

ДОМ



Оправдались ли прогнозы, которые аналитики делали год назад? **3** | Как выжить в квартире площадью 21 кв. метр **6** | Почему питерская элитная недвижимость не дорожает, несмотря на дефицит **8** | Сколько частные инвесторы заработали на новостройках **9** | Что сдерживает загородную ипотеку **10**

Квартиры большого метража (500 кв. м и больше) — товар штучный. Найти их даже в центре Москвы оказалось не так-то просто. А в эпоху доэлитного домостроения — еще всего 10–15 лет назад — их не было в принципе, разве что старинные особняки да большие коммуналки. Но в последнее время таких предложений на столичном рынке недвижимости становится больше — это ответ девелоперов на рост числа очень обеспеченных людей.

Полный размер

сектор рынка

Б/у премиум-класса

На первичном рынке квартиры площадью более 500 «квадратов» представлены в относительно небольшом количестве, гораздо больше их на вторичном. «Объекты такой площади достаточно редки на первичном рынке жилья», — отмечает Дмитрий Халин, управляющий партнер компании IntermarkSavills. В начале декабря подобных квартир насчитывалось всего 11, что составляет чуть более 1% первичного рынка. По словам эксперта, средняя площадь просторной квартиры, как правило, составляет около 510 кв. м (от 400 до 830 кв. м). А вот на вторичном рынке элитной недвижимости больших квартир почти в шесть раз больше — «порядка 65, или почти 2% элитного вторичного рынка». Средняя площадь предлагаемой к продаже квартиры на вторичном рынке тоже составляет около 510 кв. м (от 400 до 970 кв. м).

География вторичного рынка куда шире, чем первичного. По оценкам IntermarkSavills, лидером является Арбат, где сосредоточено 30% предложения на вторичном рынке. Следом идет Тверской район (22%), затем



Остоженка (15%), Мещанский район (10%), и замыкает пятерку лидеров Басманный район (8%).

На первичном рынке в лидеры вышли районы Якиманка и Пресненский (28% и 27% соот-

ветственно) — правда, в них нашлось всего по три квартиры площадью более 500 кв. м.

По словам экспертов агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба», просторные

квартиры есть практически во всех престижных районах — в центре, на западе, северо-западе и юго-западе столицы. «Как правило, квартиры большого метража — это двухуровневые пентхаусы в новых домах либо объединенные квартиры в старом фонде, занимающие целые этажи», — пояснила Наталья Кац, управляющий директор агентства. Яркий пример — жилой комплекс «Тверская Плаза» в Весковском тупике. На верхнем этаже комплекса построен двухуровневый пентхаус общей площадью 768 кв. м. Стоимость квадратного метра в таких апартаментах составляет \$25 тыс. Еще один пример — жилой комплекс «Четыре ветра» на Большой Грузинской улице с квартирой общей площадью 615 кв. м. Правда, здесь цена несколько ниже — всего \$15,5 тыс. за «квадрат». Что же касается старого фонда, то на улице Жуковского в историческом здании есть квартира в 600 кв. м, причем она оценивается специалистами в \$10,7 тыс. за 1 кв. м.

Помимо этого просторные квартиры часто встречаются в клубных домах на несколько квартир и таунхаусах премиум-класса.

(Окончание на стр. 7)

Право на жилье

риски

Сегодня регистрацию прав собственности задерживают практически во всех новостройках столицы. Покупателям квартир это грозит в лучшем случае небольшими временными неудобствами, в худшем — потерей приобретенного жилья. Ситуация может измениться, если новые столичные власти создадут условия для приватизации земли в столице. А пока у покупателей жилья есть лишь один выход — приобрести те квартиры, которые реализуются по договору о долевом строительстве.

Год задержки не срок

Сроки регистрации прав, по словам управляющего партнера компании «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, не соблюдаются примерно в 90% новостроек столицы и области. Минимальная задержка составляет три-четыре месяца, максимальная — несколько лет.

Причина минимальных задержек — несогласованные действия между участниками строительства. Возведение дома — это длительный процесс, в котором участвует большое количество юридических лиц: застройщики, инвесторы, представители муниципальных органов и другие. Как правило, на строительство жилого комплекса уходит не меньше года. Когда дом построен, объясняет генеральный директор компании

«МИЭЛЬ-Новостройки» Мария Литинецкая, необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. После этого начинается уточнение всех обязательств и взаимоотношений между инвесторами: определяется, какое количество квартир получит город, застройщик, инвестор и многое другое. Поскольку в течение строительства происходит довольно много изменений, которые требуют согласования, процесс выверки всех договоренностей занимает немало времени.

После всех согласований БТИ производит окончательные обмеры, в ходе которых уточняются площади квартир. В силу специфики строительного процесса окончательная площадь квартиры, как правило, не соответствует проектной. Поэтому один из участников инвестконтракта доплачивает определенные деньги, другой, наоборот, получает их назад. Происходит окончательные взаиморасчеты. Затем, продолжает госпожа Литинецкая, инвестор строительства собирает полный пакет документов, который подается в управление Федеральной регистрационной службы (УФРС) для открытия адреса дома.

УФРС проводит экспертизу документов и, если все в порядке, через один-три месяца открывает адрес. После этого начинается процедура оформления квартир в собственность непосредственно покупателей — физических лиц.

(Окончание на стр. 11)



ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ
Москва, Фадеева, 4

Провожаем 2011-
Год Италии в России
Встречаем 2012-
Итальянский квартал
в Москве!*

*2012 - Завершение строительства
комплекса элитных особняков
«Итальянский квартал»

28-000-28
www.2800028.ru