Коммерсантъ

Цветные тематические страницы №25–40 являются составной частью газеты «Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

В 2009 году газета «Коммерсантъ» продолжит выпускать цветные тематические страницы.

Подписчики получат специальные выпуски: «Дом», «Телеком», «Авто», «Банк», «Туризм», «Стиль», «Брокер», «Рождество» и другие.

4 601865 000240 08150

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 11 декабря 2008 №226 (№4043 с момента возобновления издания)

Земля и вклады

перспектива

Оптовый земельный рынок Подмосковья за лето и осень 2008 года потерял практически 80% своих основных покупателей — спекулянтов. Девелоперы и другие инвесторы также не спешили вкладывать в землю. В результате многие землевладельцы оказались на грани выживания и уже сейчас готовы продавать свои участки на 50% дешевле. Ближайшие перспективы — появление на рынке долгосрочных инвесторов, которые будут охотиться за наиболее лакомыми землями с серьезным дисконтом.

История успеха и падения

Оптовый земельный рынок Московской области, как и рынок недвижимости в целом, последние четыре года показывал рекордные темпы роста. Конечно, по объемам вкладываемых средств и количеству сделок операции с землей не сравнятся с инвестициями в столичные квартиры на стадии котлована, но процент доходности по сделкам с землей был гораздо выше.

Выше были и риски — для того чтобы оформить участок из паевой собственности, нужно было иметь знакомство в администрации и хорошее знание юридической части сопровождения сделок. Как правило, небольшие и средние компании, а также частные инвесторы проводили операции в закрепленных за ними районах, где им были понятны все правила оформления земли. При этом для того, чтобы оформить участок в соседнем районе, понадобилось бы гораздо больше времени и затрат. Поэтому Подмосковье иногда в шутку называли соединенными штатами Московской области: каждый район имел свои «уникальные» правила работы с землей, несмотря на то что существует единый Земельный кодекс.

Если частный инвестор смог разобраться во всех хитростях при операциях с землей, а также имел определенные гарантии в администрации, с 2004 по 2006 год он мог заработать на оптовой покупке и перепродаже земли до 500% годовых. Это делалось при покупке паев в сельхозпредприятиях, дальнейшем их переводе в другую категорию и продаже, например, под девелоперские проекты (такие операции получили название ленддевелопмент, или развитие земли).

«Период 2005–2006 годов остается лучшим, с точки зрения продавца земельных участков, поскольку именно на это время пришлась основная масса вхождений на земельный рынок непрофессиональных участников. Тогда наблюдался максимальный рост цен, достигавший 300%»,— вспоминает главный исполнительный директор ГК «Белый мак» Антон Белобжеский. «Объем спекуляций в 2004–2006 годах был просто ошеломляющим, цены на землеотводы взлетели в десятки раз. Так, например, если земля под индивидуальное жилищное строительство на Новорижском шоссе в районе населенного пункта Чесноково стоила в 2004 году приблизительно $4000 за сотку, то в 2006 году она подорожала до $30 000. На 50-м километре этого же направления еще в 2003 году можно было выкупить землю по $200 за сотку — летом 2008 года она выставлялась не меньше чем за $15 000»,— делится информацией генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed Ирина Могилатова.

(Окончание на стр. 27)

Плющиха — совсем особый кусочек Москвы, сочетающий в себе такие малосочетаемые вещи, как центральное местоположение в двух шагах от Садового кольца и слегка провинциальный, размеренный ритм жизни. Здесь зелено, тихо и почти нет машин. И в то же время до всего близко.

Конкурент Остоженки

оазисы

Обитель старой интеллигенции

Еще в начале прошлого века Хамовники за пределами Земляного вала считались окраиной Москвы. «Местность — совсем загородная: здесь можно даже наткнуться на идущих с пастьбы коров»,— пишет об этом районе автор книги «По Москве» 1917 года издания. Были тогда здесь Хамовнические казармы, несколько фабрик (в основном ткацких), Новодевичий монастырь и огромное незастроенное Девичье поле — знаменитое место народных гуляний. Из жилой застройки — бедные деревянные домишки и немногочисленные дворянские усадьбы (например, Льва Толстого и историка Погодина со знаменитой «Погодинской избой»). В общем же и целом район не очень респектабельный.

Зато Плющиха всегда стояла особняком. Это было место обжитое, интеллигентское. Здесь жили художники Суриков и Саврасов, поэты Фет и Ходасевич, философы Ильин и Флоренский, нейрохирург Бурденко. Здесь венчался Чехов. Толстой в детстве тоже жил на Плющихе — родители писателя снимали тут дом. Бунин жил здесь в 1914 году — у него даже есть стихотворение, которое называется «На Плющихе». Сюда после начала первой мировой вернулся Кандинский. А рядом, в 7-м Ростовском переулке, располагалась до революции знаменитая Алферовская женская гимназия — лучшее в Москве учебное заведение для девочек. Сейчас в этом доме Хамовнический суд — тот, что мелькает в фильме «Мимино».

Кстати, старых доходных домов на Плющихе осталось немало. Многие из них отреставрированы и по сей день остаются жилыми. При желании в них вполне можно поселиться: за небольшую старорежимную «двушку» в таком доме просят порядка 14–15 млн руб., то есть 250–300 тыс. за 1 кв. м.

ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

Но надо помнить, что исключительно интеллигентским этот район никогда не был. В этой части Хамовников еще при царе работали фабрики и стояли общежития для рабочих. А в советское время пролетариата тут стало еще больше. Отсюда и довольно простые нравы. Так, еще лет пятнадцать назад в переулках вокруг Плющихи по праздникам можно было увидеть выставленные на улицу столы, вокруг которых пировали всем двором.

Именно для рабочих было построено одно из самых интересных зданий Плющихи — круглый клуб завода «Каучук», шедевр конструктивиста Мельникова. Здесь, на южной оконечности улицы, начинаются кварталы пролетарских домов и рабочих общежитий. Такая простецкая застройка периодически встречается и дальше, вплоть до Новодевичьего монастыря и Лужников. Сейчас такие дома, которыми в свое время и добрая часть Остоженки была застроена, остаются основным ресурсом для нового строительства в районе Плющихи.

В советское время на слом шли прежде всего малоэтажные домики, которых тут тоже было немало (на старых фотографиях можно увидеть целые кварталы одно-двухэтажных зданий с огородами). В сталинские годы здесь построили огромное здание Военной академии имени Фрунзе, а на набережной, на месте сразу нескольких Ростовских переулков, вырос циклопический жилой Дом архитекторов.

(Окончание на стр. 36)

страница 26
Что дарят застройщики покупателям

страница 28
Насколько упали цены на самом деле

страница 35
Жилье бизнес-класса: зона риска

страница 37
Начинка элитного дома

ГРИГОРИЙ СОКОЛЕНКО

страница 38
Самые модные двери сезона

НОВОГОДНЯЯ АКЦИЯ

ТОЛЬКО С 17 НОЯБРЯ ПО 31 ДЕКАБРЯ 2008 ГОДА

500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ: Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК ГРУППА

www.pik.ru

КУПИК КВАРТИРУ!

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ПОДМОСКОВЬЯ

г. Химки

Жилой район «Новокуркино»,
мкр. 7, к. 14, 17 (КОПЭ-М-ПАРУС). ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
Квартиры с полной отделкой! (РАССРОЧКА).
мкр. 7, к. 15, 16 (КОПЭ-М-ПАРУС). Квартиры с полной отделкой!
Нежилые помещения, к. 15, 16.
ГАРАЖИ: мкр. 6, к. 1, мкр. 7, к. 57, Г-4. (РАССРОЧКА).

Жилой район «Юбилейный»,
мкр. 1а, к. 5 (КОПЭ-М-ПАРУС БАШНЯ). ДОМ ПОСТРОЕН!
Квартиры с полной отделкой! (РАССРОЧКА).
ГАРАЖИ: мкр. 1А, к. 3. (РАССРОЧКА).

г. Люберцы

Жилой район «Красная Горка», ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
квартал 8А, к. 22, 23, 24, 25, 45, 46 (П-44Т). (РАССРОЧКА).
мкр. 7-8, квартал 7, к. 31, 32 (П-3М). Квартиры с полной отделкой!
квартал 8, к. 1 (П-3М). Квартиры с полной отделкой!
квартал 7А, к. 47 (П-44Т), квартал 8А, к. 17, 21 (П-44Т).

г. Мытищи

Жилой район «Ярославский», мкр. 15, к. 3 (П-3М). ДОМ ПОСТРОЕН!
мкр. 15, к. 1, 1А, 3А (П-3М). (РАССРОЧКА). ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
Нежилые помещения, к. 1, 1А, 3А, 3, 4, 4А.

г. Дмитров

Микрорайон ДЗФС, к. 44, 46 (индив. проект). (РАССРОЧКА). ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
Поселок «Дмитровское подворье». Таунхаусы. ИДЕТ ЗАСЕЛЕНИЕ!
ул. Внуковская, к. 10 (индив. проект). (РАССРОЧКА).
к. 1, 9 (индив. проект). (РАССРОЧКА). ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
ул. Космонавтов, вл. 1 (индив. проект). (РАССРОЧКА).
Нежилые помещения. Гаражи. (РАССРОЧКА).
ул. Махалина, к. 4 (индив. проект). Нежилые помещения.

г. Долгопрудный

Поселок «Береговой». Таунхаусы.
Нежилые помещения. Мкр. «Центральный», к. 6, 31, 32, 33.

г. Лобня

Букинское шоссе, д. 38 (индив. проект).
д. 36, 40 (индив. проект). (РАССРОЧКА).

г. Дедовск

ул. Главная, вл. 8 (П-46М). Квартиры с полной отделкой!

КВАРТИРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

КВАРТИРЫ у Моря!

г. Новороссийск (Черное море)
Район «Южный Берег»
Клубный поселок «Мысхако»

г. Таганрог (Азовское море)
Жилой комплекс «Вишневый Сад»

г. Ростов-на-Дону
г. Нижний Новгород
г. Ярославль
г. Омск
г. Калининград
г. Пермь
г. Обнинск

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

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ