

ДОМ



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.

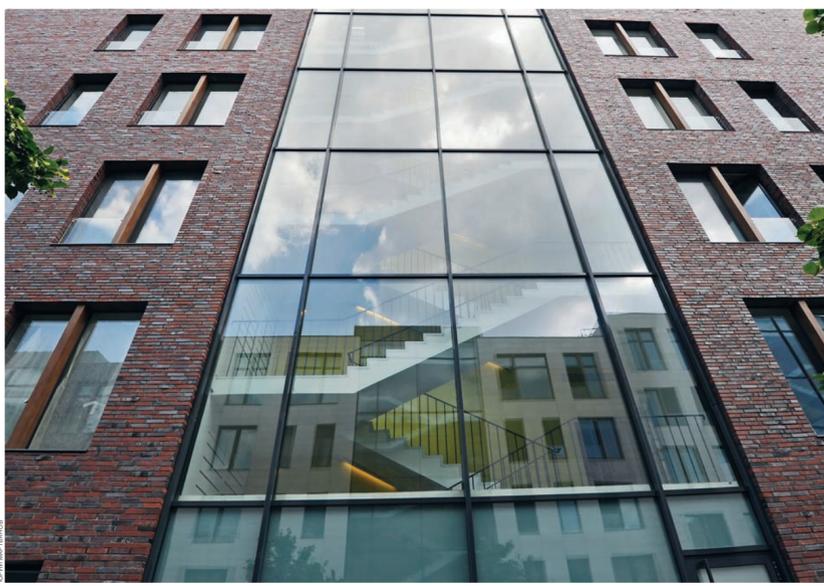
Фабрика для звезд

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 Вальной 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 промзона 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 подчёркнув ее в названии — The Loft.

Причины, по которым в рамках одного проекта появились и бизнес-центр, и зона апартаментов, самые прозаические. 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 территории 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 остепнен выводит 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 stagnировал, 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 настроенного отношения к кредитова-

нию покупок именно земельных участков продавцы земли видят скорее в субъективном отношении 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 судам 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

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 дополнительные обеспечения 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, страхования 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 МЕЧТУ
Новорикское шоссе, 19 км

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!

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | MADISON PARK | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

(495) 974 0000

www.villagio.ru

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Операция «Большая Москва»

градостроительство

(Окончание. Начало на стр. 1)

Вскоре эту идею одобрил вице-премьер РФ Владимир Путин. 30 июня губернатор Ровов «отписал» Москве около 500 га земли, в частности полигон отходов Некрасовка и Люберецкие поля аэрации, на которых планируется возвести около 4 млн кв. м жилья экономкласса. Столичный мэр заявил, что границы Москвы и области окончательно утверждены, но к предложению президента «транзакция» отношения не имеет, так как договоренность о передаче этих территорий была достигнута довольно давно. Более того, Сергей Собянин, обращаясь к общественности и СМИ, неоднократно повторил, что объединение Москвы и области речи не идет. Чиновники дали понять, что выбрали путь присоединения к Москве отдельных территорий, а не расширения от МКАД по округности. Территории между Киевским и Варшавским шоссе не упоминались.

Москва давно расширяется таким способом — за счет деревень и малых городов области. До 1960 года Люблино и Кунцево были отдельными городами. Большинство современных спальных районов было присоединено к Москве еще в советские времена — Митино, Тушино, Строгино, Кунцево, Очаково, Солнцево, Бутыно, Бирюлево, Братеево, Жулебино, Новогиреево, Гольяново и т. д. Есть прецедент московской прописки Зеленограда — города на серьезном удалении от столицы. То есть смысл идти по пути присоединения к Москве городов вроде как понятен. Нелогично, что Солнцево — район Москвы, а Ново-Переделкино — область, по аналогии: Жулебино — Люберецки, Новокосино — Реутов, Куркино — Химки, Митино — Красногорск и т. д. Виллотовую подожли к Москве Мытищи и Балашиха.

По разным данным, в результате пересмотра границ Москвы более 100 территорий должны изменить свой статус. «Количество и состав этих территорий обсуждается, список периодически меняется, но в целом он известен», — говорит директор по маркетингу группы компаний «Конти» Юрий Синяев. Молжанинов, Рублево-Архангельское, Домодедово и Сколково точно «пропишут» в столице. По словам Марии Литвинцевой, генерального директора компании «Мизль-Новостройки», к Москве могут присоединить Реутов, Люберецки, Красногорск и Химки. Среди населенных пунктов, которые отойдут столице, эксперты также называют Барвиху, Жукровку, Рассказовку, Переделкино, Рублево и Видное. То есть будет идти присоединение наиболее близко расположенных, крупных, развитых городов. В таком случае столичные чиновники смогут выбрать наиболее привлекательные для себя территории.

«Естественно, в перспективе никому не хочется брать скученные и проблемные „гетто“ с клубком проблем: социально-экономических, миграционных и прочих. Поэтому с точки зрения логики абсолютно оправданным шагом московских властей — брать только территории относительно беспроблемные», — говорит Вячеслав Ширяев, генеральный директор Vesco Group. И первый шаг — присоединение благополучного и относительно малонаселенного (250 тыс. человек) участка области в юго-западном направлении — тому доказательство.

Проблемы на равном месте

На планы президента и мэра, само собой, нашлись скептически рассуждающие эксперты. Они обоснованно утверждают, что присоединение определенных территорий к Москве не имеет никакой связи с идеей создания Московско-

го округа и возможностью переноса административного и финансового центра. Единое целое с Московской областью города-спутники, а 20–30-километровая окрестность вокруг столицы, потому что нет смысла рассчитывать транспортные потоки без полного, а не хаотичного чередования московских и подмосковных территорий. «В результате мы получим большой объем ненужных проблем на равном месте», — уверен директор компании «Мизль-Коммерческая недвижимость» Юрий Тараненко. Конечно, расширение столичной агломерации — процесс, который уже нельзя остановить. «Но его невозможно измерить километрами от окружной или иными величинами», — рассуждает Сергей Козловский, президент корпорации «Инком». — Попытки регламентировать этот процесс путем простого присоединения отдельных районов, на мой взгляд, неверна — надо разрабатывать единую концепцию развития всей агломерации с учетом нагрузки на транспорт, энергетику, окружающую среду. И хочется надеяться, что идея, озвученная президентом, приведет к созданию подобного плана».

По мнению экспертов, отсутствие концепции, разработанной специалистами по градостроению и урбанистике, может привести к перекосам в развитии областных территорий, которые грозят еще большим транспортным коллапсом и ростом социальной напряженности. Если чиновники и правда хотят создать современный конкурентоспособный мегаполис мирового уровня, то им стоит приглядеться к мировому опыту. Например, президент Франции Никола Саркози в 2008 году заказал десяти известным архитектурным бюро разработать план развития Большого Парижа и получил эффективный комплексный проект создания огромной агломерации, включающей столицу и пригороды, направ-

ный на решение проблем транспорта, экологии, социальной напряженности. План столичного федерального округа готовят правительства Москвы и Московской области совместно с федеральными органами госвласти. Именно они решили перевести систему транспортных связей центральной региона от радиально-кольцевой к ортогональной структуре. В частности, предполагается «формирование внутри существующих границ Москвы трех хордовых направлений и реконструкция МКАД с целью минимизации транзитного автомобильного движения через город», реконструкция радиальных направлений на головных участках за МКАД и «реконструкция поперечных направлений в зоне 15–20 км от МКАД». Мэр также упомянул о возможности развития нового генплана. Пока оценивать готовность инфраструктуры не имеет смысла, так как все предстоит разрабатывать и строить в нуля.

Новые москвичи

Специалисты ошибаются, когда говорят, что не стоит воспринимать образование единого субъекта буквально — в жизни простых людей ничего не изменится, а перемены, если они произойдут, затронут прежде всего управленческий аппарат и денежные потоки. Самые заметные различия между Москвой и областью лежат в сфере здравоохранения, образования, пенсионного обеспечения и размера коммунальных платежей. В частности, содержание квартиры в Москве обходится примерно в два раза дороже, во сколько квартиры вдвое меньше площади в Лыткарино. Кроме того, нас ждет ошутливая активизация рынка подмосковных земель, подогреваемая новостями о проинформировании столицы и федеральных проектов на территории области.

«Положим, Рублево-Архангельское выиграет тендер на

создание федерального центра для переезда чиновников из Москвы. Так или иначе, но в Сколково в самое ближайшее время будет реализована строительная часть проекта, и встанет вопрос о связывающей инфраструктуре с Москвой. Затем, с большой долей вероятности, эти районы станут частью столицы. Не исключено, что подобная метаморфоза произойдет и с Домодедово. Фактически по этим направлениям пойдет развитие сопутствующей инфраструктуры, а главное — резко поднимется престиж земель, что, в свою очередь, подтолкнет вверх цены», — рассуждает эксперт аналитического бюро «Инвестфакт» Юрий Кочетков.

Более того, планируется выкуп у частных структур некоторых присоединяемых к Москве территорий. Можно себе представить, что произойдет с ценами при таком решении вопроса. По словам Владимира Яхонтова, управляющего партнера «Мизль-Загородная недвижимость», при создании «столичного округа» первое, о чем придется забыть, — это о дешевой земле до 15 км от МКАД, в ближайших пяти-семи лет цены сравняются с московскими. Но есть один важный нюанс. На земельные участки может распространиться сложная система получения разрешения на строительство, сдачи объек-

та и других процессов согласования. В Москве процесс согласования строительства сложнее и дороже, чем в Подмосковье. По словам Яна Соркина, директора компании Yan Architects, «объединение» усложнит и замедлит решение вопросов, связанных со строительством: получение разрешений, согласование тарифов и т. п. Так что сложности реализации строительных проектов в этих условиях могут нивелировать ту дополнительную выгоду, которая возникнет в связи с повышением стоимости объектов недвижимости в районах, получивших новый статус.

Что касается цен на жилье, то здесь прежде всего надо смотреть на цену коммунальной. «Если тарифы на подключение будут приняты московские, то, конечно, цены пойдут вверх», — уверен Владимир Яхонтов. Эксперты говорят, что рост цен на жилье в перспективе двух-трех лет может составить от 10 до 20% в зависимости от местоположения. «Роста цен можно ожидать, когда официально будет подтверждено и объявлено о присоединении тех или иных территорий, будут названы сроки. Это даст некоторый рост. Вторая волна роста цен пойдет по факту присоединения», — говорит Мария Литвинцевая.

Самое ошутливое подорожание коснется районов, в кото-

рых планируется улучшение транспортной ситуации. Рост стоимости скорее спровоцирует продление линий метрополитена, чем смена статуса района. Москва обещает протянуть метро в Сколково, Тропарево, Румянцево и Коммунарку. Новую транспортную инфраструктуру образуют также железнодорожная ветка между Смоленским и Киевским направлениями МЖД, скоростной трамвай и транспортно-пересадочные узлы. Эксперты прочат большое будущее районам Новокосино, Жулебино, Кожухово и подмосковным Люберецкам; также планируется построить ветку метро в Солнцево, что повысит цену не только в столичных районах, но и в соседних областях, например в Говорово. «Что касается „здесь и сейчас“, то наиболее ошутима разница в стоимости квадратного метра между московскими районами по разные стороны МКАД, даже если они находятся в одном или соседних округах», — говорит Ирина Кирсанова, директор службы маркетинга УК «Пересвет-Инвест». — Например, в готовом объекте бизнес-класса «Дом на Новокосинской», где квартиры реализуют уже сами покупатели, однокомнатная квартира без отделки площадью 48 кв. м стоит 7,5 млн руб. (156 тыс. руб. за 1 кв. м). В соседнем районе

(Жулебино, за МКАД) в новом монолитном доме бизнес-класса продается однокомнатная квартира площадью 45 кв. м за 5 млн руб. (111 тыс. руб. за 1 кв. м). Квартира площадью 43,4 кв. м в новом монолитно-кирпичном доме в центре Люберец оценивается в 4,4 млн руб. (98 тыс. руб. за 1 кв. м). То есть существенная разница между ценой предложения наблюдается только в районах до и за пределами МКАД, даже если они расположены по соседству друг с другом (например, Выхино и Жулебино).

В то же время разница между «замкнутыми» районами столицы и соседними подмосковными городами не столь существенна. Например, московский район Жулебино дороже соседних Люберец, хотя их разделяет только дорога, примерно на 10–13%. Однако, как говорит Ирина Кирсанова, цены на готовые новостройки в Люберецках практически сравнимы с новостройками в московском Кожухово. Разница в цене увеличивается, добавляя статус и транспортную доступность района. Если развитые районы области получают московскую прописку, то они сравняются в цене с соседними московскими районами за МКАД — Жулебино, Новокосино и Кожухово, то есть вырастут в цене на 10–13%.

Ольга Говердовская

прямая речь

А вы бы куда Москву расширили?

Светлана Журова,

вице-спикер Госдумы:

— Мне кажется, на первом этапе достаточно занять свободные от поселений территории в Московской области и построить на них жилье и офисы для правительственных структур. Объединять Москву и Московскую область не стоит. Здесь всегда должен оставаться здравый смысл. Есть люди, которые хотят остаться жить в Московской области, а им вдруг объявят, что теперь они будут жить в Москве. Да и потом, это будет огромный субъект с большой плотностью населения, и все это будет занимать приличную территорию. Один руководитель с этим не справится.

Гавриил Попов,

в 1991–1992 годах мэр Москвы:

— Расширение территории Москвы должно произойти плавно и как мини-

мум до 50 км бетонки, как в свое время предлагал Ельцин. При этом оставшуюся часть Московской области надо раздать другим областям, от которых в свое время отвалили, присоединяя к Московской области. То, что останется после присоединения от Московской области, нормальной территории и называть-то нельзя будет. По существу, создание столичного округа будет означать упразднение Московской области. И я не думаю, что это будет страшное событие. Фактически границы между этими субъектами давно стерты, остается закрепить все юридически. Да и для чиновников в этом случае никаких городов-спутников строить не надо.

Виктор Ерофеев, писатель:

— Москву нельзя расширять. Она сейчас сама себя переваривать не может, а если ее еще и увеличат, то будет монстр. Ведь увеличивая Москву, мы получаем окраинное население, которое по ментальности гораздо жестче москвичей — такие черносотенные люди. Я не говорю, что они плохие люди, просто они другие. И вряд ли более просвещенных москвичей можно связать с окраинным населением — вполне могут начаться распри. Так что ни с экономической, ни с психологической точки зрения расширять Москву неразумно.

Давид Якобашвили,

член совета директоров АФК «Система»:

— Изменение границ не панацея. Расширять территорию Москвы, конечно, можно, причем в любом направлении, можно даже объединить столицу с областью, но это вряд ли что-то изменит. Главное, чтобы была хорошая управляемость той или иной территории. Для этого необходима правильная логистика. Комфорт жизни и эффективность труда полностью зависят от того, насколько четко и продуманно работает городская система транспорта. Нужно равномерно распределить все деловые центры на территории города, чтобы утром и вечером, когда люди уезжают с работы домой, не образовывались километровые пробки. И не надо забывать про строительство новых дорог, которых в Москве категорически не хватает.

Сергей Железняк,

председатель комитета Госдумы по информполитике:

— Расширение границ Москвы нужно именно для того, чтобы решить задачу оптимизации расположения органов государственной власти и создания международного центра, а не для того, чтобы просто объединить Москву и область. Органы власти должны быть вы-

ведены в отдельное место, для того чтобы логистика перемещений между ведомствами, парламентом, министерствами была бы сведена до пешеходной. Но делать это нужно таким образом, чтобы это ни в коем случае не усложнило ситуацию на той территории, где это будет создаваться.

Елена Ханга,

телеведущая:

— Не нужно изобретать велосипед! Есть успешный зарубежный опыт — почему бы не применить его? На Западе давно вывели большинство учреждений за пределы центра главных городов, сделать подобное у нас было бы хорошо. Однако, как я понимаю, для Москвы это прежде всего борьба с пробками. Но решать транспортную проблему нужно не только перестройкой города, но и различными новыми идеями. Например, в Испании, чтобы выехать в центр Мадрида, нужно заплатить небольшую плату, а на автобусах и такси, естественно, платы нет. Или специальные трассы в Америке, ехать по которым может только водитель с пассажиром. Ведь там у каждого есть свой автомобиль, и таким образом авторы идеи добились, чтобы американцы ездил вместе и тем самым сократили транспортный поток как минимум вдвое.

Затишье перед ажиотажем

индекс

Состояние рынка недвижимости в июне, как мы и прогнозировали, не принесло никаких сюрпризов, снова продемонстрировав вполне ожидаемые сезонные изменения.

Весь месяц прошел под знаком стабильного роста WinNER-индекса. За истекший месяц WinNER-индекс прибавил в общей сложности 7%, изменив свои абсолютные показатели с 432 до 463 пунктов. Стоит также отметить, что рост этот являлся плавным, без серьезных скачков и провалов.

Объем предложений на рынке недвижимости начал резкое сокращение со второй недели месяца.

Первую неделю лета объем предложения сохранялся на стабильно высоком уровне и практически не изменился, колеблясь в промежутке от 104 768 до 104 794 пунктов. Однако уже со второй недели отмечалось резкое падение количества предложений на рынке. За последние три недели месяца этот показатель сократился на 6% и составил на конец месяца всего 98 795 пунктов.

Следует отметить, что снижение это является вполне ожидаемым, сезонным явлением и отмечается все годы наблюдения.

Что касается цен, то здесь следует отметить сохранение общей тенденции медленного, но верного «карабка вверх» с выходом на «плато» значений в третьей декаде месяца.

WINNER INDEX. 01.VI.2011–30.VI.2011 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — это масштабированное отношение показателя средней цены предложения квартир в Москве, выставленных на продажу к базе WINNER, к показателю объема таких предложений, чем ниже показатель индекса — тем лучше покупателям недвижимости, чем выше — тем лучше продавцам. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ [HTTP://WINNER-INDEX.RU](http://winner-index.ru)

Рост показателей цены за первую треть месяца составил 1% (с 7207 пунктов на 1 июня, до 7277 пунктов на 20 июня), последнюю же декаду месяца показатель цены демонстрировал почти полную неизменность, колеблясь в промежутке от 7277 до 7280 пунктов.

Таким образом, цена предложений стабилизировалась, практически вернувшись к своему максимальному значению последнего года (7285 пунктов), ранее отмеченному 8 мая.

По данным Федеральной службы государственной регис-

И если ранее мы с осторожностью говорили лишь о наметившемся тренде, то на сегодняшний момент уже с уверенностью можно констатировать, что отложенный за время кризиса спрос почти полностью реализовался и теперь столичный рынок недвижимости абсолютно стабилен.

Дальнейшее состояние рынка будет зависеть от сезонных и политических факторов. Так, например, не стоит забывать о традиционном сезонном спаде активности. Лето — пора дач, отпусков, путешествий и перелетов, и вектор усилий и энергии основной массы участников рынка кардинально меняет свое направление, больше следуя за взлетевшими показателями термометров. А следовательно, ожидать дальнейшего роста стоимости столичного жилья, так же как и роста объема предложения, имеет смысл не ранее конца лета текущего года.

Что же касается осени, то можно предполагать резкий рост цен, вызванный ожидаемым повышением спроса на жилье, спровоцированное снижением объемов строительства жилья в столице. По этой же причине ожидается ажиотаж и вокруг жилья в близлежащих к Москве областных населенных пунктах. В свою очередь, градус этого ажиотажа, безусловно, поднимет и решение властей об изменении границ Москвы.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

ОПИН
Девелоперская группа

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ 2011 в номинации «Девелопер года»

Открываем цивилизации

ПАВЛОВО
Новорижское шоссе, 14 км

Коттеджи, таунхаусы и комфортные квартиры в престижном поселке. В непосредственной близости расположены уникальные для Подмосквы инфраструктурные объекты — торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. Территория поселка благоустроена, огорожена и находится под круглосуточной охраной. Все коммуникации. Дома построены.

221-00-11
www.pavlovo.info

МАРТЕМЬЯНОВО
Киевское шоссе, 27 км

Готовые дома по технологии «Visego» и уникальные лесные участки. В поселке выполнены ограждения участков в едином стиле, дороги, тротуары, освещение улиц. Собственная инфраструктура: детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и пр. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.

788-77-78
www.martemianovo.ru

ПЕСТОВО
Дмитровское шоссе, 22 км

Уникальный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища, в окружении векового леса. На благоустроенной территории поселка располагается эко-парк, церковь. Развитая инфраструктура: собственный профессиональный яхт-клуб, фитнес-центр, ресторан, мини-маркет и пр. Все коммуникации действующие, круглосуточная охрана. Поселок полностью готов к проживанию.

788-77-77
www.pestovo.com

