекса, по словам риэлторов, намечена на декабрь. В прошлом году все квартиры предлагались по цене 43 тысячи рублей за кв.м. Сейчас официальная цена метра составляет 39 тысяч рублей.

Вне зависимости от планировки и видовых особенностей цена фиксирована на все, кроме пентхаусов. Так, двухкомнатная квартира площадью 79,5 кв. м на самых престижных 16 и 19 этажах шестой секции обойдется почти в 3 млн рублей. 3-комнатные квартиры идут от 4 млн рублей (105,88 кв.м). Чувствуется почерк соинвестора «Города Мира» — группы ОБС — в квартирах есть заявка на премиум. Например, в 2-комнатной квартире площадью 80,11 кв.м есть два санузла, а однокомнатная квартира имеет площадь 84,8 кв.м, что сопоставимо с панельной «трешкой». Есть в комплексе и качественная шумоизоляция — движения шоссе мы через окна не слышали. О скидках при единовременной выплате риэлторы «Города мира» не говорят, потому что (внимание!) здесь вы у застройщиков напрямую ничего не купите. Все квартиры в «Москве» отданы подрядчикам — это, вероятно, и является причиной движения на стройплощадке. В тесных переговорах с подрядчиками есть свой плюс — у них цену можно сторговать до 34 тысяч. Хотя в офисе «Города мира» говорят, что при единовременной оплате с метра скинут не больше 1 тысячи рублей. Минус — если хотите купить квартиру в рассрочку, то она действительна только до того момента, когда «Москва» будет взята под отделку.

Вообще же, купив квартиру в «Москве», вы получите отличный вид на

Жигулевские горы и коттеджные поселения вдоль Московского шоссе. На этом, пожалуй, плюсы заканчиваются. Инфраструктура здесь появится очень не скоро — часть «Москвы» занимает «Региональный бизнес-центр», но, полагаем, жильцам были бы более интересны продуктовый супермаркет, фитнес-клуб, кафе и детская площадка. Непонятен вопрос и с кондиционированием — не все квартиры выходят окнами во двор, а кто ж даст вывешивать «коробки» на фасад представительного комплекса вдоль главной транспортной вены города? Когда будете вести переговоры, еще раз уточните сроки сдачи домов. В «Изменениях к проектной декларации» ряда секций «Москвы» речь идет о переносе срока до декабря, но уже 2010 года.

Чужой «Берег» Пустырь в «поселке Кузнецовых» уже осваивали «Росинвест» и «Содействие». Они потерпели неудачу с деньгами и грунтами, о чем молча свидетельствуют их недострои. А группа «Берег» долго и методично вколачивала сваи и в итоге смогла построить 16-этажный кирпичный дом, пусть и с незамысловатыми планировками. Согласно информации на сайте «Берега», цена за кв.метр здесь начинается от 48 тысяч рублей.

Работы по дому завершены — «Берег» облагородил асфальтом территорию. Парковка полна машин, в окнах — свет, в песочницах — дети, бабушки у подъездов — все на своих местах. В подъезде нет следов строительного мусора. Примерно половина квартир до сих пор в продаже, но продает их не сам «Берег». Дело в том, что кризис активизировал на рынке продаж первичного жилья схему переусту-

пок — многие компании работают именно так. И в доме на Тухачевского ни одной «свободной» квартиры как бы нет — все они идут по договорам переуступки. В итоге для покупателя имеется ощутимый плюс — фиксированная цена отпадает. Разница в ценах по дому местами составляет 10 тысяч за 1 кв.м. Так, 93,6 кв.м. на 8 этаже можно купить по цене 40 тысяч (3,7 млн рублей), этажи выше уже идут по 42 тысячи (в среднем 3,9 млн рублей за 3-комн. квартиру). Небольшие (43,6 кв.м) квартиры на 12-14 этажах уже обойдутся покупателям в 52 тысячи рублей за кв.м. Не спешите — аналог на 10 этаже стоит 44 тысячи. Учитывая то, что все квартиры продаются с черновой отделкой, логика ценообразования может объясняться все тем же пресловутым видом на окрестности.

Понятно, что хотелось бы квартиру от застройщика, но и в переуступке как таковой нет ничего криминального. Как пояснил один из экспертов, скорее всего, использование таких схем объясняется стремлением к юридической чистоте дома для его своевременной сдачи. Согласно закону о долевом строительстве, дом не может быть сдан до тех пор, пока все долевые договора по нему не будут оформлены через Регпалату. Чтобы ускорить процесс, застройщики часто «продают» жилье на близких юриц или граждан. Помимо прочего, кризис внедрил активную оплату работ подрядчика квартирами. В общем, «договаривайтесь с людьми», — главная фраза в офисе продаж «Берега».

На наш взгляд, дом на Тухачевского имеет смысл рассмотреть хотя бы потому, что он находится в центре Самары, рядом уже есть исторически сложившаяся инфраструктура. В районе



На адекватный дисконт сегодня готовы идти как застройщики, так и собственники, продавая недвижимость по договорам переуступки.



часто нет горячей воды — а в доме есть центральное отопление и свои системы водоснабжения. Но главное — учитывая то, что тем же подрядчикам невыгодно держать у себя жилье, они пойдут на любой адекватный дисконт.

«Время» минус Периметр улиц Полевой — Мичурина — Вилоновской — Самарской традиционно престижен. Здесь строят все уважающие себя девелоперы. Сейчас большинство строжек заморожены, но продажи идут. Так, на пересечении улиц Полевой и Бр. Коростелевых возводит свой жилой комплекс компания «Время Плюс». Первая его секция уже построена — там живут. На очереди вторая — это 16-этажный кирпичный дом. Вид у комплекса необычный — балконы с цветами в горшках соседствуют с пустыми окнами строящихся квартир. Двора нет, вместо него лебедка, техника и залитый котлован.

В офисе продаж «Времени Плюс» сообщили, что сдача квартир под ремонт во второй секции намечена на ноябрь этого года. 1-комн. квартира на 75,54 кв.м здесь стоит 33 тысячи рублей за кв.м — это 2,5 млн рублей. Если верить риэлторам, на этом дисконт заканчивается. Так, рядом расположена еще одна квартира на 67,77 кв.м уже по цене 45 тысяч рублей за кв.м — это 3 млн. На вопрос, почему такая разница в цене, риэлтор невнятно пояснила: «Просто 1-комнатная очень большая, поэтому и дешевле». За 4 млн рублей можно купить 2-комнатную квартиру на 13-14 этажах площадью 90,52 кв.м с видом на Волгу. Это при единовременной выплате. Если в рассрочку, то цена за нее — 50 тысяч кв.м и срок «надо обговаривать с директором».

Если не хотите ждать, есть вариант в сданной секции. 2-комн. квартира

площадью 72 кв.м на 10-м этаже продается за 6,4 млн рублей. Она была эксперимента ради отделана и отремонтирована застройщиком — есть здесь даже встроенные шкафы-купе. «По факту можно договориться на 5,5 млн», — сообщил нам риэлтор. В среднем же, по словам риэлторов, квартиры в первой секции стоят 70 тысяч рублей за кв.м. Хотя, по неофициальным данным, по сравнению с прошлым годом «Время Плюс» здорово снизило свои цены. По ряду квартир — на 25 тысяч рублей за метр! Так, в первой секции 1-2-комнатное жилье стоило 75 тысяч рублей за кв.м, а сейчас при переговорах цена снижается до 50 тысяч рублей.

Положа руку на сердце, выжимать из этой застройки дальше некуда. Ее цены и так адекватны району — это самый центр города. Видно, что дома отделаны качественно, добротно. Но здесь нет своей инженерии — «Время Плюс» пользуется городской централизованной системой отопления и водоснабжения.

Есть у застройщика и совсем дешевые предложения — уже по новой, третьей секции. За 2 млн рублей здесь продаются 1-комн. квартиры, а 2-комн. идут от 2,9 млн. На данный момент здесь построен только цоколь.



Низкие цены и стоворчивость продавцов — вот что делает покупку квартиры этой осенью особенно выгодным предприятием. Хотя о рисках тоже забывать не стоит

Ближний «Материк» Уютный 6-этажный дом группа «Материк» застраивает в границах улиц Ерошевского — Панова — Гая. Застройка производит впечатление компактной, на этаже размещено по 2-3 квартиры. Сам дом построен из кирпича. Планировка большинства квартир выводит окна только на одну сторону. Проходных комнат нет — из холла вы сразу попадаете в комнаты или на кухню. Квартиры идут от застройщика.

В отделе продаж «Материка» нам предложили вариант 2-комнатной квартиры площадью 60,70 кв.м. Она расположена в первой секции и стоит 49,4 тысячи рублей за кв.м, или 2,9 млн. В следующих секциях 2-комнатные квартиры от 67 кв.м идут уже за 52 тысячи рублей (3,5 млн). Такая стоимость выйдет при единовременной 100%-ной выплате. Официально квадратный метр на Ерошевского стоит 55 тысяч рублей, и это на 10 тысяч дешевле, чем летом прошлого года. Самая дешевая цена кв.м у «Материка» составляет 30 тысяч рублей — в 7-комнатных квартирах площадью 186 кв.м (5,5 млн рублей).

Из разговора со строителями на площадке стало известно, что «Материк» выделил новые средства на достройку дома, и он будет сдаваться в ноябре этого года. Это несомненный плюс проекта. Минус — централизованные инженерные сети, впрочем, это беда не только данной площадки.

В целом, каждая из рассмотренных площадок имеет репутацию надежной. Но однозначно в цене выиграет лишь тот, кто придет сюда с полной суммой — тогда и скидка вам выйдет, и жилплощадь подходящую найдут. Слово «рассрочка» продавцов пугает. Так что если есть деньги — сейчас самый подходящий момент вложить их в покупку квартиры. ■



*Грандиозное поступление итальянских
столов, стульев, аксессуаров*



ГОЛДЕН ГРУП СТУДИЯ

г. Самара, ул. Некрасовская, 50, тел. (846) 270-48-78



*Будущее
начинается
сегодня*



САМАРА 2025

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

