

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Среда 19 сентября 2018 №170 (6408 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

19

Почему в Москве трудно сдать квартиру без ремонта

21

Как меняются представления состоятельных людей о курортах класса «люкс»

21

Что нужно знать о дизайнерском ремонте жилья

Квартира на санкционном побережье

Формирование механизма выдачи ипотеки и завершение перехода всех процессов в Крыму на российское законодательство стимулировали новую волну спроса на недвижимость. Только за первую половину года на полуострове число сделок с вторичным жильем выросло почти на 40%, а на первичном рынке — более чем в два раза. Рынок ответил на это ростом цен, который продлится как минимум до конца года. «Ъ-Дом» выяснил, кому будет выгодно покупать квартиру в Крыму и какие правовые риски при этом сохраняются.

— среда обитания —

Спрос на недвижимость в Крыму растет. Согласно расчетам Росреестра, по итогам первого полугодия число зарегистрированных сделок на первичном рынке недвижимости полуострова выросло в два с половиной раза (до 1,6 тыс. договоров долевого участия), а на вторичном — на 39% (до 121,8 тыс.). Ведущий аналитик ЦИАН Александр Пыпин объясняет рост рынка завершением периода переоформления документации и реестров в соответствии с российским законодательством и налаживанием механизма выдачи ипотеки.

Оживившийся спрос уже стал причиной роста цен: по расчетам аналитиков, средняя стоимость вторичного жилья в Крыму в августе увеличилась на 18% (до 53 тыс. руб. за 1 кв. м) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, первичной — на 6%, до 57 тыс. руб. за 1 кв. м. Хотя господин Пыпин подчеркивает, что рынок полуострова неоднороден: в маленьких поселках есть предложения и по 15 тыс. руб. за 1 кв. м, а на побережье встречаются элитные дома стоимостью от 600 тыс. руб. за 1 кв. м.

Лидеры роста

Объем вторичного рынка Крыма традиционно превышает размер первичного. Как следует из расчетов ЦИАН, сейчас на полуострове продается 45,57 тыс. квартир. Из них лишь 9,12 тыс., то есть 20% общего объема предложения, приходится на жилье в новостройках. Гендиректор ялтинского офиса МИЭЛЬ Эльвина Барханова рассказывает, что сейчас на вторичном рынке полуострова можно найти абсолютно разные варианты. «Есть и ликвидные объекты по реальной рыночной стоимости, и объекты по завышенным ценам, которые длительное время находятся в экспозиции», — рассуждает она. Госпожа Барханова рассказывает, что покупатели курортной недвижимости готовы рассматривать как варианты в новостройках, так и вторичный рынок.

В то же время продать квартиру в строящемся доме в Крыму довольно трудно. Директор по маркетингу крымского комплекса апартментов «Дипломат» Наталья Зубова объясняет, что это типично для курортной недвижимости: покупатели предпочитают готовые варианты, которые не требуют дополнительных временных и финансовых затрат.

ВЦИАН лидерами по объему предложения жилья в Крыму называют Севастополь (сейчас в продаже 17,7 тыс. лотов), Симферополь (6,3 тыс.) и Ялту (6,2 тыс.). Наиболее дорогие предложения при этом сконцентрированы в Ялте. Согласно данным «Мира квартир», средняя цена выставленного на продажу жилья здесь составляет 7,7 млн руб., за год этот показатель увеличился на 4%, на втором месте Гурзуф — 7,4 млн (13,4%), на третьем Массандра — 7,3 млн (11,4%). Бюджетные предложения, согласно расчетам аналитиков, сконцентрированы в удаленном от моря Бахчисарае: средняя стоимость квартиры здесь составляет 2,4 млн руб., тем не менее за год показатель и здесь вырос на 5%.

Потенциала для роста стоимости у крымской недвижимости достаточно. Наталья Зубова считает, что это произойдет из-за активизации спроса на фоне открытия авто сообщения по мосту через Керченский пролив. По ее прогнозам, до конца года готовое жилье подорожает на 5–10%.

Приезжие покупатели

Эльвина Барханова оценивает средний бюджет покупателей недвижимости в Крыму в 3–5 млн руб. С этим соглашается гендиректор агентства недвижимости 360 FLAT Евгений Ключков: по его словам, жилье на полуострове чаще всего приобретают люди, нацеленные на невысокий ценовой сегмент: молодые семьи, бывшие военные, пенсионеры, госслужащие. Он указывает, что сейчас лишь половина клиентов риэлторов — жи-



Покупка жилья в Крыму может иметь не только инвестиционные, но и специфические правовые риски

тели Крыма. Остальной спрос обеспечивают жители крупных городов России — Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодар, Новосибирска, Челябинска, Ростова-на-Дону.

Спрос на высокобюджетную недвижимость в Крыму формируют в основном москвичи, считает Наталья Зубова. Согласно ее оценкам, на их долю сейчас приходится 40% сделок. Остальные 60% делят между собой крымчане, жители Краснодарского края и северных регионов России, которые рассматривают полуостров как основное место жительства. «За последние четыре года покупатели значительно помолодели: раньше к нам редко обращались клиенты мо-

ложе 45–50 лет, в то время как сейчас мы видим людей от 30–35 лет», — добавляет госпожа Зубова.

Помимо покупки жилья в Крыму для собственных нужд покупатели зачастую интересуются и получением прибыли. Александр Пыпин называет оптимальной инвестицией в крымскую недвижимость покупку квартиры или дома на побережье для последующей сдачи отдыхающим в краткосрочную аренду.

По данным Tvil.ru, минувшим летом число сделанных на полуострове бронирований жилья выросло в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Но с учетом фактора сезонности спроса, предполагает госпожа Барханова, доходность предприятия будет сопоставима с покупкой квартиры в Москве для аналогичных целей. Госпожа Барханова советует при этом Южный берег Крыма (включает в себя, в частности, Алушту, Алушку, Ялту и Судак). Наиболее привлекательным вариантом при этом она считает покупку участка для индивидуального жилого строительства.

Согласно расчетам Avito, интерес арендаторов к жилью в Крыму начинает расти в апреле, с наступлением комфортной погоды, достигает пиковых значений к началу июля и держится на стабильно высоком уровне до середины сентября. В этот период достигает самых высоких значений и стоимость недвижимости. В 2018 году она составила в среднем 2,32 тыс. руб. за сутки, сократившись на 23% относительно прошлого года.

Правовые потери

Покупка жилья в Крыму может иметь не только инвестиционные, но и спе-

цифические правовые риски. Ключевой из них основан на сложном правовом статусе территории. Юрист из бюро «Ильяшев и партнеры» Ярослава Вжесневская объясняет: чтобы зафиксировать переход права собственности, сделки с недвижимостью лучше регистрировать в двух юрисдикциях — российской и украинской. По украинскому законодательству полуострову присвоен статус временно оккупированной территории: любая купля-продажа жилья с нарушением законодательства страны и в соответствии лишь с российским будет считаться ничтожной. «Следовательно, она не станет препятствием для регистрации другой сделки уже не территории Украины, имущество может быть продано, подарено, включено в наследственную массу, иным образом реализовано», — объясняет госпожа Вжесневская.

Подбирая недвижимость в Крыму, госпожа Вжесневская советует также проверять информацию о лоте в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество Украины. По ее словам, до сих пор встречаются ситуации, когда выписка из российского Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) не содержит полной информации о возможных обременениях. «Сведения о крымском имуществе включались в ЕГРН на основании заявления собственника, представленных им документов и сведений из БТИ», — напоминает юрист. Поэтому, по словам госпожи Вжесневской, в реестр часто не попадали залоговые права. «Договор ипотеки не считается правоустанавливающим документом и не требуется при ре-

гистрации, а собственник, соответственно, не спешит его предоставлять, возможности самостоятельно произвести регистрацию имеющегося ограничения у залогодержателя нет», — объясняет она.

Юрист юридического департамента юридической службы «Амурс-лекс» Андрей Еремин добавляет, что необходимо уточнять и статус земельного участка под домом. По его словам, в Крыму нередки ситуации, когда многоквартирное жилье располагается на земле, изначально предназначенной для индивидуального строительства — в этом случае суд может признать дом самовольной постройкой, которая подлежит сносу. Господин Еремин также не советует приобретать недвижимость через уступку прав по инвестиционному договору: «Это, как правило, указывает на то, что у проекта запутанная правовая история или дом был построен с нарушением градостроительных регламентов и зарегистрировать право собственности на недвижимость будет сложно».

Андрей Еремин добавляет, что покупателям стоит быть внимательными при выборе домов в водоохранной зоне: они должны быть подключены к городской системе канализации либо иметь локальную систему очистки: «В противном случае владелец дома будет нарушать Водный кодекс, предусматривающий, что строительство на территории водоохраных зон допускается только при наличии специальных очистных сооружений, и рискует быть привлеченным к административной ответственности».

Александра Мерцалова

life

КУТУЗОВСКИЙ

БИЗНЕС-КЛАСС

ОТ 9 МЛН РУБ.

KUTUZOVSKY.LIFE

“ЖИЗНЬ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «МРК «ПИОНЕР»

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ KUTUZOVSKY.LIFE.

Реклама

дом проект

Свой дом в налоговой гавани

Интерес к Кипру как стране больших возможностей в бизнесе и инвестициях существует у россиян уже далеко не первое десятилетие. Для финансово состоявшихся людей эта страна сегодня и налоговая гавань: власти острова очень бережно относятся к налоговым резидентам плюс возможность получить паспорт Евросоюза (гражданство Кипра дает право въезжать без визы в 163 страны мира) и исполнение мечты каждый день видеть из окна море.

— Лимасол —

Самым простым способом получить все эти бонусы является приобретение недвижимости. Так, по данным департамента зарубежной недвижимости компании Knight Frank, по предварительным итогам восьми месяцев 2018 года число заявок россиян на покупку жилой и коммерческой недвижимости для получения гражданства Кипра значительно увеличилось. Как и в любой точке мира, покупатели недвижимости на Кипре в первые строки списка приоритетов ставят местоположение объекта, цену покупки и надежность застройщика. «Пятёрки» по всем трем заслужил проект Trilogy Limassol Seafront от компании Cybarco.

Три башни на берегу

В марте компания официально заявила о начале строительства мультифункционального офисно-жилого комплекса на набережной Лимасола — местоположение, достойное только самых лучших и продуманных архитектурных решений. Trilogy, строящийся в центре города, состоит из трех башен и расположенных между ними общественных пространств — частного оазиса с бассейном и городской площадью. Общая площадь возводимой недвижимости — 70 тыс. кв. м. Уникальный проект, разработанный всемирно известным британским архитектурным бюро WKK и дизайнерами из кипрской компании side2side, — новый этап в истории компании Cybarco, за плечами которой более 70 лет опыта проектирования и продаж недвижимости класса «люкс».

Каждая из трех башен комплекса — East, West и North — особенная. West Tower состоит из 69 апартаментов и 52 офисов, которые разделены зоной спа на две части: на нижних этажах размещаются офисы, выше — апартаменты. В East Tower запланировано 127 апартаментов, в North Tower — 111. Первые этажи зданий отданы зоне ритейла. В подземной и стилобатной частях находится большая парковка. Частный оазис — это закрытая территория. Здесь разместятся бассейн с баром для жителей, теннисный корт, детская площадка. Территория будет озеленена: здесь запланирована высадка садов. Плаза, или новая городская площадь, станет местом концентрации модных ресторанов и кафе, что не может не радовать жителей будущего комплекса и горожан.

Строительные работы выполняются совместным предприятием компаний Cybarco Limited, подразделения корпорации Lanitis Group, и Sebarco — одной из крупнейших строительных компаний со штаб-квартирой в Бахрейне. В ее портфолио входят такие проекты, как Bahrain City Center, а также гонимые трамсы «Формулы-1» в Бахрейне и Абу-Даби.

Сегодня строительство находится на начальной стадии. Как рассказал руководитель проекта Trilogy Ник Папандреу, стартовали работы по монтажу временной стены из свай, которая позволит приступить к осушению участка и даст возможность начать строительство фундамента. Южная сторона огороженного под строительство участка в настоящее время очищается и выравнивается для проведения подрядчиком первых контрольных испытаний свай на нагрузку.

Купить апартаменты...

Проект обещает стать не просто красивым, а, как сейчас модно говорить, формирующим новую небесную линию города, что уже повод для гордости будущих владельцев апартаментов и офисов. Как отметил генеральный директор Cybarco Development Михалис Хаджипанайоту, Trilogy — это знаменательный проект компании, который сыграет уникальную роль в постоянно меняющейся истории города.

Покупатели преимущества уже оценили: продажи в двух первых башнях проекта Trilogy Limassol Seafront — East и West — стартовали только в начале года, а уже треть апартаментов и офисов забронированы. Только в West Tower, которая по плану будет сдаваться в 2021 году, Trilogy уже получил заявки на бронирование люксовых апартаментов, в том числе двух пентхаусов, венчающих башню, на общую сумму свыше €30 млн. Третья башня — North Tower — выйдет в продажу позже.

Если говорить о ценах, то они подчеркивают люксовый статус комплекса. Минимальная стоимость



апартаментов с тремя спальнями общей площадью 191 кв. м составляет €990 тыс. Два двухуровневых пентхауса с пятью спальнями на последних этажах East Tower (34-й и 35-й этажи) общей площадью закрытых помещений 543 кв. м и с открытыми террасами по 70 кв. м в каждом пентхаусе стоят €8,5 млн за лот.

Апартаменты могут быть приобретены с использованием ипотечного кредита, если покупатель вне-

сет 50% собственных средств и докажет банку свою платежеспособность. Ставка составляет около 4% для иностранных покупателей. При приобретении первой недвижимости на Кипре взимается льготная ставка НДС в размере 5% вместо действующей ставки 19%, ежегодный налог на недвижимость отменен с января 2017 года.

Trilogy Limassol Seafront будет предоставлять полный спектр услуг

по управлению недвижимостью, что не только снимет головную боль по ее обслуживанию и решению бытовых вопросов, но и может обеспечить владельца стабильным доходом: управляющая компания возьмет на себя работу по сдаче апартаментов или офиса в аренду.

...и получить гражданство

Покупка недвижимости на Кипре приравнивается к инвестиции в экономику страны и дает право на получение гражданства. Здесь есть определенные нюансы. Так, для получения гражданства необходимо инвестировать в жилую недвижимость €2 млн. При этом ежегодный лимит заявлений на получение паспорта от иностранцев составляет 700 штук. Этого пока достаточно, хотя число желающих растет: в 2016 году было подано около 450 заявлений, в 2017-м — около 550, в 2018-м также ожидается рост числа желающих. Вложение €2 млн в недвижимость позволяет получить гражданство не только главному инвестору, но и его супруге или супругу, а также детям в возрасте до 27 лет, находящимся на иждивении. Родители могут получить гражданство Кипра при дополнительной инвестиции в жилую недвижимость стоимостью минимум €500 тыс. Заявление может быть подано после получения заявителем гражданства Кипра. Процедура получения гражданства для основного инвестора и его семьи занимает примерно полгода.

При покупке недвижимости платится налог на прирост капитала, который составляет 20% на сумму дохода (то есть разницу между ценой продажи и ценой покупки). Покупатели могут продать недвижимость сразу после покупки. Но если собственник эту недвижимость использовал как инвести-

цию для получения гражданства Кипра, то продажа возможна только через три года. Также условием получения гражданства является наличие в пожизненной собственности недвижимости стоимостью не менее €500 тыс. Вложить средства можно и в коммерческую недвижимость, купив вместе или вместо апартаментов офисное пространство или магазин, но в таком случае общий объем инвестиций вырастет до €2,5 млн.

Если у покупателя нет необходимости в получении именно гражданства страны, но есть желание жить на теплом острове, через приобретение недвижимости можно получить постоянный вид на жительство (ВНЖ). Он выдается бессрочно для заявителя и членов его семьи. Условия его выдачи несколько иные. Для получения ВНЖ заявитель должен вложить в жилую и другую недвижимость (то есть офисы, магазины, склады) минимум €300 тыс. без НДС. При этом минимум €200 тыс. стоимости должно быть уплачено перед подачей заявления на вид на жительство. Предполагается, что заявитель должен иметь постоянный доход из-за рубежа, так как в соответствии с условиями получения ВНЖ он не имеет права заниматься коммерческой деятельностью, торговлей или вести профессиональную деятельность на Кипре. И последнее условие: заявитель должен совершить перевод средств в сумме €30 тыс. и внести их на депозитный счет в банке на Кипре. Таким образом, общая сумма инвестиций для получения ВНЖ составляет чуть более €300 тыс.

Жить на Кипре

Гражданство Кипра предоставляет возможность проживать, учить-

ся и работать в ЕС. При приобретении апартаментов в проекте Trilogy Limassol Seafront владелец сможет пользоваться не только всеми преимуществами жизни в проекте премиального класса, но и всеми возможностями, которые ему предоставляет статус гражданина Кипра и жителя Лимасола. Комплекс расположен в центре города, где в шаговой доступности находится вся привлекательная и необходимая инфраструктура, в том числе множество государственных и частных школ и детских садов. Для детей родителей с паспортом Кипра государственные школы и детские сады бесплатны. Можно отдать ребенка и в частную школу, где стоимость обучения (как английских, так и русских детей) варьируется, но является более низкой по сравнению с частными школами в России.

Что вокруг?

Преимущество жизни на Кипре является не только финансовое спокойствие и благополучие, но и образ жизни островитян, его высокие стандарты. На Кипре хороший средиземноморский климат. Здесь продолжительный летний пляжный сезон — многие пляжи острова отмечены голубыми флагами, а зимой в горах катаются на лыжах. На Кипре бурная культурная жизнь во всех сферах: от древней истории до яркой ночной жизни. Остров предлагает хорошее образование на всех этапах: от детского сада до университета и дальнейшего повышения квалификации во многих, в том числе высокотехнологичных, областях — все поколения найдут себе занятие по интересам. И что еще немаловажно, до Кипра недалеко: из Европы или России время полета — не более четырех часов.

Оксана Самборская



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС TRILOGY LIMASSOL SEAFRONT

Расположение:	Кипр, Лимасол, проспект 28 Октября, 3106
Общая площадь:	70 тыс. кв. м
Высота одного здания:	161 м, остальных — 148 м
Авторы проекта:	архитектурное бюро WKK (Великобритания) и дизайнерская компания side2side (Кипр)
Количество апартаментов:	127 в East Tower, 111 в North Tower и 69 в West Tower.
Офисные площади:	всего будет 52 офиса — от 2-го до 15-го этажа

ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

Без бабушкиного интерьера

Собственники арендного жилья, не желающие готовить квартиру к сдаче, могут потерять почти годовой объем выручки при неправильно рассчитанной арендной ставке. Из-за снижения спроса на съемное жилье в кризис и роста требований арендаторов нерадивых рантье стало в два раза меньше, чем было до 2014 года.

— аренда —

Риэлторы отмечают, что хорошо продуманная отделка не обязательно дорога, с учетом того что большие доли арендного фонда приходится на дома, построенные в период СССР, в которых нет смысла делать отделку люкс. Бюджет в 150–300 тыс. руб. может ускорить поиск добросовестных арендаторов.

Те, кто хоть раз искал арендное жилье в Москве, знают, что приличный вариант, в котором оптимально сочетаются расположение дома, цена и состояние квартиры, — редкость. То, что идеально вписывается в бюджет, обычно неудобно расположено или имеет «бабушкин» ремонт. Квартиры со свежим ремонтом дороже, чем хотелось бы платить за аренду.

Оказалось, что субъективные ощущения потенциальных арендаторов здесь ни при чем. Риэлторы из департамента аренды «Инком-Недвижимости» подсчитали, что 58% квартир в сегменте эконом- и комфорт-жилья собственники получают в наследство или в дар. Абсолютное большинство этих квартир — 94% — находится в домах, построенных в сталинских, хрущевках, домах брежневского периода, тогда как в новом жилом фонде — всего 6%. Чуть более трети объема предложения жилья в аренду (33%) составляют квартиры, купленные впрок, например для подрастающих детей, или находящиеся в процессе продажи. 5% арендного жилья в столице приходится на квартиры, собственники которых сдают их, пока переживают финансовые трудности. Жилье, купленное для сдачи в аренду, занимает минимальную часть рынка: его доля не превышает 4%.

Незначительный процент профессиональных рантье в сегменте жилой недвижимости объясняется медленной окупаемостью вложений. «Чтобы вернуть деньги, вложенные в покупку квартиры, понадобится около 17 лет сдавать ее в аренду», — подсчитала заместитель директора департамента аренды квартир компании «Инком» Оксана Полякова. Специалисты по управлению капиталом в неформальной беседе не скрывают, что для тех, кто готов разорваться в ассортименте инструментов инвестирования, доступных непрофессиональным инвесторам, вложения в арендную жилую недвижимость перестают быть привлекательными.

Владельцы квартир, доставшихся им в наследство, чаще всего не занимаются арендным бизнесом всерьез и сдают жилье «как есть». Готовность к улучшениям в интересах будущих арендаторов напрямую зависит от спроса. По оценкам «Инкома», сегодня что-то менять в квартире, чтобы угодить арендаторам, готовы 35% собственников жилья. Это в два раза больше, чем до кризиса (его началом считается декабрь 2014-го), но почти настолько же меньше, чем в разгар кризиса — в 2015 году.

«Наниматели, 30% которых приезжие из других регионов, терпели работу и уезжали из столицы. Новых арендаторов оказалось в два с половиной раза меньше, чем объектов для найма», — объясняет Оксана Полякова, добавляя, что на москвичей приходится 10% потенциальных квартирьесмещиков, еще 5% — студенты. «Конкурируя за жильцов, собственники лотов экономкласса принимали меры: делали ремонт, обновляли мебель и бытовую технику», — резюмирует она. Для сравнения: до кризиса, когда спрос на аренду был высоким, всего 15% арендодателей были готовы делать ремонт под арендатора.

Риэлторы утверждают, что тенденция обновлять квартиры под сдачу в аренду закрепилась среди столычных наймодателей: за прошедший год число экспонируемых квартир в состоянии «ниже среднего» сократилось на 25%. По словам Оксаны Поляковой, этому способствует рост предложения в сегменте новостроек: вторичному рынку приходится подстраиваться, так как новостройки быстро становятся частью вторичного рынка и часто — арендного предложения.

Что меняют обои

Современные наниматели прагматичны и не склонны к капризам. В «Инком-Недвижимости» отмечают их рассудительность при оценке стоимости и качества квартиры. «Ушла легкомысленность, характерная для тучных 2000-х, бюджет найма опре-

делается жестко», — объясняет госпожа Полякова. Состояние квартиры, свежесть ремонта или его отсутствие определяют размер арендной платы. «Если жилье в плохом состоянии и требует ремонта, это необходимо указать в объявлении и учесть в стоимости найма. Такие варианты будут дешевле аналогичных по расположению и площади, но с ремонтом», — говорит управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Аренда» Мария Жукова. В «Инком-Недвижимости» привели пример: однокомнатная квартира на 7-м этаже 12-этажного дома из старого жилого фонда рядом со станцией метро «Новогиреево» с кухней площадью 8 кв. м. «бабушкиным» ремонтом и подходящей ему мебелью стоит 25 тыс. руб. в месяц, а аналогичная квартира, но с современным косметическим ремонтом и интерьером будет сдаваться за 30 тыс. руб.

У арендаторов собственные критерии комфорта жилья: для одних «бабушкин» ремонт подходит, для других — совсем не вариант. Но по опыту риэлторов на минимальную ставку аренды и соответствующий набор удобств в квартире (проржавевшую сантехнику, старую плитку, облезлые стены и облупившуюся краску на окнах) обычно соглашаются те, кого редкий собственник хочет видеть своим арендатором. «Ради низкой цены люди готовы снимать не только морально устаревшие квартиры, но даже жилье с неисправными коммуникациями или без отделки. Но среди таких арендаторов сложно встретить тихие семьи со стабильным заработком и без вредных привычек», — поясняет эксперт портала недвижимости Domofond.ru Ирина Филатова, добавляя, что чем выше бюджет и «репутательность» квартиросъемщиков, тем более требовательными они становятся.

Для тех, кто нацелен на долгосрочную аренду, комфорт и внешний вид квартиры стоят на первом месте. Редкий наниматель готов жить в давно не отремонтированной квартире — абсолютная стоимость жилья в столице остается высокой. В спальных районах это около 30 тыс. руб., ближе к центру — 50–80 тыс. руб. в месяц. «Не бабешник вариант» становится обычным требованием арендаторов», — говорит Ирина Филатова. По ее словам, высокие требования к эстетике квартиры у нанимателей среднего класса, которые ищут варианты ближе к центру Москвы и рассматривают сложившиеся жилые районы: Хамовники, Пресненский, Тверской, Басманный, Таганский, Замоскворечье. «Сталинский дом, высокие потолки или, наоборот, современная новостройка и никакой мебели», — уточняет госпожа Филатова. Она говорит, что многие арендаторы жилья на вторичном рынке готовы делать ремонт за свой счет, арендуя жилье в течение длительного времени.

«Частая просьба — освободить квартиру от мебели или старомодных конструкций. К ним относятся популярные в 1990-х барные стойки и дверные проемы в форме арки», — рассказывает эксперт. Собственники редко соглашаются на конструктивные изменения, что удлиняет поиск жильцов. «Негибкость наймодателей может привести к потере годовой арендной выручки, а это около 800 тыс. руб.», — отмечает госпожа Филатова.

Схема «аренда в счет ремонта», которая практиковалась в основном в московских новостройках, сейчас почти не используется из-за рисков для собственников и отсутствия выгоды для рабочих. Ризиторы рекомендуют нанимать бригаду строителей и заключать с ними понятный договор. «Но часто квартироустроители делают ремонт самостоятельно, за счет владельца, снижая таким образом на 10–20% сумму арендной платы», — рассказала Ирина Филотова. В этом случае важно зафиксировать в договоре найма объем и стоимость работ, которые берут на себя арендаторы, и рассчитываться за материалы по чекам. «В этом случае договор разумнее заключать на несколько лет, чтобы арендодатель не мог выселить жильцов из отремонтированной квартиры раньше времени», — рекомендует эксперт. Этот вариант трудно реализовать на арендном рынке в Москве, так как большинство собственников сдают квартиры, не уведомляя об этом налоговую службу и по договорам на 11 месяцев, которые не нужно регистрировать в Росреестре.



Арендное жилье, в котором оптимально сочетаются расположение дома, цена и состояние квартиры, — редкость

Не всем нужен дорогой ремонт

Самый ходовой среди арендаторов — жилья средней ценовой категории — нейтральный минималистский стиль с использованием недорогих, но современно выглядящих материалов. Собственникам, которые планируют сдавать квартиру на длительный срок, а не посуточно, стоит помнить о том, чтобы не покупать мебель заранее (кроме кухонной мебели и оборудования в ванной), но заложить бюджет на ее приобретение и на вливаться о необходимом с арендаторами. Специалисты по дизайну интерьера предупреждают, что фактически ровной стоимости ремонта квартиры нет — окончательная цена зависит и от исходного состояния квартиры, и представления собственника о приемлемом ремонте и времени, которое выделено на выполнение работ. К этому нужно добавить непредвиденные расходы, которые могут возникнуть из-за повреждений отделки.

Если владелец квартиры до того, как она стала наследной, поддерживал ее в порядке и вовремя делал текущий ремонт, жилье доходит до современных наследников в прекрасном состоянии. «Многие дома старосоветского жилого фонда — это добротные каменные здания, в которых износ капитальных конструкций несущественный», — уточняет Екатерина Сванидзе из архитектурной студии Dvekatı. В таком случае достаточно обновить отделку и заменить ставшие неактуальными предметы мебели и декора. Из обязательного Екатерина Сванидзе отмечает замену сантехники и окон. Часто в квартирах, доставшихся от пожилых людей, лежит старый паркет, потерявший презентабельный вид за долгие годы эксплуатации. По словам дизайнера, восстанавливать его довольно дорого и не всегда целесообразно, к тому же замена паркетного пола влечет за собой глобальные строительные работы: полный демонтаж старого покрытия и того, что обнаружится под ним, устройство новой стяжки и т. п.

«Выйти из положения можно, покрыв такие полы эмалевой краской для пола. Этот вариант понравится тем, кому близки по духу скандинавские интерьеры», — предлагает сопосла Сванидзе. По ее оценке, такого масштаба переделка малогабаритной двухкомнатной квартиры площадью 45–60 кв. м может обойтись в 150–300 тыс. руб. «Все работы вполне реально выполнить за месяц», — добавляет она.

Если собственник, передавший квартиру в дар или наследство, не занялся ею в течение срока владения, то сейчас это жилье окажется очень изношенным. Екатерина Сванидзе говорит, что в этом случае ограничиться локальными улучшениями не удастся. «Но все зависит от того, на какой статус потенциальных арендаторов рассчитывает собственник», — оговаривается она. Скорее всего, придется полностью демонтировать все, что только можно демонтировать в квартире.

Ключевая составляющая цены этого этапа работ — стоимость контейнера для вывоза мусора. «На типовую малогабаритную двухкомнатную квартиру может потребоваться от 20 до 40 штук», — предполагает дизайнер, добавляя, что один контейнер в Москве стоит от 4 тыс. руб. Начальная цена комплекса строительных работ в Москве — 8 тыс. руб. за 1 кв. м. «Верхнего предела нет», — утверждает Екатерина Сванидзе, поясняя, что на цену влияют квалификация

ция строителей и виды работ, которые необходимо произвести.

«Стоимость материалов тоже различается в зависимости от привычек и потребностей заказчика», — добавляет она. Необходимый минимум — ламинат на пол, обои, гипсокартон, окна, замена сантехники — обойдется не менее чем в 1 млн руб. «В эту сумму можно попробовать уложиться, если самостоятельно мониторить ассортимент в строительных гипермаркетах на предмет скидок и распродаж. О дизайне при таком бюджете речь не идет», — оценила Екатерина Сванидзе. Минимальный срок реализации такого проекта — три месяца.

Расходы на косметический ремонт, как в первом случае, незначительно увеличивают срок окупаемости квартиры — до десяти месяцев, предположили в «МИЭЛЬ-Недвижимости». Более существенные расходы в 1–2 млн руб. могут удлинить период возврата инвестиций до пяти лет. «Все зависит от стартового состояния квартиры и уровня задуманного ремонта. Если в квартире экономо-



от **68 000**
тыс. руб./м²

Perinatal

495 139 20 76
www.parkfonte.ru

класса сделан недорогой, аккуратный ремонт, то жилье не простаивает без арендатора и вложения окупаются быстрее», — подчеркивает Мария Жукова.

По ее словам, верно рассчитать, какой нужен ремонт, и не переборщить — очень ценно для арендодателя: в стоимости аренды не войдет беспокойство за сохранность имущества, и квартира будет сдана быстрее. Для этого необходимо понимать, к какому новому сегменту относится квартира и кто потенциальный арендатор. «В квартире экономкласса в старом доме на окраине Москвы не нужно делать ремонт бизнес-класса, рассчитывать сдать ее по дорожке», — приводит пример госпожа Жукова, добавляя, что арендатор квартир экономкласса не станет переплачивать за дорогую сантехнику, как и арендатор квартир бизнес-класса не поедет в дом из старого фонда на окраине Москвы.

Оценивая предстоящий ремонт в квартире, предназначенной для сдачи в аренду, нужно руководствоваться не теми правилами, которые по-

дразмеваются при подготовке ремонта для себя, когда можно ориентироваться на свой вкус и цветовые сочетания. Для арендной квартиры стоит выбирать универсальные решения в отделке и дизайне, отдавать предпочтение нейтральным тонам, которые будущие арендаторы могут «разбавить» цветовыми акцентами за счет аксессуаров. «Отделка в специфических, кричащих цветах заметно сужает круг потенциальных арендаторов», — предупреждает Мария Жукова.

В ближайшем будущем

же сейчас в условиях растущей конкуренции с квартирами, переходящими в статус арендного жилья из современных домов, рынок постепенно обновляется и квартир с адекватным ремонтом и простой модной мебелью становится все больше. Оксана Полякова считает, что в условиях повышения пенсионного возраста и снижения ставок по банковским депозитам интерес к инвестициям в арендную недвижимость может вернуться. Пик спроса на покупку жилья для последующей сдачи в аренду пришелся на 2003–2004 годы, — тогда треть сделок на вторичном рынке были инвестиционными. Сегодня, по оценкам «Инком-Недвижимости», на вторичном рынке Москвы 12% покупателей — консервативные инвесторы, существенная часть которых будет жилье сдавать. «В период 2015–2017 годов инвестиционных сделок на вторичном рынке не было вообще», — отмечает Оксана Полякова, добавляя, что в объеме предложения на рынке аренды в 2015-м не было жилья, приобретенного специально для этого, а, например, до кризиса, в 2013-м, 7% квартир в арендной экспозиции были инвестиционными.

Сегодня с инвестиционной целью покупают вторичное жилье в современных домах или новостройках — для этих целей хорошо подходят квартиры с готовой отделкой от застройщика. Некоторые предлагают и готовую меблировку. Самая популярная схема — купить готовую (с отделкой и мебелью) квартиру в новостройке в ипотеку (или выбрать кредит, который распространяется на оплату отделки), сразу ее сдать и обслуживать кредит за счет арендной выручки.

Екатерина Геращенко



Добавить свежести

В расхожем противопоставлении центра города и спальных районов к последним чувствуется изрядная доля снисходительности. Между тем многие классические московские «спальники» намного комфортнее для жизни, особенно для семей с детьми или людей в возрасте. Здесь спокойнее и тише, больше зелени и свежее воздух, нет суеты тысяч людей и машин. Поэтому, например, у Крылатского или Орехово-Борисово огромная армия патриотов — людей, выросших в районе и не желающих его покидать. Правда, тем из них, кто хотел сменить советскую панельку на более современный формат жилья, до недавнего времени не из чего было выбирать. Но сегодня ситуация меняется.

— Москва —

Ставка на контраст

В начале года компания «Донстрой» объявила старт строительства жилого комплекса (ЖК) Fresh в нестандартной для себя локации — на юге Москвы в районе Зябликово. Для застройщика, который 25 лет строил жилье бизнес-класса и люксовые объекты, это стало еще и первым шагом в доступный сегмент комфорт-класса.

Узнав, что новостройку назвали Fresh, невольно представляешь, что она возводится бок о бок с парком, а ее фасады — яркие и сочные, как свежесжатый сок. В случае с ЖК Fresh это не совсем так. Парк по соседству имеется, но облик комплекса светел, строг и лаконичен — если сравнивать с прежними объектами самого «Донстроя», то внешне он чем-то напоминает премиальную «Долину Сетунь». Смысл же названия немного в другом. Возводится новостройка в сложившемся районе, где до последнего времени строить что-то новое было попросту нелегко. Советские микрорайоны с их широкими дворами и многочисленными локальными проездами не дают шансов точечной застройке. А промышленных зон, которые сегодня по всей Москве переформируют в жилые кварталы, здесь нет ни одной (что для экологии района, конечно, большая удача). Поэтому площадка на Ореховом бульваре, ранее использовавшаяся для нужд строительства новых станций метро, стала в этой локации первой и пока единственной возможностью для современной нетиповой застройки.

Именно здесь сегодня и возводится новый комплекс «Донстроя» — монолитный, с подземным паркингом и приватной территорией, керамическими фасадами и панорамными окнами. Собственно, имя Fresh — это как раз про архитектурную свежесть и новизну, иной уровень комфорта и удобства проживания.

Секретные окрестности

Вернемся к паркам. Вообще вопрос прогулок на природе в районе решен отлично: в радиусе 3–4 км от Fresh — парк «Царицыно», Борисовские пруды, Братевский парк. Но и буквально под окнами комплекса имеется своя зеленая зона — практически секретная, известная только местным жителям и оттого имеющая флер приватного места отдыха «для своих». Это парк долины реки Шмелевки, простирающийся более чем на 1,5 км, который еще в 1991 году получил статус памятника природы Москвы. Сама по себе речка невелика, зато протекает по местности с большим перепадом высот, склоны которой плотно заросли лиственными деревьями. Из-за такого расположения здесь очень тихо, а воздух лучше, чем в любом равнинном парке. Еще не так давно здесь была почти непролазная чаща, но несколько лет назад зону аккуратно облагородили, сохранив природу в первозданном виде, но сделав место удобным для прогулок. Например, здесь появились широкие деревянные лестницы: рельеф обязывает — одними вымощенными плитками дорожками тут не обойтись. Есть несколько детских и спортивных площадок, а также деревянные беседки, которые местные жители по выходным резервируют для проведения личных праздников, скажем, дней рождения.



И в Кремль, и в школу

Сегодня требования к транспортной доступности касаются не только, а порой и не столько автодорог: бережно относящийся к своему времени житель мегаполиса активно пользуется метро — лишь бы было удобно от него добираться. В этом смысле ЖК Fresh, наверное, обгонит многие другие новостройки: до подземки от разных его точек 100–300 м, причем сразу до двух линий метрополитена — Замоскворецкой и Люблинско-Дмитровской. Более того, одна из станций конечная, а другая — вторая с конца, поэтому пассажиров здесь не перебор. Что же до автодорог, то главный путь в сторону Кремля — из района по Каширскому шоссе, до которого от комплекса минут пять езды. Тем, кто чаще направляется не в центр, а, скажем, на запад города, полезно знать, что в будущем на уровне улицы Борисовские Пруды (а это в

5 км от новостройки) появится Южная рокада, которая свяжет Каширское шоссе с Рублевским, пересекая по пути Варшавское шоссе и Балаклавский проспект. И хотя она пройдет по соседнему району, удобств жителям Зябликово тоже добавит.

Что касается инфраструктуры, то понятно, что в сложившемся районе она уже имеется — вопрос лишь в ее качестве. Но с этим тоже повезло. Так, на том же Ореховом бульваре менее чем в километре от комплекса располагается Федеральный научно-клинический центр, который находится в ведении «Росатома». Это огромное здание, занимающее несколько гектаров, в составе которого есть и поликлиника, и диагностический центр, и стационар. О его уровне говорит, например, то, что именно здесь проходят лечение космонавты и спортсмены-олимпийцы. Что касается детских учреждений, то в радиу-

се 500 м от комплекса девять детских садов и пять школ. Одна из них — это школа «Созвездие», интересная тем, что в свое время создавалась в рамках реализации программы «Одаренный ребенок». Один из ее корпусов (а сейчас их у школы четыре) до сих пор предназначен для учеников с неординарными способностями. До второй образовательной изюминки, школы «Ника», чуть подальше: две остановки. Но и это расстояние не критичное.

Булочки для своих

Как театр начинается с вешалки, так любой жилой комплекс — с придомовой территории. В ЖК Fresh из 2,8 га, что занимает стройплощадка, 1,2 га отдадут под озеленение. К слову, озеленять комплекс уже начали — правда, пока не дворовую территорию, которой еще нет, а непосредственные окрестности комплекса. Например, вдоль дорожек, что будут вести к метро, сделали газоны, высадили крупномеры и установили уличные фонари. «Донстрой» намеренно эти работы начал проводить тогда, когда сами корпуса находятся на нулевом цикле строительства: к моменту сдачи комплекса вся растительность окончательно приживется и разрастется, создав завершенное эффектное обрамление. Примерно такие же деревья высадят и на внутренней территории, дополнив их цветниками и кустарниками. А среди зелени разместят детские площадки для малышей разных возрастов, две зоны уличных тренажеров, беседки и прогулочные дорожки. На первых этажах откроют мини-маркет площадью 500 кв. м, булочную-пекарню, два кафе и несколько магазинчиков.

Что касается безопасности, то ее обеспечат ограждение по периметру комплекса, охрана и видеонаблюдение. Попасть внутрь можно будет по электронным пропускам через КПП, три калитки с разных сторон ЖК ли-

бо через паркинг. Паркинг, кстати, планируется снабдить несколькими интересными опциями: на въезде установят систему автоматической мойки колес (прощайте проблемы от зимних реагентов), а часть машино-мест оснастят зарядками для электромобилей.

Без ступенек

Все дома, что входят в ЖК Fresh, сейчас находятся на стадии котлована. Это четыре монолитных корпуса, три из которых 30-этажные, расположены на общем стилобате, и один 27-этажный, стоящий чуть в стороне. По традиции, характерной для всех комплексов «Донстроя», большое внимание уделили входным группам. Предполагаются они на уровне земли, без ступенек, что комфортно для входа с колясками, велосипедами или чмо-данами. Сами входные группы — это четырехметровой высоты светлые помещения, где разместят стойки ресепшен с круглосуточным постом консьержа и зоны ожидания для гостей.

На жилые этажи ведут лифты Shindler, причем в 30-этажных зда-

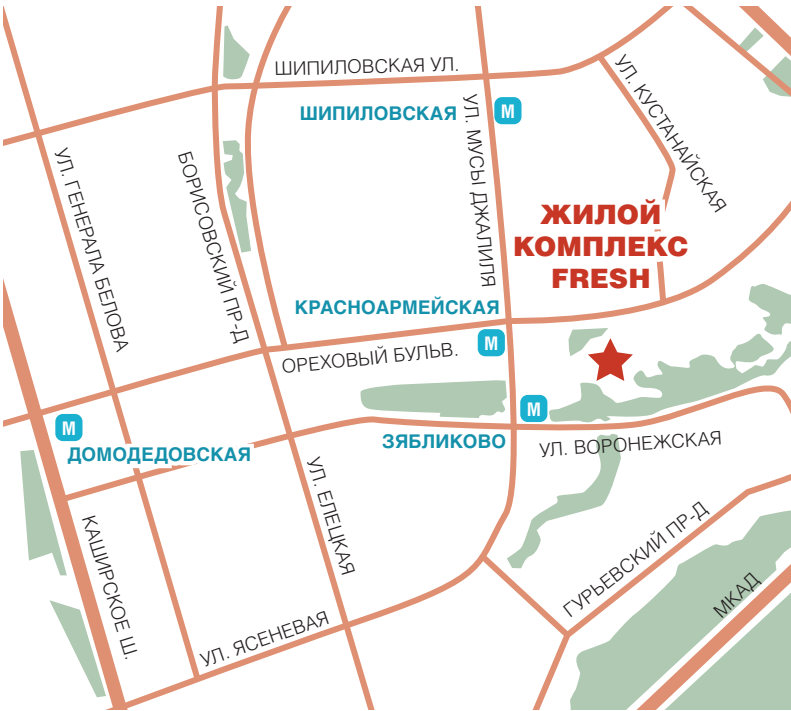
ниях их по шесть штук на корпус. В последнее время оборудование этой фирмы в московских новостройках встречается нечасто. «Донстрой» выбрал этого производителя именно за швейцарскую надежность, плавность и бесшумность хода. Интересно, что чисто пассажирских лифтов в ЖК Fresh не будет: все лифты пассажиро-грузовые, то есть особо просторные, и в каждом можно перевезти все, что потребуются жильцам. Кстати, лифты напрямую поднимаются из подземного паркинга на этаж, так что загружать крупные коробки можно будет из машины.

И балконы тоже

Этажи спроектированы так, что их пространство делится на две изолированные друг от друга части. В каждой — по четыре-семь квартир, причем все они (за исключением студий) с актуальной сейчас европланировкой. То есть кухонная зона объединена с гостиной. С балконами история вообще очень интересная. В современных новостройках они встречаются все реже. Считается (и не без основания), что балконы ухудшают естественное освещение примыкающих к ним комнат, да и используются преимущественно как домашний склад. Тем не менее некоторые покупатели летние помещения по-прежнему любят и, выбирая квартиру, отдают предпочтение тем, где есть балконы. В ЖК Fresh нашли простое и элегантное решение: сделали балконы с панорамным остеклением, так что количество солнечного света в таких квартирах особо не изменится. Тем более что повышенная инсоляция, так полезная в нашем климате, обеспечивается еще и окнами: для гармонии стрехметровыми потолками они здесь сделаны крупноформатными — высотой от 2 до 3,1 м. А дополнительный их бонус помимо хорошей освещенности — панорамные виды на окрестности.

Пока продажи идут в двух корпусах — первом и третьем. В первом сейчас можно приобрести любую квартиру площадью до 80 кв. м со 2-го по 14-й этаж (предложения на более высоких этажах и более габаритные варианты появятся чуть позже). В третьем пока предлагаются лишь студии 24–25 кв. м (были и по 20 кв. м, но их уже раскупили). Цены на квартиры пока держатся на уровне стартовых — от 4,2 млн руб., что для проекта с такой начинкой совсем недорого. Так что откладывать покупку стоит только в одном случае: если есть желание приобрести квартиру с уже готовой отделкой — такой формат в ЖК Fresh планируют предложить в одном из следующих корпусов.

Наталья Павлова-Каткова



ДОМ

образ жизни

«Контекст богатства серьезно меняется»

Роскошь — это когда можно пройти босиком по траве или съесть на завтрак салат, собранный своими руками, утверждает основатель сети люксовых отелей Soneva **Сону Шивдасани**. В интервью «Ъ-Дом» бизнесмен рассказал, как меняется отношение состоятельных людей к курортной недвижимости и как превратить острова, охраняемые ЮНЕСКО, в рай для богатых.

— интервью —

— Сегодня даже у богатых людей меняется отношение к роскоши. Коснулась ли эта трансформация бизнеса Soneva, позиционирующей себя как сеть люксовых отелей?

— В каком-то смысле эти изменения играют на руку нашей сети, которая придерживается принципа «умного» люкса. В основе этой теории — возможность подвергать сомнению устоявшиеся традиции (люксового сегмента. — „Ъ“). Контекст богатства в целом и жизни богатых людей в частности действительно серьезно меняется. Если раньше успешные люди жили за городом в виллах, то сегодня они предпочитают жить в городе. Поэтому сейчас мы предлагаем им то, что невозможно в Лондоне, Париже или Москве, а именно ходить босиком по траве, есть салат, только что собранный с грядки, или смотреть на звезды через самый большой телескоп в Индийском океане.

— Сейчас меняется потребительское поведение, в том числе поведение состоятельных людей. Например, они готовы проявлять аскетичность в быту, но тратят существенные суммы на путешествия. Подхватила ли индустрия гостеприимства этот тренд?

— Безусловно. Знаете, когда твой гараж набит машинами, а холодильник — едой, то на первый план выходят нематериальные потребности, среди которых путешествие. Конечно, представители бизнеса (из сегмента трэвел. — „Ъ“) воспользовались этой возможностью. Мы, например, предлагаем полностью окунуться в природу. Перед тем как гости приезжают к ним в отель, они сходят с самолета, у них забирают обувь, ее складывают в специальный мешочек и они босиком дальше ходят. На тех же Мальдивах, где у нашей сети есть отель, мы придумали такую историю: наши гости не сидят в замкнутом пространстве с кондиционером за ужином от самого знаменитого шеф-повара. Они ужинают на свежем воздухе под звездным небом. При этом все про-

дукты местного производства, а повар готовит по рецептам своих прабабушек. Кстати, в ресторане при нашем отеле в Таиланде на острове Ко-Кут работает шеф-поваром местная женщина, которая, не имея никаких мишленовских звезд, стала популярной у наших гостей. Она использует рецепты, которые передаются из поколения в поколение. У нее нет меню, она готовит из того, что смогла купить в этот день на рынке. И наши гости едят именно то, что им подают. Это такая роскошь — не иметь выбора, потому что сейчас нам постоянно приходится выбирать. Кстати, два года назад, будучи в Нью-Йорке, я узнал из газет, что этот ресторан — один из самых любимых у актрисы Гвинет Пэлтроу.

— То есть отдых на ваших курортах — это тоже безальтернативная в хорошем смысле слова опция?

— Именно так. Мы предлагаем нашим гостям собирать салат по утрам и съедать его за завтраком. Предлагаем мыться в сумерках в душе и смотреть на луну в тишине, а не под музыку из iPod. А перед сном можно посмотреть кино под открытым небом... Такой тип туризма мы начали развивать еще на Мальдивах, где мы стали одними из первых, кто предлагал отдых люксового уровня. Наша сеть получила возможность создать свою концепцию отдыха на небольших мальдивских островах в 60 км от столицы страны Мале. Эти острова признаны ЮНЕСКО всемирным наследием (это накладывает ряд ограничений при использовании таких объектов: как правило, жестко

СОНУ ШИВДАСАНИ

Родился в 1965 году. Является индийско-британским отельером, который основал сеть люксовых экотелей Soneva. Этой компании принадлежат гостиницы Soneva Fushi, Soneva Jani на Мальдивских островах, Soneva Kiri и плавучая вилла-яхта Soneva in Aqua в Таиланде. Сону также являлся основателем и бывшим генеральным директором сети Six Senses Resorts & Spas, которые расположены в разных частях мира: от Юго-Восточной Азии до Европы.



ДМИТРИЙ КОЗУБОВ

регулируется застройка, а иногда она вообще запрещена. — „Ъ“), поэтому те, кто прибывает туда, живут в небольшом бунгало с минимальным количеством персонала. Гостям оставляют телефон, и когда им хочется выйти из этого одиночества на острове, то они звонят нам и мы их забираем (речь идет о курорте Soneva Fushi. — „Ъ“).

— В романе Мишеля Уэльбека «Платформа» описываются все ужасы туризма...

— Я не читал этот роман.

— Там есть фрагмент, когда герои, оказавшись в трагических условиях на отдыхе, обвиняют в этом всю массовую индустрию гостеприимства. По вашему мнению, когда доступный индивидуальный отпуск, который вы описали выше, заменит масс-маркет?

— Это уже происходит. Прямо на наших глазах. Но что такое доступность? Это возможность и желание отправиться в такое путешествие, которое запомнится надолго своими позитивными эмоциями. Чтобы каждый наш гость получил такие эмо-

ции, мы, например, на Мальдивах обустроили обсерваторию, куда приглашаем астрономов и космонавтов, которые рассказывают, что звезды — это не просто пара блестящих бриллиантов-созвездий, а целая Вселенная...

— Давайте поговорим о земном, о бизнесе. Каков сейчас портфель проектов Soneva?

— Мы продали созданную нами Six Senses (этого отельного оператора Сону Шивдасани основал в 1995 году. — „Ъ“) и сфокусировались на отелях, которыми мы одновременно владеем и управляем. Для люксового бизнеса это важно. Приведу пример. Если пройти по лондонской Бонд-стрит, то вы увидите в витринах массу дорогих товаров известных брендов. Когда-то их создавали или их наследники продали бизнес институциональным инвесторам, это привело к унификации продуктов. Таким инвесторам важно, чтобы продажи шли бесперебойно. Я хотел бы донести до вас мысль: приход крупных инвестфондов в люксо-

вый сегмент привел к некоторой утрате индивидуальности роскоши. Поэтому мы считаем, что нам необходимо самим владеть своей сетью, потому что мы берем ответственность за услуги, которые предоставляем. Каждый отель у нас особенный. Однако они объединены единой философией: мы предлагаем нашим гостям роскошь, но при этом стараемся минимизировать негативное влияние на планету. Экология — очень важный для нас фактор.

— Будете ли вы расширять свою сеть?

— Да, мы сейчас ищем новые страны для выхода. Я надеюсь, что следующей страной для Soneva станет Япония, а точнее, Окинава.

— Недавно вы продали несколько номеров в своих отелях. Какова их стоимость?

— От \$2 млн и выше. Среди покупателей, кстати, были несколько богатых россиян.

— Кто эти люди?

— Я не могу назвать вам их имена. Это конфиденциальная информация.

Интервью взял
Антон Боровой

Дизайнер одного проекта

— лайфхак —

Каждый, кто купил квартиру в новостройке, сталкивается с непростым выбором — заказать дизайн-проект за большие деньги или спланировать все самому вместе с прорабом. Специалисты предупреждают: те, кто делает все «на глазок», рискуют потерять на своих ошибках до 30% от сметы. Можно ли заплатить за дизайн дома менее 50 тыс. руб. и получить на выходе качественную визуализацию, планировочные решения, планы монтажа, раскладку по электрике и сантехнике и многое другое?

По данным Росстата, в 2017 году в России было сдано в эксплуатацию 1,2 млн квартир общей площадью 78,6 млн кв. м. Из них 15% было возведено в Москве и Московской области. Если в столице число квартир бизнес-класса примерно равно числу квартир экономсегмента, то в целом по России возводятся больше недорогих домов. Однако только небольшой процент новоселов, купивших доступные по цене квартиры, заказывает дизайн-проект. Большинство же предпочитает создавать интерьер на ходу, что оборачивается тратой дополнительных средств на многочисленные переделки и потерей времени. Не говоря уже об эстетической стороне вопроса, ведь почти никто из приобретающих квартиру людей не является профессионалом в этой сфере.

Дизайнеры предпочитают работать с бизнес-сегментом, поэтому счет за их услуги начинается от 100 тыс. руб. Но есть несколько простых правил, которые помогут выбрать подрядчика для создания дизайна квартиры за разумные деньги.

Не стоит переплачивать за дорогого дизайнера «с репутацией». Если вы решитесь доверить проверенному дизайнеру, который делал квартиру какой-нибудь знаменитости, вам надо знать, что «звездный» исполнитель ведет только эксклюзивные проекты. Обычные заказы выполнял его помощники. Поэтому стоит обратить внимание на альтернативные предложения и заказать проект, например, в студии онлайн-дизайна. Такие компании возьмут за дизайн всего 20–30 тыс.



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕЧКО



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕЧКО

Все процедуры, как в сфере дизайна, так и в сфере строительства, давно стандартизированы

руб. и сделают работу ничуть не хуже, чем в знаменитой студии.

Сервисы для создания индивидуальных дизайн-проектов по фиксированной цене появились на российском рынке около года назад. Сейчас этот сегмент переживает бурный рост, и в нем уже есть ряд крупных игроков. В чем секрет низкой цены? Мы постарались перенести все личное общение дизайнера с клиентом в современные форматы: видеосвязь, мессенджеры, личный кабинет онлайн, что существенно экономит время дизайнера на выезды и позволяет контролировать все этапы общения. На объект первый раз выезжает наш дизайнер-замерщик, далее все общение идет через личный кабинет. На выходе клиент получает на руки полноценный дизайн-проект из более чем 30 листов технической документации, в котором есть 3D-визуализация всех помещений, планировочные решения, полная товарная ведомость по всем материалам и даже мебели с указанием стоимости и производителей», — рассказывает один из основателей сервиса Regooms.ru Дмитрий Борисов.

Дорогой дизайнер будет использовать дорогие материалы, а затем приведет свою бригаду строителей. Требуется, чтобы дизайнер использовал материалы, которые имеют артикул, а значит, их стоимость можно проверить. Не верьте словам «это эксклюзивная ванная из Германии, и она сделана в трех экземплярах». Если вы слышите что-то подобное, знайте: дизайнер просто получил комиссию от производителя.

Примерно так же обстоят дела со строителями. Часто дизайнеры приводят с собой бригаду, потому что «могут доверить выполнение работ только этим мастерам». «С самого начала надо обговорить с дизайнером, можно ли взять его проект и отнести в любую другую фирму», — рассказывает директор строительной компании Rewedo Юрий Гольдберг. — Если дизайнер заявляет, что может гарантировать качество, работая только с определенной бригадой, это значит, что он просто получает от них в качестве комиссии до 30–50% от стоимости заказа».

Обязательно требуйте смету на материалы и выполнение работ. Многие дизайнеры любят составлять только рамочный договор, а то и обходиться вовсе без него. Если в начале сотрудничества не подписать максимально ясный договор, предусматривающий в том числе составление сметы на строительные материалы и перечень работ, то итоговая стоимость и дизайн, и последующего ремонта может увеличиться на 30%. «Каждый дизайнер заинтересован в том, чтобы заманить клиента разумной ценой. А ближе к финалу, когда деваться уже некуда, плавно увеличивать стоимость и дизайна, и строительных материалов, и самой работы. Дело в том, что частные дизайнеры живут от заказа к заказу и никогда не знают, когда будет следующий. Поэтому они стараются выжать максимум из клиента», — рассказывает Юрий Гольдберг.

Не доверяйте и все проверяйте. Ремонт, как правило, случается два-

три раза в жизни, и во время этого процесса человек попадает в ситуацию растянутого по времени стресса. И тут приходит дизайнер, который выслушивает все проблемы и обещает все сделать как надо. Конечно, заказчик начинает испытывать к нему дружеские чувства, ко-

торые заставляют верить, что художник обладает неким тайным знанием. «Все процедуры как в сфере дизайна, так и в сфере строительства давно стандартизированы. Никто из дизайнеров не обладает какими-то уникальными знаниями и навыками», — рассказывает Дмитрий Бо-

рисов, к сервису которого подключены более 300 дизайнеров. — Помните, что дизайнер не ваш друг и психолог, а нанятый подрядчик. Поэтому тщательно прописывайте его обязанности в договоре и контролируйте на всех этапах».

Алексей Савкин

PORT *de la* MER



ПЕРВОЕ СООБЩЕСТВО ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ФРИХОЛД В САМОМ СЕРДЦЕ ДЖУМЕЙРЫ

ПРЕДСТАВЛЯЕМ PORT DE LA MER, ПРИБРЕЖНОЕ СООБЩЕСТВО, ВДОХНОВЛЕННОЕ СРЕДИЗЕМНОМОРЬЕМ И РАСПОЛОЖЕННОЕ ВОКРУГ МАРИНЫ МИРОВОГО КЛАССА. ПРИОБРЕТИТЕ ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ С 1,2, 3 И 4-МЯ СПАЛЬНЫМИ КОМНАТАМИ В LA CÔTE. ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ В PORT DE LA MER. ЖИВИТЕ С УДОВОЛЬСТВИЕМ В ВЕЛИКОЛЕПНОМ ПРИМОРСКОМ СТИЛЕ, КОТОРЫЙ ПРЕДЛАГАЕТ ЧАСТНЫЙ ДОСТУП НА ПЛЯЖ И ЗАЧАРОВЫВАЮЩИЕ ВИДЫ НА МОРЕ И ГОРИЗОНТ ДУБАЯ.

#LIVELAMER

 **MERAAS**

ДЛЯ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ ЗВОНИТЕ +971 4 317 3999 ИЛИ ПОСЕТИТЕ [MERAAS.COM](https://www.meraas.com)