



Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 27 февраля 2014 №7

kommersant.ru

6 Как повлияет на рынок недвижимости ограничение оплаты наличными

8 Каковы особенности освоения промзон в Петербурге

9 Чем привлекают квартиры малого метража покупателей и девелоперов

12 Насколько обоснованны предкризисные ожидания

На современном загородном рынке есть сегмент, предложение в котором постепенно, хотя и медленно сокращается, а вот покупательский спрос остается. Это стародачные места, дома с историей, архитектурные изыски прошлых столетий. Несмотря на то что желающих приобрести такую дачу совсем немного, все же дефицит объектов делает свое дело — иногда, чтобы купить дом в поселке, известном с незапамятных времен, нужно подолгу ждать своей очереди.

Атмосферное явление

— оазисы —

Золотые времена

Первые поселки, которые теперь принято называть стародачными, появились вокруг Москвы во второй половине XIX века. После революции советская элита принялась активно осваивать земли, оставшиеся в наследство от бывших владельцев. Практически вся дачная зона тогда располагалась в пределах 30 км от Москвы, причем обязательным условием был удобный доступ на электричках.

При новой советской власти, как и при царе, земли продолжали жаловать за особые заслуги (само слово «дача» всего лишь производное от глагола «давать»). Размеры земельных наделов в поселках непосредственно зависели от положения в обществе и рода деятельности награждаемого. Например, деятелям культуры выдавалось 25–40 соток в таких поселках, как Жаворонки на Можайском шоссе, а генеральские дачи располагались на Рублево-Успенском и Ильинском шоссе, при этом площади участков достигали 2 га.

Наиболее известные стародачные направления помимо уже упомянутых — это Калужское, Дмитровское, Минское, Ярославское и Егорьевское шоссе. Хотя по большому счету старые дачи присутствуют на всех подмосковных направлениях. Даже на Новой Риге, которая изначально прокладывалась в обход существующих населенных пунктов, есть небольшой дачный островок. Он расположен на Ильинке в районе дворцово-паркового ансамбля «Архангельское», который называют подмосковным Версалем.

Соседство роскошной дворянской усадьбы составили дачи «советских дворян» — маршалов Василевского, Гречко, Конева, Мерецкова, генералов Желтова, Смирнова,



Неделина. Здесь расположены роскошные не только по советским, но и по нынешним временам усадьбы на участках не менее 1 га. Сейчас цены здесь одни из самых высоких и могут достигать \$100 тыс. за сотку, свидетельствует Алексей Артемьев, директор департамента загородной недвижимости Tweed.

Начало экспансии

В 90-е годы прошлого века и Москва, и ее окрестности еще не были сегментированы на престижный запад и экономный восток, и стоимость сотки в Барвихе не отличалась от

стоимости сотки в Кратово так сильно, как сейчас, рассказывает управляющий партнер «МИЭЛЬ — Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. Так что состоятельные люди просто строились где хотели, без оглядки на элитность. «Например, у Владимира Брыцалова дом в Салтыковке на Носовихинском шоссе», — приводит пример эксперт.

Прошло немного времени, и вот в начале 2000-х годов вокруг стародачных мест стали строиться современные коттеджные поселки. «С точки зрения инвестиций тот период был поистине золотым», — вспоминает

руководитель департамента загородной недвижимости «НДВ-Недвижимости» Андрей Муравьев. — Загородные объекты скупались по бросовым ценам: платили по \$5–10 тыс. за сотку» А сейчас стоимость элитной земли в отдельных случаях может достигать даже \$300 тыс. за ту же сотку, добавляет эксперт.

Мало-помалу коттеджное строительство обратило на себя интерес даже самых консервативных покупателей, и о стародачных местах, в особенности тех, которые расположены в отдалении от Рублево-Успенского шоссе, стали постепенно забывать. **с11**

Ссудный гараж

— ипотека —

Купить в ипотеку дом можно не только себе, но и своему автомобилю: банки все чаще стали предлагать специальные «гаражные» ссуды. Стоит такой кредит несколько дороже, чем обычная ипотека, однако его сумма будет меньше. Если доход заемщика позволяет, банк согласится кредитовать сразу два объекта — гараж и квартиру.

Требование норматива

Банки стали активнее предлагать заемщикам ипотеку на приобретение гаражей или машиномест. В конце прошлого года сразу несколько банков запустили или обновили соответствующие программы. В базе Банки.ру для Москвы на момент подготовки материала насчитывалось 17 подобных предложений в рублях от 14 банков. Предоставить кредит на недвижимость для автомобиля предлагают как госбанки и крупнейшие участники рынка, так и кредитные организации второго и третьего эшелонов. Специальные программы есть у Сбербанка, Газпромбанка, ВТБ 24, программы которого предлагает также и Банк Москвы. Недавно о запуске собственной программы сообщил Росбанк. Есть такие предложения у Татфондбанка, НС-банка, Росавтобанка, АФ-банка и других.

Готовность банков кредитовать гаражи и машиноместа участники рынка объясняют в первую очередь избытком вводимой в эксплуатацию недвижимости такого типа. «В Москве распространенной ситуацией является избыток предложения подземных машиномест в ряде жилых комплексах», — отмечает заместитель председателя правления Международного банка развития Иван Минаков. — Это объективно требует от банков, обслуживающих застройщиков, разработки специальных программ». Парковочные комплексы подразделяются на неотапливаемые гаражи в гаражно-строительных кооперативах, многоэтажные манежные автостоянки, наземные теплые или холодные боксовые паркинги, подземные паркинги. **с7**

МЕРКУРИЙ СИТИ
Москва

РАССЕКАЯ ОБЫДЕННОЕ

АПАРТАМЕНТЫ В САМОЙ
ВЫСОКОЙ БАШНЕ ЕВРОПЫ

ЖИЗНЬ НА ВЫСОТЕ — ЭТО НЕ ПРОСТО
ЛУЧШИЕ РАССВЕТЫ И ЗАКАТЫ. ЭТО АВТОРСКИЙ
ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРОВ, ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ
КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ, БЕЗУПРЕЧНЫЙ СЕРВИС,
А ТАКЖЕ КЛУБНЫЙ ЭТАЖ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ
АПАРТАМЕНТОВ.

(495) 651-651-0
WWW.MERCURY-CITY.COM

РЕКЛАМА