СРЕДА ОБИТАНИЯ

Сменить климат и обстановку сегодня можно за считаные часы. Реалии современной жизни дают свободу в выборе личной географии. Популярная альтернатива отдыху в гостиничном номере — приобретение собственного дома в другом городе или стране. Специально для Cbonds Review главный исполнительный директор Группы Deutsche Bank в России Павел Теплухин, генеральный директор Cbonds Сергей Лялин и исполнительный директор ипотечного агентства «Оптима» Игорь Лаухин рассказали о том, где жить хорошо. А еще о настоящей русской природе, латышской архитектуре и приятных испанских посиделках.

Павел Теплухин,
Группа Deutsche Bank в России

Игорь Лаухин,
ИА «Оптима»

Сергей Лялин,
Cbonds

«Если у тебя есть руки, ноги, голова — создай свою среду обитания сам»

Павел Теплухин,
главный исполнительный директор, Группа Deutsche Bank в России

Поселок в Варварино — мой частный девелоперский проект. В нашей стране практически каждый рано или поздно хочет стать владельцем дачи, и я ничем в этом смысле не отличаюсь от остальных. Для меня очень принципиален вопрос: кто соседи? Я не хотел в своей жизни никаких случайностей и поэтому, выкупив 12 га земли рядом с деревней Варварино, построил поселок, в котором потом поселились мои друзья, с ними мне приятно и интересно общаться. Дело пошло, и уже по соседству строятся вторая и третья очереди поселка.

Место для поселка выбирал относительно недолго. Загородный дом — это дача, в хорошем смысле этого слова, чтобы проводить на ней выходные, праздники, каникулы, чтобы там была теплая атмосфера. Важно, чтобы вокруг была природа и красивые пейзажи. Исходя из этого я выбрал самое правильное, на мой взгляд, направление — на Калугу. Оно очень живописное, настоящая русская красота. Когда-то давно на этом месте стояла усадьба стольника Милославского, сподвижника Петра I. От усадьбы сохранились только не-

сколько лип там, где раньше был липовый парк, и домовая церковь, освященная в 1693 году.

Сначала я построил 18 домов со всей необходимой инфраструктурой: газовой и электрической подстанциями, очистными сооружениями. Кроме того, был выстроен большой клубный центр с бассейнами, банями, бильярдом, кинотеатром, спортивными залами, где жители поселка могли бы проводить досуг. Дружеская атмосфера позволила не делать заборов между домами, огорожен только внешний периметр. Поэтому есть ощущение простора и красоты, которая не прерывается, как сейчас это принято, шестиметровым забором.

Наш поселок населяют бизнесмены, топ-менеджеры крупных корпораций, которые любят хорошо поработать, много заработать и хорошо отдохнуть. Купить дом в поселке может знакомый или рекомендованный нашими знакомыми человек. Это довольно узкий круг лиц, где все друг друга знают. Каждый кандидат, претендующий на приобретение дома в поселке, должен пройти собеседование с членами нашего некоммерческого партнерства и представить какие-либо положительные рекомендации, ведь поселок основан на принципах взаимного комфорта и общения.

Девелоперская деятельность, если она правильно организована, занимает вполне разумное количество времени. Я, как заказчик, не обязан знать строительные технические требования и нормативы, и именно для этого я нанимаю специальную независимую компанию, которая предоставляет круглосуточный технический контроль за выполнением всех видов работ, чтобы все было сделано с соблюдением технологий, норм и правил.

Расхожие мнения о большой доходности недвижимости сильно преувеличены. Для меня инвестиции в недвижимость вряд ли когда-нибудь станут привлекательными, потому что я знаю, куда инвестировать, чтобы заработать больше. Девелопмент для меня — некая попытка создать место, в котором приятно жить. Считаю, что если у тебя есть руки, ноги, голова, то, вместо того чтобы плакаться, создай свою среду обитания сам.

«Когда цены рухнули, мы решили взять дом в Испании «по дешевке»

Игорь Лаухин,
исполнительный директор ипотечного агентства «Оптима»

Мой дом находится в Испании, сразу за Барселоной. Ему почти пять лет. Вначале это была квартира, но в кризис, когда цены рухнули, мы решили взять дом «по дешевке».

Так получилось, что мои родители перебрались в Испанию, нашли работу по профессии, да и к тому же испанцы очень похожи на русских по характеру, и с ними легко найти общий язык. Конечно, наличие моря в 30 минутах на машине (некоторые в Москве до работы дольше добираются) тоже сыграло свою роль.

Для меня это второй дом, там мои родители, там уютно и спокойно. Хотя бываю в нем не так часто, как хотелось бы. Стараюсь летать в Испанию 3–4 раза в год минимум на неделю, иногда и на две, как отпуск позволяет.

Это одновременно и вложение капитала, и с семьей отдохнуть приятно. Причем в Испании хорошо осенью, зимой и весной: когда у нас слякоть под ногами

ИСПАНЦЫ ОЧЕНЬ ПОХОЖИ НА РУССКИХ, И С НИМИ ЛЕГКО НАЙТИ ОБЩИЙ ЯЗЫК

и серость за окном, там все еще тепло и солнечно. Кругом одни местные, мы отлично общаемся, в основном на английском языке.

Как и в любом доме, процесс переделки, ремонта, покупки всяких нужных вещей — бесконечный. Например, из приобретений прошлой зимы был камин. В Испании нет центрального отопления, а электричество недешевое, так что камин — это и красиво, и экономно.

В последнее время я доверяю сайту TripAdvisor в плане выбора различных мест в Испании. Вот что действительно сложно найти, так это магазин крафтового пива, для ценителей. Находится он недалеко от станции метро «Провенциа» (Provenca). Если идти по Carrer de Provenca в сторону Hospital Clinic I Provincial de Barcelona, то по правую руку в квартале от клиники будет небольшой магазинчик с огромным выбором местного пива, которое не купишь в супермаркетах или барах. Можно выпить его прямо там, а можно взять домой, купив по дороге свежих морепродуктов (мидий, креветок), и в спокойной обстановке за ужином насладиться тихим вечером…

«Недвижимость в Юрмале — некая «защитная инвестиция»

Сергей Лялин,
генеральный директор,
Cbonds

Наша квартира находится в Юрмале, Латвия. Почему именно это место? Потому, что нам здесь нравится. От квартиры 5 минут пешком до моря, 10 минут до реки Лиелупе, а до центра Риги 20–30 минут на машине. Я как человек, родившийся в Питере, люблю красивую архитектуру. По разнообразию стилей и форм загородных домов Юрмала уникальна: здесь и деревянные, типично «юрмальские» дома, и модерн, и подражание Викторианской эпохе, и современное деревянное зодчество.

Юрмалу и Ригу мы любим давно и приезжаем сюда вот уже четвертый год подряд. Но тем не менее решение о покупке квартиры было отчасти спонтанным. Когда мы в августе этого года поехали в Юрмалу в очередной раз, то решили посмотреть предложения по недвижимости. И первая же квартира нас зацепила. Мы зашли в нее и поняли, что хотим здесь жить. Потом посмотрели еще больше десяти вариантов, но ничего лучше не увидели. И решили, что это судьба.

Огромное значение имеет близость к основному месту жительства — Санкт-Петербургу. Не будем забывать и о стоимости передвижения. Если за-

рубежная недвижимость нужна для того, чтобы выехать туда раз в год, это терпимые траты. А вот если хочется бывать в любимом месте чаще, то они уже существенные.

Недвижимость в Юрмале — что-то среднее между дачей и вложением капитала. Наверное, это некая «защитная инвестиция», которая пускай и не приносит большого дохода, но имеет низкую (или даже отрицательную) корреляцию с остальным «портфелем». Мой бизнес как директора и акционера Cbonds примерно на 80% завязан на Россию. Вся остальная недвижимость также находится в России. В какой-то момент захотелось альтернативы на случай, если что-то пойдет не так.

Тем, кто собирается приобрести жилье в Латвии, в первую очередь необходимо изучить рынок. Например, в Юрмале есть два рынка недвижимости. Первый — элитная (стоимость таких квартир от 4 тыс. евро за квадратный метр, и по местным меркам — это космическая цена. Фактически единственные покупатели такой недвижимости — россияне. Достаточно рискованное вложение капитала — купить такую квартиру легко, а вот как и кому ее потом продать?). Второй рынок — недвижимость «для местных». Это другое качество объектов, но их потенциальная ликвидность при продаже значительно выше. Мы выбрали именно такой вариант.

Очень важный фактор — это язык. В Юрмале примерно 95% людей — русскоговорящие. Есть существенная разница: приехать и

снять номер в отеле или иметь свою недвижимость. В первом случае вы общаетесь с персоналом гостиницы, который почти всегда говорит на английском. А если у вас своя квартира или дом и вам понадобилось, например, вызвать электрика или сантехника, я сомневаюсь, что люди этих профессий хорошо владеют английским.

Иметь недвижимость за границей, конечно, здорово, но это и некоторая «обуза», поскольку необходимо оплачивать коммунальные счета и так далее. И если в России пеня за несвоевременную уплату чисто символическая, то в Латвии она весьма значительная, и необходимо ответственно относиться к оплате.