



Дом

Четверг 22 мая 2014 №25

kommersant.ru

7 Чем городские таунхаусы отличаются от загородных

8 Какие серии панельных домов запретят строить, а каким еще дадут шанс

9 Стоит ли частным вкладчикам покупать постоллимпийскую недвижимость



На подмосковном рынке загородной недвижимости одним из самых необычных форматов являются тематические коттеджные поселки: девелопер предлагает собраться в одном месте любителям яхт, гольфа или рыцарских турниров. Однако для покупателя такие предложения всегда означают более высокую цену входа и дополнительные расходы на содержание, поэтому именно такие проекты оказываются приостановленными в кризис.

Жилье по интересам

— оазисы —

Долгая традиция

В советское время тематические поселки с подачи государства стали местом проживания интеллигенции или партийной номенклатуры: в Переделкино и «Советском писателе» обитали литераторы, в Лудино — академики, в «Звездном городке» рядом с ВДНХ — космонавты, в Серебряном бору — политическая элита и иностранные дипломаты, в поселке Сокол — преимущественно художники и архитекторы, а в малоэтажных на улице Маршала Новикова — сотрудники Курчатовского института. Традиция эта сохранилась, однако несколько видоизменилась. «Сегодня тематические поселки преимущественно связаны со спортивной инфраструктурой. Особое место занимают проекты для яхтсменов. Всего на загородном рынке не более 10% проектов с причалами и стоянками для яхт. Сконцентрированы они большей частью на Дмитровском направлении, известном своими водохранилищами: Пестовским, Клязьминским и Пироговским», — говорит Алексей Коротких, коммерческий директор компании Villagio Estate. По словам заместителя генерального директора ОПИН Натальи Картавцевой, доля тематических проектов на рынке загородного жилья в Подмосковье составляет примерно 11%.

Особенности расположения поселка и его природное окружение во многом определяют концепцию будущего проекта. Эксперты называют две основные причины появления тематических поселков. «В первом случае тематика определяется личными предпочтениями инвестора, акционера, девелопера. Вторая причина появления тематических поселков более маркетинговая — это дополнительное преимущество, позволяющее, предельно сегментируя аудиторию, более точно позиционировать поселок», — говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский. По словам директора департамента загородной недвижимости компании «Метриум Групп» Ильи Менжунова, также существует два сценария появления тематических поселков: когда местоположение диктует концепцию и идеологию объекта и когда застройщик или инвестор, будучи любителем того или иного вида спорта и развлечения, стремится собрать вокруг себя команду единомышленников, выступа-



пая идейным вдохновителем проекта. Кроме того, есть еще одна причина — запрос со стороны покупателей. Как отмечает Андрей Соловьев, руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank, «в последние годы отмечается стабильный рост спроса на объекты со спортивно-оздоровительной инфраструктурой на подмосковном рынке, что говорит о более осознанном подходе покупателей элитной загородной недвижимости к вопросам экологии и хорошей физической формы, об их стремлении к здоровому и активному образу жизни».

Одними из первых в сегменте тематических поселков появились поселки у большой воды, поселки для яхтсменов, причем в Московской области большинство таких поселков появилось, «потому что это любит инвестор». На втором месте гольф-поселки — их меньше, большинство из них имеет клубный формат в силу специфики этого вида спорта и социального статуса его любителей. Отдельная катего-

рия поселков, сосредоточенных на северных направлениях, — поселки для любителей горных лыж. Этот формат начинал развиваться как «зимние дачи», где-то так и оставшись сезонным жильем в силу удаленности, но в некоторых случаях в таких поселках проживают круглогодично. Один из наиболее новых форматов — загородные проекты и даже целые спортивные кластеры, например «Олимпийская деревня Новогорск», ориентированные не на какой-то один вид спорта, а сразу на несколько наиболее популярных. «Основную группу тематических покупателей формируют поклонники яхтинга, которые не могут обойтись без большой воды. Гольфисты, к примеру, не столь ярко выраженная группа», — говорит директор департамента загородной недвижимости агентства TWEED Алексей Артемьев.

От яхт к богатырям

По словам управляющего партнера «МИЭЛЬ—Загородной недвижимости» Владимира Яхонтова, в Мо-

сковском регионе насчитывается около 20 яхтенных поселков. «Это направление коттеджного строительства зародилось на Дмитровском шоссе. До этого предложения

для любителей яхтенного спорта существовали только на вторичном рынке по Осташковскому направлению», — говорит Алексей Артемьев. При этом, по его словам, нет

ни одного поселка, в котором все жители были бы спортсменами — часть покупателей приобретает такую недвижимость, чтобы просто любоваться видами на реку. Первые поселки с яхт-клубами появились еще в 1990-е годы, но их централизованная застройка началась только в 2000-х годах. Среди самых известных поселков для яхтсменов — «Пестово», «Зеленый мыс», «Пирогово». По словам Алексея Коротких, в портфеле Villagio Estate есть подобный водный поселок — «Лазурный берег» на берегу Пестовского водохранилища рядом с лесом. Здесь для владельцев яхт обустроена специальная стоянка на 40 мест, из них 16 для средних судов до 6 м, а 24 — для небольших.

Следующим шагом развития тематических поселков стало появление проектов, рассчитанных на гольфистов. К ним относятся «Целеево», Agalarov Estate, Moscow Country Club, «Пестово», «Курорт Пирогово» (как уже сказано, в последних двух также имеются полноценные яхт-клубы). Другой пример — поселок «Отрада», расположенный на Пятницком шоссе. А с собственными конюшнями или близостью к конноспортивным школам повезло «Князьему озеру», Agalarov Estate, усадьбе «Лесной городок», поселку «Заокские просторы». Наконец, последней, по словам Ильи Менжунова, появилась когорта поселков, обыгрывающих национальный колорит разных стран: «Маленькая Италия», «Японская деревня», «Бельгийская деревня», «Резиденция Бенилюкс», «Финская деревня» и др.

Изгнание из налогового рая

— правила игры —

Инвестиции в российскую жилую недвижимость могут потерять привлекательность. Связано это с разрабатываемыми поправками в Налоговый кодекс, которые значительно увеличат налоговое бремя для тех, кто перепродает жилую недвижимость.

Прощай, инвестор?

В проекте «Основных направлений налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» предусматривается изменение порядка налогообложения прибыли физического лица при продаже жилья. Сегодня от такого налога освобождаются те, кто является собственником жилья более трех лет, в иных случаях от налога освобождается прибыль до 1 млн руб. Минфин предлагает полностью освободить от уплаты налогов всех, кто продаст единственное жилье, вне зависимости от того, сколько времени оно было в собственности. Зато для тех, кто продает второе и более жилье, налог будет начисляться вне зависимости от времени владения.

Предлагается освободить от налога прибыль при продаже дачи, если это домик в садовом товариществе площадью до 50 кв. м. Льготы по налогу могут получить продавцы второго жилья, если они владели им более трех лет и его стоимость не превышает 5 млн руб. Что

делать, если человек покупает второе жилье, а затем продает первое, чтобы избежать сложностей альтернативной сделки, сейчас обсуждается — по-видимому, будет определен какой-то период, когда возможно будет владеть сразу двумя объектами с сохранением налоговой льготы.

«Если инициатива Минфина будет реализована и ставка налога для владельцев при продаже не первого жилья превысит хотя бы 5% от его реальной стоимости, то люди будут категорически не заинтересованы в таком инструменте, поскольку целесообразность инвестиций в недвижимость окажется нулевой», — уверен Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп».

Кому это невыгодно

Новая инициатива в первую очередь коснется тех, кто покупал на этапе котлована несколько квартир и перепродавал их через три-четыре года, получая доход за счет роста стоимости готовности жилья и роста среднерыночной цены, поясняет господин Котровский. «В конечном счете рынок недвижимости может стать менее привлекательным с инвестиционной точки зрения и менее конкурентным с другими рынками», — прогнозирует он.

Перестанут строиться квартиры экономкласса, так как они станут менее выгодны для инвестирования и девелопмента, считает Александр Дубовенко, учредитель корпорации

Good Wood. «Со временем возрастут на 10–20% арендные ставки на такие квартиры. Доходность возрастет, и деньги снова потекут в эти объекты недвижимости», — успокаивает он.

Причем негативное влияние предполагаемых налоговых изменений начнет проявляться уже сейчас, отмечает Софья Лебедева, гендиректор «МИЭЛЬ-Новостроек»: большинство инвесторов, особенно в первое время, постараются не вкладывать деньги в перспективные проекты, а предпочтут выждать и оценить перспективность инвестирования на новых условиях.

Пострадают прежде всего те, кто инвестирует во вторичное жилье, считает Дмитрий Коновалов, гендиректор ТЕКТА Group. «Стоимость такой недвижимости будет расти медленно, и уплата налога при перепродаже вполне способна нивелировать выгоду от сделки», — говорит он. — Если инвестор предпочитал вкладываться исключительно в московскую вторичку, веря в ее надежность и доходность, то новый налог может заставить его обратить внимание на зарубежную недвижимость».

Конечно, это может снизить объем инвестиционных сделок, соглашается Ирина Кирсанова, директор по маркетингу компании «Пересвет-Инвест», но сейчас, во время финансовой нестабильности, многие покупатели вкладывают свои деньги для сохранения сбережений и в дальнейшем могут сдавать данное жилье внаем.

У ВАС НЕ ДВОИТСЯ В ГЛАЗАХ!
ЭТО У НАС
УДВОЕННЫЕ
СКИДКИ!



ДОЛИНА СЕТУНЬ

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в престижном районе на западе Москвы.

- На пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.
- Высокие потолки (3,1 м) и высокие входные двери в квартиры (2,4 м).

Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн, высококлассный сервис...

Это — правила жизни в стиле Premium*. Ваши правила.

РЕКЛАМА ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+

* Premium

Предложение действует с 1 июня по 31 июля 2014 г. Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com

925 4747 | ДОНСТРОЙ