

ДОМ



В Москве растёт объём продаж квартир, а цены почти не меняются **2** | «Мертвый сезон» на коттеджном рынке Подмосковья закончился **2** | Динамика январского WinNER-индекса предсказывает повышение активности рынка **2** | Как обустроить зимний сад в своем доме или квартире **4**

В «Москва-Сити» все больше места отводится жилому формату. В конце прошлого года о появлении на 20-м участке нового комплекса, состоящего главным образом из апартаментов, сообщила управляющая компания «Сити». Стартовало строительство частично жилого комплекса, который в ближайшее время собирается анонсировать компания Capital Group. Не перебор ли?

Жилье по делу

сектор рынка

Полмиллиона в небесах

Много ли апартаментов в «Москва-Сити»? В «Городе столиц» (застройщик Capital Group) они занимают около 101,5 тыс. кв. м, в башнях комплекса «Федерация» от Miga Group — 78,5 тыс., в Imperia Tower, которую возводила компания Mos City Group, — примерно 44,5 тыс. Из ныне строящихся объектов в «Меркурий Сити Тауэр» (проект ведет компания с тем же названием) — 24 тыс. кв. м, в «Евразии» (Mos City Group) — около 27 тыс. кв. м. То есть в уже построенных или еще возводимых комплексах суммарная площадь апартаментов превышает 275 тыс. кв. м.

Теперь об объектах, которые еще предстоит построить. Немалый вклад в увеличение жилого пространства «Москва-Сити» внесет новый комплекс на 20-м участке делового центра, в концепцию которого компания-застройщик («Сити») в конце прошлого года внесла существенные коррективы. Первоначально здесь планировалось возвести выставочно-деловой комплекс, доля апартаментов в составе которого должна была составить 29 тыс. кв. м. Однако теперь под апартаменты решили отдать практически все здание площадью 180 тыс. кв. м. И, наконец, еще один проект в ближайшее время собирается анонсировать компания Capital Group, полностью завершившая в 2010 году работы над «Городом столиц». В новом комплексе, к возведению которого компания уже приступила, под апартаменты отведут более 100 тыс. кв. м.

Таким образом, благодаря двум «новичкам» жилая составляющая «Москва-Сити» удвоится и составит более полумиллиона квадратных метров. Переведем эти данные в количество апартаментов. Если принять, что средняя площадь апартаментов в «Москва-Сити» составляет 150 кв. м, то суммарное количество жилых квартир без права регистрации превысит 3,6 тыс. При таких масштабах, несмотря на всю специфику делового центра, вполю говорить не об эксклюзивности, а о массовости предложений. Сумеет ли рынок их поглотить?

Большие запросы

Прежде чем задумываться о будущем, стоит обратить внимание на степень реализации нынешних проектов. Оценивать ситуацию с комплексом «Федерация» можно лишь очень приблизительно: в корпорации Miga Group предпочитают говорить об этом в самом общем виде. «Апартаменты в башне „Запад“ (зона с 49-го по 60-й этажи) уже практически все реализованы, есть несколько предложений, которые предусматривают как площади с ремонтом „под ключ“, так и с возможностью для покупателя воплотить собственную идею дизайна интерьера», — рассказывает заместитель руководителя департамента недвижимости корпорации Miga Group Дмитрий Железнов. И совсем нет информации о реализации апартаментов в башне «Восток», вопрос с достройкой которой в полном объеме уже можно считать решенным, а продажи открыты вновь (апартаменты в ней займут 63–86-й этажи).

(Окончание на стр. 3)



Процент пошел в полис

страхование

Несмотря на снижение ставок, дешевеет ипотека не спешит: в реальности минимальный процент по кредиту может получить только абсолютно надежный заемщик, то есть тот, который застраховал все возможные риски. Предложений от страховых компаний для заемщиков становится все больше. Если в них разобраться, можно и на ипотеке сэкономить, и за полис не переплатить.

Обязательно для всех

Обращаясь за ипотечным кредитом в банк, заемщик, скорее всего, столкнется с требованием страховать не только объект недвижимости, то есть залог, но и свои жизнь и здоровье, а также титул, или право собственности на квартиру или дом. Недавно на рынке появилось новое предложение — страхование ипотечных обязательств заемщика.

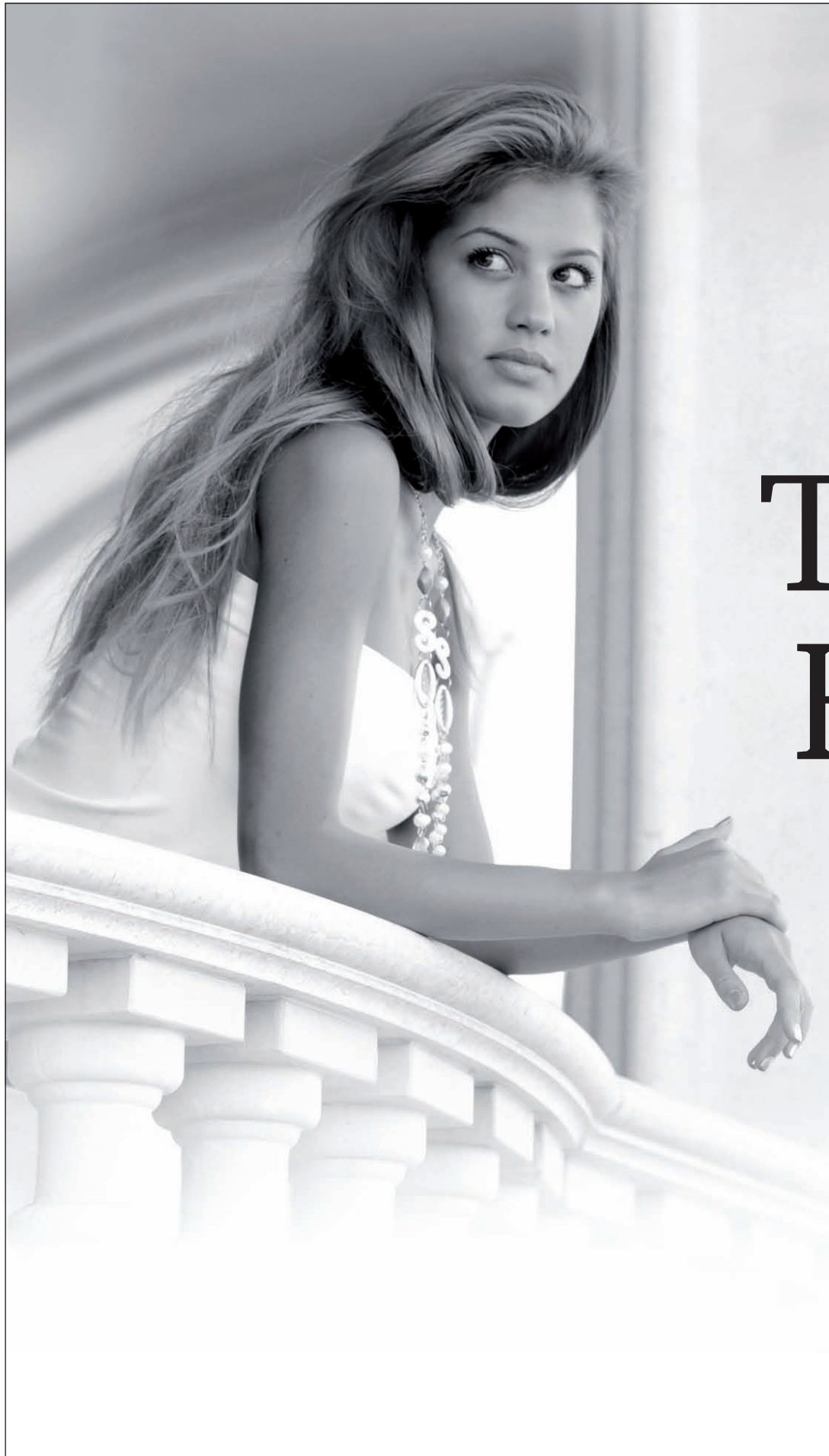
Первое требование обойти никак не получится. Страхование имущества от риска утраты и повреждения предусмотрено законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Как объясняет Андрей Лифантьев, начальник отдела страхования ответственности департамента страхования имущества и ответственности ОСАО «Россия», при этом банки требуют только страхование конструктивных элементов квартиры без внут-

ренней отделки (стен) и оборудования от полного пакета рисков, в который входят: пожар, наводнение, стихийные бедствия, взрыв, в том числе бытового газа, противоправные действия третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой, умышленное уничтожение или повреждение имущества, хулиганство, вандализм), падение твердых тел, столкновение или наезд.

На стоимость страховки влияет несколько основных факторов. Во-первых, материал конструктивных элементов недвижимости (каменные, деревянные, железобетонные либо смешанные): понятно, что страхование каменного дома обойдется дешевле, чем деревянного. Во-вторых, срок эксплуатации и степень износа коммуникаций: чем они новее, тем дешевле полис. Наличие охраны, сигнализации (пожарной, охранной) снижает стоимость страхования, а если в доме есть источники открытого огня (печь, камин и т. п.), полис обойдется дороже — плата за риск. Наконец, период страхования: чем он больше, тем выгоднее клиенту.

По данным Арсена Широкова, директора департамента ипотечного страхования РОСНО, условия и тарифы страхования определяются в зависимости от этих факторов и средний тариф на страхование имущества сегодня составляет 0,12–0,15% его стоимости.

(Окончание на стр. 4)



ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ

ТЕРРАСНЫЕ КВАРТИРЫ

В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ



ИТАЛЬЯНСКИЙ
КВАРТАЛ

МОСКВА, ФАДЕЕВА, 4

28-000-28

ITALKVARTAL.RU

Реклама