



# Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

## Дом

Четверг 25 сентября 2014 №39

kommersant.ru

2 Как снизить риски ипотечного кредитования в период экономической нестабильности

9 Какие московские новостройки бизнес-класса расположены в самых тихих и самых шумных районах

15 Станет ли привлекательной вьетнамская недвижимость после того, как ее разрешат покупать иностранцам

Город стандартен, загород индивидуален. С известными оговорками это верно для любой локации. Но, пожалуй, нигде вторая часть утверждения не проявляется так явно, как в пригородах Лондона. Особенно если речь идет о самом верхнем ценовом срезе рынка.

# Игра предместий

— памятники —

## Сто лет не срок

Но сначала о Подмоскowie. В окрестностях российской столицы найдется практически все, что только можно себе представить. Роскошные дома в классическом стиле невообразимой площади — от 1 тыс. кв. м и много более. Шедевры из дерева, кирпича или каррарского мрамора. Стильные образчики внешне незатейливой «курортной» архитектуры на берегах подмосковных водоемов. В конце концов, дома-яхты или дома-воздушные шары. Насчет последнего я, правда, слегка пофантазировал, но легко могу назвать несколько архитекторов и девелоперов, которые готовы будут построить дом-воздушный шар по первому требованию.

Однако есть такой вид недвижимости, которого вы ни при каких обстоятельствах и ни за какие деньги не найдете в Подмоскowie, как, впрочем, и вообще в России. Вы не найдете большого красивого дома, который был построен более 100 лет назад и в котором (это важно) жили все это время. Не хочется произносить слово «аутентичный», но, видимо, без него не обойтись. Конечно, еще сохранилось в том или ином виде большое количество барских усадеб и некоторые из них перестроены в соответствии с современными стандартами и даже выставлены на продажу. Но в любом случае вынужденный почти столетний перерыв в «жилой» биографии делает их произведениями современной архитектуры, точнее, произведениями современного девелопмента, в лучшем случае — памятниками. Зато в пригородах Лондона (ближних и дальних) предложение старинных домов если не преобладающее, то существенная часть рынка.



## Оранжерейный памятник

Дом, который называется Soames House, по английским меркам не такой уж и старый: он построен в 1920-е годы. Точнее, полностью перестроен. Но одна его часть, в которой прежде располагалась оранжерея, сохранилась нетронутой с XIX века, и ей присвоен статус памятни-

ка архитектуры. Этот дом, расположенный в самом центре поселка Coombe Hill Estate между Уимблдоном и Кингстоном-на-Темзе в 16 км от центра Лондона, выставлен на продажу агентством Savills за £12 млн.

И не подумайте, что статус памятника налагает какие-то серьезные ограни-

чения на жилой функционал дома. Охраняемая государством бывшая оранжерея — это не какой-то музей, а просторная комната, в которой принимают гостей, играют с детьми или смотрят телевизор. То есть занимаются тем же, чем и все предыдущие владельцы в течение почти 100 лет.

С14

## Занять и сохранить

— ипотека —

Экономическая нестабильность заставляет искать способы надежного сохранения средств. Вместо низодоходных депозитов и других финансовых инструментов непрофессиональные инвесторы рассматривают вариант вложения в недвижимость, пусть даже с привлечением ипотечного кредита. Ключевыми рисками в этом случае становятся вероятность снижения или потери доходов и невозможность выплачивать кредит.

## Ситуация располагает

Экономические санкции в отношении российских банков и компаний, внешнеторговые ограничения, усиление геополитической напряженности привели к замедлению роста экономики и обесцениению отечественной валюты. Недавно Банк России оставил на уровне 8% ключевую ставку, констатируя при этом, что до конца года инфляция будет превышать уровень 7%. В то же время максимальные ставки по розничным депозитам, по данным ЦБ, в июле составляли 7,89% годовых (на срок от года до трех лет).

Популярным инструментом если не инвестирования, то сбережения средств снова становится жилая недвижимость. «В отсутствие доступа к рынкам ценных бумаг и навыков работы с ними именно приобретение недвижимости остается доступным инвестиционным инструментом.

Банковские вклады в валюте сейчас почти бездоходны, в рублях — ненадежны, — констатирует генеральный директор Tekta Group Дмитрий Коновалов. — Недвижимость очень чувствительна к пертурбациям в экономике, но отличается тем, что цена на нее если и снижается, то только в исключительных случаях и крайне медленно — оптимистического снижения стоит ожидать только в случае масштабного кризиса образца 2008 года. Как только появляются сигналы к улучшению экономики, цены на недвижимость снова начинают быстро расти. Стагнация на рынке должна закончиться, как только проявится политическая обстановка».

В таких условиях метод сбережения средств с помощью покупки квартиры может выглядеть неоправданным. Но стабилизация цен на недвижимость и отсутствие альтернативных инструментов для непрофессионального инвестора делают покупку квартиры интересным вариантом даже с привлечением ипотечного кредита.

«Пока сложившаяся на рынке недвижимости ситуация располагает к покупке квартиры, — отмечает генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков. — Во-первых, цены на недвижимость в этом году повышались только по мере готовности проектов. Во-вторых, сейчас банки легко кредитуют покупателей новостроек и предоставляют выгодные условия по ипотеке со ставкой 13–14% в год.»

С2

ЗДЕСЬ ПАРКУЕТСЯ ЭЛИТА

О С Т О Ж Е Н К А 1 1

ПОСЛЕДНИЙ ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ДОМ

• (495) 647-03-40 •  
www.os11.ru

РЕКЛАМА