ДОМ зарубежная недвижимость

Страна недооцененных квартир

Российские компании возвращаются на Украину

революционный рынок

Стоит начать в «Рамблере» поиск на тему «Недвижимость на Украине», как тут же натыкаешься на ссылки русских сайтов в Лондоне. Серьезные люди обсуждают в чатах этих сайтов тонкости покупки санаториев в Крыму. Интерес российских компаний к украинскому рынку недвижимости продиктован дефицитом свободных площадок в Москве, негативными прогнозами развития бизнеса в России.

«Украинский рынок, по нашим расчетам, еще будет расти, а в Москве он уже стабилизировался. Ясно, что лучше вкладывать средства в растущий рынок, там можно инвестировать и в рисковые проекты»,— утверждает вице-президент Российской гильдии риэлтеров Константин Апрелев.

Еще в прошлом году крупные российские банки и строительные компании начали серьезное изучение перспектив украинского рынка недвижимости. Московская строительная компания «Конти» рассматривает возможность участия в реконструкции городских кварталов украинской столицы, застроенных жилыми домами первых массовых серий. Группа «Интеко» уже приступила к разработке девелоперского проекта в одном из микрорайонов украинской столицы — на участке площадью 10 га планируется построить 110–150 тыс. квадратных метров жилья. В октябре об открытии в Киеве представительства заявила строительная компания «Баркли», которая, в частности, занимается разработкой концепций застройки промышленных зон.

Приостановила их интервенцию на рынок нестабильная политическая ситуация на Украине. Но ее возобновление — вопрос времени. Более того, пока профессиональные строители и инвесторы раздумывают, рядовые россияне уже начали активно покупать квартиры в Киеве и дома в Крыму. Для них уже есть хорошие новости — премьер-министр страны Юлия Тимошенко пообещала, что налог на недвижимость на Украине в ближайшие годы вводиться не будет.

Что касается правовой базы, законы Украины позволяют иностранным гражданам приобретать недвижимость на территории страны в собственность без каких-либо ограничений.

Выбирая риэлтеров, россиянам следует помнить, что на Украине, как и в России, нет обязательного государственного лицензирования риэлтерских фирм. Компании при желании проходят процедуру сертификации в Государственном комитете предпринимательства. Соответственно, как и у нас, компании, добровольно прошедшие сертификацию, считаются более надежными. Получить бесплатную консультацию и рекомендации при выборе украинских риэлтеров можно в Ассоциации специалистов по недвижимости и Союзе специалистов по недвижимости Киева.

Что же происходит сейчас на рынке недвижимости на Украине? Предметом нашего изучения стали Киев и города Крыма как наиболее востребованные российскими покупателями.

Еще до начала предвыборной кампании на Украине ситуация на рынке недвижимости после длительного роста цен стабилизировалась. Рост цен с начала 2004 года существенно замедлился, а в некоторых сегментах даже было замечено снижение цен, правда, незначительное. В ноябре прошлого года количество сделок в целом по Украине, согласно данным статистики, снизилось в зависимости от региона в среднем на 20–25%. Таковы данные официальной статистики. Существенное влияние на участников рынка оказала политическая нестабильность. Цены замерли, причем на довольно высокой отметке. Так, средняя цена квадратного метра в Киеве составляла осенью около $1 тыс.

Прошли выборы, но тут вступила в силу статья 11 закона Украины «О налоге с доходов физических лиц», регулирующая налогообложение операций по продаже недвижимого имущества. «На практике после вступления данного закона в силу продавец жилья вынужден выплатить государству от 1 до 13% с полученной прибыли,— говорит президент Ассоциации специалистов по недвижимости Украины Александр Бондаренко.— Причем нотариусы зимой не вполне понимали, в каких случаях им следует взимать 1%, а когда 13%, и в случае сомнений склонялись к большей ставке. В результате количество сделок уменьшилось в семь-десять раз практически во всех регионах Украины».

Сейчас рынок украинской недвижимости снова возвращается к привычному количеству сделок. Риэлтеры и продавцы по-прежнему надеются на отмену налога на продажу или хотя бы на снижение налоговых ставок. Пока же расходы на уплату налога переложены на покупателей недвижимости. Цены на квартиры и дома в Киеве и в Крыму за прошедшие месяцы 2005 года уже выросли на 13–35%. И будут расти дальше, считают украинские риэлтеры. Уже благодаря повышению спроса.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Всероссийская финансовая здравница

Самые высокие цены на квартиры в городах Крыма зафиксированы, естественно, в самом известном городе-курорте полуострова — Ялте. Там разница в стоимости метров жилья в новых домах вдвое и больше превышает цены на жилье в зданиях советской застройки. Так, квадратный метр новостроек в центре обходится от $2 тыс. до $3,5 тыс. Если покупать жилье, к примеру, в соседнем, но старом доме, заплатить придется от $1 тыс. до $1,5 тыс. за метр. В спальных районах цены значительно ниже: $600–1500 за 1 кв. м в новостройках и $500–600 — за метр в старых домах.

Аналогичная ситуация с ценами на недвижимость в Севастополе. В центре в новых домах стоимость квадратного метра колеблется от $550 до $1 тыс., в старых — от $700 до $1 тыс. В других районах Севастополя новостройки стоят от $450 до $600 за метр.

Естественно, квартиры продаются и в других городах полуострова. В маленьких городках легко купить частные дома с приличным участком земли и морем за соседним огородом.

«Можно ездить по маленьким бухтам Крыма, выбирать приглянувшиеся места и уже потом спрашивать у местных жителей, не продаются ли здесь дома,— говорит директор агентства „Севастополь-Риэлти“ Семен Глушко.— Или же действовать противоположным образом: обратиться в агентства с четкими требованиями к дому и участку, а потом рассматривать подобранные предложения».

Коттеджных поселков в российском понимание этих слов в Крыму пока нет. Однако в стихийной коттеджной застройке недостатка нет. Строят такие дома на продажу, как правило, мелкие строительные компании. Они покупают участок земли в старых населенных пунктах с инфраструктурой, в качестве которой выступает газ, почта и местное сельпо. Старое строение сносят, а на его месте возводят дом, вполне соответствующий московским представлениям о комфорте. На Украине очень популярна продажа коттеджей «под ключ». Самым распространенным материалом для строительства коттеджей в Крыму остается кирпич. Но силикатный, белый, а не красный, как в России. Деревянный дом на полуострове найти трудно.

Впрочем, стоит помнить, что в Крыму множество спорных земель, на которые кто только не претендует. Кроме того, в свете нынешней политической ситуации на Украине в скором времени вполне может оказаться, что выдача земель прежними властями полуострова будет признана незаконной.

Новый глава правительства Крыма Анатолий Матвиенко на совещании в совете министров потребовал от мэров крымских городов навести порядок в сфере земельных отношений. По его словам, следует навести порядок в распределении участков, провести инвентаризацию земель, переданных в аренду и субаренду, а также организовать продажу земельных участков на открытых аукционах «по истинно рыночной стоимости».

Что почем

В Киеве, в отличие от Москвы, можно купить не только квартиру, но и дом в черте города или участок земли под индивидуальное жилищное строительство. Одни из самых дорогих и популярных участков, по данным инвестиционной компании Red, находятся в Печерском районе украинской столицы. Улицы этого района расположены на крутых склонах, и стоимость земли здесь напрямую зависит от панорамы — со склонов открывается вид на Киево-Печерскую лавру, парк Славы, Днепр. Стоимость земли в этом районе колеблется от $27 тыс. до $40 тыс. за сотку.

Второе место по стоимости занимают участки, расположенные в районах Оболонь, Соломенка, Нивки, Сырец и Татарка. В Оболони ценятся только участки, расположенные около Днепра. Большинство же оболонских участков, выставляемых на продажу, не пользуются популярностью из-за небольших размеров — в среднем 6 соток. Цены на такие участки — $4–4,5 тыс. за сотку.

Высокие цены на Соломенке объясняются также ограниченным количеством предложений. Земельные участки около жилых массивов стоят от $9,5–10 тыс. за сотку.

Несмотря на удаленность от центра, сотка земли в Беличе, Борщаговке и Академгородке стоит практически столько же, сколько и в центре Киева. В Беличах — от $5,8 тыс., на Борщаговке — $4,9 тыс., в Академгородке — около $5 тыс.

прямая речь

Вы в Украину готовы инвестировать?

Сергей Алексашенко, руководитель Центра развития, в 1995–1998 годах первый зампред ЦБ, в 2001–2004 годах заместитель гендиректора холдинга «Интеррос»:
— Нет. Мне непонятна сегодняшняя экономическая политика Украины. Слишком широк круг интересов ее руководства. Российские компании давно и основательно утвердились в нефтяном, металлургическом и других секторах, а в Крыму наши состоятельные соотечественники давно скупают недвижимость. Но я решил, что местные риски пока слишком велики.

Александр Шохин, председатель координационного совета предпринимательских союзов:
— Пока нет. Необходима пауза, чтобы посмотреть, как пройдет процесс реприватизации на Украине. А потом и решать: инвестировать туда, где могут национализировать, либо в экономику, которая развивается по рыночным механизмам.

Дмитрий Суздальцев, зампредправления Росевробанка:
— Скорее да. Хотя говорить о выгодах и перспективах этого рынка рановато. Есть одна черноморская жемчужина, очень неплохое место для инвестиций. Для частных вложений Украина место неплохое: кто же откажется от домика на берегу Черного моря и собственного кусочка набережной?

Илкка Салонен, председатель правления Международного московского банка:
— В принципе сегодня становится все более интересно инвестировать в Украину как крупным компаниям, так и отдельным гражданам. Я бы вложился.

Игорь Юргенс, первый вице-президент инвестиционной компании «Ренессанс Капитал», вице-президент РСПП:
— Мы готовы и делаем это давно. Сам я не очень к этому стремлюсь, зато мои друзья уже давно купили по эллингу в районе Ялты. Никакой крупной реприватизации, на мой взгляд, там не будет, просто одной политической даме никак было нельзя без подобных заявлений.

Александр Лившиц, заместитель гендиректора компании «Русский алюминий»:
— Нет, мне и России хватает. Но, в общем, сейчас для компаний и для личных вложений на Украине нормальный климат — как в прямом, так и в переносном смысле.

Сергей Бобриков, гендиректор компании «Комус»:
— Месяц назад сказал бы «да», а теперь не знаю. Сегодня украинские власти силовым решением устанавливают цены на нефтепродукты, чтобы выполнить план посевной. Завтра введут государственное регулирование цен на канцелярские товары в магазинах, чтобы обеспечить успешное начало школьного года. Вряд ли стоит инвестировать в экономику, где правила игры определяет не рынок, а диктует власть.

Дмитрий Зимин, почетный президент «Вымпелкома»:
— В телекоммуникационную систему уже можно, а во все остальные сферы экономики Украины надо подождать и посмотреть, что там будет дальше. А то сейчас Украина подает очень большие надежды, но на самом деле там полный бардак.

Сергей Лисовский, председатель совета директоров компании «Моссельпром», член Совета федерации:
— Нет. Если инвестировать, то только в нашу экономику Но, судя по всему, Украина становится привлекательной для инвесторов, а украинская власть демонстрирует заинтересованность в этом. Свидетельство тому — заявление Тимошенко об урегулировании цен на газ, бензин, электроэнергию. И решить эту проблему она смогла за неделю, а наше правительство, говоря аграрным языком, только мычит по этому поводу.

СРЕДИ ЛУЧШИХ
ДОМОВ МОСКВЫ
предложение компании «ДОН-Строй» –
одно из самых обширных и выгодных для покупателей
Сегодня в нем представлены жилые комплексы:

В разных классах:
уникальные жилые комплексы трех высших категорий недвижимости – «Бизнес», «Премиум», «Де Люкс».

В разной степени готовности:
возможность воспользоваться выгодными условиями инвестирования на ранних этапах строительства, либо выбрать квартиру в готовом доме и уже завтра приступить к отделке.

В разных районах: в пяти лучших районах столицы – на западе, северо-западе, севере и востоке Москвы. Каждый комплекс имеет свою географическую особенность – будь то набережная Москвы-реки, парковые зоны или тихие уголки исторического центра города.

Де Люкс: Дом на Покровском бульваре, Казарменный пер., вл. 3. Новая Остоженка, 1-й Зачатьевский пер., вл. 5-7-9, Молочный пер., вл. 2-4. Дом на Смоленской набережной, Малый Новопесковский пер., вл. 8/17.

Премиум: Алые Паруса, V корп., Авиационная, д. 77-79. Триумф-Палас, Чапаевский пер., вл. 3. Дом на Мосфильмовской, ул. Пырьева, вл. 2. Воробьевы Горы, ул. Мосфильмовская, вл. 4-6. Дом в Сокольниках, ул. Русаковская, вл. 37-39. Седьмое Небо, ул. Ак. Королева, вл. 8.

Бизнес: Измайловский, ул. 4-я Парковая, вл. 10. Бирюзова, 33, ул. М. Бирюзова, вл. 33. Эльсинор, ул. М. Соколовского, вл. 5-7. Северная Звезда, ул. Расплетина, д. 22.

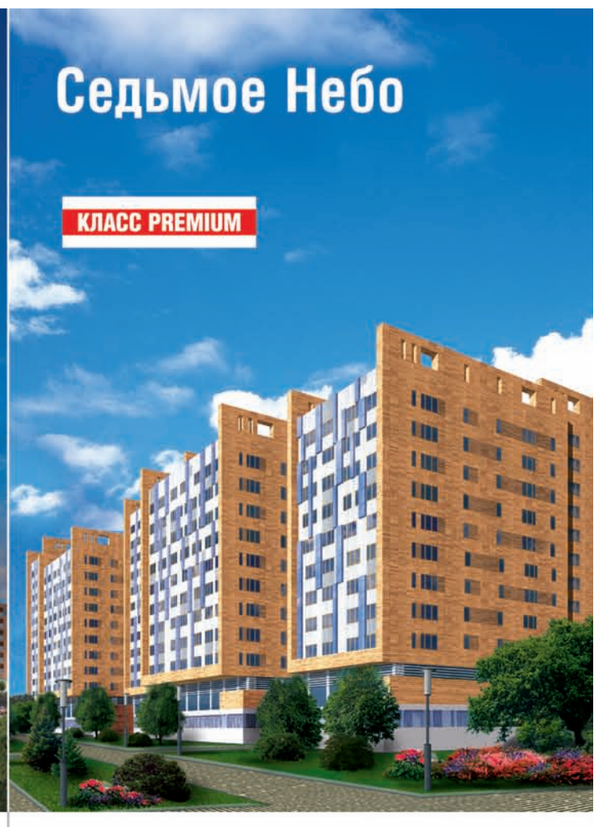
УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
ИПОТЕКА ОТ «ДОН-Строя» это –
– индивидуальное рассмотрение каждого обращения
– удобство и простота оформления
– рассрочка до 20 лет
– низкие ставки процентов по кредитам

ПРОДАЖА
ОФИСОВ
И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
а также
аренда и совместные проекты
Уникальная программа по продаже и аренде нежилых помещений.
В большинстве жилых комплексов вниманию клиентов представлены офисные и торговые помещения, объекты спортивного и развлекательного назначения.

«ДОН-СТРОЙ» 105-47-47
www.don-stroy.com
Лиц. МСЛ №024449, 041338, 041466

НОВЫЙ ДОМ КАТЕГОРИИ DE LUXE ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕКРАСНЫМ ПРИМЕРОМ ТОГО, КАК СОВРЕМЕННАЯ АРХИТЕКТУРА ГАРМОНИЧНО ВПИСЫВАЕТСЯ В КЛАССИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ.
■ БЕЗУПРЕЧНЫЙ, СТИЛЬНЫЙ И РОСКОШНЫЙ – ТОЛЬКО ТАКОЙ ДОМ МОГ ПОЯВИТЬСЯ В УНИКАЛЬНОМ МЕСТЕ ПО СОСЕДСТВУ С ЧИСТЫМИ ПРУДАМИ
■ ЖИВОПИСНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН. ОКРУЖЕНИЕ – ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ XVIII–XIX ВВ.
■ НОВЕЙШЕЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ
■ КВАРТИРЫ ОТ 100 М2
■ ДВУХ- И ТРЕХСТОРОННИЕ КВАРТИРЫ
■ ПОТОЛКИ – 3,2 М
■ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ
■ ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Исторический центр старой Москвы, 2 минуты от Чистых прудов



НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА «ПРЕМИУМ» РАСПОЛАГАЕТСЯ В УНИКАЛЬНОМ МЕСТЕ – НА БЕРЕГУ ОСТАНКИНСКОГО ПРУДА, ПО СОСЕДСТВУ СО ЗНАМЕНИТОЙ УСАДЬБОЙ ШЕРЕМЕТЕВА, РЯДОМ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМ ДВОРЦОМ И НЕПОВТОРИМЫМ ПАРКОВЫМ АНСАМБЛЕМ.
■ ЭФФЕКТНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ
■ СОВРЕМЕННЫЕ ИНТЕРЬЕРЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН
■ БОЛЬШАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ
■ КВАРТИРЫ ОТ 74 КВ. М ДО 200 КВ. М, ПОТОЛКИ - 3,20 М
■ НОВЕЙШИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ
■ СОБСТВЕННАЯ СЛУЖБА ЭКСПЛУАТАЦИИ
■ ТРЕХУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ОХРАНЫ
■ ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

Стильная архитектура жилого комплекса призвана максимально подчеркнуть преимущества местоположения