

Д Тематическое приложение к газете Коммерсантъ					
Дом Четверг 22 июня 2017 №110 (6104 с момента возобновления издания) kommersant.ru					
20	Повлияла ли погода на активность подмосковного рынка	22	Как формируется концепция проекта, исходя из местоположения	23	Каковы характеристики апартаментов премиального уровня

Казалось бы, для постоянного проживания места должно требоваться куда больше, чем для временного, на отдыхе. Но современный рынок недвижимости с этим категорически не согласен. Почти в каждой новостройке присутствуют очень маленькие квартиры и апартаменты, а вот их загородные аналоги в плеяде предложений от девелоперов организованных поселков отыскать очень сложно. Хотя в последние год-полтора все же появилось несколько вариантов «дачных студий», причем с весьма любопытными концепциями.

Дачу в студию

— сектор рынка —

Соседи в помощь

Самый свежий пример «дачных студий» — занимающий 18,5 га дачный поселок «2х2», который компания «Вектор Инвестментс» недавно вывела на рынок в рамках своего масштабного проекта «Истринская долина», привлекающего внимание развернутой инфраструктурой (в ее составе — центр водных видов спорта «Веселый ветер», конный клуб «Аванпост Истра», центр активного отдыха Zogino, рыболовно-спортивный центр и проч.).

Как и все входящие в «Долину» поселения (а их больше 20), новичок располагается в окрестностях города Истры и Истринского водохранилища на престижном северо-западном направлении. Находится он в 58 км от МКАД, а добраться сюда можно либо по скоростной Новорижской автомагистрали, либо по Волоколамскому или Пятницкому шоссе. С двух сторон поселок граничит с лесом, с третьей — с входящим в «Истринскую долину» проектом «Экопарк Ушаково», в котором уже почти все участки застроены, а четвертой выходит на большой пруд, где есть и пляж, и места для рыбалки. Но главная особенность пруда в том, что он проточный, причем с активно меняющейся водой. Местные жители вспоминают, что летом 2010 года, когда стояла сильная жара и в Подмосковье горели торфяники, зацвели все ближайшие водоемы, даже Истринское во-



дохранилище. А этот пруд оставался чистым и прозрачным.

Впрочем, особый интерес к «2х2» связан не только с удачной локацией и экологией, но и с концепцией поселка. Желая предложить недорогой, но при этом удобный продукт, при ее разработке придумали необычное решение. Исходили из двух на первый взгляд взаимоисключающих желаний покупателей. Первое:

поскольку огородничеством и садоводством современные дачники увлекаются нечасто, а загородную недвижимость в основном рассматривают лишь как место отдыха на природе, обширные участки большинству из них ни к чему — тратить на такие неразумно. Второе: стоящие близко друг к другу дома горожанам надоели в мегаполисе — за городом им хочется видеть застройку с ми-

нимальной плотностью, но для этого нужно больше земли. «Вектор Инвестментс» сделал следующее. Часть участков объединили в кластеры-кварталы, внутри которых образуются общее пространство площадью от 12 до 15 соток, а к ним примыкают 6–8 небольших частных владений примерно по четыре сотки в каждом (отсюда и название поселка — «2х2»).

— курорты —

Греция едва ли не более всех других европейских стран пострадала от кризиса: цены на недвижимость упали почти в два раза. Но вот что интересно: на этом фоне самая дорогая курортная недвижимость почти не потеряла в цене. Для покупателей вилл на берегу моря — это по большей части иностранцы — не так важна экономика страны, как ее климат, в том числе политический. А с этим у Греции все нормально, в отличие, например, от Турции или Египта.

Выход из минуса

Мировой кризис больно и жестко ударил по экономике и благополучию Греции — страны, традиционно известной туризмом и покупкой жилья для жизни, аренды, удовольствия. Согласно отчету PwC за 2016 год, количество сделок с недвижимостью в стране упало за последние восемь лет на 72%, а цены на нее — почти в два раза, на 45,2% с поправкой на инфляцию.

Чтобы несколько нормализовать ситуацию, правительство в разы сократило количество выданных разрешений на строительство (12,5 тыс. в 2016 году против 70–80 тыс. в докризисный период 2004–2007 годов ежегодно). А также ввело по примеру соседних Испании и Португалии льготы по получению ВНЖ нерезидентами Европейского союза. Суть программы заключается в том, что при покупке недвижимости стоимостью от €250 тыс. автоматически выдается виза на пять лет с возможностью пролонгации для собственника, его супруга и детей до 18 лет. При

этом не существует никаких серьезных ограничений — ни территориальных, ни для физических, ни для юридических лиц.

Принятые антикризисные меры стали спасительными, сохранив страну от финансового коллапса: уже в 2016 году Банк Греции зафиксировал падение цен на жилую недвижимость всего на 0,46% (а с учетом инфляции динамика даже в плюс), что можно назвать самым низким показателем с момента дефолта. Согласно данным Европейской комиссии, в прошлом году экономика даже пережила небольшой рост на 0,3%, и эта тенденция продолжится (на 2,7% в 2017 году и 3,1% в 2018-м).

Впрочем, количество предложений на рынке жилья по-прежнему высоко, что является сдерживающим фактором для инвестирования в девелоперские проекты Греции. Другим «тормозом» стала недружелюбная покупателю налоговая политика.

«С начала мирового кризиса налоги повышались семь раз. Если в 2009 году собственники недвижимости в Греции заплатили €500 млн налогов на недвижимость, то в 2016 году было собрано уже €3,5 млрд», — комментирует ситуацию Вадим Оришак, исполнительный директор Bosco Properties. Налог на содержание недвижимости является прогрессивным и начисляется в зависимости от стоимости жилья (см. таблицу на стр. 25).

Секторы роста

Эксперты по-разному оценивают состояние экономики страны: закончился кризис или нет и какие перспективные направления для инвестирования сегодня существуют.

Реклама

ПОЛЯНКА/44

Откройте для себя новый стиль жизни в центре столицы

ПЕНТХАУСЫ: РОСКОШНЫЕ ВИДЫ НА МОСКВУ

В 2 км от Кремля и всего в 1,5 км от Парка Горького расположен уникальный проект Группы ПСН, комплекс элитных особняков «Полянка/44».

На верхних этажах современных особняков представлены 11 роскошных пентхаусов с панорамными видами на Москву.

Просторные террасы пентхаусов дают их владельцам возможность насладиться видами на центр столицы, вдыхая ароматы цветущего внутреннего сада и слушая пение птиц. Здесь вы погружаетесь в свой уникальный мир, далекий от шума и суеты города.

Любям мира / от людей мира

ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ
МОСКВЫ

+7 (495) 604 40 44 | polyanka44.com

Застройщик АО «Телеком» Проектная декларация размещена на сайте www.polyanka44.com