

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 20 ноября 2008 №211 (№4028 с момента возобновления издания)

Загородная лотерея

Точки роста

Кризис сделал загородный рынок похожим на лотерею: можно купить хороший коттедж со скидкой 40%, который в дальнейшем вырастет в цене, а можно приобрести жилье, которое будет постепенно дешеветь. Сегодня при выборе загородной недвижимости помимо расположения и качества строительства следует обращать внимание на уровень надежности застройщика и степень готовности проекта.

Определяя ликвидность

Если два года назад покупка загородной недвижимости, как и приобретение акций сырьевых холдингов, считалась надежным и выгодным размещением средств, то сегодня это рискованное мероприятие. Рынок в нынешнем состоянии можно сравнить с игрой на бирже: инвестируя в загородную недвижимость, как и в случае с ценными бумагами, надо учитывать огромное количество параметров, включая надежность застройщика, степень готовности объекта, место расположения, качество строительства и др. Если какой-то параметр будет упущен, то в условиях кризиса можно зафиксировать не прибыль, а убыток. И наоборот, если сейчас правильно найти объект для инвестиций, купить его со скидкой, то через год, когда рынок оправится, можно много выиграть.

Дома в коттеджном поселке являются ликвидным продуктом, если они могут быть сравнительно быстро и легко реализованы на рынке за свою полную стоимость. Выяснить, насколько ликвиден или не-

ликвиден тот или иной объект недвижимости, можно, учитывая целый ряд факторов. «Степень ликвидности объекта не зависит от формата застройки (таунхаус, коттедж, квартира). Здесь главное — характеристики самого объекта (качество строительства, планировка, архитектурный стиль, расположение в поселке) и характеристики поселка (направление, транспортная доступность, удаленность от МКАД, набор инфраструктуры)», — объясняет Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood.

Во время кризиса степень ликвидности сильно меняется: все недостатки поселка на порядок вырастают, соответственно, ликвидность проектов снижается. «Клиент в условиях кризиса становится значительно более требовательным», — отмечает Павел Трейвас, директор департамента реализации Villagio Estate. По его словам, проекты невысокого качества попросту вымирают, поскольку продажи в них останавливаются. В оставшихся каждый недостаток рассматривается через увеличительное стекло и оценивается в значительную сумму денег, попросту говоря — скидку. «В период кризиса снижается ликвидность всех, даже самых успешных, загородных проектов, а уменьшение покупательской способности неизбежно влечет увеличение сроков экспозиции. Многие покупатели требуют (и получают) особых условий — скидок, возможности рассрочки, удобного для себя графика и способа оплаты», — согласен с коллегой Андрей Кройтор, директор департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».

(Окончание на стр. 38)

Характерные для архитектуры прошлых столетий эркеры обретают новую жизнь в современных московских постройках. Наличие на фасаде эркерной ниши позволяет зрительно увеличить внутреннее пространство дома и организовать в нем дополнительную функциональную зону.

Показательное выступление

Фасады

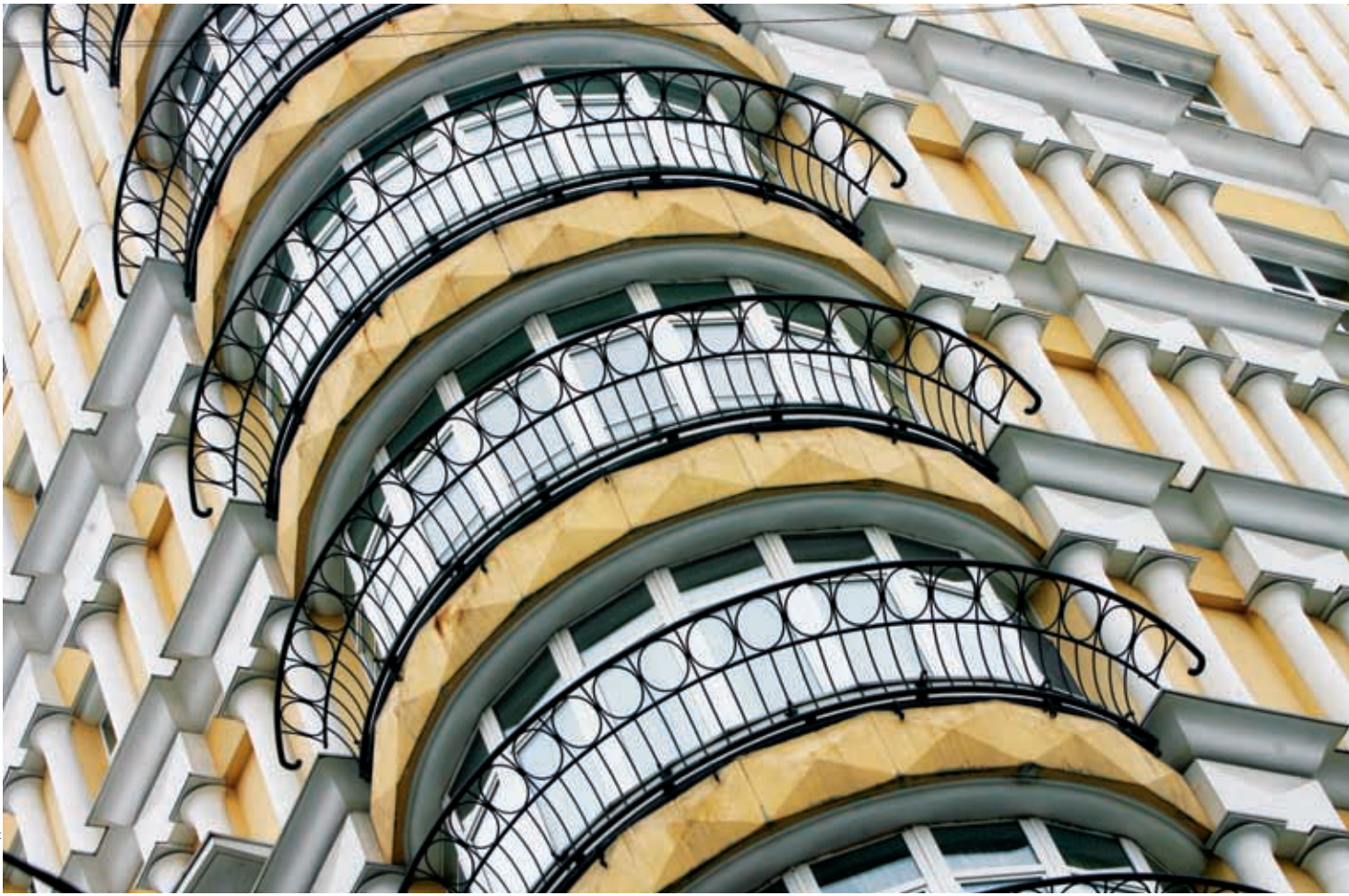
Благородный элемент

На фасадах европейских домов эркеры (от немецкого Erker — выступ) появились скорее из практических, чем эстетических соображений. В городах старой Европы, где улочки были узкими и дома строились вплотную друг к другу, эркеры позволяли увеличить внутреннее пространство помещений. Использование таких элементов фасада было характерно для стран Северной Европы, прежде всего для Германии, в южноевропейских странах ту же функцию выполняли балконы.

Неудивительно, что этот элемент северо-европейской архитектуры со временем пришел и в Россию. Правда, уже не как способ расширения внутреннего пространства (в нашей стране проблема нехватки свободного места никогда не стояла), а как оригинальный способ оформления фасада зданий.

Период повального увлечения эркерами в России пришелся на рубеж XIX—XX веков. Когда в моду вошли архитектурная эклектика и всевозможные средневековые мотивы, начали строить дома-замки с эркерами в готическом стиле. Один из таких домов сохранился, например, в Басманном переулке.

Тогда же этот архитектурный элемент стал непременным атрибутом экстерьера доходных домов, которые строились в стиле русского модерна. В результате здания с характерными выступами на стенах буквально заполонили обе столи-



цы и, судя по всему, высоко котировались у арендаторов. Чтобы убедиться в этом, достаточно прогуляться по тем районам старой Москвы, где в начале XX века располагались доходные дома. Несмотря на многочисленные перемены, происшедшие в градостроительстве в советское и постсоветское время, здесь эркеры попадаются буквально на каждом шагу, причем самых разных форм: квадратные, трапе-

циевидные и округлые, с мозаикой и лепниной, на стенах и на углах домов.

Выступы на стенах настолько понравились по вкусу тогдашним градостроителям, что их можно было встретить и на фасадах совсем небогатых и невзрачных зданий. И в наше время где-нибудь в районе Арбата попадаются старые кирпичные домики, которые своим живописным экстерьером обязаны именно эркерам.

Вообще, у этого архитектурного элемента есть удивительное свойство — он способен облагородить внешний вид любого здания. В эпоху эклектичной сталинской архитектуры эту особенность оценили и взяли на вооружение — в итоге эркеры стали основным элементом декора новых построек. По наличию на фасаде «сталинки» эркерного выступа можно было запросто отличить обычный дом от «па-

радного», построенного для высокопоставленных особ.

В современной городской архитектуре эркеры по-прежнему актуальны. Их можно увидеть, например, на фасадах жилых комплексов «Времена года» и «Три тополя», а также на фасаде одного из домов в Малом Козинском переулке, где они отсылают к традициям одновременно староевропейской и русской модернистской архитектуры.

(Окончание на стр. 36)

28

страница

Как продать
заложенную
квартиру
и не остаться
внакладе

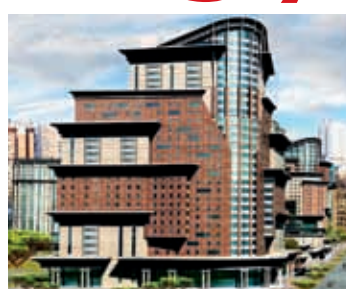
33

страница

Панельные дома
прикидываются
монолитными

37

страница



Новый тренд:
маленькие
квартиры
в бизнес-классе

40

страница

С чего началась
«золотая миля»

www.pik.ru

куПИТЬ КВАРТИРУ!

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!

▲ Жилой комплекс
на проспекте Буденного
М «Семеновская»
пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

ДОМ СДАН!

▲ Жилой комплекс
Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д,
д. 20

ДОМ СДАН!

▲ Жилой комплекс
Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш.,
вл. 107

ДОМ СДАН!

▲ Жилой дом
на Ленинском проспекте
М «Калужская»
ул. Новаторов,
д. 8, к. 2

▲ Жилой микрорайон
Заповедный Уголок
М «Свиблово»
ул. Заповедная,
вл. 14–16, к. 2, 3, 4

▲ **«Коломенская»**
Коломенская наб.,
вл. 22

▲ **«Царицыно»**
Липецкая ул.,
вл. 46

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500·00·20

ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

ДОМЦЕНЫ

Позднее расположение

Москва

В ноябре рынок окончательно повернулся лицом к покупателю, а цены — к снижению. Однако это не подстегнуло спроса: покупатели ждут, когда цены снизятся еще более существенно.

Октябрь и начало ноября стали временем, когда рынок наконец можно по праву называть рынком покупателя: в октябре объем предложения увеличился почти на 20% по сравнению с сентябрем, а спрос даже уменьшился по сравнению с летними месяцами. Но покупателей такая ситуация не устраивает — они ждут более активного снижения цен. Продавцы на вторичном рынке понемногу снижают цены, но не настолько, чтобы восстановить спрос; а девелоперы и вовсе не спешат это делать, хотя ситуацию можно назвать критической: продажи не идут, а кредиты надо отдавать.

Впрочем, эта ситуация вряд ли разрешится в нынешнем году: после ноябрьских праздников рынок начинает готовиться к новому году. Замедления стоит ждать в первой декаде, максимум — к середине декабря. И основные надежды как ожидающие роста цен, так и жаждащие падения возлагают уже на февраль-март следующего года.

Татьяна Комарова

Унения учеников рынка

Дмитрий Дементьев, заместитель коммерческого директора инвестиционно-девелоперской компании «Сити — XXI век»: — Тенденции таковы, что при определенных условиях оплаты у ряда застройщиков можно получить либо скидку, либо льготные условия по рассрочке платежа. Величина скидки зависит от финансовой устойчивости строительной компании.

Среди тенденций можно также отметить отсутствие значительного роста строительства. Оно обусловлено текущим состоянием национальной экономики и законодательства, поэтому не следует искать обратного влияния данного события на население. Жилье как было, так и останется в ближайшей перспективе дефицитным товаром. При хорошем спросе на квартиры возможно возведение домов без привлечения кредитных ресурсов с минимальным вложением собственных средств компании в начальное освоение площадок. Само по себе невыполнение плана строительства жилья не оказывает влияния на рынок недвижимости. Имеют значение баланс платежеспособного спроса и предложения, rentальность проектов, которую определяют рост стоимости квартир при опережающем увеличении себестоимости строительства и цены входа в проект, и другие факторы. Сейчас на рынок недвижимости влияет множество факторов: падение фондовых рынков, рост стоимости денег, уменьшение предложения объектов и т. д. В данной ситуации, как показывает практика, самым надежным и стабильным активом будет недвижимость, поэтому мы не прогнозируем падения цен на нее в обозримом будущем. По крайней мере до весны 2009 года цены будут оставаться на текущих уровнях.

Евгений Скоморовский, генеральный директор «Century 21 Запад»: — Рынки городской недвижимости Москвы и Московской об-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к октябрю 2008 года)
Адмирала Лазарева ул., мкр-н 7, к. 1	—	Сдана ГК — 2010 год	90 039	0
Академика Анохина ул., вл. 26	—	Сдана ГК — 2008 год	147 900	Не предлагалась
Академика Волгина ул., вл. 12–14, к. 8	—	Сдана ГК — II квартал 2009 года	170 039	10
Алтуфьевское ш., 77	—	Сдана ГК — 2009 год	117 000	Не предлагалась
Б. Очаковская ул., вл. 40, к. 4	—	Сдана ГК — 2008 год	82 000	0
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдана ГК — 2008 год	324 000	5
Веерная ул., 32	—	Сдана ГК — 2009 год	108 630	Не предлагалась
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	154 818	0
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдана ГК — II квартал 2009 года	143 058	0
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдана ГК — 2008 год	210 000	0
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдана ГК — 2009 год	150 000	0
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдана ГК — 2008 год	115 000	0
Днепропетровская ул., 18А	—	Сдана ГК — 2009 год	130 000	–5
Еропинский пер., 16	—	Сдана ГК — 2008 год	440 220	2
Кировоградская ул., вл. 27Б	—	Сдана ГК — 2008 год	101 400	0
Кожухово, мкр-н 1–3	—	Сдан ГК	120 000	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдана ГК — 2008 год	753 135	5
Кронштадтский бул., 49А	«Кронштадтский»	Сдана ГК — IV квартал 2010 года	143 000	0
Кулусовский просп., 23	—	Сдана ГК — 2007 год	271 950	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдана ГК — IV квартал 2008 года	140 000	10
Ленинский пр., вл. 106–1	—	Сдана ГК — 2009 год	199 300	0
Липецкая ул.	—	Сдана ГК — IV квартал 2009 года	75 944	0
Лобачевского ул., 100А	«Аксиома»	Сдана ГК — IV квартал 2009 года	145 000	0
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Сдана ГК — 2008 год	105 000	5
Митино, мкр-н 1А	—	Сдан ГК	84 000	0
Мичуринский просп., 39А	«Дипломат»	Сдана ГК — 2008 год	163 800	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдана ГК — 2009 год	184 896	5
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 11	—	Сдана ГК — 2009 год	137 965	0
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдана ГК — 2009 год	160 000	0
Моцодова ул., вл. 29	—	Сдана ГК — 2010 год	100 340	0
Молотовский 1-й пр., вл. 11	«Скай Форт»	Сдана ГК — 2008 год	100 000	Не предлагалась
Нахимовский просп., 47	—	Сдана ГК — 2008 год	215 245	5
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	Сдана ГК — 2008 год	149 760	3
Нижегородская ул., 44	—	Сдана ГК — 2009 год	124 000	Не предлагалась
Новогиревская ул., вл. 5	—	Сдана ГК — 2008 год	127 950	0
Новосеневский просп., вл. 5–13	—	Сдана ГК — 2010 год	141 000	0
Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	103 000	5
Островитинова ул., 6	—	Сдан ГК	124 323	0
Отрадная ул., 18Б	—	Сдана ГК — 2007 год	111 687	0
Петрозаводская ул., 28А	—	Сдан ГК	135 000	0
Маршала Жукова просп., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдана ГК — 2007 год	148 500	5
Привольная ул., вл. 58	—	Сдана ГК — 2009 год	96 131	Не предлагалась
Пырьева ул., вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	325 154	–2
Трепторный вал, 14	«Трилогия»	Сдана ГК — 2009 год	234 000	0
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1 291 482	0
Труженников 1-й пер., вл. 17А	—	Сдана ГК — 2008 год	640 800	0
Песчаная 3-я ул., вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160 000	0
Хорошевское ш., 38А	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдана ГК — II квартал 2008 года	173 000	0
Щемиловский 2-й пер., вл. 2А	—	Сдана ГК — 2009 год	255 000	0
Южное Бутово, мкр-н 2, к. 23	—	Сдана ГК — 2008 год	104 125	0

ласти за рассматриваемый период демонстрировали схожую динамику. Объем предложений увеличился на 10–12%, а спрос, напротив, сократился весьма за-

метно, хотя и не настолько существенно, насколько прогнозировали многие. Статистические данные довольно заметно расходятся с цифрами фактиче-

ских продаж. При определении средних данных учитываются как ранее начатые, завершаемые по инерции сделки, так и цены предложения, которые на

10–15% выше реальных сделок. Можно констатировать, что вторичный рынок недвижимости в столичном регионе уже стал рынком покупателей. Аналогичное положение складывается и на первичном рынке жилой недвижимости, однако скорость происходящих процессов на этом рынке традиционно выше. Некоторые девелоперы для преодоления возникающих сложностей с денежным потоком вынуждены снижать цены на 20–30%, ряд компаний действует открыто, другие решаются пока только на кулуарные распродажи или прикрываются специальными акциями. Однако есть и застройщики, не испытывающие финансовых затруднений, с действующими открытыми кредитными линиями, не зависящие от строительстве от темпов продаж.

Тем не менее платежеспособный спрос существует, сделки купли-продажи происходят как на вторичном, так и на первичном рынке жилья, но коррекции цен на 20–25% по сравнению с пиком, очевидно, не избежать. Наглядным примером является продажа одним из девелоперов квартир в строящемся жилом комплексе по специальным ценам: при снижении стоимости на 30% в считанные дни было реализовано более 100 квартир, после чего цены поднимались уже дважды, в результате сейчас дисконт составляет не более 15%, и непроданных квартир практически не осталось.

Ольга Пономарева, директор по маркетингу АН «Доки»: — Есть небольшая коррекция цен в сторону снижения, 2–3% в разных сегментах. Это вызвано увеличением числа желающих продать свою недвижимость и низкой активностью покупателей. Те, кому необходимо срочно продать недвижимость, идут на снижение цен. Наиболее вероятно, что цены будут меняться, но до весны не следует ждать резких изменений.

Омар Гаджиев, управляющий партнер *Panorama Estate*: — В течение октября наблюдалась стагнация цен на вторичном рынке жилья, причем это относится ко всем сегментам жилья — как массовому, так и элитному. К концу месяца наметилась тенденция снижения цен. Можно отметить, что к началу ноября цены в целом снизились примерно на 3% по сравнению с уровнем начала октября. На первичном рынке ситуация несколько другая. Здесь цены в меньшей степени подвержены текущим рыночным колебаниям. А ценнообразование зависит от стратегии застройщиков и их прогнозов развития рынка. Сейчас большинство застройщиков объявили, что собираются сохранить цены на том же уровне, в надежде на то, что рано или поздно рынок сможет поглотить предложение по таким ценам. Некоторые даже выразили намерение в дальнейшем несколько повысить цены, чтобы искусственно имитировать рост. Поэтому на первичном рынке в текущем месяце цены остались без изменений.

На вторичном рынке конъюнктура регулируется естественными рыночными процессами. На первичном рынке уровень цен поддерживается искусственно. Даже низкий уровень или отсутствие продаж пока не может заставить застройщиков снизить ценовую планку.

Прогнозы по первичке сейчас нельзя делать, так как этот сегмент в данный момент регулируется не рынком, а договоренностями застройщиков, которые всеми правдами и неправдами пытаются искусственно удержать цены. Но им, так или иначе, надо будет продавать это жилье либо оптом государству, либо оптом другим инвесторам. И вот уже потом, когда это жилье выйдет на вторичный рынок, оно будет регулироваться именно рыночными процессами.

Что касается прогнозов, то в краткосрочной перспективе

— максимум до конца года — продолжатся по инерции последние шаги небольшого роста цен.

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Ином»: — Рынок московской недвижимости демонстрирует консерватизм, несмотря на многочисленные пессимистические прогнозы. Итоги октября показали, что цены предложения по-прежнему стабильны.

Курсовые колебания, происшедшие в октябре на рынке валют, в некоторой степени усложнили подведение итогов месяца. Рублевые ценники показали рост средних цен предложения на 1,9%. При этом стабильность рублевых цен в сочетании со значительно выросшим курсом доллара (4,3% за прошедший месяц) определили снижение долларовых цен — на 2,3% по итогам октября. Комплексная оценка ценовой динамики показывает минимальный прирост рынка. По всей видимости, он сохранится таковым до выхода экономики из очереди пред- и посленовогодних праздников. Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке недвижимости Москвы составила сейчас 223 тыс. руб., или \$8,2 тыс. Что же касается активно обсуждаемой темы дисконтов при заключении реальных сделок, то сейчас такие действия действительно практикуются чаще, чем во времена рынка продавцов. Но вычисляется этот пресловутый дисконт от этих самых средних цен предложения, а значит, реальные суммы сделок растут вместе с общими индикаторами рынка.

Нынешняя ситуация может быть выигрышной для потенциального покупателя, поскольку сумма текущего реального дисконта порой может превышать гипотетическое значение возможной в будущем коррекции рынка. Ведь в случае реализации такого сценария (снижение средних цен) практика дисконтов будет прекращена.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

ГРИНФИЛД

ИНВЕСТИЦИИ БЕЗ РИСКА

Новорижское шоссе, 23 км

Не хотите рисковать? Выберите элитный поселок «Гринфилд». Villagio Estate предлагает уникальную антикризисную программу и гарантирует компенсацию разницы в случае снижения цен на недвижимость. Поселок готов для проживания, дома построены. Покупка готового дома в «Гринфилд» – прекрасная инвестиция в жизнь за городом! Закажите за дополнительной информацией.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

MONTEVILLE | MILLENNIUM PARK | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | РИВЕРСАЙД

Реклама

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

М. УНИВЕРСИТЕТ

• жилой квартал «DOMINION» - новое качество и образ жизни • академический центр столицы • отсутствие близлежащей жилой застройки • большая охраняемая территория • развитая внутренняя инфраструктура: служба сервиса, велнесс-центр, детский развивающий центр, кафе, специальные зоны отдыха для различных возрастных групп • комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение • 4 жилых корпуса переменной этажности от 8 до 21 этажей • от 2-х до 4-х квартир на этаже • 2 машиноместа на одну квартиру в подземном паркинге • двухсветные пентхаусы с эксплуатируемой кровлей • часть квартир с чистовой отделкой • начало продаж – сентябрь 2008г •

•

уникальная услуга: своя ипотека

специальное предложение: бесплатное резервирование квартир

МАГИСТРАТ

232-08-08

www.magistrat.ru

С бесплатной доставкой готовых документов на объект www.magistrat.ru

Защитное ЗАО «Ипотечное страхование»

ДОМ ЦЕНЫ

Доступный кислород

Подмосковье

Рынок загородного жилья Московской области переживает стагнацию: покупатели предпочитают город. Антикризисная программа загородных застройщиков включает как различные акции для привлечения покупателей, так и переход в низкие ценовые сегменты рынка.

Большинство участников рынка отмечает, что на загородном рынке наступила стагнация. Цены на коттеджи, повысившиеся в сентябре, сейчас практически не растут, увеличивается количество предложения земельных участков без подряда.

А вот спрос как на земельные участки, так и на коттеджи снижается. Напуганные финансовым кризисом покупатели либо ждут снижения цен, либо предпочитают отложить покупку недвижимости до лучших времен. Но застройщики ждать уже не могут — во многих коттеджных поселках действуют специальные акции и скидки, которые делают предложения более привлекательными для покупателей.

Одновременно застройщики, работающие на загородном рынке, переориентируются на более дешевую недвижимость. Так, компания «Мизель — Загородная недвижимость» объявила о том, что намерена построить порядка 2 тыс. домовладений в доступном ценовом сегменте на Киевском и Калужском шоссе.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга Rodex Group:

— Цены на загородном рынке за октябрь практически не изменились. Наблюдается небольшой рост — на 1,69%. Если говорить о покупательской активности, то она, несомненно, снижается в последние месяцы.

Сегодня все девелоперы испытывают сложности с реализацией своих проектов, многие ищут варианты перепродажи поселка целиком или частично крупному инвестору. Такая ситуация приведет к тому, что в течение трех-четырех месяцев предложение упадет

еще на 25–30% в каждом сегменте рынка загородного строительства. Больше всего предложение снизится в сегменте экономкласса.

Учитывая эту ситуацию, а также увеличение темпов инфляции, которые сейчас выше прогнозируемого уровня,

рост стоимости объектов недвижимости за полгода может составить от 15 до 40%. Стоимость ликвидных проектов возрастет сразу же после того, как появятся признаки выхода из кризиса. При этом рост предложения не поспевает за ростом спроса, потому что замороженные проекты гораздо сложнее реанимировать, чем остановить. А дефицит всегда влечет за собой повышение цен. Здесь выиграют только те девелоперы, которые развивают свои проекты независимо от общей ситуации.

Евгений Скоморовский, генеральный директор «Century 21 Zanaad»:

— Рынок загородной недвижимости находится в непростом положении. Активность покупателей в течение года и так была не самой высокой, а в последние недели снизилась еще больше. По этой причине объективно оценить ситуацию непросто. В целом снижение спроса пока не отразилось на стоимости коттеджей. Объем качественных предложений по-прежнему невелик, и они по-прежнему в цене. Правда, покупатели корректируют планы приобретений, намеченных на ближайшее будущее. Впрочем, те, кто имел серьезные намерения приобрести загородный

дом или таунхаус, вряд ли откажутся от сделки, хотя и будут рассчитывать на диалог с продавцами. Серьезным препятствием для девелоперов загородных проектов является отказ многих банков от ипотечного кредитования загородной недвижимости. Однако всего несколько лет назад кредиты на коттеджи вообще не предоставлялись, что не мешало рынку развиваться. Как и их коллеги на рынке первичного городского жилья, застройщики подмосковных проектов возвращаются к схемам предоставления рассрочек покупателям. В целом кризисный период является време-

нем возможностей как для крупных, так и для небольших игроков рынка. Многие будут зависеть от выбранной стратегии развития девелоперских компаний и грамотного позиционирования проектов на рынке в ближайшие месяцы.

Павел Трейвас, руководитель аналитического центра Villagio Estate: — В последний месяц на рынке загородной недвижимости сложилась непростая ситуация, поскольку кризис ликвидности затронул большинство девелоперских компаний. Сегодня можно выделить две группы клиентов: те, кто пла-

нировал покупку, но из-за кризиса решил отложить приобретение загородного дома до момента появления более гибких условий, и те, у кого эта возможность появилась только недавно вследствие корректировки цен на рынке. Основной причиной, по которой обе категории клиентов откладывают покупку, является не столько отсутствие денег, сколько ожидание стабилизации ситуации на рынке.

Для привлечения клиентов, которые сегодня не решаются приобрести загородный дом, в компании Villagio Estate разработана специальная программа. Суть ее заключается в том, что при покупке дома в рассрочку в злитных поселках Millennium Park, Monteville и др. компания гарантирует клиентам возврат суммы до 30% в случае снижения рыночных цен на загородную недвижимость после заключения договора с компанией. Анализируя последнюю статистику продаж, можно сказать, что запуск этой программы положительно повлиял на решение потенциальных клиентов компании. В последнее время компания снова набирает большую часть своей клиентской базы и восстанавливает прежнюю динамику продаж.

Ольга Пономарева, директор по маркетингу АН «Доки»: — Обычно в этот период на рынке наблюдается спад, но в этом году на загородном рынке снижения спроса пока не было зафиксировано, даже наблюдалась некоторая активность. Особенно вырос спрос на недорогие земельные участки на недооцененных направлениях (юг, юго-восток и восток). Это связано с тем, что часть вкладчиков и инвесторов приняли решение перевести свои деньги в менее ликвидные, но более надежные активы, которыми являются земля и недвижимость.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Мин. цена (руб./1 кв. м)	Рост цен (% к сентябрю 2008 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Мин. цена (руб./1 кв. м)	Рост цен (% к сентябрю 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41 818	0	«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	94 482	0
«Андреевское лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	41 250	1	«Лестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 575	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	54 497	2	«Поляна де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	176 960	2
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 149	0	«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	196 640	10
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	215 461	5	«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	130 000	3
«Гайд-парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	62 573	1	«Сверчиково»	Пятищское ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	52 692	5
«Грибово де Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	66 200	5	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45 794	0
«Триффилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96 560	2	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46 785	0
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	33 888	1	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	44 311	0
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	45 625	0	«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	129 292	4
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	61 739	3	«Спаское-Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	63 983	-3
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	104 545	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	59 844	2
«Елнская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 645	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80 500	0
«Живопольный-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	21 390	0	«Тарасково»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	28 465	3
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 905	0	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	129 500	3
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	57 142	0	«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 932	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	39 712	1	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107 462	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35 000	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	60 645	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	50 201	5	«Чуково Club»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	43 500	2
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	144 891	5	«Шато Лукки»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	49 729	3
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53 333	0	«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	14 792	3
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100 420	2	«Яркомские горы-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	57 990	-3
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	65 333	7	«Истра-ленд»	Пятищское ш., 50-й км	Сдан ГК	85 436	Не предлагался
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	123 121	2	«Клубный поселок Сокольники»	Новорижское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	42 162	Не предлагался
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58 695	0	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36 494	0
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34 196	0	«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102 500	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	76 744	5	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	64 800	2
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49 000	0	ForRestvo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	103 896	0
«Новохаово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120 253	0	Millennium Park	Новорижское шоссе, 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	114 900	2
«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 427	0	Monteville	Новорижское шоссе, 23-й км	Начало строительства	109 800	2
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84 250	1	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	69 014	3
«Опущино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	61 658	50	Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	57 500	0

Источники: Villagio Estate, «Мизель».



на правах рекламы



Ильинка

поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.



Лауреат V Всероссийской независимой Премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства в номинации «Лучший поселок малоэтажной застройки» (Московская область).



+7 (495) 933-35-35, www.ilynka.ru
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru

реклама

КУТУЗОВСКАЯ МИЛЯ

жилой квартал

М2

КАЖДЫЙ МЕТР МИЛИ
ВЫСШЕЙ ПРОБЫ

КРУГЛОСУТОЧНО
721-8000
WWW.MIRAX.RU

MIRAX GROUP
Лучшее для лучших

АКТИВ

Недвижимость — ликвидный и надежный материальный актив.

СТАБИЛЬНОСТЬ

Холдинг работает на рынке с 1993 года. Capital Group — одна из немногих частных компаний, преодолевших кризис 1998 года, завершила все заявленные проекты. 15-летний опыт стабильной работы гарантирует надежность компании.

РОСТ

Традиционно в таких мировых столицах, как Москва, Лондон, Нью-Йорк и Париж с собственными сформированными многомиллиардными экономиками спрос на качественную недвижимость превышает предложение. Подтверждением этому является кризис на финансовом рынке США, который не затронул рынок недвижимости в Нью-Йорке. Рост стоимости кв.м проектов Холдинга Capital Group стабилен.

КАПИТАЛ ДОЛЖЕН РАБОТАТЬ!

ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»



жск «ЭКО» Мироновская улица, вл. 27



жск «ТРИКОЛОР» Ростокинская улица, вл. 2



жск «АВЕНЮ, 77» Северное Чертаново, вл. 1а



жск «АЭРОБУС» Кочновский проезд, вл. 4

ПРОЕКТ КЛАССА «ПРЕМИУМ»



жск «УНИВЕРСИТЕТСКИЙ» Ленинский проспект, вл. 67А



CAPITAL GROUP

+7 (495) 363 02 63

WWW.CAPITALGROUP.RU

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ НА АДРЕС voskres@kommersant.ru СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Созвездия на выбор

Москва

Соседство с лесным массивом — плюс для городского дома. Но оборотной стороной этого могут оказаться не лучшая транспортная доступность, удаленность от станций метро и не блестящая разнообразием инфраструктура окрестностей. Именно такое сочетание достоинств и недостатков характерно для жилого комплекса «Зодиак», продажи квартир в котором начались нынешней осенью.

Подкова на счастье
Строительный адрес нового дома — Волоколамское шоссе, вл. 80, однако «Зодиак» находится в стороне от шоссе, в непосредственном соседстве с лесопарком Покровское-Стрешнево. Этот лес в последние годы был окружен рядом крупных жилых комплексов. Среди них самыми заметными, причем в буквальном смысле, являются «Северный парк» близ Ленинградского шоссе, одна из башен которого насчитывает 40 этажей, а также 22-этажная «Алиса». Подобные новостройки востребованы покупателями, и новый проект вряд ли станет исключением. Жилой комплекс «Зодиак» представляет собой три башни высотой 24 (две башни) и 28 этажей, поставленные на едином стилобате, напоминающем подкову. Окна двух башен будут выходить на Покровское-Стрешнево, из третьей будут открываться виды на канал имени Москвы и Тушино. Сейчас на площадке ведутся земляные работы, в скором времени ожидается монтаж плиты котлована. Заявленный срок сдачи комплекса в эксплуатацию — четвертый квартал 2010 года, и, судя по темпам работ, он может быть выдержан. Задержка возможна только на нулевом цикле. Дело в том, что в «Зодиаке» не просто отводится по два машино-места на квартиру —

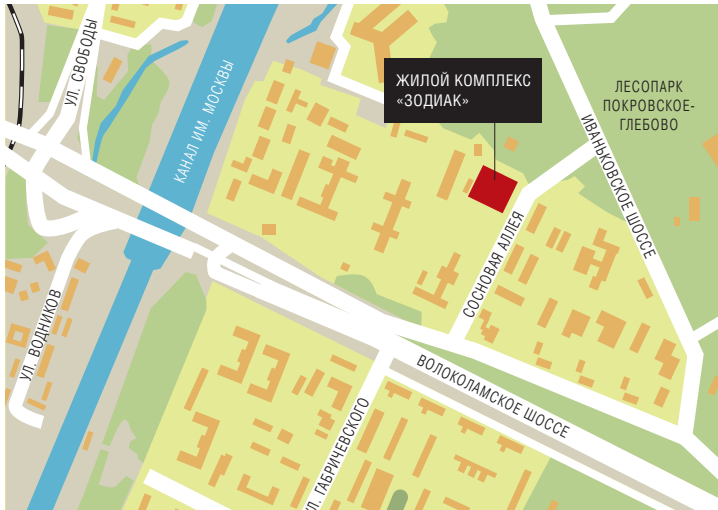
проектом предусмотрено сооружение достаточно сложного по инженерному устройству подземного паркинга с местами разных категорий и сервиса (уровней механизации при выезде и въезде автомобилей). **Мини-пентхаус**
В комплексе, созданием которого занимается ФСК «Лидер», будет 384 квартиры. Площади вполне соответствуют тому, что обычно предлагается в сегменте бизнес-класса, — от 57 кв. м. Минимальная стоимость покупки в «Зодиаке» — 9 млн руб. (в нижних этажах). Жилье средней величины в этом комплексе — трехкомнатные квартиры площадью от 100 до 145 кв. м. Их цены в зависимости от метража и высоты расположения — от 14,5 млн до 27,5 млн руб. Верхняя планка цены соответствует «трешке» максимальной величины на одном из верхних этажей с видом на Покровское-Стрешнево, и на канал имени Москвы. Машино-места сейчас стоят от 400 тыс. руб. Особенное предложение в «Зодиаке» — пентхаусы. Здесь их 12, что существенно больше, чем обычно бывает в башнях бизнес-класса, и каждый имеет свое имя по знаку Зодиака: Дева, Весы, Стрелец и т. д. Пентхаусы очень разнятся по величине. Весьма необычное предложение — апартаменты на кры-



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЗОДИАК»	
Местоположение:	Северо-Западный административный округ, станции метро «Щукинская», «Сокол»
Адрес:	Волоколамское ш., вл. 80
Этажность:	24–28
Общее количество квартир:	384
Площадь квартир (кв. м.):	57–212
Цена квартир (млн руб.):	9–63,6
Количество машино-мест:	более 750
Окончание строительства:	IV квартал 2010 года
Тип договора:	предварительный договор купли-продажи
Девелопер:	ФСК «Лидер»
Продавец:	ЗАО «Пангеотрейд»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА	
Положительные:	соседство с крупным лесным массивом; превосходные видовые возможности комплекса; разветвленная собственная инфраструктура.
Отрицательные:	дефицит объектов социальной инфраструктуры в шаговой доступности; значительная удаленность от станций метрополитена; наличие поблизости объектов, являющихся потенциальными площадками нового строительства.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».



ше общей площадью 57 кв. м. Аналоги на рынке отсутствуют, так что, скорее всего, такие варианты будут пользоваться популярностью: обзавестись маленькими апартаментами под жилье или офис для переговоров с превосходными видовыми возможностями и относительно небольшим бюджетом — идея привлекательная. Есть и крупные пентхаусы привычного для рынка формата. Их максимальная площадь — 212 кв. м плюс дополнение в виде части эксплуатируемой кровли. И малые, и большие пентхаусы предлагаются к продаже по 300 тыс. руб. за 1 кв. м. Как и в подавляющем большинстве строящихся домов, квартиры в «Зодиаке» реализуются по предварительным договорам. При этом заключать их

покупатели будут не с девелопером, а с его «дочкой» — ЗАО «Пангеотрейд», которое юридически является инвестором жилищной части комплекса. К структуре ФСК «Лидер» относится и генеральный подрядчик комплекса — компания МСУ-1.

У лесной черты
Городское окружение «Зодиака» представлено домами весьма разнообразными. Помимо упомянутого комплекса «Алиса» с панорамными лифтами здесь имеется небольшое количество жилых домов советского времени. Это кирпичные пятиэтажки, малоквартирные трехэтажные дома советского времени и чуть подальше — панельные дома, а также пара заселенных домов бизнес-класса начала 2000-х. Соседство дополняется представи-

тельством Республики Карелия при президенте России и небольшой частной гостиницей. В этом микрорайоне, к сожалению, нет ни приличного продовольственного магазина, ни пункта приема химчистки, ни других объектов инфраструктуры, необходимых в повседневной жизни. За продуктами надо идти на другую сторону Волоколамского шоссе, но и там только скромные магазинчики. Видимо, поэтому создатели «Зодиака» предусмотрели в комплексе весьма разветвленную социальную инфраструктуру. Здесь будут небольшой торговый центр, которым смогут пользоваться и обитатели других домов, медицинские учреждения, кафе, развлекательный центр, детский сад и салон красоты. А также отделение банка и приемный пункт химчистки — складывается впечатление, что «Зодиак» задумывался как дом, пригодный для полностью автономного проживания. В комплексе запланированы и офисная часть. Главным достоинством комплекса является, безусловно, близость леса старинной боярской вотчины, на который к тому же открывается прекрасный вид из окон. «Зодиак» позиционируется как место для семейного проживания. И действительно, здесь есть куда пойти гулять с детьми. Однако это касается прежде всего семей с детьми, еще не достигшими школьного

возраста, потому что общеобразовательных школ в окрестностях дома нет, до них надо ехать. «Зодиак» вышел на рынок в очень удачное время. Предложений в уже построенных домах практически не осталось. Если в соседней «Алисе» весной этого года еще было с десяток вакантных квартир, то сейчас не осталось и этого. Почти нет свободных площадей и в «Северном парке» по другую сторону леса: осталось несколько вакантных квартир наибольшей площади в самой верхней части комплекса. Вторичных предложений в районе Сосновой аллеи также почти не встречается. А в «Зодиаке» имеется большой выбор вариантов жилья самой разной площади. Потенциальным недостатком «Зодиака» являются, как ни странно, все те же окрестности. Только на первый взгляд кажется, что периферия парка Покровское-Стрешнево — единая лесная территория, которая будет оставаться неприкосновенной. На самом деле на окраинах парка есть территории, которые могут превратиться в новые стройплощадки. Земли эти ведомственные — как и площадка «Зодиака», строящегося на земле, принадлежавшей Российской академии медицинских наук. И новые дома способны не только увеличить социальную нагрузку микрорайона, но и несколько ухудшить видовые возможности строящегося сейчас дома, который, кстати, заслонит виды на канал имени Москвы для жителей «Алисы». Тем не менее покупка квартир в «Зодиаке» — удачное приобретение, которое со временем будет расти в цене. Кроме того, это удачное место для постоянного проживания. Правда, сейчас доехать сюда бывает непросто из-за большого дорожного строительства в конце Ленинградского проспекта. Но можно надеяться, что ко времени сдачи «Зодиака» транспортная ситуация станет менее тяжелой.

Валентин Корнев

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ
Иван Богатов, генеральный директор Urban Group:
— Вывод на рынок нового проекта такого масштаба сегодня достаточно смелый шаг со стороны застройщика. Думаю, что интерес покупателей и инвесторов к комплексу «Зодиак» будет обеспечен: проект изобилует интересными маркетинговыми и дизайнерскими решениями. Необычная небесная цветовая гамма дополняет экологические преимущества этого дома —

в первую очередь как следствие удачного расположения. Качественное жилье бизнес-класса на опушке леса с видами на большой водоем сегодня редкость. А в этом районе города так и просто уникальное явление. Эстетика жизни на природе для горожан, уставших от бетонных джунглей, — фактор, зачастую прямо влияющий на решение о покупке квартиры. Думаю, что застройщику нужно активнее эксплуатировать это преимущество «Зодиака». Локализация всех необходи-

мых объектов инфраструктуры непосредственно в комплексе также большой плюс, этот район не изобилует качественным сервисом. Думаю, что новаторские площади небольшого размера на верхних уровнях дома станут бестселлером проекта. Комплекс достаточно сложен с инженерной точки зрения, значит, весьма не дешев в строительстве. Остается пожелать застройщику избежать последствий нынешнего финансового кризиса и завершить проект в намеченные сроки.

жилой комплекс

на западе москвы

Новый проект класса Premium в респектабельном районе

Вид из вашей гостиной

Современный жилой комплекс расположен в престижном квартале на пересечении Мосфильмовской и Минской улиц. Дом рядом с живописным озером окружен великолепным природным ландшафтом. Из окон открываются потрясающие виды на центр столицы, Поклонную гору и Университет. В комплексе представлены квартиры оптимальных планировок от 100 до 250 кв. м. К услугам жителей — подземный паркинг, действующий спортивный клуб и торговый центр.

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ»
925 47 47
www.don-stroy.com

Домобиль

Вместе дешевле.*

Страхование имущества

+

Страхование автотранспорта

Защитить одним полисом все свое имущество? Теперь это возможно. Единый комплексный продукт «Домобиль» для страхования автомобиля, дома или квартиры обходится значительно дешевле, чем покупка отдельных полисов страхования имущества и автомобиля (КАСКО).

Привыкайте к хорошему!

ОСАГО «Ингосстрах», Лицензия Росстрахнадзора С №0928 77
* в соответствии с условиями договора страхования «Домобиль» по страхованию транспортных средств, имущества и добровольного страхования ответственности с учетом понижающего коэффициента в размере 0,95 по риску «Ущерб» (КАСКО)
** лауреат премии «БРЭНД ГОДА/ЕВРО 2007» в категории «Финансовые корпорации и организации, Страхование, продукты и услуги»

Реклама

ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН
8 (495) 956 5555

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ИНГОССТРАХ ПЛАТИТ. ВСЕГДА.*

www.ingos.ru

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЫЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Клуб Святого Георгия

Зарубежье

На европейской карте жилой недвижимости Кипр при всех его экологических и ландшафтных достоинствах значится островом бизнес-класса. Стоимость домовладений здесь на порядок отличается от раскрученных курортов Франции и Италии. Но сейчас на западе острова запущен проект клубного поселка, в котором ценовой уровень начинается с верхней для Кипра точки — €4 млн за особняк.



Дальше только горы
Если из Ларнаки (восточный Кипр) ехать на запад, из окна автомобиля легко увидеть, как ландшафт становится разнообразнее и насыщеннее. После Лимассола полупустынная местность сменяется пальмовыми рощами, а в 25 километрах от Пафоса уже начинается знаменитый природный заповедник Акамас, который занимает весь северо-запад острова. Именно здесь, почти рядом с границей заповедника, начинается строительство клубного поселка Cap St Georges. Что в переводе означает «Мыс Святого Георгия».

Расположение поселка рядом с охраняемым природным заповедником замечательно не только тем, что через четверть часа можно оказаться в девственном лесу или около знаменитой купальни Афродиты. Главное преимущество — то, что на территории Акамаса запрещено всякое строительство. Причем, заметьте, там вам не здесь, и «нельзя» означает именно «нельзя», а не «трудно» или «дорого». Таким образом, Cap St Georges навсегда останется самым западным поселком Южного Кипра. Дальше — только горы.

В настоящее время то место, где появится Cap St Georges, выглядит вполне привычно для российского покупателя. Это расчищенная территория холма, амфитеатром спускающегося к побережью, на которой уже намечены будущие внутрипоселковые дороги, а строительство как таковое еще только начинается. Таким образом, продажи поселка начинаются со «стадии забора» — опять же знакомая для нас ситуация.

Впрочем, сама эта картинка даст много существенной информации внимательному наблюдателю. Уклон территории достаточно велик, чтобы дома, стоящие на второй и третьей линиях от побережья, имели прекрасный фронтальный вид на море, не заслоняемый соседями с передних линий.

Сам берег — белые меловые камни, на закате они краснеют, отражая садящееся за морем солнце. Но дело не только в чудных видах. Как известно, в соответствии с Морским кодексом территория побережья не может находиться в частной собственности.

ПОСЕЛОК CAP ST GEORGES

Местоположение	 западный Кипр (25 км от г. Пафос)
Количество домовладений	 50 (первая очередь — 20)
Площадь участков (соток)	 11—30
Площадь домов (кв. м)	 390—753
Цена домовладения	 (млн €): 4,04—9,59 (без учета скидок)
Срок окончания строительства	 2010 г. (первая очередь)
Тип договора	 оформление земли в собственность и договор подряда на строительство дома
Девелопер и правообладатель	 Silfona Ltd
Эксклюзивный продавец	 Savills (в России — IntermarkSavills)



ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: отличное расположение, гарантия того, что рядом не будут построены новые объекты, гармоничная архитектура, развитая социальная инфраструктура, сервис и безопасность.

Отрицательные: высокий ценовой уровень на начальной стадии строительства, возможная корректировка сроков окончания, которые зависят от активности покупателей.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

венности и должна быть открыта для доступа всем желающим. Иными словами, вы можете жить в самом что ни на есть закрытом клубном поселке, но никто не помешает группе молодых людей устроить пикник на пляже прямо у вас под носом. Так вот, этот каменистый берег — не самое удачное место для пикников, и вряд ли кто-то рискнет пригласить на лодке к меловым рифам Cap St Georges.

Кстати, линия побережья в этом месте сама собой является охраняемой территорией, непосредственно у моря запрещено всякое капитальное строительство. Зато временные сооружения строить можно — например, понтоный причал для яхт. Но он уже будет собственностью поселка.

Классика и современность
Инвестором строительства Cap St Georges является компания Silfona, учрежденная группой частных инвесторов. Один из ключевых инвесторов — наш соотечественник, президент ИК «Ренессанс Капитал» Игорь Сагирян, известный кроме всего прочего своими девелоперскими проектами в российских регионах. Отметим, что девелопмент — личный бизнес господина Сагиряна, не имеющий отношения к компании.

Архитектор поселка Джордж Андраос известен как создатель частных резиденций и бутик-отелей, в том числе королевских дворцов в Центральной Азии и кантри-клубов в Испа-

нии. В проекте Cap St Georges он является одним из инвесторов.

Поселок будет строиться в соответствии с единой концепцией, а к каждому участку привязан один из проектов, незатейливо названных Alpha, Beta, Gamma, Delta и Epsilon. Всего в клубном поселке будет 50 домовладений, из них 20 — первая очередь, которая будет закончена в 2010 году.

Архитектурный стиль Cap St Georges я бы назвал мягким хай-теком. Прямые линии стен, очень большая площадь остекления, максимум открытых пространств в сторону моря, просторные террасы и балконы — все это делает каждый дом частью окружения. Глядя на макеты домовладений, порой трудно сказать, где заканчивается дом и начинается ландшафт. Площади вилл — от 390 до 753 кв. м (не считая закрытых веранд) — вряд ли поразят воображение обитателя Рублевки, но, в конце концов, их функциональное назначение — дача у моря, а не место постоянного проживания. Создатели поселка позиционируют его как вторую или третью загородную недвижимость потенциальных покупателей.

Если архитектура поселка нарочито современная, то отделка предусмотрена отчасти классическая, причем с учетом местных, то есть кипрских, традиций. Натуральный камень, традиционная для Кипра мозаика, твердые породы дерева и живые растения как элемент дизайна — все это должно создать комфорт и уют средиземноморской дачи.

Покупатель имеет возможность изменить детали проекта в соответствии со своими вкусами и предпочтениями, но в целом архитектурный облик каждого дома останется неизменным.

Все по очереди

Кроме всего перечисленного у Cap St Georges есть и другие достоинства, которыми определяется нехарактерная для Кипра цена домовладений.

Во-первых, многоуровневая система охраны. На острове вообще немного поселков с централизованной и надежной системой охраны. Это связано



прежде всего с низким уровнем преступности, что само по себе является плюсом. Однако, учитывая статус будущих обитателей Cap St Georges, надежная охрана будет нелишней для защиты от папарацци или назойливых поклонников. Она должна обеспечить неприкосновенность по-настоящему клубного характера проекта.

Во-вторых, резиденты будут обеспечены высококласным сервисом, управлять которым будет один из лучших пятизвездочных отелей на Кипре. Водители и консьержи, гувернеры и садовники, повара и уборщицы всегда будут готовы выполнить персональные

распоряжения хозяев или их гостей. Кстати, управляющая компания при желании владельца может выгодно сдать его собственность в аренду. Кроме того, в Cap St Georges будет собственная развитая инфраструктура: пляжный клубный дом, бар и ресторан, спа-салон, тренажерный зал, теннисный корт, кинотеатр, конференц-зал.

И наконец, еще одно важное преимущество Cap St Georges: этот поселок как нельзя лучше подходит гольфистам и яхтсменам. Неподалеку от него идет сооружение одной из лучших пристаней Средиземноморья. С 2011 года она легко сможет

конкурировать с местами стоянок яхт на французском Лазурном побережье или итальянском побережье Амальфи, при том что цены здесь будут значительно ниже. Рядом с поселком находятся три чемпионских поля для гольфа.

Недостаток проекта — возможность переноса сроков завершения всего поселка. Все дома по решению инвесторов будут возводиться только под конкретного покупателя. Иными словами, если часть домовладений останутся непроданными к обозначенному сроку завершения строительства, сроки, естественно, будут скорректированы.

Пока трудно сказать, насколько успешными будут продажи в условиях развивающегося финансового кризиса. Поэтому для первых покупателей предусмотрены бонусы: скидка 25% до 15 декабря на все виллы и до 40% на некоторые виллы не у моря в первой очереди строительства. Кроме того, по решению инвесторов вторая очередь строительства начнется только после окончания первой. Таким образом, владельцы первых 20 домов будут полноценно пользоваться своей недвижимостью, и им не слишком помешает будущее в отдалении строительство второй очереди поселка.

Андрей Воскресенский

РЕКЛАМА

МИАН
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Для решения этих и 1000 других задач и работает МИАН.

- 35 регионов
- 60 офисов
- 2000 сотрудников
- 108 ипотечных программ от банков - партнеров
- 7380 объектов в единой федеральной базе на нашем сайте www.mian.ru
- 1 Ваш персональный менеджер

Результат — более 120 тысяч* россиян улучшили свои жилищные условия с помощью МИАН за 13 лет нашей работы.

И главное.

Мы помогаем нашим Клиентам в принятии жизненно важных решений. Мы чувствуем свою ответственность за это и используем весь свой опыт, чтобы помочь Вам. Потому что мы хотим, чтобы Вы жили лучше.

Заходите к нам и...

Живите лучше!

8 800 700 60 60
(495) 974 62 62

www.mian.ru

* По данным аналитической службы МИАН на октябрь 2008



ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Панель по-новому

модернизация

Цены на квартиры в столичных панельных домах уже давно и весьма успешно соревнуются со стоимостью жилья в индивидуальных проектах. Чтобы индустриальные серии не уступали монолитно-кирпичным строениям не только в стоимости, но и по своим потребительским характеристикам, их постоянно модернизируют. Главные недостатки панели — отсутствие возможности спланировать квартиру по своему желанию и однообразие фасадных решений — постепенно уходят в прошлое. А сами дома дорастают до 25 этажей.

Соперник на подходе

Почти две трети покупателей, колеблющихся между приобретением квартиры в монолитной или панельной новостройке равной ценовой категории, останавливают выбор на доме, произведенном индустриальным способом. Из-за более высоких темпов строительства такой выбор можно считать вполне оправданным. А в связи с финансовым кризисом появился и еще один аргумент в пользу панели. В отличие от проектов компаний, работающих в монолитном сегменте, вероятность замораживания строящихся индустриальных объектов, да и риски незапуска новых гораздо ниже. Такие ситуации городские власти практически исключили, оптом выкупив у компаний, работающих в сегменте индустриального домостроения, около 500 тыс. кв. м.

Причина понятна. Панельные дома активно используются под социальное жилье, поэтому городские власти заинтересованы в том, чтобы возводящие их компании имели возможность работать вне зависимости от ситуации на финансовом рынке. Полученные от оптовой продажи средства пойдут на погашение

кредиторских задолженностей и дальнейшего строительства.

Таким образом, панельное жилье возводиться будет, но и ожидать заметного уменьшения цен на него не стоит. В отличие от улучшения его потребительских характеристик. Ведь что ни говори, но у индустриальных домов репутация все же не очень. Хотя бы потому, что они серийные, типовые.

Эти претензии не совсем справедливы. Ведь ни в одном монолитном доме не удастся приобрести квартиру именно той площади, которую хотелось бы самому покупателю. Выбирать все равно придется из набора, предусмотренного проектом. Свободные планировки тоже не вполне свободны. Скажем, зоны санузлов и кухонь заданы застройщиком, изменить их местоположение не удастся. Изменить габариты, правда, можно, если еще в процессе строительства дома внести в планировочное решение квартиры коррективы. Но если мысль переделать все на свой лад придет после сдачи дома, то перепланировку придется согласовывать. И не бесплатно.

С «типичностью» панельных домов тоже не все очевидно. Пример — одна из самых



Дом КУБ компании «Главстрой» соединяет преимущества каркасно-монолитной и полносборной строительных систем

последних внедренных серий — Д-25Н1 (это означает «дом новой серии Домостроительного комбината №1 высотой 25 этажей»). Впрочем, Д-25Н1 интересен вовсе не названием. Это дом-трансформер с меняющимся по необходимости набором квартир. «Его можно оснастить, например, только однокомнатными (площадью от 41,3 кв. м) и двухкомнатными (от 63,3 кв. м) квартирами», рассказывает главный инженер ДСК-1 Роман Шурер. — Однако при необходимости линейку квартир можно расширить, добавить «трешки» и четырехкомнатные».

Такая гибкость возможностей связана с тем, что серия Д-25Н1 допускает возможность объединять несколько небольших квартир в одну. Во всех квартирах предусмотрены просторные гостиные-кухни. Кроме того, как обещают на комбинате, не будет двух домов этой серии с одинаковыми фасадами. Монтаж пилотного дома серии, который ведется на 19-м километре Щелковского шоссе, завершится через месяц. 25-этажные дома этой же серии в ближайшее время появятся в Кузьминках, а потом и в других районах Москвы и Подмосковья.

Опять,

но в двадцать пять
Другие индустриальные новинки сериями назвать нельзя, скорее это «апгрейд» ранее разработанных. Кстати, основные направления, по которым делаются изменения, заданы типичными параметрами монолитных домов. Например, просторные санузлы с непременным наличием гостевого в квартирах, состоящих больше чем из двух комнат, а основного — в соседстве не с кухонной зоной, а со спальней. Эти изменения МНИИЭП (Московский НИИ типологии и экспериментального проектирования, раз-

работчик большинства современных индустриальных домов) предложил для самых распространенных серий П-44Т (выпускает ДСК-1), П-46М (ДСК-3, входящий в состав ГК «ПИК»), МЗМ (МПКС в составе «Главстрой»). Кроме планировочных решений к монолитным стандартам подтянулась и высота модернизированных индустриальных домов: они подросли до 25 этажей.

До этого уровня дорос, например, КОПЭ-М «Парус», высота которого ранее была ограничена 22 этажами. Дом производит ДСК-2, входящий в ГК ПИК, а разрабатывался он сов-

местно с «Моспроектом». В общем-то и 22-этажный вариант не так уж стар: его выпустили в 2003 году, решая, как говорят в ГК ПИК, в качестве основной задачу создания индустриального дома, не уступающего по пластике и выразительности монолитным. В итоге у КОПЭ-М «Парус» появились сложный силуэт, создаваемый лоджиями, эркерами, полукруглыми балконами; воздушность и легкость за счет большой (60% поверхности) площади остекления, а также индивидуальность, достигаемая разнообразием цветовой гаммы фасадов. В новой, 25-этажной версии, кроме того, увеличили общую площадь квартир и кладовок, расширили кухни (до 13,75 м), в трех- и четырехкомнатных спланировали гостевые санузлы. Кроме того, в четырехкомнатных квартирах предусмотрели по две лоджии. Первый такой дом-башня был сдан летом нынешнего года в Химках.

Модернизацию хорошо известных домов ГМС-1 (их принято называть не серией, а строительной системой) готовит и «Главстрой». «Модернизация системы ГМС-1 заключается в создании новых блок-секций (БС), которые позволяют увеличить количество квартир на этаже и их площадь, а также строить здания высотой до 25 этажей», — рассказывает директор по связям с общественностью «Главстрой» Иван Слепцов. — К примеру, широко используемая в настоящее время БС-05 имеет площадь этажа 190 кв. м. А разработанные БС-10 и БС-12 — от 265 м. Изменения коснутся и существующих блок-секций: разрабатываются новые варианты фасадов с применением доборных архитектурных элементов, например с облицовкой под кирпич, цветной плиткой и стеклокерамикой. Появятся различные варианты ограждений лоджий. Также будет внедрена современная отделка входных групп и жилых помещений». Дома новой модификации ГМС-1 нач-

нут возводить в конце нынешнего — начале следующего года, в первую очередь они появятся в Подольске.

Дорогое удовольствие

На самом деле новинок в индустриальном домостроении больше. И касаются они не только панельной технологии. Так, «Главстрой» разрабатывает систему КУБ, объединяющую преимущества каркасно-монолитной и полносборной строительных систем. С ее помощью можно строить дома любого силуэта до 25 этажей и с высотой потолков до 4,2 м. Причем минимальное количество вертикальных элементов каркаса дает свободу планировочным решениям. «Если сравнивать с аналогичными по масштабу монолитными проектами, то применение этой системы экономит трудовые ресурсы, сокращает время строительства, снижается инвестиционная емкость проекта», — поясняют в «Главстрое». — При этом по потребительским свойствам эти здания сопоставимы с монолитными строениями».

Правда, как показывает практика, индустриальные дома, которые по своим характеристикам почти не уступают монолитным, в нынешней реальности приживаются далеко не всегда. Так, разработанная несколько лет назад по схожей технологии серия БМС (башня монолитно-сборная; занимается ею ДСК-1) пока широкого распространения не получила. Как не получила его и серия «Юбилейный» того же комбината, в которой при сохранении панельной технологии — квартиры свободной планировки. Возможно, время столь явных конкурентов монолита еще не пришло, но, скорее всего, дело в цене. Такова особенность всего индустриального: его себестоимость снижается, когда процесс встанет на поток, а на первых порах квартиры в таких домах получаются слишком дорогими.

Наталья Павлова-Каткова

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

«Меркурий-Сити» - новый проект в деловом центре Москва-Сити.

70-этажная золотистая башня, в которой элегантные апартаменты удачно сочетаются с современными офисами, являясь уникальным местом для комфортной жизни и успешного ведения бизнеса.

Тел. +7 (495) 651-651-0

E-mail: mercury@mercury-development.com

www.mercury-city.com

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Янтарный Город
в Строгино

Дом там,
где наше сердце

“У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...”

Сэр Генри Уоттон. “Основы архитектуры”

СИТИ
XXI ВЕК

Проектная декларация ЗАО “СИТИ-XXI век” размещена на сайте компании

783-05-83
www.city-xxi.ru

ДОМ интерьер

В домашнем свете

сезоны

Дни становятся все короче, и большинство из нас всю рабочую неделю возвращается домой в темноте. Поэтому хочется добавить в свою жизнь хотя бы искусственного света, поменяв источники освещения.



Светильник Metaspot Zukka



Светильник La Murrina Caracallat



Светильник Emme Pi Light



Светильник Alt Lucialternative Full Moon

Сценарий для лампы
Свет может изменить многое. Театральные художники, например, говорят, что правильно поставленное освещение — это три четверти успеха театральных декораций.

На домашней сцене роль «рампы» и «софитов» не менее важна. При помощи светильников можно раздвинуть границы пространства и облагородить интерьер, и наоборот, неправильно подобранное световое оформление может исказить цвет и форму предметов обстановки.

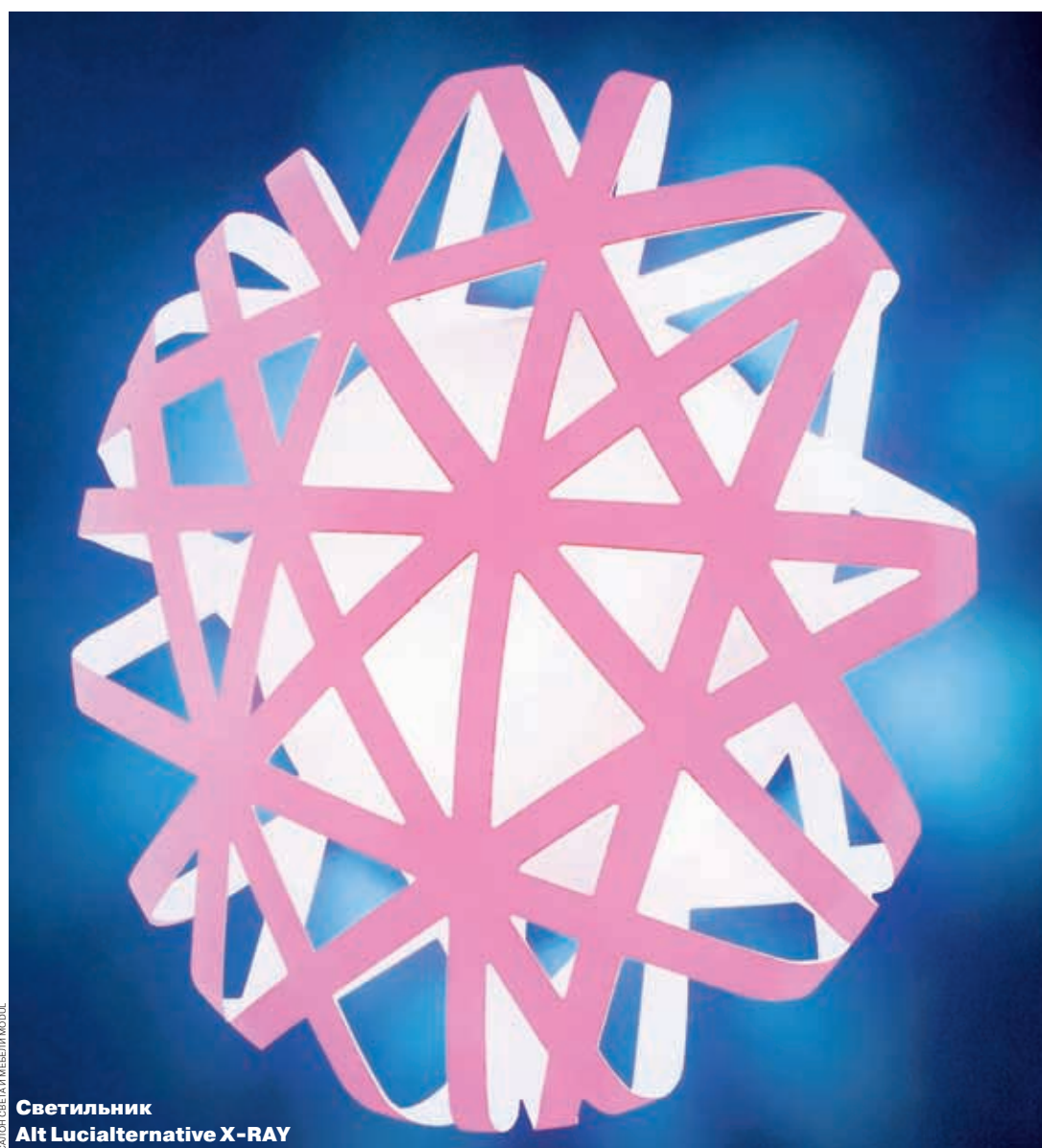
В качестве источников света в современных люстрах, торшерах, бра используются лампы накаливания, галогенные, люминесцентные, светодиодные лампы и оптическое волокно, а в зависимости от размера ламп светильники разделяют на точечные, дающие направленный свет, и светильники рассеянного света с большой светящейся

поверхностью. Разработка освещения — наиболее сложная составляющая дизайна интерьера, требующая специальных знаний, поэтому ее лучше поручить профессионалу.

Светильники как предметы интерьера чрезвычайно разнообразны по стилю, причем спросом пользуются все направления — от классики до новейших разработок для дома в стиле так называемого технического света.



Светильник фабрики Vaga



Светильник Alt Lucialternative X-RAY

Незабытое старое
Изготовлением традиционных светильников занимается целый ряд итальянских производителей.

Девиз фабрики Il Paralume Marina: «создавать изделия, которые завтра станут антикварными». Стекланные абажуры и корпуса для ламп делают в знаменитых мастерских венецианского острова Мурано, а украшающие изделия стразы из многоцветного хрусталя изготавливают флорентийские ма-

стера. Богатство отделки — кружевные ленты, вышивка, кисти из бисера, как и основания из стекла и латуни, — это все ручная работа. Причем светильники здесь изготавливают не только по каталогу, но и разрабатывают по заказу клиента.

Несмотря на свою приверженность прошлому, Il Paralume Marina — фирма довольно молодая, а вот флорентийский бренд Banci имеет более чем столетнюю историю. Люстры Banci собираются вручную,

и помимо флорентийских ремесленных традиций изготовления хрусталя на фирме используют старинные технологииковки и окраски металла, которыми Флоренция прославилась еще в эпоху Ренессанса. Кроме коллекции люстр La Tradizione в духе классики позапрошлого века, но по разработкам собственной дизайн-студии фабрика выпускает коллекции La Metamorfosi, La Naturallezza и L'Immaginazione подвесных, потолочных, настен-



Светильник il Paralume Marina



Светильник il Paralume Marina

ных и напольных светильников в стилях ар-нуво и ар-деко. Еще одна флорентийская компания, специализирующаяся на светильниках ручной работы в стиле неоклассики, — Vaga. Наряду с хрусталем, муранским стеклом и другими характерными для итальянского предметного искусства материалами фабрика использует и современные материалы, например никель, но все изделия выполнены под старину и на каждом есть именная бирка мастера.

Люстры в стиле венецианских светильников XVIII–XIX веков из муранского стекла изготавливают фирмы Arti di Murano, Barovier & Toso, AvMazega, La Murrina. Мурриной называют мозаичное стекло, сделанное путем наслаивания осколков, вставляемых в стеклянную массу. Красочные узоры такой мозаики лучше всего разглядывать на просвет, поэтому муранское стекло идеально под-

ходит для плафонов и абажуров. Помимо люстр, копирующих старинные модели, La Murrina создает светильники по эскизам современных дизайнеров, в том числе таких известных как Карим Рашид и Оскар Тускетс Бланка. Одна из новых моделей бренда, появившихся недавно в московских салонах, — люстра Caracalla S с абажуром, имитирующим перевернутый цветок. Стекланные лепестки абажура золотистого окраса. Этот свет напомнил дизайнерам студии La Murrina освещение в знаменитых термах Каракаллы, где в оконные переплеты вставлены тонкие пластинки из полупрозрачного камня цвета слоновой кости. К люстре можно подобрать торшер или настольную лампу.

Еще одну линию венецианского ремесленного наследия развивает фабрика Emme Pi Light, которая производит люстры и бра с изящным металлическим каркасом, хрустальными

подвесками и абажурами из яркого шелка и органзы. Разнообразие цветовых решений, представленных в коллекциях Classico, Tradizionale и Flowery, поражает. В качестве подвесок используются кристаллы Swarovski или египетский хрусталь асфор. Керамические розочки, украшающие многие модели, вылеплены вручную — на них можно разглядеть отпечатки пальцев мастера.

Аранжированная роскошь

Прекрасные образцы светильников в стиле модерн и ар-деко представлены в ассортименте фабрики Ceramiche Carlesso. Особенно большой выбор настольных и напольных ламп, основным материалом для производства которых является керамика. Одна из новинок — модель Aigo — настольная лампа с корпусом из белой или черной майолики и шелковым абажуром в тон. Благодаря мо-

Антоновка
коттеджный поселок

Новые участки на Калужском шоссе

«...Помню раннее, свежее, тихое утро... Помню большой, весь золотой, подсыхший и поредевший сад, помню кленовые аллеи, тонкий аромат опавшей листвы и — запах антоновских яблок, запах меда и осенней свежести... Воздух так чист, точно его совсем нет. ...как хорошо жить на свете!»

И.А. Бунин, «Антоновские яблоки»

ДОМ интерьер



Светильник Banci



Светильник Ceramiche Carlesso Srl Linn

нохромности лампа выглядит очень элегантно, а силуэт, напоминающий птицу марабу, придает ей некоторую ироничность. Модель Linn, напротив, откровенно роскошна. Основание из майолики в форме овальной античной вазы покрыто золотой фольгой, сверху — большой абакс из золотисто-бронзового шелка с листовым рисунком. Люстра Steelfly на десять рожков представляет собой инсталляцию из стальных лент-синусоид, настолько тонких и невесомых, что кажется, будто их удерживают в воздухе абажуры-крылышки, закрепленные вокруг рожков по краям ленты.

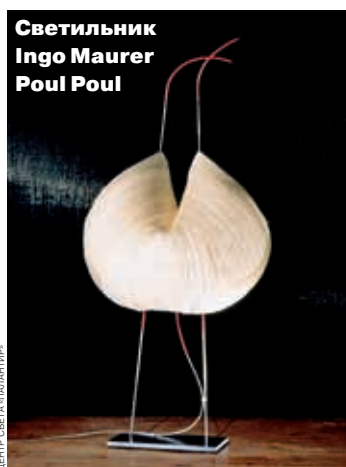
Светильники из муранского стекла в современной стилистике и в современных вариациях модерна и ар-деко выпускает фабрика Alt Lucialternative. Отличительная черта изделий этого бренда — сочетание пестрых красок и простых форм либо, наоборот, од-

нотность с акцентом на форму. В ассортименте много подвесных светильников и крепящихся к потолку плафонов, к которым можно подобрать настенные модели аналогичного дизайна.

Помимо итальянских марок среди производителей, выпускающих светильники в современном стиле и современной интерпретации классики, известностью пользуются испанские и французские марки. Фабрика Lorefar, например, выпускает коллекцию люстр Wagner с текстильными абажурами и хрустальными подвесками. При этом, несмотря на использование традиционных материалов, при взгляде на любую модель очевидно, что дизайн хотя и создан по мотивам прошлого, но родом из нашего времени. Интересные модели на тему классики выпускает также барселонская компания Modiss. Коллекции подвесных и настольных ламп Rossana и Va-



Светильник Ceramiche Carlesso Airo



Светильник Ingo Maurer Poul Poul

Светильник Lorefar, модель Wagner



Светильник Lorefar, модель Wagner

Без аналогов

Мода встраивать светильники в стены, пол и потолок, использовать споты, даунлайты, системы токовых шин и другой технический и архитектурный свет пришла в дома и квартиры относительно недавно и пользуется большой популярностью. Лидирующие позиции на рынке светильников в стиле техно с применением инновационных технологий LED, RGB и оптического волокна занимают немецкие и бельгийские производители. В каталогах старейшей немецкой фабрики Brumberg, специализирующейся на выпуске осветительных приборов, помимо моделей в классическом стиле

сотни страниц занимают элементы подсветки — встраиваемые и накладные споты и даунлайты разных форм, размеров, технических характеристик. Есть даже споты с хрустальными подвесками, обрамляющими обод встроенного в стену мини-проектора, — хай-тек с прививкой классического декора. В сфере технического и архитектурного света по широте ассортимента и охвату рынка с Brumberg вполне может конкурировать молодая бель-

гийская компания Delta Light или итальянская фирма Metasrot, выпускающая три линии светильников: Gemini, Tecnica, Architect. В этом году появилась еще одна линия — Delight 2008, в которой собраны оригинальные дизайнерские разработки в стиле техно.

Новаторские светильники, в которых упор делается не на техническую составляющую, а на оригинальность дизайна, выпускает немецкий бренд Serfen. При этом дизайнерские



Светильник Serien Zoom

идеи заключаются в развитии функциональности. Например, модель Ventilator, придуманная в 1980-е Манфредом Вольфом, соединяет в себе функции вентилятора и подвесного потолочного светильника. Та же идея, но оформленная иначе лежит в основе модели Propeller дизайнера Якова Кауфмана. Люстра с большим плафоном в форме крыла снабжена механизмом, который позволяет вращать плафон с разной скоростью. Новая модель от Serfen, недавно появившаяся в московских салонах, — люстра Zoom. Стальной каркас абажура сделан в виде ленты-гармошки, на пересечении ребер которой с внутренней стороны располагаются миниатюрные лампы-свечи. Такая конструкция позволяет легко сужать и расширять импровизированный абажур, меняя размер светового пятна.

Иной, не утилитарный подход отличает продукцию одного из самых оригинальных итальянских брендов — Ingo Maurer. Основной упор в дизайне сделан на художественную составляющую, каждый светиль-



Светильник Banci



Светильник фабрики Вага

ник является настоящим арт-объектом. Владелец бренда и автор большинства моделей Ingo Maurer использует для их создания самые разные, порой неожиданные материалы, например разбитую посуду, гусиные перья, бутылки из-под вина, трубки от зубной пасты. Самые поэтичные работы сделаны с применением бумаги, которую Маурер, типограф по образованию, особенно любит использовать в качестве фильтров и отражателей. Такова, например, коллекция торшеров MaMo Nouchies со скульптурными абажурами из плиссированной бумаги, которую создала в соавторстве Ingo Maurer и Дагмар Момбахер.

Марина Шония

Ленинский пр-т., 87

Продажа апартаментов

- Площадь от 43 до 70 кв.м.
- Стоимость от 5 600 \$/кв.м.

+7 (499) 133 62 46
+7 (919) 108 05 90

ЖК «Смоленская застава»

Земледельческий переулок, вл. 20

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО КВАРТИРАМ И ОФИСАМ

ДОМ ПОСТРОЕН

223-53-53

Проектная декларация на www.smolenka.info

ОАО «Авгур Эстейт»

РЕКЛАМА

жилой комплекс у Мосфильмовской

«ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»

Картина вашего будущего

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где вы живете?», ведь вы живете на Мосфильме!

Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

В комплексе предусмотрен подземный паркинг площадью около 11 000 м², рассчитанный на 402 машиноместа. Первые этажи — нежилые помещения, где будут размещены объекты инфраструктуры. Площадь *кухонь* в квартирах — от 12 м². *Высота жилого этажа* — 3,3 м. Все трех- и четырехкомнатные квартиры имеют расположение окон на две или три стороны света. Имеется конструктивная возможность объединения квартир в блоки по горизонтали.

МОРЕ ПЛАЗА

66-238-55

© 1999-02-27-0-714292457-1 Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Проектная декларация размещена на сайте www.more-plaza.ru ЗАО «М.О.Р.Е.-Плaza». Реклама

ДОМ архитектура

Показательное выступление

фасады



(Окончание. Начало на стр. 25)

Однако, по мнению опрошенных «Ъ-Домом» архитекторов, эркеры могут использоваться не только как стилизованный прием ретроархитектуры, но и как вполне актуальный и самодостаточный элемент декора. Их появление в современных постройках оправдывается в том числе требованиями инсоляции помещений и модой на панорамное остекление.

В большинстве случаев выполняемое в современных постройках панорамное остекление выступает за линию фасада. Ряд экспертов полагает, что и такой выступ вполне можно считать эркером, ведь толковые словари определяют его именно как полукруглый, треугольный или многогранный остекленный выступ в стене здания. В любом случае образованные за счет панорамного остекления выступы выполняют ту же функцию, что и эркеры, — делают фасад более выпуклым и создают нестандартное внутреннее пространство для обитателей дома.

На новых московских домах довольно часто встречаются и классические эркеры. Они есть даже в самых массовых современных панельных зданиях Москвы серии П44Т — в каждой двух-, трех- и четырехкомнатной квартире, причем в некоторых квартирах их даже два: трапециевидный на кухне и треугольный в маленькой комнате.

Занятая ниша

«Будучи необычным дизайнерским решением, эркер может вызвать интерес у клиента, но важным фактором при выборе квартиры для аренды он не является», — считает Вероника Стихина, руководитель отдела по работе с собственниками компании Blackwood. — На арендную плату наличие эркера также не влияет. Но для некоторых покупателей квартир наличие эркера может иметь большее значение».

Другие риэлтеры также отмечают рост популярности эркеров. «В случае продажи квартиры наличие эркера — несомненное преимущество», — уверен Сергей Хорошков, член совета директоров ГК «Московский ипотечный центр». — Такая тенденция особенно заметна на вторичном рынке. То есть, если бюджет позволяет, клиент, как правило, выбирает квартиру с одним или несколькими эркерами. На первичном рынке наличие эркера практически не сказывается на цене».

Впрочем, наличие эркера не всегда вызывает восторг у покупателя квартиры: платить за него приходится как за полноценную жилплощадь, а найти



этому «аппендиксу» удачное применение удастся не всегда.

Автор этих строк сам когда-то арендовал квартиру в упомянутом П44Т и был весьма озадачен наличием на кухне треугольного эркера. Обычный кухонный стол туда не поставишь, карниз для штор тоже требуется нестандартный. В результате этот пятый угол комнаты пришлось заполнить с помощью нескольких небольших столов.

Однако грамотное оформление эркера — непростая задача не только для обывателя, но и для профессионального дизайнера интерьеров. «На фасаде они всегда смотрятся здорово, а в помещении — только если окна большие. Тогда эркер действительно позволяет расширить пространство», — объясняет дизайнер Светлана Ставицкая. — Большой выступ с панорамным остеклением — это просто мечта дизайнера. Но если окна маленькие, амбразуры, работа с ними тяжело».

Впрочем, дизайнерское решение зависит от того, как планируется использовать это дополнительное пространство комнаты. Чаще всего в эркере помещают столовую зону или уголок отдыха — диван или кресло с журнальным столиком, рассказывает Светлана Ставицкая. Особое внимание при оформлении эркерных дизайнеры советуют обращать на драпировку окон, особенно в том случае, если они небольшие. Для таких драпировок выпускают даже специальные изогнутые карнизы.

В некоторых случаях в эркер удачно вписывается кровать, причем расположить ее можно любой стороной к окну. Тут все зависит от ориентации окон по сторонам света — следует выбрать такой вариант, при котором солнце на рассвете не будет светить в глаза. Традиционно в эркерной части оборудуются и кабинетная зона с рабочим столом и креслом. Например, у императрицы Марии Федоровны в Павловском дворце был специальный небольшой кабинет «Фонарик?» с эркером.

В любом случае наличие в доме дополнительного пространства в виде эркерного выступа открывает простор для нестандартных дизайнерских решений. Определенный круг поклонников у этого архитектурного элемента, несомненно, есть: он будет настоящей находкой для любителей следить за происходящим вокруг, не выходя за пределы своего дома. Кроме того, с точки зрения оформления эркер гораздо уютнее, чем традиционный балкон и даже защищенная от ветра застекленная лоджия.

Никита Аронов

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Малые в форме

сектор рынка

В желании обитать в доме достаточно высокого класса, но в небольшой квартире, сопоставимой по площади с квартирой в типовом жилье, не содержится никакого противоречия. Да и возможность для реализации такого желания московский рынок жилой недвижимости предоставляет. Хоть пока и не слишком часто.



В одном из самых масштабных объектов бизнес-класса — «Доме на Беговой» — есть квартиры площадью от 43 кв. м ФОТО ИТАР-ТАСС

Маленького понемножку

Один из основных трендов покупательского спроса на рынке городского жилья — переориентация интересов с количественных характеристик на качественные и, как следствие, повышенное внимание к небольшим квартирам в домах достаточно высокого ранга. «Покупатели подобных площадей не хотят жертвовать комфортом, поэтому скорее предпочитают приобрести небольшую квартиру в доме бизнес-класса, чем жилье большей площади, но в доме более низкого уровня, где, соответственно, и другой уровень социального окружения», — говорит руководитель департамента городской недвижимости компании HomeHunter Татьяна Вакуленко. — Бизнес-класс объединяет людей с одним уровнем доходов, кроме того, дает преимущество пользования дополнительными опциями, в числе которых инфраструктурная составляющая, охраняемая территория, что обеспечивает более высокий уровень безопасности и комфортности проживания, чем в домах экономкласса. Безусловно, это и хорошее местоположение, и транспортная доступность, и хорошее качество строительства и инженерных коммуникаций».

Под небольшими квартирами в бизнес-классе понимаются площади, соответствующие принятым в типовых домах. То есть однокомнатные квартиры площадью от 35 до 45 кв. м, двухкомнатные от 50 до 60, трехкомнатные от 65 до 80, четырехкомнатные площадью 80–90 кв. м. «Спрос на такие квартиры в домах бизнес-класса держится на довольно высоком уровне: они раскупаются в первую очередь», — рассказывает управляющий партнер компании «Мизель-Новостройки» Оксана Каарма. — Однако, как и в других сегментах, спрос здесь превышает предложение: маленькие квартиры в проектах бизнес-класса на сегодняшний день редкость».

Маленькие квартиры в качественных домах — редкость настолько большая, что некоторые аналитики в большом массиве статистической информации их попросту не замечают. «Таких квартир не бывает», — категорично заявляет руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. — Современные монолитные, монолитно-кирпичные и монолитно-панельные дома строятся по современным планам и имеют, как правило, свободную планировку. Количество комнат, а также их площади в таких домах зависят от

того, где и какие стены будут установлены. Однокомнатные квартиры в таких домах имеют площадь не меньше 50 кв. м, двухкомнатные — от 70 кв. м, трехкомнатные — от 100 кв. м».

В отличие от аналитиков практики, которые внимательно следят не только за усредненной ситуацией на рынке, но и за каждым отдельным проектом, маленькие квартиры замечают и закономерно следят за их расположением — тоже.

«В последнее время на рынке московской недвижимости существует тенденция: чем восточнее и южнее находятся новые проекты, тем больше вероятность найти маленькую по площади квартиру. Чем западнее и северо-западнее, тем, со-

двухкомнатные площадью 50–60 кв. м и трехкомнатные площадью примерно 80 кв. м. «Это сопоставимо с площадью квартир в типовых домах, например серии П44Т», — говорит генеральный директор компании «Оргстройинвест» Светлана Третьякова. — По опыту прошлых продаж мы знаем, что покупательский интерес к таким площадям очень велик. Если эти тенденции сохранятся, то небольшие квартиры мы включим и в последующие индивидуальные проекты нашего «Полуострова Крым»».

И уже строящиеся объекты, в которых предусмотрены небольшие квартиры, можно вспомнить, например, ЖК «Московские окна», который возво-

гом престижном округе — ЗАО. Так, в расположенном по соседству с Поклонной горой ЖК «Аврора» есть квартиры площадью 48 кв. м. А пальму первенства удерживает, пожалуй, строгинский ЖК «Лазурный близ» (проект ведет компания «Сити — XXI век»), где в самых маленьких квартирах всего 39 кв. м. Так что при желании найти в Москве небольшие квартиры можно. Хотя их доля в общем количестве предложений очень невелика.

Так почему же, несмотря на большой интерес покупателей, девелоперы не спешат массово включать в проекты бизнес-класса жилье небольших площадей? Одно из объяснений этого приводит Юрий Синяев из «Конти»: «Девелоперу нерентабельно строить подобные квартиры, поскольку при строительстве маленьких квартир общий выход продаваемых площадей будет существенно ниже, чем при строительстве больших площадей. Данный фактор способствует удорожанию проекта, себестоимость квадратного метра в домах с маленькими квартирами возрастает на 5–15%. Впрочем, с этим утверждением можно поспорить. «В домах как с большими, так и с маленькими квартирами можно выдерживать одинаковую пропорцию между продаваемыми площадями и площадями общего пользования», — говорит Светлана Третьякова. — В наших проектах доля последних будет составлять около 35%. Поэтому себестоимость строительства не слишком возрастет».

А если и возрастет, то с лихвой покрывается разницей в цене продажи: квадратный метр в квартирах небольших площадей традиционно дороже, чем в больших. Так, по данным ГК Vesco, сегодня маленькие квартиры в «Доме на Беговой» продаются по \$5,3–5,7 тыс. за 1 кв. м, тогда как большие квартиры в том же комплексе — по \$4,5–5 тыс. А например, в ЖК «Аврора» разница в цене квадратного метра достигает \$1,4 тыс. (небольшие квартиры по \$6–6,7 тыс. за 1 кв. м, большие — по \$5,3–5,5 тыс.). Поэтому основную причину небольшого количества малогабаритных квартир в домах бизнес-класса, наверное, надо искать в другом. «Наличие малогабаритных квартир в проекте объясняется стремлением девелоперов за счет этого привлечь еще большее число покупателей», — говорит Оксана Каарма. — Однако, несмотря на устойчивый спрос, девелоперы не спешат его удовлетворять. Это связано с тем, что переизбыток малогабаритных квартир может понизить класс объекта». Пока еще действительно может. Но чем выше будет покупательский интерес к небольшим квартирам в домах бизнес-класса, тем меньше сомнений будет оставаться у девелоперов. Это лишь вопрос времени — процесс оптимизации жилых площадей уже начался.

Наталья Павлова-Каткова



В доме бизнес-класса на Варшавском шоссе (входит в проект «Полуостров Крым») будут квартиры такой же площади, как в серийных домах

ответственно, вероятность меньше, — делится своими наблюдениями директор по маркетингу группы компаний «Конти» Юрий Синяев. — Причينا в том, что на западе и северо-западе Москвы спросом пользуются квартиры большей площади, что объясняется престижностью этих районов и большими финансовыми возможностями тех, кто собирается приобрести там жилье».

Нагрузка на метр

Действительно, небольшие квартиры на юге и востоке Москвы встречаются чаще — как в уже реализуемых проектах, так и в тех, к строительству которых только собираются приступить. В качестве примера последних можно привести проект «Полуостров Крым», который «Оргстройинвест» реализует в ЮАО на месте сносимых пятиэтажек. В доме по индивидуальному проекту, строительство которого начнется весной следующего года, сразу после сноса хрущевки, предусмотрены однокомнатные квартиры площадью 40–42 кв. м,

дится неподалеку от Терлецкого лесопарка в ВАО (застройщик — «НБМ-Стройсервис»). Здесь площадь однокомнатных квартир начинается от 43 кв. м, а если не считать балкона, то останется и вовсе 38 с небольшим. Любопытно, что в том же комплексе имеется и двухуровневая квартира, площадь которой лишь чуть-чуть не дотягивает до 500 кв. м. Еще один строящийся в том же округе комплекс — «Лосинный остров» (девелопер — «Дон-строй»), где предусмотрены квартиры площадью от 48 кв. м. Как объясняют в компании, покупательский интерес к небольшим квартирам они заметили достаточно давно, поэтому включают такие площади практически во все свои проекты вне зависимости от их территориального расположения. Более того, самые маленькие из их квартир (43 кв. м) находятся отнюдь не на востоке Москвы, а на границе Северо-Западного и Центрального административных округов. Речь идет о ЖК «Дом на Беговой». Квартиры небольшой площади встречаются и в дру-

TWEED

Недвижимость



Ул. Новый Арбат

Новый дом расположен в историческом районе Москвы. Здание выполнено в динамичном современном стиле. Большая площадь остекления и современные инженерные решения делают этот дом комфортным и безопасным. Квартиры спроектированы таким образом, что часть окон выходит на тихий дворик. Предлагаются квартиры без отделки площадью от 160 до 350 м². Красивые виды на Москву-реку. Дом готов.



«Sport House», ул. 3-я Фрунзенская

В клубном доме, в одном из самых престижных районов Москвы, предлагаются квартиры общей площадью от 170 до 360 м². В доме: оздоровительный комплекс, теннисный клуб. Дом выполнен в стиле «сталинского» конструктивизма, в отделке фасадов использованы натуральные материалы, большие площади остекления. Подземный паркинг. Дом готов к проживанию.



Пожарский пер., 11

Современный двухуровневый трехсторонний пентхаус площадью 253 м². Из окон открывается панорамный вид на Москву. Дизайнерский ремонт, кухня-гостиная, 2 спальни, зона отдыха, 3 с/у, балкон-терраса. 2 машиноместа в подземном паркинге. Частный дом со всеми удобствами в самом центре города.



«Времена года», Старомонетный пер.

2-уровневый пентхаус площадью 250 м², дорогая отделка, мебель от ведущего итальянского дизайнера. Прекрасные виды на храм Христа Спасителя и Кремль. Инфраструктура дома: бассейн, сауна, SPA-салон, фитнес-центр. 2 машиноместа в подземном паркинге.



Сколковское шоссе, 2 км

Предлагается дом в одном из самых престижных поселков на Сколковском шоссе. Дом будет выполнен в современном стиле 720 м² на участке 30 соток. Центральные коммуникации. В поселке предусмотрена полная инфраструктура, включая престижную школу.



Рублево-Успенское шоссе, 12 км

Предлагаются 4 готовых дома в закрытом поселке в Усово. Дома выполнены в стиле французской и английской усадьбы от 600 до 1000 м² на участках от 25 до 40 соток. Все центральные коммуникации. Участки граничат с лесом.

Малогабаритные квартиры в домах бизнес-класса				
Жилой комплекс	Округ	Адрес	Девелопер	Площадь самой маленькой квартиры в доме (кв. м)
«Лазурный близ»	СЗАО	Твардовского ул., вл. 14	«Сити — XXI век»	39
«Полуостров Крым»	ЮАО	Варшавское ш., вл. 94–96	«Оргстройинвест»	40
«Дом на Беговой»	СЗАО	Хорошевское ш., вл. 2–20	«Дон-строй»	43
«Московские окна»	ВАО	Новогиреевская ул., вл. 5	«НБМ-Стройсервис»	43
«Лосинный остров»	ВАО	Погонный пр., вл. 1	«Дон-строй»	48
«Аврора»	ЗАО	Гвардейская ул., вл. 6	«Нью-Кармэя»	48

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСе ООО «ТВИНД»
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 18, оф. 19

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Загородная лотерея

точки роста



Вложения в поселки экономкласса — такие как «Заокская слобода» в 100 км от Москвы по Симферопольскому шоссе — наименее рискованны, поскольку темпы продаж в них остаются высокими ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

(Окончание. Начало на стр. 25)
Как отмечает Мария Литинецкая, в нынешних условиях продать объект за полную его стоимость становится сложнее, на это влияет ряд факторов. «Во-первых, спрос на загородную недвижимость находится в слабой ипотечной зависимости, его снижение будет происходить в силу потребительских ожиданий. Во-вторых, девелоперские компании, кредитующиеся в банках, находятся в зоне риска, так как они зависят от стабильности банковской системы», — отмечает она. По словам Марии Литинецкой, трудности с получением кредита либо невозможность его получения могут привести к замораживанию проекта или его продаже. «Ожидание того, что загородный проект будет заморожен либо сроки его реализации значительно увеличатся, будет способствовать снижению спроса и, соответственно, понижению ликвидности проекта», — резюмирует госпожа Литинецкая.

Сложность выбора
Высоколиквидной загородной недвижимостью, по мнению большинства экспертов, на данный момент являются качественные поселки экономкласса. В первую очередь потому, что до кризиса спрос на них превышал предложение чуть ли не в четыре раза. Сейчас спрос снизился, но не в четыре раза, поэтому удачные коттеджи по демократичной цене достаточно быстро найдут своих новых хозяев. «Наименее рискованным вложением средств сегодня является именно экономкласс в силу более высоких темпов продаж и более низких сроков экспозиции объектов, чем в бизнес- или премиум-классе», — отмечает Мария Литинецкая. Однако высокая ликвидность не означает, что объект автоматически будет и наиболее инвестиционно привлекательным. «Коттедж эконом-

класса можно сравнительно быстро реализовать, но прибыль при этом будет далеко не самая высокая. С точки зрения получения дохода целесообразно вкладываться в элитную недвижимость. Это не самый ликвидный проект: мгновенно выйти из него не получится, покупателей на дом стоимостью от \$1 млн можно ждать месяцами. Однако прибыль при этом будет существенно выше, чем при реализации коттеджей эконом- или бизнес-класса», — утверждает Андрей Кройтор.

Инвестиции в элитную недвижимость участники рынка считают и более надежным вложением. «Купить дорогой дом в условиях нестабильности — наиболее правильное вложение денег. При этом объект инвестиций должен обладать следующими характеристиками: ближайшее расположение в социально однородных районах, наличие выхода к воде, уникальная архитектура, высочайшее качество строительства, исторические поселки. На втором месте по надежности остаются поселки экономкласса с развитой инфраструктурой», — делится опытом исполнительный директор ГК «Белый мак» Антон Белобжезский. Его поддерживает и Тимур Сайфутдинов, исполнительный директор Moscow Exclusive Sotheby's International Realty: «Поскольку инвестиционные покупки в условиях кризиса остановились, риэлтерам остается рассчитывать на тех, кто приобретает недвижимость для реального проживания, то есть на покупателей загородных домов экономкласса. Элитные же коттеджи всегда будут в цене, поскольку такие предложения на рынке уникальны, их стоимость с течением времени может только расти».

Наиболее эффективным вложением остается покупка участка с домом на стадии проекта. «Можно серьезно сэ-



Поселок «Павлово». Эксклюзивная архитектура всегда будет привлекательна для покупателей



Эксперты уверены, что цены на домовладения в поселке «Барвиха Клуб» не снизятся ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

кономить, купив на первичном рынке коттедж на стадии строительства. В этом случае при условии удачной реализа-

ции проекта инвестор будет в состоянии получить наибольшую прибыль, если выставит дом на продажу после завер-

шения строительства либо на его завершающих стадиях», — констатирует Мария Литинецкая. Правда, по ее словам, в текущей ситуации это особенно рискованный вариант вложения средств инвестором, так как новые проекты на рынке находятся в зоне риска. Она отмечает, что вложения во вторичный рынок также могут принести доход, но меньший, так как прирост стоимости недвижимости на вторичном рынке возможен за счет роста цен либо перепланировки/нового ремонта.

Ближайшие ожидания
В результате сделать правильный выбор сегодня очень сложно. «Рынок недвижимости реагирует на кризис в последнюю очередь в отличие от фондового, поэтому ситуация на нем серьезно начнет осложняться ближе к концу года и достигнет своего пика к весне 2009 года», — говорит Елена Первакова, управляющий партнер, руководитель отдела загородной недвижимости брокерско-консалтинговой компании Tweed. «Все участники рынка замерли в ожидании», — отмечает Сергей Пузенко, директор департамента аналитики и развития инвестиционных проектов компа-

нии Amdex Group. «Потенциальные покупатели ждут снижения цены предложения, девелоперы (застройщики) или ищут источник финансирования для завершения строительства, или приостанавливают проект до лучших времен, некоторые готовы снизить цену и получить хотя бы 10–20% доходности вместо планировавшихся 40–50%».

Сегодня уже можно говорить о том, что в ряде коттеджных поселков цены начали снижаться. «Снижение цен связано с несоответствием ранее декларированной цены параметрам реализуемого объекта. Думаю, у застройщиков подобных объектов были проблемы с реализацией и в докризисное время, однако решиться на снижение цены на растущем рынке психологически очень сложно. Сейчас в таких проектах будет наблюдаться максимальное снижение стоимости», — говорит Татьяна Капланова, коммерческий директор компании Mozaik Development.

Сейчас в некоторых поселках официально заявляют о снижении цен от 15 до 30%, в других прайс-листы остаются неизменными, но на переговорах с клиентом собственник может сделать хорошее предложение. «Торг сегодня вполне уместен. В октябре по некоторым объектам прошли сделки в среднем с дисконтом от 15 до 30%. Хорошие скидки предоставляются в крупных строящихся поселках, так как они сильно заинтересованы в постоянных продажах. Например, в поселках «Вилладжио Эстейт» или «Резиденция Бенилюкс» сегодня можно купить дом на очень привлекательных условиях. Сильно упали цены на землю без подряда — до 40%», — рассказывает Елена Первакова. По информации специалистов Villagio Estate, «в условиях сложившейся на рынке ситуации девелоперы все же предпочитают не снижать прайсовые цены, а предоставлять скидки. «Многие компании сейчас борются за выживание, поэтому вынуждены идти на значительные уступки», — говорит Павел Трейвас.

В элитном сегменте, по мнению большинства экспертов, до конца года будут специальные предложения от застройщиков, по которым можно приобрести недвижимость с 30–40-процентным дисконтом. «Если кто-то хотел купить, советуем отслеживать интересные предложения и приобретать недвижимость», — предупреждает Елена Первакова. «Сейчас как раз подходящее время. Многие ждут, пока рынок достигнет дна, и хотят купить по минимальной цене, но стоит учитывать, что можно ошибиться с моментом вхождения на рынок». По ее словам, сейчас имеет смысл вкладывать в готовые предложения на ликвидных направлениях — Рублевском, Новорижском, Калужском, Киевском шоссе.

Следует отметить, что на рынке остаются и уникальные объекты, которые вряд ли подешевеют. «В проектах,

где цена обоснованна и покупатель может легко оценить, каким образом такая цена сформировалась, ее снижение если и будет, то минимальным. Это коттеджные поселки с продуманной концепцией, без серьезных ошибок в ее реализации. Даже если владельцы таких проектов будут не в состоянии их завершить, то они скорее продадут их тем, кто в состоянии довести проект до конца, а не будут пытаться продать их в розницу, снижая цены», — уверена Татьяна Капланова. «Уникальные и дорогие проекты, готовые и вторичные предложения сильно не подешевели, но продавцы готовы давать скидки, что раньше они вообще не рассматривали. В поселках «Николино», «Довиль», «Покровское-Рубцово», «Бар-

виха Клуб» цены не снижаются и, видимо, не будут», — говорит Елена Первакова.

В итоге инвестировать в загородную недвижимость сегодня можно, но серьезно все взвесив. Кроме того, в текущей ситуации задавать четкие ценовые параметры по тем или иным направлениям представляется занятием неблагоприятным. «Обдумывая ту или иную покупку, покупатель должен основываться как на мнении специалистов, так и на своем внутреннем чутье, а главное — на тех эмоциях, которые у него вызывают исходя из его предыдущего жизненного опыта», — резюмирует Антон Белобжезский.

Илья Терентьев, руководитель портала Zemet.ru, специально для «Б-Дома»

Роскошные квартиры в уникальном жилом комплексе в центре Риги. Удачное расположение рядом со старинным Петровским парком. Индивидуальные планировки квартир, современный дизайн интерьеров и отделка под ключ для самых взыскательных жильцов. От 3 500 Евро за м².

Офис продаж:
г. Москва, ул. Крылатская, д. 33, к. 2.
Тел.: +7 (495) 258-52-23
+7 (495) 415-60-35

ВАША НЕДВИЖИМОСТЬ В ЕВРОПЕ

Жилой комплекс Надежда

223-53-53
ул. Крупской, вл. 3А

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО КВАРТИРАМ И ОФИСАМ

АВГУР Эстейт

www.domvparke.ru

реклама ОАО «Авгур Эстейт»

Проектная декларация на сайте

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Брак и расчеты

качество

Потребители сегодня становятся все более взыскательными. От архитекторов и строителей начали требовать качества работ, в связи с чем у производителей, привыкших, что рынок берет все, что ни предложишь, возникли проблемы.

Загородное спокойствие

Специалисты не сомневаются, что сегмент загородного коттеджного строительства будет последним, которого коснется потрясения рынка. «На рынке загородной недвижимости на ряд проектов уровень цен сохранится, на ряд проектов даже возрастет», — утверждает президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Елена Николаева. — В любом случае внимание к ликвидным малоэтажным проектам будет повышенным». Несмотря на то что доходность загородных проектов ниже по сравнению с городскими (в 2007 году на 30–40%, в первом полугодии 2008-го — на 20%), вложения в «загородку» все так же актуальны, поскольку это в первую очередь вложения в землю. А по прогнозам аналитиков, рост стоимости земли до конца 2008 года составит около 15%.

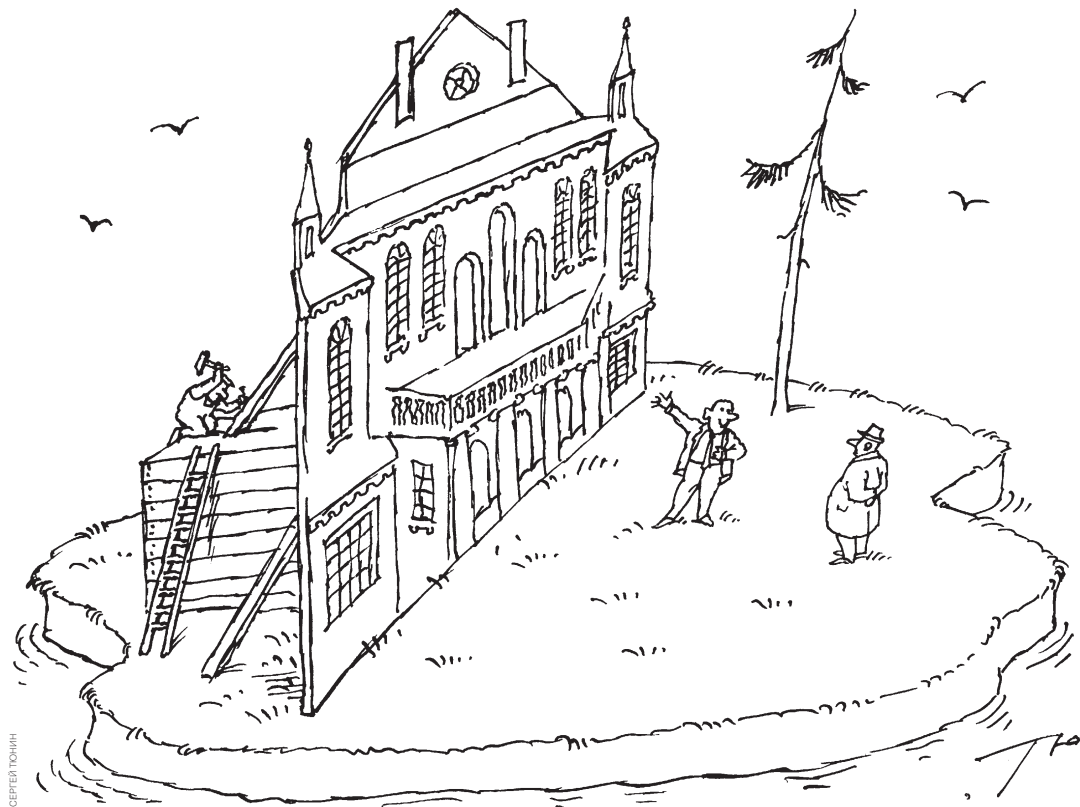
Заметим, эти данные никоим образом не свидетельствуют, что застройщики могут не беспокоиться о своем будущем. Инвестиции в условиях кризиса становятся более осмысленными, за свои деньги потребители требуют надлежащего качества, поскольку не хотят, чтобы кто-то решил свои проблемы за их счет. «Если я плачу деньги, и немалые, я хочу быть уверенным, что меня не обманывают», — говорит совладелец компании «Реалтекс» Борис Фадеев. Генеральный директор АН «Судьба» Евгений Иванов отмечает, что «сегодняшний рынок жилищ-

ной загородной недвижимости характеризуется высокими потребительскими требованиями на фоне ограниченного платежеспособного спроса и многоформатного предложения, что усиливает конкуренцию между проектами».

Причины недовольства

Начало многих нынешних проблем было положено лет шесть-восемь назад, в период лихорадочного строительства загородных объектов. В ту пору многие компании не занимались исследованием грунта, не думали о гидроизоляции, кое-как делали кирпичную кладку. Плюс к тому крайне низким было качество проектирования. Большинство недостатков и недочетов оставались без внимания, потому что, как правило, проявлялись они не сразу и доказать, что причина неудобств — в некачественной работе проектировщика или строителя, было сложно. Однако два-три года назад потребители наконец осознали: с этим надо что-то делать.

Как считает директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба» Иван Шульков, «успех проекта напрямую зависит от грамотного выполнения всего перечня мероприятий по развитию территории — начиная от создания концепции и заканчивая работами по благоустройству территорий». И качество проектирования, и качество строительства являются не просто залогом успешных продаж, но единственными гаран-



тируют нормальную дальнейшую жизнь самого объекта.

Как справедливо отмечают специалисты компании «Адвокат качества», обращаться к экспертам надо еще до начала работы над проектом. К примеру, очень часто встречающейся ошибкой является неправильное ведение строительных работ на разных видах грунта. А заметим, что на Новорижском и Рублевско-Успенском шоссе пригодными для строительства можно назвать лишь 45% земель, что касается

прочих — там нужна специальная подготовка грунта.

Говоря о качестве строительства объектов загородной недвижимости, нужно подчеркнуть, что на него влияют разные факторы, в том числе соблюдение норм проектирования, безошибочное проведение строительно-монтажных работ, использование строительных материалов высокого качества, замечает руководитель департамента по маркетингу и связям с общественностью компании «Наш дом»

Сергей Азбаров. Особенно сильно влияя на качество ошибки в проектировании. «Даже при соблюдении в проекте норм проектирования», — утверждает эксперт, — без учета условий изготовления и монтажа конструкции получить в результате качественную строительную конструкцию не удастся. По сути, проектировщик должен обладать не только необходимыми знаниями, но и соответствующим опытом реализации подобных проектов».

НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ НАРУШЕНИЯ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ

Гидроизоляция цокольных этажей выполнена некачественно, не предусмотрена дренажная система почв.

Построенные дома не отапливаются в течение холодного периода и промерзают, при этом в кирпичной кладке могут образовываться микротрещины.

Применение штукатурки (которая быстро трескается) вместо клинкерного кирпича и/или натуральных материалов для облицовки фасадов или специальных фасадных систем.

Крошащиеся края кирпичной кладки.

Инженерные коммуникации выполнены не в полном объеме.

Низкое качество материалов (применение несертифицированной продукции — например, часто используются более дешевые пенобетонные блоки, изготовленные кустарным способом). Неверно рассчитана точка росы, в результате того в холодное время года влага конденсируется внутри оплечной кладки, что вызывает ее разрушение.

Использование более дешевого пенопласта вместо экранированного пенополистирола в качестве теплоизоляционного материала. С течением времени и под воздействием окружающей среды пенопласт рассыпается — и вме-

Источник: компания «Усадьба»

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Горьковский ш., 49 м от МКАД. На территории города «Икиталь» - красивое жилье и объекты собственного дома от продажи в аренду. Таунхаусы, Апартаменты, под ключ от 55 до 118 кв.м, Загородные дома от 80 до 302 кв.м, с участками от 7 соток. Дистанционно ин-фраструктура: паркинги, рестораны, SPA-центр, детские клубы, кинозал и др. Озеро, лес, Охрана, все коммуникации. СПЕЦ. РЕДКОЖИТИЕ на апартаментах и таунхаусах ООО «Мореллис-Здоровье и Стиль» «Мореллис».

от 8 600 000 руб.

www.yahotny.ru/940-95-43

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 5 км от МКАД. Для на территории озера 300 м² на уч. 15 сот, в КП «Яхоталь», 800 м от Красноводского впадения, все коммуникации действуют, Поселок построен, Документы готовы и продажи. Милль.

28 500 000 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 10 км от МКАД, д.Семинки. Загородные residences на берегу Красноводского водохранилища. Дом 438 м² (жилая), особ., планировка, уч. 18,5 сот. Живописное место, рядом лес. Центризм, все коммуникации.

22 млн руб.

www.mtm.biz/382-404-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Каширское ш., 21 км от МКАД. В окружении коттеджного поселка «Ново-Троицкое» уютный дом 382 м² с гаражом на 1 авто на участке 15 соток, все коммуникации, бассейн, кухня-столовая, 3 спальни, Отопление, АС, водоснабжение, без отделки.

22 млн руб.

www.mtm.biz/382-404-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Каширское ш., 25 км от МКАД. Актинский поселок «Нур-Рис», 224 коттеджа площадью 17-125 м², Отопление, бассейн (25 м на 6 д-ром), спорт, SPA-центр, сауны, спорт, площадки, ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны, Детский сад на 125 мест, Итого, ООО «Строй-Плюс».

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.hydropark25.ru/58-59-99

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Каширское ш., 38 км. Жилой коттедж Vito Village, апартаменты 55 м², в собственности. Охраняемая территория 15 на развитая инфраструктура, ООО «Парт Групп Девелопмент».

3 176 250 руб. (91 тыс. евро)

www.vitko.ru/238-0708-3021

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 58 км от МКАД. Коттедж 250 м² на участке 12,4 сотки в КП «Форест Лейк Клаб» близка кассовая линия, зона отдыха и парк, удобный подъезд, Милль.

14 400 000 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Компания «Тимбер» предлагает комплексную, строительную, проектно-инженерную и послужившую заказчикам домов на фундаменте оципленного бруса и клееного бруса. Компания реализует коттеджные поселки в Подмосковье, Ленинградской области и Финляндии.

от 12 400 000 руб.

www.timber-product.ru/777-65-44-972-7181

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Лидер продаж по Дмитровскому шоссе. Коттедж от 200 м² на участке от 12 соток, Дух Италии в непосредственной близости от Москвы. Лучшее предложение среди Аналоговых предложений на рынке нет.

от 12 400 000 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Минское ш., 12 км от МКАД. Коттедж 353 м² под частную продажу на участке 14 сот. в элитном коттеджном поселке. Охрана, все коммуникации, инфраструктура. Рядом парк, круглая лес.

9 406 540 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Моховское ш., 20 км от МКАД. Таунхаус 157 м² в новом коттеджном поселке КП «Три Парк» в современном европейском стиле. ЗАО «Милль» - Загородная недвижимость.

9 406 540 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 14 км. элитный КП «Павлов» (поселок сада). Коттедж 720 м², до 6-ти спален, центральные коммуникации, парки на 2 км, участок 21 сотка (газон, многолетние деревья).

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.pavlovo.ru/792-6663-3021-3919

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 14 км. элитный КП «Павлов» (поселок сада). Коттедж 720 м², до 6-ти спален, центральные коммуникации, парки на 2 км, участок 21 сотка (газон, многолетние деревья).

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.pavlovo.ru/792-6663-3021-3919

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 19 км от МКАД. Пятиэтажный таунхаус 165 м² в КП «Новинка». Живописный парк, дачные площадки, зона отдыха на набережной озера. Спортивно-оздоровительный и торговый-развлекательный комплексы. Действуют все виды коммунальных услуг. Проект, ЗАО «Милль» - Загородная недвижимость.

13 617 000 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 22 км от МКАД. Коттедж от 300 м² на 21 сотке в КП «Новинка» с озером. Инфраструктура на самом высоком уровне. Поступочная зона по берегам каскадных озер, Милль.

от 12 400 000 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 25 км от МКАД. КП «Старая Рига». Готовый дом по авторскому проекту площадью 280 м² на участке 15,5 соток. Все коммуникации, благоустроенная ограда, инфраструктура. Поселок построен и обременен, Собственность.

11 942 231 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 38 км от МКАД. КП «Павлов» (поселок сада) на участке 14 сот. в элитном коттеджном поселке. Охрана, все коммуникации, инфраструктура. Рядом парк, круглая лес.

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 40 км от МКАД. Коттедж. Ресиденция 560 м² на участке 12,3 сот. в элитном коттеджном поселке. Охрана, все коммуникации, инфраструктура. Рядом парк, круглая лес.

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новосибирское ш., 19 км от МКАД. Таунхаус, под ключ 333 м² в новом поселке «Бережковское». Рядом школа, развитая инфраструктура района, Милль.

9 329 888 руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Рославское ш., 30 км от МКАД. Дом на участке 145 м² на участке 14,0 сотки в КП «Усадьба» с центральными коммуникациями, парком на 2 км, участок 21 сотка (газон, многолетние деревья). Предусмотрены все виды оплаты, Милль.

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.pavlovo.ru/792-6663-3021-3919

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Новосибирское ш., 35 км от МКАД. Участок 12 м², район: Новый парк. Развитая инфраструктура, все коммуникации, Собственность.

от 10,6 до 29,9 млн руб.

www.mtm.biz/649-6313

ЗЕМЕ

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 219.

* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ краеведение

Молочный, номер 1

легенды

Район современной «золотой мили» стал местом обитания самых состоятельных жителей столицы относительно недавно — меньше десяти лет назад. А значит, мы имеем дело с тем редким случаем, когда можно указать ту точку, с которой начался редевелопмент целого района. Домом, с которого началась «настоящая Остоженка», эксперты в один голос называют «Дом в Молочном», несмотря на то что и до него здесь были элитные проекты.

Образцовый элитный

Когда появился «Дом в Молочном» (Молочный переулок, 1), строители элитной недвижимости уже вовсю осваивали район Остоженки. «Остоженка началась с „Опера-Хаус“ — этот дом может считаться первым элитным домом на Остоженке. Затем был построен дом MCD-Group в 1-м Зачатьевском переулке», — говорит директор департамента развития Welhome Александр Дьяченко. До «Молочного» в активе построившей его Rose Group были уже 1-й Зачатьевский, 19 и 21. Однако возведенный в 2001 году компанией Бориса Кузнецова дом стал, по мнению большинства экспертов, эталоном элитной недвижимости современной Москвы.

«В этом районе это был первый дом столь высокого статуса и столь высокой технической оснащенности. По таким стандартам были построены позднее дома по адресам: Бутиковский переулок, 3, Бутиковский переулок, 5 и Коробейников переулок, 1. По всем параметрам это был самый лучший дом в Москве», — рассказывает заместитель генерального директора Tweed Игорь Шубин. По словам управляющего директора Kirsanova Realty Надежды Кот, «явным признаком того, что дом находится в топ-категории, является его фото в презентациях риэлтерских компаний всех мастей»: «„Молочный“ вы найдете почти у всех, потому что потеряться о его кирпичи и витражи престижно». По словам руководителя одного из риэлтерских агентств, большинство продавцов квартир на Остоженке любят делать свои портреты для буклетов на фоне «Молочного».

Такой интерес к дому, строительство которого началось сразу после прошлого кризиса, в 1999 году, на месте складской базы №13, объясняется несколькими причинами. Во-первых, это необычный архитектурный проект группы «Меганом». Пятиэтажное здание построено в виде подковы, а в центре образованного ею полукруга разбит сквер. «Особенностью этого дома

является то, что он расположен в месте, где два переулка сходятся под углом почти 60 градусов. Образованный ими участок можно было весь застроить, но мы не стали этого делать, так как было другое время, московская земля не являлась просто ресурсом для зарабатывания денег», — вспоминает партнер бюро «Меганом» архитектор Юрий Григорян. В итоге сквер остался, а дом выгнулся вокруг него в виде полукруга. При этом в нем меньше этажей, чем в соседних зданиях, — всего пять.

«Среда тогда была малозатражной — когда мы начинали строительство, дом казался самым большим в этом районе, при том что он пятиэтажный. А на сегодня этот дом самый низкий в районе, и если бы не сквер, то его бы просто задавило расположенными вокруг огромными домами», — говорит архитектор.

Дом отделан юрским камнем, который использовали в Европе в XIX веке. В нем нет привычных балконов. Вместо этого были сделаны разного размера панорамные окна от пола до потолка, а на первом этаже сооружена стеклянная галерея, закрытая со стороны внутреннего двора матовым стеклом. Таким образом, в солнечную погоду подкова дома как будто повисает в воздухе. Непропорциональность дома выражается во всем. Например, вход располагается асимметрично со стороны Молочного переулка, а с одной стороны высота дома снижается до трех этажей.

Необычно было и использование крыши в качестве террасы. «Если все первые элитные дома, например „Агаларов-Хаус“, были классической архитектуры, то „Дом в Молочном“ был, пожалуй, первым зданием совершенно необыкновенной архитектуры: никаких классических балконов, окна от пола до потолка. В то время был популярен телевизионный проект „За стеклом“, и когда мы привели одного потенциального клиента, он сказал, что жить в этом доме — как участвовать в телешоу», — вспоминает



Пятиэтажный дом в Молочном переулке 10 лет назад казался самым большим в районе Остоженки
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

руководитель отдела московской недвижимости компании Knight Frank Ольга Богородицкая. Однако продвинутые миллионеры довольно быстро, еще на стадии строительства, раскупили все 18 квартир. По словам Юрия Григоряна, хозяин дома также приложил максимум усилий к тому, чтобы все бы-

ло сделано качественно. «Мы даже сами нарисовали двери подъезда, которые потом выполнили по нашему эскизу», — рассказывает он. Здание было оборудовано всеми новейшими инженерными системами — проточной вентиляцией, питьевым водопроводом, системой «Умный дом» и т. д.

Все это еще во время строительных работ делало «Дом в Молочном» предметом слухов и споров. Например, некоторых удивлял юрский камень, которым отделан фасад: говорили, что из-за этого дом напоминает здание райкома партии. «Большое количество слухов ходило о невероятной красоте внутреннего сквера на прилегающей территории дома. Много говорили о том, что по задумке архитектора по утрам первые лучи солнца согреваются зеркальную поверхность воды в бассейне», — рассказывает генеральный директор компании «Новое качество» Вячеслав Лимонов. У этих слухов действительно есть основания: три стены, окружающие бассейн, выполнены из стекла и полностью пропускают солнечный свет. Во внутреннем дворе «Молочного дома» расположена полуподземная вилла «Трилистник» со своим зимним садом и гаражом. В этой вилле поселился Борис Кузнецов с семьей.

Проверка временем

Цены на квартиры в «Молочном доме» за несколько лет успели вырасти примерно в 20 раз. В самом начале продаж стоимость квадратного метра в квартире на первом этаже составляла \$3,5 тыс., а на верхнем этаже — \$10 тыс. Тогда это была рекордная для столичных новостроек стоимость. Квартиры в доме продавали многие столичные риэлтеры за стандартную комиссию 4% от сделки, а показывали их потенциальным покупателям сам застройщик. С тех пор ситуация изменилась. Борис Кузнецов, по данным участников рынка, из легендарного дома переехал, а цены на квартиры взлетели в десятки раз.

Предложения в «Доме в Молочном» являются крайне редко. Сейчас, например, на продажу выставлена всего одна квартира — площадью около 280 кв. м и ценой \$20 млн. Таким образом, стоимость квадратного метра превышает \$70 тыс. При этом, несмотря на утверждения риэлтеров о том, что квартиры в «Молочном доме» «улетают влетую», срок экспозиции этой единственной выставленной на продажу квартиры составляет уже около двух лет. Сначала планировалось продать ее по \$60 тыс. за квадрат, но когда год назад, на пике роста рынка, появился реальный покупатель, продавец заявил, что цена именно такая, но только не в долларах, а в евро. В итоге сделка сорвалась. Теперь же, по мнению участников рынка, за такие деньги квартиру вряд ли кто-то купит. Но продавец решил не снижать цену. Что касается предложений по аренде квартир в «Молочном доме», то таких примеров опрошенные участники рынка не припомнили.

Со времени постройки дома изменились не только цена квартир в нем, но и все, что его окружает. «Когда продавали этот дом, на месте „Новой Остоженки“ и Соорет House еще стояли деревянные бараки. Белье сушилось на улице. Представьте себе: Москва-река, храм Христа Спасителя, элитный дом — и белье сушится», — вспоминает Ольга Богородицкая. Создание новой среды архитектор здания также называет важнейшей задачей. «В то время фактически мы делали общее дело: Сергей Пришин, Сергей Скуратов и „Проект Меганом“. Нашим заказчиком был один человек, и каждый старался сделать свой фрагмент нового района. Все эти дома в совокупности должны были создать среду. Дома, которые были построены позже и сейчас окружают сквер, используют эту среду уже как ресурс. В тот момент, когда застройщики согласовали строительство чудовищных восьми-девятиэтажных домов в этом месте, наступило другое время», — говорит Юрий Григорян. По его словам, в результате «усилия по созданию среды практически обесценились, а деньги передавали мозги». Поэтому архитектор не любит, когда построенный им дом называют элитным. «Таким домом по-хорошему он не является. Тут можно говорить просто о домах для богатых людей: такие дома строятся всегда, и в советское время были дома для партийных товарищей, а были — для беспартийных. Время просто сместит весь этот лексикон, все названия домов, а сами дома останутся. Возможно, потом в этом доме сделают коммуналку, в которых поселятся нормальные пролетарии», — говорит он.

Однако пока никакие пролетарии в доме не живут, и список жильцов по-прежнему остается засекреченным: в фойе нельзя встретить квартир с фамилиями. Как рассказал один риэлтер, когда «Дом в Молочном» только вышел на рынок, в нем смотрел квартиру член первой русской пятерки Forbes, но купил ли что-то — неизвестно. «Фамилии жильцов не мелькают в светских хрониках, не мозолят глаза в „ящике“ — все эти люди, являясь успешными бизнесменами, очень похожи на выбранный ими дом: они люди со вкусом и с головой», — говорит Надежда Кот. По ее словам, прошло приличное количество времени, а «Молочный» в любых рейтингах — в пятерке лучших домов. «Причем, — добавляет она, — сам девелопер ничего для этого не сделал. Просто сарфанное радио Москвы сработало на полную катушку».

Алексей Лоссан, обозреватель журнала «Компания» — специально для «Ъ-Дома»

THE BEST OF 2000-2008

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

ЧТО ДЕЛАТЬ С ЗАРАБОТАННЫМ В УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОСТИ ФОНДОВОГО И ВАЛЮТНОГО РЫНКОВ? АЛЬТЕРНАТИВА ВИРТУАЛЬНЫМ ИНВЕСТИЦИЯМ — ВЛОЖЕНИЯ В REAL ESTATE.

ПРИБОРЕТАЯ КВАРТИРУ В УЖЕ ПОСТРОЕННОМ И ЗАСЕЛЕННОМ ДОМЕ, ВЫ ОБЕСПЕЧИВАЕТЕ СЕБЕ ПОЛНУЮ ЗАЩИТУ ОТ ВОЗМОЖНЫХ РИСКОВ.

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» ПРЕДЛАГАЕТ КВАРТИРЫ В ЛУЧШИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗНАКОВЫХ МЕСТАХ МОСКВЫ.

ЧТО НУЖНО ИМЕННО ВАМ? ОСТОЖЕНКА, СОКОЛ, ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ ИЛИ СОКОЛЬНИКИ? ВЫБОР ЗА ВАМИ!

НОВАЯ ОСТОЖЕНКА



УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ — ВСЕГО НЕКОЛЬКО КВАРТИР В РОСКОШНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ DE LUXE ПО СОСЕДСТВУ С ЗАЧАТЫЕВСКИМ МОНАСТЫРЕМ. ДОМ СДАН В 2004 ГОДУ.

ДОМ НА СМОЛЕНСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ



ОГРАНИЧЕННОЕ ЧИСЛО КВАРТИР РАЗЛИЧНОЙ ПЛАНИРОВКИ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 119 ДО 204 КВ. М В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ DE LUXE РЯДОМ С ПОСОЛЬСТВОМ ВЕЛИКОБРИТАНИИ. ДОМ СДАН В 2006 ГОДУ.

БИРЮЗОВА, 32



ДВЕ РОСКОШНЫЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ 246 И 309 КВ. М В ПОЛНОСТЬЮ ЗАСЕЛЕННОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ С СОБСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ВКЛЮЧАЮЩЕЙ БАССЕЙН.

ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ С ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ВКЛЮЧАЮЩЕЙ КРУПНЫЙ СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС. ПРЕДСТАВЛЕНЫ КВАРТИРЫ ОТ 110 ДО 435 КВ. М. В ТОМ ЧИСЛЕ С ВЫПОЛНЕННОЙ ОТДЕЛКОЙ. КОМПЛЕКС СДАН В 2005 ГОДУ.

ТРИУМФ-ПАЛАС



ЛЕГЕНДАРНАЯ ВЫСОТКА НА СОКОЛЕ. КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 106 ДО 245 КВ. М. В ТОМ ЧИСЛЕ С ВЫПОЛНЕННОЙ ОТДЕЛКОЙ. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС, СДАННЫЙ В 2006 ГОДУ, РАСПОЛАГАЕТ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ВКЛЮЧАЮЩЕЙ КРУПНЫЙ СПОРТИВНЫЙ ЦЕНТР.

АЛЫЕ ПАРУСА



КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 99 ДО 576 КВ. М В САМОМ ИЗВЕСТНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ СТОЛЫБИ. КВАРТАЛ НА БЕРЕГУ МОСКВА-РЕКИ С ФУНКЦИОНИРУЮЩЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ: СПОРТКОМПЛЕКС С АКВАПАРКОМ, ФУТБОЛЬНОЕ ПОЛЕ И ЯХТ-КЛУБ.

ДОМ В СОКОЛЬНИКАХ



КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 90 ДО 237 КВ. М В ГОТОВОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ КЛАССА ПРЕМИУМ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМИ ВИДАМИ ИЗ ОКОН НА СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ПАРК. ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ — 2008 ГОД.

СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА



РОСКОШНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПОСТРОЕН В 2006 ГОДУ В КВАРТАЛЕ «СОЗВЕЗДИЕ» НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ. ПРЕДСТАВЛЕНЫ ЧЕТЫРЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 97 ДО 137 КВ. М.

ЭЛЬСИНОР



ШЕСТЬ КВАРТИР ПЛОЩАДЬЮ ОТ 109 ДО 184 КВ. М В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ С ОРИГИНАЛЬНЫМ АРХИТЕКТУРНЫМ РЕШЕНИЕМ И УЮТНЫМ ВНУТРЕННИМ ДВОРОМ. ДОМ СДАН В 2006 ГОДУ.

ДОМ НА БЕГОВОЙ



ДЛЯ ТЕХ, КТО ХОЧЕТ БЫТЬ В ЦЕНТРЕ СОБЫТИЙ — ГОТОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС. РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА, НА НЕЗНАЧИТЕЛЬНОМ УДАЛЕНИИ ОТ «СИТИ», БЮДЖЕТНЫЕ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 35 ДО 120 КВ. М.

БИРЮЗОВА, 33



СТИЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ МОСКВЫ. ПРЕДСТАВЛЕНО СЕМЬ КВАРТИР РАЗЛИЧНЫХ ПЛАНИРОВОК ПЛОЩАДЬЮ ОТ 150 ДО 226 КВ. М. ДОМ СДАН В 2006 ГОДУ.

ИЗМАЙЛОВСКИЙ



УНИКАЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ В ГОТОВОМ ДОМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННЫХ УСЛОВИЯХ. ПЛОЩАДИ ОТ 60 ДО 180 КВ. М. ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ НА ИЗМАЙЛОВСКИЙ ЛЕСОПАРК.

