

Ходовой товар



— оазисы —

**Тихий центр
или бойкое место**

Этот оптимизм не разделяет Мария Литинская, генеральный директор «Метриум Групп». Она считает, что состоятельные люди воспримут превращение привычных мест своего обитания в туристическую зону скорее негативно. «Дело в первую очередь в снижении уровня приватности и безопасности», — объясняет эксперт. — Ведь известно, что самые небезопасные и шумные места в любом городе именно туристические. Это торговые центры, парки, скверы, бульвары, набережные, пляжи, которые являются объектами внимания туристов, а также объектами вандализма, которые нельзя изменить. Виктория Камлюк, директор направления «Стрит-ритейл» Knight Frank, рассказывает, что в 1989 году после землетрясения в Сан-Франциско была закрыта крупная скоростная автомагистраль Эмбаркадеро-фрей. «В процессе реконструкции выяснилось, что жители прекрасно обходятся и без магистрали, используя другие маршруты. В итоге вместо нее был создан широкий

Того же мнения придерживается Леонард Блинов, директор по маркетингу Urban Group. Он считает, что отсутствие приватности проживания для многих является важной причиной, чтобы отказаться от жизни на пешеходной туристической улице. «Туристов бы однозначно бульвар с деревьями, троллейбусами и хорошими условиями для пешеходов и велосипедистов. Изначально было трудно представить себе такое: закрытие магистралей было сопоставимо с закрытием Ленинского проспекта в Москве», — говорит эксперт.



но заинтересовал для прогулок район «Золотой мили», но будет ли это соответствовать интересам владельцев жилья в этом районе — большой вопрос, — замечает Сергей Камлюк, директор департамента торговой недвижимости Praedium.

Коллер поддерживает и Сергей Свиридов, старший партнер, вице-президент по развитию Smilex: «Квартиры на пешеходных улицах заметно дешевле, чем в прилегающих районах». Стоимость «квадрата» в здании с фасадом, выходящим на Арбат, по данным Дениса Попова, управляющего партнера Contact Real Estate, колеблется от \$15 тыс. до \$18 тыс. А вот жилая недвижимость в арбатских переулках, удаленных от основного пешеходного потока буквально на 50–100 м, стоит дороже на 20–25%. «В Большом Афанасьевском переулке, например, цена метра доходит до \$26 тыс., в Староконюшенном варьируется от \$22 тыс. до \$33 тыс.», — уточняет эксперт.

А Роман Соркин, президент HomeLand Group, вспоминает, как состоятельные владельцы квартир на Большой Дмитровке боролись за то, чтобы улица осталась проезжей. «Это естественно, ведь они приезжают к магазинам и другим учреждениям исключительно на машинах. Обеспеченные люди не ходят пешком», — резюмирует эксперт. Впрочем, когда очередную улицу закрывают для возможности подыхать с чемоданами к пешеходной зоне на машине или дойти за две-три минуты от ближайшего метро», — уточняет эксперт.

Если жилье по каким-либо параметрам не подходит для арендного бизнеса, то оно скорее подешевеет, чем наоборот, уверены некоторые эксперты. В частности, цены могут просесть в домах на первой линии, говорит Мария Литинецкая.



В Кривоарбатском переулке,
на удалении 50-100 метров от пеше-
ходной зоны, квартиры значительно
дороже, чем на самом Арбате

Пока что, правда, в ожидании благоустройства вторичные квартиры на Пятницкой улице, которую все же решили не делать полностью пешеходной, поднялись в цене. Как подсчитали в «Метриум Групп», сейчас квадратный метр здесь стоит 320 тыс. руб., причем за последние девять месяцев он подорожал на 65 тыс. руб. Однако, как поясняют эксперты, такая существенная разница вряд ли связана с грядущими нововведениями, скорее это следствие произошедшего падения рубля к основным валютам.

Хорошо не значит быстро

Увлечение пешеходности вкупе с непродуктивными решениями могут привести к тому, что новые улицы станут пустынями и в конце концов просто изживут себя, предупреждают эксперты. Так, Илья Токин, директор ГК «Арт-фасад», обращает внимание на необходимость якорей: «Пешеходные улицы должны идти откуда-то и куда-то, например в парк или к какому-то другому социальному, коммерческому или культурному якорю, иначе они не работают и не выполняют той функции, для которой изначально предназначены: не генерируют трафик и не концентрируют потоков».

Примером того, как не надо, стала, в частности, Малая Конюшенная улица в Санкт-Петербурге, которая идет от Невского проспекта, но упирается в Шведский переулок, заставленный автомобилями, а значит, по сути, не ведет нигуда, поэтому эффект от нее нулевой, подытоживает эксперт.

Кроме того, сама по себе идея большого числа длинных пешеходных улиц в Москве некоторым экспертам представляется изначально неверной. «В крупных городах мира — столицах, миллионниках — пешеходных улиц не бывает много, — говорит Сергей Свиридов. — Обычно одна-две, максимум три».

Да, центр Амстердама циклом отдал тем, кто ездит на велосипедах и ходит пешком. Но население голландской столицы едва превышает 800 тыс. человек, тогда как в Москве постоянно проживает 12 млн человек. Если пешеходных зон в городе станет больше, чем необходимо, экономический смысл этой затеи будет стремиться к нулю, рассуждает господин Свиридов. Он опасается, что в первую очередь резко ухудшится и без того непростая транспортная ситуация, при этом самую часть года количество пешеходов будет крайне ограничено в силу сезонности. Никакой бизнес этого не выдержит, делает вывод эксперт.

В период 1960–1980-х годов в США было создано более 200 пешеходных зон, но к 2000 году их осталось лишь 15. Правда, там в строительство и благоустройство новых улиц инвестировали не только и не столько городские власти, сколько ассоциации собствен-

ников недвижимости, рассказывает Екатерина Румянцова. «Управлять таким неповторимым проектом, учитывая интересы всех сторон, в современном, быстро меняющемся мире нереально, так что в большинстве случаев все вернулось на круги своя», — замечает эксперт. Но в России, конечно, все иначе, ведь наши пешеходные зоны строятся за государственные средства. Поэтому любителям исторического центра в недалеком будущем, вполне возможно, придется пересечь на велосипеде.

Марта Савенко

Когда Никольская улица стала пешеходной, цены в строящемся комплексе апартаментов St. Nickolas подскочили на 15%

Свои для чужих

— ипотека —

Взять кредит на покупку недвижимости за границей можно будет в российском банке. Правда, выбор стран в этом случае ограничен, а ставка по такому кредиту будет выше, чем по программам зарубежных кредиторов.

Альтернатива с ограничениями

На первый взгляд кредит на покупку недвижимости за рубежом, например в Европе, логичнее брать в иностранном банке. «Чаше всего россияне интересуются туристические направления Европы, где стоимость жилья сравнительно невысока, — Болгария, Турция, Греция, Испания», — перечисляет начальник управления ипотечного кредитования банка «Открытие» Сергей Столбунов. Ставки по кредитам в странах Евросоюза составляют в среднем 3–5% годовых, в то время как средние ставки российских банков — 9–11% годовых по кредитам в иностранной валюте и 12–14% годовых по кредитам в рублях. Однако эти ставки действуют для заемщиков-граждан, нерезиденту вряд ли можно рассчитывать на аналогичные условия, а свою платежеспособность придется серьезно доказывать.

Поэтому в качестве альтернативы стоит рассмотреть вариант получения такого кредита в российском банке.

Специальные программы кредитования на покупку недвижимости за рубежом есть у единичных банков, причем рассчитаны они обычно на определенную страну или даже определенный регион, в котором работают партнеры банка.

«Ставка, как правило, зависит от уровня риска, соответственно, чем выше риск невозврата кредита или отказа в обращении за счетами на имущество, тем ставка будет выше», поясняет Сергей Столбунов. — Если при получении такого кредита залогом будет являться недвижимость, находящаяся на территории России, иные условия кредитования могут совпадать с теми, что действуют сейчас». Например, Инвестторгбанк предлагает кредитную программу на покупку недвижимости в одном из населенных пунктов Латвии только при условии наличия у заемщика регистрации в регионе выдачи кредита. Ставки по кредиту составят

13,5–14% в рублях и 11,4–11,9% в евро. Минимальный размер первоначального взноса — 30% от стоимости недвижимости. Как и по обычным кредитам, потребуется застраховать приобретаемую недвижимость, а если не оформить договор личного страхования, ставка увеличится на два процентных пункта. Кроме того, придется воспользоваться услугами страховой компании, работающей на территории Российской Федерации. Кредит Европа банк предлагает кредит на покупку строящегося жилья в Турции у аккредитованных банком компаний с залогом приобретаемой недвижимости. Кредит предоставляется в рублях, ставка составит 17–19% годовых.

Дочерняя ипотека

Недавно стало известно о планах Сбербанка и ВТБ начать выдавать ипотечные кредиты за рубежом. Правда, делать это госбанк будет через свои иностранные «дочки»: Сбербанк — через Denizbank и Sberbank Europe, а ВТБ — через VTB Bank (Austria) и VTB Bank (France). Таким образом, в подразделениях Сбербанка граждан России сможет взять кредит на покупку жилья в Чехии, Турции и Хорватии. Группа ВТБ предоставит ипотеку для VIP-клиентов в Австрии и Франции. Оценивать платежеспособность, кредитную историю клиента, скорее всего, будут российские банки, а вот непосредственно выдавать кредит будет уже иностранный банк.

На момент подготовки материала условия Сбербанка для россиян, желающих купить недвижимость в его дочерних иностранных банках, опубликованы не были. Denizbank выдает ипотеку гражданам государств, с которыми у Турции подписано соглашение, однако пока России в числе этих стран не было. Ипотеку для граждан Турции Denizbank предоставляет под 1,49–1,59% в турецких лирах на срок до 25 лет. Иностранцам Denizbank выдает на срок от 3 месяцев до 15 лет, для долларов и евро на сайте указаны ставки 0,75–0,8% в зависимости от срока кредита.

Российские «дочки» иностранных банков, например Райффайзенбанк или Юниредит-банк, кредиты на покупку недвижимости в других странах присутствия группы не предоставляют. Банки готовы только оказывать консультативную помощь российскому клиенту, помочь ему обратиться

ся в банк группы, расположенный по месту приобретения недвижимости.

Кредит через залог

лаше российские банки предлагают взять кредит на покупку жилья за рубежом под залог уже имеющейся в собственности заемщика недвижимости. «В российском банке можно получить целевой ипотечный кредит и вложить деньги в покупку недвижимости за рубежом, при этом заложив недвижимость, находящуюся на территории страны», — говорит Сергей Столбунов. Такие кредиты выдает, например, НС-банк, который требует к тому же, чтобы передаваемая в залог недвижимость не была единственным жильем заемщика. Правда, банк также потребует документально подтвердить покупку недвижимости, предоставления договоров о ее приобретении, переведенный на русский язык, или двусторонний договор. Кредит предоставляется в долларах, ставки по кредиту — 10% годовых при аннуитетном способе погашения и 11% при индивидуальном графике. Без личного страхования ставка увеличивается на три процентных пункта. Минимальный первоначальный взнос — 20% годовых.

«Предложение целевого ипотечного кредита на покупку недвижимости за рубежом с залогом недвижимости, находящейся в России», — это менее распространенный вариант кредитования, — отмечает Сергей Столбунов. — По таким кредитам возникает сложности с подтверждением целевого использования кредита, поскольку покупка недвижимости за рубежом осуществляется по иным правилам, чем в России».

Российские банки предлагают кредиты на покупку недвижимости за рубежом как в рублях, так и в иностранной валюте. Однако, как и в случае с кредитами на покупку недвижимости в нашей стране, при выборе валюты нужно смотреть не на валюту страны дислокации приобретаемого жилья, а на валюту дохода заемщика. «Для клиента валюта кредита не должна зависеть от валюты приобретения недвижимости», добавляет Сергей Столбунов. — Для того чтобы избежать дополнительных рисков, валюта кредита должна зависеть от валюты, в которой клиент получает доход. В дальнейшем для проведения сделки можно воспользоваться услугой конвертации».

Елена Мелованова

The advertisement features a background image of two modern, cylindrical skyscrapers with glass facades and curved tops, set against a blue sky with green foliage at the top right. On the left side, there is a branch with two colorful birds (likely bee-eaters) perched on it.

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.

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 2-Х ЛЕТ**

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

495 | 925 4747 | **ДОНСТРОЙ**

Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+

*Премиум
**Рассрочка предоставляется БТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»). Условия рассрочки на сайте www.donstroy.com