

## » Краха не будет, будет передел

Первая реакция аналитиков российского рынка недвижимости на новый виток мирового финансового кризиса проявилась буквально на следующий день после падения Lehman Brothers и обвала мировых фондовых рынков. По общему мнению, кризис будет долгим и куда более сильным, чем в пресловутом 1998 году. Он активно «вымоет» с рынка небольших девелоперов, не имеющих серьёзной финансовой «подушки безопасности», при этом позволит ещё больше «разжиреть» крупным компаниям, а также выведет ряд принципиально новых серьёзных игроков, в частности, из числа непрофильных инвесторов.

Почти никаких расхождений во взглядах не вызывают перспективы развития российской ипотеки: все как один уверены, что ипотечные ставки продолжат свой рост. Специалисты кредитного брокера «ФОСБОРН ХОУМ» даже назвали конкретные цифры: до конца года ставки вырастут минимум на 0,8%, а в I квартале 2009 года, после переоценки банками ипотечных программ, поднимутся ещё на 0,5%. Таким образом, в течение ближайших 6 месяцев ипотека при самом удачном раскладе подорожает на 1,3%, а при неудачном – заметно больше.

А вот прогнозы в отношении ценовой ситуации на рынке недвижимости Москвы на редкость разнонаправлены. Согласно наиболее пессимистичным, цены на недвижимость в столичном регионе могут к началу 2009 года упасть на 20%, чему виной – заметное сокращение платёжеспособного спроса вкупе с попытками инвесторов зафиксировать прибыль и перетеканием денег с достигнутого своего потолка рынка недвижимости на фондовый рынок, оказавшийся в привлекательной для инвесторов низкой позиции. Оптимисты считают, что цены не упадут, произойдёт лишь их незначительная коррекция в пределах 5–10%, и всё потому, что предложение на рынке сокращается едва ли не быстрее спроса: некоторые крупные инвестиционно-девелоперские компании уже заявили о замораживании целого ряда проектов и пересмотре своих инвестиционных портфелей, и, возможно, это только начало. Реалисты же с волнением смотрят в будущее: когда кризисные времена останутся в прошлом, объём предложения окажется настолько мал, что цены помчатся вверх радостным галопом. И этот галоп может оказаться даже страшнее и непредсказуемее кризиса.

Что касается загородного строительства, то, по словам **исполнительного директора компании Blackwood Марии Литинецкой**, сегодня небольшие девелоперы, работающие на площадках в 20–30 га, активно начали искать для своих проектов соинвесторов или покупателей – подобная картина наблюдается и на Калужском, и на Киевском, и на Новорижском шоссе. Всё более тяжёлыми и спорными с точки зрения экономической привлекательности становятся такие сегменты, как «дальние дачи» или мегапроекты, зато всё набирает обороты рейдерская активность, характерная для любого кризисного периода. По мнению Марии Литинецкой, не исключено, что «зависнуть» может до 70–80% анонсированных проектов, особенно если их реализация пойдёт совсем не теми темпами, которые заявлялись изначально (увы, все шансы попасть в эту когорту имеет и нацпроект по доступному жилью). Ещё одна явная кризисная тенденция – рост комиссии продавцов объектов недвижимости: если раньше комиссия составляла 3–4% по загородным и 2–3% по городским объектам, то сегодня дают все 7%.

Цены же на загородку, как считает большинство аналитиков, не пойдут в особый минус, но будут скорректированы. Безусловно, замедлится динамика их роста, который составит около 10% в год. Однако в целом кризис не понизит стоимость, а перераспределит собственность во всех сегментах рынка недвижимости. ■

## » Новый департамент – новые задачи



Группа Компаний «Промингрупп» объявила о создании в рамках ГК нового подразделения – департамента недвижимости. В первую очередь это сделано в целях оптимизации системы продаж жилых и нежилых помещений в возводимых объектах, а также в объектах, которые планируются к строительству при участии ГК «Промингрупп» в Москве и Московской области, Калининграде, Сочи и других городах и регионах страны. В дальнейшем новый департамент, который возглавил **Сергей Никонов**, бывший управляющий в двух отделениях сети агентств недвижимости «Хирш», будет полностью координировать работу с клиентами компании.

По словам Сергея Никонова, одним из первых шагов в деятельности департамента недвижимости должно стать открытие call-центра по вопросам жилой и коммерческой недвижимости, что должно способствовать как увеличению числа клиентов, так и повышению качества их обслуживания. Напомним, что на счету ГК «Промингрупп» – жилой комплекс «Диамант», расположенный рядом с театром Советской Армии и введённый в эксплуатацию в 2005 году. В настоящее время ГК ведёт проекты строительства двух многофункциональных объектов жилой недвижимости на Северо-Востоке столицы – «Искры Радости» и «Мос-Анжелес», а также одного из самых больших в Москве физкультурно-оздоровительных комплексов NANSEN с многоуровневой парковкой и административными помещениями. ■

## » «Щука» подтвердила зубастость

Открытие ТРК «Щука» сопровождалось таким размахом, что теперь особенно интересно посмотреть на результаты годичной работы комплекса, которые подвела компания «ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ». По словам **Сергея Михайлова, начальника управления маркетинга и рекламы «ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, итоги первого года существования «Щуки» можно считать успешными: доходы от эксплуатации по ряду параметров превышают намеченные. Так, за прошедший год «Щуку» посетило более 13 млн человек, при средней посещаемости в день 30 000–35 000 человек в будние дни и 40 000–45 000 в выходные. Доход от аренды составил около \$40 млн (без НДС), при средней ставке \$910/м<sup>2</sup>. Успешными, по мнению владельцев «Щуки», можно считать и результаты работ по привлечению не арендных платежей. Так, более 36 млн руб. за год принесла сдача рекламных поверхностей, промомероприятия и другие рекламные акции, проводимые в комплексе. ■

## » «Светлогорье» держит темп

На фоне малоутешительных новостей, приходящих с «экономических полей», читать о чьих-то финансовых успехах весьма утешительно – выходит, плохо не всё и не у всех. Так, недавно были обнародованы данные о реализации 80% домовладений в коттеджном посёлке «Светлогорье», расположенном на 38-ом км Новорижского шоссе. По словам **Ильи Свиридова, генерального директора компании «СтройРазвитие»** – девелопера проекта, столь высокий темп продаж, в последнее время совсем нехарактерный для сегмента загородного бизнес-класса, во многом обусловлен высокой степенью готовности проекта и продуманным планом подведения коммуникаций. На сегодняшний день подходит к завершению строительство I и II очередей, каждая из которых представляет собой готовую часть посёлка, изолированную от строительства следующих очередей. И ко всем необходимым коммуникациям дома будут подключены в самое ближайшее время. «Опросы общественного мнения» позволяют утверждать, что наиболее востребованными сегодня являются коттеджи общей площадью 220–290 м<sup>2</sup> без гаража, что, как считают специалисты «СтройРазвития», соответствует новой тенденции рынка загородной недвижимости – смещению спроса на домовладения небольшой площади. ■

## » В «Царицыно» назвали победителей

В дворцовом комплексе «Царицыно» 3 октября состоялась церемония награждения победителей ежегодного конкурса «Лучший реализованный проект 2007 года в области инвестиций и строительства», организаторами которого выступают Комплекс архитектуры, строительства, развития и реконструкции города, Ассоциация инвесторов Москвы, Москомархитектура и журнал «Моя Москва». Особенность конкурса в том, что его участниками становятся проекты, отвечающие всем современным инженерным, эстетическим, социальным и иным требованиям. По условиям соревнования, на полное завершение проектов отводится 5 лет.

На конкурс по итогам 2007 года было выставлено 46 проектов, боровавшихся в 12 номинациях. Победителем в номинации «Торговые центры (здания, помещения)» был признан торгово-развлекательный комплекс «Щука» компании «ДС ДЕВЕЛОПМЕНТ», открывшийся в июне 2007 года. В номинации «Жилые здания и комплексы (массового потребления)» победил 22-этажный односекционный монолитный жилой дом на ул. Отрадной (корпорация «Жилищная инициатива»). А награду в номинации «Жилые здания и комплексы (повышенной комфортности)» завоевал жилой дом с подземной автостоянкой на Щёлковском шоссе (ЗАО «ВЕСТА-II»). ■

# Еггеди

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Жилой комплекс расположен в 15 минутах от Соверато – известного туристического центра Калабрии. Расстояние от моря – 4 км, 5 минут на машине!

Из всех villas комплекса, построенных из высококачественных строительных материалов, взору открывается восхитительная панорама залива Сквилаче, чистейшего Ионического моря!

2 или 3 спальни, 2 ванные комнаты, кухня, салон и терраса – 45 м<sup>2</sup>



**Виллы**  
от 239 000 €



**Arcasa-Group Real Estate**  
Россия, 119049, Москва,  
Ленинский проспект, дом 1  
Тел.: +7 (495) 979-33-00, 959-92-44  
Сайт: [www.arcasagroup.ru](http://www.arcasagroup.ru)  
E-mail: [info@arcasagroup.ru](mailto:info@arcasagroup.ru)

## » Встреча в эпоху Больших Перемен

В Savoy Hotel 23 октября состоится первая аналитическая бизнес-конференция «Большие Перемены рынка недвижимости, строительства и финансов», организатором которой выступает Московский Бизнес Клуб, а официальным медиапартнёром – журнал «Дайджест российской и зарубежной недвижимости». На протяжении последних лет отечественный и прежде всего столичный рынок недвижимости рос высокими темпами, радуя потенциальных покупателей большим числом новых проектов, а инвесторов и девелоперов – растущими ценами, преодолевающими одну психологически важную планку за другой. Вопрос «Так когда же стоимость жилья начнёт падать?» стал почти риторическим, и тут... И тут грянул мировой экономический кризис, который по «принципу домино» начал захватывать всё новые страны и всё новые рынки, а затем ситуацию ещё более осложнил грузино-осетинский конфликт. Последствия этих событий положили начало Большим Переменам, которые вновь перевели ценовой вопрос из области чистой риторики в область практики. На бизнес-конференции будут представлены аналитические выкладки, обзоры и результаты исследований ведущих экспертов в области финансов, недвижимости и консалтинга, мнения лидеров рынка о сложившейся ситуации. Всё это должно помочь собравшимся своевременно и взвешенно оценить современные рыночные тенденции, правильно выстроить стратегию своего бизнеса и наладить эффективное взаимодействие с партнёрами в новых непростых условиях. ■

## » ГК ПИК закрепила «ярославское партнёрство»

На VII международном инвестиционном форуме «Сочи-2008», который проходил с 18 по 21 сентября, ГК ПИК в лице первого вице-президента Сергея Канаева и правительство Ярославской области в лице ярославского губернатора Сергея Вахрукова подписали соглашение о сотрудничестве. Данный документ закрепил, во-первых, текущую девелоперскую деятельность ГК ПИК в Ярославле, а во-вторых, планы по жилищной застройке района Сокол-1 и 15-го микрорайона в Северном жилом районе Ярославля. В настоящее время общий объём строительства спланирован до 2015 года. Со своей стороны правительство области будет контролировать сроки проведения всех необходимых согласовательных процедур в процессе строительства, а главное – обустройство дорожной и социальной инфраструктуры. ■

## «Изумрудный» вид на Волгу

Компания «Пересвет-Регион», входящая в ГК «Пересвет-Групп», открыла продажи в ЖК «Изумрудный», расположенном в жилом микрорайоне №1 Ново-соколовогорского района Саратова. Вниманию покупателей предлагаются квартиры в домах I очереди строительства, которую составляют 4 типовых 16-этажки с подземными автостоянками общей площадью более 76 000 м<sup>2</sup>.



Отметим, что эти дома специально проектировались для молодых семей, квартиры в них более компактны и доступны для покупателей: площадь 1-комнатных квартир – от 44 м<sup>2</sup> до 47 м<sup>2</sup>, 2-комнатных – от 62 м<sup>2</sup> до 68 м<sup>2</sup>, 3-комнатных – около 95 м<sup>2</sup>. При этом фасады зданий развёрнуты на юго-восточную и северо-западную стороны, что улучшает солнечную освещённость квартир, большая часть которых имеет прекрасный вид на Волгу. Первые этажи отведены под объекты социально-бытовой инфраструктуры, магазины, салоны красоты, офисы и т.д.

Одновременно с возведением жилых зданий I очереди будет построена школа на 900 учащихся со спортивным комплексом и детский сад. Вообще же строительство микрорайона будет производиться поэтапно: I очередь – 2008-2010 гг.; II – 2009-2011 гг.; III – 2010-2013 гг. Планируется, что в микрорайоне будет проживать около 9 000 человек. Общая площадь строительства составит более 600 000 м<sup>2</sup>, что сопоставимо с годовым вводом жилья по Саратову в целом. ■