



Как получить кредит на новостройку без промежуточного залога **3** | Что произойдет с домами, построенными на сельхозземлях **5** | Когда арендная ставка сравняется с ипотечной **11** | Почему выгодно покупать дома в камерных поселках **12** | От чего зависит размер платы за обслуживание в городском доме **14** | Как архитектурный облик влияет на цену квадратного метра **16** |

Многие городские строительные программы, такие как снос пятиэтажек или преференции молодым семьям, инициировались лично бывшим мэром. Теперь, когда властные структуры города тщательно избавляются от «лужковского прошлого», они могут оказаться под угрозой. Корреспондент «Ъ-Дома» **Альберт Акопян** выяснял, что может случиться с масштабными городскими проектами.

Осень патриархов

ИТОГИ

Ветхое все-таки снесут

Пожалуй, переселение пятиэтажного фонда — та самая программа, которая будет продолжаться независимо от московского руководства. Все-таки районы пятиэтажной застройки — один из главных городских территориальных ресурсов и строительное лобби в первую очередь заинтересовано в их реконструкции.

«Невозможно приостановить реконструкцию пятиэтажного и ветхого жилого фонда просто потому, что пятиэтажки были рассчитаны на 25 летний срок службы, не говоря уже о том, что это жилье давно устарело морально», — говорит генеральный директор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев.

С коллегой согласен директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин: «Некоторые программы, например снос домов первого периода индустриального домостроения, могут подвергнуться корректировке по объемам финансирования, а значит, и по срокам реализации. Однако Генеральный план развития города принят, а в соответствии с ним основными резервами нового жилищного строительства выступают промзоны, территории, занятые высоковольтными линиями, и пятиэтажки».

Сергей Лушкин считает, что даже кардинальное изменение политики города по отношению к застройщикам почувствуется лишь через несколько лет, когда новые проекты



поступят на рынок. Но резких колебаний на рынке ждать не стоит: «Возможно, будут отозваны некоторые разрешения на строительство — на участках, где сроки начала стройки постоянно переносятся, и на наибо-

лее спорных площадках в историческом центре города. Я жду от нового руководства мораторий на строительство в центре».

«Программы жилищного строительства, комплексной реконструк-

ции в районах Москвы уже утверждены и размещены на официальных сайтах административных округов, где можно ознакомиться и с программой ликвидации пятиэтажного жилищного фонда», — говорит директор службы

маркетинга УК «Пересвет-Инвест» Ирина Кирсанова. Эксперт лишь выражает надежду, что в ближайшей перспективе увеличится и объем строительства социальной инфраструктуры, в частности детских садов, школ и особенно спортивных учреждений — объектов, которых остро не хватает в Москве.

«Думаю, проекты, которые ориентированы напрямую на конечного потребителя, не пострадают, — успокаивает обитателей «хрущоб» и генеральный директор компании ИПО-ТЕК.РУ Дмитрий Овсянников. — Это программы, основой которых является финансирование из московского бюджета».

Вне конкурса

Другое дело, как именно будут выполняться социальные программы и какие компании окажутся ближе других к бюджетной кормушке. Очевидно, что Москва слишком далеко зашла в монополизации строительного рынка. Что и показал недавний скандал вокруг слов Владимира Ресина о распределении госзаказа. А именно о том, что столичное правительство обязалось обеспечить в следующем году компанию «Главмострой» (входит в корпорацию «Главстрой» Олега Дерипаски) городскими подрядами на строительство в 2011 году «не менее 250–300 тыс. кв. м из запланированных 600 тыс. кв. м социального жилья». То есть фактически речь шла о централизованном распределении госзаказов.

(Окончание на стр. 6)

Котлованы амбиций

спекуляции

В годы спекулятивного роста цен на недвижимость инвесторы в квадратные метры гарантировали приличную маржу — до 100% в год. Сейчас инвесторы могут отслеживать удорожание объектов в зависимости от этапа строительства. Впрочем, даже на фоне стагнирующего рынка ценообразование на новостройки не обходится без спекуляций.

Рисков стало меньше

В далеком уже 2005 году, в разгар ажиотажного роста цен на недвижимость, удачливым инвестором считался любой покупатель квартиры, земли или загородного дома. При этом «чистыми» инвесторами называли чуть ли не треть всех приобретателей недвижимости в Московском регионе. Когда экономическая ситуация в мире начала давать сбой, именно их считали источником потенциальной угрозы. Многие ждали, что так называемые инвестиционные покупатели обрушат отечественный рынок, начав сбывать не оправдавшие надежд квадратные метры. Этого не произошло — цены обвалились без их помощи.

Сейчас количество инвестиционных покупателей оценивают от скромных 1–2% (по версии Penny Lane) до 8% («Мизаль-Новостройки»). Самое главное правило инвесторов новой волны — не надеяться, что цены вернутся к докризисному

уровню. Сегодня нет и не может быть астрономических делт 2003–2005-го, когда в год можно было заработать по 100–150% на одной квартире. Тем не менее в нынешних реалиях доход от инвестиций в недвижимость оказывается привлекательнее и надежнее, чем, например, биржевые операции и банковские вклады. Главное — сделать коррекцию на риски.

Навар с квадратметра

Самый очевидный и популярный инвестпродукт — городские квартиры. Даже в отсутствие тренда на рост цены на них растут с момента открытия продаж.

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком», выделяет две стратегии ведения продаж. Первая, характерная в большей степени для проектов экономкласса, подразумевает начало реализации на этапе котлована. «При этом стоимость квадратного метра, как правило, на 30–40% ниже средней рыночной. Далее, когда возведена подземная часть проекта, застройщики обычно повышают цену примерно на 15–20%, когда объект готов наполовину — еще на 10–15%. После завершения строительства и сдачи объекта Госкомиссии стоимость жилья возрастает в среднем еще на 20–25%. В отдельных случаях цена может подняться вплоть до 50%», — говорит господин Таганов.

(Окончание на стр. 10)

Реклама ООО «Легион Строй Ресурс». Застройщик ОАО «ЛГМ». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.4suns.ru



МОЯ ЖИЗНЬ. МОЙ ДОМ.

УНИКАЛЬНЫЙ ДОМ **ПО УНИКАЛЬНОЙ ЦЕНЕ***

Элитный жилой комплекс «ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА» объединяет в себе качества, необходимые для современной жизни на высшем уровне. Расположившись всего в километре от Кремля в историческом центре столицы — Замоскворенье, переулки которого хранят атмосферу старой Москвы, «ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА» — настоящий подарок для тех, кто ценит стиль, комфорт и наивысшее качество жизни. В состав жилого комплекса входят 214 квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением, из которых открываются виды на Кремль, Храм Христа Спасителя, набережную реки Москвы и историческую застройку Замоскворенья. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к качеству строительства и отделки, а современный уровень технического оснащения и передовые инженерные решения создают максимально комфортные условия для проживания.

* В связи с завершением строительства мы готовы предложить нашим покупателям специальные условия приобретения на ограниченное количество оставшихся квартир. Все подробности о специальных условиях и сроках их действия Вы можете получить по телефону (495) 229 04 66 или на сайте www.4suns-dom.ru

+7 (495) 229 04 66

www.4suns-dom.ru

