

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Жизнь в гуще событий

сектор рынка

Многие объекты элитной недвижимости расположены вблизи мест массового скопления людей: ночных клубов, ресторанов, а также площадок для митингов и демонстраций. Соседство с клубными вечеринками и акциями оппозиции может очень существенно сказаться на цене и ликвидности конкретного объекта.

Движение — жизнь

Единой формулы, как близость популярных мест отражается на стоимости окружающей недвижимости, не существует, однако, как отмечает партнер компании Chesterton Екатерина Тейн, этот фактор может оказывать существенное влияние на цену. Например, такая ситуация наблюдается в лондонском районе Сохо, где сосредоточено больше всего клубов, театров, ресторанов и разных лавок-бутиков. В итоге цены там, как минимум, на 30% ниже, чем в таких относительно тихих районах, как Белгрэвия, Найтсбридж или Челси. В свою очередь, наличие тихой зоны — парка или изолированного квартала, наоборот, увеличивает цены на недвижимость на 15–25%.

«Иными словами, если это митинги, рок-концерты, регулярные собрания людей, которые могут нанести урон безопасности и спокойствию жителей окружающих домов, то это отражается на цене крайне негативно. Если же это парки, где собираются люди для отдыха, то позитивно», — говорит Екатерина Тейн. Влияние на стоимость недвижимости также может оказывать близость локальных интересующих объектов. Например, в Великобритании стоимость жилой недвижимости вблизи ресторанов сети Michelin, как правило, на 40% выше, чем в среднем по району.

Парадоксально, но на цену позитивно влияет даже близость спортивных площадок, которые создают огромный, весьма разносторонний трафик. «В целом строительство объектов, предназначенных для массово-зрелищных мероприятий, содействует росту цен и арендных ставок», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель. По его словам, возведенная в 1997–2000 годах бейсбольная арена AT&T Park в Сан-Франциско содействовало увеличению стоимости близлежащего жилья на 15–44%. В свою очередь, вблизи бейсбольной арены Coors Field в американском Денвере вакантных площадей на рынке аренды жилья сохраняется вдвое меньше, чем в среднем по городу. Так, если рядом со стадионам пустует лишь 6% недвижимости, то в целом по городу не востребовано 14,9% жилья.

Помимо краткосрочного роста спроса на рынке аренды строительство объектов спортивной, социальной инфраструктуры содействует долгосрочному росту постоянного населения в близлежащих кварталах. Даже в одном из самых неблагополучных городов

США, Сент-Луисе, вблизи нового стадиона Busch Stadium постоянное население увеличилось на 63%. Этого удалось добиться за счет массированного жилищного строительства стоимостью \$1 млрд. Точно так же в марте 2012 года стоимость аренды жилья в районах, прилегающих к объектам олимпийской инфраструктуры в Лондоне, увеличилась на 14% по сравнению с прошлым годом. В это же время аренда в других городских районах, наоборот, упала на 4% по сравнению с мартом 2011 года, а предложение арендуемого жилья в ближайших к олимпийским объектам районах выросло в первом квартале 2012 года на 16% больше, чем в среднем по Лондону. Так, в районах Бэррингем и Дэгэнхем, Гринвич, Хакни, Ньюхэм, Тауэр-Хэмлетс и Уолтхэм-Форест предложение увеличилось на 35%.

Деньги любят тишину

Совершенно иначе на стоимость недвижимости может повлиять проведение в пешей доступности различных массовых акций протеста или демонстраций. Например, протестные акции Occupy Wall Street в определенной степени отразились на рынке недвижимости финансового района в Нью-Йорке. Этот район оказался единственным на Манхэттене, где количество сделок с недвижимостью в 2011 году сократилось. В течение последнего квартала здесь было приобретено 363 объекта недвижимости, что соответственно на 4,2% и 15,4% меньше, чем в 2010 и 2011 годах. Для сравнения: во всех остальных 12 районах рост продаж составил от 20% в Челси до 99,3% в Ист-Вилладж.



Манифестации на Новом Арбате вряд ли более шумные, чем ежедневный автомобильный трафик
ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

Впрочем, протестные акции, повлияв на количество сделок, не сократили стоимость местного жилья, которое даже подорожало по сравнению с прошлым годом. Так, если в 2010 году средняя стоимость жилья в Financial District составляла \$888 тыс., то в 2011 году средний уровень цен увеличился до \$964 тыс. В целом совокупные потери всех американских городов, в которых проходили акции протеста, составили ежемесячно около \$7 млн. Большая часть этих расходов была связана с организацией работы полиции и муниципальных служб.

Однако случай Нью-Йорка, по словам экспертов, можно назвать уникальным, потому что массовые акции протеста обычно проходят в окраинных бедных кварталах, не интересных для потенциальных покупателей элитной недвижимости. Например, как вспоминает генеральный директор Soho Estate Елена Перавакова, в 2011 году по Великобритании прокатилась волна массовых беспорядков, но они были в основном локальными и возникли в достаточно бедных кварталах. Как правило, это районы, которые не представляют абсолютно никакого интереса для иностранных инвесторов-покупателей.

«Разумеется, шумные скопления людей поблизости, особенно если это митинги, общественные акции, никого не ра-

дуют. Но что касается развлекательных мест, клубов, достопримечательностей и т. п., то здесь спрос зависит в первую очередь от того, каков тип жилья. Если речь идет о квартирах, которые сдаются в аренду, то в этом случае наличие поблизости мест массового отдыха скорее плюс», — объясняет руководитель московского подразделения агентства недвижимости Sra-nishabitat Евгений Редькин. В свою очередь, резиденции для собственного проживания состоятельных покупателей стараются приобретать в более спокойных местах, но с хорошей инфраструктурой. Например, неподалеку от Барселоны в городе Салоу, где расположен Порт Авентура — крупнейший в Испании парк развлечений, есть огромный спрос на аренду



Якиманке не грозит судьба Чистых прудов: демонстрации здесь возможны, только если перекрыто движение
ФОТО ДЕНИСА ВЫШИНСКОГО

жилья. Каждый год парк посещает более 3 млн человек, и для владельцев сдаваемых в аренду квартир это очень хорошо. В свою очередь, резиденции в этом городе стоят намного дешевле.

«Если человек приобретает недвижимость для собственного проживания, то он всегда обращает внимание на наличие поблизости источников шума: ночных клубов, автодорог, автотранспортных предприятий, складов. Это определенно является минусом, который стабильно снижает стоимость недвижимости на 10–15%», — говорит Игорь Индиконс, управляющий инвестициями в недвижимость, основатель консалтингового портала Indriksons.ru. По его словам, наличие поблизости объекта недвижимости крупных строителей также ошутимо притормаживает продажу, так как мало кто из покупателей мечтает наблюдать из своих окон экскаваторы и строительные краны. В итоге из-за этого продавцам, которые заинтересованы в быстрой продаже объекта, приходится снижать цены на него.

Московский опыт

Ситуация в российской столице с этой точки зрения не отличается от других крупных городов. По словам генерального директора агентства недвижимости Tweed Ирины Могилатовой,

в премиальном сегменте ни российские, ни иностранные покупатели не хотят жить рядом с по-настоящему шумными местами. «Мы сталкивались с тем, что и соседство с детскими площадками рассматривалось как минус, и почти никто из наших клиентов не хочет жить на Старом Арбате. В арбатских переулках — да, но не на самой улице», — объясняет эксперт.

Впрочем, как отмечает председатель совета директоров Kalinka Realty Екатерина Румянцева, есть клиенты, живущие по принципу Moscow never sleeps («Москва никогда не спит»), которым подобное соседство не только не мешает, а кажется одной из составляющих комфорта. Так, по ее словам, один клиент специально приобрел апартаменты в башне «Федерация» этажом ниже ресторана Sixty. Еще один показательный пример — массовое строительство элитных домов и объектов бизнес-класса в районе стадиона «Лужники». «На сегодняшний день район вокруг стадиона метро «Спортивная» и «Фрунзенская» считается одним из самых престижных в столице, а со временем он может стать по-настоящему элитным благодаря строительству таких объектов, как, например, Knightsbridge и «Садовые кварталы». Ежедневные проходы футбольных фанатов под окнами никак не влияют на привлекательность этого района», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скокоморовский. По словам главы по продажам в России Moscow Sotheby's Inter-

Оккупей по-нашему

Новым фактором для рынка элитной недвижимости стало проведение оппозиционных и проправительственных акций. Гражданские акции и митинги проходили на Болотной площади, проспекте Академика Сахарова, Поклонной горе — в пешей доступности от этих мест находятся многие элитные объекты. «Также было мирное шествие по Якиманке — в этом районе расположены такие престижные жилые комплексы, как «Коперник», «Империальный дом», «Онегин», — добавляет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. Однако, по его словам, все эти объекты огорожены и тщательно охраняются. Кроме того, мероприятия были мирными и никакого негативного влияния не оказали.

В целом тенденция такого проявления гражданской активности совсем новая, поэтому пока сложно оценить ее влияние на рынок элитного жилья. «Если акции гражданского неповиновения будут усиливаться и повлекут за собой постоянные беспорядки, тогда возможно будет говорить о каком-то явном влиянии. Пока мы не увидели никакого явного недовольства клиентов, тем более что майские волнения проходили в период, когда большая часть наших клиентов были за границей», — объясняет он.

По данным компании «Инком-Недвижимость», на рынке аренды не отмечается каких-либо изменений в спросе и ценах на жилье в районах проведения митингов: квартиры в этих районах по-прежнему высоко ценятся. Так, стоимость найма жилья около станции метро «Третьяковская» начинается от 64,9 тыс. рублей за однокомнатную квартиру в районе проспекта Академика Сахарова — от 52,4 тыс. рублей за «однушку», а у метро «Баррикадная» — 53,5 тыс. рублей. В свою очередь, арендные ставки в районах, где проходили последние оппозиционные народные гуляния, составляют 62,7 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру на Арбате, 63,5 тыс. рублей за «однушку» на Китай-городе и 63,4 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру на Чистых прудах.

Алексей Лоссан

прямая речь

Вы бы согласились жить в доме с окнами на Абая?

Дмитрий Глуховский, писатель

— А я согласен жить с окнами на Абая! Купить недвижимость там, где находится колыбель новой революции, — это престижно. Это место с большой потенциальной ценностью. Протестующие, которых я видел, тихие и мирные, и вреда и шума от них меньше, чем от панков на Арбате. Все инициативные группы местных жителей, которые так бурно возмущаются протестующими москвичами, не вызывают

большого доверия. Ни для кого не секрет, что многие из этих «местных жителей» живут совсем в других местах и находятся в товарно-денежных отношениях с властью. Ни анархистов, ни левых радикалов я не видел ни на Чистопрудном бульваре, ни на других акциях протеста оппозиции. А Гайд-парк, о котором сейчас задумались московские власти, я бы устроил на Пушкинской площади. Он там, по сути, и так уже есть, поскольку именно на Пушкине проходят главные митинги оппозиции уже много лет.

Эдгар Запашный, дрессировщик

— Я бы поселился на Абая при одном условии. Акции оппозиции настолько надоели мне — и думаю, что не только мне, что я согласился бы наблюдать их, если бы они проходили прямо под водой Чистых прудов, вместе с масками, аквалапнами, ластами и всей прочей атрибутикой. Это не шутка, а мое креативное предложение оппозиции. При

Борис Немцов, сопредседатель ПАРНАС

— А почему нет? Чистые пруды — отличное место, одно из самых престижных в Москве. Если бы я там жил, мне было бы ближе ходить, чтобы помочь людям, которые там находятся. Наркоманы, разбрасывающие шприцы, хулиганы, которые бьют морды, и бомжи, которые там живут, создают гораздо больше проблем.

Олег Митволь, сопредседатель партии «Альянс зеленых — народная партия», экс-префект Северного административного округа Москвы

— Ни за что не хотел бы жить в соседнем с очередным «Оккупай» зданием. Я был на «Оккупай Абай», и запах

любых других раскладах смотреть на митингующих, да еще и из окон своего дома, совершенно не хочется. А события в память очень скоро забудутся и на спрос недвижимости в этом районе не повлияют никак.

Олег Жилин, вице-президент Росийского газового общества

— Вряд ли. И вся митинговая деятельность меня не интересует, ведь этим занимаются Немцовы, Миловы и всякая дребедень. Зачем мне слушать туняццев, которые выполняют чуждые себе социальные заказы? Это бесполезный выпуск пара, ни к чему не ведущий. С другой стороны, запрещать ничего не нужно: запретный плод всегда слаще.

Антон Дорохов, вице-президент Национального резервного банка

— Купил, если бы последние события у Абая отразились на снижении цен на недвижимость в этой местности. Мне нравится этот район, и я не думаю, что люди сделали Чистые пруды

и местность вокруг грязными. Не думаю, что они натворили там что-то такое, после чего это место перестало быть привлекательным. А если лагерь оппозиции еще и повлияет на стоимость недвижимости, этим надо воспользоваться!

Михаил Боярский, актер

— Нет, потому что я живу напротив Дворцовой площади в Санкт-Петербурге и представляю, насколько трудно жить рядом с демонстрациями. Это постоянный шум, заторы на дорогах, раздражает жужжа. Раньше на два этажа выше жил Собчак, и демонстранты приходили и кричали ему весь день. Тогда я убежал из дома и не хотел туда какое-то время приезжать.

Алексей Венедиктов, главный редактор радиостанции «Эхо Москвы»

— Я живу на Чистых прудах. Мы с сыном гуляем там, когда у меня есть время. И «Оккупай Абай» там не мешала. На-

оборот, согнали всех бомжей и была убрана территория. В темное время суток там было безопаснее, чем обычно. Никто не жаловался на запах, но некоторые жаловались на шум.

Артем Тарасов, гендиректор Института инноваций, первый советский миллионер

— Да, вполне бы мог, тем более что дома стоят в достаточном отдалении от парка. Одно время я жил в Лондоне прямо напротив Гайд-парка и не испытывал никакого дискомфорта. Там ежедневно собирались люди, общались и выступали, причем на нескольких языках. Но протестов там никогда не было — они случались на главных площадях города. Вообще, я одобряю митинговую активность, ведь штука в пруду живет, чтобы карась не дремал. Любая власть несправедлива, но если ей об этом не напоминают, она может начать переходить запретные грани. Поэтому только так можно добиться перемен в стране.



ПUBLIC ARTS TOWERS

Мы решили не раскрывать раньше времени все преимущество нового жилого комплекса. Важно одно — над данным проектом трудились мастера первой величины и

НАМ ЕСТЬ, ЧЕМ ВАС УДИВИТЬ!

Архитектурная концепция проекта разработана известным итальянским архитектурным бюро с привлечением знаменитого художника-авангардиста. По задумке авторов данный жилой комплекс приобретет мировую известность и станет самым необычным и знаковым проектом не только Московской области, но и Москвы.

В АРХИТЕКТУРЕ, КАК И В ОДЕЖДЕ, ОБРАЗ СКЛАДЫВАЕТСЯ ИЗ МОДНЫХ ДЕТАЛЕЙ

PUBLIC ARTS TOWERS — это образ, в котором Вы почувствуете себя уверенно и комфортно. Здесь будет и яркая экспрессия авторских интерьеров, и величественная эстетика фасадов, и уютная функциональность двора. Калейдоскоп парков Land Art, теннисные корты, беговые дорожки и спортивные горки, многоуровневый паркинг, европейский детский сад и множество других деталей создадут образ модного статусного проекта!

795-0-888
www.krost-realty.ru



КРОСТ
концерн

РЕКЛАМА