



Почему объемы ипотеки растут, хотя ставки повышаются **3** | Как москвичи меняют город на пригород **4** | Риски «Новой Москвы»: многоквартирные дома рядом с коттеджными поселками **7** | Какие страны уже вышли из кризиса **8** | Будут ли снижаться цены в столице Олимпиады **9** | Что произошло с московской архитектурой за последние два года **11** |



Центральные нападающие

территории

Финансовый кризис, смена московской власти, отмена точечной застройки привели к замораживанию строительных проектов в центральной части столицы. Лишь в конце прошлого года появились признаки того, что внимание руководства мегаполиса обратилось к центру города.

Игра без правил

«Позиция властей в отношении девелопмента жилья в историческом центре города за последние годы неоднократно пересматривалась. После отмены строительства ряда проектов общей площадью более 1 млн кв. м в октябре прошлого года были анонсированы планы по возобновлению возведения жилых комплексов на месте сносимых зданий и неиспользуемых территорий», — говорит Елена Юргенева, региональный директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS. — Однако на текущий момент в Москве так и не утверждены правила землепользования и застройки, определяющие правовой режим использования земельных участков. В конце года также планировалось передать в Мосгордуму часть ПЗЗ по ЦАО, но этого так и не произошло. Новые сроки — первый-второй кварталы текущего года».

«В настоящий момент девелоперам в Москве работать сложнее, чем когда-либо, из-за отсутствия утвержденного генерального плана развития города», — утверждает руководитель проектирования департамента

управления специальными проектами компании Capital Group Дарья Сибирякова. — Нам не хватает системного подхода к освоению территорий, и только восстановление градостроительной системы в столице пойдет на пользу всем: и городу, и жителям, и девелоперам. Мне кажется, что при грамотном планировании найдут место и новые жилые, и коммерческие объекты. Главное, не допустить, чтобы одни районы были только офисными и вымирали после рабочего дня, другие — только спальными. К примеру, если бы „Москва-Сити“ был исключительно деловым центром и не включал в себя развлекательную и жилую составляющие, то не смог бы стать тем центром притяжения, которым становится сейчас».

Необходимо учитывать, что в центре города достаточно много ветхих объектов и без их реконструкции и перепрофилирования не обойтись. Таким образом, на 100% сохранить архитектуру центра не удастся. «В таком консервативном и четко регламентированном для застройки городе, как Лондон, ежегодно в центральной части появляется до десяти новых проек-

тов, как в формате новой застройки, так и в формате реконструкции. И это не только не наносит ущерба, а обновляет и освежает городскую среду», — обращает внимание Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills.

«Новое строительство должно быть комплексным, а не однобоким», — считает Мария Литинецкая, генеральный директор компании „Метриум Групп“. — Строить нужно и жилье, и офисы, развлекательные и торговые центры, гостиницы, которых у нас не хватает. В зависимости от места, его характеристик нужно определять, какой объект больше подходит. В последнее время у нас действовала больше запретительная политика, которая на самом деле никакую сложную урбанистическую проблему не решает».

Хорошо забытое старое

«Особенность Москвы в том, что в центре совершенно не обязательно строить новые жилые или гостиничные объекты, поскольку там еще довольно много старых построек, подходящих для реновации».

(Окончание на стр. 10)

Разделяй и продавай

технологии

На московском рынке жилой недвижимости уже много лет применяется практика так называемой траншевой продажи квартир в новостройках бизнес- и элит-классов. При использовании такой системы девелопер выставляет на продажу не все квартиры сразу, а поэтапно, стремясь таким образом реализовать не самые ликвидные предложения и создать вокруг проекта искусственный ажиотаж. Впрочем, клиент почти всегда может выбрать ту квартиру, которую хочет, даже если она планировалась к продаже в следующем транше.

Предложение ограничено

«Спешиите! Осталось всего пять квартир!» — наверное, все люди, хоть сколько-нибудь интересующиеся недвижимостью, видели такие рекламные плакаты и баннеры при рекламе квартир в новостройках. Впрочем, далеко не всегда появление этой рекламы реально означает, что все квартиры в доме уже проданы. И никто из специалистов рынка не удивляется, когда через месяц видит новую рекламу этого же объекта, в которой говорится, что квартир осталось уже десять. Зачастую это просто рекламный и маркетинговый прием, который девелоперы используют для создания искусственного

ажиотажа вокруг своих проектов. Логика ясна: когда клиент видит, что в доме продано 95% квартир, то, естественно, такому проекту он больше доверяет и охотнее приобретет в нем квартиру себе.

Выходит, что такие слоганы лишь обман потребителя? Не совсем так. На самом деле застройщики, использующие такие приемы, хоть и лукавят, но формально говорят потребителям правду, не уточняя лишь, что на самом деле эти самые пять квартир остались в текущем транше. Смысл траншевой политики (или, как говорят риэлторы, продажи релизами) состоит в том, что девелопер разделяет свой проект на несколько очередей и выставляет на рынок в определенный период лишь определенные квартиры. Как правило, на начальных этапах на продажу выставляются несколько ликвидных квартир и ряд наименее востребованных вариантов, чтобы продать их на начальном этапе строительства по самым низким ценам. А вот самые вкусные варианты, как правило, появляются в продаже уже ближе к завершению строительства, когда цены в проекте существенно увеличиваются. «Траншевая система продаж на рынке недвижимости используется давно. Сегодня она применяется при реализации практически половины столичных жилых комплексов».

(Окончание на стр. 5)

QUARTIERE ITALIANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ
Москва, Фадеева, 4
(495) 28-000-28
www.2800028.ru

ВЕСНА
в итальянском квартале

УНИКАЛЬНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
НА ТЕРРАСЫ И ПЕНТХАУСЫ

Реклама

офисно-жилой комплекс с учреждениями социальной инфраструктуры, 1 очередь, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 21, стр. 3,4,6,7,8,9,10,11,12,13; вл.19, стр.19
Строительство ведется ЧКОО «Слиго Трейдинг Ко Лимитед»
Проектная декларация на сайте www.2800028.ru