



Плюсы и минусы ипотеки при долевом инвестировании **5** | От какой инфраструктуры отказываются застройщики коттеджных поселков **8** | Почему девелоперы перестали демпинговать на начальных этапах строительства **10** | Когда Москва объединится с Подмосковьем **12** | Насколько дороже недвижимость, которой управляют компании с известными именами **14**

Идея создания сообщества в отдельно взятом проекте стара как мир. Поселки для узких целевых групп, например художников или литераторов, существовали еще во времена совдепа. Сегодня рынок устал от тиражирования стандартных концепций и снова заинтересовался этой идеей: риэлторы продают не дома, а образ жизни, покупатели выбирают поселки «по интересам».

Только для своих

сектор рынка

Корпоративная архитектура

Как в фильме «Гараж», в эпоху застоя люди в дачные кооперативы подбирались по профессиональному признаку. В частности, городок Переделькино организован для писателей подразделения Лигфонда СССР. Поселок Николина Гора на Рублевке (до 2011 года ДСК РАНИС) построен для работников советской Академии наук и искусства. «Летчик-испытатель» на Дмитровке — для авиаторов и космонавтов. К некоторым проектам на юго-западных направлениях приложил руку «Газпром». В их числе — «Богородское-3» (Калужское шоссе, 6-й км) и «Летово-2» (Калужское шоссе, 8-й км). В первом цены на дома с участками сегодня начинаются от \$700 тыс. Во втором коттедж на 24 сотках можно купить за \$1,6 млн.

Поселок «Читасово», построенный в 1990-е для телевизионщиков группой компаний «Мост», еще один пример «корпоратива». «Этот проект морально устарел, однако в свое время считался прорывом. — комментирует Дмитрий Бадаев, генеральный директор компании „Вектор Инвестментс“. — Его отличали собственная дорога от Рублево-Успенского шоссе, ка-



чественное электро- и газоснабжение, центральные водопровод и канализация, бассейн, теннисные корты, парковая

зона, клубный дом с рестораном». Сейчас цены на дома «под ключ» здесь начинаются от \$1,2 млн. Кстати, из-за много-

кратных перепродаж говорить об однородном составе жителей в этом и других проектах уже не приходится.

Интересно, что подобные поселения есть даже за пределами России. Так, РЖД построили поселок в турецком Бодруме,

«Газпром» — в испанском Порто-Банусе. «Здесь все как дома, — уверяет побывавшая там Ирина Жарова-Райт, управляющий партнер компании SESE-GAR IG. — Стоят украинские охранники в форме с бейджами на русском языке и просят при въезде открыть багажник».

Корни других поселков «для своих» уходят в спекулятивные схемы мелких инвесторов. В 1990-е годы небольшие группы граждан скупали в складчину землю и строили дома. Проекты обрастали единомышленниками, концепцией, средой. «Эти объекты появлялись не только по причине того, что людям хотелось жить вместе, — говорит Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed. — Итоговая стоимость земли была значительно ниже. — Для сравнения: на Новой Риге оптовая цена за сотку была на уровне \$1,5 тыс., а розничная — \$6 тыс.».

Большая удаленность от Москвы позволяла осуществлять масштабные проекты. Так, в комплексе «Берендеево царство» на Симферопольском шоссе (90 км от столицы), образовавшемся на месте бывших сельскохозяйственных земель, реализована идея поместий на участках в несколько гектаров. (Окончание на стр. 11)

Барак и доступное жилье

административный ресурс

Переизбрание Барака Обамы президентом США на второй срок аналитики рынка недвижимости США воспринимают с осторожным оптимизмом. Возможно, именно Обама на своем втором сроке сможет провести кардинальные реформы, в которых остро нуждается рынок.

Февральские тезисы

Обвалившийся рынок недвижимости достался Бараку Обаме по наследству от Буша-младшего четыре года назад. На протяжении первой четырехлетки президент Обама, похоже, придерживался в отношении серьезно больного жилищного рынка врачебного принципа: не навреди. Никаких резких движений, способных нанести ущерб или ценам на недвижимость, или ипотечным операциям банков.

В помощь домовладельцам была создана система программ доступного жилья Making Home Affordable (MHA), осуществляемая совместно Министерством финансов и Министерством жилищного строительства и городского развития. В рамках MHA возможно добиться рефинансирования ипотечного кредита, реструктуризации задолженности по кредиту, изменения условий вторичного ипотечного кредита, получения помощи при потере права выкупа закладной, временного изменения условий выплаты ипотеки в случае потери работы.

О начале программы объемом \$75 млрд было объявлено в феврале 2009 года, первоначально она была рассчитана до конца 2012 года, впоследствии срок был продлен до конца 2013 года. Предположительно эта программа должна была помочь улучшить жилищные условия 7–9 млн американцев.

В том же месяце Министерство финансов выделило по \$200 млрд ипотечным агентствам Fannie Mae и Freddie Mac.

В феврале 2011 года администрация Барака Обамы опубликовала доклад, посвященный плану реструктуризации жилищного рынка. В нем выдвигался план постепенной ликвидации Fannie Mae и Freddie Mac, снижения роли государства в секторе ипотечного кредитования.

Стоит также вспомнить соглашение, заключенное в феврале 2012 года Министерством юстиции с пятью крупнейшими игроками на рынке ипотечного кредитования США — Ally Financial, Bank of America, Citigroup, JPMorgan Chase и Wells Fargo (на их долю приходится в общей сложности 55% ипотечных кредитов). Банки согласились выплатить \$26 млрд в обмен на прекращение расследования допущенных ими во время кризиса 2007–2008 годов нарушений в отношении заемщиков, не способных расплатиться по ипотеке.

(Окончание на стр. 13)



Комплекс элитных особняков ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

ПОСЛЕДНИЕ ПЕНТХАУСЫ

Москва, Фадеева, 4
(495) 28-000-28
www.2800028.ru