Какие возможности рефинансирования ипотечных кредитов есть у заемщиков | 17

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Вторник 21 апреля 2015 №70 (5580 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Чем интересны для покупателя и инвестора проекты апартаментов в Москве и Сочи

16 Почему в марте резко увеличились продажи в московских новостройках и что будет с ними дальше

16 В какие ниши загородного рынка можно эффективно инвестировать в условиях кризиса

Стародачные поселки Подмосковья постепенно превращаются в обычные, теряя свой неповторимый облик. Новые владельцы, покупая дом с историей, почти никогда не реставрируют его, предпочитая снести то, что им кажется ветхим и отжившим, и построить новое, современное и удобное жилье. Однако на загородном рынке есть примеры поселков, в которых архитекторы возродили стиль профессорских, или, как их еще иногда называют, «чеховских» дач.

Атмосфера не продается

— оазисы —

ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ

Вечные ценности

Недвижимость в стародачных местах, как утверждают специалисты загородного рынка, всегда имеет свою покупательскую аудиторию. Она небольшая: таких клиентов не более 5% от общего числа, но зато на удивление постоянная. «Дома и участки в таких поселках стабильно пользуются спросом даже в сложных экономических условиях»,— говорит Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости «Метриум групп».

И хотя охраняемые поселки со своей собственной инфраструктурой и единой концепцией застройки обладают большей ликвидностью, чем стародачные места с историей, зато объем предложения в последних всегда ограничен. Поэтому при условии удачного расположения домовладения уходят с рынка очень быстро, несмотря на высокий ценник.

Для владельцев этой недвижимости такая покупка почти духовная ценность, подобно покупке произведения искусства, замечает Юлия Грошева, директор департамента загородной недвижимости Kalinka Group, поэтому на продажу их выставляют крайне редко.

Если загородное жилье само по себе не является предметом первой необходимости, то, безусловно, «дом с историей» — особенная роскошь, которую себе может позволить ограниченная аудитория, соглашается с коллегой Ирина Калинина, управляющий партнер Point Estate. «Часто такие покупки делают олигархи, у которых эти места связаны с детством и вызывают ностальгические воспоминания»,— добавляет эксперт.

Торг здесь неуместен

Статусные дачи реализуются не в самых высоких для элиты бюджетах — в среднем от $1 млн до $3 млн, но могут стоить и больше, говорит Алексей Артемьев, директор департамента загородной недвижимости Tweed. Ирина Калинина рассказывает о приобретении участка в Переделкино по $90 тыс. за сотку.

с18

Застройщиков по осени считают

— сектор рынка —

Проблемы в экономике всегда наиболее остро сказываются на высокобюджетном сегменте жилья. Но пока застройщики дорогого жилья еще не испытывают серьезных проблем. Более того, одни девелоперы умудряются увеличить продажи, другие — запустить новые проекты. Однако кризис начался недавно, и уже к осени, уверены эксперты рынка, ряды элитных застройщиков могут поредеть.

Бабочки рынка недвижимости

«Застройщики, как бабочки, живут недолго: от кризиса до кризиса,— говорит управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев.— Каждый кризис в корне меняет состав ведущих игроков на строительном рынке, и речь не только о нашей стране: во всем мире так». Одни застройщики разоряются, на их место приходят новые.

Нынешний кризис тоже принес рынку премиальной недвижимости проблемы: по сравнению с прошлым годом темпы и объемы продаж, по словам господина Ковалева, в большинстве проектов упали от 30% до 70%. Как сложившая ситуация отразится на девелоперских компаниях?

В первую очередь пострадают проекты, которые существуют пока только на бумаге, то есть те, строительство которых пока не началось. Примерно 20–30% элитных жилых комплексов, вывод которых планировался в ближайшие два года, будут заморожены или остановлены, уверен директор по развитию, председатель совета директоров Kalinka Group Алексей Сидоров. «Сегодня застройщики очень точно оценивают затраты, которые они могут себе позволить,— рассуждает риэлтор.— Ведь в ближайшее время им придется развивать проекты на собственные средства или привлекать к финансированию профессиональных участников рынка, выделяя им долю в проекте». А для застройщиков это не лучший вариант: им придется делиться и прибылью с соинвесторами. В результате на рынок выйдут только те объекты, строительство которых обернется для девелопера меньшими потерями, чем их консервация.

Хорошо забытое новое

Примерно полгода назад, в ноябре прошлого года, я собирал информацию о жилых комплексах, которые выйдут на рынок Москвы в 2015 году. В сегментах «бизнес» и «элит» ожидался выход 20 проектов. Однако после обзвона застройщиков этих комплексов выяснилось, что рынок увидит в лучшем случае половину запланированного.

с19

реклама

Когда успели построить?

Заселяем первую очередь и строим вторую

садовые кварталы www.sadkvartal.ru

Комплекс клубных домов
м. Фрунзенская
• Однородная городская среда элитного класса
• Прекрасные виды
• Собственная парковая зона с прудом и фонтаном
• Развитая инфраструктура, включая собственные детские сады и школу
• Эксклюзивное предложение — готовые квартиры с ключами
• Беспроцентная рассрочка до 2 лет. Рассрочка предоставлена ЗАО Система Лизинг24.
Цены в рублях

Апарт-резиденции
м. Новокузнецкая
• Комплекс роскошных особняков
• Уникальное расположение напротив Кремля, на острове Балчуг
• Апарт-резиденции с видом на Москву-реку в историческом окружении
• Эксклюзивное предложение — резиденции с отдельным входом
www.balchug-dom.ru
Цены в рублях
BALCHUG RESIDENCE

Акция «10 знаменитых соседей»
Ценные скидки до 10%
Срок проведения акции с 1 апреля 2015г. по 30 апреля 2015г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по телефону.: (495) 232-08-08

Близкие друзья:
Большой, Крымский, Исторический
BALCHUG VIEWPOINT

Апарт-резиденции
м. Новокузнецкая
• Бескомпромиссное расположение в 800 м от Кремля, на острове Балчуг
• Уникальные видовые характеристики - Садовническая набережная, первая линия с видом на Москву-реку
• Потрясающие виды на все знаковые объекты столицы
www.balchug-dom.ru
Цены в рублях

ИНТЕКО 495 232-0808 МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ
Проектные декларации на сайте: www.magistrat.ru
ООО «Магистрат» Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью