

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 20 апреля 2006 №70 (№3401 с момента возобновления издания)

Виды на жительство

экспорт капитала

По прогнозам аналитиков, рост цен на жилую недвижимость в Москве будет продолжаться как минимум весь этот год. Ясно, что математически ситуация для инвестиционных покупок более чем благоприятная. Но так ли все однозначно и не существует ли для российских капиталов не менее доходных, но существенно менее рискованных инструментов? Корреспондент «„Ъ“-Дома» ВIKTOPИЯ ВЛАСОВА совершила виртуальный вояж в поисках наиболее интересных стран для инвестирования в жилую недвижимость.

Лондон: рай для консерваторов

Вложение в лондонскую недвижимость по традиции надежный инструмент долгосрочного инвестирования. Несмотря на невысокие темпы роста цен на недвижимость, объем инвестиций в недвижимость Лондона по-прежнему велик. Причем среди россиян особым спросом пользуется недвижимость стоимостью свыше £1 млн. По мнению экспертов, это происходит потому, что инвестиционные в чистом виде покупки здесь нечасты, скорее имеет место случай комплексного подхода к покупке: расчет на второй дом, способ надежного сбережения средств при минимальном риске и способ преумножения инвестиций. Частично спрос сдерживается невозможностью покупки нерезидентами земельных участков в собственность (возможна лишь долгосрочная аренда).

Директор по работе с клиентами консалтинговой компании Property Vision Гульнара Лонг таким образом характеризует инвестиционный климат в сфере лондонской недвижимости: «На сегодняшний день невыгодно инвестировать в недвижимость Лондона с точки зрения получения доходов от сдачи объекта в аренду. Это в первую очередь связано с тем, что рост уровня цен при приобретении недвижимости значительно опережает рост арендных ставок. Средняя доходность при сдаче недвижимости в аренду составляет всего 3–4% в год.

Что касается цен на объекты недвижимости в центральном Лондоне, то они продолжают расти. После некоторого затишья в прошлом году начиная с января 2006 года цены выросли на 10%. Аналитики считают, что они будут расти и дальше, хотя подобный темп не сохранится — к концу этого года ожидается повышение цен на 15%. Стоит отметить при этом, что недвижимость среднего уровня находится в настоящее время в стагнации. В Лондоне рынок уже давно сформировался, его можно назвать устоявшимся. Спрос возрастал на протяжении десятилетий, цены в настоящее время уже высокие, а рост относительно небольшой. Но если покупатель рассматривает инвестиции в рынок недвижимости как консервативное вложение, то есть с очень маленьким риском, но не очень высокой доходностью, то рынок недвижимости Лондона обеспечивает эти два фактора».

(Окончание на стр. 42)

Есть совершенно особый и отчасти экзотический (для Москвы) вид городской недвижимости — собственный дом. Конечно, таких полно на формально городских территориях, расположенных за пределами МКАД, — в Новокосине, Новопеределкине, Внукове и т. д. А вот в «настоящей» Москве не так много мест, где собственные дома стоят прочно и сноса не боятся. Это прежде всего элитные поселки Сокол и Серебряный Бор, а также не элитная, но перспективная деревня Троице-Лыково, расположившаяся прямо у въезда в город с Новорижского шоссе. Вот в этих местах корреспондент «„Ъ“-Дома» Ольга Бухаркова и попыталась купить частную недвижимость. Ей это почти удалось.

Домики в столице

землевладение

Цель — земля

Идеальный вариант для того, кто желает обосноваться в Москве в собственном доме, — купить избу под снос, желательно покосившуюся и изъеденную жуками-короедами (чтобы дешевле), и построить на освобожденной земле нечто по своему вкусу и разумению. То есть фактически покупка такого дома означает приобретение права аренды на землю. Поясним, что приватизация частных земельных участков в Москве уже началась, но пока затронула только вышеупомянутые «замкадовские» районы и приватизировано их не больше двух десятков. Да и все равно никто из первых полноправных владельцев московской земли расставаться со своей собственностью не собирается.

Итак, наша цель — аренда участка путем покупки строения, желательно ветхого.

Когда определено место, остальное — дело техники. Казалось бы, найти подходящий по всем параметрам объект для покупки — что может быть проще в условиях рыночных отношений? Наивысшая концентрация спроса и предложения, бесспорно, в риэлтерских агентствах. Да и параметры для агентств были заданы самые свободные: площадь дома значения не имеет, площадь участка значения не имеет, цена тоже значения не имеет... Впрочем, в разумных пределах. Неизменными остались только три обозначенных выше островка деревенской первозданности как желательные места для проживания.



Эта сказка в Серебряном бору не продается. Ее можно только взять в аренду ФОТО ИЛЬИ ПИТАЛЕВА

Восточные сказки

Первое же небольшое риэлтерское агентство покупателям с таким заказом обрадовалось как родным. Наверное, именно потому, что небольшое: клиентов здесь явная нехватка. «Есть у нас все: и на Соколе дома есть, и в Троице-Лыкове, и в Серебряном Бору, — уверяла телефонная трубка, — с какого объекта начнем осмотр?» Сошлись на

самом «центровом» месте — поселке художников на Соколе.

Стоит напомнить, что знаменитый поселок художников начал застраиваться в 1923 году, а разработчиками уникального проекта называют архитекторов Щусева, Марковникова, Веснина. За семь лет здесь было возведено 114 домов, каждый по замыслу архитекторов имел свой неповторимый облик. До сегодняшнего

дня первозданный облик сохранили не все дома. Зато те, что сохранили, большей частью признаны памятниками архитектуры.

Может быть, жить в памятнике и престижно, но крайне неудобно. Понятий «реконструкция», «перепланировка» или «капитальный ремонт» применительно к памятнику не существует — возможна только реставрация. Нельзя без согласования

с Обществом охраны памятников проложить дополнительные коммуникации, сделать пристройки к собственной недвижимости — в общем невозможно по собственному участку шаг ступить без надзирающих организаций. Да и продать такой объект нельзя без придиричьей инспекции БТИ, и в право наследования за здорово живешь не вступить.

(Окончание на стр. 30)

27
страница

Грандиозный проект в Нахабино



29
страница

В центре Москвы началась перестройка дороги

35
страница

Коммуналки никто не расселяет

39
страница

Что покупают москвичи в Санкт-Петербурге

43
страница

Самые дорогие каминь

Английский Квартал



«Английский Квартал» — первый масштабный элитный проект на московской земле, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечье на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (моноклитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.



105-77-10 www.pik.ru