



WinNER-индекс показывает стабильность на рынке, но к осени возможно появление ажиотажного спроса **2** | Как сделать загородный дом устойчивым даже к аномальной жаре **4** | Что нужно сделать, чтобы оптимизировать расходы на страхование жилой недвижимости **4** |

Стены из красного кирпича, почти лишённые внутренних перегородок просторные помещения, высокие потолки, огромные окна. Так в XIX веке архитекторы представляли себе здания промышленных предприятий. В веке XXI вкусы изменились радикально: фабрики и заводы дореволюционной постройки нередко превращают в комплексы апартаментов. Особенным спросом они пользуются среди людей искусства и творческой молодежи.

Фабрика для звезд

сектор рынка

Триста с гаком
Идея запрета любого строительства в пределах Третьего транспортного кольца, сформулированная московскими властями в марте нынешнего года, наделала среди участников рынка недвижимости немало шума. Правда, двумя месяцами позже чиновники спохватились и высказали пожелание активизировать реконструкцию промзон и вывод промышленных предприятий из центра города, а освобождающиеся участки использовать под офисные, жилые и прочие нужды города. Например, в ближайшие три года с Большой Татарской на Рябиновую улицу планируют перебазировать завод шампанских вин «Корнет», кондитерская фабрика «Рот Фронт» отправится в Бирюлево, а часть хлебозавода № 1 с Валуевой улицы переселится поближе к МКАД. Пока лишь одну из этих трех площадок рассматривают как возможное место строительства жилых домов. Впрочем, одними названными объектами ограничиваться не стоит. Согласно данным префектуры ЦАО, расположенные в центре Москвы промышленные предприятия занимают около 410 га. Любопытно, что лишь 90 га этих территорий приходится на земли, имеющие статус «производственных зон». К таковым, согласно 85-й статье Земельного кодекса РФ, относятся территории населенных пунктов, которые «предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам». Остальные же 320 га — это территории, возможности разрешенного использования которых гораздо шире. На них допускается строительство практически любых объектов, в том числе жилых и общественных зданий, поэтому никакие особые юридические проволочки с реформированием цели использования участка быть не должно. Другое дело, что вывод самих предприятий



может потребовать значительного времени, так же как и последующая организация нового строительства.

Под сенью офисов
Временные и финансовые затраты, впрочем, можно минимизировать, если вместо того, чтобы сносить до основания и отстраивать «с нуля», пойти по пути

реконструкции существующих зданий. Этот способ в Москве применялся уже не раз. Так появился выставочный центр «Винзавод», бизнес-центр «ЛеФор» и многие другие объекты. Точно таким же образом возникло большинство комплексов лофт-апартаментов. Например, возле станции метро «Тульская», где промзон предостаточно.

Некогда тихий уголок Духовского переулка, расположенного в этом районе, приспособили под фабричные нужды еще в XIX веке. О тех временах напоминают самые старые из сохранившихся двух- и трехэтажных заводских корпусов, построенных в 1860 году. Промзона эта просуществовала полтора века. Правда, последний ее собственник (завод «Техоснастка», среди интересных разработок которого компактный автомобиль «Пчелка», напоминающий известный Smart) давно перебазировал свои производственные мощности на другую площадку, а десяток изрядно обветшавших и отчасти переоборудованных строений в Духовском переулке в основном использовались как склады и сдавались в аренду, значительная же часть помещений и вовсе простаивала без дела. Новая концепция использования территории, разработанная компанией RED Development, эту ситуацию кардинально изменила. Старую кирпичную кладку восстановили, чердачные деревянные перекрытия заменили на новые, переоборудовали крышу, здания утеплили, обновили инженерные коммуникации. В результате бывшая заводская площадка превратилась в современный комплекс офисов и апартаментов в модном стиле лофт, сохранив исходную стилистику архитектуры и даже подчеркнув ее в названии — The Loft. Причины, по которым в рамках одного проекта появились и бизнес-центр, и зона апартаментов, самые прозрачные. Дело в том, что территория комплекса примыкает к Третьему транспортному кольцу. Поэтому ближе к трассе появились офисные корпуса, а во внутренней, закрытой части комплекса — апартаменты. Отдельно проработали идею изоляции двух, разного назначения, частей комплекса: для каждой сделали отдельные въезды, а территорию разделили так, что офисные работники с жильцами комплекса вообще не пересекаются.

(Окончание на стр. 3)

Операция «Большая Москва»

градостроительство

С легкой руки президента Дмитрия Медведева стартовал проект расширения границ Москвы. Пока чиновники решают, куда и как раздвигать рубежи города, риэлторы готовятся повышать цены на недвижимость в будущих столичных районах.

Областные деликатесы
В середине июля мэр Москвы Сергей Собянин и губернатор Московской области Борис Громов представили президенту Дмитрию Медведеву предложения по изменению границ Москвы и Подмосковья. Согласно их плану, площадь российской столицы увеличится за счет области в 2,35 раза — до 251 тыс. га. Городу перейдет более 140 тыс. га территорий между Варшавским и Киевским шоссе, а также Сколково и Рублево-Архангельское, где планируют возвести международный финансовый центр. Точные границы присоединяемой к Москве части области пока выглядят размыто. Чиновники утверждают, что это только начало процесса создания городской агломерации. Тем не менее последствия создания Большой Москвы ее жители могут ощутить на себе уже сейчас. Вопрос о расширении Москвы был решен в рекордные сроки. Выступая 17 июня на международном экономическом форуме в Санкт-Петербурге, президент Дмитрий Медведев выступил с инициативой переноса из Москвы в область части федеральных госструктур. Глава государства также заявил о возможности расширения территории Москвы и создания столичного федерального округа.

(Окончание на стр. 2)

Земля под проценты

ипотека

Рынок загородной недвижимости постепенно выходит из кризисного оценивания — к концу лета продавцы ожидают полного восстановления спроса, а банки восстанавливают программы кредитования в таком рискованном сегменте. Некоторые банки даже готовы кредитовать покупку земельного участка, о чем в кризис не могло быть и речи.

Субъективный материализм

Если еще чуть больше года назад рынок стагнировал, а брать или выдавать кредит на приобретение земельного участка считалось разве что не безумием, то сейчас, по словам участников рынка, возрастает спрос на покупку земельных участков именно на заемные средства. В компании «Вектор Инвестментс» отмечают годовой рост доли сделок по приобретению земельных участков с привлечением кредитных средств с 5–7 до 15%. В компании «Загородный проект» отмечают, что пока доля ипотечных сделок в отдельных проектах компании не превышает 5%. «Однако количество таких сделок медленно, но растет», — констатирует коммерческий директор компании «Загородный проект» Алексей Гусев. — Это связано с расширением линейки кредитных и ипотечных программ российских банков и постепенным уменьшением процентных ставок по кредитам. Пока банков, предлагающих стандартные программы на покупку земельных участков независимо от стадии строительства, не так много. По данным портала Banki.ru, кредиты на приобретение земельных участков готовы предоставить в Сбербанке, Россельхозбанке, Юникредитбанке, Росбанке и Росевробанке. При этом кредитовать покупку готового коттеджа согласны почти все крупные банки. Причину такого настороженного отношения к кредитова-

нию покупок именно земельных участков продавцы земли видят скорее в субъективных отношениях банков к приобретаемому объекту, чем в каких-то специфических рисках. «Основная причина в том, что банки плохо знают земельный рынок, этот рынок еще не сформирован до конца, неясны его перспективы», — считает генеральный директор девелоперской компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев.

Колебания ставок

Осторожность при кредитовании покупки земельного участка банки проявляют уже на уровне первоначального взноса и ставки по такому кредиту. Практически все банки требуют, чтобы первоначальный взнос по таким кредитам составлял не менее 15–20% от суммы кредита. Средний уровень ставок по кредитам на приобретение земельных участков под жилищное строительство колеблется в пределах 13–15% годовых. Это несколько выше ставок по кредитам на готовое загородное жилье и выше ставок на приобретение жилой недвижимости в городских новостройках. У Сбербанка по программе «Загородная недвижимость» (предоставляется в том числе на приобретение земельных участков) ставки для заемщиков «с улицы» — не являющихся зарплатными клиентами — составляют в зависимости от срока и суммы первоначального взноса 14–15% годовых до регистрации ипотеки в пользу банка и 12,5–14% годовых после регистрации. Такие кредиты Сбербанк выдает только в рублях. Россельхозбанк, так же как и Сбербанк, выдает такие кредиты в рублях, в зависимости от срока и размера первоначального взноса ставки по аналогичным ссудам колеблются в пределах 11,5–13,5% годовых. Несколько дороже такая ипотека будет в полностью коммерческом банке. Росевробанк кредитует приобретение земельных участков под 15,5% годовых

в рублях и 13,5% годовых в долларах США. При этом Росевробанк возьмет комиссию за оформление кредита в размере 1,5% от его суммы. Росбанк кредитует покупку земельного участка под ставку 13,05–13,55% годовых в рублях и 10,25–10,75% в долларах США, в Юникредитбанке фиксированная процентная ставка составит 12–13% годовых по рублевым кредитам и 10–10,5% годовых по ссудам в долларах США и евро.

Кредит с целью

В кредит можно приобрести землю всех категорий, подходящих под частное строительство. Что касается залога по кредиту, то тут возможны два базовых варианта. В первом случае банки не предъявляют дополнительных требований к кредитному объекту недвижимости, требуя в качестве залога другую находящуюся в собственности заемщика недвижимость. При этом в договоре четко прописывается цель кредитования — приобретение земельного участка. Этот вариант как раз и может использоваться для приобретения ставших очень популярными в кризис благодаря относительно низкой стоимости участков без подряда. «Экономия стоимости может составлять от 20 до 40% от стоимости подряда», — рассказывает Алексей Гусев. — Это чисто строительная экономия с учетом того, что вы сами управляете стройкой. Если вы обращаетесь к нормальному подрядчику, экономия сокротится до 20%. И самое главное — готовый объект в поселке с участками без подряда будет стоить дешевле, чем в поселке с единой архитектурой. Во втором случае банк потребует оформить приобретаемую недвижимость в залог сразу после получения заемщиком документов, подтверждающих право собственности. Дополнительным требованием может быть и дальнейшее использование участка под застройку. Кредитовать приобретение участка любой категории под залог иной имеющейся в соб-

ственности у заемщика недвижимости готовы Росбанк и Юникредитбанк. Росбанк потребует в качестве залога находящуюся в собственности у заемщика квартиру, Юникредитбанк может взять или квартиру, или загородный дом — главное, чтобы документы на право собственности были готовы. В то же время особых требований к приобретаемому в кредит земельному участку эти банки не предъявляют, основные требования касаются предмета залога. Другие банки согласны взять в качестве обеспечения приобретаемый участок, но могут потребовать и дополнительное обеспечение на этапе оформления сделки, а также будут настаивать на целевом использовании приобретаемого участка. Кроме расходов непосредственно на обслуживание кредита заемщик понесет стандартные расходы в случае с залоговыми кредитами. Нужно будет оплатить услуги оценочной компании — за оценку объекта недвижимости. Кроме того, 1–1,5% составят сборы на услуги страховой компании — за заключение договора комплексного ипотечного страхования (страхование риска утраты и повреждения предмета залога, жизни и потери трудоспособности, риска утраты права собственности собственником объекта недвижимости), если заемщик является первым собственником, страховка не требуется. Также придется уплатить государственный регистрационный сбор и услуги нотариуса. Правда, по мнению продавцов недвижимости, декларированный банками либерализм в отношении приобретаемого земельного участка не соответствует реальному положению дел. «Если только поселок не аккредитован в каком-либо банке, получить ипотечный кредит не представляется возможным», — сетует Дмитрий Бадаев. — В таких случаях, возможно, заемщику проще взять потребительский кредит».

Максим Яковлев

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

MILLENNIUM PARK

ОХОТА НА МЧТУ

Новорижское шоссе, 19 км

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

ГРИНФИЛД | MADISON PARK | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

Эксклюзивный проект класса de luxe Millennium Park – настоящая мечта для всех, кто любит роскошь и красивую жизнь. Талантливые российские архитекторы и дизайнеры вложили в него непередаваемое очарование гармонии различных направлений классической и современной архитектуры и уникального ландшафтного дизайна. Впервые созданные на территории Millennium Park искусственные каналы общей протяженностью более пяти километров, а также обилие озер превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В поселке планируется обустроить пять тематических парков общей площадью более 50 гектаров. Villagio Estate приглашает принять участие в главной охоте на, возможно, Вашу самую заветную мечту!

(495) 974 0000

www.villagio.ru