

За что владельцы коттеджей платят до 100 тысяч рублей ежемесячно, и как можно сократить эти платежи | 3

Тематическое приложение к газете **Коммерсант**

Д

Дом

Четверг 29 августа 2013 №35

kommersant.ru

2 Как возможность дачной регистрации скажется на рынке загородной недвижимости

4 Почему цена на городское жилье остается неизменной, хотя спрос растет даже в летние месяцы

8 Чем привлекательны для частных инвесторов малые города Ленинградской области



Так сложилось, что высотное строительство — начиная с древности, если вспомнить, к примеру, древнеегипетские пирамиды или готические соборы, — всегда было способом демонстрации власти, экономической мощи и развитости государства. Неслучайно главной кузницей небоскребов в XX веке стали именно США. А ныне борьба за первенство происходит между городами Востока и Азии. Москва в этом рейтинге пытается найти свое особое место.

Заоблачные стены

— тенденции —

Выше, дальше, больше

В отличие от традиционного здания, ключевым параметром небоскреба была и остается высотность. Начиная с самого первого каждый последующий небоскреб старался быть выше предыдущего. Почти как в спорте: не важно, как ты выглядишь, главное — всех перепрыгнуть. Это-то и предопределило внешний облик большинства высоток. «В небоскребах трудно изобрести что-то интереснее за предельной высотности. И перед архитекторами стоит задача привлечь самых опытных конструкторов, способных воплотить в жизнь „заоблачные“ проекты», — замечает Дарья Сибирякова, главный архитектор Capital Group. Являясь производением скорее инженерно-строительной, нежели архитектурной мысли, всего за столетие небоскребы смогли преодолеть высоту в 300 этажей.

«Однако в части конструкций и фасадных решений никаких инновационных рывков за последние полвека не произошло», — говорит Филипп Никандров, главный архитектор проекта „Лахта центр“. — Улучшение качества и свойств железобетона, металлокаркаса, фасадных панелей и остекления, совершенствование строительных технологий, систем вертикального транспорта и инженерного оборудования происходит достаточно медленно, в силу чего мы до сих пор восхищаемся рекордом возведения башни Эмпайр Стейт, построенной за 13 месяцев — такого еще никто не повторил даже на небоскребах вдвое меньшей высоты». Основы проектирования небоскребов были заложены в первой половине XX века и с тех пор мало изменились.

За последние десятилетия скачок произошел в области технологий автоматизированного проектирования. «Сейчас в этом процессе активно задействованы программы трехмерного проектирования. С помощью новых технологий здание даже со сложной ар-



Небоскребы «Москва-Сити» строились по западным образцам и в основном зарубежными архитекторами

хитектурной формой, например в виде спирали, можно легко и быстро спроектировать. Если раньше, когда расчеты велись вручную либо с компьютеров, но при помощи элемен-

тарных программ, срок проектирования таких зданий составлял бы десять лет, то сегодня новые инструменты проектирования позволяют решать эту задачу максимум за полгода-год», — объясняет соучредитель, главный архитектор UNK project Юлий Борисов.

Таким образом, за последнее десятилетие в мире появилось много футуристичных не-

боскребов, где вместо привычного статического образа, воспевающего гимн силе всемирного тяготения, появились самые разнообразные динамичные формы, символизирующие собой движение, порыв, энергию, время, процесс... «Это самые разнообразные башни: падающие, изогнутые, спиралеобразные, арочные, трансформирующиеся из од-

ной формы в другую... Теперь высотное здание можно вписывать в скульптуру или создавать скульптуру из здания: художественные возможности архитектора теперь могут быть ограничены только бюджетом», — утверждает Филипп Никандров.

К примеру, в Китае модными становятся ломаные небоскребы, в ОАЭ планируют возвести вращающийся небоскреб. По идее автора архитектора Дэвида Фишера находящаяся в постоянной динамике башни — отдельные этажи будут поворачиваться вокруг основы на 360 градусов каждые полтора часа — будут максимально использовать энергию солнца и ветра.

Среди еще одних новшеств и фишек последнего времени — эконебоскребы. Стремление к максимальному самообеспечению электроэнергией, многоступенчатые системы сбора и очистки дождевой воды, очистка воздуха на входе и на выходе из здания, вертикальные сады, которые даже на верхних этажах обеспечат комфорт проживания, сравнимый с жизнью рядом с парком или вообще за городом, — вот далеко не полный список креатива, часть которого уже успешно воплощена в жизнь», — комментирует коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Еще одним трендом является многофункциональность высотных зданий. Все больше застройщики и архитекторы пытаются создать внутри небоскреба полноценную самодостаточную среду, необходимую для комфортной работы и проживания, по принципу города в городе. «Яркий пример — это башня Burj Khalifa в Дубае. В ней есть отель, офисы, торговые центры, квартиры, спортивные объекты, собственные рекреационные зоны (бульвары, парки) и даже искусственное озеро с музыкальным фонтаном. Фактически в Burj Khalifa можно жить не выходя в город», — говорит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

Метры от науки



— редевелопмент —

Охотники за жильем в центре Москвы замерли в ожидании сентября, когда станет понятно, состоится ли анонсированная ранее реформа Российской академии наук (РАН). Риэлторы и некоторые академики уверены, что закон примут. Это означает, что на рынок появятся невероятные по местоположению и возможной планировке элитные квартиры и апартаменты.

Что скрывает РАН

Реформа РАН взбудоражила бизнес и общественность так, как будто власти предложили упразднить, скажем, армию. Суть законопроекта вкратце можно описать следующим образом: Академию наук, Академию медицинских наук и Академию сельскохозяйственных наук объединят в одну структуру, которая будет заниматься исключительно научной деятельностью, то есть лишится права управлять имуществом своих институтов. При этом объемы финансирования науки остаются прежними. Все функции по управлению собственностью бывших академий переходят к чиновникам из специально создаваемого федерального агентства научных институ-

тов РАН. Законопроект о реформе РАН уже прошел два чтения в Государственной думе РФ, третье чтение предполагается пройти в сентябре.

По разным экспертным оценкам, стоимость недвижимости РАН составляет 1,3–1,5 трлн рублей. В СМИ часто цитируют мнение члена-корреспондента РАН Валерия Гальченко, который говорит, что РАН принадлежат 15 млн кв. м производственных площадей, сотни тысяч гектаров земли. При этом точной официальной оценки, сколько квадратных метров «скрывают» научные работники, пока так и не появилось. Однако самые ценные объекты академиком во всех на виду и, как выяснилось, представляют серьезный интерес для игроков рынка недвижимости. Прежде всего из-за своего крайне удачного расположения — это районы Остоженки, Пречистенки, Арбата в самом центре недалеко от Кремля, а также вдоль Ленинского проспекта. Среди интересных зданий, находящихся в управлении РАН в центре Москвы внутри Садового кольца, генеральный директор SOHO Estate Андрей Кузнецов назвал: Институт Африки РАН на Спиридоновке, Институт русского языка им. В. В. Виноградова на Волхонке, Институт мировой литературы им. М. Горького на Поварской, Институт государства и

Статус памятника архитектуры — тяжелое бременение, удорожающее редевелопмент

права на Знаменке, Библиотека по естественным наукам на Знаменке, Институт языкознания РАН на Большом Кисловском, Институт машиноведения им. А. А. Благонравова на Малом Харитоньевском, Институт проблем передачи информации в Большом Каретном, Институт востоковедения на Рождественке и Геологический институт в Пыжовском переулке. Несмотря на внушительный список, это только часть объектов РАН, и все они имеют очень хорошее, а некоторые и уникальное расположение с точки зрения элитной недвижимости. Так что, по словам большинства опрошенных нами риэлторов, судьба их предопределена.

Науки девелоперов питают

Почти все здания, принадлежащие РАН, относятся к нежилому фонду. Поэтому самый простой путь реализации подобных объектов — продажа через аукцион. Соответственно, после покупки здания у инвестора есть два пути: он может изменить его целевое назначение (перевести в жилой фонд) или начать реконструкцию без изменения назначения объекта.

ТРИКОЛОР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

Москва, улица Ростокинская, вл. 2

ИПОТЕКА в рамках партнерского договора с ВТБ 24 (ЗАО), УРАЛСИБ (ОАО), РАЙФФАЙЗЕНБАНК (ЗАО)
Генеральные лицензии Банка России №1823, №30, №5292

- Панорамные виды
- м. «ВДНХ» - 10 мин.
- Близость к парковым зонам
- Подземная парковка
- Высокая степень готовности

НЕДВИЖИМОСТЬ - ВЕРНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В ВАШЕ СТАБИЛЬНОЕ ФИНАНСОВОЕ БУДУЩЕЕ.

www.capitalgroup.ru CAPITAL GROUP +7(495) 363 02 63

ДОМ законодательство

Дачи в законе

Уже в осеннюю сессию Госдума должна рассмотреть законопроект Минрегиона России, одобренный правительством, который упростит регистрацию на дачных и садовых участках. Эксперты считают, что принятие такого закона вряд ли существенно отразится на ценах, зато может дать толчок развитию социальной инфраструктуры в пригородах.

— регистрация —

Дом вместо помещения

Строго говоря, получить постоянную регистрацию на даче можно и сейчас благодаря решению Конституционного суда, в 2008 году принявшего, а в 2011 году утвердившего запрет на регистрацию в домах на землях сельхозназначения неконституционным. Однако соответствующие поправки в законодательство так и не были внесены. В результате гражданам приходилось добиваться регистрации через суд. При этом нужно было доказать, что иного постоянного места жительства у вас нет.

Законопроект, внесенный в Госдуму, и содержит те поправки, которых КС добивался с 2008 года. Он вводит понятие «индивидуальный жилой дом», которым может быть признано жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, вне зависимости от того, на каких землях оно расположено. А регистрация в жилом доме, в отличие от жилого помещения, разрешена.

«Принятие данного законопроекта — это логичное завершение изменений, происшедших на рынке. Регистрироваться на своих дачных участках в судебном порядке можно уже несколько лет, поэтому инициативу правительства следует рассматривать как естественное окончание этого процесса», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Возможно, к моменту рассмотрения в парламенте в законопроекте появится и поправка, ограничивающая возможность регистрации в таких домах иностранцев, сообщил премьер Дмитрий Медведев. Эта мера позволит избежать появления «резиновых дач».

Гадания на деталях

Пока, признают многие эксперты, трудно комментировать новшество, так как все будет зависеть от подзаконных актов.

«Все зависит от одного нюанса: какие именно дома будут признаны „пригодными для проживания“. Иными словами, появятся ли возможность регистрироваться в легальном домике без воды и с выгребной ямой вместо канализации», — говорит Дмитрий Окорочков, президент «Завидово Девелопмент». Если да, то появится совершенно легальный способ недорого купить регистрацию, продолжает эксперт. «Вырастут спрос и, может, даже цены на самые дешевые „скворечники“, в которых можно прописаться и прописать еще кого-нибудь за деньги», — размышляет он.

Если на иностранцев закон действительно не будет распространяться, этой возможностью будут пользоваться те жители регионов, которым нужна хоть какая-то прописка если не в Москве, то в Московской области, считает Сергей Бобашев, руководитель проекта «Закадом.ру». «За город поедут те, у кого нет городской прописки, но вполне подходит областная. Жить по-прежнему будут в Москве, но появится легальная прописка где-нибудь под Яхромой», — говорит он. «Для некоторых работодателей подмосковная прописка может выглядеть надежнее, чем, например, чукотская, но процент доверительных руководителей минимален», — добавляет Алексей Хижняков, начальник отдела продаж поселка «Маленькая Шотландия».

Однако они вряд ли будут покупать дачи на большом удалении от МКАД или маленькие квартиры в ближнем Подмосковье стоимостью от 1 млн рублей и целью получения прописки, уверен господин Тага-



В стародачных поселках возможность постоянной прописки будет особенно востребована

нов. «Это экономически невыгодно для них, поскольку ранее они получали регистрацию за гораздо меньшую сумму, хоть и нелегально», — поясняет он.

Что касается москвичей, то прописка в области интересна небольшому их числу. «Некоторые утверждают, что в силу дешевизны сегмента новый проект заставит пенсионеров покинуть столицу и отправиться за город», — говорит господин Хижняков. — Сильно сомневаюсь в таком предположении: все-таки у мос-

ки» регистрации. Если же есть дача, родительская или собственная, то вопрос решается.

Столь же удобно такое положение и для развивающегося сейчас рынка трейд-ин — когда риэлторы продают новое жилье с зачетом стоимости старой квартиры. Возможно, уменьшится и число «альтернативных» сделок, которые часто делятся годами.

То есть можно резюмировать, что для рынка жилья экономкласса, прежде всего новостроек, «дачная» прописка может стать фактором роста числа сделок.

Впрочем, как считает Ирина Калинина, гендиректор агентства недвижимости TWEED, на элитный сегмент новая норма также повлияет позитивно: цены вряд ли вырастут, но продавать земли будет легче. «Потому что на Новой Риге сегодня 80% — земли сельхозназначения», — поясняет она. И хотя в элитном сегменте вопрос прописки никогда не являлся первостепенным, не нужно забывать, что процентов 20 покупателей — жители регионов и для них прописка важна, напоминает эксперт.

Кстати, не исключено, что часть региональных покупателей переориентируется после этого на загородный рынок. «Полагаю, с введением этого закона перед покупателями, особенно региональными, станет очень актуальным вопрос — купить квартиру площадью 120 кв. м или дом 450 кв. м за городом, так как прописаться можно будет и за городом. То есть можно предположить, что некоторый процент региональных покупателей переориентируется за город», — говорит госпожа Калинина.

Норма — понятие растяжимое

Впрочем, многие эксперты сомневаются в том, что на рынке появится большой массив новых мест регистрации.

Наталья Картавецца, заместитель гендиректора по продажам ОАО ОПИИ, отмечает, что прописка на даче будет разрешена далеко не во всех случаях. «Прежде всего прописаться в дачном домике можно будет, только если у человека нет другого жилья в собственности и ему просто больше негде оформить регистрацию», — говорит она. — Кроме того, требования к самой даче довольно жесткие. Это должен быть дом, пригодный для жилья, то есть в нем обязательно не только электричество, как это часто бывает на дачах, но и все прочие коммуникации: питьевая вода, канализация, отопление. Даже если эти системы индивидуальные, они должны соответствовать всем требованиям СНиП и СанПиН».

Дачный рынок можно разделить на две большие категории: старый фонд, как правило, с дачами на небольшом куске земли, построенными еще в советский период, и современные коттеджные поселки, возводимые в последние годы на дачных землях, считает Луиза Улановская, руководитель департамента маркетинга и продаж «Газпромбанк-Инвеста». «В первом случае прописка вряд ли будет интересна, поскольку такие дачи используются редко, в сезон, кроме того, большинство из них не соответствует требованиям к жилью помещениям. Исключение составляют хорошо обжитые стародачные места», — говорит эксперт. Но чтобы прописаться на такой даче, нужно будет полностью ее перестроить и сделать пригодной для постоянного проживания. «Приравнять полностью такие поселки к категории земли населенных пунктов нельзя: это противоречит земельному и градостроительному кодексу, да и сами дачные дома часто не подходят для постоянного проживания», — предупреждает господин Таганов.

Школу заказывали?

Довольно щекотливым является вопрос обеспечения социальной структурой. Сегодня она полагается только домам, построенным на землях ИЖС. «При введении института прописки вся ответственность за социальное обеспечение лиц, проживающих на территории дачных участков, ложится на плечи органов местного самоуправления близлежащих населенных пунктов. Это дополнительная нагрузка на бюджет муниципального образования, поэтому органы местного самоуправления неохотно восприняли в свое время инициативу введения нового института. То есть для обеспечения социальными услугами новых зарегистрированных жителей близлежащих дач нужны будут дополнительные средства», — говорит госпожа Улановская.

«Возможно, на эти цели будут выделены средства из федерального бюджета», — полагает Мария Литинская, гендиректор компании «Метриум Групп».

Скорее все профинансирует частный бизнес, возражает Александр Дубовенко, учредитель компании «Гуд Вуд». Причем, отмечает он, на цену это не повлияет. «Рынок сложный — никакие плюсы для покупателей не дают права продавцу поднимать цену», — говорит он. — Эти плюсы влияют на рейтинг продаж. Поскольку ты по цене вне рынка, то у тебя ноль продаж сразу. Тот, кто смог за счет своей прибыли включить в цену максимально дополнительных бонусов для покупателей, в частности школу и фитнес-центр, тот и молодец».

Есть возможность проинвестировать строительство магазинов за счет торговых сетей, добавляет он, но ритейлеры очень неохотно на это идут. «Они, как правило, говорят, „Вы нам здание постройте, мы тогда все это сделаем“. Тут вопрос доверенности», — делится господин Дубовенко.

Госпожа Калинина также считает, что развитие социальной инфраструктуры ляжет на плечи инвесторов — в этом ее убеждает и опыт Новой Москвы. «У девелоперов появится, возможно, больше обременений, но и некоторые предпочтения. Будет меньше бюрократических препон», — полагает эксперт.

С другой стороны, прописка на дачах позитивно скажется на развитии инфраструктуры загородного рынка, размышляет госпожа Улановская. «Сейчас административные органы не развивают социальную инфраструктуру — поликлиники, школы, детские сады», — говорит она. — Несмотря на большие массивы застройки, процент прописанных в них жителей небольшой — девелоперы не спешат вкладываться в строительство объектов инфраструктуры. Получается замкнутый круг: жители есть, а объектов не хватает, из-за нехватки объектов жители не решаются на постоянный переезд и регистрацию. Новый закон должен повлиять на эту проблему».

Остается и вопрос увеличения расходов областного бюджета на доплаты к пенсиям. И льготное обеспечение их лекарствами.

«Московская область должна будет принять внушительное количество пожилых москвичей, которые захотят переехать на дачу, оставив при этом свою городскую квартиру детям», — говорит госпожа Литинская. — И в данном случае сразу возникает вопрос сохранения московских социальных льгот для таких пенсионеров». Если пенсионеру полностью сохранить все московские льготы, то это, скорее всего, создаст дополнительную нагрузку на бюджет местной администрации, действующей на территории, где будет зарегистрирован этот человек, поясняет она. А он ограничен и не рассчитан на подобные выплаты. «По идее социальная нагрузка должна ложиться на тот регион, где пенсионер прожил и проработал большую часть своей жизни. То есть необходимые некая привязка пенсии к прежнему месту жительства», — рассуждает эксперт. Московские пенсионеры вряд ли согласятся на областные пенсии, зато для переезжающих из других регионов в Подмосковье это прекрасная возможность, добавляет госпожа Улановская.

Никого не колышет

А вот на дачах разрешение прописки на дачах отразится незначительно, считают эксперты.

«Стоимость дачных участков после принятия данного законопроекта, вероятнее всего, останется на прежнем уровне, поскольку к подорожанию может привести только обязательство девелоперов застраивать такие поселки всей необходимой для постоянного проживания инфраструктурой и обеспечение жителей всеми социальными льготами, но такого, скорее всего, не будет», — считает господин Таганов.

Скорее всего, принятие данного законопроекта скажется на стоимости земли, считает Мария Литинская. «До 2008 года, пока не была разрешена постоянная регистрация на дачных участках, их цена была ниже на 15–20%, чем на участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство», — поясняет она. — Примерно такое же отличие наблюдается сейчас между стоимостью на садовые и дачные участки. Соответственно, эта разница в цене, скорее всего, просто исчезнет».

Но реально стоимость квадратного метра в доле земли не очень большая, предупреждает господин Дубовенко, так что серьезного эффекта вряд ли стоит ожидать. «Речь идет о каких-то 5% снижении. В районе, где много сельхозземель, а земель под ИЖС нет, новые поселки могут составить определенную конкуренцию, в этих случаях стоимость квадратного метра может максимально падать на 20%», — говорит он.

Татьяна Рыбакова

АПАРТАМЕНТЫ
PARK AVENUE

НОВЫЙ ФОРМАТ
ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
от 4 млн руб.

Апартаменты в поселке Park Avenue сочетают особую атмосферу жизни за городом и комфорт столичных квартир. Квартал состоит из четырехэтажных корпусов со студиями свободной планировки, панорамным остеклением, лифтами и просторными холлами. На последних этажах оборудован выход на эксплуатируемую кровлю.

Park Avenue обладает всеми условиями для полноценного досуга: около 5 гектар территории поселка отведено под благоустроенный парк, где расположатся спортивные и детские площадки, ресторан и спа-комплекс. Также владельцы апартаментов смогут пользоваться разнообразной инфраструктурой соседних поселков.

(495) 363-9939 | Новорижское шоссе, 23 км

www.park-avenue.su

ДОМ ДЕНЬГИ

Плата за элиту

Вопрос неплатежей за коммунальные услуги традиционно считается особенностью рынка жилья экономкласса, однако со схожими проблемами сталкиваются и продавцы дорогих коттеджей. Для покупателя становится сюрпризом, что после заключения сделки он должен платить еще до 100 тыс. руб. в месяц управляющей компании. Противостоять этому владелец коттеджа может, только договорившись со своими соседями об уменьшении платежей.

— коммуналка —

Вопрос цены

По данным компании Villagio Estate, средняя стоимость платежей в элитных поселках до ввода в эксплуатацию составляет в среднем 15 тыс. руб. в месяц. При этом по ходу строительства размер платы может серьезно меняться. Например, цены за обслуживание в проектах на начальной стадии начинаются от 1 тыс. руб., в готовых комплексах суммы будут на порядок выше, а после завершения строительства комплекса цены могут вырасти почти втрое. В завершённых проектах высшей ценовой категории средняя цена равна 25 тыс. руб., при этом расходы не включают коммунальные траты: вода, газ и электричество оплачиваются по счетчикам. Как отмечает заместитель генерального директора по продажам ОПИН Наталья Картавецца, стоимость эксплуатационных расходов может быть очень разной. Как правило, средний показатель в этом сегменте — от 15 тыс. до 50 тыс. руб. в месяц, но возможно и больше. Все зависит от набора услуг и уровня поселка. «Например, в одном из самых дорогих поселков Московской области жители вынуждены оплачивать даже кубометры воды, которые утилизируются в биокаanalизацию, что напрямую влияет на цену. В некоторых элитных поселках приходится платить до 100 тыс. руб. в месяц. По данным руководителя департамента загородной недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Андрея Муравьева, средняя стоимость ежемесячных платежей в коттеджных поселках бизнес-класса составляет порядка 10–20 тыс. руб. в месяц. В коттеджных поселках премиум-класса цифры варьируются очень сильно: начиная от 20–25 тыс. руб. в месяц и доходя до 100–150 тыс. рублей в месяц.

По словам директора департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS Елены Юргенева, в поселках бизнес-класса эксплуатационные расходы составляют в среднем 7 тыс. руб. в месяц, то есть примерно 0,05% от цены домовладения. В элитных поселках удельный вес эксплуатационных расходов немного ниже и составляет 0,04% при абсолютном среднем значении — 15 тыс. руб. в месяц. «Вообще, этот вопрос сейчас очень актуален. Многие даже очень состоятельные покупатели интересуются размером коммунальных платежей ничуть не меньше, чем стоимостью дома, а застройщики стремятся делать их рациональными», — говорит гендиректор агентства недвижимости TWEED Ирина Калинина. По ее словам, на рынке бывали случаи, когда клиент буквально влюблялся в дом, но не был готов платить 50 тыс. руб. в месяц и сделка разваливалась.

Кто за что платит

Сумма, которую ежемесячно платят жители, зависит как от особенностей проекта, так и характеристик отдельного домовладения. «Чем больше в поселке рекреационных зон, общественных территорий и площадь участка в собственности, тем выше будут эксплуатационные платежи», — говорит руководитель отдела продаж компании Villagio Estate Алексей Коротких. По его словам, обычно разница в расходах между участками, отличающимися по размеру на 10 соток, составляет около 2 тыс. руб. в месяц. Если взять два аналогичных проекта — один с многочисленными водоемами и один с большим озером, то эксплуатационные платежи в первом случае будут выше примерно на 2–2,5 тыс. руб. «Обычно при стандартном наборе услуг оплачиваемая сумма распределяется следующим образом: 30% — уборка территории и вывоз мусора, еще 30% — озеленение и содержание зеленых зон, а также обеспечение уличного освещения, 20% — организация и содержание охраны, поддержка безопасности поселка, 10% — организация круглосуточной коммунальной смены и 10% — ремонт дорог и тротуаров», — говорит руководитель департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест» Луиза Улановская.

В целом, по словам Алексея Коротких, эксплуатационные платежи формируются из следующих статей расходов: охрана поселка и патрулирование территории, уборка и вывоз мусора, поддержка чистоты общественных и рекреационных зон,

уход за ландшафтами, ремонт дорог, обеспечение вечернего и ночного освещения, круглосуточное дежурство водопроводчиков и электриков. «Сумма платежа напрямую связана с размером поселка: чем он меньше, тем выше удельные затраты на один дом, что, соответственно, ведет к увеличению платежей. Как правило, существует три подхода в расчетах конечной суммы платежей: когда расходы делятся на количество домовладений, зависят от размера дома или пропорциональный площади участка и его расположению», — говорит Елена Юргенева.

По данным Натальи Картавецца, чем выше уровень поселка, тем выше требования к набору услуг и тем разнообразнее и необычнее эти услуги. В частности, в элитных поселках жителям могут предложить консьерж-сервис, аренду автомобилей с водителем, бэбиситерство, доставку продуктов, кейтеринг, организацию выходного дня и т. д. Впрочем, распространенный в апартаментах клининг в коттеджных поселках встречается редко: здесь у каждого, как правило, своя прислуга. Есть и достаточно необычные предложения. Например, в коттеджном поселке «Пестово» предлагается транспортировка гостей на яхте из ресторана VODHИЙ в «Городе яхт» в Пестово. Такой трансфер может включать в себя и ужин в любом из яхт-клубов, и водную прогулку. На выбор предоставляются яхты разных классов и даже вертолет.

Как правило, обслуживание дополнительной инфраструктуры обходится максимально дорого. «В поселках с избыточной инфраструктурой обслуживание фитнес-центров, гольф-полей, бассейнов, яхт-клубов ложится на плечи жителей поселков либо управляющая компания вынуждена открывать двери для сторонних людей, которые могут пользоваться этой инфраструктурой. И получается, что либо слишком высокая плата, либо чужие люди на территории, что жителям поселка, естественно, не нравится», — отмечает заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов. Например, по словам Ирины Калининой, в поселке «Фортуна» на Дмитровском шоссе в пакет входит обслуживание летом всех участков от комаров, уборка дома и контроль за исправностью котлов в отсутствие владельцев — по несколько раз в неделю. Так, по данным Clever Estate, состав затрат для коттеджных поселков включает в себя несколько вещей, не актуальных для городского рынка. Например, для города стандарт вывоза мусора из одного дома в месяц составляет 0,2 кубометра на человека, а для загородного рынка он достигает 0,5 кубометра с домовладения. Причем для коттеджных комплексов под понятие «мусор» подпадают также вывоз листьев и снега, спиленные ветки деревьев.

Возможности для отказа

Отказаться от гигантских ежемесячных платежей практически невозможно. Во многих поселках застройщик после сдачи поселка остается там в качестве УК и часто при этом является собственником всей инфраструктуры и инженерных коммуникаций, так что в случае длительной неуплаты и возникновения большой задолженности перед УК она может просто-напросто отрезать дом или участок собственника от всех коммуникаций. Обычно покупатель заранее предупреждают о конечной стоимости платежей, которая прописывается в договоре с управляющей компанией, однако, как правило, УК оставляет за собой право изменять размер расходов, но только в связи с последствиями инфляции. «Я не припомню, чтобы будущий владелец дорогого коттеджа отказывался от покупки из-за трат на обслуживание: во-первых, существует рынок, формирующий цены, во-вторых, представьте себе размеры рекреационных зон в современных поселках», — говорит Алексей Коротких. Например, в Millennium Park под парк отведено огромное пространство — порядка 35 га территории, так что клиент понимает, за что платит. «Потребитель может частично кастомизировать расходы, например обустроить личный септик и не пользуясь поселковой канализацией, или заказать собственную скважину и отказаться от водоснаб-

жения. На общем собрании жильцы вправе поднять вопрос о смене УК или образовании ТСЖ, если сочтут эксплуатационные расходы непомерно высокими», — говорит Елена Юргенева. При этом с проблемой неплатежей сталкиваются управляющие компании практически всех загородных поселков вне зависимости от класса застройки и цены предложения. Однако законных санкций у управляющей компании практически не существует для того, чтобы повлиять на неплательщика. Чаще всего в крайних случаях перекрывают водоснабжение или газ, но обычно стараются найти компромисс. «Как правило, до конфликтов эти ситуации не доводятся, но бывает и такое, что у жильцов начинаются проблемы с функционированием коммуникаций. В кризис бывали случаи, что те, кто не тянет платежи, были вынуждены либо сдавать свои дома в аренду, либо выставлять их на продажу», — говорит Елена Юргенева.

В соответствии с законом жилело никто не вправе ограничить доступ к его дому. Однако администрация поселка может отказать в пропуске машин гостей неплательщика либо машин обслуживающего персонала, строительной техники, транспорта, доставляющего строительные материалы. Как правило, это и есть единственная санкция, которая применяется к жильцам, отказывающимся оплачивать эксплуатационные расходы.

«Жестких санкций не существует, но, чтобы заставить должников платить, вводят ограничения, например на въезд гостей должника в поселок, не дают пропуск для машин с грузом, если вы делаете ремонт, собственник не сможет продать свой дом при наличии задолженности, иногда УК подает в суд на должника по взысканию долгов», — говорит директор департамента загородной недвижимости компании Blackwood Юлия Саболевская. Доходит до того, что люди не могут улететь за границу и только в аэропорту узнают о задолженностях перед УК. Этим летом такие случаи не единичны. Например, человек покупает дом и не начинает ремонт или просто не приезжает, при этом полагая, что не обязан платить коммуналку еще до того, как он начал пользоваться домом. В индивидуальном порядке изменить размер платежей практически невозможно. Однако возможны варианты, что если поселок полностью продан, то на общем собрании может быть принято решение о пересмотре платежей. Например, в поселке «Николино» собственники меняли платежи.

Участники рынка предупреждают: чтобы максимально обезопасить себя от завышенных эксплуатационных платежей, перед приобретением дома в поселке убедитесь в том, что вы имеете юридическое право влиять на деятельность управляющей компании. В крайнем случае жители поселка могут нанять другую управляющую компанию или общим собранием жителей поселка заставить УК поменять подрядчиков с более выгодными условиями и тем самым сократить эксплуатационные платежи. Однако если в поселке сосредоточено много объектов инфраструктуры, то резко сократить размер платежей практически невозможно.

По данным Clever Estate, управляющая компания, заходя на рынок обслуживания городской недвижимости, закладывает в бюджет около 10% убытков, связанных с неуплатой своих услуг, а в загородной недвижимости эта цифра составляет 20%. Более того, на загородном рынке просрочка домовладельцами неплатежей может длиться до года, и рано или поздно жители поднимают вопрос о снижении цен за обслуживание. «По сути, управляющие компании вынуждены закладывать риски неплатежей в экономику своего бизнеса, поэтому когда они устанавливают высокие цены, то это означает, что прибыль уже включает в себя затраты на подобных неплательщиков. Ведь, кроме отключения коммуникаций, повлиять на собственника дома практически никак нельзя, и если человек не живет в поселке, то на него это решение УК никак не повлияет», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Поэтому, по его словам, в основном УК не боятся таких неплательщиков, самое главное, чтобы уровень неплатежей не начал катастрофически расти.

Алексей Лоссан

садовые кварталы

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на Фрунзенской

Комплекс клубных домов «Садовые Кварталы» сочетает в себе все, что представляет особую ценность для жителя мегаполиса. Современная авторская архитектура и продуманная до мелочей комплексная территория в самом центре Москвы становятся здесь единым пространством для жизни и отдыха. Стать хозяином этого пространства — истинная привилегия, ценность которой будет возрастать год от года.

(495) 755 88 87

www.sadkvartal.ru

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Проектная декларация на сайте.

Резцова

ДОМ ЦЕНЫ

Жаркий спрос

Несмотря на традиционную московскую жару, в июле количество покупателей московского жилья не уменьшилось, а даже выросло. Этот факт отмечают практически все эксперты, опрошенные «Ъ-Домом». Об этом же свидетельствуют данные Росреестра Москвы.

— город —

Цены не оживились

Как отмечают в компании IntermarkSavills, июль на первичном рынке городского жилья премиум-класса почти сравнялся с февралем, когда было заключено самое большое число сделок за полугодие, а именно 49. В нынешнем июле в элитном сегменте было совершено 46 покупок. К слову, это на 80% больше, чем в июле прошлого года. При этом цены остаются стабильными, колеблясь в пределах 1%, добавляют аналитики компании.

В Подмосковье, как говорит руководитель аналитического центра компании Est-a-Tet Денис Бобков, в июле также отмечался невероятный спрос. «Некоторые корпуса в наших проектах раскупались за месяц, а количество просмотров в день доходило до 50–60», — утверждает эксперт, добавляя, что повышенным спросом в последнее время пользуются малоэтажные объекты.

Интересно, что в прошедшем месяце спрос на вторичное жилье вырос значительно, чем на новостройки: если количество зарегистрированных договоров долевого участия увеличилось на 14% относительно июня, то на вторичном рынке этот показатель составил уже 21,5%. Кроме того, готовые квартиры стали продаваться быстрее. «Срок экспозиции объектов на вторичном рынке в этом месяце составил 74 дня, это почти на 20 дней меньше, чем годом ранее. Это говорит о том, что месяц был достаточно жив-

ленным. Но на ценах это никак не отразилось», — комментирует руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов.

Вообще, рынок вторичного жилья столицы находится в состоянии равновесия уже на протяжении нескольких лет. «С 2008 года цены выросли на 9,5%, а инфляция за шесть лет составила не менее 40%. Таким образом, можно судить о том, что отдельные объекты вторички даже подешевели», — констатирует господин Таганов.

Эта же картина наблюдается и в Подмосковье. За последний год, по подсчетам аналитиков компании «Пресвет-Инвест», стоимость квадратного метра здесь повысилась всего лишь на 3,5%. Для сравнения: по данным Росстата, инфляция только за семь месяцев с начала года составила 4,3%.

Предкризисные вложения

Несмотря на риск ухудшения макроэкономической обстановки в стране, покупатели жилья продолжают брать ипотечные кредиты, отмечает руководитель отдела консалтинга и аналитики компании «Азбука жилья» Антон Северьянов. «К этому их подталкивают банки, предоставляя ипотечные кредиты на более выгодных условиях, чем в начале года», — делится наблюдениями эксперт. По данным Росреестра, июльский рост сделок с привлечением ипотечных кредитов на рынке новостроек составил 35% — это больше, чем в любом другом месяце с начала 2013 года.

Эксперты полагают, что основную причину покупательской активности



Покупатели в этом сезоне все пристальнее рассматривают недвижимость в качестве объекта для инвестиций

следует искать в замедлении роста основных макроэкономических показателей и девальвации рубля. За май и июнь курс рубля к доллару поднялся на 2 руб. и в начале июля превысил отметку 33 руб./\$.

Тревожную ноту в общий предкризисный фон добавляет и общая нестабильность на мировых рынках, заставляя инвесторов искать надежные способы сохранения денежных средств. «Недвижимость остается наиболее простым и понятным способом сохранения капитала для большей части населения нашей страны», — замечает господин Северьянов. В элитном сегмен-

те аналитики также отмечают рост числа инвесторов среди покупателей. «По итогам июля можно говорить о значительном увеличении доли инвестиционных покупок в структуре спроса — до 30%», — говорит Роман Попов, директор департамента стратегического консалтинга Kalinka Real Estate Consulting Group. Среди причин такого роста он в числе прочих факторов отмечает снижение котировок на рынке драгметаллов, в особенности золота.

Больше и дешевле

Июль запомнится не только ростом числа сделок на фоне стабильных цен, но и резким ростом нового предложения в экономклассе. «По итогам первого полугодия 2013 года доля объектов в этом сегменте не превышала 7% от общего объема пред-

ложения на рынке новостроек, а объем предложения в этом сегменте оценивался на уровне порядка 100 тыс. кв. м», — говорит Елена Жавская, директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood.

Однако уже по итогам июля данный показатель вырос почти в два раза. «Вопреки расхожему мнению об исчезновении экономкласса в старых границах города, в июле начались продажи сразу в нескольких подсобных объектах», — утверждает эксперт. Суммарный объем нового предложения составил около 80 тыс. кв. м.

Тенденция эта получит и дальнейшее развитие, говорят эксперты. Традиционно июль считается неподходящим месяцем для запуска новых проектов, однако в этом году invece летом состоялись крупные сдел-

ки. «Группы компаний ПИК, МИЦ, „Мортон“ приобрели земли под новые проекты», — сообщает господин Бобков. В ближайшее время аналитики Est-a-Tet ожидают выхода на рынок еще 3,5 млн кв. м жилья, причём около 90% в сегментах эконом- и комфорт-классов.

Подсчеты не сошлись

Аналитики компаний расходятся во мнениях относительно среднемесячной цены нового предложения. Так, по данным «Метриум Групп», квадратный метр в московских новостройках экономкласса в июле подешевел на 1,9%, до 124 858 рублей. При этом самое большое снижение цен, на 8%, отмечено в Северо-западном округе: здесь стартовали продажи в двух новых корпусах жилого квартала «Life-Митинская» на начальной стадии строительства с минимальным уровнем цен. В Восточном и Южном округах столицы, где строящиеся дома перешли на следующую стадию готовности, цены выросли в пределах 1,5%.

В компании Blackwood считают, что средняя цена метра в экономклассе составляет 115 тыс. руб., и наблюдают в этом сегменте вовсе не скромное снижение, а, напротив, осязаемый рост средней цены предложения, который по итогам месяца составил чуть более 8%.

В компании «МИЭЛЬ-Новостройки» сегмент комфорт-класса в среднем оценивают значительно скромнее, чем коллеги по рынку. — 101 700 рублей за 1 кв. м — и говорят о проседании этого показателя в течение июля на 2,1%.

Несмотря на расхождение в оценках, эксперты сходятся в одном: в середине лета рынок недвижимости Московского региона продемонстрировал восходящий тренд, который, судя по всему, только начинает набирать обороты.

Марта Савенко

Выбор формата

— загород —

Загородная недвижимость Подмосковья в июле снова подешевела. Цены на объекты, выставленные на продажу в течение длительного срока, снизились на 3–5%. В элитном сегменте, где уже не первый год продолжается стагнация, июльские скидки были еще больше, доходя по отдельным проектам до 25%. А покупатели тем временем определились с выбором формата: теперь их интересуют дома с отделкой «под ключ», таунхаусы и загородные квартиры.

Пересмотр в пользу бедных

Москва прирастает по западному образцу невысокими пригородами, правда, довольно хаотично, вперемешку с многоэтажными и старой подмосковной застройкой. При этом коттеджная застройка, активно развивавшаяся в ближнем Подмосковье в последнее десятилетие, сдает позиции мультиформатным жилым комплексам. В уже готовых к старту проектах девелоперы меняют концепцию, увеличивая в последних очередях строительства долю таунхаусов и многоквартирных малоэтажных домов. Своя земля, отсутствие соседней за стеной, таким образом, оказываются не в цене. Проекты комплексной застройки, ориентированные на тех, кто ищет доступную альтернативу городской квартире, по словам учредителя компании «Гуд Вуд» Александра Дубовенко, теперь уже развиваются не в непосредственной близости от столицы, а в 30-километровой зоне вокруг нее. Эксперт делится наблюдениями: несколько лет подряд количество поселков с подрядом растет в среднем на 8–10% ежегодно.

«Сегодня концепция почти каждого второго поселка бизнес-класса предполагает наличие объектов блокированной застройки», — уверена Анна Соколова, директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп». Она считает, что в элитном сегменте доля таунхаусов занимает около 10% в структуре предложения, а по данным компании Welhome, это показатель еще выше — 14%.

По оценкам специалистов «Пробизнес-Девелопмента», сегодня в общем предложении на загородном рынке Подмосковья доля поселков с таунхаусами доходит до 50%. «И эта доля еще вырастет», — уверен Дмитрий Ковальчук, генеральный директор компании. Он объясняет популярность этого формата двумя факторами: желанием девелопера соответствовать представлениям покупателей о жизни на природе с городским комфортом, а также тем, что стоимость коттеджа в среднем на 30% больше, чем цена таунхауса. При этом площадь коттеджа зачастую может быть

даже меньше, замечает эксперт. А в бизнес-классе средний бюджет покупки коттеджа вдвое выше, чем в случае с таунхаусом, говорит Владислав Коныев, руководитель аналитических проектов IntermarkSavills.

Покупатели на девелоперские новации откликаются охотно. По данным аналитического центра «Инком», спрос на таунхаусы и квартиры в малоэтажных домах вырос на 3% за последний год.

Экономия времени и пространства

Участки без подряда, теснимые проектами блокированной и многоквартирной застройки, тем не менее все еще сохраняют свою привлекательность для покупателей. Руководитель департамента загородной недвижимости «НДВ-Недвижимости» Андрей Муравьев считает, что основная причина этой популярности — в экономии. Если предполагается строительство индивидуального загородного дома, то выгода от такого решения — купить землю и построить самому — может составлять до 20–30%, подсчитал эксперт.

С этим принципиально не согласен господин Дубовенко. Экономия такого рода сомнительна, считает он: растягивая процесс во времени, в конечном счете, как правило, покупатель все равно тратит больше, чем при покупке участка с подрядом. Репутацию формата подмочили и невыполненные в ряде проектов обещания по вводу в действие коммуникаций. И поскольку 30-километровая зона вокруг МКАД постепенно наполняется мультиформатными проектами, то в перспективе участки без подряда останутся главным образом в высокобюджетных проектах с хорошей инфраструктурой, а также в сегментах эконом- и суперэконом, на значительном расстоянии от столицы.

Ключевые дома

Формат, популярности которого стремительно взлетела в этом году, — элитные загородные дома с отделкой «под ключ» и мебелировкой. Потребность в подобных объектах ощущалась весь предыдущий год, говорит Ирина Калинина, генеральный директор агентства недвижимости TWEED. Портрет идеального объекта в этом формате таков: новый дом площадью от 400 до 600 кв. м с участком 20–25 соток в бюджете от \$3,5 млн до \$5 млн. «Срок экспозиции таких объектов очень короткий», — отмечает эксперт.

«Летний интерес к построенным коттеджам с интерьером вполне объясним: в этот сезон загородное жилье выглядит еще более привлекательно, а многие покупатели не хотят тратить время даже на отдельные работы, желая поскорее заселиться», — комментирует Павел Трейбас, коммерческий директор Villagio Estate. По его данным, в июле продажи гото-

вых домов выросли на 10%. Эксперт не уверен, что данная тенденция продлится долго, поскольку такие предложения все еще в дефиците. А вот госпожа Калинина считает, что в следующем году количество подобных предложений должно увеличиться, и тогда произойдет насыщение рынка.

Но в этом году такие объекты уходят с рынка мгновенно. «Один наш клиент принял решение о покупке резиденции площадью 600 кв. м с эксклюзивным ремонтом стоимостью \$5 млн всего за один день», — рассказывает господин Трейбас.

Ценики под вуалью

Цены на объекты загородного рынка в июле пошли вниз. По данным «Инком-Недвижимости», в сегментах «эконом» и «бизнес» диапазон колебаний цен составил от 0,5% до 1,5%, а по некоторым проектам, находящимся в экспозиции длительный срок, до 3–5%. Алексей Сенчук, руководитель офиса «Новослободское» департамента загородной недвижимости компании, рассказывает, что это снижение на некоторых проектах было завуалировано под акции и подарки.

Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова говорит, что в элитном сегменте средний уровень дисконта в июле варьировался в диапазоне от 10% до 25%. И, видимо, эта политика принесла свои плоды, поскольку, по сведениям эксперта, спрос на элитную загородную недвижимость за месяц вырос на 3%.

Некоторые удачные объекты, впрочем, продемонстрировали минимальный рост цен, связанный с повышением степени готовности объектов, отмечает Елена Исковских, директор по продажам Atlas Development. Неудачно спроектированным поселкам не помогает даже активно ведущиеся на их территории строительство, говорит эксперт.

В целом тенденция снижения цен на элитные домовладения наблюдается с 2011 года. По данным Welhome, за эти два с половиной года средняя стоимость квадратного метра в сегменте снизилась почти на 7% (с \$4900 за 1 кв. м в первом квартале 2011 года до \$4570 во втором квартале 2013 года). Тем не менее эксперты компании полагают, что при условии отсутствия серьезных потрясений в мировой экономике можно прогнозировать умеренный рост цен на элитную загородную недвижимость. По итогам второго полугодия 2013 года увеличение средней цены предложения может составить порядка 1,5%.

Такой оптимизм не может не вызывать уважения. Вокруг идет многоквартирная застройка, наступление высоток, новые элитные поселки давно уже не выходят на рынок, но существующее предложение должно подорожать. Ну хоть немного.

Марта Савенко

— аренда —

Классика арендного бизнеса: сдавать квартиру выгоднее в сентябре—октябре, снимать — в июне—июле. Летний ценопад в прошлые годы позволил многим арендаторам зафиксировать хорошую цену. Этим летом подешевели только двухкомнатные квартиры, а однокомнатные, на которые традиционно самый высокий спрос, удержали свои показатели. Впрочем, тренд совместной аренды, набирающий обороты не только в Москве, но и в Подмосковье, может в дальнейшем изменить картину спроса.

Стойкие однокомнатные

Традиционно средняя стоимость аренды одно- и двухкомнатных квартир в столице снижается в первые два летних месяца. Спрос во время отпусков не самый высокий (меньше только в декабре, перед Новым годом), а предложения по сезонной аренде от дачников за май успевают существенно понизить планку для всех остальных. В прошлом и позапрошлом годах, по данным портала «Мир квартир», «однушки» подешевели на 6,6%, а «двушки» — на 5,5%.

В этом году картина уже иная. За июль двухкомнатные снова подешевели, причем опять на традиционные 5,5%, до 52 944 рублей в месяц, а вот однокомнатные остались на майском уровне 35 130 рублей в месяц, прибавив 0,1%. По данным корпорации «Инком», в целом экономкласс за июль подорожал на 1%, и теперь снять «однушку» данной категории можно в среднем за 30 400 рублей в месяц, «двушку» — за 41 700 рублей. В бизнес-классе ставки показали тот же прирост в 1%. По итогам июля наем однокомнатной квартиры обойдется в среднем в 44 000 рублей в месяц, двухкомнатную можно арендовать за 65 500 рублей в месяц.

Ставки в элитном сегменте остались без изменений. Так же, как и в июне, снять однокомнатную квартиру можно в среднем за 71 000 рублей в месяц, «двушка» в среднем стоит 95 800 рублей в месяц. Как утверждает в IntermarkSavills, по-прежнему наиболее востребованными остаются квартиры в районе Арбата-Кропоткинской (24%) в бюджете до 130 000 рублей (таких запросов около 43%).

Дефицит спроса и предложения

Риэлторы по-разному оценивают уровень активности на рынке аренды этим летом. «Высокий сезон начался несколько раньше, чем обычно», — рассказывает Галина Киселева, руководитель управления аренды квартир корпорации «Инком-Недвижимость». Если в прошлом и позапрошлом году всплеск спроса приходился

на август, то в этом году рост числа сделок наблюдается уже в июле.

Такая активность, само собой, отражается на основных показателях. По итогам второго летнего месяца, как утверждает в «Инком», общий объем предложения квартир, сдающихся в аренду, сократился на 5%, причем по наиболее дешевым округам этот показатель вдвое выше.

Мария Жукова, первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда», дает совершенно противоположную картину. «В июле наблюдается совершенно нехарактерное для летнего периода падение спроса на квартиры», — говорит эксперт. По отношению к июню спрос упал на 15%.

А вот предложение квартир в этом месяце, наоборот, выросло, причем рост составил 40%. «Первые за три последних года предложения превысили спрос в 1,6 раза», — отмечает госпожа Жукова. Она вспоминает, что подобная ситуация уже была в 2009 году и тогда после июльского падения в августе спрос начал довольно активно расти. Однако в 2009 году такая ситуация на рынке была обусловлена кризисом 2008 года, а вот какие факторы спровоцировали падение спроса в этом году, пока сложно судить. Возможно, в августе отложенный спрос сработает и покажет значительный прирост.

В элитном сегменте свои особые проблемы. Эксперт компании IntermarkSavills Анна Шарпова замечает, что, несмотря на умеренную активность на рынке высокобюджетной аренды в летние месяцы, уже сейчас наблюдается острый дефицит компактных (одно- и двухкомнатных) квартир в домах бизнес-класса в престижных районах города. «Сентябрь, когда большинство компаний расширяет свой штат и люди наиболее активно меняют место работы и жительства, ситуация может серьезно усугубиться», — добавляет она.

Переезд за МКАД

Одним из основных факторов при выборе арендной квартиры всегда была транспортная доступность. Но рост ставок на квартиры внутри МКАД, в особенности те, которые находятся в пешей доступности от метро, за последние два года был столь существенным, а нового жилья в ближнем Подмосковье построили так много, что многие нанIMATEЛИ начали задумываться о переезде за Московскую кольцевую.

Разрыв в ценах на аренду в Москве и области велик, причем жилье за МКАД подорожает медленнее. «За два года „однушки“ в Подмосковье подорожали на 12,6%, в то время как в столице этот показатель равен 20,9%», — отмечает генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко. Как правило, за ту сумму, которая в Москве тратится на однокомнатную квартиру, в подмосковном городе мож-

но снять двухкомнатную, а если уехать от Москвы подальше, то комнат в квартире может быть и три.

Арендаторы выбирают города, из которых можно на электричке добраться до центра столицы меньше чем за час. Рассуждая здраво, Подмосковье в этом отношении предпочтительнее, чем Бирюлево, Капотня или Дегунино, из которых в центр города приходится ехать не меньше, а иногда и дольше.

Flatmates как он есть

В попытке сэкономить арендаторы объединяются, причем происходит это уже не первый год. Аренда складчины, или, как ее называют на Западе, flatmates, завоевывает популярность в первую очередь среди молодежи. «Для молодых нанIMATEЛИ наличие соседа-ровесника скорее плюс, чем минус», — рассуждает Павел Луценко, добавляя, что в последнее время появились и семейные пары, готовые ради экономии мириться с наличием посторонних в соседней комнате.

По данным эксперта, год-два назад квартиру снимали, предварительно подобрав будущего соседа. А вот в последние шесть месяцев резко увеличилось количество объявлений, в которых подыскивают компаньона в уже снятую квартиру. Оно и понятно: планы меняются — один из соседей может уехать в любой момент, а второму какой резон из-за этого сменить службу обжитой квартиры, заново платить комиссию риэлтору? Гораздо проще найти нового соседа, заодно примерив на себя роль арендодателя.

Flatmates уже успели оценить по достоинству собственники квартир, у которых, таким образом, исчезла головная боль по поводу поиска новых жильцов. Кроме того — и это фактор самый важный для арендодателя, аренда складчины дает возможность не снижать ценник, а в ряде случаев даже немного повысить его, мотивируя увеличением износа квартиры.

Некоторые собственники, прельстившись большим доходом, доходят до радикальных и даже несколько комичных предложений. Галина Киселева рассказывает об одном из необычных запросов июля. Это малогабаритная двухкомнатная квартира общей площадью 35 кв. м вблизи станции метро «Первомайская». Собственник готов заселить туда восемь рабочих, по четыре койко-места в каждой из комнат, и взимать с каждого из них арендную плату в размере 8000 рублей. Таким образом, за двухкомнатную квартиру крайнее маленького метража предпринимчивый арендодатель планирует получать ежемесячно порядка 64 000 рублей.

С развитием flatmates двух- и трехкомнатные квартиры могут стать популярнее «однушек», сегодняшних лидеров рынка. Но это уже дело отдаленного будущего.

Марта Савенко

ДОМ ЦЕНЫ

Доступ к воде

Коттеджные поселки у воды традиционно считаются форматом, свойственным скорее бизнес-классу и элитной недвижимости, однако найти объекты у водоема могут покупатели даже самого доступного сегмента. Но выбирать объект у воды стоит достаточно осторожно, чтобы не купить участок в природоохранной зоне — в этом случае построенный дом могут попросту снести по решению суда.



— сектор рынка —

Объем рынка

Недорогие поселки у воды, по мнению большинства экспертов, на рынке встречаются довольно редко. По данным руководителя департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест» Луизы Улановской, из общего объема предложения поселков у воды примерно 55% занимают объекты бизнес-класса, 32% — элитные поселки, 13% — проекты экономсегмента. «Наличие береговой линии в проектах премиум- и бизнес-класса увеличивает себестоимость поселков не только за счет обязательных работ по берегоукреплению, благоустройству прибрежных зон и набережных, но и за счет создания дополнительных объектов инфраструктуры, таких, как места для рыбалки, пляжи, причалы для малых судов, яхт-клубы и т. д.», — говорит эксперт. Кроме того, затраты на строительство «водных» поселков возрастают из-за повышенных требований к их инженерным коммуникациям. Согласно требованиям Водного кодекса, возведение инженерных коммуникаций у воды возможно только при условии оборудования сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод. «В связи с этим для проектов экономкласса включать береговую линию в состав поселка нерентабельно, поскольку это, во-первых, увеличивает стоимость продажи участков и домов, а во-вторых, управление инфраструктурой прибрежной зоной, скорее всего, выльется в увеличение затрат собственников на содержание поселка. Поэтому застройщики коттеджных поселков экономкласса, как правило, предлагают прибрежную зону в непосредственной близости, но вне территории поселка, чтобы избежать покупателей с ограниченным бюджетом от лишних расходов», — объясняет Луиза Улановская.

Впрочем, недорогие поселки у воды все же есть. По словам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, предложение загородной недвижимости Дмитровского направления в большинстве своем представлено поселками эконом и бизнес-минус классов, хотя расположение поселка близ водоема позволяет значительно повысить класс объекта. «Наличие выхода к большой воде, бесспорно, является значимым преимуществом и позволяет поднять класс проекта и стоимость участков на 10–30%», — говорит эксперт. Если речь идет о крупном водоеме, то цены на коттеджи в таких поселках будут примерно на 30% выше. «Наличие небольшой речушки приводит к удорожанию на 10–15%, а искусственные пруды вообще практически не влияют на стоимость домовладений, а лишь ускоряют темпы реализации проекта. Близость к береговой линии водоема или реки также влияет и на цену предложения в рамках самого поселка», — рассказывает директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова.

При этом внутри поселка также сохраняется ценовая дифференциация. Стоимость коттеджа, расположенного рядом с водой, выше как минимум на 20–40% стоимости других домовладений в этом поселке. Разница в цене участков с видом на воду и в глубине поселка может составлять 30% и больше. «Дешевых поселков у воды в принципе не может быть. Себестоимость строительства в таких проектах процентов на 30 выше, чем в поселке, расположенном в чистом поле или у ле-

са. В инвестиционной составляющей таких проектов девелоперы должны учитывать множество различных факторов: это и грунтовые воды, и ограничения по застройке у воды, и будущие эксплуатационные расходы на содержание недвижимости. Все эти расходы девелопера потом перекладывают на плечи покупателей за счет увеличения стоимости земли и эксплуатационных расходов», — добавляет девелопер проекта «Ново-Шарапово» Михаил Строилов.

Где искать

По данным управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, около 30% поселков у воды, вышедших на рынок в 2012–2013 годах в Московском регионе, расположено на Новорязком шоссе, что обусловлено наличием Истринского водохранилища и реки Истры, а также высокой популярностью Новой Риги у покупателей.

«Естественные водные пространства в Подмоскovie — ограниченный ресурс. Практически все крупные водохранилища сосредоточены в зоне до 60 км от МКАД, остальные уже относятся к другим областям. Поэтому на рынке загородной недвижимости Московской области есть всего несколько направлений, где присутствует большая вода», — говорит Анна Соколова. По ее словам, наиболее близкие к Москве водохранилища расположены на Дмитровском направлении. Еще есть Пятницкое и Волоколамское шоссе, проходящие неподалеку от Истринского водохранилища. «Сейчас в зоне до 60 км от МКАД в реализации находится всего 10–15 поселков, расположенных рядом с крупными водоемами. Их доля не превышает 5% в общей структуре первичного рынка. Практически все эти поселки относятся к высокому ценовому сегменту», — объясняет эксперт. В качестве альтернативы водохранилищам, близко расположенным к Москве, она предлагает рассматривать крупные реки — Оку, Можайское водохранилище, а также Волгу с Иваньковским водохранилищем. «Поселки, расположенные недалеко от Оки, находятся на некотором удалении от реки, поскольку во время половодья происходит сильное затопление поймы. Конечно, там есть незагаживаемые участки с той стороны, где берег более высокий. Они находятся в частной собственности, и, возможно, когда-нибудь там будут построены коттеджные поселки», — говорит Анна Соколова. Впрочем, по ее словам, в Подмоскovie можно найти поселки у воды, будь то речка, искусственный пруд, каскад, но они несопоставимы с предложениями по Дмитровке. Тем не менее их можно рассматривать в качестве дешевой альтернативы. Обычно в таких поселках продаются участки без подряда, их стоимость составляет примерно 100–150 тыс. за сотку, причем в эту цену уже включены подведенные коммуникации.

Но недорогие поселки у воды на рынке есть. Так, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов называет поселок «Лопотово» на Истринском водохранилище в 42 км от МКАД по Пятницкому шоссе, где предлагаются земельные участки без подряда площадью 9–18 соток и стоимостью от 2,12 млн до 3 млн рублей. Рядом с ним расположены комплексы отдыха «Истра Холлидей», «Лада Холлидей» и многочисленные санатории. А в проекте «Андерсен» на берегу реки Десны в 10 км от МКАД по Калужскому шоссе предлагаются квартиры в малоэтажных домах площадью от 38 до 76 кв. м

и стоимостью от 2,36 млн до 5,44 млн рублей. При этом в проекте есть обширная благоустроенная общественная зона, пляж, а также планируется строительство общественно-торгового центра, административного здания и детского сада. В поселке «Приток» на берегу реки Ситмеж, притоке Волги, в 110 км от МКАД по Дмитровскому шоссе продаются участки площадью от 17 до 40 соток с подрядом и без подряда. В рамках предложения с подрядом здесь строятся деревянные дома из оцилиндрованного бруса или клееного бруса стоимостью от 3,92 млн до 13,04 млн рублей. В поселке также запланированы общественные зоны, детские и спортивные площадки, собственный пляж, а на противоположном берегу расположен яхт-клуб с выходом на большую воду. Недорогие предложения у воды можно найти и поближе к Москве. В частности, по словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, несколько подобных объектов есть на Новорязанском шоссе. «Самый интересный объект — это поселок «Белого» в 33 км от МКАД на въезде в город Бронницы на берегу Москвы-реки, где предлагаются участки площадью 8 соток всего за 1 млн рублей, при этом все участки расположены узкой полоской в три-четыре линии вдоль реки и можно купить участок прямо с собственным выходом к воде и возможностью для парковки яхты», — рассказывает эксперт.

Не попасть в «Речник»

Покупка участка у воды требует досконального изучения разрешительных документов, иначе собственники коттеджей могут оказаться в ситуации владельцев домов в поселке «Речник» на берегу Москвы-реки, часть которого власть решила снести из-за нарушений водоохранного законодательства. «Коттеджи, расположенные на первой береговой линии, конечно, являются самыми привлекательными благодаря лучшим видовым характеристикам. Но при строительстве коттеджного поселка девелопер всегда должен сохранять прибрежную защитную зону, которая составляет от 10 до 100 м. Как правило, ее благоустраивают, создавая там пляж, парковую зону и прочее», — говорит Константин Ковалев. По словам Анны Соколовой, на территории, примыкающей к береговой линии реки, водоема, устанавливается специальный режим ведения хозяйственной или иной деятельности. В крупных водоемах ширина природоохранной зоны может достигать и 300 м.

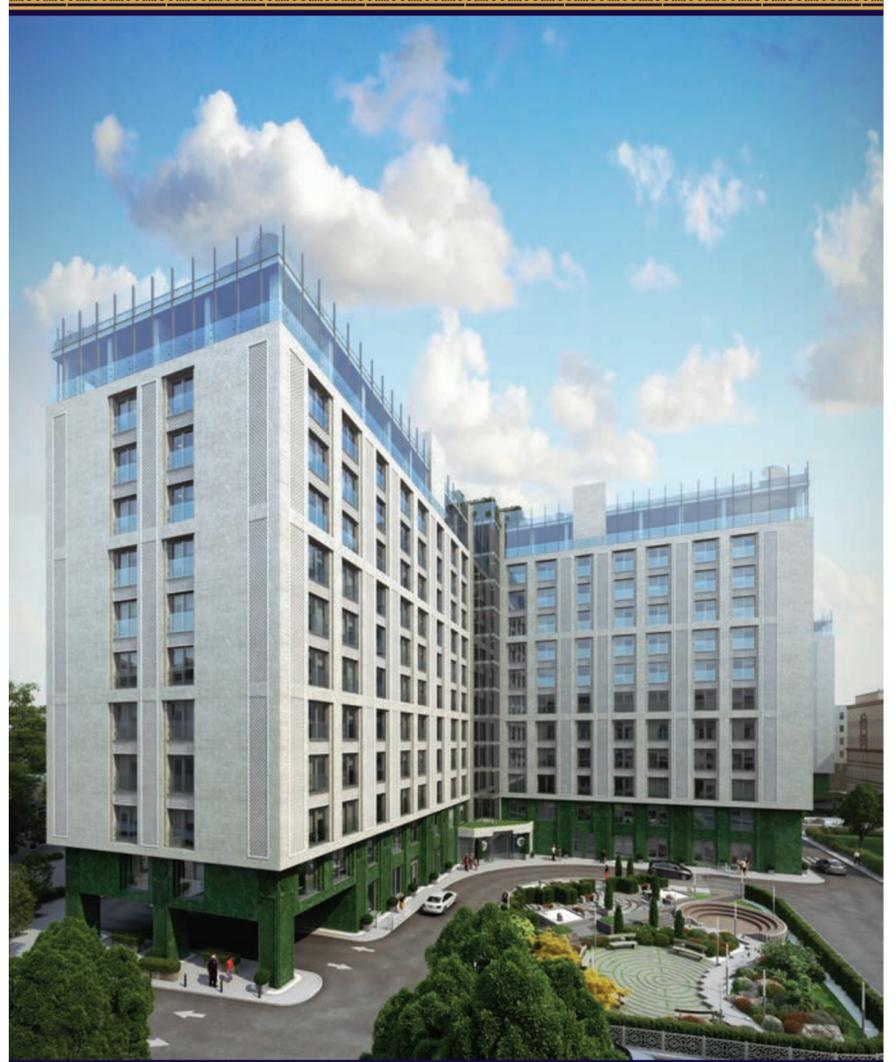
По словам Владимира Яхонтова, у каждой реки есть водоохранная зона, а в ней располагается так называемый бечевник — там вообще запрещено возводить постоянные строения. Ширина этой полосы для каждой реки определена законодательно и может составлять до 20 м. «Особо отмечу такой момент: если в поселке есть набережная, то санитарно-защитная зона равна нулю, но обустроить настоящую набережную — дорогое удовольствие, в Подмоскovie такое встречается редко и в основном в поселках верхнего ценового сегмента — бизнес-плюс, делюкс и премиум», — говорит эксперт. Чтобы подстраховаться, по мнению Евгения Скоморовского, стоит приобретать дом не на первой линии у воды, а на второй или третьей: в таком случае можно сэкономить до 30% цены участка и дом гарантированно не снесут.

Алексей Лоссан

РЕКЛАМА



НОВЫЙ ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ Открытие продаж



Апартаменты на Триумфальной площади

725 55 55
www.pekinggardens.ru

ГАС

Группа ВТБ

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://pekinggardens.ru>

ОАО «Галс-Девелопмент»

ДОМ архитектура

Заоблачные стены

— тенденции —

Классика и хай-тек

Впервые заявлять свои права на высотное строительство Россия начала с приходом советской власти — в 1930-х годах проектом грандиозного здания-постамента Дворца Советов, которое должно было стать апогеем всего высотного строительства СССР. Планом этим помешала война, и фактически первыми небоскребами в Москве и в России вообще стали знаменитые сталинские высотки, запланированные еще в 1930-е как окружение Дворца Советов. Первоначально их должно было быть восемь — еще одна на месте теперь уже бывшей гостиницы «Россия» в Зарядье, но из-за близости к воде строить ее побоялись. По легенде облик первых высоток был навеян манхэттенскими небоскребами начала века, в частности зданием Municipal Building, к которым у нас добавили элегантно-шпиль. Еще одним взлетом советских строителей стало строительство Останкинской телебашни — на момент открытия самого высокого сооружения на планете, после которого практика высотного строительства у нас прервалась вплоть до XXI века.

Новый грандиозный проект по строительству ММДЦ «Москва-Сити» вновь вернул российскую столицу в высотную гонку и поставил своей целью если не перегнать, то, как минимум, догнать мировые мегаполисы, давно обзаведшиеся высотными деловыми центрами. Идея «Москва-Сити», задуманная еще в 1992 году архитектором Борисом Тхором, изначально подразумевала под собой конусообразную конструкцию с центральным ядром из самого высокого небоскреба, от которого другие расходятся по принципу «чем дальше — тем ниже». По последнему проекту шпильем всей композиции должна была стать башня «Россия» Нормана Фостера, самое высокое здание в Европе — 612 м. Однако из-за кризиса проект был отменен. Не достроена пока и вторая по высоте башня в «Сити» — «Восток» небоскреба «Федерация», уже получившая за это звание самого высокого и дорогого доллостроителя столицы. Вместе со шпильем потенциально самая высокая башня в Европе должна составить 509 м. Однако если из-за сложностей строительства ее будет решено «укоротить», Москва рискует уступить первое место Санкт-Петербургу с реализуемым ныне проектом башни «Лакта Центр» высотой 465 м.

С точки зрения архитектуры, по мнению большинства участников рынка, в «Сити» выделяются два наиболее ярких проекта — «Город столиц», изначально спроектирован-



Небоскреб Burj Khalifa в Дубае — абсолютный мировой рекордмен по высоте

ный голландцем Эриком ванн Эгераатом, но впоследствии подвергшийся значительным изменениям, и закрученная вокруг своей оси башня «Эволюция» английского архитектурного бюро RMJM. Сегодня в «Москва-Сити» в разной степени готовности находится порядка 20 небоскребов. По большому счету строительство «Сити» близится к финалу, и если все заявленные сроки будут соблюдены, то последний комплекс «IQ-квартал» будет сдан в первом квартале 2015 года. «Сити» — единственная пока в России комплексная высотная застройка, но не единственная в плане высотности. Всего в городе насчитывается 11 зданий, превышающих 200-метровую отметку, 29 — превышающих 150 м и более сотни — свыше 100 м.

Один из самых интересных московских небоскребов за пределами

«Сити» — «Дом на Мосфильмовской» архитектора Сергея Скуратова. Для большинства он известен своей историей, когда из-за превышения высотности московские власти решили срезать несколько последних этажей башни. Возможно ли это технически, к счастью, узнать не удалось. Юрий Лужков вскоре был отстранен от должности, и здание сохранило первоначальную этажность. По сути, одиноко стоящий на фоне панорамы Воробьевых гор гигант — единственный реализованный стилистичный небоскреб, спроектированный российским архитектором. В иной, классической архитектурной традиции построена башня «Триумф-Палас». Практически копируя узнаваемый архитектурный облик сталинских высоток, это здание тем не менее является самым высоким жилым домом в Европе.

Яблоко от яблони

В силу специфичности архитектуры московские башни, как и все ос-



тальные небоскребы, не имеют выраженной национальной идентичности. «Модные формы, прогрессивные направления, безусловно, тиражируются, и нередко в башнях-небоскребах прослеживаются схожие черты», — замечает архитектор Дарья Сибирякова.

Явные параллели в московской практике можно провести практически со всеми небоскребами. «Так, например, архитектура башни «Эволюция» ММДЦ «Москва-Сити» напоминает сразу несколько объектов: шведский небоскреб Turning Torso, небоскреб Infinity Tower в Дубае, башня Mode Gakuen Spiral в Японии, так или иначе обыгрывающие тему спирали», — комментирует Григорий Алтухов из ФСК «Лидер». — В основе архитектуры комплекса Impéria Tower того же «Сити» лежит овал. Именно эту геометрическую фигуру напоминает контур знаменитого небоскреба Мэри-Экс в Лондоне или проект пока не реализованного овального небоскреба в Дубае.

«Все архитектурные бюро, работающие в высотном строительстве, создают проекты примерно в одном стиле. Поэтому неудивительно, что в разных странах одновременно появляются похожие друг на друга проекты — все они отвечают общемировым тенденциям в архитектуре», — считает архитектор Юлий Борисов. Так, «Дом на Мосфильмовской», по его мнению, больше напоминает голландскую архитектуру, нежели рос-

сийскую. А небоскребы в «Москва-Сити» мало чем отличаются от большинства других высотных кварталов мира. Что неудивительно. Авторы практически всех небоскребов в «Москва-Сити» — иностранцы. «Высотки в ММДЦ были спроектированы давно, когда была мода на западных архитекторов», — говорит архитектор Юлий Борисов. — При этом и громкие имена свойственны по большому счету только «Сити».

Спрос на высоту

С точки зрения недвижимости жилье, расположенное на заоблачных высотах и имеющее потрясающие виды, характеристики, всегда будет считаться имиджевой покупкой, поэтому будет пользоваться особым спросом среди состоятельных покупателей. По словам коммерческого директора ГК ГРАС Евгения Шевченко, жилье в небоскребах в среднем примерно на 20% дороже аналогичного в традиционном здании. А в связи с запретом на их строительство «заоблачные» квартиры будут только дорожать.

Как правило, жилье в современных высотках относится к категории элитной недвижимости, реже — к бизнес-классу. По данным Григория Алтухова, стоимость жилых апартаментов в «Сити» начинается от 280 тыс. рублей за 1 кв. м. «Самое высокое реальное предложение на рынке недвижимости — башня «Око», где квартира с отделкой на 82-м этаже продается примерно за 450 тыс. руб-

«Триумф-Палас» — самое высокое жилое здание в Европе

лей за 1 кв. м. Самое дешевое соотношение высотности и цены предлагается в ЖК «Загорье» — от 150 тыс. рублей за 1 кв. м на 39-м этаже», — рассказывает Евгений Шевченко.

Что же касается градостроительной ткани города, небоскребы плохо прижились на московской земле. Впрочем, как и в других городах России. Возможно, поэтому небоскребы «Москва-Сити» до сих пор воспринимаются как инопланетные пришельцы, а высотная башня корпорации «Газпром» вызвала бурю протестов, пока не была перенесена из центра Петербурга. Одна из причин, вероятно, кроется в том, что небоскребы требуют для своего восприятия больших открытых пространств, таких, как Гудзонский залив в Нью-Йорке или залив Королевы Виктории в Гонконге, когда устремленные вверх гигантские сооружения сбалансированы большой плоскостью воды или земли, как, например, в Дубае. Однако наиболее вероятной причиной представляется та, что в условиях разрозненной, рыхлой и во многом устаревшей городской застройки строительство дорогостоящих высокотехнологичных зданий не выдерживает простой экономической конкуренции. От возведения небоскребов рядом с типовыми «панельками» проигрывают в итоге и те и другие.

Ирина Фильченкова

ВЫСОТНАЯ ИСТОРИЯ

Технология строительства высоких сооружений известна давно. Однако все эти здания не предполагали какой-либо жизнедеятельности внутри них. Конструкции были тяжелые, наверх не могла доходить вода, да и по лестницам на 20-й этаж не находишься. Первые «жилые» небоскребы стали возможны лишь в связи с развитием стали и бетона, благодаря усилению насосных систем и появлению лифтов.

Первым небоскребом можно считать 12-этажное здание The Home Insurance Building, построенное в 1885 году в Чикаго. Архитектор проекта Уильям Ле Барон Дженни впервые использовал несущий металлический каркас, благодаря чему общая масса сооружения снизилась почти на треть. И все же для подстраховки здание дополнительно поддерживали традиционная стена и колонны. Полноценный переход на стальной каркас был совершен в знаменитом десятиэтажном здании Wainwright архитектора Луиса Салливана (1890 год постройки), ставшем прототипом всех последующих высотных построек Штатов. Начиная с этого момента строительную отрасль американских городов охватила гонка на опережение: каждый последующий небоскреб должен быть выше предыдущих.

Дольше всех на первом месте рейтинга продержался главный символ высотного строительства XX века Empire State Building. Построенный в 1931 году за рекордные 13 месяцев 102-этажный небоскреб на протяжении четырех десятилетий оставался самым высоким зданием в мире.

Будучи безусловным лидером в строительстве зданий вверх, к концу века Америка сдала свои позиции бурно развивающимся экономикам стран Азии и Персидского залива.

По данным Международного совета по высотным зданиям и городской среде, в мире на начало 2013 года насчитывалось 2774 небоскреба свыше 150 м. Из них 903 высотки находятся в Китае и только 669 — США. В лидеры небоскребостроения сегодня вошли Объединенные Арабские Эмираты, Гонконг, Сингапур, Тайвань. А самым высоким зданием в мире с существенным отрывом от всех технических сооружений, включая телевышки, является 828-метровая башня Burj Khalifa в Дубае. Самая острая борьба за высоту сейчас уже сместилась с Запада и происходит между Востоком и Азией. Для сравнения: если в 1990 году в США было построено 66% зданий, превышающих 200-метровую планку, в 2011 году их количество сократилось до 2%.

Если в общемировом зачете Россия пока ничем похвастаться не может, то среди европейских стран уверенно держит первое место. По данным того же совета, в нашей стране на сегодня построено 36 небоскребов высотой свыше 150 м, или 22% от общеевропейского объема. Что ставит ее на первое место, которое она уверенно делит с Турцией, опережая Германию, Францию и Великобританию. Более того, к 2015 году в европейский топ-10 самых высоких зданий должны войти семь пока еще строящихся московских небоскребов.

Та же власть, но не мнется



нажми на власть! теперь для платформ ios и android



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера

Откройте для себя другую Майорку!

<p>ПАЛЬМА ДЕ МАЙОРКА: Роскошь и разнообразие</p> <p>bendinat mar Sant Agustí - Palma de Mallorca</p>	<p>PORTOCOLOM: Неповторимость и классика</p> <p>Portocolom Residencial Boscólet de Portocolom</p>
<p>Средиземноморское солнце у кромки моря</p> <p>Насладитесь завтраком с видом на прекрасный залив Пальмы. Посетите наш великолепный зал. Поселитесь в двух-, трех- или четырехкомнатной квартире класса "люкс". Остановите свой выбор на уютном районе Sant Agustí, всего в десяти минутах от центра города.</p> <p>Bendinat Mar: Полностью оборудованные квартиры высочайшего качества, с подземными парковками и общим фитнес-залом, с тщательно спланированным бассейном, бассейном под открытым небом, спортивным залом и солярием.</p> <p>ЛУЧШАЯ ИНВЕСТИЦИЯ С БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИЕЙ!</p> <p>В ПРОДАЖЕ ОСТАЛИСЬ ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ!</p>	<p>Настоящая Майорка с современным комфортом</p> <p>Апартаменты и двухэтажные квартиры с 2 и 3 спальнями, виллы с 4 спальнями и собственным садом. Оборудование лучшего качества.</p> <p>Просторные общие площади со средиземноморскими садами, двумя бассейнами - один из них размером в 750 кв.м, подземная парковка для Вашего автомобиля или катера.</p> <p>Все это - всего лишь в 150 метрах от берега моря, неподалеку от порта, сохранившего облик рыбацкой деревни. Насладитесь прогулкой по прибрежному променаду, с его многочисленными барами и ресторанами, а также старинными домами.</p> <p>www.portobendinat.com</p>

Финансирование от:

"SA NOSTRA" CAJA DE BALEARES **BMN**

c/ Ter 16 - Palma de Mallorca 07000
España - Tel: 971 17 19 75

bendinat
Espace

Вот уже 25 лет мы соединяем на Майорке красоту и уровень жизни.

Информация и продажа по телефону: +34 971 405000

info@bendinat.com

www.bendinat.com

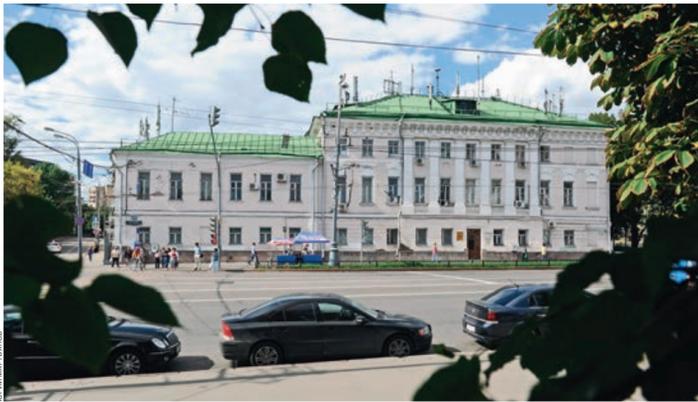
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Метры от науки

— редевелопмент —

«Процесс перевода слишком затратный во всех отношениях. Поэтому проще реконструировать здания под офисы или апартаменты», — говорит Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». Арендаторы офисов на столь уникальных площадках в центре Москвы, конечно, найдутся быстрее, но выбор в пользу коммерческой недвижимости существенно (на годы) увеличит срок окупаемости самого проекта (доход от аренды слишком растянут во времени), что, скорее всего, будет неинтересно для большинства инвесторов. Кроме того, в Москве сейчас на наблюдается повышенного спроса на дорогие офисы. Так что выходит, что редевелопмент объекта РАН под апартаменты представляется привлекательным вариантом с точки зрения рентабельности, так как продать апартаменты можно сразу. «Если реформа Российской академии наук будет принята в неизменном виде, то вариант с перепрофилированием зданий, принадлежащих РАН, кажется самым вероятным», — говорит директор департамента развития ТЕКТА Group Юрий Немажнин. Причем логичным и эффективным использованием, с точки зрения застройщиков, будет именно редевелопмент проектов в апартаменты, так как не придется заниматься переводом нежилого фонда в жилой формат.

«Ни для кого не секрет, что существует два способа реализации практически любого девелоперского проекта — законный и быстрый. И в данном случае редевелопмент не является исключением. К сожалению, реальность такова, что если инвестор на каждом этапе будет следовать букве закона, то реализация проекта затянется на очень длительный срок. Одни согласования документации и экспертизы могут занять несколько лет», — рассказывает госпожа Литинецкая. — А суть редевелопмента как раз в том, чтобы быстро привести объект в порядок и продать или сдать. Поэтому чаще всего инвесторы все-таки идут более быстрым путем». Способов для подобного «ускорения» множество — все зависит от возможностей и связей девелопера. Например, можно согласовывать не реконструкцию, а просто капитальный ремонт. При этом по факту от здания, скорее всего, останется один конструктив, а все остальное будет заменено. Однако это позволит сократить срок реализации. Вообще, большой плюс реконструкции заключается в том, само здание уже есть в госреестре недвижимости. Необходимо только согласовать часть документов. Соответственно, продажа апартаментов в таких зданиях чаще всего ведется по договору купли-продажи. Покупатели же получают на руки свидетельства о праве собственности на



Библиотека по естественным наукам РАН: местоположение на Знаменке делает здание сверхпривлекательным для девелопмента

нежилого помещения. То есть формат апартаментов снимает вопросы по юридическому оформлению жилья в зданиях РАН. «Поскольку продажа апартаментов проходит как продажа нежилых помещений (на сегодня юридическое понятие «апартаменты» нет), то будущий собственник такого формата жилья получает свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение», — говорит господин Кузнецов.

Стоимость реконструкции будет зависеть от каждого конкретного случая и сильно влиять на конечную стоимость апартаментов. Со зданиями РАН, построенными в советский период, скорее всего, никаких проблем не возникнет. А вот с объектами, возведенными еще до революции, возможны сложности, так как само здание или его отдельные элементы могут иметь историческую ценность. Если объект подпадает под категорию памятни-

ка архитектуры, то реконструкция и дальнейшее использование будут проходить в режиме максимального сохранения первоначального облика, что, естественно, приведет к существенному удорожанию проекта. По данным «Метриум Групп», стоимость реконструкции будет начинаться от \$800 за 1 кв. м и доходить до \$4 тыс. за 1 кв. м. Последняя цифра поставит подобные проекты на грань рентабельности. Особенно учитывая, что никакого типового решения в данном случае быть не может — все очень индивидуально. Эксперты SOHO Estate считают, что стоимость редевелопмента будет сопоставима с новым строительством и, по предварительным данным, составит \$800–1500 за 1 кв. м. В результате редевелопмента подобные элитные апартаменты можно будет продавать по цене от \$15 тыс. до \$30 тыс. за 1 кв. м, что поставит их в топ самой дорогой недвижимости Москвы.

Лакомые куски

В связи с небольшим количеством оставшихся площадок для строительства элитных до-

мов внутри Садового кольца объекты РАН после редевелопмента представляют большой интерес для покупателей элитного жилья. Учитывая тот факт, что цены на недвижимость в центре достаточно высоки, а предложений мало, объекты, которые будут переданы под строительство элитного жилья, будут пользоваться спросом со стороны покупателей. По словам директора компании «Меркурий Девелопмент» Александра Эльстера, здания РАН в центре Москвы — это самые лакомые куски для любого девелопера, поэтому можно предположить, что управляющая компания возьмется за их редевелопмент в первую очередь и они превратятся в комплексы апартаментов класса de luxe.

«Апартаменты в центре города, особенно нестандартные — лофты, мансарды, двухуровневые объекты, безусловно, будут востребованы: популярность этого формата недвижимости сегодня стремительно набирает обороты», — говорит директор по продажам компании KR Properties Александр Подушков. Институты РАН, расположенные в Западном и Юго-Западном административных округах, также отличаются выгодной локацией и прекрасной транспортной доступностью. Большинство из них имеет далеко не маленькую территорию. Кроме того, сама конструкция этих зданий позволяет разместить в них просторные и светлые апартаменты с высокими потолками. Учитывая все характеристики данных объектов, можно утверждать, что они будут пользоваться повышенным спросом со стороны покупателей. Однако много будет зависеть от вложений в редевелопмент и его качества, так как, по словам партнера компании Chesterton Екатерина Тейн, строителям придется решать такие проблемы старых нежилых зданий, как неподходящая высота потолков, маленькие окна, большая глубина помещений, отсутствие хороших видовых характеристик и т. д. Также госпожа Тейн напоминает еще один момент: «Россияне не приемлют никакой формы владения жильем, кроме собственности. Поэтому любые другие варианты, например аренда, обречены на провал».

По смелым прогнозам компании SOHO Estate не менее 50% зданий, находящихся в управлении РАН, внутри Садового кольца будут проданы, находящиеся в них институты, скорее всего, будут переведены в другие места. Например, здание РАН на Волхонке может перейти музейному городку ГМИИ имени Пушкина. Скорее всего, останется, например, как концертная площадка Центральный дом ученых на Пречистенке.

Риэлторы-нигилисты

При этом нашлось немало экспертов, которые не верят, что реформа РАН пополнит рынок элитного жилья. «Основная цель новой УК

РАН не в том, чтобы распродать активы Академии наук и строить апартаменты. Многие здания в ЦАО являются объектами культурного наследия федерального или регионального значения, из чего следует, что их редевелопмент в апартаменты будет проблематичным, если не сказать невозможным. Например, Центральный дом ученых на Пречистенке — это объект культурного наследия федерального значения, это особняк постройки начала XX века, с просторными залами для приемов, Большим и Камерными залами. Каким образом здесь можно устроить апартаменты? Скорее всего, это невозможно. Здание Библиотеки по естественным наукам РАН тоже сложный объект для редевелопмента и обустройства апартаментов», — говорит председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. То есть в случае редевелопмента исторических зданий строителям придется убедиться, что они не являются памятниками архитектуры, иначе возникнет слишком много ограничений. По словам госпожи Тейн, из всех перечисленных объектов больше всего шансов стать комплексом апартаментов есть у научно-исследовательского института на Лубкина, 3, так как он в большей степени соответствует сценарию перделки офисов класса С в жилье. «Я не думаю, что помещения РАН выйдут на свободный рынок и будут сдаваться в аренду. Есть ряд госструктур, которые на сегодняшний момент испытывают нехватку помещений, например Общественная палата. А что-то для них построить в центре практически невозможно. Последней, кому передавали здание, была Счетная палата. Кроме того, пересадить госструктуры в такие здания наиболее просто: не потребуются доводки здания до офисной категории», — говорит генеральный директор UK CleverEstate Сергей Креклов.

У академиков одна надежда: пока неизвестно, примут ли закон о реформе. В самой РАН мнения о перспективах реформы расходятся. Одни называют ее вполне реальной: «Собственно, смысл реформы к этому и сводится». Но больше распространены совсем другие настроения. «Если он (законопроект. — „Ъ-Дом“) пройдет в том виде, в котором передан в Госдуму и в котором принят в первом чтении, тогда прогнозы с редевелопментом и продажей верны», — сообщил нам источник в РАН. — Но президент Путин, как известно, вмешался и изменил смысл законопроекта, и уже во втором чтении он принят с огромными поправками. Сейчас довольно влиятельные силы готовят обоснование, что нужно вернуться вообще к первому чтению, то есть кардинально изменить законопроект. В этом случае ни о каких продажах недвижимости РАН речи не пойдет. Ситуация не определена в принципе».

Ольга Говердовская

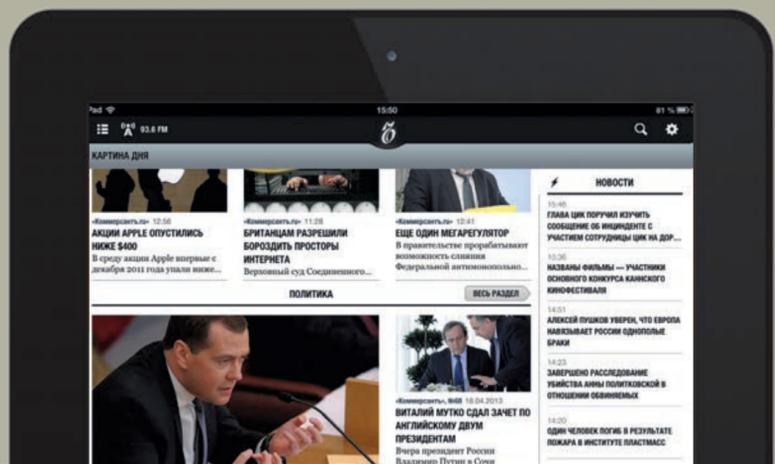
Наиболее перспективные проекты на основе активов РАН

Актив	Расположение	Перспективный формат после редевелопмента	Оценочная стоимость продажи после редевелопмента
Библиотека по естественным наукам РАН	Ул. Знаменка, 11/11	Апартаменты, частный особняк	От \$25 тыс./кв. м
Центральный дом ученых РАН	Ул. Пречистенка, 16	Апартаменты, частный особняк	От \$25 тыс./кв. м
Институт языкознания РАН	Б. Кисловский пер., 1	Апартаменты, частный особняк	От \$20 тыс./кв. м
Головной проектный и научно-исследовательский институт РАН	Ул. Губкина, 3	Жилой дом или апартаменты премиум-класса	От \$8 тыс./кв. м
Всероссийский институт научной и технической информации Российской академии наук	Ул. Усиевича, 20	Жилой дом или апартаменты бизнес-класса	От \$5–5,5 тыс./кв. м
Институт машиноведения им. А. А. Благонравова	Малый Харитоньевский пер., 4	Апартаменты	\$15–22 тыс./кв. м
Институт проблем передачи информации	Большой Каретный пер., 19	Апартаменты	\$15–22 тыс./кв. м
Институт востоковедения	Ул. Рождественка, 12	Апартаменты	\$15–22 тыс./кв. м
Геологический институт	Пыжковский пер., 7	Апартаменты	

Источники: «Метриум Групп», SohoEstate.

«Коммерсантъ»

НОВОСТИ на пальцах



живые и цифровые

Весь «Коммерсантъ» в твоём iPad

Новости в режиме реального времени, уникальная страница мультимедиа,

все материалы газеты и эфиры «Коммерсантъ FM», а также доступ к журналам «Власть», «Деньги», «Секрет фирмы» и «Огонёк»!

Качайте уже сегодня в App Store



DOMINION ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ м. Университет

- **Впервые!** Квартиры с отделкой (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)
- **Охраняемая территория 15 га**
- **Беспроцентная рассрочка** (ООО «Магистрат»)
- **Льготная ипотека** ВТБ24 (ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1623)



8 (495) 232-08-08
www.kvartal-dominion.ru



Срок проведения акции с 01 июня 2013 г. по 31 августа 2013 г. Подробности об акции можно получить по тел. (495) 232-08-08

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Большой потенциал малых городов

Рынок недвижимости Петербурга и премиальных загородных районов с каждым годом все больше сжимается, в связи с чем ряд экспертов считает, что частным инвесторам самое время переключить свое внимание на малые исторические города Ленобласти. Не исключено, что в ближайшие несколько лет стоимость недвижимости в некоторых исторических поселениях может существенно подняться. Наилучшие перспективы имеют города, расположенные вблизи Петербурга и те, где активно развивается промышленность.

— регионы —

Рядом с большим братом

По словам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, спрос со стороны жителей северной столицы, а также иногородних покупателей традиционно сосредоточен на локациях, которые находятся в пределах 40 км от границы Петербурга. В связи с этим в ближайшее время альтернативой петербургской недвижимости вполне могут стать такие города, как Шлиссельбург и Гатчина, которые по этому параметру идеально вписываются в потребительские предпочтения.

Действительно, по современным меркам от Петербурга до этих городов рукой подать. Шлиссельбург находится в 24 км от городской черты, и если нет пробок, то путь по Мурманскому шоссе до ближайшей развязки КАД займет от силы 20–25 минут. Гатчина расположена еще ближе — всего в 8 км от Петербурга — и особых проблем с транспортной доступностью тоже не имеет. «Близость к северной столице позволяет жителям этих мест работать или учиться в Петербурге. Кроме того, здесь прекрасная природа и хорошие виды, что, безусловно, делает эти места привлекательными для петербуржцев и жителей других регионов», — комментирует Ольга Трошева.

Вполне конкурентной в Шлиссельбурге и Гатчине является и выставляемая на продажу недвижимость. По словам госпожи Трошевой, на первичном рынке этих городов встречаются предложения от компаний, которые уже давно хорошо зарекомендовали себя на рынке, причем по вполне доступным ценам. Например, в гатчинских новостройках стоимость жилья массового спроса находится на уровне 55–60 тыс. рублей за «квадрат», в Шлиссельбурге цены еще ниже: по данным СК «Матрикс-Недвижимость», в среднем они составляют 45 тыс. рублей за 1 кв. м. В Петербурге же в июле квадратный метр в строящихся домах оценивался в среднем в 100,5 тыс. рублей, в сданных — в 116,8 тыс. рублей.

Несмотря на это, и в Гатчине, и в Шлиссельбурге доля покупателей из Петербурга и других регионов незначительна. По словам аналитиков, в Гатчине существующие объемы на 80% поглощаются местным населением, которое раскупает квартиры в новостройках еще на нулевом цикле. Между тем в привлечении покупателей со стороны гатчинские застройщики не очень-то заинтересованы, о чем красноречиво свидетельствует практически полное отсутствие рекламы их объектов на петербургском информационном поле. Причем в перспективе ситуация вряд ли изменится, поскольку развитие массового жилищного строительства в городе ограничивается Генпланом: до 2019 года предусмотрено строительство всего 517 тыс. кв. м новых кварталов. Планируется урезать и объемы индивидуальной застройки: к 2019 году ее площадь должна увеличиться всего на 10 га, а площадь садоводств — сократиться почти на 50 га. В связи с этим логично предположить, что через несколько лет ввиду неминуемого дефицита всю гатчинскую не-



Пригороды Шлиссельбурга пока недооценены инвесторами, но, по мнению экспертов, в ближайшем будущем ситуация изменится

движимость — и дорогу, и не очень — ждет увеличение в цене.

Наиболее прозорливые петербуржцы уже это осознали и начали активно интересоваться гатчинскими частными домами и земельными участками, которые сегодня предлагаются по вполне демократичным ценам. Средняя стоимость участков без коммуникаций на территории Гатчины составляет 75 тыс. рублей за сотку, с коммуникациями — примерно 105 тыс. рублей за сотку, в то время как в Курортном и Выборгском районах Ленобласти этот показатель может превышать 1 млн рублей. Частные дома тоже предлагаются по вполне гуманной стоимости, хотя разброс цен на них достаточно велик: в Гатчине по соседству с летним домиком за 850 тыс. рублей может выститься особняк за 28 и выше миллионов рублей.

Перспективный Шлиссельбург

В Шлиссельбурге ситуация складывается несколько иначе. Эксперты полагают, что, в отличие от Гатчины, здесь должно развернуться бурное строительство. Хотя, по словам руководителя департамента по привлечению инвестиций «Матрикс-Недвижимости» Антона Рудаковского, сегодня ажиотажного спроса на квартиры в новостройках в Шлиссельбурге также не наблюдается (что сказывается на относительно стабильных ценах на недвижимость города), в обозримом будущем внимание крупных девелоперов все равно неизбежно будет обращено в сторону Шлиссельбурга.

«Это приведет к росту объемов строящегося жилья в самом городе и, как следствие, активному развитию пригородных территорий и сопутствующей инфраструктуры. Появление на рынке привлекательного предложения на фоне роста цен в Санкт-Петербурге и его окрестностях приведет к росту спроса, и цены активно поползут вверх. На этом можно будет неплохо заработать.

Главное — не упустить момент», — предупреждает господин Рудаковский. Однако сейчас вложения с целью получения дохода в этом городе делать пока преждевременно. По мнению Антона Рудаковского, время для частных капиталовложений в жилье массового спроса в Шлиссельбурге еще не пришло.

Совсем другое дело — коттеджи и участки для индивидуального жилищного строительства. «В то время как в самом Шлиссельбурге набирает обороты массовое строительство жилых домов, в пригородных зонах возводятся коттеджные поселки. Пока эти территории мало освоены девелоперами, но, на мой взгляд, они обладают внушительным потенциалом. И недооцененностью этих земель вполне могут воспользоваться частные инвесторы», — полагает господин Рудаковский. По его словам, на фоне общего удорожания земель в близлежащих к Санкт-Петербургу пригородах интерес к Шлиссельбургу и его окрестностям будет только расти, поскольку на сегодняшний день стоимость земли здесь одна из самых низких в городе, а серьезной динамики ценового увеличения пока не наблюдается.

Действительно, цена за сотку земли в Шлиссельбурге все еще выглядит вполне гуманно: максимальная ее стоимость составляет 100 тыс. рублей. Готовые дома тоже пока продаются недорого. Добротный бревенчатый дом с участком можно купить за 1,6–1,8 млн рублей, коттеджи из кирпича предлагаются за 2,6–3,6 млн рублей. В среднем стоимость «квадрата» находится в диапазоне от 43,8 тыс. до 66,9 тыс. рублей за 1 кв. м.

Клиент потребовал воды

Впрочем, как показывает практика, низкие цены никогда не относились к разряду серьезных конкурентных преимуществ. В первых пунктах тех факторов, которые переключают внимание покупателей на тот или иной регион, все же стоит локация, причем требования к ней — величина непостоянная. В последнее время, например, отмечается усиление интереса покупателей к недвижимости, расположенной на берегах есте-

ственных водоемов. «Сейчас все чаще появляются клиенты, заинтересованные в приобретении домовладения именно на большой воде, и, вероятно, это происходит в том числе по причине популяризации яхтинга. Несмотря на то что проекты с причальными сооружениями зачастую удалены от города, наличие выхода к крупным водоемам является их значимым преимуществом», — говорит руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Елена Промова.

В Шлиссельбурге же воды в буквальном смысле хоть залейся. С одной стороны он омывается Невой, с другой примыкает к берегу Ладожского озера, а через сам город проходит целая сеть каналов. В Гатчине с водой тоже проблем нет. С северной границы протекает река Ижора, являющаяся притоком Невы, Гатчинские парки омывают реки Теплая и Колпанская, а на территории города расположено озеро Белое, Черное, Серебряное, Филькино, Колпанское и два пруда — Карпини и Ковши.

В этом смысле не отстают и другие малые исторические города Ленинградской области. Например, Выборг с юго-запада окружают воды Выборгского залива, с севера — залива Засициной бухта, а в самом городе насчитывается более 50 островов и 36 водных объектов. Однако по мнению директора департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, привлекательность такого города, как Выборг, усиливается за счет того, что он является неким промежуточным пунктом между Санкт-Петербургом и Финляндией. Благодаря этому количество туристов в Выборге с каждым годом стремительно увеличивается, и это дополнительный фактор, делающий город интересным с точки зрения инвестиций.

Кстати, на развитие туризма в малых исторических городах Ленобласти сейчас делает ставку правительство региона — в ближайшие несколько лет в каждом из них должен сформироваться полноценный туристический кластер. Если принять во внимание опыт небольших европейских городов, жители которых в значительной степени кормятся за счет туристов, сдавая в аренду апартаменты, частные дома, а иногда и просто квартиры в многоквартирных домах, то теоретически и нашим предпринимчивым соотечественникам нужно уже начинать вкладываться в недвижимость малых городов.

Однако большинство экспертов склоняются к мысли, что с этой точки зрения малые города Ленобласти вряд ли могут быть кому-либо интересны. «На покупательский интерес не влияет развитие туризма в городе», — убежден директор Origin Capital Сергей Богданчиков. — Туризм в России — сезонное, нестабильное явление, поэтому с точки зрения ликвидности бизнеса покупка квартиры для последующей сдачи ее в аренду имеет невысокую доходность. Исключением могут быть только курортные города, но даже там все очень индивидуальное.

De luxe для «Газпрома»

Тем не менее Выборг занимает одно из первых мест в регионе по части индивидуального строительства домов для сезонного проживания. По словам Ольги Трошевой, существенная часть проектов многоквартирных домов, реализуемых в городах Ленобласти, тоже расположена в Выборге. Так же, как и в других малых городах, стоимость квартир в Выборге дешевле, чем в Петербурге, в среднем на 20–25%. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», предложения на первичном рынке в массовом сегменте находятся на уровне 48–60 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом по качеству многие дома не уступают петербургским, да и застройщики в Выборге и Петербурге нередко одни и те же.

Например, еще до кризиса на рынок Выборга вышла СК «Возрождение Санкт-Петербурга», специализирующаяся на строительстве элитных зданий. Именно этой корпорацией был построен первый проект высокого класса в Выборге — жилой комплекс «Конунг», расположенный в самом центре города на улице Северный Вал, 3. «Здание состоит из двух корпусов», — рассказывает Ольга Трошева. — В первом — памятные истории, архитектуры и культуры XVII века — были сделаны реставрация и реконструкция. Второй построен заново на месте утраченных ранее построек и завершает архитектурную композицию комплекса. Дом имеет закрытый дворик в скандинавском стиле, а виды из окон открываются на три стороны света, открывающие удивительные панорамы Выборгского залива, Финского залива и Ратушной площади. Проект очень интересный, и тем не менее экспозиция квартир в нем была достаточно долгой. Несмотря на то что дом сдан в декабре 2007 года, уже гораздо позже этого срока в продаже еще находился ряд квартир».

Вообще, по словам госпожи Трошевой, строящиеся дома сильного ажиотажа у местного населения не вызывают, так как часто существующий уровень цен — даже в домах массовой застройки — оказывается слишком высоким для самих жителей города, желающих улучшить свои жилищные условия. Впрочем, застройщики, развернувшие строительство в Выборге,

скорее рассчитывают на интерес со стороны иногородних покупателей и иностранцев, которые продолжают пополнять ряды приезжающих на выборгские предприятия специалистов. Помимо Выборгского судостроительного завода, порта, завода строительных материалов и других крупных производств в городе с 2009 года «Газпром» реализует проект газопровода «Северный поток». Кроме того, недавно представители сырьевого гиганта заявили о планах по строительству на территории Выборга завода по сжижению природного газа.

Эксперты считают, что этот фактор действительно может существенно добавить инвестиционной привлекательности городу, в том числе с точки зрения ренты, которые потенциально рассматривают недвижимость Выборга как средство для вложения свободных денег. Ведь, как известно, одним из основных факторов, влияющих на формирование цен на недвижимость в любом регионе, является рынок труда, и по мере его развития растут и арендные ставки, и стоимость продаваемых объектов.

С этой точки зрения частным инвесторам может быть интересно и еще одно историческое поселение с семивековой историей — город Тихвин, в котором в 2012 году группа ИСТ запустила с «нуля» Тихвинский вагоностроительный завод (ТВСЗ). Открытие нового производства привлекло в город специалистов из 50 регионов, поскольку оказалось, что местные кадры в большинстве своем не обладают необходимой квалификацией.

Выписывать из других городов пришлось даже представителей рабочих специальностей. В итоге около 30% сотрудников ТВСЗ были собраны по городам и весям Ленинградской области, 20% вообще являются людьми иногородними. Для них в трех микрорайонах города группа ИСТ построила девять современных жилых зданий. Стоимость готовых к заселению квартир в домах класса «комфорт» совсем невелика и находится в диапазоне от 1,6 млн до 3,9 млн рублей, цена квадратного метра — от 29 тыс. до 40 тыс. рублей за 1 кв. м. Однако большинство приезжих специалистов завода не спешат с покупкой недвижимости, предпочитают снимать жилье. Часть из них рано или поздно все-таки решится на этот шаг, другая так и будет ограничиваться арендой. Цены же по мере развития города (ИСТ намерена ежегодно выделять на благоустройство 100 млн рублей) будут расти, что на руку и рента, и инвесторам, которые специализируются на перепродажах.

По мнению экспертов, остальные малые города Ленинградской области, вошедшие в список исторических поселений, — Ивангород, Кингисепп, Лодейное Поле, Луга, Новая Ладога, пока совсем непривлекательны ни для девелоперов, ни для частных инвесторов. Они слишком далеко расположены от Петербурга (более 100 км) и не имеют серьезного потенциала для развития полноценного рынка труда. Но поскольку средняя стоимость сотки земли в частном секторе в этих городах не превышает 50 тыс. рублей, недвижимость в этих городах вполне можно использовать как альтернативу дальним дачам.

Татьяна Елекоева

РЕКЛАМА

4-х комнатные квартиры по 175 тысяч рублей за М²

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

М Кунцевская **Е. Будановой 5**
Улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78