



Загородная недвижимость начала выходить из кризиса **2** | Как реконструкция подмосковных трасс скажется на ценах **5** | Какие секторы городской недвижимости наиболее привлекательны для частных инвестиций **9** | Как узаконить незаконную перепланировку **11** | Почему сады растут на крышах в Европе, а не у нас **12**

Дома как люди: одни «вечно молодые», другие стареют, не успев родиться. На той же Остоженке есть долгоиграющие проекты, чей статус со временем только повышается. И в то же время некоторые «творения» в диковинку уже не только иностранцам, но и вошедшим во вкус олигархам. «Ъ-Дом» решил разобраться, по каким причинам — объективным и субъективным — элитные дома устаревают морально.

Срок для элиты

Тренд

Игра на опережение

Почему один жилой объект, словно хороший коньяк, с годами «настаивается», а другой морально устаревает? «Дом, как череп младенца, должен иметь хрящевую ткань», — полагает архитектор Николай Лызлов (Архитектурная мастерская Лызлова). — Без запаса роста завтрашним потребностям он отвечать не будет». Морально старению подвержены здания, которые не продуманы наперед, — развивает тему Ирина Рогачева, директор департамента элитной недвижимости Capital Group. — Слабым местом могут стать любые опции: инженерное оснащение, стеклопакеты, строительные материалы, дизайн помещений, даже принципы устройства здания и образ жизни в нем».

Однако сама эта «хрящевая ткань» — материя, видимо, крайне субъективная. Ведь даже если за лакмусовую бумажку прогресса брать инженерию, получается интересная картина: дома Rose Group, построенные в начале 2000-х годов, по этому параметру выигрывают, а дома поздней волны, напичканные умными технологиями, уже вроде как морально устарели: тренд перекошел за город. «Многих просто раздражает обилие сенсоров, кнопок и прочих атрибутов», — подтверждает Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». — Мы продавали не одну и не две квартиры, где сложнейшие и очень дорогие системы вообще ни разу не включались».

Так что, по всей видимости, наиболее объективным критерием жизнеспособности дома служит время. Примерно через



семь-десять лет после ввода объекта в эксплуатацию становится ясно, что он собой представляет, считают эксперты. Владимир Говорин, руководитель проектов департамента элитной недвижимости ком-

пании IntermarkSavills, дает на период расцвета дома шесть-восемь лет, добавляя, что по истечении именно этого срока среди обеспеченной публики принято менять квартиры. Оно и понятно, добавляет

Евгения Корстелева, генеральный директор агентства bon ton realty: за красивыми фасадами зданий порой прячется начинка, требующая ремонта уже в течение буквально первых нескольких лет эксплуата-

ции. При этом секрет «вечной молодости» домов она связывает преимущественно с элитарным расположением. Иначе почему нынче в моде старинные особняки, покупатели квартир в которых готовы мириться даже с отсутствием паркинга?

Впрочем, здесь можно поспорить. Иные дома «умирают» практически сразу, родившись даже в самом козырном месте. Так, большинство экспертов к таким проектам относят Opera House (Остоженка, 25), архитектура которого диссонирует с ландшафтом старой части города. Как рассказала Ирина Егорова, управляющий директор компании SOHO Estate, «недавно после просмотра подобных элитных домов на Остоженке один англичанин поинтересовался у нее, выписывают ли российские архитекторы мировые архитектурные журналы».

Ирина Могиладова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, в качестве примера «убитых с момента рождения проектов» приводит дома «Интеко» на Патриарших прудах — Козинский переулок, д. 7 и д. 9. По ее оценке, это объекты «в стиле по comment со слабой инженерией, отделкой фасадов на уровне эконом, с дешевыми лобби, окнами». И если лет десять назад подобные дома на фоне общего дефицита находили покупателя, то сегодняшний рынок этого уже не прощает.

Первые блины

Строительство первых элитных домов началось на рубеже 2000-х. Объектами нового типа стали «Б. Афанасьевский 41», «Груббер Хаус» (Новый Арбат, 29), Opera House, «Вересаева, 6» на пересечении Куззовского проспекта и Рублевского шоссе.

(Окончание на стр. 8)

Ипотека вышла на построение

кредитование

Купить квартиру в новостройке в ипотеку стало намного проще. Причина — совместные проекты банков и застройщиков, позволяющие снизить риски должников и ставки по ипотечным кредитам. Сегодня таких проектов в Московском регионе несколько сотен. Как выбрать оптимальный?

Ставка снижена

В отличие от вторичного рынка, процентные ставки по кредиту на приобретение квартиры в новостройках меняются. Как только квартира оформляется в собственность, ставка снижается на 1–2%. Насколько именно будет снижена ставка, зависит от банка-кредитора и стадии строительства.

«На период строительства (то есть до оформления квартиры в собственность заемщика и передачи ее в залог банку) большинство банков устанавливает надбавку к процентной ставке. В ВТБ 24 размер данной надбавки составляет от 0% до 2,5% годовых», — рассказывает Георгий Тер-Аристоксянц, вице-президент, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24. — Ее размер зависит от готовности строящегося объекта, схемы, по которой реализуется квартира, участия группы ВТБ в финансировании и контроле за строительством объекта».

В СМП-банке и Номос-банке, например, ставка снижается на 1%. В банке «Уралсиб» в рамках акции «Под ключ!», стартовавшей в апреле, минимальная процентная ставка кредита — 10% годовых в рублях. Действует она для сданных объектов недвижимости, находящихся в собственности у застройщика или инвестора.

(Окончание на стр. 4)

QUARTIER
TIERE
♦ ITALIANO

Комплекс элитных особняков

ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

www.2800028.ru



в его стиле | в ее вкусе