

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ

ЖИЛОЙ ДОМ | РЕКЛАМНОЕ ИЗДАНИЕ | №1 [01] ДЕКАБРЬ 2010

WWW.KOMMERSANT.RU

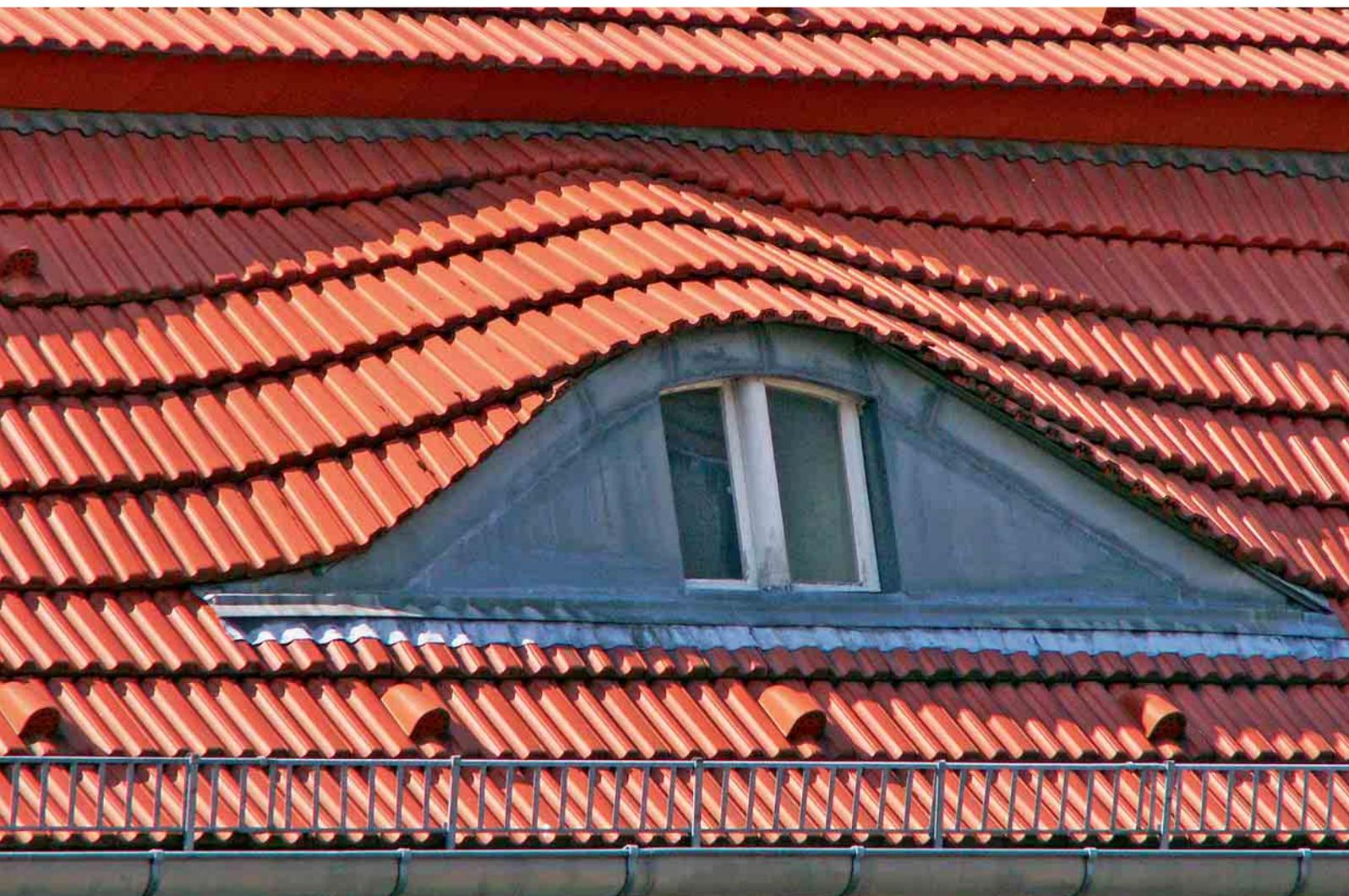
ЖИЛОЙ ДОМ

КОММЕРСАНТЪ УФА

Жилье на конвейере | 8

От двух до пятидесяти | 14

Халиф на час | 24





НОВЫЙ СТАНДАРТ СТОЛИЧНОГО КОМФОРТА

ПРОЕКТ LOTUS - ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА De Luxe В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ УФЫ. С ПОЯВЛЕНИЕМ LOTUS НАЧИНАЕТСЯ НОВЫЙ ОТСЧЕТ ВРЕМЕНИ - ЗАДАЕТСЯ МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, СРАВНИМЫЙ С ЛУЧШИМИ ЕВРОПЕЙСКИМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ. И ДЛЯ ТАКОГО СМЕЛОГО ЗАЯВЛЕНИЯ СУЩЕСТВУЮТ ВЕСОМЫЕ АРГУМЕНТЫ.

ИЗБИРАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К КОНТИНГЕНТУ 46-ТИ КВАРТИР ГАРАНТИРОВАН - ПОКУПКУ ТАКОГО ЖИЛЬЯ МОГУТ СЕБЕ ПОЗВОЛИТЬ ТОЛЬКО ТЕ, КТО УЖЕ ЗНАКОМ С ХОРОШИМ СЕРВИСОМ. ЭТОТ КОМПЛЕКС СТАНЕТ СИМВОЛОМ УСПЕХА И ОБЪЕДИНИТ ПОД СВОИМ КРОВОМ ДОСТОЙНЕЙШИХ ЛЮДЕЙ РЕСПУБЛИКИ. БЕЗОПАСНОСТЬ, ПРИВАТНОСТЬ, ЛОКАЦИЯ В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА И В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ТИШИНА И ПОКОЙ - КАЗАЛОСЬ БЫ, НЕСОВМЕСТИМЫЕ ВЕЩИ, НО С ПОЯВЛЕНИЕМ LOTUS - РЕАЛЬНЫЕ. ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ЛЮБИМЫХ ЛЮДЕЙ НЕ БЫВАЕТ МНОГО, ПОЭТОМУ - КВАРТИРЫ ОТ 97 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. САМЫЕ БОЛЬШИЕ - А ТАКИХ КВАРТИР В КЛУБНОМ ДОМЕ БУДЕТ ВСЕГО ДВЕ - ПЛОЩАДЬЮ 350 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ, СОПОСТАВИМЫ С КОРОЛЕВСКИМИ НОМЕРАМИ САМЫХ РОСКОШНЫХ ОТЕЛЕЙ. ОКНА ВСЕХ КВАРТИР ВЫХОДЯТ НА ПАРК ЯКУТОВА, НА ВНУТРЕННЕЙ ТЕРРИТОРИИ СВОЙ ЗАКРЫТЫЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДВОР-САД.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ, ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРЕМИАЛЬНЫЕ. ФИТНЕС-СПА-КЛУБ С БАССЕЙНОМ ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ 25 МЕТРОВ, МИНЕРАЛЬНЫМИ ВАННАМИ И ХАМАМОМ, УЮТНОЕ ДОМАШНЕЕ КАФЕ, КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ROOM SERVICE, БЕСШУМНЫЕ СКОРОСТНЫЕ ЛИФТЫ, ПО 2 ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТА С КЛАДОВОЙ ДЛЯ КАЖДОЙ КВАРТИРЫ, ДЕТСКАЯ КОМНАТА, ТЕХНОЛОГИЯ «УМНЫЙ ДОМ» И МНОГОЕ ДРУГОЕ.

СОГЛАСНО КОНЦЕПЦИИ НОВОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА, СОВРЕМЕННАЯ ЭСТЕТИКА И СЕРВИС ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЮ О ЧЕЛОВЕКЕ XXI ВЕКА. СИМВОЛ ЛОТOSA ТРАДИЦИОННО ОЗНАЧАЕТ ДУХОВНУЮ И ФИЗИЧЕСКУЮ ЧИСТОТУ. ДАЖЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ СУЩЕСТВУЕТ МЕСТО, ГДЕ ЭТО ВОЗМОЖНО.



КАРТА ЖИЛЬЦА



УМНЫЙ ДОМ



24 ЧАСОВОЙ
CONVENIENCE STORE



ЦЕНТР ДОСУГА



ДОМАШНЯЯ КУХНЯ



ФИТНЕС ЦЕНТР,
СПА, САЛОН КРАСОТЫ



24 ЧАСОВОЕ
ОБСЛУЖИВАНИЕ
И ОХРАНА



ДЕТСКАЯ КОМНАТА



ЗАКАЗЧИК
ООО «ГРИНХАУС»



АВТОР ПРОЕКТА
ООО «РАУМ АРЧИТЕКТС»

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАРТНЕР
ОАО АКБ «БАШКОМСНАББАНК»



ТЕЛЕФОНЫ ДЛЯ СПРАВОК: (347) 2-999-007, 8-905-3-555-555



НАТАЛЬЯ РЕТИНСКАЯ
 РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА
 «ЖИЛОЙ ДОМ. УФА»

ЖИЛОЙ ДОМ

В номере
№1

Мне кажется символичным, что мы часто используем выражение «Строить счастье». Систематичность, основательность и продуманность — это залог успеха, тот самый рецепт, который позволяет нам быть уверенными в будущем. Накануне нового 2011 года ИД «Коммерсантъ-Башкортостан» приступает к выпуску журнала «Жилой Дом», который призван рассказывать о сфере строительства и недвижимости. Новости, аналитика, актуальные интервью и комментарии специалистов ценны всегда, а собранные в одном журнале приобретают особую важность. Строить, отделывать, украшать свой дом, выбирать жилище для себя и семьи — что может быть приятнее и ответственнее?

Так совпало, что 2010 год стал точкой отсчета для многих — смена курса и отношения к строительной сфере у всех на устах. В этом номере мы подводим итоги уходящего года и пытаемся заглянуть в будущее: как изменились цены и спрос на недвижимость за 2010 год (стр.10), каковы планы республики по строительству на ближайшие пять лет (стр.8), что стоит учесть при инвестировании в событийное жилье (стр. 24).

Символ наступающего нового 2011 года — Белый кот, а он, как известно, животное капризное и превыше всего ценящее комфорт. Это благоприятное время для обновления жилья или вложений в него. Главное — успеть и не прогадать. ■



8

ТРЕНД

Жилье на конвейере

Прогнозы и планы на 2011 г.



10

РЫНОЧНАЯ СИТУАЦИЯ

Жизнь после дна

Рынок недвижимости вышел из ценового кризиса



14

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

От двух до пятидесяти

Щедрость девелоперов на загородном рынке



24

ИНВЕСТИЦИИ

Халиф на час

Владельцы апартаментов во время Олимпийских игр смогут вернуть до трети стоимости

Коммерсантъ. ЖИЛОЙ ДОМ рекламное издание | РЕДАКЦИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ. УФА» | Генеральный директор РУСТАМ МУРАТОВ
 Директор по рекламе АННА МАЛКОВА | Директор по распространению НАТАЛЬЯ ШАГИЕВА | Верстка АЙРАТ ШАРАФУТДИНОВ | Дизайн Артемий Ходорев
 Руководитель проекта НАТАЛЬЯ РЕТИНСКАЯ
 Тел. редакции (347) 246 2528, 292 7965

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА | Главный редактор АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ
 Главный художник МАКСИМ ЛЮБАНОВСКИЙ | Автор дизайн-проекта АНАТОЛИЙ ГУСЕВ | Ответственный секретарь КРИСТИНА ОЗМАНОВА
 Бильд-редактор ВИКТОР КУЛИКОВ | Верстка ЕЛЕНА КАЗАКЕВИЧ | Директор по печати АЛЕКСАНДР ПЛОТНИКОВ | Руководитель проекта АЛЕКСЕЙ ХАРНАС
 Тел. редакции (499) 9439774

УЧРЕДИТЕЛЬ ЗАО «Коммерсант. Издательский дом» 125080, Москва, ул. Врубеля, 4, (499) 943 97 71, 943 97 68. | Журнал «Коммерсант. Жилой Дом» зарегистрирован в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство ПИ №ФС77 — 28150 от 27 апреля 2007 года

ИЗДАТЕЛЬ ООО «Коммерсантъ-Башкортостан» 450022, Уфа, ул. Менделеева, 137, (347) 246 25 28, 292 79 65. ОТПЕЧАТАНО В ТИПОГРАФИИ УФИМСКИЙ ПОЛИГРАФКОМБИНАТ 450026, УФА, ПРОСПЕКТ ОКТЯБРЯ, 2. (347) 223 77 01, 223 97 00. ПОДПИСАНО В ПЕЧАТЬ: 20.12.2010 Г. ЗАКАЗ № 2.0193.10.

Распространяется бесплатно в составе газеты «Коммерсантъ», адресной рассылкой по юридическим лицам и дополнительным тиражом в риелторских компаниях, ресторанах, отелях, автосалонах, студиях дизайна, мебельных салонах.

Тираж по Уфе 5 000 экз.

Сбор и размещение рекламы (347) 246 25 27, 246 25 28, 292 79 65

Фото на обложке: ПРЕСС — СЛУЖБА ИД «КОММЕРСАНТЪ»

Редакция не предоставляет справочной информации. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламных объявлениях. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммерсант. Жилой дом», допускается только на основании письменного разрешения издателя.



ТРЕСТ № 3

246-14-06

www.trest3rb.ru



Элитный жилой комплекс «Дом на Новомостовой» расположен в историческом центре Уфы на пересечении улиц Заки Валиди и Новомостовая.

Главные преимущества объекта: удобное расположение с выездом на проспект Салавата Юлаева, надежные технологии строительства, качественная отделка фасадов и эксклюзивный дизайн вестибюлей и прилифтовых холлов, охраняемая огороженная территория, подземный паркинг, на первых этажах жилого комплекса расположатся кафе и ресторан, аптека и продуктовый магазин.

«Дом на Новомостовой» состоит из семи секций переменной этажности (от 8 до 11 этажей) с подземным паркингом и большой дворовой территорией. В комплексе вы сможете найти квартиру площадью от 46 м² до 114 м² с удобной планировкой и чудесным видом на город.

Срок сдачи: 4 квартал 2011 года

Стоимость: от 49000 р. за кв.м.

Подробную информацию о покупке квартир в элитном ЖК «Дом на Новомостовой» вы можете получить в отделе продаж Строительного треста №3 по телефонам:

(347) 246-14-06, 266-66-20

www.trest3rb.ru





ТРЕСТ № 3

246-14-06

www.trest3rb.ru



GREEN PARK

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КЛАССА DELUXE

«Green Park» - это первый в Уфе современный жилой комплекс класса DeLuxe, расположенный в лесном массиве среди вековых дубов на высоком склоне реки Уфы в районе Лимонария.

Концепция комплекса «Green Park», разработанная лучшими уфимскими архитекторами, предусматривает строительство двух групп 6-8-этажных жилых домов, расположенных таким образом, что из каждой квартиры откроется завораживающий панорамный вид на реку. Каждая группа домов будет объединена общим подземным паркингом и вестибюлем, отделка которого будет осуществлена по эксклюзивному дизайн-проекту, с использованием самых современных материалов.

В состав жилого комплекса входят всего 120 квартир площадью от 45 до 250 м² с просторными террасами, на последних этажах расположатся пентхаусы с панорамным остеклением,

высотой потолка 3,5 метра. Для комфорта будущих жителей в домах предусмотрены бесшумные скоростные лифты OTIS.

Над оформлением территории комплекса будут работать ландшафтные архитекторы, здесь расположатся смотровые площадки, детские игровые городки, спортивные площадки. Особое внимание будет уделено безопасности жителей: вся территория комплекса будет находиться под круглосуточной охраной, снабжена системами видеонаблюдения.

Жилой комплекс класса DeLuxe «Green Park» станет воплощением качественно нового уровня современных жилых комплексов, будет сочетать в себе камерную атмосферу, высочайшее качество материалов и технологий, надежность и безопасность, продуманные планировки, внимание к каждой детали.



«Строительная отрасль способна решить накопившиеся проблемы»

6



ФИЛИПП ГАС-ГОЧКИН

Массовое жилищное строительство не возможно без осуществления грамотного, экономически и технически обоснованного градостроительного планирования.

Халит Махмудов Председатель Госкомитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре:
«В ближайшие пять лет планируется построить 13 млн 710 тысяч квадратных метров жилья. Таким образом, республика может войти в первую тройку по этому показателю среди регионов России. Пока же по обеспеченности жильем мы находимся на 56 месте в стране».

Сегодня на одного человека в республике приходится 21,1 квадратного метра жилья, это один из худших показателей даже в ПФО.

Причин, которые не давали последние время развиваться строительной отрасли, немало.

К примеру, объем ипотечного кредитования сократился за последние два года в шесть раз. И сегодня ключевой проблемой для нас является формирование источников финансирования строительства и создание условий для получения ипотечных кредитов населению с невысокими доходами. Однако мало сделать ипотеку доступной, необходимо еще наращивать объемы строительства. В противном случае, мы затормозим развитие рынка недвижимости. Поэтому, помимо стимулирования спроса необходимо также стимулировать инвестиции, предоставляя застройщикам выгодные банковские кредиты.

Не лучшим образом на развитии отрасли сказывается и излишняя регламентиро-

ванность в выдаче исходно-разрешительной документации на строительство. Многие застройщики также жалуются на недоступность земельных участков.

Незапланированные земли

Кстати, о земле. Как известно, в строительстве важно наличие четырех основных составляющих: земельный участок, проект, финансы и строительные материалы. Приходится констатировать тот факт, что сегодня далеко не все муниципалитеты имеют градостроительные документы. Между тем, их отсутствие самым негативным образом сказывается на планировании территорий.

Более того, это дает возможность руководителям распределять земельные участки по своему усмотрению. Они уходят кому попало. Множество решений подтасовываются. Земли выдаются через подставных лиц, после чего их перепродают. Поэтому необходимо усилить контроль за тем, как используются и кому раздаются земли.

Кроме того, я считаю, что муниципалитеты обязаны вплотную заниматься подготовкой площадок обеспеченных готовой градостроительной документацией, техническими условиями на подключение инженерных сетей — сегодня этим занимается заказчик-застройщик.

Что касается коммунальной инфраструктуры. Нами проведены расчеты и внесены в Программу жилищного строительства республики на 2011-2015 годы. Уже в будущем году на строительство инженерных сетей предполагается выделить более миллиарда рублей, а на строительство распределительных газовых сетей — 400 млн рублей.

Программный подход

В разработанной в республике программе жилищного строительства, рассчитанной до 2015 года, учтены все негативные факторы, тормозившие развитие отрасли. Предусмотрены возможности снятия административных

барьеров, в том числе за счет внедрения системы «единого окна». Также документ предусматривает снижение себестоимости строительных работ. Добиться этого можно, в том числе, и за счет применения новых систем домостроения. Кстати, в ближайшие годы в республике появится ряд новых производств, которые будут выпускать современные, а главное, дешевые стройматериалы.

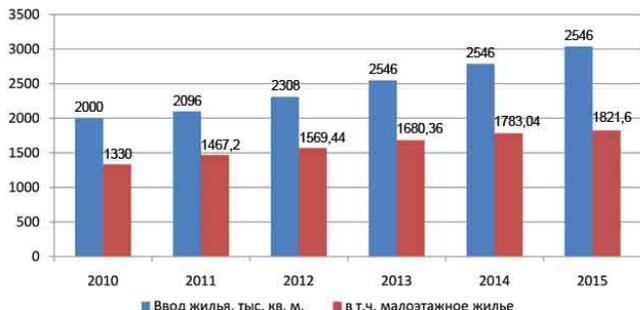
В программе также предложены варианты развития ипотечного кредитования. Мы изучили опыт зарубежных коллег и сейчас разрабатываем пилотный проект для создания стройсберкасс в республике; также предлагается создать условия для формирования молодежных жилищных кооперативов.

Задача Госкомитета по строительству и архитектуре сегодня — максимально уменьшить влияние факторов, которые мешают быстро, качественно и недорого строить.

28,4

ТЫСЯЧИ ГЕКТАРОВ земли планируется выделить только под жилищное строительство. До 2015 года на данных участках будет построено около 25,2 млн кв. м жилья. В республике планируется поэтапное изменение соотношения строительства малоэтажных и многоквартирных жилых домов, с увеличением доли последнего к 2015 году до 40% в общей структуре ввода жилья в эксплуатацию.

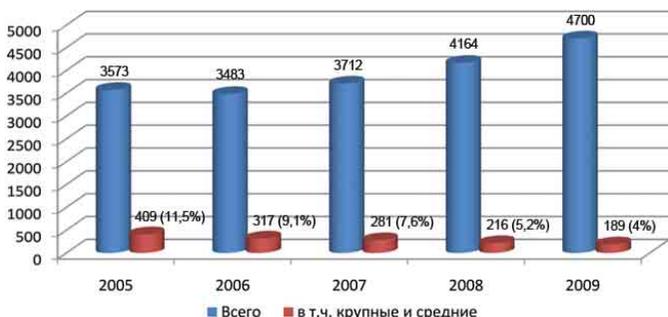
ПРОГНОЗ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РБ НА 2011-2015 ГОДЫ (в тыс. кв. м.)



Источник: Государственный Комитет Республики Башкортостан по строительству и архитектуре

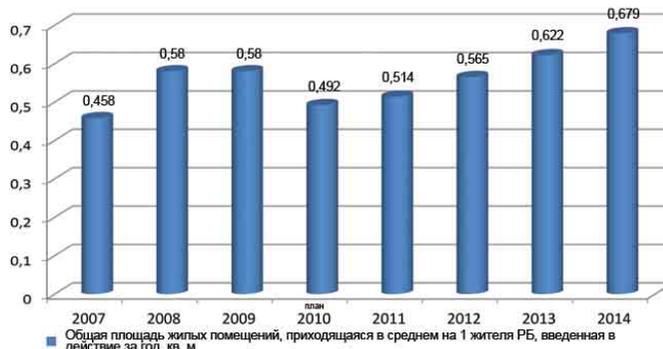
1 МЛН 700 ТЫСЯЧ квадратных метров жилья построено в республике за 11 месяцев текущего года. Что составляет 92,7% к плану.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЧИСЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (в т.ч. и средних) В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН ЗА 2005-2009 ГОДЫ



Источник: Государственный Комитет Республики Башкортостан по строительству и архитектуре

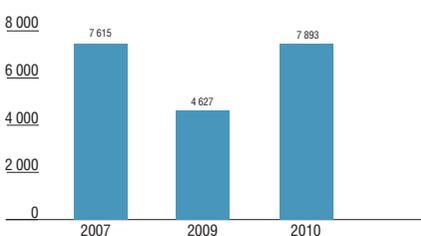
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СРЕДНЕМ НА 1 ЖИТЕЛЯ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН



Источник: Государственный Комитет Республики Башкортостан по строительству и архитектуре

2 000 организаций на сегодняшний день получили свидетельства СРО. При этом около 150 строительных организаций находятся в различных процедурах банкротства. С 2009 года объем работ по строительству снизился на 16,3% и составил 80,6 млрд руб, причем лишь около 40% объема подрядных работ выполнено крупными и средними компаниями. За последние пять лет число таких организаций уменьшилось вдвое.

ПРОДАЖА КВАРТИР В МОСКВЕ (октябрь)



Источник: управление Росреестра РФ

7 843 сделки купли-продажи было зарегистрировано в Москве в ноябре 2010 года, это на 3% больше, чем в октябре 2010 года. Но по сравнению с прошлым годом число сделок выше на 59%. Оно почти совпало с числом сделок в октябре 2007 докризисного года (7893).

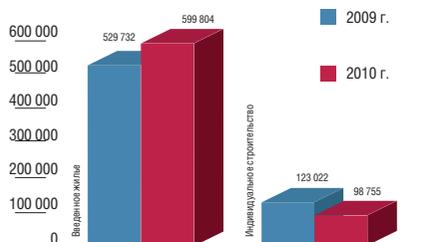
СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ (долларов)



Источник: интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» www.irn.ru

22 000 руб. в месяц составляет аренда самой дешевой однокомнатной «хрущевки» в Москве в пределах МКАД. А за возможность жить в исторической квартире князя Голицына на Поварской улице площадью 410 кв. м просят \$45000 в месяц.

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В КАЗАНИ



Источник: управление градостроительных разрешений исполкома Казани

87,5% от годового задания по РТ на 1 декабря было введено в строй 1,768 млн кв. м жилья. В то же время площадь индивидуального жилищного строительства в Казани за 11 месяцев текущего года увеличилась на 24% по сравнению с тем же периодом в 2009 году.

Жилье на конвейере

ТРЕНД

Кадровые перестановки руководства республики повлекли за собой перемены. Застой в строительной отрасли закончился. Программа «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральная целевая программа «Жилище» предполагает увеличение объемов ввода жилья. Республика берет на себя обязательства в ближайшие пять лет вдвое увеличить объемы жилищного строительства.



НАТАЛЬЯ РЕТИНСКАЯ

За комментарием относительно перемен в сфере строительства мы обратились к генеральному директору ГУП «Фонда Жилищного Строительства РБ» г-ну Нугуманову.

— Рауф Самигулович, что повлечет за собой принятие такой программы?

— Госстроем определены стратегические направления отрасли, ориентированные преимущественно на реализацию соответствующих федеральных и региональных программ стимулирования жилищного строительства, с одновременным осуществлением мероприятий по поддержке спроса и предложения на жилищном рынке.

Одним из направлений программы является то, что «Фонду Жилищного строительства» возвращается его первоначальная функция — функция единого оператора по распределению господрядов на социальное жилье. Таким образом, Фонд будет зани-

маться только социальным жильем, исключив коммерческую застройку. Это будет касаться как многоэтажного жилья, так и малоэтажного.

Первоочередная задача фонда - обеспечить под жилищное строительство земельные участки, с коммунальной и инженерной инфраструктурой.

— А как это возможно сделать?

— Для этого есть механизм частно-государственного партнерства. Строительство инженерных сетей обеспечивают сетевые компании, подготовив при этом комплексно площади под застройку. Это позволит сформировать республиканский земельный

Формирование земельного резерва на 2-3 года вперед позволит вывести отрасль на конвейерное возведение жилья



резерв под строительство на 2-3 года вперед. Какие конкретно площадки отведут под строительство соцжилья, мы узнаем в марте-апреле, когда министерство проведет инвентаризацию земель. В итоге мы будем четко знать, где строить и получать площадки со всеми коммуникациями.

Значительно сократятся сроки выдачи разрешительной документации на проектирование, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Вся бюрократическая составляющая будет занимать не больше 300 дней.

Кроме того, будут разработаны проекты комплексного освоения тер-

риторий, а также набор типовых проектов зданий, что обеспечит ускоренное проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства.

Такой подход выведет отрасль на конвейерное возведение жилья.

Механизм распределения подготовленных строительных площадок еще не отработан, про него пока рано говорить, но, в любом случае, конкурсный отбор застройщиков и подрядчиков будет производиться. Большое внимание будет уделяться возможностям застройщика и его оборотным средствам. В любом случае это выгодно скажется на подрядных и субпод-

рядных организациях, так как обеспечит им гарантированный заказ.

Дополнительно планируется рассмотреть переход Фонда в статус некоммерческой организации. Нарастивание уставного капитала за счет ежегодного бюджетного проектного финансирования делает организацию привлекательной при работе с банками, с инвесторами и в целом на финансовом рынке. Ведь привлекаться инвесторы будут под конкретные проекты, с четко расписанными условиями участия.

— Отразятся ли эти новшества на населении, и каким образом будет происходить стимулирование потребительской активности?

— Увеличение объемов возводимого жилья со временем приведет к уменьшению стоимости квадратного метра. Чем больше жилья будет строиться, тем доступнее оно будет. Ипотечное кредитование тоже проходит стадию пересмотра. Предполагается с 2011 года гражданам республики, нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставлять льготную процентную ставку в размере 6% годовых, путем субсидирования за счет бюджета РБ. Но и сам Фонд практикует программу социальной ипотеки для своих покупателей. При первоначальном взносе 10-30% Фонд предоставляет ипотеку под 8% годовых на 10 лет. Удобно, практично и выгодно. Уже 15 тысяч человек воспользовались такой услугой Фонда.

В целом, принятие такой программы должно благополучно отразиться на экономике региона: это новые рабочие места, комфортность жилищного фонда, улучшение архитектурного облика городов, повышение эффективности инвестиционных вложений, увеличение сборов налогов в бюджет от строительной отрасли. Соответственно, повысится уровень жизни населения, и жители республики смогут улучшить жилищные условия, подыскать и приобрести себе доступное и комфортное жилье. ■

10 *Сегодня рынок недвижимости, по оценкам профессионалов, полностью вышел из кризиса. По крайней мере, ценового. Для покупателя это означает рост стоимости квадратного метра. В поддержку спроса вновь появилась ипотека. Однако агентства недвижимости активных покупок жилья не констатируют: клиенты только присматриваются.*



Корректировка цен кризисом Агентства недвижимости города датировали ценовое «дно» ноябрем 2009-го: в среднем цены на все типы жилья упали на 20-25%. В 2010-ом рынок стал расти. Сегодня, по заверениям профессионалов, ничего не предвещает резких скачков. В начале ноября 2010 Уфа зафиксировала в среднем 43 000 рублей за 1 кв. метр самого распространенного типа жилья, «вторички». Год назад тот же самый метр стоил 39 000 рублей.

Что касается жилья возводимого, то все помнят стройки, которые по мановению кризиса встали как вкопанные. Но спрос заморозить было нельзя, и он существовал даже в самые тяжелые времена. Люди понимают: недвижимость — стабильный актив. Средняя цена 1 кв.м. на первичном рынке жилья в Уфе в ноябре 2010

года составляла 42 900 рублей, в декабре 2009-го — 38 000 рублей.

Уфа — не самый дорогой город Город Уфа с ценой 43 000 руб. за 1 кв. метр в сегменте вторичного жилья занимает 13-е место в списке 35 городов Российской Федерации с численностью населения от 500 тыс. жителей и выше. Итак, давайте рассмотрим самые крупные города в очереди перед Уфой.

Первое место, конечно, занимает Москва: 137 000 против прошлых годов 115 000 рублей. В столице России

рост цены за год составил 19%. А вот Санкт-Петербург, видимо, не хочет выходить из кризиса: 83 000 против прошлогодних 81 400 рублей за метр. Екатеринбург не отстает от второй столицы нашей родины: 2% роста в цене. Однако жить в соседском уральском городе все равно дороже, чем в Уфе: сегодня цена за метр «вторички» там равна 53 500 рублям. Также в списке перед Уфой Нижний Новгород (49 000 руб.) и Самара (48 800 руб.). Тройка северных городов (Новосибирск, Тюмень, Иркутск) занимают 10, 11 и

12 места с ценой за метр от 44 000 до 48 000 рублей.

Ниже по списку после Уфы — город Казань: 42 500 рублей на сегодня. Реализовать мечту по покупке квартиры более или менее можно в трех городах, которые и замыкают топ-35. Это Набережные Челны, Саратов и Новокузнецк. Здесь квадратный метр обойдется в 31 000 руб., таким образом, средняя «однушка» площадью 38 метров будет стоить какой-то миллион с небольшим. Вот только и уровень зарплат в таких российских городах невысок: 15 000 рублей считается приличной суммой.

Придирчивый спрос Нельзя сказать, что спрос сейчас особенно высок, ситуация на рынке далека от бума. Цены не рвутся вверх, их сдерживает ограниченная покупательная способность. По данным агентств недвижимости, квартир по-прежнему не хватает. Поэтому и выбирать особо нечего.

В поисках интересного варианта уходит время, а текущие предложения остаются «висячими». Такая ситуация складывается потому, что в городе имеется огромное количество простаивающих домов с сотнями квартир, в которых никто не живет. Состоятельное население закупает квадратные метры для сохранения своих доходов, а строящегося жилья не хватает. Да к тому же ситуация с нечистыми на руку застройщиками не прибавляет привлекательности новым квартирам.

Уфа зафиксировала свой выход из критического состояния весной 2010-го. Покупатели потянулись в первую очередь к однокомнатным «хрущевкам» и «панелькам». Несмотря на то, что стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры выше, в результате, все равно выходит дешевле.

Что касается выбора, то он есть всегда. Вопрос лишь в том, насколько он устраивает покупателя.

Посткризисные покупатели стали более придирчивы. Помимо того, что им хочется жить в новых домах, изменились и критерии выбора. Чтобы подобрать типовую квартиру, они хотят просмотреть не менее 8-10 вариантов.

Предложений больше на рынке вторичного жилья. Новостроек не хватает, новых проектов вводится мало. К тому же цена на новые постройки по-

вышается, когда строительство объекта выходит на финишную прямую.

Цена и ее поведение Сегодня, когда рынок находится в своем нормальном состоянии, цена продолжила путь вверх. Как минимум, на уровень инфляции. Наступит вторая волна кризиса или нет — пока неизвестно, поэтому цене ничто не мешает идти по накатанной. Она может прервать свой путь только лишь в периоды низких доходов населения. А также она опустится в случае широкого выбора жилья. Пока же можно наблюдать обратную ситуацию.

Сегодня предложение тесно связано со спросом: те, кто планирует улучшить свое жилье, сначала избавляются от старого.

В долгосрочном аспекте цены на недвижимость будут расти до тех пор, пока среднестатистический гражданин не сможет спокойно купить обычную 1-комнатную квартиру, накопив на нее собственными силами за несколько лет или взяв кредит. Единственное, что может скорректировать рынок в ближайшем будущем — это появление новых строящихся объектов. Из тех, что имеются в Уфе, к весне 2011-го большинство будут достроены и сданы.

Обычно сезон активных продаж закрывается к осени. Именно осенью люди избавляются от «старья», видимо потому, что процесс продажи длительный и изнуряющий, а перед новым годом не хочется оставлять нерешенные проблемы. Зимой рынок замирает, а «оттаивает» ближе к августу.

Однако такая схема не универсальна. Бывают годы, когда окончательный спад наступает только в феврале, а восстанавливается рынок уже к марту. Цены при снижении активности не успевают падать, их динамика в недвижимости очень инертная. Чтобы они начали падать, нужно длительное ослабление активности, что обычно связано с кризисом, политической нестабильностью, т.е. более глобальными проблемами, нежели сезонность.

Что почем На сегодняшний момент самыми дешевыми, как всегда, являются квартиры в отдаленных районах и в старых домах. Самые дорогие — элитные квартиры в центре Уфы. Самую дешевую 3-комн. квартиру

ипотеки, или потребительского кредита. Также в ход пошли материнские капиталы. Большинство платежеспособных граждан обзавелось недвижимостью еще в докризисные годы. Самые активные покупатели в настоящее время — представители среднего класса.

Во многом спрос реанимировал себя благодаря ожившей ипотеке. Обновленная, она вышла на рынок многоликая: в одном только Сбербанке 6 разновидностей кредита на жилье.

Кризис подкорректировал и поведение заемщиков. Сейчас они хорошо информированы: ходят на консультации в банки, чтобы сравнивать. Документы также подают сразу в несколько кредитных организаций. И только потом ищут квартиру.

Со временем не меняется интерес людей к определенным районам проживания. Как и раньше большей популярностью пользуется центр Уфы. Далее по списку — Зеленая роща: транспорт доступен, инфраструктура современна, здесь престижно жить, преступность низкая или отсутствует, есть новые дома. Однако все эти блага и стоят дороже остальных предложений.

Многие хотят жить в домах, построенных за последние годы, в квартирах современных планировок. Это ведет к расслоению сегмента вторичного жилья на новое и старое — «хрущевки», стандартные панельки. Соответственно, квартиры в новых домах стоят дороже: поднялся в цене квадратный метр, увеличилась площадь. К тому же, новые дома строятся в популярных районах, где цена и так исторически выше.

Такая тенденция появилась не только на рынке продаж, но и на рынке

аренды. Теперь арендаторы хотят видеть не просто чистые квартиры с хорошим косметическим ремонтом. Поскольку собственники не скромничают по поводу стоимости аренды, то и арендаторы за эти деньги хотят видеть более цивилизованные условия: хорошие отделочные материалы, встроенные кухни, современную бытовую технику.

У новостроек появится будущее СМИ города пестрят все новыми заявлениями президента республики в сторону нечистых на руку застройщиков. В середине декабря поставлена жирная точка в деле самого сложного объекта в Башкирии, жилого комплекса «Солнечный», сроки сдачи которого были установлены еще в 2006 году. Разрешить конфликт между 840 дольщиками и нерадивым застройщиком удалось лишь после того, как Рустэм Хамитов потребовал от директора строительной компании Наиля Зарипова публично отказаться от объекта, что тот и сделал. Разборки ожидают и другие не менее сложные объекты: «Зеленый берег», «Седьмое небо», «Каскад». По оценке мэра города Павла Качкаева, в Уфе сегодня 19 долгостроев: «Два дома должны быть сданы уже до конца этого года, девять — в 2011 году, а оставшиеся восемь — максимум в 2012». Таким образом, у жителей Уфы, наконец, забрезжила надежда в скором будущем обратиться к покупке нового жилья. А значит, появится возможность приобрести интересную квартиру, а не ту, что осталась. В остальном же, рынок начинает набирать обороты, а цены — расти.

13

Цены на жилье в Уфе

Первичное жилье: средняя цена в ноябре 2010 года составила 42 900 т.р./кв.м.

1 к.кв. — 42,7 т.р./кв.м, изменение за месяц +1,2%

2 к.кв. — 43,3 т.р./кв.м, изменение за месяц +1,6%

3 к.кв. — 42,3 т.р./кв.м, изменение за месяц -0,2%

Вторичное жилье: средняя цена в декабре 2010 г. составила 44 220 т.р./кв.м.

1 к.кв. — 45,99 т.р./кв.м., изменения за неделю -0,5%;

2 к.кв. — 43,77 т.р./кв.м., изменения за неделю +1,0%;

3 к.кв. — 42,21 т.р./кв.м., изменения за неделю +0,8%;

элитное жилье — 58,7 т.р./кв.м.

Аренда жилья: средняя цена в октябре 2010 г. составила 12 096 рублей.

1 к. кв. — 10 320 рублей, изменения за месяц -0,3%;

2 к. кв. — 13 318 рублей, изменения за месяц +2,6%;

3 к. кв. — 14 909 рублей, изменения за месяц -1,5%.

диапазон арендных ставок: от 14 000 до 50 000 рублей/месяц.

в г. Уфа можно купить за 800 тыс. рублей по ул.К.Маркса, площадь 45 кв.м, а самую дорогую 5-комн. квартиру площадью 220 кв.м. по пр. Октября за 16 млн рублей.

Самую дешевую комнату можно купить по ул. Интернациональная, площадью 12,1 кв.м. за 500 тыс. руб., а самую дорогую комнату — по б-ру Молодежи, площадью 17,2 кв.м., за 1250 тыс. руб.

Самый дорогой коттедж, который выставлен на продажу, стоит 25 млн тыс. руб., в поселке Суровке, 430 кв.м.

Лицо покупателя Недавно президент Рустэм Хамитов выступил в своем блоге с предложением снизить ипотечную ставку до 6-7%. Казалось бы, вот она, забрезжила звезда надежды на осуществление мечты многих молодых семей. Однако такое решение

требует реанимации самого умирающего сегмента — строительства «многоэтажек». По мнению специалистов рынка недвижимости, снижение процентной ставки по ипотеке ниже 10% — знаковое. Это снижение ниже темпа инфляции. Но повышение таким способом доступности ипотеки, а, значит, и покупки, при отсутствии дополнительного строительства, приведет к повышению цен

на вторичном рынке. В итоге покупатели мало что выиграют. Действенным этот механизм будет только при активном строительстве и кредитовании новостроек. Рынок все равно себя уравнивает: при одном и том же жилом фонде повышение спроса приведет к неминуемому росту цены за квадратный метр.

Сейчас большая часть покупок осуществляется с использованием или

14 *Еще месяц-полтора назад эксперты по загородному рынку во всеуслышание заявляли, что никаких ценовых послаблений нынешней зимой в коттеджных поселках не предвидится. Однако вопреки их утверждениям девелоперы механизм скидок запустили в полную силу. Самые щедрые готовы на некоторое время сбросить до 50% прайсовой цены, а самые терпеливые — распространить сезон скидок вплоть до апреля.*



VILLAGIO ESTATE

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

Щедрость наполовину В уходящем году загородный рынок чувствовал себя довольно неплохо вплоть до наступления зимы, традиционного для данного сегмента недвижимости «низкого сезона». «Рост стоимости загородных объектов составил от 10 до 35% во всех классах, — рассказывает генераль-

ный директор компании "Загородный проект" Андрей Васильев. — Наибольший рост был характерен для объектов недвижимости, предназначенных для постоянного проживания и расположенных в непосред-

ственной близости от Москвы, то есть на расстоянии не более 20 км от МКАД».

Казалось бы, повода для начала сезонного снижения цен действительно нет. Однако уже с приходом

ноября девелоперы начали дополнительно стимулировать клиентов с помощью различного рода скидок. Любопытно, что самые смелые шаги в этом направлении сделали те компании, которые предлагают продукты

без обязательного подряда на строительство. При этом именно они сильнее всех сопротивлялись началу зимних распродаж.

Самое громкое предложение нынешнего зимнего сезона сделано

В поселке Millennium Park на Новорижском шоссе до конца новогодних праздников готовые дома и участки с подрядом можно будет приобрести на 20% дешевле



VILLAGIO ESTATE



ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ -Ъ

В «Звенигорье» (слева) по специальной цене предлагаются два коттеджа — по 9,9 млн руб. вместо 11 млн. А в поселке «Липки Парк» (справа) скидка от 5 до 30% распространяется на дома первой очереди строительства

в поселке «Наткино» (105 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, девелопер Unipax Service), где продаются участки без подряда. Находится он в 3 км от Оки, неподалеку от комплекса отдыха «Медвежий угол». Территория поселка разделена на участки средней площадью 8 соток. До недавнего времени они продавались по 124,5 тыс. руб. за сотку. Однако сейчас есть шанс приобрести участок вдвое дешевле. Правда, воспользоваться скидкой смогут лишь единицы: в «Наткино» сейчас выставлено на продажу лишь 8 участков.

Второе место по величине зимней скидки удерживают несколько поселков, среди которых «Павлова пристань» (дewelопер «Волжские дачи»). Правда, путь до него не близок: целых 170 км от Москвы, которые можно преодолеть по Ярославскому либо по Дмитровскому шоссе. Но длинную дорогу оправдывает концепция проекта: территорию поселка на участки от 15 до 22 соток поделили таким образом, чтобы практически каждый дом соседствовал с береговой линией. Сейчас здесь предлагается скидка в 30%, с учетом которой цена составляет 43 тыс. руб. за сотку.

На скидку в те же 30% от прайсовой цены могут рассчитывать и покупатели участка в поселке «Лужок», который возводит уже упомянутая компания Unipax Service в 100 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Правда, чтобы ее получить, нужно до Нового года посетить офис продаж компании в поселке Заокском, где вручат купон на скидку. А вот воспользоваться им можно будет лишь в следующем году, вплоть до 31 марта.

И наконец, третье место по величине скидок занимает ряд поселков без подряда, где цену готовы умень-

шить на 20%. Такие предложения до конца декабря действуют, например, в поселке «Приволье» (110 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, цена без скидки — 60 тыс. руб. за сотку). Поселок расположен на берегу Оки, а участки в нем продают со всеми центральными коммуникациями. Такую же скидку предоставят в расположенном неподалеку поселке «Лимберова гора».

Выгодная скромность Чем ближе к Москве расположен поселок без подряда, тем меньше скидка, на которую готовы пойти девелоперы. Таков, например, поселок «Черничные поля» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе, девелопер «Загородный проект»). В течение года во время активного строительства цены в поселке неоднократно повышали на 10–50 тыс. руб. за сотку (в последний раз это произошло в первой декаде октября). Поэтому можно сказать, что нынешняя скидка в 10% лишь небольшой шаг назад. К тому же скидку готовы сделать лишь тем, кто успеет до Нового года не только зарезервировать участок, но и оплатить покупку. Такая же акция действует и в другом проекте этого же застройщика — поселке «Южные горки-2» (8 км от МКАД по



ДАЖЕ СРАВНИТЕЛЬНО НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ЗИМНЕЕ СНИЖЕНИЕ ЦЕН МОЖЕТ ОКАЗАТЬСЯ КРАЙНЕ ВЫГОДНЫМ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ. ВЕДЬ К МАРТУ 2011 ГОДА ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЛАНИРУЮТ ПОВЫСИТЬ ЦЕНЫ НА 15–20%

Каширскому шоссе).

Однако большинство девелоперов поселков без подряда не расценилось даже на 10-процентную скидку, снизив цены всего на 2–7%. Так, в коттеджном поселке «Романовские дачи» (Симферопольское шоссе, 90 км от МКАД) до 15 января 2011 года на земельные участки действует скидка в 7%. В коттеджном поселке «Чеховские дачи», расположенном в 45 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, до 31 декабря можно приобрести земельные участки без подряда на 5% дешевле, чем раньше. В коттеджном поселке «Ново-Луговая» (17 км от Москвы по Дмитровскому шоссе) сейчас действует специальное предновогоднее предложение — любой участок можно приобрести по цене 360 тыс. руб. за сотку. В итоге самый дешевый участок в поселке сейчас обойдется в 3,6 млн руб., в то время как до начала скидок его цена составляла 3,8 млн руб.

Впрочем, даже сравнительно незначительное зимнее снижение цен в этих поселках может оказаться крайне выгодным для покупателей. Ведь с началом нового «высокого сезона» (к марту 2011 года) девелоперы этих проектов планируют повысить цены на 15–20%. Причем повышать станут от уровня нынешнего прайса, в котором скидки и специальные акции не учитываются.

Переход на зимнее время Зимой за счет снижения стоимости земли могут снижаться цены и в тех поселках, где продаются участки с подрядом на строительство. Так, при заключении договора подряда предлагается скидка до 10% на участки в поселках по Новорижскому шоссе: «Истринское поместье» (47 км от МКАД), «Русская деревня» (23 км от Москвы) и «Лесавино» (39 км от МКАД). «Стоимость коттеджа

с участком в поселке «Истринское поместье» начинается от 7,2 млн руб., тогда как еще летом цена подобного предложения составляла 7,4 млн руб., — рассказывает Наталья Картавецва, директор департамента загородной недвижимости компании Vesco Group, которая осуществляет девелопмент этих поселков. — В поселке «Русская деревня» коттедж с участком можно приобрести по цене от 7,7 млн руб., тогда как первоначальная стоимость такого предложения составляла около 8 млн руб. В коттеджном поселке «Лесавино» стоимость дома с участком начинается от 6,4 млн руб. против 6,6 млн прошедшим летом. Данные скидки были введены компанией с целью повышения лояльности покупателей. Размер скидки во многом зависит от размера коттеджа: чем больше дом, тем больше скидка».

В большинстве поселков, где продаются либо готовые дома, либо участки с подрядом на строительство, скидки распространяются не на отдельные составляющие покупки, а на весь продукт целиком. Так, в поселке Нонка № 1 (35 км Пятницкого шоссе, девелопер — компания Nonka) объявляется скидка на пакет «участок плюс подряд на строительство» в размере 5% (без учета скидки минимальная стоимость предложения составляет 40 млн руб.). Правда, длиться период распродажи будет недолго и завершится уже к католическому Рождеству.

Разнообразные скидки действуют в поселках компании «Инком-недвижимость» и ее элитного подразделения Villagio Estate. Так, в Millennium Park (32 км Новорижского шоссе) в период новогодних праздников готовые дома и участки с подрядом можно будет приобрести на 20% дешевле (с учетом скидки минимальная стоимость составит 40 млн руб.). В расположенных по соседству Monteville и Madison

Park на отдельные домовладения цены снизят на 5% (в результате минимальные цены составят 30 и 34 млн руб. соответственно). В «Маленькой Шотландии» до 31 января 2011 года размер скидок составит 15%, а в поселке «Покровский» до 15 января будет возможность приобрести таунхаус по цене 45 тыс. руб. за кв. м, то есть на 20% дешевле, чем раньше.

Хитрые скидки Снижение цен в зимнее время может быть обусловлено не только сезонными скидками, но и специальными акциями. Подобная акция, например, действует сейчас во второй очереди строительства поселка «Аксаково-Лесное» (20 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). «Изначально открыть продажи второй очереди планировалось только к весне 2011 года, — рассказывает управляющий партнер компании «Миэль — Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Но именно сейчас, в качестве новогодней акции, на рынок были выставлены несколько домов второй очереди по привлекательной цене 12,5–13,5 млн руб. (для сравнения: коттеджи первой очереди сейчас продаются по 23–35 млн руб.). Дома полностью построены, все коммуникации подключены, правда, дома второй очереди, в отличие от первой, продаются без чистовой отделки».

Нередко девелоперы предлагают скидку, которая распространяется лишь на ограниченное число объектов. Так, на неплохую скидку сейчас могут рассчитывать покупатели домов в поселке «Липки Парк», который расположен в 33 км от Москвы между Рублево-Успенским и Новорижским шоссе. Скидка распространяется на домовладения первой очереди строительства (сейчас в поселке приступают к строительству второй) и на разные объекты

составляет от 5 до 30%. Акция началась с приходом декабря, воспользоваться ею смогут первые пять покупателей.

Ограничено число зимних предложений и в поселке «Баден Хиллс» (12 км от МКАД по Калужскому шоссе, девелопер 11 Invest). По акции здесь предлагается два домовладения — расположенные на участках в 12 соток коттеджи, в которых кроме основной площади (300 кв. м) имеется большой цокольный этаж (100 кв. м). С учетом 30-процентной скидки сейчас на них установлена цена в \$800 тыс. Для сравнения: такие же коттеджи, но без цокольного этажа в «Баден Хиллс» продаются по \$850 тыс.

Похожая ситуация и в поселке «Звенигорье» (49 км от МКАД по Новорижскому шоссе, девелопер Rodex Group). Здесь по акции также предлагается всего два идентичных коттеджа, построенных из кирпича и дерева. Их цена сейчас составляет 9,9 млн руб., в то время как летом такие же дома продавались по 11 млн руб.

Таким образом, «низкий сезон» действительно дает возможность сэкономить на покупке загородной недвижимости. Скидок предлагается много, и некоторые довольно существенны. Правда, в большинстве случаев ими смогут воспользоваться лишь те, кто оплатит подмосковную покупку сразу и целиком. Тем же, кто планирует приобретать недвижимость в рассрочку, нынешней зимой о скидках придется договариваться в индивидуальном порядке. И не исключено, что под глоток новогоднего шампанского переговоры пойдут куда успешнее, чем летом. Ведь вне зависимости от заверений девелоперов в «низкий сезон» клиентов в коттеджных поселках не слишком много. И раз на этом стремятся играть продавцы, то почему бы ту же карту не разыграть и покупателям?



Квартира на вырост

РИЭЛТИ-ШОУ

Известный певец ПAVЕЛ СОКОЛОВ, в прошлом выступавший в группе «На-На», а ныне — сольно, своей первой квартирой, на Мичуринском проспекте, обзавелся больше десяти лет назад. С тех пор он стал владельцем еще нескольких объектов недвижимости, что считает выгодным вложением. Певец Соколов уверен: квартир и домов много не бывает. Особенно у многодетных отцов.



ЖК «Зодиак»

Местоположение: СЗАО, Волоколамское шоссе, д. 80
Общая площадь застройки (га): 1,49 га
Общее количество квартир: 372
Количество машино-мест: 480
Площадь квартир (кв. м): 57–213
Этажность: 24–28–24
Цена квартиры (млн руб.): от 10,5 до 69,2
Готовность: строительство завершается
Срок сдачи госкомиссии: декабрь 2010 года
Застройщик: ФСК «Лидер»
Продавец: АН «Лидер»

АННА ГЕРОЕВА
ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ (ФОТО)

Башни «Зодиака» Наш герой убежден: недвижимость привлекательна для инвестиций еще и потому, что пригодится детям. «Обеспечивать детей будущим жильем надо с раннего детства», — говорит Павел Соколов, когда наш автомобиль преодолел Ленинградку, выезжает на Волоколамское шоссе.

Дорога от центра до жилого комплекса бизнес-класса «Зодиак» заняла воскресным днем от силы минут двадцать. «Но вообще, для меня, урбаниста, живущего в центре столицы, этот район все равно дальний. Интересно, какое жилье бизнес-класса тут можно построить?» — скептически рассуждает артист, заходя на территорию «Зодиака». Он оглядывает трехбашенное строение разной этажности: две башни в 24 этажа, третья — в 28. В комплекс башни объединяет так называемая галерея, как бы висящая в воздухе на уровне двадцатых этажей, — это тоже квартиры.

Павел замечает: весь железобетонный монолитный объект хорошо утеплен, облицован вентилируемым фасадом. Да и с природой все в порядке: жилой комплекс примыкает к лесопарку Покровское-Стрешнево. С инфраструктурой — тоже: в мае 2011 года на территории начнут работать супермаркет, физкультурно-оздоровительный комплекс, детский сад, прачечная. «Государство в государстве», — резюмирует Соколов, внимательно изучая макет жилого комплекса, и спрашивает, откуда такое название. Оно оправданно: здесь есть 12 пентхаусов, каж-



РИЭЛТИ-ШОУ

Павел Соколов оценил архитектурные достоинства «Зодиака», качество строительства и вентилируемые фасады. Но больше всего ему понравился вид на лесопарк

дый имеет символом свой знак зодиака. Наш герой живо интересуется, не продан ли пентхаус, предназначенный для тех, как и он сам, рожден под знаком Овна. Оказывается, уже продан, как, впрочем, и остальные пентхаусы и вообще все квартиры с 15-го по 28-й этаж.

Жилье большое и маленькое В «Зодиаке» еще есть в продаже квартиры разной площади, начиная с третьего этажа; согласно проекту, первые этажи — нежилые. Площадь самой маленькой однокомнатной квартиры — 57 кв. м, самой большой пятикомнатной — 212,9 кв. м. Чтобы ознакомиться с жильем изнутри, мы поднимаемся по лестнице на восьмой этаж, выше наш герой проживать не хотел бы. «Да, впечатляет», — говорит артист,



меряя шагами довольно просторную (144 кв. м) четырехкомнатную квартиру. — И вид на парк неплохой. Здесь, кстати, можно бегать по утрам или гулять с собакой».

Места общего пользования закончат к маю будущего года: лифтовые холлы выложат гранитом, залиют полы, лестницы оснастят противодымными системами. Пока же строители доводят облицовку фасада. Дом отдает под крыло эксплуатационной сервисной компании, будет и охрана. Предусмотрены бойлерная и резервные

источники электроэнергии: случись в районе перебой с электроэнергией, жители «Зодиака» этого не заметят.

Скидки для избранных Строительству «Зодиака», начавшемуся в апреле 2007 года, кризис не помешал, сроки соблюдены. Дом будет сдан госкомиссии, как и запланировано, 24 декабря этого года. «Спрос начал повышаться с августа этого года, сейчас раскуплена почти половина всех имеющихся квартир», — сообщает представитель компании-застройщика.

Квартиры продаются по договорам долевого участия, согласно ФЗ № 214. Закон гарантирует покупателю получение ключей от квартиры в срок, прописанный в договоре. Свидетельства о госрегистрации права собственности будут выданы всем покупателям до конца 2011 года.

Павла, кажется, не смущает ни то, что документы о собственности выдают не сразу, ни цены — между тем самая дешевая квартира в «Зодиаке» стоит где-то 10 млн руб. Конечно, тот, кто внесет стопроцентную предоплату, может рассчитывать на скидку, но вопрос о ней решается отдельно в каждом случае. «Удивительно: дом был построен в кризис и сдается в срок. В целом я считаю проект удачным», — подытожил Павел Соколов.

БАЛЛЫ

Местоположение объекта недвижимости	8
Архитектурная ценность	8
Юридическая надежность	8
Соотношение цены и качества	9
Привлекательность	9
Общий балл	42

Оценки выставляются по 10-балльной системе в соответствии с субъективным мнением героя публикации



ЕЛЕНА КОСОРЕНКОВА,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
КОМИТЕТА ГД
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЗЕМЕЛЬНЫМ
ОТНОШЕНИЯМ:

Жилой комплекс «Зодиак» (автор проекта — архитектор Константин Берушан) очень удобен для проживания. В нем есть все, что может пожелать человек: встроенные нежилые помещения, дошкольное общеобразовательное учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс, подземный гараж-стоянка. Другими словами, «Зодиак» — качественный объект бизнес-класса. Этот комплекс также узнаваем по стилистике, присущей мастерской № 2 «Моспроект».

Во-первых, удачно местоположение: «Зодиак» находится в лесопарковой зоне, между каналом им. Москвы и Москвой-рекой. Во-вторых, сам по себе проект оригинален. Переменная этажность трех башен, которые образуют полукольцо, с 24 этажей увеличивается в центральной башне до 28 и возвращается к тем же 24.

Ассортимент предложенных в доме квартир разнообразен: от однокомнатных до шестикомнатных. Больше всего в доме трехкомнатных квартир, что, на мой взгляд, только добавит жилому комплексу популярности. При этом каждый владелец квартиры в «Зодиаке» будет обеспечен машино-местом. Хотя, возможно, жильцам будет проще обходиться без автомобиля: недалеко от комплекса — три станции метрополитена. В общем, жилой комплекс «Зодиак» создан для людей — взрослых и, конечно, детей, ведь в его инфраструктуру входит и детский сад. Хотя мест в этом детском учреждении — всего 45. Мне кажется, этого мало, детишек в «Зодиаке» будет проживать намного больше.

19

«Настоящая королевская обитель»

Интерьер буквально кричит о гендерной принадлежности владельца, но что-то заставляет усомниться. Наши эксперты почувствовали ловушку, расставленную писательницей Юлией Шиловой.



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ



ЮЛИЯ ШИЛОВА
ПИСАТЕЛЬНИЦА:

— Кто бы мог подумать, что мою квартиру можно разгадывать как настоящий хитросплетенный детектив! Хотя в чем-то ее действительно можно назвать квартирой-загадкой: здесь я не просто живу, а творю, пишу свои романы.

Но, как в настоящем детективе, не обошлось без ложных версий. Мнением психолога я была крайне удивлена. Скажу честно, не могу представить себе мужчину, который бы согласился жить в квартире с красными стенами. Тем более применительно к своей кварти-

ре ну никак не могу согласиться с психологом относительно того, что он обнаружил в интерьере обилие мужского.

На самом деле в этой квартире все чисто женское!

Интерьер я продумывала сама, при этом специально смешала два разных стиля в оформлении квартиры для большей оригинальности. Откуда же в ней взяться мужскому?

Впрочем, если уж совсем честно, кое-что мужское во мне самой все же есть. Это мужская логика. Я живу под лозунгом «Думай, как мужчина, работай, как лошадь, и выгляди, как леди». Наверное, что-то похожее психолог и почувствовал, хотя в своих рассуждениях свернул не совсем в ту сторону. Зато

абсолютно точно угадал, что я очень уверенный в себе человек. Это действительно так.

Дизайнер в своих размышлениях оказался точнее, с его мнением я полностью согласна. В этой квартире действительно можно путешествовать, не выходя из дома. В ней много света и пространства, в ней есть что-то от Европы и что-то от Азии, есть предметы, характерные для разных эпох. И окружила я себя ими не случайно. Смена впечатлений помогает мне переноситься в мир моих героев и жить их проблемами. Поэтому в этой квартире очень хорошо пишется. А так как это 30-й этаж, то ночью можно сидеть у телескопа и любоваться звездным небом. И — если получится — заглядывать в другие миры. ■

Любовь Кузнецова, психолог:
— Буйство цвета, света и позолоты — настоящая королевская обитель. Здесь живет крайне уверенный в себе человек с очень крепкой психикой, иному комфортно себя ощущать в таком обилии красного едва ли удастся. По первому впе-

чатлению, скорее всего, хозяин интерьера — мужчина. Об этом говорит и присутствующий, несмотря на всю помпезность обстановки, лаконизм, и подчеркнута мужская сервировка столика и шкафов-витрин. Но именно обилие мужского так и подталкивает

поискать повод усомниться. И он тут, на мой взгляд, есть. Это даже не цветы, а фотографии на стенах. Наверное, в чисто мужском интерьере их эротика была бы более откровенной, а здесь же все очень целомудренно. Поэтому вопрос о том, кто же на самом деле тут

живет, я оставлю открытым.
Алексей Алпатов, художник и дизайнер:
— Что и говорить, комната очень стильная, но есть в ней, на мой взгляд, некоторые недоработки. Например, белые розетки можно было бы заменить на золотые. Но в целом дизай-

нерская задумка мне понятна: цвет и воздушность. Причем именно светлый пол, на первый взгляд несколько неуместный, воздушность и подчеркивает. Из чего я делаю вывод, что здесь живет тоже воздушное существо, то есть женщина. А стилистика ин-

терьера в целом приоткрывает тайну ее возраста: 35–45 лет. Скорее всего, тут обитает человек, для которого очень важна смена впечатлений: режиссер или писатель.

Декор Интерьера

салон



Красиво Просто Экологично



Лепные декоративные элементы для оформления интерьера и фасадов зданий, оригинальные дизайнерские проекты.

Коллекции от PRESTIGE DÉCOR: карнизы, молдинги, подоконники, колонны, пилястры, замки, боссажи - все это придаст уникальность фасаду вашего дома. Преображение интерьера - от эксклюзивного лепного декора коллекций GAUDI DECOR, HARMONY, DECOMASTER и широкого выбора карнизов, потолочных розеток, консолей, декоративных элементов для оформления стен, окон, дверей, каминов до величественных скульптур и роскошных отделочных материалов.

ул. К. Маркса, 30, тел./факс: (347) 251-26-93, 250-62-33
www.dekor-ufa.ru

dekorint@mail.ru

Экономное жилье уже в Уфе

СОБЫТИЕ

Башкирия — один из небольшого количества регионов страны, где сегодня внедряются новейшие технологии в области строительства. Так недавно в Уфе состоялось переселение жильцов из ветхого жилья в энергоэффективный дом в рамках госпрограммы. В будущем власти планируют строить целые кварталы технологичных «новинок». Цена чудостроений по сегодняшним меркам вполне приемлема.



Экономная начинка Энергоэффективный 33-квартирный дом расположен по адресу ул. Заводская, 21. Он построен в рамках реализации программы по переселению граждан из аварийного жилья. На строительство дома ушло более 35 миллионов рублей. Однако дорогой дом призван экономить рубль своих жильцов. «Новоселы будут платить за коммунальные услуги на 12% дешевле остальных жителей города», — заявил на открытии дома мэр Уфы Павел Качкаев и добавил, что если жильцы научатся

правильно пользоваться счетчиками, то экономия достигнет и 20%.

В строительстве дома на Заводской применялись материалы, которые позволяют свести к минимуму теплопотери при его эксплуатации. Наружные конструкции выполнены из газосиликатных блоков. Фундамент и перекрытия утеплены. В каждой квартире — энергосберегающие окна из двухкамерного стеклопакета. Покупать счетчики учета холодной и горячей воды счастливым новоселам не придется: напротив этого пункта также

стоит галочка. Температурный режим внутри каждой квартиры жители регулируют сами. Освещение в подъездах — автоматическое: загорается только когда входят жильцы. Также дом заранее избавлен от неприятных подъездных запахов благодаря системе вентиляции, которая работает без остановки круглый год. В общем и целом чудо-здание соответствует высокому классу энергетической эффективности.

Кому — утеплитель, а кому — солнечная батарея Уфа — четвертый город Рос-

сии, где появился энергосберегающий дом. Первый пилотный проект был запущен в Татарстане, второй — в Ростовской области и третий в Барнауле. В скором времени планируется закончить строительство подобного жилья в Белгороде и Якутии.

По меркам «многоэтажки» передовой дом в столице Башкирии вышел небольшим. В него смогли переселиться лишь 103 человека. Однако это самый крупный в стране проект среди подобных.

По словам Константина Цицина, главы госкор-

порации «Фонд содействия реформированию ЖКХ», энергоэффективное жилье пока что и не может быть пяти или шести этажным. Все потому, что «есть определенные моменты с точки зрения проектирования и экспертизы». Однако пообещал прийти к оптимальному решению.

Но это и понятно, ведь это — своего рода эксперимент, эти особенные дома должны показать себя в деле. К тому же застройщики далеки от «типовых» и очень индивидуальные для разных регионов страны. Например, немаловажную роль при проектировании такого здания играет солнце. Там, где его активность в течение года высокая — возводят дома с солнечными батареями на крышах. Пример — недавно сданный в эксплуатацию дом в Барнауле.

У первого в Башкирии экономного дома скоро вырастит брат-близнец. Об этом сказал в своей праздничной речи по поводу новоселья мэр Уфы Павел Качкаев. Продолжая тему, вице-премьер правительства РБ Сергей Афонин вы-

разил смелые намерения: «У нас появятся, может даже, целые кварталы. Во всяком случае, мы будем это обсуждать. Благодаря Фонду содействия реформированию ЖКХ уже более 10 000 семей в республике улучшили свои жилищные условия по линии аварийного жилья». В ответ Константин Цицин заверил, что в будущем году Фондом в Республику Башкортостан будут направлены дополнительные средства.

Наше производство не догоняет Но не все так радужно. Глава Фонда ЖКХ с сожалением подметил: «Наша промышленность оказалась совершенно не готова к производству материалов и агрегатов для таких домов. За исключением, разве что, светодиодов и стеклопакетов, все остальное — импортное, а потому и цена достаточно высокая. Новое всегда стоит дороже, чем дальнейшее производство. Поэтому чем быстрее наша промышленность освоит производство таких систем, тем дешевле станет стоимость самого строи-

тельства. В настоящее время цена одного квадратного метра составляет 34 000 рублей, зато эксплуатация дома жителям обойдется дешево. Возможно также и строительство аналогичного, но уже высотного здания. Таким проектом мы занимаемся. Правда, в данном случае сложнее отработать сами технологии, но думаю, в следующем году подобный объект все-таки появится».

И все же республика не без производства. Именно в энергосберегающей отрасли. Примером служит уфимский Городской центр энергосбережения и внедрения энергоэффективных технологий. Здесь разрабатываются, технологии и материалы, которые затем применяются в строительстве энергосберегающих конструкций — газобетонные блоки и элементы несъемной опалубки, применяемые при строительстве энергоэффективных домов. Прилагает силы к энергосбережению и ОАО «Салаватстекло»: здесь выпускают специальные стеклопакеты. Среди прочего существуют

Дорогой дом призван экономить рубль своих жильцов



возможности «Интеллектуальной системы дистанционного мониторинга и теплеуправления энергоресурсами в сфере ЖКХ». Они, к примеру, позволяют оперативно устранять любые чрезвычайные происшествия в жилых домах.

По словам мэра города, Фондом ЖКХ в Уфе проделана значительная работа: «За последние 3 года в 2,5 раза увеличились объемы капитального ремонта, было заменено почти 390 лифтов. Поэтому сегодня в Уфе нет лифтов отслуживших срок службы. По программе капремонта улучшили свои жилищные условия более 125 000 горожан».

Еще одна программа, реализованная с привлечением средств Фонда, — расселение ветхого и аварийного жилья. В ее рамках построено 25 новых домов, расселено 152 аварийных. В работах опробованы практически все новые технологии, которые существуют в Российской Федерации. В результате таких усилий финансовая нагрузка на жильцов значительно снизится. ■

В России и в мире постоянно проходят крупные события, проведение которых в каком-либо городе резко взвинчивает ставки аренды на жилье, что привлекает частных инвесторов. Но не стоит обольщаться: заработать на инвестициях в недвижимость под какое-то событие можно только в том случае, если она, то есть недвижимость, будет пользоваться спросом и после его завершения.

24

Владельцы апарт-ментов в строящемся Горке-Городе смогут вернуть до трети стоимости во время Олимпийских игр →



АНТОН БЕЛЫХ

Недавний визит в Барселону папы римского Бенедикта XVI порадовал не только верующих католиков, но и некоторых предприимчивых людей. Во время выступления понтифика балконы с видом на площадь Каталонии, где происходила публичная проповедь, сдавались желающим послушать папу за бешеные деньги. И, как рассказывали местные риэлторы, эта услуга пользовалась огромным спросом, что позволило владельцам этих балконов неплохо поживиться.

Эта история наглядно иллюстрирует тот факт, что любое значимое событие, проходящее в том или ином городе, приводит к массовому наплыву туристов и может стать катализатором роста арендных ставок на любую востребованную недвижимость — даже балконы. Но инвесторам, желающим заработать на событийной аренде, не стоит строить иллюзий: сдача в аренду квартиры на время, пока продолжается даже самое крупное мероприятие, не позволит окупить вложенные в ее покупку средства. Поэтому если уж инвестировать в такую недвижимость, то только в тех городах, где крупные мероприятия проводятся регулярно, а общая конъюнктура рынка позволяет рассчитывать на постоянный стабильный спрос.

В противном случае в выигрыше остаются лишь те арендодатели, которые владеют недвижимостью в городе давно и проведение здесь международного саммита, значимого фестиваля или

Олимпиады позволяет им лишь повысить на некоторое время доход от сдачи квартиры в аренду. Экспертам известны случаи, когда на время проведения знаковых событий семьи съезжают жить в одну квартиру или дом, чтобы сдавать в аренду освободившуюся жилплощадь.

«Серьезные инвесторы не занимаются таким бизнесом, а вот для предприимчивых местных жителей это хороший шанс заработать», — говорит директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева.

Выгодные «ивенты» «После Олимпиады в Турине я по работе столкнулась с проектом, где инвесторы из Ирландии инвестировали аж \$80 млн в строительство целой арендной деревни в Праджелато, — рассказывает председатель совета директоров компании Sesegar Ирина Жарова-Райт. — В дни проведения Олимпиа-

ды там действительно все было забито, но по мере того как развеивался дым олимпийских побед, желающих арендовать домики становилось все меньше, и сейчас годовая загрузка проекта составляет всего 45%, и это при том, что управление взяла на себя управляющая компания с мировым именем». И таких примеров довольно много. Знаковыми событиями, способствующими росту ставок аренды на жилье, могут стать Олимпиада, саммит международной организации, крупный фестиваль, спортивный турнир и проч.

В России ближайшими событиями такого рода являются Олимпиада в Сочи и саммит АТЭС во Владивостоке. Само появление информации о том, что такое событие состоится, резко взвинчивает спрос на недвижимость со стороны инвесторов и цены на жилье. По данным генерального директора агентства МИАН Василия Митько, с июля текущего года стоимость аренды жилья во Владивостоке выросла почти на треть — с 18–20 тыс. рублей за двухкомнатную квартиру до 25–30 тыс. рублей в месяц. «Учитывая среднюю стоимость такой квартиры — 3–3,5 млн рублей, уровень доходности для покупателя-инвестора составит около 10%. Правда, потом, после саммита, он снизится до 6–7%», — уточняет эксперт. Впрочем, у ряда экспертов нет уверенности в том, что после завершения саммита недвижимость вообще можно будет сдать в аренду по сколько-нибудь выгодной цене: все-таки желающих посетить Владивосток с туристическим визитом явно не слишком много.

Другая ситуация складывается вокруг рынка недвижимости города Сочи, который станет столицей зимних Олимпийских игр 2014 года. Все-таки Сочи — один из немногих российских курортов, который пользуется популярностью у туристов еще со времен СССР. Но до недавних пор город находился в запустении, а цивилизованных и качественных проектов на рынке практически не было. Проведение Олимпиады и связанное с ней масштабное строительство и развитие региона позволяют рассчитывать на то, что Сочи вполне может

стать курортом международного уровня, который будет пользоваться спросом не только у российских, но и у иностранных туристов, причем на протяжении всего года, а не только пляжного сезона.

Другое дело, что за три года, которые прошли с тех пор, как стало известно, что Сочи примет зимнюю Олимпиаду, цены на недвижимость здесь и так взлетели до небес. Поэтому заработать на этом рынке удалось лишь тем инвесторам, которые купили квартиры либо в самом начале олимпийского ажиотажа, либо еще до него, когда цены на рынке не были перегретыми. «Не думаю, что стоит приобретать сочинское жилье в инвестиционных целях. Основной потенциал роста цен уже выработан, возможно, еще будут какие-нибудь колебания, но незначительные», — говорит управляющий директор компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. По его расчетам, чистую, ухоженную студию площадью 25–35 кв. м в центре Сочи можно снять за 15–18 тыс. рублей в месяц, «двушку» с евроремонтом — за 50 тыс. рублей. Купить же однокомнатную квартиру площадью 45–50 кв. м в центре города с ремонтом можно за 3,2–3,5 млн рублей. Если сдать нашу «однушку» пусть даже за 20 тыс. рублей в месяц, то при стопроцентной заполняемости вложенные средства вернутся только через 13–15 лет. «Но сегодня число предложений аренды квартир серьезно превышает спрос, а значит, надо рассчитывать на то, что большую часть времени она будет пустовать, а владелец будет нести эксплуатационные расходы», — рассуждает господин Скоморовский. — То есть срок окупаемости вырастет до 20–25 лет. И месяц зимней Олимпиады, во время которой стоимость аренды вырастет на 50–100%, ситуацию никак не спасет — лучше уж положить деньги в банк». «За столь короткий срок — Олимпийские игры или саммит АТЭС — подобные вложения не окупятся», — подтверждает генеральный директор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталева.

«Любые инвестиции в недвижимость — это долгосрочный проект», — комментирует партнер компании

Chesterton Екатерина Тейн. — Покупка жилого объекта в расчете на какое-то краткосрочное событие, каким является Олимпиада в Сочи, себя не оправдывает. Если говорить о Сочи, то на фоне высокой стоимости жилья и отсутствия профессиональных управляющих компаний, которые в том числе будут заниматься вопросами аренды, такая покупка невыгодна. Даже очень высокая арендная плата в ограниченный период не окупит затрат».

Не все эксперты столь пессимистичны. «Если говорить об Олимпиаде 2014 года, то, на наш взгляд, покупка квартиры на Красной Поляне или в Сочи является выгодным инвестиционным вложением», — уверен Ноэль Дивини, главный управляющий партнер компании 11 Invest. Связано это, по его мнению, с тем, что, когда ведется масштабное строительство и в подготовку к событию вкладываются большие деньги, инвестиционные возможности возрастают. При этом и доля инвестиционных покупателей в общем объеме спроса значительно увеличивается. «Следует понимать, что Олимпиада или саммит — это несколько дней, в лучшем случае недель. И понятно, что на самом этом событии много не заработаешь. А вот за периоды до и после — вполне возможно», — добавляет директор департамента консалтинга компании Blackwood Ольга Широкова. «До» спрос формируют, как правило, те, кто готовит событие. Например, уже сегодня в Сочи спрос на аренду существенно вырос — большинство пансионатов просто сдает в долгосрочную аренду номера, не занимаясь оказанием санаторно-курортных услуг.

Впрочем, застройщики жилой недвижимости в районе будущей сочинской Олимпиады уже сейчас стимулируют инвестиционный спрос. Так, купившим апартаменты в мегапроекте «Горки Город» на Красной Поляне продавцы обещают возврат до трети вложенных денег за два олимпийских месяца (включая Олимпийские и Паралимпийские игры, а также промежуток между ними). Пожалуй, главным достоинством этого проекта можно считать то, что он точно будет достроен и сдан в срок: все, что связано с Олимпийскими

играми, жестко контролируется госструктурами.

Инвестиционное постоянство Тем не менее любое событие, проходящее в городе и связанное с вложениями в инфраструктуру, ведет к существенному росту цен на время его проведения. «Естественно, что в преддверии Олимпиады арендные ставки значительно увеличиваются», — говорит Ноэль Дивини. — В Ванкувере в период Олимпиады ставки на аренду жилья выросли в несколько раз. Например, в сегменте бизнес-класса арендные ставки в обычное время не превышают 2–2,5 тыс. канадских долларов в месяц, однако на время Игр цены взлетели до 10–15 тыс. Элитные дома сдаются по 250–300 тыс. канадских долларов. Средние ставки на аренду дома составляют 25–60 тыс. в месяц. Ванкуверские гостиницы также резко подорожали — со 150–200 канадских долларов до 800–900 в сутки». Другое дело, что даже такой рост — это лишь прибавка к основному доходу от сдачи в аренду жилья в течение остального периода. А значит, инвесторам выгоднее ориентироваться на те города, где значимые события проходят регулярно, а поток гостей не иссякает круглый год. «Очень сложно говорить конкретно про событийную аренду, но вот сдача в аренду апартаментов в городах, где часто проходят какие-то мероприятия, достаточно интересна», — рассказывает генеральный директор компании "Миэль-DPM" Наталья Завалишина. — Это такие города, как, например, Венеция, где часто проходят фестивали, карнавалы, показы мод и т. д. Центр города ограничен историческим центром, все хотят проживать именно в этой части на время мероприятия, поэтому недвижимость там с точки зрения аренды выгодна и интересна».

«О возвратности инвестиций можно говорить, если череда событий является регулярной», — подтверждает Ирина Жарова-Райт. — Вот в Лондоне постоянно проводятся то Олимпиада, до Wimbledon, то саммит, то скачки, то марафон какой-нибудь». «Другой курортный город, где наблюдается явная нехватка площадей, — Канн, — добавляет Елена Юр-

генева. — Многие россияне уже столкнулись с проблемой аренды жилья на период популярных у наших соотечественников событий, проходящих на Ривьере, например Каннского кинофестиваля. В расчете на приезд состоятельных киноманов и туристов владельцы квартир в Канне трехкратно увеличивают цены. Но приобретать квартиру на набережной Круазетт в расчете на сверхприбыли не стоит: количество русских гостей на фестивале ограничено, а экономные французы, вместо того чтобы переплачивать за аренду в три раза, берут напрокат машину и снимают апартаменты в пределах 15 мин. езды от набережной Круазетт, например в Антибе или Жуан-ле-Пен». Пользуется спросом недвижимость и в Монако. Раз в год в городе проводится ралли «Формулы-1». «Простые смертные наблюдают за гонкой с трибун, а VIP-персоны, как правило, предпочитают делать это с панорамных террас. Квартиры в Монако с видом на трассу «Формулы-1» бронируются за год вперед для проведения многочисленных коктейль-пати и частных приемов. Сами местные жители, как правило, покидают Княжество на уик-энд, когда проходит Гран-при (для тех, кто не интересуется гонками, это сомнительное удовольствие: шумно, дымно, толпы туристов), сдавая террасы своих квартир за несколько десятков тысяч евро в день», — рассказывает госпожа Юргенева. Но ценность монакской недвижимости даже не в том, что здесь проводится Гран-при, а в том, что она востребована круглый год, а цены на нее самые высокие в мире. Поэтому второй способ зарабатывать на событиях такого масштаба, как Олимпиады или саммиты, — это покупка недвижимости в тех городах, где квартиры будут пользоваться спросом вне зависимости от проводимых мероприятий, а их проведение лишь стимулирует спрос и повысит цены на некоторое время.

Увы, в России таких центров притяжения крайне мало. Основные события происходят в Москве и Петербурге, где цены на недвижимость и так высокие. «В России сегодня проводится в год примерно столько же крупных международных конгрессов, сколько, например, в Кейптауне,

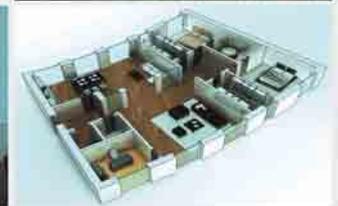
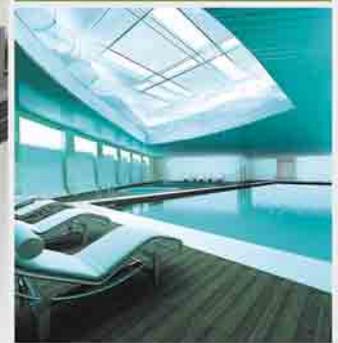
и в три раза меньше, чем в Париже», — говорит Василий Митько. По данным Московской торгово-промышленной палаты, Россия на международной арене пока теряет свои позиции как место проведения крупных международных конгрессных мероприятий. Согласно данным Международной ассоциации конгрессов и конференций, доля России на мировом рынке международных конгрессных мероприятий за последние десять лет снизилась почти в два раза и сегодня составляет менее 1%. «Поэтому и Саммит АТЭС во Владивостоке, и предстоящая сочинская Олимпиада — это единичные, можно сказать, уникальные события для России, особенно для регионов», — добавляет господин Митько.

В мире таких событий не в пример больше, но все равно следует понимать, что событийная аренда — это инвестиции на вере. Вере в то, что клиенты заплатят рублем за купленные инвестором апартаменты не только во время события, но и после него. «Не нужно спекулировать на недвижимости — для этого существует фондовый рынок, — категоричен директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании Intermark Savills Игорь Индриксонс. — Покупая недвижимость в инвестиционных целях, не следует закладывать в инвестиционную модель потенциальный рост цен — нужно ориентироваться только на арендные платежи, как делают западные пенсионные фонды. Только такая модель является прогнозируемой и надежной. Но для того чтобы такие вложения окупались, недвижимость должна пользоваться спросом постоянно, а не в течение нескольких недель в году». «Событийная аренда в любом случае не покроет затрат на приобретение и содержание недвижимости, а если смотреть в будущее, то нередко после события интерес падает и стоимость снижается, поэтому это очень высокорисковая инвестиция. Если ориентироваться на сдачу в аренду, лучше приобретать недвижимость в регионах, где аренда востребована не к конкретному мероприятию, а в связи с проведением большого количества мероприятий», — соглашается Наталья Завалишина. ■

ЖИЛОЙ ДОМ КАТАЛОГ

Город
Загород
Зарубежье





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «LOTUS»

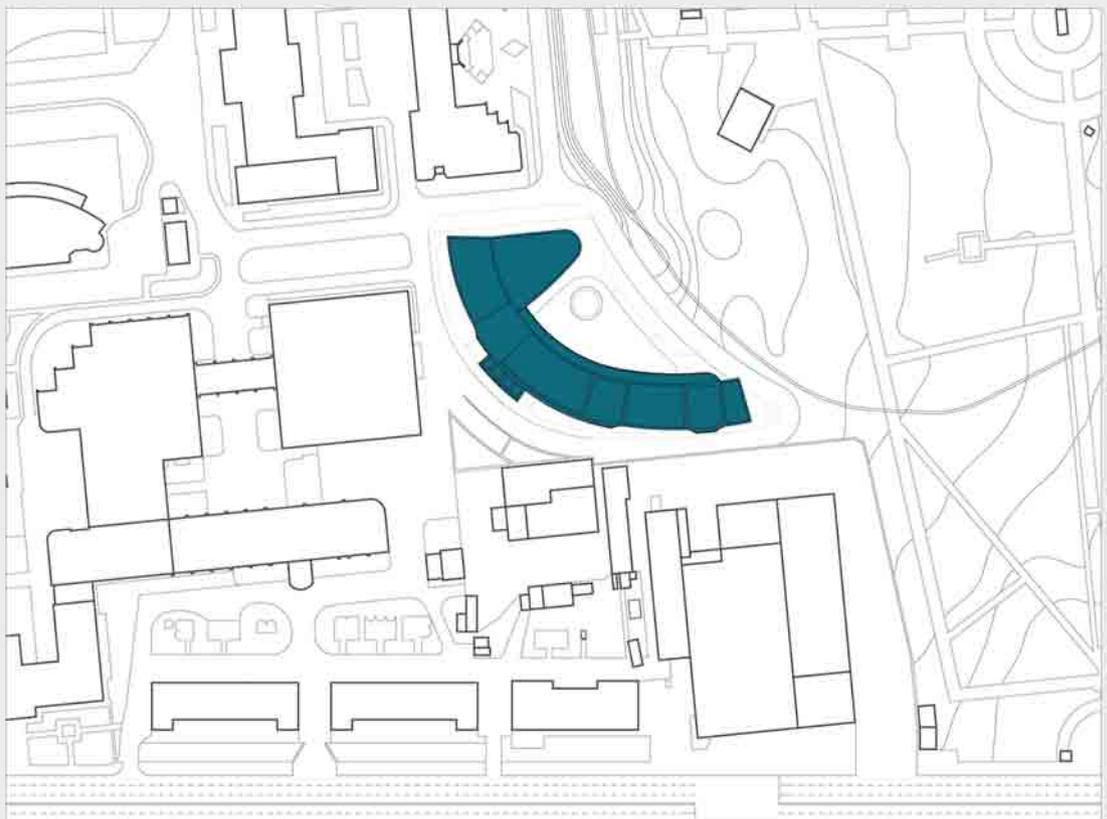
Высота потолков: 3,7 м; максимально свободная планировка гарантирует вариантность планировочных решений; обеспечение максимальной камерности сакральных пространств (спальни, детские, кабинеты).

Площадь квартир: 9 кв - 297 м²
16 кв - 185 м²
14 кв - 135 м²
7 кв - 97 м²

Высота панорамного остекления: 2,8 м
Обзорные лифты «Колес»

Легкая доступность общественных зон комплекса:

- холлы южной и восточной парадных (высота потолков - 5 м, электро-роля, консьерж-ресепшннист, активный информационный монитор);
- фитнес-центр, спа-центр с бассейном 25м, сауна, хамам, парная, фуро, массажный кабинет, салон красоты;
- универсальный зал для проведения закрытых презентаций и показа кинофильмов;
- домашняя кухня-ресторан (кофе, свежий хлеб, кулинария, лотеридж);
- помещение охраны, диспетчера, обслуживающего персонала и goom servise;
- подземный паркинг на 92 машиномест с местами для велосипедов и мотоциклов, автомойка; складские помещения для квартир по 10 м²;
- ландшафтный парк-сад с разработанной программой сезонного цветения с фонтанами и детской игровой площадкой;
- помещение для временного пребывания детей с воспитателем;
- вертолетная площадка;
- эксплуатируемые кровли общественного пользования (мини-гольф, зимние сады, зона отдыха в гамаках) с возможностью организации закрытых семейных праздников.



Телефоны для справок: (347) 2-999-007, 8-905-3-555-555



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АТЛАНТЫ»

Адрес: квартал ул. Мингажева – Революционная – Кустарная

Тип здания: монолит+кирпич

Количество этажей: 10-13-16-18 этажей

Цена: от 45 тыс. руб./м²

Площадь квартир: 1-ком.кв-ры: 44-46 кв.м.

2-ком.кв-ры: 61-63 кв.м.

3-ком.кв-ры: 87-90 кв.м.

Тип отделки: черновая

Инфраструктура: центр города, развитая инфраструктура района

Парковка: подземный паркинг

Срок сдачи: Литер 1,2 – 4 кв. 2010 года, литер 3 – 2 кв. 2011 года

Условия реализации: рассрочка до конца строительства при первоначальном взносе от 30%, возможна ипотека от Сбербанка России. При 100% оплате и при покупке квартир по ипотеке возможна скидка – 10%. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.gsfrb.ru



ЖИЛОЙ ДОМ «ЧАЙКА»

Адрес: микрорайон «Юрюзань», ул. Высотная, 10

Тип здания: кирпич

Цена: 38-39 тыс.руб./м² (2,3-х ком. квартиры)

Площадь квартир: 2-ком.кв-ры: 57-64 кв.м.

3-ком.кв-ры: 86 кв.м.

Тип отделки: черновая

Инфраструктура: южная часть города, развитая инфраструктура района

Срок сдачи: 4 кв. 2011г.

Условия реализации: рассрочка до конца строительства при первоначальном взносе от 30%, возможна ипотека от ОАО «Башпромбанк». Реализация квартир осуществляется через ЖНК «Жилищное строительство» (включен в реестр ФСФР РФ №103), непредвиденные расходы и убытки покрываются за счет резервного фонда. www.kooperativ.com



ЖИЛОЙ ДОМ «ЮБИЛЕЙНЫЙ»

Адрес: ул. Ферина, д.19/2

Тип здания: монолит+кирпич

Количество этажей: 16

Цена: 32-31,9 тыс.руб./м² (2,3-х ком.кв-ры)

Площадь квартир: 2-ком.кв-ры: 55-63 кв.м.

3-ком.кв-ры: 78 кв.м.

Тип отделки: чистовая

Инфраструктура: развитая инфраструктура района

Срок сдачи: 3 кв. 2011г.

Условия реализации: рассрочка до конца строительства при первоначальном взносе от 30%, возможна ипотека от ОАО «Башпромбанк». Реализация квартир осуществляется через ЖНК «Жилищное строительство» (включен в реестр ФСФР РФ №103), непредвиденные расходы и убытки покрываются за счет резервного фонда. www.kooperativ.com



ЖИЛОЙ ДОМ «ЛАСТОЧКА»

Адрес: микрорайон «Юрюзань» литер 29, ул. Высотная

Тип здания: монолитно-каркасный с заполнением ячеистыми блоками с утеплителем

Количество этажей: 14 этажей

Цена: 37-38-39 тыс.руб/м² (1,2,3-х ком.кв-ра)

Площадь квартир: 1-ком.кв-ры: 35-47 кв.м.

2-ком.кв-ры: 58-63 кв.м.

3-ком.кв-ры: 74-82 кв.м.

Тип отделки: черновая

Инфраструктура: южная часть города, развитая инфраструктура района, вид на реку «Белая»

Парковка: гаражные боксы

Срок сдачи: 4 кв. 2012г.

Условия реализации: рассрочка до конца строительства при первоначальном взносе от 30%, возможна ипотека от ОАО «Башпромбанк». Реализация квартир осуществляется через ЖНК «Жилищное строительство №2» (включен в реестр ФСФР РФ №16), непредвиденные расходы и убытки покрываются за счет резервного фонда. www.kooperativ-2.com

Принимаем к оплате сертификаты ветеранов ВОВ

У нас более 1000 предложений в готовых и строящихся домах в городах и районах РБ

г. Уфа, ул. Ленина 5/3, каб. 106, тел.: (347) 22-99-123, 27-29-390, 8-917-40-40-012

www.gsfrb.ru



ЖИЛОЙ ДОМ № 10 МКР СИПАЙЛОВО

Адрес: ул. Гагарина, 60

Количество этажей: 12-12-13-9 этажей

Цена: 43,5-42-41 тыс.руб./кв.м. (1, 2, 3-х комн. квартиры)

Площадь квартир: 38-85 кв.м.

Условия реализации: Ипотека



ЖИЛОЙ ДОМ № 16 (СЕКЦИЯ Б)

Адрес: ул. Загира Исмагилова, 16

Количество этажей: 9 этажей

Тип отделки: чистовая

Цена: 45-44-43 тыс.руб./кв.м. (1, 2, 3-х комн. квартиры)

Условия реализации: Ипотека

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



ПРОДАЮТСЯ ТОРГОВО -ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В НОВЫХ МИКРОРАЙОНАХ КОЛГУЕВСКИЙ, ЮЖНЫЙ, СИПАЙЛОВО

Расположение: цокольный, первый, второй этажи в новых домах

Площади помещений: 80-320 кв.м.

Планировка: под коммерческую недвижимость

мкр.Сипайлово - часть внутренних стен выполнена из гипсокартона

мкр.Южный - все помещения имеют свою собственную систему отопления

Условия реализации: Ипотека на 5 лет ОАО "ИнвестКапиталБанк". Первые 2 года выплата процентной ставки, основное погашение с третьего года.

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ/ГОТОВЫЙ БИЗНЕС

Адрес: ул. Ахметова

Общая площадь: 2975 кв.м.

Этажность: 2 этажа, высота потолков 3 м.

Коммуникации: все коммуникации заведены

Дополнительно: в здании расположены магазины, пекарня, сауна, бани, химчистка, автосервис; возможна продажа как готового бизнеса

Цена: 13 тыс.руб./кв.м.



ПРОДАЕТСЯ 4-Х КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В ЭЛИТНОМ ДОМЕ

Адрес: ул. Б. Кадомцевых, 12/2 (р-н Универмаг Уфа)

Тип здания: кирпичный, 2005 г.

Площадь: 178/102/26 кв.м.

Этаж: 11/18

Высота потолков: 2,75 м.

Эксклюзивный дизайн, уютная обстановка, евроокна, обои дюрафорт, полы керамогранит с подогревом, кондиционер, дорогая итальянская мебель, предметы декора и бытовая техника, 2 с/узла, гардеробная.

Консьерж, гараж, закрытая парковка.

Цена: 17 млн руб.

г. Уфа, проспект Октября, 126/6
тел./факс: (347) 2-95-96-95
www.kvartal-ufa.ru e-mail: kvartal@mail.ru

Где взять «Жилой дом»

Комитет по строительству и архитектуре РБ	ул.Советская, 18
Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по РБ (Регпалата)	ул.К.Маркса, 56, ул.50 лет СССР, 30/5
Фонд Жилищного строительства	ул.Ленина, 5/3
МУП ИСК г.Уфы	ул. Революционная, 26
Строительный трест №3	пр.Октября, 10

АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

АН Эксперт	пр.Октября, 11
АН Квартал	пр.Октября, 126/6
АН Мир Недвижимости	ул.Окт. Революции, 9

РЕСТОРАНЫ И КАФЕ

Ресторан «Киото»	ул.Р.Зорге, 31
Суши-бар «Сакура»	пр.Октября, 115
Ресторан «Gėdza»	ул.Свердлова, 90
Шиколат	ул.50 лет октября, 9
Эспрессо-бар Милли	ул.Ленина, 84
Ямайка	ул.Чернышевского, 75, 3 уровень, ул. Ленина, 66
Cafe La Ruche	ул.К.Маркса, 20
Кафе «Газетта»	пр.Октября, 71/4
Ресторан-пивовария «Beer Berry»	ул.Комсомольская, 140
Ресторан «Щепка»	ул.Рихарда Зорге, 64
Паб «Шерлок Холмс»	«Галерея Арт», ул. Чернышевского, 75
Ресторан «Пушкин»	ул.Аксакова, 7
Ресторан «Пражский Пивовар»	ул.Верхнеторговая пл., 1
Ресторан «Акварель»	ул.Степана Кувыкина, 35/1

ГОСТИНИЧНЫЕ КОМПЛЕКСЫ

ГК «Башкортостан»	ул.Ленина, 25/29
ГК «АМАКС Отель»	ул.Зорге, 17
Президент-Отель	ул.Авроры, 2
Гостиница «Клеопатра»	ул.Коммунистическая, 53
Гостиница «Уфа-Астория»	ул.К.Маркса, 25

СТУДИИ ДИЗАЙНА

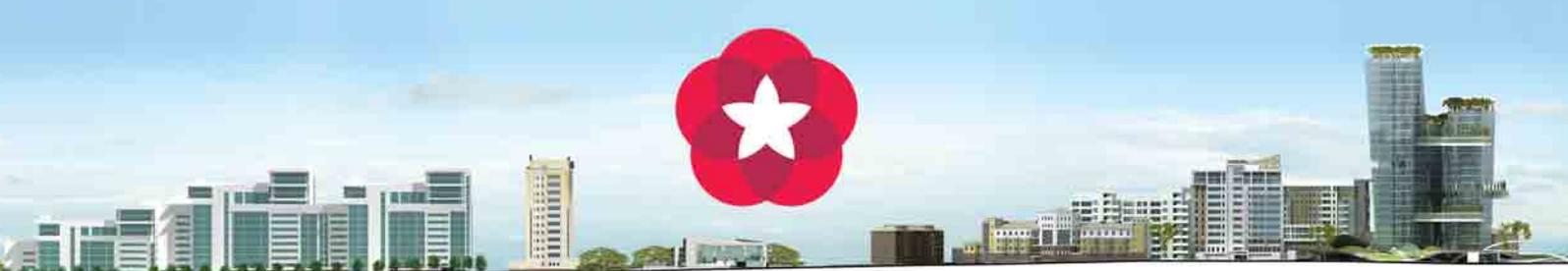
Дизайн студия «Декор Интерьера»	ул.К.Маркса, 30
Студия дизайна Ирины Хамитовой	ул.Коммунистическая, 45/3
Студия дизайна «С-decor»	ул.Менделеева, 149-18

МЕБЕЛЬНЫЕ САЛОНЫ

«Мебель Черноземья»	ул.Новомостовая, 8
ТВК «Радуга Экспо»	Индустриальное шоссе, 44/1

АВТОСАЛОНЫ

ООО «Автопремьер»	Индустриальное шоссе, 48
ООО «Арт-Моторс»	пр.Салавата Юлаева, 60
«Тойота Центр Уфа»	пр.Салавата Юлаева, 24
«Автоцентр Керг Уфа»	пр.Салавата Юлаева, 32



Жилой комплекс **УФИМСКИЙ КРЕМЛЬ**

Жизнь под счастливой звездой

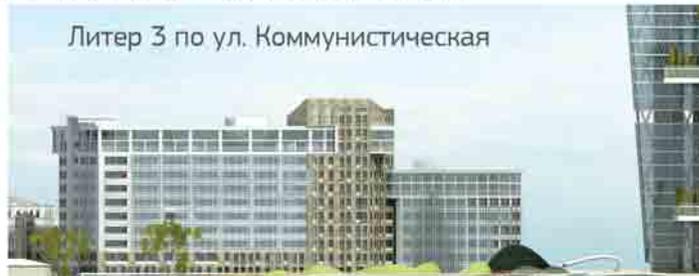
"Уфимский кремль" - современный строящийся жилой комплекс бизнес-класса. Расположен в историческом центре столицы и сочетает в себе все достоинства, присущие современному жилому комплексу высокого уровня. Концепция застройки предусматривает строительство девяти многоэтажных многоквартирных домов со встроенными объектами бытового обслуживания и торговли. Включает в себя школу, детский сад с бассейном, офисно-гостиничный и торговый комплексы, отделения банков, подземный паркинг под каждым домом и пешеходную зону.



1. Торгово-развлекательный комплекс
2. Гостинично-офисный комплекс
3. Жилой дом Литер №3
4. Бизнес-центр «Уфимский кремль»
5. Жилой дом Литер №5

6. Школа и детский сад с бассейном
7. Жилой дом Литер №9
8. Жилой дом Литер №26
9. Жилой дом Литер №10
10. Жилой дом Литер №22
11. Жилой дом Литер №17
12. Жилой дом Литер №13
13. Жилой дом Литер №16
14. Спасский храм

Заказчик-застройщик: ООО «Селена», Ген. подрядчик: ООО «Группа компаний СУ-10», Банк-партнер: ОАО АКБ «Башкомснаббанк»
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.asimut.ru



Центральный офис продаж: (347) 276 48 48, г. Уфа, ул. Коммунистическая, 80, офис 225

www.ufakreml.ru