

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 28 мая 2009 №94 (№4149 с момента возобновления издания)

Срок от застройщика

акции

Девелоперы сейчас предоставляют длительные рассрочки, порой до десяти и более лет. Правда, «беспроцентный» период длится, как правило, только до окончания строительства, а далее условия застройщиков почти не отличаются от банковской ипотеки. И все же рассрочки, полученные от строителей, имеют свои преимущества.

Обещанного 15 лет ждут

Условия рассрочек зависят от степени отчаяния девелопера и готовности объекта. Чем больше первое и меньше второе, тем более привлекательные условия рассрочек предлагают застройщики. Обычная практика предлагает первый взнос (собственные средства покупателя) в размере 30–70% всей суммы. На оставшуюся часть продавец предлагает оформить рассрочку платежа. Сроки погашения чаще всего привязаны к вводу объекта в эксплуатацию или к оформлению прав собственности. Самый короткий срок выплаты — один месяц, самый длинный — 15 лет.

Купить жилье в рассрочку предлагают такие застройщики, как СУ-155, ДСК №1, ГК «Пионер», ФСК «Лидер», МГСК, «Пересвет-Групп», ГК МИАН, «Милль», «Сити-ХХI век» и многие другие. Например, ГК «Пионер» предоставляет рассрочки на квартиры в ЖК «Лазаревское» на срок до двух лет в рублях и до года — в долларах. Из крупных подмосковных застройщиков рассрочку сегодня предлагают «Инком-недвижимость», «Дальние дачи», «Стройарсенал».

Так, в «Инком» предлагают внести первоначальный платеж в размере 30% от стоимости до-

мовладения, а еще на 20% покупателю предоставляется беспроцентная рассрочка до конца года. Оставшуюся часть суммы клиент может погасить в течение десяти лет со ставкой 15% годовых в рублях.

Rodex Group предоставляет своим клиентам возможность приобрести загородный дом с беспроцентной рассрочкой. Клиент оплачивает стоимость домовладения в зависимости от его строительной готовности. При этом застройщик принимает на себя обязательство по строительству в оговоренные сроки, что дает возможность клиенту рассчитывать суммы своих расходов на весь период рассрочки.

В поселке «Княжье озеро» покупателю предлагают выплачивать 1% стоимости дома в месяц в течение трех лет без предоплаты. То есть через три года покупатель выплатит 36% стоимости дома. По истечении установленного срока необходимо доплатить остальную сумму.

Самую длительную рассрочку, на 15 лет, сегодня предоставляет СУ-155, но под довольно жесткие условия. Первоначальный взнос должен быть не менее 40%, процентная ставка составляет 15–18% годовых в зависимости от размера первоначального взноса, что сопоставимо с банковскими процентами.

Подобные предложения стали ответом рынка на ужесточение условий банковской ипотеки, которые сделали ее недоступной большинству потенциальных покупателей. Таким образом застройщики пытаются сдвинуть продажи с мертвой точки и обеспечить хоть какой-то приток средств. Но прежде всего строители всеми силами пытаются удержать цены и не дать рухнуть рынку.

(Окончание на стр. 20)

Крестовский остров в центре Санкт-Петербурга — парадоксальное место для жизни. Вода, зелень и исторические корни привлекают сюда бизнес-элиту, заставляя девелоперов наращивать этажи и объемы VIP-жилья. Однако переход от таунхаусов к пентхаусам уже поставил крест на атмосфере загородного уединения, а еще через год респектабельным островитянам придется делить Крестовский с футбольными фанатами, для которых строится крупнейший в городе стадион.

Островной инстинкт

оазисы

Пригород в центре мегаполиса

Из 42 островов в дельте Невы, на которых раскинулся Санкт-Петербург, только Крестовский, Каменный и Елагин получили в городской традиции право называться собственными Островами. В XX веке этот небольшой зеленый архипелаг оказался в самом центре мегаполиса, но сохранил свою особенность от городской суеты. Не удивительно, что Крестовский, в отличие от соседних островов не сохранивший архитектурных памятников и превращенных в правительственные резиденции особняков, стал настоящим клондайком для участников и клиентов рынка элитного жилья.

Узкая полоска суши между притоками Невы Малой и Средней Невками, «впадающая» вместе с ними в Финский залив, изначально была подарена Петром I его сестре Наталье. С тех пор остров неоднократно переходил из рук в руки, с каждым новым владельцем заболоченная местность приобретала все более благоустроенный вид. Проложенные в XVIII веке аллеи, лучами расходящиеся с востока на запад, сохранили свою композицию в уличной сети современного острова. Последняя сохранившаяся здесь княжеская усадьба Белосельских-Белозерских была разрушена в годы второй мировой войны, с тех пор



Комплекс апартаментов «Пятый элемент» — самый высококлассный объект на Крестовском острове. Фото: ИКНТБ ИНФАНТБЕВА

элитный статус Крестовскому острову придавала главная больница партийных функционеров — знаменитая «Свердловка» (она существует до сих пор, правда, заметн обветшала). Сегодня престиж места создает коттеджный поселок, выстроенный год назад управле-

нием делами президента для судей Конституционного суда.

Бывшие охотничьи угодья в западной части острова занимает Приморский парк Победы с двухкилометровой аллеей, ведущей к памятнику Сергею Кирову и строящейся на месте одноименного стадиона (где в 1980 году проходили Олимпийские игры) футбольной арене клуба «Зенит». Кроме теннисных кортов, яхт-клуба, велосипедных и роликовых трасс

для активного отдыха на Крестовском предназначены крупнейший в городе центр аттракционов «Диво-Остров» и деревянный ресторан «Русская рыбалка» на берегу Южного пруда, где ловили форель себе на ужин Владимир Путин с Жаком Шираком. Неподалеку пивной ресторан «Карл и Фридрих» привлекает посетителей декоративной мельницей и мини-зоопарком с томящимися в нем страусами. В двух шагах от этих заве-

дений дикие или благоустроенные (на выбор) пляжи непригодной для купания Малой Невки, за которыми вдоль берега тянется гигантская территория стадиона «Динамо». Ее обещают реконструировать, превратив в многофункциональный комплекс с жилыми корпусами по проекту звезды мировой архитектуры Нормана Фостера и высококлассными спортивными объектами.

(Окончание на стр. 23)

18 страница

Жилье в Москве и Подмосковье: далеко ли еще до «точки возврата»

21 страница

Какие регионы России могут заинтересовать частного инвестора

22 страница

Арендаторы могут сэкономить: сезонные квартиры сдаются с большими скидками даже в бизнес-классе

24 страница

Пока невыгодно скупать недвижимость, инвесторы вкладывают деньги в дорогие дизайнерские ремонты

ПРОДАЖА КВАРТИР В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

жск «ГОРОД ЯХТ» Ленинградское шоссе, д. 37

- Великолепные виды на реку
- Пентхаусы с террасами и зимними садами
- Яхт-клуб с причалами для яхт размером 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

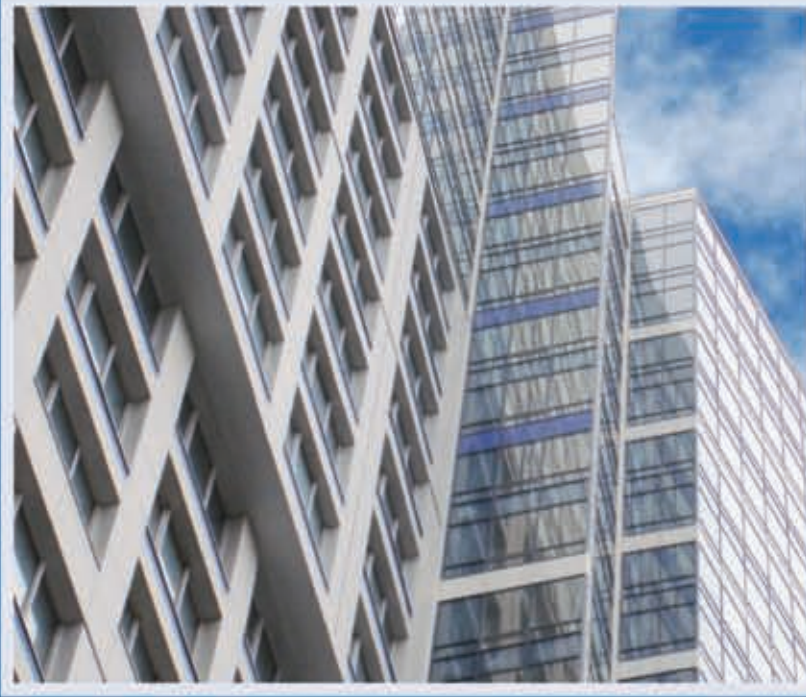
См. на стр. 10

«ТИХВИНСКАЯ УСАДЬБА» Тихвинская ул., д. 39

- Прекрасное расположение в ЦАО, рядом улица Новослободская и Екатерининский Сад
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория
- 2-уровневая подземная автостоянка на 207 м/мест
- Скоростные лифты от западных производителей
- Гарантия надежности всех инженерных систем



Разр. на стр. 10



«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

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

- Индивидуальный архитектурный проект
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Собственная служба эксплуатации
- Современная инженерия
- Оптико-волоконная связь
- Импортные лифты



реклама



CAPITAL GROUP

+7 (495) 771 77 77

+7 (495) 363 02 63

WWW.CAPITALGROUP.RU



# ДОМЦЕНЫ

## На дне ли?

**Москва**

Падение цен на квартиры замедлило темпы. Риэлтеры уверяют, что это и есть дно. Покупатели ждут дальнейшего снижения.

Большинство участников рынка отмечает, что в апреле и начале мая цена на городскую недвижимость снижались медленнее, чем прежде. «По сравнению с резким снижением цен на квартиры в марте в апреле и в начале мая мы наблюдали замедление темпов падения стоимости недвижимости», — говорит Павел Здрадовский, генеральный директор компании Paul's Yard.

Застройщики предлагают покупателям различные программы расщеч и специальных условий покупки, но они не пользуются большой популярностью — те, кто не может оплатить квартиру сразу, предпочитают подождать. «Сегодня порядка 90% жилья приобретается со стопроцентной единовременной оплатой. Таким образом, можно говорить о том, что спрос на оплату новостроек в рассрочку очень невелик», — констатирует Юлия Гераскина, директор по продажам компании «Миэль-Новостройки».

Антон Матальгин, заместитель генерального директора компании «НЛК Домостроение», указывает на резкое падение продаж или исчезновение из продажи самых дешевых готовых новостроек нетиповых проектов: «Если в марте еще можно было купить небольшую по площади новую квартиру в готовом монолитном доме внутри МКАД за \$3–3,5 тыс. за 1 кв. м, то в течение апреля такие предложения практически исчезли. Цены на такие квартиры сейчас начинаются от \$4 тыс. за 1 кв. м». При этом на первичном рынке находится все меньше предложений готовых домов со скидками, акциями и т. д. Застройщики зафиксировали цены (в основном в рублях) и торговаться больше не готовы. На некоторые квар-

тиры (наиболее дешевые) цены даже начали повышаться. А вот на объекты, находящиеся на стадии строительства, спроса практически нет, несмотря на скидки и акции. «Говорить о новых интересных объектах сейчас трудно: сегодня объект кажется „интересным“, а завтра окажется „замороженным“, — грустно шутит господин Матальгин.

«Нынешняя ценовая ситуация характеризуется относительной стабилизацией цен на рынке жилой недвижимости, по итогам первого квартала этого года произошла весомая корректировка цен, и наши эксперты полагают, что рынок недвижимости уже достиг своего дна. Предположения, что в июне будет „второе дно“ и рынок недвижимости ожидает еще одна волна снижения цен, когда банки начнут „выбрасывать“ залоговые активы, необоснованно. Если сегодня на один объект приходится один клиент, то в июне отложенный спрос даст соотношение „один объект — три клиента“. Мы полагаем, что в июне цены даже на какое-то время могут вновь подняться», — говорит Павел Здрадовский. С ним солидарен Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН: «Исторически на российском рынке недвижимости основные тенденции зарождаются в первичном сегменте и с некоторой задержкой перенимаются вторичным. На первичном рынке амплитуда колебаний сойдет на нет в течение ближайших двух месяцев; с некоторой задержкой аналогичные тенденции проявятся и на рынке вторичной недвижимости, где по итогам апреля средняя стоимость квадратного метра снизилась на 4,3%».

Но пока еще покупатели ждут дальнейшего снижения

| Строящиеся жилые комплексы Москвы      |                              |                                 |                   |                                       |
|----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Адрес                                  | Название                     | Стадия готовности               | Цена (руб./кв. м) | Изменение цены (% к апрелю 2009 года) |
| Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1    | —                            | Сдача ГК — 2010 год             | 84961             | 0                                     |
| Ул. Академика Анохина, вл. 26          | —                            | Сдан ГК                         | 146348            | 1                                     |
| Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8 | —                            | Сдача ГК — II квартал 2009 года | 175890            | 1                                     |
| Алтуфьевское ш., 77                    | —                            | Срок сдачи ГК — 2009 год        | 101000            | –15                                   |
| Ул. Береговая, д. 8                    | «Покровский берег»           | Сдача ГК — 2009 год             | 315000            | 0                                     |
| Пр-т Вернадского, вл. 105              | «Елена»                      | Сдан ГК                         | 131535            | –10                                   |
| Пр-т Вернадского, вл. 84               | «Академия-Люкс»              | Сдача ГК — II квартал 2009 года | 126554            | 0                                     |
| Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21     | «Академдом»                  | Сдача ГК — 2008 год             | 210000            | 0                                     |
| Ул. Днепротепловская, 185              | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 137000            | 0                                     |
| Еропинский пер., д. 16                 | —                            | Срок сдачи ГК — 2008 год        | 395850            | 0                                     |
| Ул. Маршала Катукова, д. 24            | «Янтарный город»             | Сдача ГК — 2008 год             | 160000            | 2                                     |
| Кокуюлов, мкр. 9, к. 13                | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 82000             | –2                                    |
| Коробейников пер., вл. 1/2             | «Парк Палас»                 | Сдача ГК — 2009 год             | 577435            | –2                                    |
| Кочновский пр-д, вл. 4, корп. 1        | —                            | Сдан ГК                         | 135501            | 0                                     |
| Кронштадтский бульв., д. 49А           | «Кронштадтский»              | Сдача ГК — IV квартал 2010 года | 143000            | 0                                     |
| Кутузовский пр-т, 23                   | —                            | Сдан ГК                         | 506859            | –2                                    |
| Ленинградское ш., 25                   | «Северный парк»              | Сдача ГК — II квартал 2009 года | 128319            | –2                                    |
| Ул. Липецкая                           | «Кантемировский»             | Сдача ГК — IV квартал 2009 года | 99960             | 0                                     |
| Ул. Лобачевского, 100А                 | «Аксиома»                    | Сдача ГК — IV квартал 2009 года | 150000            | 0                                     |
| Ул. Малыгина, 12, к. 1                 | —                            | Срок сдачи ГК — 2009 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             | 173850            | 2                                     |
| Мичуринский пр-т, 39А                  | «Дипломат»                   | Сдача ГК — 2008 год             | 163800            | 0                                     |
| Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58       | —                            | Срок сдачи ГК — 2009 год        | 163327            | –5                                    |
| Ул. Мишина, 57                         | «Дом на Масловке»            | Сдача ГК — 2009 год             | 135375            | –10                                   |
| Ул. Молодогвардейская, д. 13, вл. 15   | —                            | Сдан ГК                         | 165000            | 0                                     |
| 1-й Нагатинский пр-д, вл. 11           | «Скай Форт»                  | Сдача ГК — 2010 год             | 111568            | 0                                     |
| Нахимовский пр-т, 47                   | —                            | Сдача ГК — 2008 год             | 256638            | –3                                    |
| Нахимовский пр-т, 4А                   | «Примавера»                  | Сдача ГК — 2008 год             | 149760            | 0                                     |
| Ул. Нижегородская, д. 84               | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 119700            | 0                                     |
| Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20          | —                            | Сдан ГК                         | 97674             | 0                                     |
| Ул. Привольная, вл. 58                 | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 105000            | –10                                   |
| Пр-т Маршала Жукова, вл. 72–74         | «Континенталь»               | Сдача ГК — 2009 год             | 122500            | 0                                     |
| Ул. Пудовкина, корп. 6А                | «Обыкновенное чудо»          | Сдача ГК — 2009 год             | 147321            | 0                                     |
| Ул. Пырцева, вл. 2                     | «Региссер»                   | Сдан ГК                         | 384945            | 0                                     |
| Ул. Станиславского, 21                 | «Одиннадцать Станиславского» | Сдача ГК — 2009 год             | 417500            | 0                                     |
| Ул. Твардовского, 14, к. 5, 6          | «Лазурный блюз»              | Сдача ГК — 2008 год             | 150000            | 0                                     |
| Трековский Вал, 14                     | «Трилогия»                   | Сдача ГК — 2009 год             | 195000            | 0                                     |
| Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А               | «Приват Сквер»               | Сдан ГК                         | 160000            | 0                                     |
| Хорошевское ш., 15Б                    | «Гранд-Парк», 3-я очередь    | Сдан ГК                         | 197783            | 5                                     |
| Хорошевское ш., вл. 2–20               | —                            | Сдан ГК                         | 108200            | 0                                     |
| 2-й Щемилевский пер., вл. 2-А          | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 248898            | –5                                    |
| Южное Тушино, вл. 55                   | —                            | Сдача ГК — 2009 год             | 67442             | –1                                    |
| Ул. Б Якиманка, вл. 22                 | «Коперник»                   | Сдан ГК                         | 258750            | 0                                     |

Источники: «Миэль», Сити ХХ, МИАН, данные компаний.

цен. «Что касается спроса, то по итогам апреля отмечено снижение количества обращений во всех сегментах жилой недвижимости в среднем на 15%, — говорит Алексей Кудрявцев. — По нашему мнению, данный показатель не является индикатором падения интереса покупателей, а скорее подтверждает приближение фазы стабилизации. „исследовательский“ спрос, под-

питываемый ожиданиями глобального снижения цен, уступает место „реальному“, ориентированному на совершение операций с недвижимостью. Сегодня можно констатировать, что спрос, отложенный по причине несформировавшихся ожиданий, фактически вернулся на рынок в полном объеме».

В «Миэль-Новостройках», впрочем, отмечают, что сделки

совершают лишь те клиенты, которые обращались в агентство еще в октябре—ноябре 2008 года. Однако уровень инвестиционных покупок уже достаточно велик: «50% наших покупателей — это люди, решившие сохранить собственные сбережения посредством инвестирования их в недвижимость», — подтверждает Юлия Гераскина. Именно поэтому

покупки с единовременной оплатой совершаются так часто. Например, если у покупателя до кризиса было накоплено порядка \$250–260 тыс., он планировал оплатить лишь 60% от стоимости жилья, то теперь на эти деньги может себе позволить приобрести ту же квартиру, не используя заемных средств.

**Татьяна Комарова**

## Неустойчивое равновесие

### ИНДЕКС



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО МАШТАБИРОВАННОЕ 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](http://winner-index.ru)

**10 апреля WinNER-индекс недвижимости достиг своего локального технического минимума в 573 пункта. С того момента к сегодняшнему дню он набрал уже +10% и стал равняться 635 пунктам. Таким образом, WinNER-индекс недвижимости восстановился до уровня своих значений первой половины февраля.**

Причиной восстановления индекса стало десятипроцентное снижение показателя объема с 65 345 до 59 315 пунктов. Уменьшение количества предложений на рынке в подобной ситуации хороший знак, способствующий оживлению рынка. Но наблюдаемый сейчас процесс — это скорее сезонное сворачивание активности в преддверии лета. Поэтому ожидать в связи с этим заметного оживления рынка не стоит.

Тем не менее уменьшение объема предложений — это хорошее психологическое подспорье для продавцов, чтобы продолжать удерживать цены на уровне 6 тыс. пунктов. То есть на том уровне, который ус-

тановился в середине февраля и с тех пор не подвергается заметным изменениям.

Можно ожидать, что показатель цены задержится на достигнутом уровне до конца лета.

Нынешний уровень цен по-прежнему малопривлекателен для покупателей, но уже довольно неприятен для продавцов. Однако продавцам придется приготовиться к тому, что для совершения реальных сделок придется предлагать покупателям существенно более заманчивые условия, чем есть сейчас. Это в первую очередь касается формирования привлекательной цены.

Не все продавцы сразу согласятся с таким развитием ситуации, поэтому мы, похоже, в среднесрочной перспективе будем наблюдать сокращение объема предложений с уменьшением показателя цены.

Вероятнее всего, эти процессы начнут набирать обороты ближе к осени.

**Аналитический отдел  
Инновационной  
группы WinNER**

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MILLENNIUM PARK  
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 19 км.

Дизайнерский поселок Millennium Park поразит воображение даже искушенных покупателей. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. Дизайнерское освещение, мозаичные дорожки, изящные мостики формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Роскошные резиденции в Millennium Park украшают большие веранды и витражные окна с уникальными видами на каналы или парки с 30-метровыми деревьями. На территории поселка богатая инфраструктура для спорта и отдыха.

В 2009 году специальные условия при 100% оплате.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ  
MONTEVILLE | ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

Реклама

WWW.PIK.RU

куПИКВАРТИРУ

NEW!

Жилой дом на улице Миклухо-Маклая, г. Москва

ПОСЕЛОК ТАУНХАУСОВ «БЕРЕГОВОЙ», г. Долгопрудный

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ

NEW!

«БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31-33, к. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС).

«ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект).

«ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ).

«КАХОВСКАЯ», ул. Каховка, вл. 29-31 (КОПЭ-М-ПАРУС).

«КРЫЛАТСКОЕ», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект). Нежилые помещения.

«СВИБЛОВО», жилой микрорайон «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16, к. 2 (КОПЭ-М-ПАРУС БАШНЯ), к. 1, 3 (П-3М), к. 4 (КОПЭ-М-ПАРУС БАШНЯ).

«СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, корп. 1 (индив. проект). Нежилые помещения. Подземный паркинг.

«ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «NewПеределькино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 11, 12 (П-3М). Нежилые помещения. Подземный паркинг: к. 2Г, 4Г, 6Г.

МАШИНОМЕСТА

«ВДНХ». Подземный паркинг: Ярославское шоссе, вл. 122–124.

«КОЛОМЕНСКАЯ». Подземный паркинг: Нагатинская наб., вл. 56А.

«СЕМЕНОВСКАЯ». Подземный паркинг: 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 8, к. 2, сооруж. 3.

«ТЕПЛЫЙ СТАН», жилой район «Теплый край». Подземный паркинг: ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, к. 5, 7.

«УЛИЦА 1905 ГОДА». Подземный паркинг: Шмитовский проезд, вл. 20.

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ПОДМОСКОВЬЯ

г. ХИМКИ

Жилой район «Новокуркино», мкр. 7, к. 14, 15, 16, 17. Квартыры с полной отделкой! Подземный паркинг: мкр. 7, к. 57, Г-4.

Жилой район «Юбилейный». Подземный паркинг: мкр. 1А, к. Гп-3.

г. Люберцы

Жилой район «Красная Горка», мкр. 7-8, к. 1, 4, 7, 18, 21, 22, 23, 24, 46 (П-3М). Квартыры с полной отделкой!

г. Мытищи

Жилой район «Ярославский», к. 6А, 9.

г. Дмитров

ул. Махалина, к. 4 (индив. проект).

ул. Внуковская, поселок «Дмитровское Подворье». Таунхаусы.

г. Долгопрудный

мкр. «Центральный», поселок «Береговой», II очередь. Таунхаусы.

ДОМА ПОСТРОЕНЫ!

ДОМА ПОСТРОЕНЫ!

ДОМА ПОСТРОЕНЫ!

ДОМА ПОСТРОЕНЫ!

КВАРТИРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

КВАРТИРЫ у Моря!

г. Ростов-на-Дону

г. Нижний Новгород

г. Ярославль

г. Омск

г. Калининград

г. Пермь

г. Обнинск

г. Новороссийск (Черное море)

Район «Южный Берег»

Клубный поселок «Мысхако»

Клубный поселок «Мысхако», г. Новороссийск (Черное море)

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ НЕ ПРЕДАЮТСЯ



# ДОМЦЕНЫ

## Наступление экономкласса

### Подмосковье

Ближе к лету спрос на дома в Подмосковье активизировался. Некоторые застройщики предлагают большие скидки, другие, напротив, начали повышать цены. Новые проекты появляются в основном в самом экономичном секторе рынка.

| Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья |                               |                              |                                     |                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Название поселка                          | Расположение                  | Степень готовности           | Цена предложения (руб./кв. м, мин.) | Изменение цены (% к апрелю 2009 года) |
| Forest Lake Club                          | Киевское ш., 57-й км          | Срок сдачи — 2008 год        | 60400                               | 3                                     |
| ForRestovo                                | Симферопольское ш., 32-й км   | Срок сдачи — 2008 год        | 77922                               | 0                                     |
| Millennium Park                           | Новорикское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 124264                              | 0                                     |
| Monteville                                | Новорикское ш., 23-й км       | Начало строительства         | 118749                              | 0                                     |
| Ravissant                                 | Калужское ш., 21-й км         | Срок сдачи — 2009 год        | 74540                               | 0                                     |
| Vita Verde-1                              | Дмитровское ш., 18-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 64102                               | -2                                    |
| «Авиатор»                                 | Новорязанское ш., 48-й км     | Срок сдачи — 2010 год        | 28415                               | -5                                    |
| «Андрейково лесное»                       | Дмитровское ш., 43-й км       | Срок сдачи — 2010 год        | 36875                               | -15                                   |
| «Бельгийская деревня»                     | Киевское ш., 9-й км           | Срок сдачи — 2009 год        | 293678                              | 0                                     |
| «Бунтало CLUB-KUOVO»                      | Дмитровское ш., 47-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 66700                               | -10                                   |
| «Грибово-Де-Люкс»                         | Минское ш., 10-й км           | Срок сдачи — конец 2007 года | 66200                               | -5                                    |
| «Гринфилд»                                | Новорикское ш., 28-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 109402                              | 0                                     |
| «Дмитровка Village»                       | Дмитровское ш., 50-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 38054                               | -20                                   |
| «Домик в лесу-3»                          | Дмитровское ш., 53-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 4-0000                              | -2                                    |
| «Европейская деревня-7»                   | Каширское ш., 15-й км         | Срок сдачи — 2009 год        | 84347                               | 0                                     |
| «Европа»                                  | Новорикское ш., 23-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 89444                               | 0                                     |
| «Елиная слобода»                          | Ленинградское ш., 16-й км     | Срок сдачи —2008 год         | 46354                               | 0                                     |
| «Живописный-1»                            | Дмитровское ш., 35-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 26595                               | -2                                    |
| «Западная резиденция»                     | Могайское ш., 19-й км         | Сдан ГК                      | 71019                               | 3                                     |
| «Звенигорье»                              | Новорикское ш., 50-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 65600                               | 0                                     |
| «Зеленый мыс»                             | Дмитровское ш., 20-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 121905                              | 0                                     |
| «Золотые пески»                           | Минское ш., 119-й км          | Срок сдачи — 2010 год        | 45238                               | 0                                     |
| «Идиллия»                                 | Калужское ш., 25-й км         | Срок сдачи — 2009 год        | 86000                               | -4                                    |
| «Истра-ленд»                              | Пятикушское ш., 50-й км       | Сдан ГК                      | 108133                              | 0                                     |
| «Истринская слобода»                      | Новорикское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 50956                               | -4                                    |
| «Кедры»                                   | Новорикское ш., 24-й км       | Срок сдачи — 2007 год        | 108668                              | 0                                     |
| Клубный поселок «Сокольники»              | Новорикское ш., 48-й км       | Срок сдачи — 2010 год        | 57837                               | 0                                     |
| «Лазурный берег»                          | Дмитровское ш., 29-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 108604                              | 0                                     |
| «Лама-лама»                               | Новорикское ш., 80-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 84000                               | 0                                     |
| «Ле Гран»                                 | Киевское ш., 20-й км          | Срок сдачи — 2009 год        | 158092                              | -2                                    |
| «Маленькая Шотландия»                     | Ленинградское ш., 14-й км     | Срок сдачи — 2009 год        | 59800                               | 0                                     |
| «Маяк»                                    | Минское ш., 120-й км          | Сдан ГК                      | 51500                               | 0                                     |
| «Монастырское озеро»                      | Новорикское ш., 60-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 98069                               | 5                                     |
| «Морозово Хаус»                           | Дмитровское ш., 40-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 89090                               | -3                                    |
| «Новыхово»                                | Новорикское ш., 15-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 117689                              | 0                                     |
| «Опушкино-1»                              | Новорикское ш., 38-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 56994                               | 0                                     |
| «Перелески»                               | Новорикское ш., 60-й км       | Срок сдачи — 2011 год        | 50000                               | 0                                     |
| «Покровский»                              | Новорикское ш., 23-й км       | Срок сдачи — 2010 год        | 135185                              | 0                                     |
| «Поляна де Люкс»                          | Рублево-Успенское ш., 21-й км | Срок сдачи — 2010 год        | 116500                              | 0                                     |
| «Променад»                                | Киевское ш., 12-й км          | Срок сдачи — 2009 год        | 127539                              | -5                                    |
| «Пушкинская дубрава»                      | Ярославское ш., 28-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 66216                               | -1                                    |
| «Раздолье»                                | Ленинградское ш., 115 км      | Срок сдачи — 2007 год        | 167142                              | 0                                     |
| «СмартБильяАква»                          | Новорикское ш., 60-й км       | Срок сдачи — 2010 год        | 76984                               | 0                                     |
| «Соосновые берега»                        | Минское ш., 110-й км          | Срок сдачи — 2008 год        | 59281                               | 4                                     |
| «Соосновый бор»                           | Калужское ш., 30-й км         | Срок сдачи — 2008 год        | 64000                               | 0                                     |
| «Спаское Семеновское»                     | Дмитровское ш., 30-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 81779                               | -2                                    |
| «Старая Пахра»                            | Калужское ш., 25-й км         | Срок сдачи — 2008 год        | 59844                               | 0                                     |
| «Троица»                                  | Новорикское ш., 116-й км      | Срок сдачи — 2009 год        | 69014                               | 3                                     |
| «Усадьба Духанино-2»                      | Новорикское ш., 45-й км       | Срок сдачи — 2008 год        | 56387                               | 0                                     |
| «Чистые ключи»                            | Киевское ш., 25-й км          | Срок сдачи — 2008 год        | 73306                               | 0                                     |
| «Шато Лужки»                              | Егорьевское ш., 20-й км       | Срок сдачи — 2010 год        | 63783                               | 0                                     |
| «Южные озера»                             | Калужское ш., 49-й км         | Срок сдачи — 2010 год        | 15384                               | 0                                     |
| «Яхромские горки-2»                       | Дмитровское ш., 47-й км       | Срок сдачи — 2009 год        | 69565                               | 0                                     |

Источники: Villagio Estate, Rodex Group, «Инком», данные компаний.

Весенние месяцы на загородном рынке традиционно характеризуются повышением активности потенциальных клиентов. «Наблюдается оживление в настроении покупателей, которые более активно интересуются загородной недвижимостью. На рынок выходят новые объекты, правда, преимущественно экономкласса, где предлагается земля без подряда. Это говорит о том, что рынок загородной недвижимости постепенно начинает возрождаться», — говорит Алексей Коротких, руководитель отдела продаж компании Villagio Estate. В этой компании, в частности, потенциальный спрос вырос на 15%.

Своей ценовой политикой девелоперы поддерживают эту тенденцию. «Успешной оказалась политика некоторых девелоперов, решивших предоставить покупателям скидки в честь майских праздников. Так, компания «Финансы и недвижимость» снизила цены на свои участки в разных поселках на 5–50%. «Трансрегионинвест» предлагает льготные условия покупки для первых клиентов новых коттеджных поселков», — приводит пример Татьяна Алексеева, руководитель отдела исследований Vesco Consulting.

Вместе с тем некоторые застройщики начали сообщать о плановом повышении стоимости объектов в своих коттеджных поселках («Садко», Vita Verde, «Слубинские поля», «Диголево парк» и т. д.). «Снижают цены и предлагают максимальные скидки (от 30 до 80%) сейчас лишь те, у кого нет возможности продолжать строительство (или им это сейчас невыгодно)», — уверяет генеральный

директор компании Paul's Yard Павел Здравдовский. В ситуации, когда продажи больших земельных наделов не идут, их владельцы вынуждены менять стратегию реализации, например проводить межевание и продавать земельные участки по оптовым ценам с небольшим дисконтом (20–30%).

Перестали снижаться цены на готовые коттеджи, а также на объекты вторичного рынка загородного жилья. Это связано с наметившимся дефицитом: строительство заявленных проектов остановлено, и новых предложений на рынке нет.

«Стабилизировался и спрос. Видимо, некоторое время мы будем наблюдать стагнацию на рынке загородного жилья, и, скорее всего, эта тенденция не изменится до осени. Есть два варианта дальнейшего развития — либо спрос вновь начнет снижаться, либо останется на прежнем уровне до весны 2010 года. Но большинство игроков рынка недвижимости все же склонны к более оптимистичному прогнозу. Цены также будут держаться на сегодняшнем уровне, их рост ожидается не раньше весны 2010 года», — говорит Павел Здравдовский.

С начала 2009 года на загородном рынке презентовано уже 20 новых проектов. Однако большинство из них принадлежит к экономклассу и земельные участки реализуются без обязательного подряда на строительство. «Появляется „новый“ тип проектов загородного рынка — дачные поселки. Такие проекты отличает низкая стоимость земли, отсутствие инфраструктурного комплекса, зачастую не решен вопрос с коммуникациями либо решение об

их подведении принимается собственниками земли», — отмечает Татьяна Алексеева, вспоминая хорошо забытое старое.

Оживает и рынок строительства домов. «Цены на дома снизились по сравнению с докризисным уровнем всего на 20–30%, а себестоимость строительства домов упала уже на 50% и более. Кроме того, сокращается фонд оплаты труда и снижается норма прибыли у строительных компаний. В результате с каждым днем появляются все более выгодные предложения по строительству домов», — говорит Артур Хахоков, директор по продажам компании «Красивая земля». В данном случае предложение стало следствием спроса: в апреле стал проявляться интерес к готовым домам в экономклассе, цены на которые были зафиксированы в рублях с прошлой осени. Приемлемо чувствует себя высший сегмент, где цены определяются в долларах.

А вот бизнес-классу хуже всего. «Поселки бизнес-класса массово переводятся в экономсегмент с урезанием инфраструктуры, общественных площадей, площадей домов, отказом от обязательного договора подряда на участке и т. д. За счет изменения концепции поселка цена домовладения часто снижается в два-три раза, но нужно иметь в виду, что новая цена — не на тот продукт, который выставлялся осенью, а на совершенно другой — с меньшим домом, меньшим участком, с другим уровнем поселка в целом», — замечает заместитель генерального директора компании «НЛК Домостроение» Антон Маталыгин.

Татьяна Комарова

стижных направлениях — там, где еще полгода назад о ценовом уровне 3,5–4 млн за дом и речи не шло. Вовсю работают со стройматериалами: вместо кирпича — дерево, вместо оцилиндрованного бруса — каркасные технологии.

Еще один антикризисный тренд — уменьшение участков, прямо-таки до сараментальных шести соток. Дело не только в том, что цена домовладения оказывается ниже, но и эксплуатационные расходы при большем количестве домовладельцев окажутся ниже.

А вот совсем удивительная вещь: некие смелые люди собрались строить суперэлитный поселок в самом непрестижном и дешевом уголке Подмосковья. Видимо, логика такая: кризис не сегодня, так завтра закончится, а тут мы — с нашим новым форматом. Честное слово, сам этот факт внушает оптимизм!



КЛЮЧ  
К СОВЕРШЕННОМУ  
ВЫБОРУ

>

*Ваш гид по актуальным предложениям жилой элитной недвижимости*



real estate  
**BLACKWOOD**



>

*Ваш гид по актуальным предложениям загородной недвижимости*

КАРТИНА РЫНКА



**Качественное жилье заканчивается. Миф или реальность?**  
Экспертное мнение Константина Ковалева.

Период, когда на рынке было представлено большое количество предложений и покупатель мог найти квартиру на любой вкус, постепенно заканчивается. С одной стороны, объемы нового поступления планомерно снижаются, с другой стороны, спрос растет, и раскупаются, в первую очередь, самые ликвидные объекты. Не приведет ли это в ближайшее время к тому, что действительно качественного жилья не останется?

Подробнее на [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)



Кутузовский пр-т, 11

ЖК «Кутузов». Богатая входная группа с фонтаном, огороженная территория. 2-уровневый пентхаус общ. пл. 226 кв.м с террасами, а также квартиры пл. 170 и 197 кв.м без отделки. Панорамные виды столицы. М/м.

ИД 5806



Староволынская ул., 15

Жилой квартал «Ближняя дача» вблизи Вольнского леса. Особенность ландшафта - двухсотлетняя липовая аллея. Развитая инфраструктура. Площадь 187 кв.м без отделки.

ИД 5753



Б. Татарская ул., 13

Элитный жилой комплекс «Четыре Солнца» в Замоскворечье. 214 квартир площадью от 60 до 300 кв.м, на верхних этажах пентхаусы с каминными и панорамным остеклением.

ИД 2062



Таманская ул., 7

Охраняемый поселок «Silver Place» на территории природоохранного комплекса «Серебряный Бор» - уютного и экологически чистого района Москвы. 3-уровневый таунхаус общ. пл. 376,2 кв.м свободной планировки. М/м в стоимости.

ИД 5782



Краснопresnenskaya наб., 12

Апартаменты общ. пл. 328 и 205 кв.м в деловом комплексе «Федерация». Отделка в современном стиле. Панорамные виды столицы в сторону Москва-реки. М/м закреплены.

ИД 5856

730 6699





Рублево-Успенское ш., 9 км. Жуковка

СКИДКИ ОТ 30%

ИД 3959



Новорикское ш., 12 км

Дом «под ключ» и под отделку от 400 до 1200 кв.м на участках от 20 до 70 соток с ландшафтным дизайном. Элитный готовый поселок в окружении леса. Собственная действующая инфраструктура: ТЦ, рестораны, школа, фитнес-центр, бассейны, теннисные корты и др.

ИД 9382



Минское ш., 9 км. Грибово

Дом 350 кв.м под отделку на лесном участке 18 соток. Элитный обжитой поселок в едином архитектурном стиле. Есть другие предложения в современном стиле «под ключ» и под отделку на Киевском, Минском и Рублево-Успенском шоссе.

ИД 9915



Дмитровское ш., 23 км

Уникальный комплекс: закрытый гольф- и яхт-клуб на берегу водохранилища. Апартаменты, дома, участки. На территории действующая инфраструктура с ресторанами, барами и т.д. Яхт-клуб с причалом на 100 яхт. Гольф-поле международного уровня, 18 лунок.

ИД 9996



Участки

Роскошные лесные участки и участки на воде от 25 соток до 3 Га в элитных поселках на Рублево-Успенском, Ильинском и Новорикском шоссе. Все центральные коммуникации.

ИД 9996

730 5577



Реклама. ООО «Компания Блэквуд». С проектной декларацией можно ознакомиться по телефону.



Андрей  
Воскресенский

Выпускающий редактор „Ъ-Дома“

## Возрождение малой земли

Пока городская недвижимость стоит на месте (в прямом смысле — новые проекты просто не появляются), загородные девелоперы ищут новые пути и возможности. И порой идут на смелые эксперименты.







# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Окна роста

### перспективы

Экономический кризис привел к падению цен на недвижимость во всех российских городах. Однако эксперты уже сейчас пытаются наметить будущие «точки роста» рынка — регионы, где цены на жилье раньше всего начнут расти после окончания кризиса.

#### Оценка падения

В конце апреля Ассоциация строителей России (АСР) представила свежие данные по уровню падения рынков недвижимости в российских регионах. Согласно этим данным, по итогам февраля—марта 2009 года можно говорить о небольшой активизации спроса в нескольких российских регионах. Если сравнить динамику цен в регионах с начала года и за март, то выяснится, что сильнее всего падение замедлилось в Красноярске (с -14,5% до -4,1%), Ростове-на-Дону (с -12,5% до -4,5%), а также в Перми (с -12,3% до -4,9%).

Кроме того, до минимума в абсолютной величине, по данным АСР, сократилось падение в Воронеже (-1,11%), Московской области (-2,2%) и Екатеринбурге (-2,1%).

Согласно более консервативным расчетам Росстата, падение рублевых цен на жилье в среднем по России по итогам первого квартала составило около 4%. Более того, по данным этой организации, в некоторых российских регионах цены даже незначительно выросли по сравнению с концом 2008 года, например в Саратовской, Курской, Брянской, Ростовской областях, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Ставропольском крае и т. д.

Однако эти данные выглядят несколько сомнительно хотя бы потому, что, по мнению Росстата, продолжила дорожать столичная недвижимость. При этом многие эксперты соглашались с основным посылом АСР и Росстата, что резкое падение цен в регионах может вскоре закончиться. «Анализируя первый квартал этого года, можно сказать, что цены стабилизируются, а индексы перестают снижаться. Снижение цен на недвижимость, вызванное финансовым кризисом и перегревом рынка, возможно, закончилось, хотя близится летний сезон, который характеризуется снижением покупательской активности», — говорит маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ольга Маркова.

По словам ведущего маркетолога-аналитика инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Натальи Дмитриевой, в настоящий момент наихудшее положение наблюдается на рынках недвижимости Краснодарского края, в особенности Сочи и Краснодар, Ростова-на-Дону, Тюменской области, Рязани, Твери. «Ситуация на рынках недвижимости в большинстве регионов почти одинакова, разница наблюдается только в масштабах снижения спроса, уровня цен на рынке и объемов строительства», — говорит эксперт. По ее словам, в некоторых городах приостановлено строительство от 25 до 50% объектов. Например, в Ростове остановлено возведение 40% объектов, а в Краснодарском крае, прежде всего в Сочи и Краснодаре, заморожена основная доля девелоперских проектов.

#### Внутренние и внешние

Существует несколько предположений, которые эксперты указывают в качестве основания для роста или, наоборот, падения цен на недвижимость в том или ином регионе. Условно говоря, их можно поделить на два типа — внутриотраслевые, определяемые вектором развития самого рынка недвижимости в регионе, и общеэкономические.

Парадоксально, но при прогнозировании рынка чаще всего используют вторую группу факторов. Во-первых, это инвестиционный потенциал региона. Например, Сочи, безусловно, является инвестиционно привлекательным регионом. Предполагается, что инвестиционный потенциал региона как рекреационной зоны и места проведения будущей Олимпиады должен оказать влияние на рынок недвижимости.

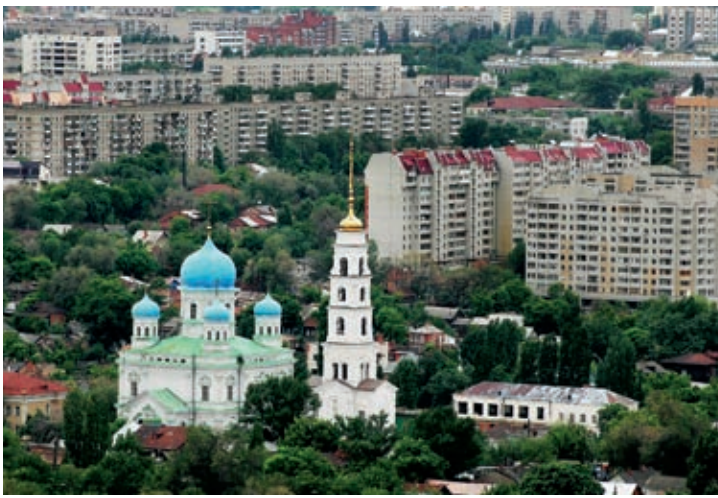
Второй фактор — общая экономическая ситуация в регионе. «Те регионы, которые были хорошо развиты, особенно крупные областные города, такие как Екатеринбург, Новосибирск, Центральный и Юж-



Рынок недвижимости в Сочи stagnирует уже больше года, несмотря на высокую инвестиционную привлекательность будущей столицы Олимпиады. ФОТО БОРИСА ВОЛХОНКОГО



В Омске ситуация на рынке жилья относительно стабильна благодаря хорошо развитой дифференцированной экономике города. ФОТО ИТАР-ТАСС



По данным Росстата, в Саратовской области цены на жилье немного выросли по сравнению с концом 2008 года. При этом в Саратове заморожено строительство 40% объектов. ФОТО ИГОРЯ ЧИКОВА

ный федеральные округа, быстрее всех восстановятся. Здесь уровень жизни повыше, а значит, выше платежеспособный спрос, а также есть рабочие места», — говорит Ольга Маркова.

В свою очередь, по ее словам, области, которые до кризиса показывали невысокие темпы строительства и уровень цен на жилье, такие как Ульяновская и Саратовская области, будут лишены крупных проектов, а следовательно, и инвестиций. «Здесь низкий спрос и невысокий инвестиционный рейтинг городов и районов снижает их привлекательность для нового строительства», — объясняет она.

Последовательность выхода из кризиса, основанную на этом принципе, обозначает и руководитель отдела исследований Vesc Consulting Татьяна Алексеева. По ее мнению, первыми из кризиса выйдут Москва и Санкт-Петербург, «которые в настоящий момент по отдельным характеристикам уже проходят точку дна», «затем наступят время городов-миллионников, тем-

пы роста в которых будут отставать от столичных на один-два квартала», а небольшие российские города, организованный рынок в которых представлен лишь несколькими проектами, будут выходить из ситуации дольше и сложнее других.

По словам гендиректора «Миэль-Инвестиции в регионы» Алексея Пашкевича, в первую очередь от восстановления далеки регионы с моноэкономикой — те, где существует одно градообразующее предприятие, а наиболее пострадаваны как от бурного роста, так и от сильного падения, города с дифференцированной экономикой. «Например, в Омске нет какого-то одного доминирующего предприятия, здесь не только крупнейший нефтеперерабатывающий завод, но и оборонный комплекс, электроника и т. д., поэтому ситуация в регионе более выровнена и стабильна», — говорит он.

К внутриотраслевым факторам можно отнести следующие. Во-первых, финансовое положение застройщиков: пока стро-

ителей нет денег, ситуация в регионе вряд ли нормализуется, так как остановится прирост предложения. «На сегодняшний день наилучшее положение у регионов, в которых застройщики не привлекали большого количества заемных средств и где доля „ипотечных“ покупателей невысока. Эти регионы раньше всех оправятся от кризиса», — говорит Наталья Дмитриева.

Во-вторых, соотношение спроса и предложения. Общее уменьшение количества продаж связано с тем, что в условиях кризиса существенно снизился уровень платежеспособного спроса.

В-третьих, восстановление рынка связывается с реинкарнацией ипотечного кредитования. «Если проценты по ипотечному кредиту будут составлять хотя бы 14–15% в рублях, это приведет к активизации спроса и продаж», — отмечает Алексей Пашкевич.

#### Игра на повышение

Влияние фактора инвестиционной привлекательности на коррекцию цен выглядит довольно сомнительным. Например, рынок Сочи, по общему признанию экспертов, еще до кризиса отчетливо демонстрировал признаки стагнации, несмотря на то что этот регион, несомненно, привлекателен для инвесторов.

Богатство региона также не является ключевым фактором, иначе бы в Москве не дешевила недвижимость. Более того, недвижимость поставила рекорд удорожания в 2006 году, когда цены на нефть были не намного выше нынешних. Эти факторы не позволяют принимать основные аргументы восстановления рынка в российских регионах за чистую монету.

По мнению крупных региональных девелоперов, чтобы падение цен в регионе остановилось, необходимо переплести внешние по отношению к рынку факторы с внутренними.

«Дно будет достигнуто тогда, когда вырастет спрос, а это произойдет тогда, когда на рынок вернутся покупатели по ипотеке. Возвращение же инвестиционного спроса может произойти только после того, как экономика будет демонстрировать рост потребительских расходов, цен на нефть, объемов кредитов промышленности, объема производства, объема транспортировки», — утверждает президент «Ренова СтройГруп» Вениамин Голубицкий.

Иными словами, необходима синергия благополучия. Пока участники рынка в большинстве своем ее не видят. «Начало выздоровления рынка — рост покупательского спроса, увеличение объемов нового строительства, повышение общей активности на рынке. Сейчас подобными показателями не может похвастаться даже столица. Калининград, Апатиты, Новороссийск дна уже достигли, цены не падают уже порядка двух месяцев, но активности среди покупателей как не было, так и нет, и до осени ее ждать не приходится», — говорит Ольга Маркова. В результате, по ее словам, региональный рынок еще не восстановился и появление крупных масштабных проектов в регионах возможно не ранее 2011 года, тогда же должен начаться и рост цен.

Алексей Лоссан

| Цены на рынке недвижимости в крупнейших городах РФ (апрель 2009 года) |                                           |                                           |                                                    |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Город                                                                 | Вторичный рынок (экономкласс, руб./кв. м) | Первичный рынок (экономкласс, руб./кв. м) | Расчетная себестоимость строительства (руб./кв. м) | Изменение цены с начала года |
| Красноярск                                                            | 53037                                     | 47542                                     | 34293                                              | -14,50%                      |
| Ростов-на-Дону                                                        | 44519                                     | 41460                                     | 30532                                              | -12,50%                      |
| Пермь                                                                 | 48948                                     | 47777                                     | 30810                                              | -12,30%                      |
| Волгоград                                                             | 50765                                     | 48512                                     | 29914                                              | -11,90%                      |
| Челябинск                                                             | 37700                                     | 40900                                     | 30336                                              | -10,40%                      |
| Нижний Новгород                                                       | 53000                                     | 46090                                     | 30414                                              | -10,20%                      |
| Уфа                                                                   | 44000                                     | 43200                                     | 33563                                              | -10,20%                      |
| Екатеринбург                                                          | 57000                                     | 53075                                     | 37851                                              | -8,10%                       |
| Самара                                                                | 55193                                     | 50303                                     | 31032                                              | -7,80%                       |
| Санкт-Петербург                                                       | 92100                                     | 80600                                     | 47702                                              | -7,19%                       |
| Казань                                                                | 38528                                     | 36564                                     | 26782                                              | -7,10%                       |
| Омск                                                                  | 37440                                     | 30050                                     | 27514                                              | -6,30%                       |
| Новосибирск                                                           | 53654                                     | 44417                                     | 37559                                              | -6,20%                       |
| Московская область                                                    | 71000                                     | 60500                                     | 48460                                              | -5,00%                       |
| Воронеж                                                               | 39542                                     | 36447                                     | 28681                                              | -2,14%                       |
| Москва (только панельные дома)                                        | 136423                                    | 114900                                    | 57735                                              | -1,80%                       |

Источник: Ассоциация строителей России.

# TWEED

## Недвижимость



#### «Дом на Девичьем поле»

Предлагаются квартиры без отделки общей площадью от 164 до 300 м² в новом доме категории «De Luxe» на 48 квартир в шаговой доступности от Новодевичьего монастыря. Огороженная охраняемая территория с детской площадкой и гостевой парковкой, двухуровневая подземная автостоянка.



#### Золотая миля

Предлагаются квартиры свободной планировки с возможностью объединения общей площадью от 75 до 192 м² в новом доме категории «De Luxe» в районе «Золотой мили». Многоуровневая подземная автостоянка, высококвалифицированная служба сервиса, потрясающие виды на Москва-реку.



#### Новопесковский пер., д. 8

Предлагается трехкомнатная квартира площадью 106 м² с впечатляющей отделкой в современном стиле с элементами хай-тек. Просторная гостиная, 2 спальни, 2 ванные комнаты. Известный жилой комплекс «Дом на Смоленской набережной». Дом заселен.



#### ул. Косыгина, д. 19

Предлагается четырехкомнатная квартира площадью 215 м² с роскошной отделкой в классическом стиле. Терраса площадью 120 м², гостиная, 3 спальни, 2 ванные комнаты, 4 с/у, 2 машиноместа в подземном паркинге. Элитный клубный дом: круглосуточная многоярусная охрана, детская площадка, фитнес-центр с двумя бассейнами и сауной.



#### Рублево-Успенское ш., 25 км

Дом под ключ площадью 740 м² с дорогой отделкой в классическом стиле. В доме: холл, гостиная с камином, столовая, кухня, кабинет, 4 спальни, 4 ванные комнаты с гардеробными, бассейн, сауна, бильярдная, кинозал, бар, винный погреб. На участке площадью 33 сотки выполнены живописные ландшафтные работы.



#### Рублево-Успенское ш., 16 км

Объект под ключ с мебелью площадью 860 м², с великолепным интерьером. В доме: гостиная с камином, столовая, кабинет, 3 спальни, 3 ванные комнаты с гардеробными, SPA-зона, бассейн, бильярдная, спортзал. Красивый участок площадью 63 сотки с большим перепадом высот. Гараж на 2 машиноместа, баня, дом для обслуживающего персонала.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ  
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ  
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ  
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# 221-77-71

## www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСе ООО «ТВИД»  
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 10, оф. 19



По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РГ Тандем по телефону (495) 664-28-77.  
С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.



# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Островной инстинкт

### ОАЗИСЫ

(Окончание. Начало на стр. 17)

#### С низкого старта

Поводом для радикальных преобразований на Крестовском послужили построенные здесь в советское время бараки, общежития. В 1990-е годы 60% жилого фонда на Крестовском, по утверждению городских властей, находилось в аварийном состоянии. С этим, впрочем, согласились не все: последний жилец расселенного под строительство судейских коттеджей дома на улице Эсперова до сих пор отстаивает в суде свое право на островную собственность.

Впрочем, процесс расселения начался гораздо раньше: первым элитным объектом на острове стал таунхаус «Зеленый остров», построенный в 1998 году известным петербургским предпринимателем Василием Сопроматзе. Это была первая попытка создать клубный дом, хотя, по словам Леонида Рысева, гендиректора компании «Rysev Realty. Элитные квартиры», планировки и размеры квартир еще не соответствовали заявленной элитарности. Следующим шагом стал апартамент-отель «Пятый элемент», возведенный корпорацией «Строймонтаж» на месте бывшего ресторана «Восток» в парковой зоне на берегу Южного пруда. Четырехэтажное здание на 45 квартир площадью 130–140 кв. м с видом на воду и собственную территорию не имеет аналогов по своему исключительному местоположению, вызывающему споры о допустимости нового строительства в исторической парковой зоне. Несколько квартир в «Пятом элементе» и сегодня можно приобрести на вторичном рынке по цене до 715 тыс. рублей за 1 кв. м. Ряд экспертов полагает, что жилье такого класса отличается от других объектов на Крестовском как «Роллс-ройс» от «шестисотой» модели «Мерседеса».

Проектировал «Зеленый остров» и «Пятый элемент» петербургский архитектор Евгений Герасимов. Отмеченные наградами местных профессиональных конкурсов, эти здания превратили господина Герасимова в законодателя архитектурной моды на Крестовском (он автор еще нескольких здешних объектов), который в течение десяти лет проектируется исключительно силами петербургского архитектурного цеха.

#### Массовая элитарность

«Активное освоение Крестовского острова застройщиками жилья началось в 2000–2002 годах. По концепции его развития предполагалось построить всего 100–150 тыс. кв. м жилья на 4 тыс. человек.



Жилой дом Stella Maris. В каждой из волнообразных крыш — свой пентхаус. ФОТО НИКИТЫ ИНФАНТЬЕВА

И уже тогда было понятно, что Крестовский остров станет средоточием элитного жилья благодаря своему уникальному местоположению, а также по причине того, что здесь рентабельно строительство жилья высокой ценовой категории, так как стоимость земли уже по тем временам была высокой, — вспоминает Михаил Бимон, директор консалтингового центра корпорации «Петербургская недвижимость». — Освоение острова длится и по сей день. В настоящее время на острове представлен наибольший объем элитных новостроек, находящихся в продаже, — порядка 50% от предложения всего элитного жилья в Петербурге. Элитная недвижимость по-прежнему сегмент самый малочисленный. Если типового жилья строится в северной столице более 80%, то элитное жилье составляет менее 7% рынка».

Амбиции девелоперов подкрепляются названиями проектов: «Современный аристократ», «MaXimum», Diadema Club Hous, «Кристаллы Крестовского» (корпуса «Лазурит» и «Малахит»). Инвесторов не смущает, что восьмизэтажный «аристократ», как и другие претензионные объекты, теснится среди почти уплотнительной застройки. Риэлтеры же к столь масштабным претензиям на элитный статус относятся скептически, отмечая, что на острове появилось «слишком много жильцов». «Сейчас на Крестовском строятся в основном многоквартирные дома от 60 до 220 квартир. Дома клубного типа встречаются реже. Все жилые строения являются объектами мало- и среднеэтажного строительства (не более восьми этажей), что

обусловлено высотным регламентом», — утверждает господин Бимон. Первопроходец Крестовского Василий Сопроматзе полагает, что такой подход «убивает элитное место». «Не может быть на 26 га Крестовского острова 200 тыс. кв. м элитного жилья. Это не элита, это общежитие!» — заявлял он еще несколько лет назад.

Доказать свою правоту ему не удалось, хотя на словах губернатор Валентина Матвиенко периодически призывает девелоперов «остановиться», заявляя, что «никакого строительства на Крестовском больше быть не должно». При этом, согласно генплану, новая зона общественно-деловой застройки может появиться даже в Финском заливе: прямо за будущим стадионом запланировано создание намывных территорий.

#### В поисках себе подобных

Впрочем, соседство самого стадиона, по мнению экспертов, неизбежно приведет к еще более серьезным противоречиям. Если Приморский парк Победы с его прудами, аллеями и аттракционами сегодня привлекает потоки относительно мирно настроенных отдыхающих, то после обещанного в 2010 году завершения строительства футбольной арены клуба «Зенит» сюда хлынут толпы разгоряченных фанатов. В преддверии будущих столпотворений власти срочно реконструируют два деревянных пешеходных моста, соединяющих Крестовский с «большой землей», планируя, что в дни матчей они смогут пропускать на элитный остров до 5 тыс. машин в час.



Таунхаусы «Зеленый остров» — первый клубный дом на Крестовском острове. ФОТО НИКИТЫ ИНФАНТЬЕВА

Приуроченное к стройке века развитие транспортной инфраструктуры также имеет две стороны медали. Плачевное состояние дорог, несомненно, контрастирует с подземными паркингами и комфортом инженерных коммуникаций строящихся комплексов. Однако отсутствие транспорта хотя бы в будние дни одно из редких достоинств этого городского оазиса, которое в ближайшем будущем ему суждено потерять, как только здесь откроется новая трасса, разгружающая от пробок Петроградский район. По мнению экспертов, активизация автомобильного сообщения с островом сделает его менее камерным.

«Покупателей на Крестовском привлекает тишина, зелень, формирующаяся здесь однородная среда обитания. Как правило, это семейные люди старше 40 лет, желающие жить в экологичном районе в обществе „себе подобных“», — говорит директор по продажам «Петербургской недвижимости» Наталья Луговская.

Наиболее привлекательны объекты, которые расположены в северной и южной береговых зонах, с панорамными видами и собственными причалами. Так, в жилом доме Stella Maris по адресу Динамо, 4 (девелопер — Setl City), расположенном на набережной Малой Невки, еще в прошлом году были проданы все квартиры. Сейчас хозяева неспешно делают ремонт в своих апартаментах, ведь для них это жилье далеко не единственное и спешки с переездом нет. Морскую тематику этого здания подчеркивает крыша, напоминающая гребни волн,

в каждом из которых устроен пентхаус. Дополнительным стимулом для дизайнерских фантазий владельцев стало отсутствие в квартирах капитальных стен.

Всего несколько квартир осталось и в «Доме у моря» (СК «Возрождение Санкт-Петербурга»), прозванном в народе «Доллар» из-за S-образной конфигурации комплекса, спроектированного тандемом немецкого архитектора петербургского происхождения Сергея Чобана и Евгения Герасимова. По словам авторов, смеевидная композиция позволила создать два вида внутренних пространств территории: одно представляет собой центральную парадную прогулочную эспланаду с аллеями и фонтанами, другое — тихую зону отдыха с прогулочными дорожками и ландшафтными посадками. Выход к воде имеют также комплексы «Олимпийская деревня» и «Фаворит». По оценке Алексея Бегунова, гендиректора Агентства развития и исследований в недвижимости, в центральной «сухопутной» части острова количество видовых квартир не превышает 25%.

#### Классовый подход

Тем не менее что для петербуржцев «премиум-класс», для москвичей — «повышенная комфортность», утверждают специалисты. «У нас много людей, которые обманываться рады. Они хотят купить себе элиту, и если грамотный риэлтер всерьез убеждает их, что этот дом элита и есть, — они его покупают», — полагает заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. С этим сог-

ласен и бывший главный архитектор города Александр Викторов: по его мнению, назвать Крестовский остров элитным районом сегодня уже нельзя («поскольку элитность подразумевает уединение»), но дома здесь строятся «чуть выше комфорт-класса». Самодостаточность социально однородного анклава для Крестовского перспектива туманного будущего. На острове сегодня нет социальной инфраструктуры — школ, детских садов, практически полностью отсутствует торговля, развивать которую при высокой цене на землю экономически нецелесообразно.

Единственное, в чем сходятся эксперты, — что даже исключительность местоположения не отменяет технических стандартов: потолки выше трех метров, лифты, инженерное оснащение, входная зона. Этим критериям удовлетворяет большинство последних появившихся на Крестовском объектов. Дополнительным бонусом являются собственные SPA и Wellness-центры.

Всего за последние два года на острове построено 19 жилых комплексов, 12 из них сданы, 4 — распроданы. «Если типовое жилье люди готовы приобрести еще на нулевой стадии строительства, то элитные покупатели интересуются квартирами уже на стадии 50-процентной готовности дома и позже. Не более 10% покупателей элитного жилья заключают сделку на первых стадиях возведения объекта», — констатирует госпожа Луговская.

По оценке гендиректора корпорации «Адвекс Недвижимость» Владимира Гаврильчука, стоимость квадратного метра на Крестовском острове — от \$4,5 тыс. до \$10 тыс. в зависимости от места, застройщика и степени готовности. При этом в наиболее престижных пентхаусах цена еще недавно зашкаливала за \$15 тыс. за 1 кв. м. Согласно базе данных «Адвекс. Недвижимости», 20 квартир на Крестовском сдаются в аренду — большинство предложений на уровне арендной платы 150 тыс. рублей, за трехкомнатную квартиру площадью 80 кв. м просят 50 тыс., за «трешку» площадью 150 кв. м — 200 тыс. рублей.

Еще 28 собственников, по данным агентства, пытаются избавиться от жилья на Крестовском. Например, ключи от квартиры в полностью проданной новой «Олимпийской деревне» можно перекупить за 31–35 млн рублей. Гораздо сложнее ощутить себя коренным островитянином — такие экзотические варианты, как коммуналка в доходном доме постройки 1911 года за 9 млн рублей, на Крестовском сегодня редкость.

Анна Пушкарская

# ВОСХОДЯТ ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА!

Солнце во все времена символизировало силу, могущество, плодородие и достаток, ведь недаром его называют золотым. Поэтому пространство, осененное сразу четырьмя солнцами, — это место роскоши, богатства и благоденствия.

#### ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ —

это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением площадью до 300 кв. м, откуда открываются великолепные виды на старую Москву. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к

качеству: здания построены из лучших материалов, с применением передовых строительных технологий и инновационных инженерных решений. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

Позвоните нам, чтобы узнать все подробности и получить дополнительные материалы об элитном жилом комплексе ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА.



+7 (495) 229-04-66  
www.4suns.ru





# ДОМ интерьеры

## Кризисная отделка

**скидки**

Чтобы из «полуфабриката» — а именно в таком состоянии сдаются почти все столичные новостройки и коттеджи загородных поселков — получить уютное жилье, на ремонт и меблировку нужно потратить по меньшей мере еще 50% от уже вложенных в недвижимость средств. В период кризиса, когда цены на жилье падают, можно было бы ожидать, что и расценки на отделку и обстановку будут следовать тем же курсом. Но так ли это?

**Интерьерная инвестиция**

Один из дизайнеров рассказал, что незадолго до кризиса получил большой заказ на разработку интерьеров двухуровневой квартиры в одном из элитных домов в центре Москвы. Однако в конце октября клиент решил процесс притормозить и взял тайм-аут. Дизайнер было приуныл, но в марте заказчик объявился и процесс возобновил. Причем даже не стал пересматривать смету на ремонт в сторону уменьшения бюджета. Как он объяснил, ему потребовалось время, чтобы осознать происходящее вокруг и заново оценить свои силы. И он понял, что и в кризис жить можно, а жить в комфортабельно обустроенном доме даже нужно.

Подобные настроения клиентов отмечают многие дизайнеры интерьера (которые чаще предпочитают называть себя «декораторами»): если этот сектор рынка и заморил, то совсем ненадолго. А сейчас он и вовсе набирает обороты. У дизайнера Натальи Масловой, например, три больших и интересных заказа, по уровню не уступающих докризисному. Да и у других не меньше. «Мы, как и все, готовились к приходу кризиса, но по удивительной для нас самих причине заказчиков не только не стало меньше, напротив, их стало больше», — говорит декоратор Марина Филиппова, один из руководителей компании D'Studio Style. — Отличие от докризисного периода только одно: клиенты стали более вдумчиво относиться к созданию интерьера, планируют его если не на века, то, на долго, ушла тяга к экспериментам, да и к дизайнерам они стали относиться более требовательно».

Точно так же считают многие члены Объединения декораторов интерьера России. Вот как они объясняют, почему число клиентов, заказывающих дизайнерский ремонт, только возрастает. В последние годы девелоперы очень активно возводили

жилье и в Москве, и за ее пределами. А покупатели, соответственно, его приобретали, как для собственного проживания, так и в инвестиционных целях. Те, кто покупал жилую недвижимость исключительно в инвестиционных целях, далеко не всегда становились клиентами дизайнерских студий. С наступлением кризиса все изменилось: цены если и растут, то весьма умеренно, и рентабельно продать жилье совсем не просто. Разумнее переждать, а пока повысить капитализацию своих активов, выполнив в доме качественный ремонт и создав эффектный интерьер. Именно за счет этой категории покупателей недвижимости сейчас и расширился круг клиентов декораторов интерьера. Такую конъюнктуру рынка одна из дизайнерских компаний, дизайн-студия «AvKube», даже превратила в своеобразие: «Кризис закончился — интерьер останется». Объяснив таким образом, почему она не предоставляет скидок.

**Скидка по-английски**

Действительно, при обилии клиентов и об изменении ценовой политики, и о скидках вести речь было бы странно. Хотя, как говорит декоратор Лейла Улукханли, практически каждый клиент просит учесть, что на дворе кризис. И она по возможности учитывает: использует при расчетах не текущий курс евро — а в их компании принято вести пересчет на эту валюту, а более низкий. Причем, как ей кажется, уровень их заказчиков таков, что и разговоры о скидках они затевают скорее для профформы, потому что не собираются особо экономить на создании интерьера. Чего не скажешь о ее английских клиентах — а один заказ она сейчас ведет в Лондоне. Там по разным причинам мы не смогли предоставить заказчику скидку, поэтому он попросил увеличить срок ремонта, чтобы продлить время финансирования проекта, — говорит она. — Любопытно, что наши рос-



Антикризисный вариант дизайнерского ремонта: элементы, приобретенные в ИКЕА и «Красном кубе», хитроумно задекорированы

сийские клиенты, с которыми мы начали работать уже в кризис, с подобными просьбами пока не обращались».

Вообще цены на разработку дизайна помещения держатся примерно на том же уровне, что и до кризиса, и в разных компаниях колеблются в довольно широких пределах — от \$30 за квадратный метр до £100–120 и выше — в зависимости от сложности задачи, размеров помещения, а также опытности и статуса декоратора.

Некоторые компании предоставляют небольшие скидки. Так, дизайн-студия ОК предлагает сезонные весенние скидки 7% на дизайн интерьера и ремонт (их стартовые расценки на эти работы составляют \$37 и \$250 за 1 кв. м соответственно). В студии дизайна интерьеров Александра Батурина готовы сделать скидку 3% на дизайн квартир некоторых столичных новостроек (ЖК «Шуваловский», «Дом на Беговой», «Гранд Парк», «Дипломат на Мичуринском», «Аэробус», «Well House на Ленинском»). Видимо, они хорошо знакомы с особенностями этих зданий.

Впрочем, в большинстве случаев к вопросу о скидках подходит более гибко. «Некоторые мои коллеги — а это декораторы очень высокого уровня — снизили расценки до £65–70 за 1 кв. м. против докризисных \$100–110», — рассказывает глава дизайн-бюро Decoratrice Мануэла Арапова. — Но ведь и валюта за это время заметно подорожала, так что в рублях расценки за их услуги остались на прежнем уровне, а то и

выросли. Впрочем, жестких расценок на нашу работу, наверное, нет. Есть лишь некая планка, которую каждый выбирает для себя сам и ниже которой он за заказ не возьмется. Для меня это £85–90. Если заказ мне будет интересен и с заказчиком мы найдем взаимопонимание, то на таких условиях я работать соглашусь».

### Выше плитуса

Иными словами, если цены на услуги дизайнеров и изменились, то очень незначительно. А вот расценки строительных бригад упали почти вдвое. Причина в том, что на рынке появилось много свободных рабочих, ранее задействованных на строительстве многоэтажных зданий и коттеджных поселков. Сейчас часть этих строков приостановлена, новые не начинаются — бригады ищут заказы и берутся за ремонтные работы. Впрочем, число бригад, работающих по лицензии, изменилось не сильно и их услуги не подешевели. Уровень же остальных приходится проверять на практике. Как рассказали в дизайн-бюро Decoratrice, одна из их клиенток так увлеклась этим процессом, что в феврале устроила кастинг, выбирая из восьми рабочих бригад. Поиск так ее раззадорил, что она распространила его и на отделочные материалы. Что, по мнению дизайнера, было явно лишним: дорогостоящие обои и паркет были закуплены еще до кризиса, а экономия на мелочах могла не лучшим образом отразиться на качестве ремонта.

При этом цены на строительные материалы уже миновали свой минимум. Так, стоимость материалов для черновой отделки (гипсокартон, пеноблоки и прочее), которая еще в ноябре—декабре радовала своим «кризисным уровнем», теперь ежемесячно увеличивается примерно на 5%. Поэтому дизайнеры своим клиентам, которые планируют приступить к ремонту в ближайшее год-полтора, советуют их покупать сейчас: дальше будет только дороже.

С чистовой отделкой, для которой используются преимущественно материалы импортного производства, дело обстоит еще сложнее. «С одной стороны, многие салоны сейчас предлагают скидки до 20% на обои или, скажем, паркет категории «люкс», — рассказывает Наталья Маслова. — Но предлагается такая скидка либо на позапрошлогонние коллекции, которые сейчас не всегда актуальны, либо на остатки партий. Поэтому в большинстве случаев наших заказчиков эти скидки обходят стороной. Более того, те же самые салоны, которые еще год назад планировали закупать у своих поставщиков новые, недавно появившиеся на рынке материалы, от этого отказались. Поэтому приходится их закупать непосредственно у производителей, выписывая их по каталогам. А это совсем другой уровень цен и большие сроки доставки».

Отечественные товары декораторы использовать и хотели бы, да не получается: качеству дизайнерского ремонта они никак не соответствуют. А если и соответствуют, то стоят очень дорого. «Например, цена достойного уровня крашеных дверей российского производства начинается от 50 тыс. рублей», — поясняет Мануэла Арапова. — На потоке их не делают, а выпускают штучно в столярных мастерских, на заказ. Те же, что дешевле, не проходят по качеству: они выполнены из МДФ. До недавнего времени я своих клиентов ориентировала на хорошие итальянские двери, которые стоят около £800. Что по нынешним временам тоже дорого. К счастью, сейчас появилось неплохое кризисное предложение — вполне качественно сделанные испанские крашеные двери за £350. Мне искренне жаль, что отечественные производители не пользуются моментом, ведь кризис — это лучшее время заявить о себе».

### Ремонт с иглолкой

Последняя стадия преобразования жилого пространства — меблировка и декорирование. Сэкономить тоже не удастся, скорее, наоборот, используемая в таких интерьерах мебель по тем же причинам, что и отделоч-

ные материалы, в основном иностранного производства и заказывается под определенный проект по каталогам. А уже после начала кризиса ввозные пошлины на нее повышались дважды — под Новый год и в апреле. Менять же ее на более дешевые аналоги (которые еще надо найти) на этой стадии воплощения проекта очень сложно.

Впрочем, если бюджет не позволяет до конца реализовать первоначальные задумки, а возможности тянуть ремонт дальше нет, приходится делать невозможное. Так, например, случилось с заказом, который дизайн-бюро Decoratrice начало выполнять еще до кризиса. Согласно первоначальной идее, предполагалось сделать детскую в классическом стиле. Под него заранее заказали позолоченно-полосатый комод и приобрели дорогую, подчеркивающую стильный интерьер картину. Такими же дорогими и изысканными должны были быть и остальные детали. Но вышло иначе: выделенные на ремонт средства сильно урезали, поэтому концепцию комнаты пришлось менять на ходу, призвав на помощь фантазию и декораторские умения. В итоге на осколках классики вырос причудливый современный театралный микст, сотворенный буквально из подручных средств. Например, ножку для торшера приобрели в бюджетной ИКЕА, один абажур — в еще более бюджетном хозяйственном магазине, второй — в магазине «Красный куб» и хитроумно задекорировали их, в буквальном смысле с иглой в руках. Вместо дорогого gobelena появились подушки, а еще много рамок и цветов — и комната очень понравилась ее хозяйке. Хотя и получилась совсем не похожей на ту, которая задумывалась первоначально.

Впрочем, такое кризисное декорирование скорее исключение, нежели правило. Заказчики, попавшие в непростую финансовую ситуацию, чаще соглашаются подождать и растянуть ремонт, чем что-то кардинально менять в уже почти созданном интерьере.

Таким образом, если суммировать всю эту информацию, получается, что сейчас дизайнерский ремонт обойдется дороже, чем до кризиса. Впрочем, полтода, прошедшие с начала кризиса, слишком небольшой срок, чтобы делать выводы. У клиентов, которые обратились к дизайнером осенью, преобразование жилья еще только вышло из стадии бумажного проекта и основные расходы еще впереди. Так что точнее подсчитать, сколько стоит «кризисное» преобразование пространства, можно будет не раньше чем через год.

Наталья Павлова-Каткова

КВАРТИРЫ от 4 000 000 руб.

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ БИЗНЕС-КЛАССА

ДОМ НА БЕГОВОЙ

Построенный жилой комплекс в центре города, недалеко от делового «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, недалеко от Серебряного бора. Охраняемая благоустроенная территория. Квартиры от 110 кв. м. Двухуровневый подземный паркинг. Метро «Октябрьское поле»

ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ

Жилой комплекс на границе национального парка «Лосиный остров». Квартиры от 49 кв. м. Просторная охраняемая территория. Подземный паркинг. Метро «ВДНХ» или «Преображенская площадь»

ГРУППА КОМПАНИЙ «ДОН-СТРОЙ»

(495) 925-47-47, 925-49-30

WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»