

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 20 сентября 2007 №171 (№3747 с момента возобновления издания)

Дальний прицел

регионы
Купить квартиру в Москве на стадии котлована и продать ее через пару лет вдвое дороже — такая схема исправно оправдывала себя в течение последних пяти-шести лет. Увы, этот бизнес-план уже перестал работать в столице, причем некоторые полагают, что навсегда. Частные инвесторы теперь фиксируют прибыль в Москве и всерьез изучают перспективы инвестиций в регионы.

Горячие точки
Любимая песня московских застройщиков о выгоде инвестиций в столичные новостройки оборвалась на полуслове. Причем случилось это еще до того, как прекратился рост цен. В 2006 году Москва «подорожала» на рекордные 80%, но многие города ухитрились обогнать ее по темпам роста. Некоторые из них даже взяли планку в 120% годовых! По данным информационного агентства Dailystroy, Санкт-Петербург в 2006 году «подорожал» на 128%, Екатеринбург и Нижний Новгород — на 120%. В Ярославле, по информации компании «Золотой ключ», цены в разных сегментах выросли на 100–120%. Почти вдвое подорожала недвижимость в Уфе (96%), Омске (98%), Казани и Волгограде (по 94%).
Надо ли срочно бежать покупать жилье в одном из этих «горячих» городов? Не надо, охладает пыл частных инвесторов Олег Репченко, руководитель аналитического центра IRN.ru. «Сейчас поздно вкладывать в то, что уже сильно подорожало: Москва, ближе Подмосковье, Питер, Сочи, — говорит он. — Те, кто вовремя увидел потенциал этих рынков, уже сделали хорошие деньги. Но рынок не приемлет геометрической прогрессии, то есть цены не могут удваиваться каж-

дый год. На чем можно заработать? Если ты первый увидел перспективу, которую не видят остальные. Вложился в то, что сегодня неприметно и дешево, а завтра „выстрелит“ по какой-то причине и станет дорогим».
Наталья Тихоновская, управляющий партнер компании «Мизль-новостройки», говорит: «На мой взгляд, вкладываться нужно в тот рынок, который ты понимаешь и можешь проанализировать». Она советует обратить внимание на те районы, где жилье в дефиците, а доходы населения достаточно высоки. Правда, господин Репченко замечает: «Поиск темной лошади осложняется тем, что в большинстве регионов нет детальной статистики и качественной аналитики по жилищному рынку, поэтому мелкому инвестору приходится действовать отчасти интуитивно».
Гонка за лидером
Если посмотреть на цифры по этому году, нетрудно заметить, что перегретые в прошлом году города «отдыхают», а отставшие — активно догоняют. Несмотря на все разговоры о стагнации, за девять месяцев 2007 года жилье подешевело только в Москве и Уфе (соответственно на 3% и 9%). Не слишком порадовал частных инвесторов Петербург, который прибавил всего 8%. То есть большинство лидеров прошлого года сейчас на скамейке запасных. Зато большинство других крупных родов показали в этом году рост в диапазоне 20–30%. Больше всех отличился Красноярск, который в 2006 году был в аутсайдерах: на этот раз он прибавил с января 37%, что составляет почти 50% в годовом исчислении. Немного отстали Ростов-на-Дону и Пермь — 34%. В диапазоне от 20% до 30% поднялись цены в Новосибирске, Омске, Волгограде.
(Окончание на стр. 41)

Полоска побережья длиной полторы сотни километров от Монако до Сен-Тропе, именуемая Лазурный берег (Cote D'Azur), — самое дорогое место в Европе. Цены на недвижимость здесь достигают таких высот, что покупка даже относительно недорогого дома должна рассматриваться не столько как приобретение объекта, имеющего потребительскую ценность, сколько в качестве инвестиции. Сколько бы ни говорили о переоцененности Лазурного берега, цены здесь продолжают расти. И конца этому процессу не видно.

Плоские земли

высший класс

Вертолет не роскошь
Ницца — не только административный и географический центр района, но и единственный на Лазурном берегу город, имеющий международный аэропорт. Подлетая к Ницце, вы увидите в иллиминатор склоны прибрежных холмов, плотно усеянные красными и голубыми пятнами. Красные — это черепичные крыши домов, голубые — бассейны. Вилла без бассейна на Лазурном берегу — это нонсенс, нечто непредставимое. Кстати, по этому поводу местные риэлтеры рассказали мне забавную историю. Открытый бассейн является отдельным объектом недвижимости, причем налогооблагаемым. Большинство бассейновладельцев, естественно, плевали на это дело с высоты птичьего полета, а налоговики ничего поделать не могли: чтобы установить наличие бассейна, нужно пройти за ворота, а для этого нужен ордер, а для ордера нужны основания. Тогда хитрые французские фискалы забрались в вертолет, пролетели над побережьем и сделали фотосъемку местности, которую предъявили затем неплательщикам в качестве доказательства.
От Ниццы до Сен-Тропе, одного из самых популярных мест на Лазурном берегу, около 100 км на юго-запад. Мы едем туда вместе с представителями британской консалтинговой компании Property Vision —



Вилла Гримальди в Сен-Максимь за €5,25 млн. Из окон открывается прекрасный вид на залив

руководителем российского департамента Гульнаррой Лонг и главой французского филиала Стюартом Балдоком. Лазурный берег, как и Лондон, место массового расселения россиян, поэтому в Property Vision и был создан специальный русский

отдел с русскоговорящими сотрудниками. Сто верст, конечно, не слишком большой крюк, если едешь на длительный отдых: дорога до Сен-Тропе занимает меньше двух часов — с учетом неизбежных пробок. А вот ездить туда и обратно каждый уи-

кенд все-таки затруднительно. «Многие лондонские бизнесмены именно так и делают — рабочую неделю проводят в Лондоне, а на выходные приезжают к семье на Лазурный берег, — рассказывает Гульнара. — Конечно, для такого об-

раза жизни больше подходит Канн или Грас. Они ближе от аэропорта, к тому же там много международных школ. Но как в Ницце, так и в Сен-Тропе есть хелипорты, на вертолете можно долететь за четверть часа».
(Окончание на стр. 42)

28	страница
К чему приведет запрет на «точечную» застройку	
33	страница
Есть ли жизнь внутри Бульварного кольца	
37	страница
Шумовая карта Москвы	
38	страница
Лучшие ландшафтные дизайны подмосковных поселков	
40	страница
Элитные дачи за 101-м километром	



СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
для держателей карт
«КВАРТИРА+»

куПИКВАРТИРУ

Только в сентябре!

www.pik.ru



Жилой дом на Ленинском проспекте
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



Жилой комплекс Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20



Жилой комплекс Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 5, 7



Жилой комплекс на проспекте Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2



ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

105 77 10

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИБЛИЖАЮТСЯ