



К чему приведет летнее затишье на рынке жилой недвижимости **2** | Чем выгодна для инвестора покупка квартиры-студии в Санкт-Петербурге **5** | Быстровозводимые загородные дома: теперь и в элитном секторе **6** | Особенности отделки квартир в лофтах **7** | Как ландшафтный дизайн влияет на стоимость загородного домовладения **8** |

Исторический район Хамовники много лет довольствовался вторыми ролями. Несмотря на его выгодное местоположение и богатую историю, элитного жилья там строили мало. Зато теперь по количеству дорогих новостроек Хамовники обходят «золотую милю» (так принято называть Остоженку и прилегающие к ней переулки), то есть становятся самым престижным районом Москвы.

Московская Золушка

Оазисы
Медленное превращение
Долгое время исторический район Хамовники (ограниченный Садовым кольцом, ТТК, Комсомольским проспектом, Саввинской набережной и Ружейным переулком) находился в тени своих более успешных соседей, расположенных внутри Садового кольца. Лидерские позиции попеременно занимали Арбат, Остоженка и Патриаршие пруды. «Изменение позиций в рейтинге "элитности" зависело от того, в каком районе строится наиболее дорогой и знаковый для рынка проект, а также где развивается компактная элитная застройка. С этой точки зрения Хамовники наряду с Замоскворечьем и Чистыми прудами чаще всего проигрывали», — рассказывает партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. Хотя территория между Садовым кольцом и Большой Пироговкой всегда привлекала внимание девелоперов, такие факторы, как большая территория и неоднородный контингент — наличие промзон и «рабочих» пятиэтажек по соседству с посольскими зонами, Академией вооруженных сил и обширным научно-медицинским комплексом Университета имени Сеченова, вынуждали девелоперов откладывать свои проекты.
«Нельзя сказать, что в те годы району что-то конкретное мешало в развитии. Скорее у девелоперов не было необходимости застраивать эти территории: они выбирали более привлекательные и ликвидные площадки для возведения элитных домов», — говорит управляющий директор Soho Estate Ирина Егорова. По словам Александра Подускова, директора по продажам компании KR Properties, долгое время все



После того, как на Остоженке не осталось места даже под точечное строительство, внимание «элитных» девелоперов переключилось на район Хамовники. ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

основные усилия застройщиков были сконцентрированы в районе Пречистенки и Остоженки. Только после того как мест даже под точечное строительство там почти не осталось, внимание «элитных» девелоперов переключилось на район Хамовники как самый близкий к так называемой золотой миле Остоженки. Кроме того, там оказалось много свободного места.

Первый элитный дом появился в районе в 1998 году по адресу улица Ефремова, 14. «Дом на Ефремова» стал событием на рынке недвижимости Москвы. В восьмизэтажном здании ни одна из 44 квартир не повторила другую. На тот момент цена квадратного метра колебалась от \$2800 до \$3500. В период с 1999 по 2004 год в исторических Хамовниках возвели всего восемь элитных домов. Только с середины 2000-х в районе развернулось масштабное строительство. Сначала появились дома в Несвижском и Ксеньинском переулках, затем масштабные ЖК «Камелот-1» и «Камелот-2», премиальный La Defence, параллельно возводились «Венский дом», «Белравия», «Три тополя».

Настоящим событием стало строительство клубного дома «Усадьба Трубецких» на территории парка Мандельштама, а с ЖК Fusion Park компании «Интеко» в 2006 году фактически начался бум на рынке жилья Хамовников и активное развитие инфраструктуры, в том числе за счет появления здесь новых очередей крупного бизнес-центра «Красная роза». По словам госпожи Тейн, наибольшее влияние на развитие района в 2005–2009 годах оказали такие проекты, как La Defence, «Усадьба Трубецких», Sport House на месте теннисных кортов, а также масштабный Fusion Park.
(Окончание на стр. 4)

Ипотека поплыла

Ставки
Спрос на ипотечные кредиты с плавающей ставкой растет год от года. Правильно выбрав индекс, к которому привязана ставка, срок и валюту кредита, клиент может существенно сэкономить на процентах. Зато неверный выбор чреват значительной переплатой. Как не утонуть в финансовом океане, выбрав кредит с плавающей ставкой, разбирался наш корреспондент.

Рискованное дело
Интерес к плавающей ставке напрямую зависит от экономической ситуации, считают эксперты. Но считают по-разному. Если смотреть с точки зрения банков, то в кризисные времена плавающая ставка может защитить их финансовое благополучие. Как объясняет аналитик ИФК «Солид» Елена Юшкова, кредиты с плавающей процентной ставкой — это реакция банков на запрет менять фиксированные ставки по уже выданным кредитам. В случае кризисных явлений в экономике кредиты с плавающей ставкой предпочтительнее, так как позволяют снизить негативный эффект рецессии. Такие кредиты частично избавляют банк от риска роста процентных ставок, так как при повышении ставок банк не теряет часть прибыли из-за невозможности использовать денежные средства.

Выгода плавающей ставки для заемщика заключается в том, что клиент получает возможность сэкономить. Правда, возможность эта связана с рисками: заемщик может получить кредит под меньший процент по сравнению со среднерыночным значением ставки, однако его ставка по кредиту может быть повышена вслед за изменением ситуации на рынке, так как плавающая ставка определяется на основе единого общепринятого индекса.
(Окончание на стр. 3)

РЕКЛАМА

Строительство ведется ЧКОО «Синго Трейдинг Ко Лимитед»
Оформление сделок по договорам долевого участия
Проектная декларация на сайте www.2800028.ru

QUARTIER ITALIANO

Комплекс элитных особняков

ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

Москва, Фадеева, 4

BELLISSIMI APPARTAMENTI CON TERRAZZE*

28-000-28

www.2800028.ru

*ВЕЛИКОЛЕПИЕ ТЕРРАСНЫХ КВАРТИР