



Дом

Четверг 8 декабря 2016 №228 (5978 с момента возобновления издания)

kommersant.ru



14	Кто и зачем строит новые города вдали от Москвы	17	Случится ли в конце декабря ажиотажный спрос на городское жилье?	19	Почему пришло время брать ипотеку на вторичном рынке
----	--	----	---	----	---

Термина «мультиформатные поселки» элитный рынок недвижимости боится как огня: акценты на разноросортице ему не по нраву даже сейчас, когда продажа дорогого загорода идет со скрипом. Тем не менее высокостатусные малоэтажные многоквартирные дома по соседству с коттеджами можно обнаружить почти в каждом престижном поселке, пусть и в не-большом количестве. Как утверждают эксперты, появляются они не только и не столько от желания подстраховаться на случай кризиса, сколько совсем по другим причинам. Каким?

Квартиры под прикрытием

— сектор рынка —

Новинка восьмилетней давности

Если по Новорижскому шоссе отъехать от Москвы на 24 км, а затем еще немного на восток, окажешься среди множества давно функционирующих элитных коттеджных поселков: Millennium Park, «Росинка», «Онегино», «Монолит», Monteville... Немного нарушает картину разве что возводимый по соседству комплекс Sampro — проект совсем иного смысла и уровня. Зато рядом с ним еще заметнее высокий статус остальной застройки и ее полная готовность. Последнее впечатление, впрочем, обманчиво: почти во всех поселках хоть что-то продолжает строиться. Другое дело, что стройка обычно малозаметна как со стороны, так и изнутри — таковы законы жанра, диктующие, что уже с первого дня проживания обитатели элитки должны испытывать полный комфорт. А вот не заметить появление в первичной продаже давно устоявшихся поселков нового объема предложений едва ли получится, особенно если это касается объектов, не слишком характерных для элитного загорода. Но именно такое произошло в середине года в Agalarov Estate — самом, пожалуй, таинственном и закрытом комплексе той же локации.

На рынок Agalarov Estate вышел в 2005 году или даже чуть раньше, когда последующую череду кризисов мало что предвещало. Ставку в проекте сделали на изысканную инфраструктуру, добрую треть территории (а всего там около 300 га) отдав под 18-луночное гольф-поле мирового уровня, многочисленные искусственные водоемы, разнообразные спортивные объекты, рестораны, бутик-отель и проч. А жилую часть пространства отвели под престижные и об-



ПАВЕЛ ПЕТРОВ

ширные (зашкаливающие за 1 тыс. кв. м) частные резиденции, заранее создав в этой зоне такой рельеф, чтобы из окон открывались виды не на соседние дома, а на природу. Чтобы поселиться здесь, мало было обладать достаточными средствами. Требовались еще личные рекомендации жителей и

одобрение владельца поселка, при этом покупатель должен был согласиться придерживаться особых правил, действующих на территории Agalarov Estate (например, не разрешается запускать фейерверки позднее 23 часов и держать больших собак). Казалось бы, в таком необычном проекте был

немыслим никакой иной вид жилой недвижимости, кроме отдельно стоящих частных владений. Но нет, в июле агентство Point Estate заявило о том, что стало эксклюзивным брокером по реализации квартир в малоэтажных домах, расположенных на территории поселка.

с20

Коллапс по инерции

— территории —

Экстенсивная модель развития, которую приняли на вооружение как городские, так и подмосковные власти, а также застройщики и покупатели квартир в новостройках, уже проявила себя во всей красе. Жители стародачных и новокоттеджных мест, оказавшихся под натиском многоэтажек и во многих районах уже стремительно исчезающих, пытаются сопротивляться, но безуспешно. «Зато у вас будут инфраструктура и новые дороги!» — говорят им, и звучит это вроде бы убедительно. Однако в реальности многие районы новой областной застройки рискуют превратиться в гетто, выехать из которых станет как минимум затруднительно.

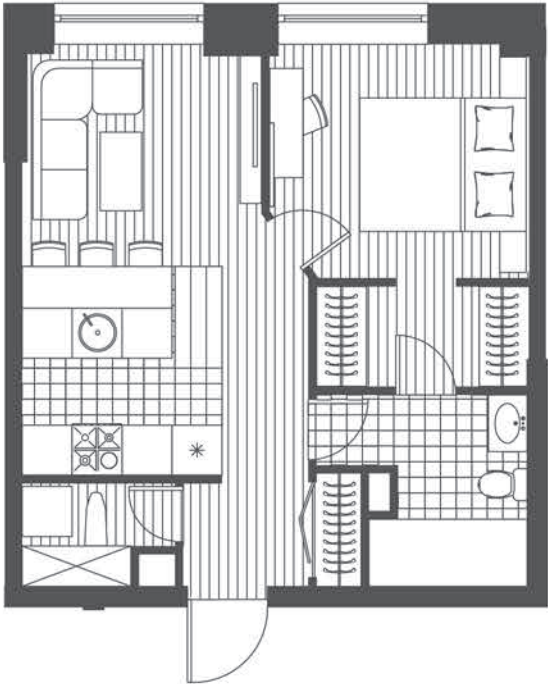
Где тут Москва?

Салтыковка, Ромашково, Опалиха, Родники, Переделкино и многие другие традиционно дачные районы ближнего Подмосковья, похоже, вот-вот разделят судьбу своих предшественников Очаково, Беляево, Орехово, которые еще в советское время из деревень и сел превратились в обычные московские районы. В последние несколько лет те места, которые москвичи помнят еще как волнищу — леса, поля, озера, активно застраиваются новым жильем. И это уже не коттеджные поселки, как в нулевые годы: теперь в 30-километровом поясе вокруг МКАД застройщики возводят исключительно многоквартирные жилые комплексы, пока что называя это строительство подмосковным. Между тем границы между теми районами, которые административно отнесены к Москве, и теми, которые отнесены к области, уже сейчас выглядят весьма условными. Скажем, мини-полис «Самоцветы» находится между улицами Кирова и Маршала Полубоярова: первая относится к Люберцам, а вторая — к Жулебино. Дома мини-полиса числятся по улице Кирова, и только поэтому регистрация у их жителей подмосковная.

с16

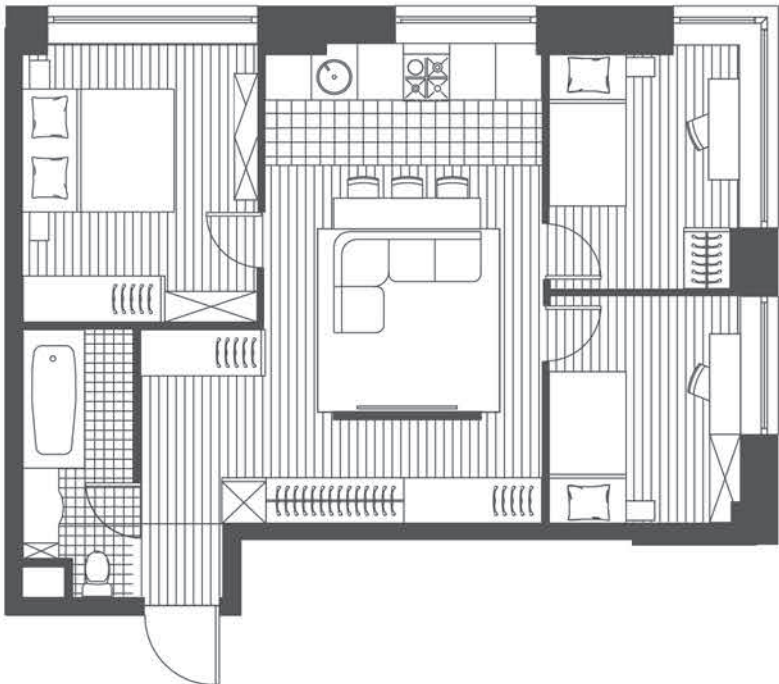
Квартира 41,1 кв. м
8 млн р.
от 6,8 млн р.

Свободная планировка позволяет сделать просторную студию, классическую 1-к квартиру или даже удобную 2-к квартиру с кухней-столовой. При этом останется место для гардеробной и кладовой.



Квартира 63,6 кв. м
11,6 млн р.
от 9,8 млн р.

Светлая угловая квартира. Благодаря 4 панорамным окнам 2-ку можно превратить в 3-комнатную квартиру, с личным пространством для каждого члена семьи и просторной гостиной для совместного отдыха.



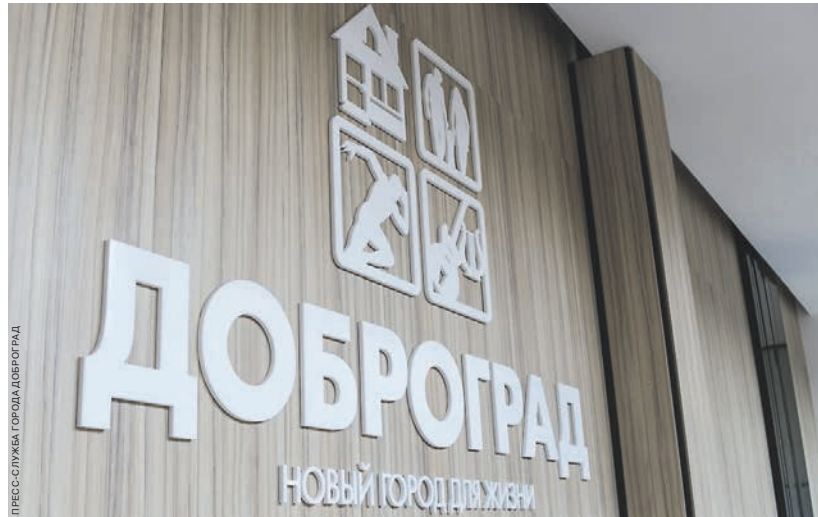
ООО ДРСУ «Северное». Подробности и проектная декларация на сайте tekta.com

+7 (495) 104 54 17 | www.tekta.com

ДОМ градостроительство

Точка на карте

Во Владимирской области скоро появится новый город. Создается он не по решению государства с участием федерального бюджета, как «Сколково» или «Иннополис», а от противного — как частная инициатива «для своих» на инвесторские деньги. Это начинание выросло со временем в девелоперский проект на 35 тыс. жителей со всей необходимой для жизни и досуга инфраструктурой.



— частный город —

Дорожные вопросы

Поезд на Ковров трясет так, что собственные шутки про турбулентность уже не кажутся мне смешными. С искренним недоумением я задаюсь вопросом: кто те отважные, что поедут по этой дороге покупать жилье буквально на месте недавнего поля, да еще и в 170 км от Москвы?

А главное — зачем? Пусть даже в элитном поселке с развитой инфраструктурой и хорошей экологией (как убеждают нас создатели проекта). Впрочем, скоро тут проложат новую ветку «железки» для скоростного экспресса, и дорога из центра Москвы в «Доброград» займет всего 42 минуты, а из Казани — 1 час 45 минут.

Проектом заинтересовалась губернатор Владимирской области Светлана Орлова, поставив себе амбициозную цель вырастить из него самую современную и комфортную среду обитания всего региона, уплотнить ряд правительственных задач по здравоохранению, развитию детского спорта и культуры.



По «доброй воле»

«Доброград» придумал и воплотил в жизнь Владимир Седов — владелец компании «Аскона» и самый богатый бизнесмен не только города Коврова, но и всей Владимирской области. Запустил он этот проект, по собственному признанию, от мучившей его дилеммы: что делать с полученными

от бизнеса капиталами? Придумать новый и получить еще больший доход — значит впасть в еще большую неопределенность. Коллекционировать искусство и предметы роскоши? Неинтересно. Так и было решено построить новый город — комфортный отечественный поселок с европейским качеством жизни. Был у Влади-

мира Седова и свой, частный интерес: жить за границей бизнесмен не хочет, а российская провинция должным уровнем пока не обладает.

Строит господин Седов на свои, от инвестиций и кредитов решительно отказывается, с банками сотрудничает исключительно из-за ипотеки, которую получают покупатели. Первый генплан был рассчитан на 20 млрд руб., но сейчас цифра значительно выросла.

На сегодняшний день в «Доброграде» есть: три типа жилья (индивидуальные дома, таунхаусы, апартаменты), аэродром с собственным аэровокзалом, конгресс-холл, спортивный клуб «Гранд-Арена», летний театр, школа искусств, семейный парк со множеством видов активностей, ресторан и даже городская эмблема, у которой с удовольствием фотографируются пока еще не частые гости. На очереди — школа на 450 мест, детские сады на 120 мест, SPA-отель. Гордость и, безусловно, главный успех — реализованный проект — Первый медицинский клинический центр, один из лучших и самых современных в стране.

Любопытно, что до недавнего времени «Доброград» именовался Goodwill — по названию группы бизнесов Владимира Седова. И сами ковровчане никак не привыкнув к новому названию: старое хоть и иностранное, но больше на слуху. Но, очевидно, вмешательство государства потребовало более патристичного ре-нейминга.

Административный ресурс

«Доброград» получил статус проекта с государственным партнерством. Официально это еще не город, а микрорайон (нет горсовета, избираемого мэра, почты, собеса, но уже свой загс), но активно к этому стремится. В настоящее время в законодательство вносятся изменения, согласно которым населенный пункт, построенный частично на инвесторские деньги, может стать официально городом с уплатой налогов в местную казну на нужды местного населения (что-то вроде швейцарской коммуны). Господин Седов намерен осуществить этот юридический прецедент в практике российского градостроения и управления в первом квартале следующего года.

О лояльности местной власти можно судить уже по тому, что сегодня в 1,5 км от центра города запланирована остановка скоростного экспресса Москва—Казань, строительство ветки для которого начнется в первом квартале следующего года. Изначально линия была проложена в 19 км отсюда, с остановками во Владимире и Нижнем Новгороде, но усилиями губернатора Светланы Орловой ее удалось перенести.

Социальная инфраструктура также частично строится за счет государства. Для этого кусок земли, приобретенный в частную собственность паями или напрямую от собственни-

ка, возвращается из частного владения для строительства объекта. Так, например, создается доброградская школа. Нормами Минстроя предусмотрено не более 867 млн руб. на одно учебное место, а все сверх этой суммы оплачивается из бюджета инвестора. Со спортом обратная схема: спортивный центр построен на частные деньги и передается государству, но не на баланс, а в пользование, а в свободное от секций время отрабатывает вложенные деньги. Создатель утверждает, что данный тип партнерства реализован для того, чтобы доброградец не переплачивал за частное образование, досуг или медицину. Но сложно не заметить, какие небывалые преференции получает объект от подобной дружбы с местными чиновниками.

Жилье — народу

Средняя стоимость жилья в «Доброграде» планируется в размере 35 тыс. руб. за 1 кв. м уже с полной отделкой (вплоть до посудомоечной машины и телевизора) — это средняя стоимость по самому Коврову в черновом варианте. Строят тут три типа жилья: двухэтажные коттеджи, таунхаусы с отдельным входом для каждой семьи, гаражом и приусадебным участком и апартаменты. Цена будет варьироваться: от 29 тыс. руб. за 1 кв. м в квартире до более высокой стоимости за отдельный дом. Всего планируется 11 очередей застройки. Дата реализации проекта — 2022 год. На сегодняшний день застроено 124 га территории, из которых продано около половины участков. Но точный план продаж компания не раскрывает. Индивидуальные дома (все, что пока можно посмотреть изнутри) построены из сэндвич-панелей: ОСД со смесью бетона и с утеплителем внутри. В нашу суровую зиму канадская каркасная технология домостроения смотрится не слишком надежно, но особая гордость строителей — собственное отопление у каждого дома — внушает надежду, что холодное время года пережить в нем все-таки удастся. Строительство апартаментов начнется только в следующем году, а таунхаусы стоят пока нежилые, да и построили их меньше всего — лишь 15 тыс. кв. м.

На всей площади «Доброграда» на 1 тыс. га планируют построить до 1,5 млн кв. м жилья разной этажности. Благодаря рельефной почве тут могут гармонично расположиться и пятиэтажки, и частные жилые объекты, но высотки все-таки не планируются.

Клинический туризм

Главный и самый впечатляющий проект «Доброграда» — это его больница. Во-первых, потому, что она уже полностью построена (на территории бывшей фабрики «Аскона») и укомплектована самыми совершенными технологиями. Во-вторых, потому, что за два года с момента открытия медицинский центр показал отличные результаты. 7 тыс. пациентов за нынешний год, которым оказаны все виды необходимой помощи в современной клинике полного профиля: операции на открытом сердце, онкология, кардиология, гинекология, урология. Физиотерапия, МРТ, КТ и многое другое.

Уже сегодня тут развит медицинский туризм: около 30% лечащихся пациентов приезжают из соседних городов — Москвы, Нижнего Новгорода, Ярославля, Иваново. Со специалистами также проблем нет: 128 столичных врачей были отобраны после конкурса, им предложены сопоставимые с московскими зарплатами и бесплатное арендное жилье. С единственным лишь условием — не совмещать основную работу с ОМС или, по словам господина Седова, отлично на этом зарабатывает: стоимость услуг,

Новостройки Доброграда ждут своих хозяев

оплачиваемых сегодня государством, выше, чем аналогичный прайс в частной клинике. С сентября центр начал работу в режиме экстренной помощи, а со следующего года примет к себе на обслуживание три района Московской области.

Доброградцы-добровольцы

И все же главный вопрос, который мучил меня, пока мы осматривали уголки Владимира Седова и испытывали на себе его гостеприимство: кто те 35 тыс. человек, что уже скоро должны поселиться в «Доброграде»? По меркам Владимирской области немаленький город — тут много населенных пунктов и с меньшей численностью. Часть квартир достанется врачам как казенное жилье (кстати, после пяти лет работы тут по контракту предполагается передавать их в собственность). Но остальные? При этом что в городе планируется всего 5 тыс. рабочих мест («Создание рабочих мест не является задачей девелоперского проекта», — подчеркнул на пресс-конференции инвестор).

По задумке создателей жилье в «Доброграде» будет покупать пресловутый средний класс, который так не любит переплачивать. В Коврове он, безусловно, есть, и логичнее было бы сделать ставку именно на местных. Безработица низкая (всего 0,6%), средняя зарплата работника «Асконы» (самого прогрессивного предприятия города) к 2018 году обещает составить без малого 50 тыс. руб. Изначально так оно и планировалось. «Доброград» строился «для своих», но первая очередь жилья была распродана за полтора месяца.

Маркетинговый план города рассматривает сегодня три целевые группы: жители области, которые хотят улучшить качество жизни и при этом могут спокойно ездить на работу из комфортной зоны (отсюда 30 минут на машине до Владимира и 15 минут — до Коврова); россияне из дальних регионов, которые хотят переехать поближе к центру страны; переселенцы по различным государственным программам — северные, военные, нефтяники, газовики.

Кроме того, по свидетельству господина Седова, при реализации проекта появились две группы незапланированных покупателей. Первая — россияне издалека, из регионов с низким качеством жизни и плохим климатом (в качестве примера был назван Благовещенск), желающие переселиться «поблизке к Москве». Вторая — семейные москвичи, отправляющие родителей на ПМЖ в экологически чистую местность. То есть граждане, не нуждающиеся в рабочих местах.

И, конечно, крайне сложно представить работающего столичного жителя, который вместо театров и ресторанов поедет покупать жилье в «Доброград». Однако застройщик утверждает, что они есть, даже при высокой конкуренции со стороны подмосковных предложений.

На пресс-конференции Владимир Седов привел печальную статистику: 24 млн россиян живут сегодня в моногородах, выросших когда-то «от трубы», в условиях плохо развитой инфраструктуры и недостаточной социальной обеспеченности. Не станет ли когда-нибудь таким же городом-призраком «Доброград», если однажды у него закончатся инвесторские деньги, и не придется ли в таком случае счастливым обладателям таунхаусов решиться на новую релокацию в поисках рабочего места? Это, пожалуй, главный вопрос, на который стоит ответить строителям уже сейчас, на этапе создания «города для жизни».

Дина Назарова

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания Honka строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не новизная собственное мнение, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство Honka — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

ЛЕГЕНДАРНЫЕ
ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА

Санкт-Петербург: +7 (812) 320-50-60, Москва: +7 (495) 921-30-01
Пермь: +7 (342) 215-07-77, Казань: +7 (843) 567-11-10
Новосибирск: +7 (383) 207-56-77, Екатеринбург: +7 (343) 351-70-74
Республика Казахстан, г. Алматы: +7 (727) 318-77-78
Республика Беларусь, г. Минск: +375 (29) 676-06-47

www.honka.ru



ДОМ градостроительство

Прыжок в будущее

В конце XIX века английский социолог-утопист Эбенизер Говард рассказал о городе-саде, где человечество ждет всеобщее счастье. Прошло больше 100 лет, однако «город-сказка» так и не стал былью. Сегодня поиском новых концепций занимаются во всем мире. Некоторые из них реализуются в России.

— инновации —

Город-мечта

По мысли канадско-американской писательницы классика нового урбанизма Джейн Джейкобс, именно города всегда были движущей силой в научно-техническом развитии человечества. В основе любого поселения лежит эффект масштаба: за счет него сокращаются расстояния между людьми, облегчаются коммуникации, снижаются затраты на производство. При этом, как заявил на форуме «Среда для жизни», прошедшем осенью в Татарстане, архитектор Сергей Чобан, живым город делает синергия разных типов недвижимости.

Основной критерий, определяющий статус города, — количество жителей. В советское время городом считался населенный пункт с числом жителей от 12 тыс. человек. Сегодня, согласно рекомендациям ООН, городом считается поселение, в котором живут как минимум 20 тыс. человек. Если город востребован, его население растет. Если нет — население уменьшается, город умирает.

Немаловажный фактор — плотность застройки. Илья Машков, руководитель архитектурной мастерской «Мезонпроект», городской называет квартальную плотность жилья с показателем 5–7 тыс. кв. м на гектар. «В крупных городах плотность доходит до 30 тыс. кв. м на гектар, а иногда достигает 50 тыс. кв. м (в азиатских странах)», — добавляет эксперт.

Существует множество предпосылок для образования городов. Они могут появляться на торговом потоке, как Москва, стоящая «на перекрестке семи дорог», а могут, как Санкт-Петербург, вследствие геополитических факторов. Поселения бывают временными — военные городки, а бывают «специализированными», сформировавшимися вокруг центров промышленности. В результате у каждого города появляется свой профиль: Набе-

режные Челны — КамАЗ, Тольятти — АвтоВАЗ, Зеленоград — электронная промышленность. Впрочем, такой подход не тренд будущего, считает господин Машков: «Напротив, города должны расширять специализацию, а не сужать. Мир меняется и требует постоянной диверсификации. Мы не можем отследить, к какой специальности будет больше тяготеть новое поколение». Эксперт предлагает взять на вооружение другие советские ноу-хау: анализ системы расселения, прогнозирование и планирование на огромном пространстве России.

С чистого листа

С развалом СССР мода на новые города практически прошла. «Дешевле, проще и эффективнее улучшать качество жизни в уже существующих населенных пунктах», — объясняет Владислав Луцков, директор по инвестициям Est-a-Tet. — По такому пути, например, развивается Московская область. Например, объединение Балашихи и Железнодорожно-го позволило упростить управление и перераспределить бюджет. Если новый район развивается в рамках старой застройки, к нему проще подвести коммуникации, обеспечить рабочими местами, инфраструктурой, дорожными сетями».

Кроме того, само понятие «город» часто искажается маркетологами, которые заимствуют этот статус для позиционирования крупных девелоперских проектов, связанных с мегаполисами. Между тем, как замечает Алексей Поляков, председатель правления совета по экологическому строительству в России, новые города должны быть полностью автономны по бюджету, ресурсам, людям, инфраструктуре.

Как следствие, населенные пункты, возникшие в последние 20 лет, можно пересчитать по пальцам. И даже в этом случае речь в основном идет о мини-полисах или городах—сател-

литах Москвы и Санкт-Петербурга. «Новому городу необходимо на что-то опереться, поэтому в первую очередь осваиваются территории, близкие к крупным поселениям, имеющие выраженный природный потенциал», — считает Леонард Блинов, директор по стратегии развития территорий A101.

В Московском регионе примером может служить «Новое Ступино» — малоэтажный город-спутник в 75 км от столицы (Ступинский район) с полноценной инфраструктурой, рабочими местами и частной особой экономической зоной, в которой сегодня представлено 12 резидентов. В настоящее время построено 120 тыс. кв. м жилья, в районе проживает около 5 тыс. человек. По завершении проекта территория города займет 1,2 тыс. га. Общая площадь недвижимости превысит 2,1 млн кв. м. По словам Евгении Старковой, директора по маркетингу компании MR Group, минимальная стоимость жилья в городе — 1,1 млн руб.

Пожоже начинания есть и в Ленинградской области. Как рассказали в УК «Старт девелопмент», сейчас завершается утверждение градостроительной документации проекта города-спутника «Южный», который расположен на границе Пушкинского района Санкт-Петербурга. Сооружение первых объектов начнется в середине следующего года.

Общий срок реализации проекта — примерно 15 лет. На 2 тыс. га появится 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек. Проектом предусмотрена среднеэтажная застройка с плотностью в четыре раза ниже типовой, а также огромные рекреационные пространства. Около 100 га займет «Инноград науки и технологий» с производственной площадкой. «Мы много лет изучали опыт реализации таких проектов и пришли к выводу: продаются не квадратные метры, а среда», — говорит Захар Смушкин, основатель УК «Старт девелопмент».

Новая городская среда создается и в деревнях. В частности, не так давно губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил, что деревня Мурино и поселок Новое Девяткино официально станут одним городом и это может случиться уже в 2017 году. «Мурино и Новое Девяткино перестали быть деревней и поселком по всем параметрам», — подтверждает Александр Пиновкер, генеральный дирек-



Иннополис — самый молодой российский город, построенный в Татарстане за счет федеральных инвестиций

тор агентства недвижимости «Невский простор», вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. — На данный момент в этой локации возводят многоэтажные жилые проекты более 20 петербургских застройщиков, общее количество жителей только новых домов перевалило за 20 тыс. человек. Интересно, что Мурино является единственной деревней в мире, где есть собственная станция метро».

Миллион айтишников

Самым молодым российским городом принято считать Иннополис под Казанью, который официально открыли для жителей в июне 2015 года. «Нас часто сравнивают со Сколково, однако это неверно», — рассказывает Егор Иванов, мэр города Иннополис. — Сколково — это инновации и стартапы завтра, а мы говорим про сегодня. В развитых странах мира в IT-индустрии занято не меньше 1% населения, а в нашей стране таких специалистов всего 400 тыс. 1% от нашего населения — это 1,4 млн человек. Значит, нам не хватает 1 млн айтишников. В Иннополисе мы хотим решить эту задачу».

Главный ресурс города — специализированный IT-вуз с международными преподавательским составом.

Здесь работают 80 преподавателей, из них около 50 — иностранцы. «Это не потому, что мы русофобы, а потому, что мировая IT-индустрия ушла далеко вперед», — продолжает Егор Иванов. — По той же причине обучение ведется на английском языке. Мы выращиваем специалистов, которые по окончании вуза не уезжают за границу, а придумывают российские Windows и iOS».

Дешевую инфраструктуру и преференции IT-компаниям дает особая экономическая зона, созданная на территории города. Среди привилегий — налоговые льготы в 14% и нулевой налог на прибыль на пять лет.

Основная инфраструктура Иннополиса создана за счет федеральных инвестиций. В том числе это технопарк, лицей, школа, детский сад, медицинский центр, инженерно-энергетическая и дорожно-транспортная сети.

Все построенные в Иннополисе дома относятся к госжилфонду Республики Татарстан и сдаются в аренду по ценам ниже рынка. Например, «однушку» здесь можно снять за 7 тыс. руб. в месяц, «двушку» — за 10 тыс. руб. Уже построено 16 домов на 850 квартир, ведется строительство второй очереди.

Пока город вмещает 5 тыс. человек. Однако стратегическая цель — достичь численности населения в 155 тыс. «Эта цифра взялась исходя из практических расчетов международных консультантов, которые матема-

тическим путем объяснили: если население города будет меньше, то в нем исчезнет самоорганизация: он либо сдуется, либо превратится в спутник», — объяснил Егор Иванов.

Строить по-умному

Будущее новых городов — в концепции смарт-сити, считают урбанисты. По словам господина Полякова, в умном городе гармонично соединены информационные технологии и транспортная инфраструктура, внимание к человеку, способность меняться в зависимости от интересов жителей, быстрое восстановление после природных катаклизмов, удобство, безопасность.

«Сегодня существует большое количество технологий, способных обеспечить эффективное использование городской инфраструктуры, — развивает тему Сергей Хромов, генеральный директор ООО «УК СТАРТ Девелопмент». — Речь идет не только о технологиях в виде датчиков, сенсоров или счетчиков, собирающих данные от элементов городской инфраструктуры или IT-систем. Важную роль также играют принципы организации пространства, энергоэффективные технологии строительства, механизмы двусторонней коммуникации между службами города и его жителями, алгоритмы контроля над рациональным использованием инфраструктуры, анализ эффективности инвестиций в развитие города».

Наталья Денисова



Позвольте, мы заплатим за Вас!*

+7 495 771 77 77

CG CAPITAL GROUP

* При покупке апартаментов до конца 2016 года, коммунальные платежи за 2017 год мы оплачиваем за Вас.

Большая Якиманка ♦ 15

moncher-cg.ru

Дом цены Легли на дно

Спрос всю осень топчется на месте, объем предложения продолжает расти, сроки сдачи то и дело переносятся, а цены даже при условии роста стадии строительной готовности идут вверх далеко не так охотно, как раньше — такие выводы эксперты делают, подводя предварительные итоги 2016 года. Правда, впереди еще традиционный декабрьский ажиотаж, но на него в нынешнем году рассчитывают отнюдь не все: без новогодних чудес он состояться не может, а пока вместо них наблюдаются отягощающие рынок факторы.

— город —

Четыре года ничего не строить

Многочисленные поправки в ФЗ-214, которых за год эксперты насчитали более 60, казалось бы, сделают свое дело и поднимут цены в следующем году. Однако сейчас участники рынка в таких прогнозах осторожны как никогда. «Самый главный вывод, который можно сделать в 2016 году: общерыночный объем спроса практически не меняется, так как платежеспособность населения не растет», — отмечает Дмитрий Котровский, партнер "Химки Групп". — И теперь этот объем продолжает распределяться по все большему и большему количеству новых проектов как в Москве, так и в области».

Эту мысль продолжает Дмитрий Власов, заместитель генерального директора RDI: «Сейчас, к сожалению для девелоперов, конкуренция между ними растет быстрее интереса населения к недвижимости». Эксперт приводит в пример Ленинский район, где расположены три самых крупных проекта его компании — «Ново-Молоково», «Южное Видное» и «Южная долина». Общйй объем текущих проектов в этой локации составляет примерно 8 млн кв. м, и нереализованными остаются 4,5 млн кв. м. «А в течение 2017 года рынок может пополниться еще девятью проектами общей площадью 2 млн кв. м», — добавляет он.

Всего же, по данным Дмитрия Котровского, в процессе строительства в Москве и области сейчас находится более 20 млн кв. м жилья, или около 400 тыс. лотов. «При этом в 2015–2016 годах объем поглощения на первичном рынке составил 100–110 тыс. лотов», — замечает он и добавляет: даже если спрос сохранится на текущем уровне, все, что сейчас строится, будет продаваться не менее четырех лет. И это без уче-

та тех квартир, которые построены за последние два-три года, но еще не проданы.

Еще одна тенденция последних двух лет — возрастание доли перепроданных квартир в домах, введенных в эксплуатацию — сейчас она составляет порядка 30%. «Это „молодая“ вторичка, конкуренция которой со строящимися проектами будет возрастать», — полагает эксперт.

Она опять тянет нас вниз

На таком фоне никого уже не удивляет тот факт, что каждый новый проект, который появляется в локации, выходит в реализацию на уровне котлована — и старается выйти дешевле, чем тот, который вышел на уровне котлована, к примеру, полгода назад. «Проекты оптимизируются заранее, еще на стадии проектирования и запуска, чтобы максимально снизить стоимость квадратного метра», — полагает Роман Строилов, руководитель управления продаж Tekta Group. Итог: оптимизация вторых тормозит первых, а зади уже горячо дышат в спину третьи, приготавлившие шоковые стартовые цены и соглашения с банками о маркетинговой ипотечной ставке.

Наблюдая за этими ценовыми гонками, покупатели логично приходят к выводу, что счастливый момент покупки можно бы и отложить, и переходят в режим ожидания, причем у одних он добровольный, а у других — вынужденный. У первых имеются деньги на депозиты и небеспопеченная надежда на снижение цен. У вторых сбережения в дешевающей американской валюте, и сюда же присоединяются потенциальные ипотечные заемщики, отбракованные банками: селекция в последние месяцы ужесточилась, и не только по признаку платежеспособности клиента, но даже и по некоторым жилым про-

ектам, которые раньше получали одобрение едва ли не в автоматическом режиме.

А тут еще старая добрая мина замедленного действия: цены на вторичном рынке неспешно, но с пугающей стабильностью устремились вниз. Юлия Антасова, руководитель офисов «Таганский» и «Новогиреево» «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости», приводит пример: «В июле 2015 года на продажу была выставлена трехкомнатная квартира в Измайлово общей площадью 64 кв. м с изолированными комнатами и кухней 8 кв. м на среднем этаже за 10,75 млн руб.». Эксперт отмечает, что на тот момент обозначенная собственником цена была выше рыночной более чем на 10%: ее можно было продать примерно за 9,5 млн руб., причем за эту стоимость нашелся реальный покупатель. Однако продавец отказался от сделки, показы продолжались, и в итоге в декабре 2015 года цена предложения была снижена до 9 млн руб., а в марте 2016 года — до 8,5 млн руб. «Покупатель нашелся лишь в сентябре 2016 года», — говорит Юлия Антасова. — В итоге квартира была продана за 8,35 млн руб.».

Представим себе, что вторичная квартира продается с целью купить другую, в новостройке — дисконтирование неминуемо, так что на новое приобретение денег в итоге может и не хватить. Некоторые застройщики, понимая, что во взглядах покупателей вторички они вряд ли могут что-либо изменить, разрабатывают программы по компенсации такого дисконта за счет специальной скидки — лишь бы не упустить клиента. Ведь кредитную нагрузку никто не отменял, и, значит, продажи надо вести любой ценой.

Подарки, аукционы и повышение цен

На декабрьский всплеск, подобный тому, что случился в 2014 году после

подскока курсов валют, участники рынка новостроек не рассчитывают, но все же приготовили специальные предновогодние предложения — на тот случай, если они пригодятся. В четырех домах, которые застраивает компания «Лидер Инвест», покупателей ждут подарочные машино-места в подземных паркингах, бесплатный ремонт под чистовую отделку, скидки до 7% и даже 1 млн руб. В квартале ONLY весь декабрь можно купить апартаменты с улучшенной отделкой по стоимости стандартной. «Экономия при этом составит от 150 тыс. до 500 тыс. руб. в зависимости от площади приобретаемого апартаменты», — замечает Евгений Большаков, коммерческий директор Central Properties. Дизайнерскую отделку от английского архитектурного бюро Scott Brownrigg готовы подарить и в ЖК «Сколково Парк», а те, кому интереснее заняться ремонтом самостоятельно, могут приобрести здесь квартиру свободной планировки с 15-процентной скидкой.

В проектах RDI предлагают не самые традиционные варианты — в частности, здесь переняли практику, которую первыми на городском рынке новостроек опробовали новосибирские застройщики, так называемый тест-лайф. В ЖК «Загородный квартал» покупатели могут попробовать пожить в комплексе некоторое время, чтобы понять, насколько он им подходит. А те, кто рассматривает для себя уже упоминавшийся высококонкурентный Ленинский район, вправе поучаствовать в другой акции — «Аукцион квартир» — и предложить застройщику свою цену. Не факт, конечно, что она будет значительно ниже, чем по стандартному прайсу, но все же шанс выиграть интересную скидку имеется.

Есть, правда, и такие застройщики, которые придерживаются принципиально иной маркетин-

говой политики: если твой проект успешен — не давай скидок, иначе вызовешь подозрения у покупателя. Так считает Иван Иванов, руководитель проекта «Фили парк», где к декабрю подготовили небольшое повышение цен.

В целом любая жилая недвижимость — это разовая и дорогая покупка, в большинстве случаев совершающаяся с помощью ипотеки, и человек к ней приходит тогда, когда он готов, резюмирует гендиректор компании «Азбука жилья» Владимир Каширцев. «Сейчас в связи с затовариванием рынка сложилась такая интересная тенденция, когда снижение цен прикрывают словами „скидка“ или „акция“, — поясняет он. — В этом году нет акций, как в прошлые годы, а есть снижение цен, которое все по умолчанию выдают за маркетинговые ходы».

Чудеса под Новый год

Этот, мягко говоря, не самый оптимистичный настрой поддерживают и другие наблюдатели. «В 2016 году мы отметили тенденцию замедленного роста цены на строящиеся объекты», — говорит Наталья Шаталина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки». — Если раньше от котлована до сдачи рост стоимости квартир составлял около 30%, то сейчас 20–22% считаются нормальным показателем». Кроме того, в прошлые годы цены повышались каждый месяц, а сейчас условно можно выделить только четыре стадии, на которых это происходит: котлован и нижние этажи, средние и высокие этажи, внутренняя отделка и отделка фасада и, наконец, повышение на финальной стадии.

Не добавляют позитива и мониторинги сроков сдачи объектов: в «МИЭЛЬ-Новостройках» в июне выяснили, что примерно в 20% корпусов сроки сдачи переносились один раз на квартал, а в 9% случаев такое происходило уже дважды и срок задержки составил от трех месяцев до полугода. «Практически каждый пятый корпус на сегодняшний день не укладывается в заявленные сроки», — утверждает Наталья Шаталина. Управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая приводит еще более печальные данные: из 52 жилых и апартаментных комплексов, запланированных к

вводу в эксплуатацию в первом полугодии текущего года, в 30 проектах передвинули сдачу на более поздние сроки.

На этом фоне прогнозы на 2017 год выглядят разноречиво. В сегменте «премиум» все в первую очередь зависит от стабильности российской валюты, заявляет Станислав Лобанов, директор по маркетингу управления недвижимости компании Millhouse. «Если рубль будет укрепляться и расти вверх, то все покупатели, которые ждали подходящего времени для покупки, активизируются», — уверен он.

Дмитрий Котровский предполагает, что на рынке недвижимости нас ожидает один из самых грустных декабрей за последнее десятилетие. «Движение будет в тех проектах, где цена ниже, а скидки — больше», — считает он. Положительный сценарий и очереди в отделы продаж, по мнению эксперта, возможны только в том случае, если произойдут сразу четыре предновогодних чуда: резко начнет укрепляться рубль, банки анонсируют снижение депозитных ставок в 2017 году до 5–7%, а рыночные ставки по ипотеке снизятся хотя бы до 9%, причем на вторичном рынке тоже. Последнее из чудес должно заключаться в стабилизации геополитической ситуации в мире — настолько, что это начнет отражаться на мировой экономике. «Ведь проблема снижения покупательской способности не только экономическая, но и психологическая», — замечает он. — Люди не верят в стабильное будущее».

Впрочем, напоминает Мария Литинецкая, в конце 2015 года тоже никто не рассчитывал на рекордные продажи, и на это были основания: снижение ВВП по итогам 2015 года, сдержанные прогнозы по экономическому росту, неопределенность с продлением программы субсидирования, которая изначально действовала только до марта 2016 года. «Однако результаты оказались куда более радужными и абсолютно точно превысили наши самые смелые прогнозы», — заявляет эксперт. Вполне возможно, что в 2017-м, который к тому же предшествует году президентских выборов и чемпионату мира по футболу, волшебство повторится снова.

Марта Савенко





СТАРТ ПРОДАЖ

НОВОГО КОРПУСА

- Квартиры оптимальных площадей (от 32 кв.м) с удобными планировками и высокими потолками (от 3,2 до 5,6 м)
- Стильный авторский дизайн интерьеров входных групп
- Чудесные виды из окон на просторный и увитый зеленью внутренний двор, спроектированный известным бюро Wowhaus
- Квартал бизнес-класса на первой линии Москвы-реки. Зеленая набережная с пространством для отдыха, прогулок и занятий спортом
- Уникальная концепция инфраструктуры и общественных пространств: школа и детский сад, фитнес-центр с бассейном, торговый комплекс, медицинский центр, стадион, скейт-парк, летний театр, водоем (зимой – каток)

Спешите: стартовые цены в новом корпусе от 173 000 Р/ кв.м

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.DONSTROY.COM

КВАРТАЛ «СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ» - ЭТО ЖИЗНЬ НА БЕРЕГУ МОСКВЫ-РЕКИ РЯДОМ С ЦЕНТРОМ ГОРОДА! 10 МИНУТ ПЕШКОМ ДО МЕТРО «ШЛЕПЕХИХ» И ВСЕГО 2 КМ ДО «МОСКВА-СИТИ»; УДОБНО ДОЕХАТЬ ПО НАБЕРЕЖНОЙ НА АВТОМОБИЛЕ ИЛИ ВЕЛОСИПЕДЕ!

WWW.DONSTROY.COM

ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

РЕКЛАМА ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+ Москва

ДОМЦЕНЫ

Скромные прогнозы

Весь 2016 год покупатели элитной загородной недвижимости практически единодушно голосовали за готовые дома «под ключ», в связи с чем основная масса сделок переместилась на вторичный рынок. В низких ценовых сегментах все как раз наоборот, но похожий тренд намечается и здесь. От декабря профессиональные участники загородного рынка ничего особенного не ждут, а 2017-й видят как трудный год.



—загород—

Диктат частного лица

Количество сделок в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости год от года снижается. По данным Penny Lane Realty, в 2014 году их было 863, в 2015-м — 799, а в 2016-м — только 559. «Мы предполагали, что рынок начнет сужаться, и ожидали снижения на 20%, — рассказывает директор департамента загородной недвижимости компании Сергей Колосницын. — Однако, судя по сегодняшней динамике продаж, цифра может быть и больше, причем заметнее всего просел самый высокий сегмент — от 250 млн руб.». Поскольку основная коррекция на первичном рынке высокобюджетной загородной недвижимости произошла в прошлом году, то те-

перь снижение цен проходит не так интенсивно. В некоторых поселках, где осталось очень мало объектов на экспозиции, даже произошло повышение, как, например, в «Ильинке». При этом снижать цены — видимо, по инерции — начали продавцы на вторичном рынке. Здесь торг продолжается до сих пор — правда, проходит в более спокойном режиме. «Если продавцу необходимо продать объект, он достаточно легко идет на коррекцию цены, но в некоторых случаях может и отказать в скидке, спокойно отпуская потенциального покупателя», — делится наблюдениями эксперт. Это положение вещей естественным образом привело к явлению, необычному для высокого сегмента: впервые доля продаж вторичного рынка превысила долю первичного. «Если в 2013 году на первичном рын-

ке было зафиксировано 66% продаж, а на вторичном — 34%, то к настоящему моменту мы видим зеркальную картину: 62% сделок заключено на вторичном рынке и лишь 38% — на первичном», — подытоживает он. Эту же тенденцию подтверждает Ирина Калинин, управляющий партнер Point Estate: «В связи с дефицитом качественного предложения, многие покупатели предпочитают купить готовый дом „под ключ“ у собственника, чем участку девелопера: зачастую это выгоднее, чем вкладывать средства в дизайн-проект, отделку и ремонт». В связи с тем что новых элитных проектов в последние годы выходит крайне мало, доля вторичного предложения на рынке постепенно растет: выходят дома в таких



знаковых поселках, как «Довиль», «Трувиль», «Миллениум Парк» и т. д. «И если раньше основные тренды рынка задавались застройщиками, то сегодня на него всерьез начинает влиять поведение физических лиц — продавцов вторичного рынка», — делает вывод эксперт.

Подвинуть кадастр

Если исключить элитный сегмент, то в остальных секторах наблюдается постепенное перетекание спроса на домовладения, расположенные на удалении 50–70 км от МКАД: на них пришлось 65% от 3,5 тыс. сделок, прошедших за девять месяцев текущего года в Подмосковье и Новой Москве, рассказывают в «МИ-ЭЛЬ—Загородная недвижимость». В зоне 20–50 км от МКАД было совершено всего 30% покупок, и только 5% — в зоне до 15 км от МКАД, говорит управляющий партнер компании Владимир Яхонтов. По его данным, основной объем возводимой сейчас недвижимости — это таунхаусы. Однако объем строительства невысокий: нормальным количеством сделок считается три-пять ежемесячно, поэтому выручка застройщика невелика. «А ведь строить приходится именно на вырученные деньги, поскольку доступность кредитов снизилась», — замечает эксперт. — Поэтому проекты все в основном длинные, с большим количеством очередей».

В таких условиях самые энергичные девелоперы ищут новые хо-

ды, чтобы соблазнить покупателя не скидками, за которыми обычно ищут какой-нибудь подвох, а концепциями, новинками, интересными решениями. В Good Wood еще два года назад открыли новое направление — панельно-брусовые дома так называемой заводской готовности. «Сейчас мы это направление выводим в отдельную торговую марку Weiserhaus и видим большое будущее именно в данном сегменте», — заявляет Александр Дубовенко, управляющий партнер компании.

В iResidence своевременно озаботились тем фактом, что с нынешнего года ставка земельного налога привязана к кадастровой стоимости. «Хотя почти все земли в наших поселках имеют статус „под дачное строительство“, а там ставка невысокая — всего 0,3%, мы тем не менее запустили процесс снижения кадастровой стоимости», — рассказывает Павел Матюхин, генеральный директор компании. — Для наших клиентов делали это либо бесплатно, либо за минимальную комиссию. Удалось добиться впечатляющих результатов: в среднем кадастровая стоимость объектов снизилась на 43%».

Посматривают в сторону

Что касается прогнозов по загородному рынку в целом, то его участники обращают внимание на тот факт, что очень непростые времена ожидаются в многоэтажном строительстве. «Объем нового предложения продолжает расти, в то время как по-

В сегменте недорогой недвижимости большая часть сделок пришла с дальние дачи

ребительский спрос таких ободряющих темпов нам отнюдь не демонстрирует», — сообщает Борис Цыркин, управляющий партнер семейства компаний Kaskad Family. — Вполне логично, что в результате обострится конкуренция, в условиях которой покупатели будут приобретать квартиры только в самых продуманных и концептуально успешных жилых комплексах. В целом в сегменте продажи будут падать, причем пик этого падения придется на осень 2017 года.

Если говорить о малоэтажке, то и здесь конкуренция будет усиливаться, поскольку уже сегодня все больше и больше девелоперов с интересом смотрят на этот сектор рынка, прикидывая, не начат ли заниматься малоэтажными проектами. А где предположения, там не далеко и до тактических планов. Так что скоро здесь тоже станет активно и жарко.

Что касается продаж, то на такие всплески спроса под конец года, как в декабре 2014 и 2015 годов, никто не рассчитывает. В 2014 году ажиотаж, который перешел на первый квартал 2015 года, спровоцировал резкий рост курса доллара. В прошлом году повышение спроса в канун Нового года тоже имело место, но уже не было таким бурным. В нынешнем году предпосылок нет вовсе.

Сона Авхледиани

ДОМ

СЕРЕБРЯНЫЙ

БОР

В ОКРУЖЕНИИ ПРЕИМУЩЕСТВ

ПРОДАЖА КВАРТИР

ЖИВОПИСНАЯ, 21

ДОМ

СЕРЕБРЯНЫЙ

БОР

(495)

104 34 09

ЗАСТРОЙЩИК ООО «СТРОИТЕЛЬ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.DOM-BOR.RU. РЕКЛАМА.

ДОМденьги

В ожидании рывка

С нового года ипотеку на недвижимость на вторичном рынке ждет повышение спроса. Госпрограмма на новостройки закончится, а ставки выравниются. В целом, уверены участники рынка, сейчас самое время для ипотеки. Основные игроки снижают ставки, а эксперты ожидают дальнейшей либерализации условий по кредитам.

— ипотека —

Стимул для вторички

Зима принесла на рынок недвижимости стагнацию: как отмечают в аналитическом центре itn.ru, в ноябре средний уровень цен на жилье в Москве снизился на 0,6%. «И хотя средний уровень цен остался примерно на уровне октября — чуть ниже 175 тыс. руб. за метр, спад активности и числа сделок означает, что прогноз по дальнейшей динамике этого показателя скорее негативный», — отмечают эксперты. Таким образом рынок отреагировал на рост цен на недвижимость, продолжавшийся с февраля по сентябрь.

При этом участники рынка отмечают, что сейчас как раз создаются условия, которых дожидались потенциальные покупатели, не спешившие покупать недвижимость на растущем рынке. «В 2017 году рост рынка ипотеки, который, по оценкам наших аналитиков, составит порядка 10–15%, произойдет в первую очередь за счет отложенного спроса на ипотечные кредиты, — предполагает руководитель дирекции ипотечных продаж банка ВТБ Георгий Тер-Аристокесянц. — Текущий уровень ключевой ставки позволит рынку ипотеки развиваться самостоятельно, стимулируя в том числе рост доли вторичного рынка».

Рост с низкого старта

Даже несмотря на рост цен, в уходящем году ипотеке на покупку жилья на вторичном рынке удалось отыграть утраченные в кризисном 2015 году позиции. В прошлом году основной спрос формировался в основном за счет программы госсубсидирования кредитных сделок на первичном рынке. Уже к середине 2016 года ситуация стала меняться. «Рынок ипотеки на вторичном рынке жилья в 2016 году показал рост относительно 2015 года, — подтверждает главный анали-

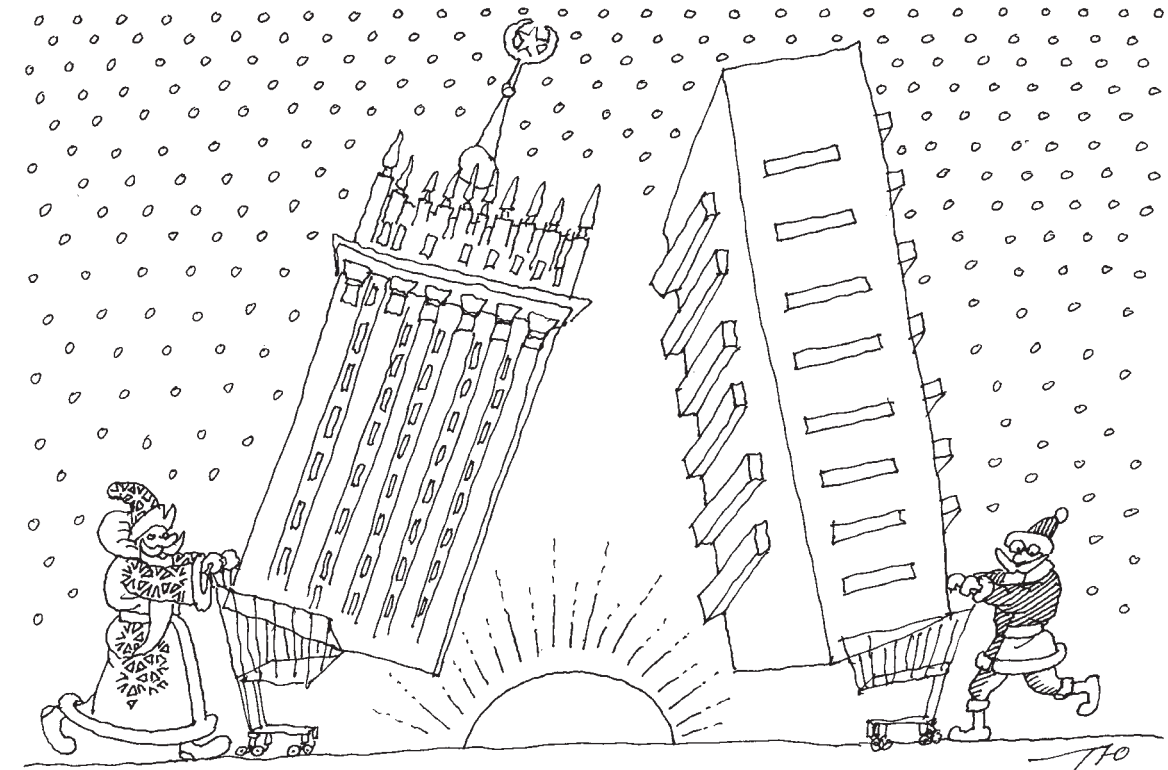
тик Промсвязьбанка Дмитрий Монастыршин. — Это обусловлено преимущественно сильным спадом ипотечного кредитования в 2015 году». Причем на начало текущего года ипотека на готовую недвижимость практически стагнировала. «С января по декабрь 2016 года доля квартир на вторичном рынке выросла с 25% до 45%, — отмечает начальник управления развития залоговых продуктов банка «Открытие» Анна Юдина.

По подсчетам аналитического центра АИЖК, около 60% выданных в стране за девять месяцев 1 трлн руб. ипотечных кредитов пришлось именно на покупку готового жилья. Причем рост участники рынка стали фиксировать со второго полугодия. «В первом полугодии ставки на вторичном рынке либо оставались неизменными, либо незначительно снижались, — отмечает руководитель управления массового рынка и кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Морозов. — Как следствие, стал расти спрос на ипотечные кредиты на вторичном рынке. В Райффайзенбанке с июля по октябрь доля выдачи ипотечных кредитов на покупку вторичного жилья составляла 67,6%».

Ставки снижаются

Росту ипотечного кредитования во всех сегментах в текущем году способствовало снижение инфляции и стоимости фондирования для банков. «Сейчас спрос на жилье на вторичный рынок растет, поскольку банки снижают ставки по ипотечным программам на готовое жилье», — говорит Андрей Морозов.

В текущем году Банк России последовательно снижал или фиксировал ключевую ставку: с начала года она снизилась с 11% до 10%, а это позволило банкам продолжить смягчать условия по ипотеке. Как отмечают в аналитическом центре «Русипотеки», средняя ставка по кредитам на готовое жилье с июля по октябрь



у ипотечных банков из числа топ-15 снизились в среднем на 5,58% годовых. По данным Банка России ставки по ипотечным кредитам в рублях снизились с 13% годовых в июне до 12,5% годовых в сентябре.

В итоге, как отмечает Банк России, в третьем квартале спрос на ипотеку превысил ожидания банкиров. Связано это было в том числе и со снижением стоимости вторичного жилья, существенными объемами предложения как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости, а также с улучшением ценовых условий кредитования в связи со снижением ключевой ставки Банка России и продолжением действия программы господдержки ипотечного жилищного кредитования на рынке новостроек», — говорится в обзоре ЦБ «Изменение условий банковского кредитования» за третий квартал.

Причем, ожидают в АИЖК, по итогам 2016 года будет выдано 1,5 трлн руб. ипотеки, а соотношение первичка-вторичка не изменится.

Сейчас банки активизируют снижение ставок. В начале декабря о снижении ипотечных ставок до начала 2017 года в рамках акции на 0,5 процентного пункта объявили Сбербанк и ВТБ. У Сбербанка ставка

по кредиту на готовое жилье составит 11,5–13,0% годовых в рублях, у ВТБ — до 11,6% годовых. Россельхозбанк в ноябре снизил ставки по ипотеке на готовое жилье на 1 процентный пункт, до 12,9% годовых. Газпромбанк снизил ставки по всей линейке кредитов на 0,5 процентного пункта, ставки по кредитам на покупку готового жилья составляют от 12% до 12,5% годовых. Райффайзенбанк снижал ставки в конце сентября и повторно 1 декабря. Юникредит-банк в конце октября снизил ставки по кредитам на недвижимость на вторичном рынке до 12,5–12,75% годовых.

Как отмечают в аналитическом центре АИЖК, «по мере снижения стоимости фондирования ставки на приобретение жилья на вторичном рынке снижаются: сегодня получить кредит можно по ставке от 11,5%. Это уровень начала 2014 года. Разрыв между процентными ставками по ипотеке с господдержкой и вторичным рынком снизился до 1,45 п.п. Такая тенденция способствует росту спроса на ипотечные кредиты».

Готовое жилье вместо субсидируемого
По данным опроса банкиров, введенного ЦБ, в первом квартале

2017 года ставки также продолжат снижаться. Причем ипотека на вторичную недвижимость станет более привлекательной для заемщиков после завершения программы госсубсидирования с 1 января 2017 года. В продлении реального действия программы ни участники рынка, ни власти смысла не видят. «Благодаря стабилизации экономики и политике ЦБ по планомерному снижению значения ключевой ставки можно утверждать, что продление программы господдержки более не является критичным для рынка ипотеки и оторасли жилищного строительства в целом, — констатирует Георгий Тер-Аристокесянц. Правда, ряд банков, например Райффайзенбанк, ВТБ, Сбербанк, решили продлить выдачу собственных кредитов по программе, одобренных в декабре 2016 года на первые месяцы 2017 года.

После завершения программы субсидирования эксперты ожидают выравнивание спроса и уровня ставок в основных сегментах. «Мы ожидаем уравнивание спроса с долей кредитов 50% на 50% на первичном и вторичном рынках, способствовать этому будет уравнивание процентных ставок, — прогнозирует Анна Юдина. — В первом полугодии 2017

года мы ожидаем сохранения ставок на уровне очередного понижения ставок в декабре 2016 года».

Сдерживаемые в последние полтора года госпрограммой ставки на новостройки подтянутся до уровня рынка готового жилья. «После завершения программы субсидирования можно ожидать небольшого роста ставок по ипотеке на новостройки в первом квартале 2017 года и перетока спроса на вторичный рынок жилья», — отмечает аналитический центр АИЖК. Интерес к покупке готового жилья будет подогреваться также коротким сроком ожидания. «Стоимость квадратного метра сейчас практически одинакова, однако покупая жилье на вторичном рынке, клиент может практически сразу переехать в приобретенную квартиру, в отличие от новостройки», — добавляет Андрей Морозов.

В ближайшее время, отмечают эксперты, ставки продолжат снижение. «Последовательная реализация денежно-кредитной политики Банком России и правительством, направленная на снижение уровня инфляции до 4%, позволит уже к концу следующего года сформировать условия для достижения ставок на ипотечном рынке на уровне 10%, — прогнозируют в АИЖК.

Традиционно ипотеку привлекают покупатели среднего и массового сегментов недвижимости. «Наибольшей популярностью пользуются объекты типовой застройки со стандартными квартирами», — считает Анна Юдина. В сегменте элитной недвижимости сделки с привлечением кредита по-прежнему редкость: по данным Kalinka Group, только 4% сделок проходят с привлечением ипотеки. «На вторичном рынке сделок с ипотекой гораздо меньше, чем в новостройках: одна против двух на первичном, — отмечает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Ипотеку могут брать состоятельные люди, кому не выгодно изымать оборотные средства из бизнеса и выгоднее взять заем у банка. Так, если бизнес приносит 18-процентный оборот, а ставка по ипотеке 13%, то очевидно, что выгоднее занять деньги у банка. Такие кредиты часто берут на условиях как минимум 70-процентного первоначального взноса и погашают досрочно».

Елена Пашутинская

Хорошёвский

Всё
Хорошо

Застраивщик: ООО «МонАрх-УКС»
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте
жк-хорошевский.рф

Реклама

3-я Хорошёвская, вл. 7

495

181 1118

жк-хорошевский.рф

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартиры под прикрытием

— сектор рынка —

С13 Будь поселок рангом пониже, можно было бы предположить, что малоэтажка появилась в нем как антикризисная мера (подобные метаморфозы проектов более низкой ценовой категории многократно наблюдались еще с прошлого кризиса). Но в данном случае это не так, хотя идея дополнить Agalarov Estate домами с отдельными квартирами действительно родилась позже других — когда его территория была уже полностью спланирована под просторные участки и дорогие резиденции. Вот только случилось это «позже» почти десятилетие назад, незадолго до предыдущего экономически проблемного периода (2008 года). Таких домов собирались возвести 20 штук, что, с одной стороны, очень много, но с другой, учитывая, что частных резиденций в поселке более 250, — капля в море. Строительством собирались начать еще восемь лет назад, но на некоторое время отложили, и вот теперь идея реализована.

Жизнь на задворках зоопарка

Многokвартирных объектов, правда, оказалось не 20, а лишь 8, разместили их в самой южной части Agalarov Estate, бок о бок с местным зоопарком. К стати, зоны с животными, которые есть во многих элитных поселках, не самое престижное соседство для жилых домов, скорее наоборот. Они источник шума и неприятных запахов. Неудивительно, что по возможности зверей размещают подальше от жилья, рядом с инфраструктурными объектами, а если сразу не удалось выбрать правильное место, то со временем зверинец может переехать. Такое, например, произошло в «Няжьем озере», одном из первых элитных поселков, расположенном на том же удалении от Москвы, но по другую сторону Новорижского шоссе. Сначала зоопарк в нем располагался в центральной части неподалеку от озера, а потом его перенесли поближе к въездной группе, школе и коттеджам, которые застройщик использует для собственных нужд. В Agalarov Estate зоопарк занимает больше места, поэтому неудобств от него не так много. Но все же вблизи него разместили наиболее дешевые по местным меркам объекты. С трех сторон сравнительно не-



Малоэтажный комплекс Азарово — самый доступный по цене на дальней Рублевке

большие для данной локации участки площадью 27–37 соток, а с четвертой — те самые многоквартирные дома.

Бюджетность таких предложений, которые исчисляются сотнями миллионов рублей, разве что в сравнении с расценками на местные резиденции, которые в среднем составляют около 1,2 га. На квартиры цены, конечно, совсем иные, однако и они, и архитектурные особенности самих домов полностью соответствуют элитным запросам. По информации агентства Point Estate, наиболее дешевая квартира (а их в комплексе лишь 67) обойдется в 62,9 млн руб. — это 140-метровая «трешка» в состоянии «под ключ». В целом же габариты квартир в поселке — 140–185 кв. м, средний ценник составляет 72,2 млн

руб., а за 2016 год здесь было продано шесть лотов — весьма неплохой показатель для нетрадиционного и сверхдорогого загородного сегмента.

По словам риэлторов, квартиры здесь предназначены для той же аудитории, что и резиденции. Их покупают очень обеспеченные люди, привыкшие к высокому уровню жизни, но по разным причинам не желающие обитать в индивидуальном доме. Некоторые, например, подолгу живут и работают за границей, в Россию приезжают только в теплое время года, с мая по октябрь, и отдельные стоящие объекты, простаивающие по полгода, им ни к чему. Еще один пласт покупателей связан с инфраструктурной спецификой поселка, а именно присутствием на его территории профессионального гольф-поля. «Такого рода недвижимость приобретают спортсмены-профессионалы для временного проживания в период важных спортивных мероприятий и соревнований», — говорит генеральный директор компании Penny Lane Realty, имеющие высокий статус, относятся к нему настороженно, полагая (и не без оснований), что появление квартир и таунхаусов влечет за собой повышение плотности застройки, а им это совсем ни к чему, так как в их глазах снижает класс поселка. В результате вместо повышения маржинальности проекта застройщики получают труднопрогнозируемые продажи. Поэтому при разработке концепции таких поселков приходится выдерживать очень тонкий и хрупкий баланс разнородных объектов и основную территорию отводить под коттеджную застройку.

Французские подсчеты

Многokвартирные дома встречаются и в других коттеджных поселках, позиционируемых как элитные — даже в тех, что не обладают уникальной инфраструктурой. «Они имеются в „Трувиле“, „Онегине“, „Николино“ и других», — говорит директор департамента загородной недвижимости агентства Tweed Ольга Бахметьева. — Формат везде примерно одинаков: сравнительно небольшие площади, которые соответствуют спросу определенной категории покупателей. Не всем, у кого есть достаточный бюджет на покупку, хочется больше квадратных метров». На первый взгляд такой подход логичен. «Если площадку застроить одинаковыми домами, то в случае падения спроса на них продажи во всем проекте останутся», — поясняет генеральный директор компании Point Estate Тимур Сайфутдинов. — Если же в одном проекте представлено несколько продуктов: и коттеджи, и квартиры, и земельные участки, и таунхаусы, застройщик получает сразу несколько клиентских потоков и проект реализуется быстрее». Однако именно в элитном сегменте этот закон рынка может сработать противоположным способом. Неслучайно выражение «мультиформатный поселок» здесь не в ходу. Как поясняют в компании Penny Lane Realty, покупатели, имеющие высокий статус, относятся к нему настороженно, полагая (и не без оснований), что появление квартир и таунхаусов влечет за собой повышение плотности застройки, а им это совсем ни к чему, так как в их глазах снижает класс поселка. В результате вместо повышения маржинальности проекта застройщики получают труднопрогнозируемые продажи. Поэтому при разработке концепции таких поселков приходится выдерживать очень тонкий и хрупкий баланс разнородных объектов и основную территорию отводить под коттеджную застройку.

Именно так поступили в поселке «Довиль», расположенном в 11 км от МКАД по Минскому шоссе, где основную часть занимают коттеджи, а квартирная застройка представлена парой трехэтажных домов с мансардами, а также несколькими рядами соседствующих с ними таунхаусов. Причем впечатления объектов второго сорта квартирные дома не производят. Находятся они в самой северной части, которая по своему даже лучше южной: она дальше всего от шоссе. При этом от главной

гордости проекта — большого озера, расположенного по центру «Довиля» и простирающегося на 16 га (а это четверть пространства поселка), — что коттеджи, что малоэтажные дома удалены примерно на одинаковое расстояние. В архитектурном плане разные объекты тоже ничуть не уступают друг другу. Все они выполнены в нормандском стиле, с массой ярких деталей на фасадах и островерхими крышами.

Различия лишь в абсолютных ценах и размерах, хотя здешние квартиры маленькими не назовешь. Скажем, площадь самой небольшой из имеющихся в продаже квартир 85,5 кв. м, а самой большой — 249,5 кв. м. В то же время габариты таунхаусов, при которых от 2 соток земли, начинаются от 232 кв. м, а размеры коттеджей составляют 444–775 кв. м (участки 10,5–32 сотки). Что же касается цен, то, по сведениям компании Welhome, квартиру площадью 102 кв. м здесь можно приобрести за 23 млн руб., а ту, в которой 185 кв. м, за 25 млн руб. То есть по 135–219 тыс. руб./кв. м. Приблизительно таких же средних ценник и у таунхаусов, а квадратный метр коттеджей примерно в 2,3 раза дороже.

Сюрпризы с Новогодней улицы

Самый низкий «входной билет» для желающих поселиться в полноценном элитном поселке — в «Азарово», расположенном между 1-м и 2-м Успенским шоссе в 22 км от Москвы на окраине Новодарьинского леса (к слову, около 40 га леса взяты поселком в аренду и фактически включены в его состав). Добраться сюда можно и по платному объезду Одинцово, и по Рублевке. По сути, это даже не один поселок, а два — южный и северный, связанные дорогой. Вблизи этой связки в конце улицы Новогодняя возведен пятиэтажный многоквартирный дом с подземным паркингом, бежево-песчаными фасадами, арочными окнами на последнем этаже, открытыми балконами и множеством иных архитектурных деталей. По тем границам южной части поселка, которые непосредственно не соседствуют с лесом, выстроены преимущественно таунхаусы. А вот коттеджи расположены не только в центральной части и той, что примыкает к лесу, но и в противоположной, вплотную к которой находятся конюшни с пастбищами: в отличие от диких зверей, лошади элитному соседству не помеха.

Но вернемся к ценам. Квартиру площадью 69,7 кв. м (а это фактически минимальный метраж из представленного здесь) можно приобрести за смешные для элитного формата 5,9 млн руб., то есть 84,6 тыс. руб./кв. м. Но и это не предел. «Совсем недавно застройщик объявил акцию на готовые квартиры — от 70 тыс. руб., что дешевле многих панельных многоэтажек в пригороде Москвы», — говорит Евгения Панова, руководитель департамента загородной недвижимости компании Vesco Realty. — При этом квартиры в «Азарово» продаются в состоянии подчистовую отделку, с разведенным отоплением, напольной стяжкой, высотой потолков в них составляет 3,5 м, а в качестве бесплатного приложения к ним идут роскошные парковые зоны, хвойный лес, разнообразная инфраструктура поселка (школа, фитнес-центр, супермаркет) и очень престижное расположение. К слову, в том же самом поселке минимальные цены на таунхаусы начинаются от 60 млн руб. (300 кв. м с отделкой «под ключ»), а расценки на коттеджи без отделки — от 77 млн руб.».

Впрочем, столь низкие цены на квартиры в элитных поселках все же исключение, а не правило. Скажем, в поселке «Новое Лапино», расположенном по другую сторону Новодарьинского леса, где малоэтажка, как и в Agalarov Estate, представлена полностью готовыми к проживанию вариантами, бюджет покупки иной. «Квартира площадью 150 кв. м с двумя спальнями, дизайнерской отделкой, итальянской кухней и техникой там стоит 47 млн руб., — рассказывает председатель совета директоров компании Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Находящийся там же двухуровневый таунхаус площадью 320 кв. м оценивается в 76 млн руб., а дом площадью 470 кв. м с гаражом на два машиноместа продается на 110 млн руб.».

Тестовый формат

Для кого же предназначены малоэтажные многоквартирные дома, если обитатели коттеджей в этих поселках не заинтересованы в появлении рядом с ними ни мультиформатности, ни людей иного склада и уровня, и почему такие объекты вообще возникают? Прежде всего стоит принять во внимание то, что, во-первых, абсолютные цены на такие квартиры в большинстве случаев не такие уж и низкие, а во-вторых, во многих из таких домов жилье предлагается в полностью завершенном виде — с отделкой, а то и полной обстановкой.

«Чаще всего покупателями становятся владельцы коттеджей в соседних поселках, но покупают они не для себя», — рассказывает Сергей Колосницын из Penny Lane Realty. — Люди, привыкшие к просторному загородному дому, едва ли захотят перебраться в квартиру или таунхаус. Скорее наоборот: их выросшие дети привыкли жить за городом, они неохотно переселяются в город, а возможности содержать отдельный дом у них пока нет. Однако говорить о том, что элита обделена настолько, что готова переезжать в малоэтажку, пока не то что преждевременно, а просто смешно. Скорее мы видим, что формируется новая прослойка людей, чьи доходы не позволяют купить дом на Рублевке или Новой Риге, а вот амбиции и статус требуют присутствия в этих локациях. Стойки зрения девелоперов определенного уровня было бы странно не откликнуться на этот спрос соответствующим предложением. И если говорить о «перестроении» под новые реалии, то скорее речь идет о реализации совершенно другой идеи — о выпуске качественного современного конкурентного проекта, в рамках которого планка не то что не опускается до малоэтажки, а скорее поднимается — до максимальной степени готовности современных объектов, которым на рынке нет аналогов.

Действительно, начать планомерное внедрение на элитный рынок объектов, полностью готовых к проживанию, и подготовить почву для их позитивного восприятия финансово обеспеченной аудиторией проще всего было с квартир. Сейчас эта стадия как раз в самом разгаре — отсюда и обилие таких предложений, однако уже просматривается следующий шаг. Один из загородных застройщиков в начале 2017 года готовит к выходу на рынок новый элитный поселок, в котором не будет ни квартир, ни таунхаусов, зато абсолютно все коттеджи станут продаваться в состоянии «под ключ». Но это уже совсем другая история.

Наталья Павлова-Каткова

SIX SENSES
RESIDENCES
COURCHEVEL

ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ ЛУЧШЕЕ В КУРШЕВЕЛЕ

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ INTERNATIONAL PROPERTY AWARD 2016

ЕДИНСТВЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В КУРШЕВЕЛЕ 1850 С ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОТ КОМПАНИИ SIX SENSES, ИЗВЕСТНОГО ОПЕРАТОРА ОТЕЛЕЙ И СПА, ПОЛУЧИВШЕГО МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРЕМИИ.

53 прекрасно оборудованных апартаментов расположены в самом сердце Куршевеля. Комплекс построен по высшему стандарту, каждая деталь в апартаментах и пентхаусах тщательно продумана. В комплексе работает СПА-центр от всемирно признанного оператора Six Senses, круглосуточный консьерж-сервис, возможность катания от порога (ski-in, ski-out)

Цены от € 1 500 000



ШОУ-АПАРТАМЕНТЫ ОТКРЫТЫ
КОНТАКТЫ SAVILLS
+7 (495) 252 00 99
+33 (0) 619 8329 45
WWW.ONE-COURCHEVEL.COM



Коммерсантъ

будет вам
наука

новости и история науки

Издательский дом «Коммерсантъ» при поддержке Министерства образования и науки представляет просветительский интернет-ресурс, регулярно публикующий материалы о последних достижениях российской науки, об инновациях и технологических идеях. Ежедневно – иллюстрированные рассказы об истории открытий, о великих ученых, технологических прорывах и идеях, сделавших нашу жизнь лучше и удобней на сайте <http://www.kommersant.ru/nauka>

→ минобрнауки.рф/проекты/научно-просветительский-проект-наука

домпроекты

Девелопмент в стиле символизма

Строительство жилья на месте бывших промпредприятий — главный тренд последних лет. Благодаря этому появляются целые микрорайоны с полным набором инфраструктуры и собственными парками. Девелоперский проект СИМВОЛ, пожалуй, один из самых ярких примеров этого тренда. И самый близкий к центру города.



— комплексная застройка —

Городской масштаб

Когда-то — лет 15–20 назад — московские стройки разворачивались преимущественно на неосвоенных территориях по обеим сторонам Кольцевой автодороги. Затем, когда больших свободных площадок практически не осталось, пришло время пятиэтажек, на месте которых возводилось современное жилье. Ну а сейчас настал черед промзон. И если с точки зрения девелопмента это самые сложные, юридически и финансово, площадки, то для конечного потребителя в таких проектах сплошные плюсы.

Во-первых, местоположение. Крупнейшие московские заводы имеют более чем столетнюю историю: закладываясь на тогдашних окраинах, сейчас они оказались практически в центре столицы. Во-вторых, площади. Масштабы осваиваемых территорий позволяют создавать целые мини-города с продуманной планировкой и полностью новой, современной инфраструктурой (что в кварталах сложившейся застройки невозможно). И в-третьих, предприятия изначально строились с учетом хорошей транспортной доступности: им были необходимы подъездные пути, а затем в течение десятилетий город «подстраивался» под них.

Все это вместе взятое создает отличные стартовые условия для нового строительства.

Ближе некуда

Девелоперский проект СИМВОЛ, который реализуется на территории бывшего завода «Серп и молот», — классический вариант описанного тренда. В момент своего основания — в 1883 году — завод находился практически у городской черты, рядом с Рогожской заставой. Сейчас же территория СИМВОЛа граничит с Центральным административным округом столицы.

Между прочим, это единственная в Москве территория промзоны, расположенная внутри ТТК. До Кремля 3,5 км по прямой, до Садового кольца — всего 1,5 км, ну а выезды на Третье транспортное и шоссе Энтузиастов — прямо с территории комплекса. Неподалеку строится Северо-Восточная хорда — прямой путь на юго-восток, север и северо-запад столицы.

Так что с точки зрения автомобилиста транспортная доступность на высоте. Еще лучше тем продвинутым москвичам, которые привыкли пользоваться скоростным транспортом. Прямо на границе территории СИМВОЛа — станции метро «Площадь Ильича» и «Римская», а значит, всего одна остановка — и вы на «Таганской» или «Курской». В пешеходной доступности еще две станции — «Авиамоторная» и строящаяся «Лефортово», которая откроется в 2017 году в составе второй кольцевой линии Московского метрополитена.

А теперь давайте составим представление о масштабах проекта. Площадь застройки — почти 60 га, это вдвое больше территории Московского Кремля. 40% территории займет озеленение. Жилые кварталы формируются из разновысотных домов — от 3 до 27 этажей. Общая наземная площадь застройки — 1,5 млн кв. м, а количество жителей составит предположительно 19 тыс. Если бы СИМВОЛ находился не в 5 км, а хотя бы в 100 км от Кремля, он оказался бы заметным городом на карте Московской области.

На берегах «Зеленой реки» Впрочем, качественные характеристики важнее количественных. Посмотрим, как будет организовано



пространство этой жилой агломерации, концепция которой разработана британскими архитектурными бюро LDA Design и UHA London.

СИМВОЛ представляет собой почти идеальный треугольник, образованный Золоторожским Валом, шоссе Энтузиастов и проездом завода «Серп и молот». Это будет территория, внутри которой есть все необходимое для жизни, работы, досуга и отдыха: восемь детских садов, две школы, детская и взрослая поликлиники, общественно-деловой и торговоразвлекательный центры, стадионы, бассейн и многочисленные магазины, кафе, рестораны, салоны и сервисные службы.

Но главный в условиях мегаполиса элемент инфраструктуры — центральный публичный парк квартала. Двухкилометровая «Зеленая река» протекает через всю территорию СИМВОЛа и словно выплескивается в прилегающие дворы и общественные пространства. Здесь предполагается разместить скейтпарки и катки, летние кафе, площадки воркаута, зоны для йоги, спортивных и интеллектуальных игр на свежем воздухе. А путешествовать по этой «реке» можно пешком или на велосипедах: для автомобилей будет предусмотрено подземное пространство.

Ну и не будем забывать, что СИМВОЛ находится рядом с центром города, в районе, насыщенном социаль-

ной инфраструктурой: культурной, спортивной, образовательной, торговой, рекреационной. Отсюда менее 1 км до Лефортовского парка и модных арт-кластеров (Artplay и «Винзавод») и не более получаса езды до любого из московских вузов, театров, выставочных залов.

Путь в Бауманку

Каждый город должен иметь свой «ядро», даже если он находится внутри мегаполиса. «О чем этот город?» — любимый вопрос урбанистов. И СИМВОЛу есть что ответить на этот вопрос.

Вероятно, сыграло свою роль местоположение комплекса: совсем недалеко от него, на другом берегу Яузы, находится Московский государственный технический университет им. Н. Э. Баумана — знаменитая Бауманка.

Недавно девелопер проекта компания «ДОН-Строй» заключил меморандум с университетом. Суть его в следующем: на территории СИМВОЛа будет создан крупный образовательный кластер с физико-математическим лицеем, развивая который планируется в партнерстве с МГТУ им. Н. Э. Баумана. Курировать углубленное изучение школьниками математики, физики и информатики станут непосредственно сотрудники университета, так что лицей станет отличной стартовой площадкой для дальнейшего поступления в Бауманку.

Со своей стороны МГТУ им. Н. Э. Баумана заинтересован в качественной подготовке абитуриентов — университет вообще широко известен своими спецпрограммами для школьников по самым актуальным техническим направлениям: IT-технологии, робототехника, 3D-моделирование, промышленный дизайн и так далее. Ученики будущего лицей смогут приобщиться к этим наукам буквально не отходя от парты.

Кроме того, в рамках многофункционального комплекса, запланированного к строительству на территории СИМВОЛа, планируется организовать Центр инновационных разработок двух научных кластеров, участниками которых являются МГТУ им. Н. Э. Баумана, Первый МГМУ им. И. М. Сеченова и МГУ им. М. В. Ломоносова. Центр займет площадь порядка 2 тыс. кв. м и будет ориентирован на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Таким образом, СИМВОЛ станет не только жилым микрорайоном, но и новым образовательным и научным центром столицы.

Арт-пространство

Как правило, схема строительства любого жилого комплекса выглядит следующим образом: сначала — жилые дома, затем — самые необходимые для жизни элементы инфра-

структурные, потом — школы и торговые центры, и в самом конце — вышенкой на торте — культурные и рекреационные объекты.

В СИМВОЛе пошли на разрыв шаблона. Одновременно с началом строительства жилых домов на базе шоу-рума проекта было создано творческое пространство с арт-парком, выполненным по проекту известного архитектурного бюро Wowhaus. По замыслу девелопера это пространство должно стать прообразом будущего квартала, воплотить в себе его атмосферу и креативный дух.

Открытое в марте, творческое пространство СИМВОЛ уже успело стать одним из любимых мест досуга москвичей. Здесь круглогодично работает программа выходного дня: еженедельные мастер-классы, лекции, семинары и т. д. А уже в первый летний период было реализовано несколько ярких спецпроектов, которые посетили в общей сложности почти 4 тыс. человек.

В конце июня в арт-парке СИМВОЛ открылась выставка скульптур и инсталляций в жанре public-art от молодых российских художников, ставшая частью параллельной программы V Московской международной биеннале молодого искусства. Что интересно, после биеннале произведения искусства никуда не делись: они так и живут в арт-парке, а после завершения строительства но-

вого квартала переедут в его центральный парк «Зеленая река».

С июля программа творческого пространства дополнилась уникальным спецпроектом «СИМВОЛ. Танцы на крыше»: прямо на крыше шоу-рума прошла серия открытых мастер-классов от 15 самых звездных танцоров современных и уличных стилей. Завершил летний сезон в творческом пространстве проект «СИМВОЛ. Музыка для своих» — цикл открытых концертов на территории арт-парка.

В зимние месяцы творческое пространство продолжает жить активной жизнью: каждые выходные здесь проходят открытые творческие и образовательные мероприятия. Ну а в новом летнем сезоне москвичей ждут новые масштабные акции под открытым небом. Кстати, все мероприятия творческого пространства бесплатные.

К тому моменту, когда в СИМВОЛе появятся первые жильцы (а это произойдет уже в 2018 году), эта точка на карте будет хорошо известна всем москвичам как один из центров культурной и артистической жизни. Так что, приглашая гостей на новоселье, не придется долго объяснять, как добираться.

Архитектурная доминанта

Сам по себе проект СИМВОЛ можно назвать арт-пространством современной архитектуры. Ни одно из зданий проекта не повторяет другое. Необычные «бионические» формы зданий, выраженный рельеф и пластичная графика фасадов, отделанных клинкерной плиткой и объемной керамикой, будут открывать все новые сочетания форм и красок и не позволят взгляду потеряться, как это бывает в типовых кварталах. Отдельная фишка домов — особо большие площади остекления: здесь используются модные крупноформатные окна высотой 2,2 м и шириной 2,5–3,5 м.

Все вместе взятое — центральное местоположение, авторская архитектура, продуманная организация пространства с приватными дворами без машин, высокая площадь озеленения и собственная парковая зона — указывает на премиальное позиционирование СИМВОЛа.

Однако компания-застройщик представляет его как объект бизнес-класса. Собственно говоря, дело не в названии, а в том, что цены соответствуют именно этому разряду жилья: на старте продаж цены начинались от 135 тыс. руб. за 1 кв. м. Сегодня, на этапе активной стройки, цены подорожали, но «порог входа» для центральной части города все равно невысок: купить студию площадью 27 «квадратов» можно за 5,4 млн руб. К тому же застройщик предлагает инструменты покупки на любой вкус и кошелек: от ипотеки с господдержкой до длительной рассрочки на пять лет.

Текущие цены привлекательны не только для конечного покупателя, но и для частного инвестора, приобретающего квартиру для перепродажи или для рентабельного бизнеса. Стоимость квартир в СИМВОЛе неизбежно будет расти. Район между Лефортовским парком и площадью Ильича обладает многими преимуществами: хорошая транспортная доступность, зеленые зоны, многочисленные памятники истории и архитектуры. А минус до недавнего времени был только один: наличие бывшего промпредприятия. Теперь, когда на этом месте строится комплекс с богатой инфраструктурой и озелененной территорией, весь район получит новый стимул для развития и цены в нем будут расти опережающими темпами по сравнению с другими локациями. В первую очередь это относится к самому СИМВОЛу как главной архитектурной доминанте и «точке роста» района.

Андрей Александров



ПРОЕКТ «СИМВОЛ»		
Адрес	Золоторожский Вал, д. 11, стр. 20	
Территория	58,5 га	
Общая наземная площадь застройки	1,5 млн кв. м	
Общая площадь квартир	857 тыс. кв. м	
Парки, скверы, природные пространства	40% территории	
Центральный парк «Зеленая река»	2 км	
Беговые маршруты и велодорожки	более 5 км	
Инфраструктура	Восемь детских садов и две школы (включая лицей под попечительством МГТУ имени Баумана) Детская и взрослая поликлиники Два стадиона Спортивный комплекс с бассейном Десяти объектов для активного отдыха, досуга, творчества и развлечений	
Ввод в эксплуатацию	2018 год (шестой корпус первой очереди строительства), 2019 год (прочие корпуса первой очереди строительства)	
Цены	от 5,4 млн руб. за квартиру	

дом проекты

Взгляд сверху

Четыре года назад «Ъ-Дом» писал о проекте многофункционального комплекса ОКО в «Москва-Сити» (см. »Ъ“ от 25 октября 2012 года). К тому времени деловой центр уже был построен более чем наполовину. Однако большинство предыдущих проектов имели непростую судьбу: сроки сдвигались, архитектурные и маркетинговые концепции менялись (что, в свою очередь, тоже сказывалось на сроках). Честно говоря, чего-то подобного мы ожидали и от этого объекта компании Capital Group. А вот что получилось на самом деле.

— госкомиссия —

Полная готовность

Пожалуй, главное, с чего надо начать. Заявленный срок сдачи многофункционального комплекса ОКО — четвертый квартал 2015 года. Именно тогда он и прошел Госкомиссию. А сейчас не просто введен в эксплуатацию, но и живет полной жизнью. Самый придирчивый взгляд не найдет ни одной недоделки ни в общественных зонах, ни на территории комплекса. Да, ОКО имеет собственную, хоть и небольшую озелененную территорию — единственный из всех небоскребов в «Москва-Сити».

Даже трудно себе представить, что в ОКО есть выставленные на продажу апартаменты. А как же дизайнерские лифты с мягкой отделкой, зеркалами, позолотой и эксклюзивными светильниками? Как в них будут перевозить материалы для отделки жилых помещений? Да никак не будут. Все апартаменты полностью готовы для проживания: отделка в них выполнена, установлены сантехника и кухонное оборудование, так что владельцам останется завезти только мебель. Кстати, о сдаче всех апартаментов с отделкой застройщик заявлял еще четыре года назад. Напомним, тогда это было редкостью на рынке элитной недвижимости. В лучшем случае в состоянии полной готовности сдавалась лишь часть лотов, а в остальных отделах производилась только после покупки. Вряд ли можно утверждать, то именно ОКО оказался первым объектом на нашем рынке, сданным в состоянии полной готовности всех помещений. Но одним из первых — точно.

Разделение башен

Концепция многофункционального комплекса (МФК) ОКО разрабатывалась в то время, когда деловой центр «Москва-Сити» уже был построен более чем наполовину. Поэтому проектировщики имели возможность учесть ошибки и промахи, допущенные в предыдущих проектах, и, соответственно, избежать их на своем объекте.

Пожалуй, главная проблема многофункциональных комплексов (не только в «Сити») — пересечение потоков. МФК — это агломерация жилья, офисов, торговых площадей, инфраструктурных объектов. То есть люди там живут, работают, совершают покупки, занимаются в фитнес-центре и т. д. И это разные люди, с разными установками и разным отношением к тому пространству, которое находится под общей крышей. Для того чтобы всем им было в равной степени комфортно, они не должны пересекаться — ни в лифте, ни в лобби, ни на этаже.

В ОКО потоки жильцов, офисных работников и пользователей инфраструктурных объектов полностью разделены. В 85-этажной башне расположены исключительно апартаменты, предназначенные для проживания. Во второй, 49-этажной, — только офисы. Так что приватность жильцов не будет нарушена. А в пе-

Выводы госкомиссии

Обещали и сделали

МФК ОКО сдан в срок и в полном соответствии с первоначальным проектом. Во всех апартаментах произведена высококачественная отделка

Обещали и не сделали

Первоначально планировалось, что часть этажей в 85-этажной башне займут гостиница и апарт-отель. Но позже застройщик отказался от этого, и башня стала полностью жилой. Что является плюсом для владельцев апартаментов

Не обещали, но сделали

На верхнем этаже небоскреба на высоте 354 м открылся ресторан с верандой и самой высокой в Европе смотровой площадкой. В зимнее время вместо веранды работает каток



Новый проект компании Capital Group — три небоскреба Capital Towers на Краснопресненской набережной

стиэтажном основании комплекса, который имеет форму кристалла, расположились общественные зоны и инфраструктура с удобной для жильцов навигацией.

Еще одна беда «Москва-Сити» — недостаток парковочных мест. В ОКО предусмотрены два паркинга: двухуровневый подземный на 179 машино-мест и 16-уровневый на 3,4 тыс. мест (кстати, самый большой в Европе). Так что на вопрос, сколько машино-мест приходится на единицу жилья, можно ответить: неограниченное количество.

Высокие технологии

При проектировании и строительстве этого супернебоскреба высотой 354 м были применены самые жесткие из существующих в мире строительных нормативов и самые современные технологические решения: двухступенчатая система очистки воздуха с пароувлажнением, централизованный климат-контроль, панорамные стекла с защитой от ультрафиолетового излучения.

Особое внимание при строительстве ОКО было уделено системе пожарной безопасности. Фасад здания полностью выполнен из негорючих элементов. В здании установлено около 6 тыс. «умных» мультисенсорных дымовых датчиков Siemens, сертифицированных по европейским стандартам EN54. Датчики немедленно обнаруживают точное место задымления, после чего срабатывает автоматическая система пожаротушения: очаг возгорания орошается водой, одновременно в лифтовые шахты и на лестничные клетки нагнетается воздух, что не дает попасть туда дыму, а мощные вентиляторы начинают вытягивать дым по специальным противопожарным воздуховодам наружу здания. Такая автоматическая система пожаротушения позволяет ликвидировать очаг возгорания за несколько минут и не требует участия человека.

Таким образом, можно сказать, что ОКО — небоскреб нового поколения, задающий современные стандарты строительных технологий.

Добавим, что жилая башня ОКО признана на международном уровне лучшим российским девелоперским проектом 2016 года и удостоена престижной международной премии FIABCI Prix d'Excellence наряду с Парижским Диснейлендом, знаме-



нитыми на весь мир башнями-близнецами Petronas Towers в Малайзии и Музеем Гуттенхайма в Испании.

Сервис для небольшого города

Деловой центр «Москва-Сити», пожалуй, самый инфраструктурно насыщенный пятячок столичной земли.

иных городах населения поменьше. А ведь в комплекс входит еще офисная 49-этажная башня площадью 115 тыс. кв. м. Понятно, что обитатели комплекса ОКО формируют большой постоянный спрос на различные услуги. Поэтому в шестизэтажном основании комплекса — «Кристалле» — расположилась общественная зона с собственными магазинами, банкоматами, кафе, магазином органических продуктов, а также высокотехнологичной химчисткой. Также здесь уже начал работу премиальный фитнес-центр Epsoge с бассейном, SPA и самой большой в Москве термальной зоной. Обитатели апартаментов могут при желании спуститься на тренировку в домашних тапочках.

А могут подняться — если не в тапочках, то без верхней одежды — на 85-й этаж, где находится ресторан «354» с отопляемой верандой и смотровой площадкой. Название ресторана, как легко догадаться, неслучайно: он находится на высоте 354 м, и это самый высокий ресторан в Европе. Впрочем, веранда отопливается только в межсезонье, а в зимние холода это вряд ли возможно. Поэтому сейчас там каток под открытым небом — опять же самый высокий в Европе. Так что есть возможность проनेстись на коньках по кругу, за считанные минуты окинув взглядом всю Москву.

Отделка в инновационном стиле

Вернемся к вопросу об отделке. Считается, что сдача жилого дома с выполненным ремонтом — удел недорогого жилья, а в элитном секторе каждый покупатель предпочитает индивидуальную планировку и дизайн. Отчасти это верно, особенно если речь идет о клубном доме на два десятка квартир. Такие дома заселяются довольно быстро, и, соответственно, ремонт у всех жильцов проходит практически одновременно, не доставляя никому неудобств.

А теперь представьте себе небоскреб ОКО: 85 этажей, около 600 апартаментов. Если проект бизнес-класса может быть продан за считанные месяцы, не говоря уже о более дешевом жилье, то апартаменты элитного уровня ценой от \$7,5 тыс. за 1 кв. м будут в экспозиции довольно долго. И тем, кто уже поселился, годами придется терпеть ремонт выше, ниже или по соседству. Впрочем,

не придется: объект, как мы уже сказали, сдан с полной отделкой всех апартаментов, включая сантехнику и кухонное оборудование.

Но ведь вкусы у покупателей разные — как удовлетворить всех? Очень просто. Небоскреб — инновационное и высокотехнологичное здание — предполагает строгий интерьер в современном стиле, который отвечает запросам людей, привыкшим к стандартам Four Seasons.

При этом материалы для отделки были выбраны самого высокого качества: натуральный мрамор и ценные породы дерева. А оборудование — от лучших премиальных мировых производителей. В частности, во всех апартаментах установлены кухни итальянского бренда Riffa со встроеной техникой Kupersbusch.

А индивидуальность интерьеру легко придать мебелью и простыми декораторскими приемами.

Ценовые рамки

Цена квадратного метра — понятие само по себе достаточно эфемерное. Чтобы понять, что оно означает на самом деле, мы должны учесть характеристики этого метра: местоположение, качество дома, степень его готовности для проживания.

В небоскребе ОКО цена метра начинается от \$7,5 тыс. (примерно 465 тыс. руб. по нынешнему курсу). Можно сказать, что это нижняя планка стоимости элитного жилья в Москве. А теперь оценим качественную планку.

Местоположение — деловой центр «Москва-Сити», который становится все более дорогим. Готовность — стопроцентная, вселяться можно хоть завтра, так как все апартаменты сдаются с пятизвездной отделкой.

Статистика показывает, что разбирают в ОКО в первую очередь самые дешевые и, что интересно, самые дорогие апартаменты. Недорогие — по \$650–750 тыс. за 85-метровый апартамент на невысоких этажах — покупают инвесторы под сдачу в аренду, благо прямо завтра можно начать получать арендный доход. Самые дорогие — на 80-х этажах — покупают исключительно «для себя» — покупают исключительно «для себя» те, кто понимает ограниченность предложения. Цена их не смущает. Все, что посередине, — для покупателей, которые понимают, что сегодня редкое время, когда есть возможность купить то, о чем вчера можно было только мечтать.

Кстати, недавно в небоскребе ОКО был куплен самый большой по площади апартамент на самом высоком, 82-м этаже. Цена резиденции площадью 295 кв. м составила \$2,65 млн.

Продолжение следует

Недавно стало известно о запуске нового проекта компании Capital Group — комплекса из трех небоскребов под названием Capital Towers на Краснопресненской набережной, между Экспоцентром и парком «Красная Пресня». От всех построенных и строящихся объектов «Москва-Сити» он будет отличаться тем, что здесь не будет апартаментов: основную часть комплекса — 80 тыс. кв.м — займут квартиры, остальное — инфраструктура и спортивный центр. И никаких офисных площадей рядом с жильем.

Кстати, само расположение — на границе с парком «Красная Пресня» и собственным выходом в него, наталкивает на аналогию с Центральным парком в Нью-Йорке, где квартиры стоят в полтора-два раза дороже, чем в соседних небоскребах на Манхэттене.

Конечно, это не совсем Сити, а в стороне от него. Зато жилые высотки будут расположены рядом с парковой зоной. А из окон откроются панорамные виды на небоскребы «Москва-Сити». Между прочим, этим не может похвастаться ни один из небоскребов Делового центра.

Андрей Александров



дом

проекты

Новая жизнь доходного дома

Реновация старинного здания — самый, пожалуй, трудозатратный вид девелопмента. Необходимо сохранить исторический облик здания, но при этом вписать планировки в имеющиеся рамки и обеспечить высокий уровень комфорта. Зато и результат при грамотном подходе превосходит современные дома: покупатель приобретает современную квартиру в историческом здании. Один из таких проектов — дом «Современник» на Чистых прудах, который сейчас реализует компания Vesper.

— реновация —

Гений места

Чистые пруды — самый, наверное, заповедный старомосковский район. Здесь почти нет высотных зданий, зато сохранилась историческая малоэтажная застройка конца XIX — начала XX веков: бывшие доходные дома в стиле модерн и неоклассика, а также старинные церкви и усадьбы.

Архитектурный, артистический и культурный центр этого района — знаменитый театр «Современник». В нескольких минутах прогулки от него на улице Машкова сейчас реализуется проект реновации доходного дома, которому более 100 лет, под апартменты премиального класса. Кстати, обратим внимание на название улицы: Иван Павлович Машков — один из самых плодовитых московских архитекторов, автор знаменитого доходного дома «Сокол» на Кузнецком Мосту.

Чистопрудные переулки буквально проникнуты духом серебряного века, не говоря уже о том, что это классический тихий центр — идеальное место для спокойной и комфортной жизни.

Двор в центре

Итак, что такое дом «Современник»? Здание, представляющее собой почти правильный четырехугольник, с внутренним двором посередине. Когда-то его можно было назвать двором-колодцем, а после реновации он окажется смысловым центром и украшением всего проекта.

Войдя в парадное, мы оказываемся в просторном лобби площадью 300 кв. м. Это и есть территория бывшего двора. Но теперь она закрыта крышей с верхним светом, лющимся из круглых окон-фонарей. Здесь достаточно места и для зимнего сада, и для зоны ожидания, где можно провести встречу с деловым партнером, и, конечно же, стойки ресепшн. Подобные входные группы можно встретить разве что в дорогих отелях или современных небоскребах, а для реконструированного малоэтажного здания в центре Москвы это можно считать настоящим феноменом.

Кровля лобби стала теперь настоящим внутренним двором дома — с газонами, клумбами, кустарниками. Это место не для прогулок, а скорее главный декоративный элемент домового пространства: на него выходят окна апартментов, расположенных во внутренней части здания. Но и обитатели «внешних» апартментов, окна которых выходят на улицу Машкова или окружающие дворы, смогут любоваться собственным декоративным двориком. На этажах предусмотрены лаунж-зоны — общественные пространства с панорамными окнами, выходящими во внутренний двор.

Обилие общественных зон и сама планировка пространств подчеркивают клубный характер дома: сочетание приватности и открытости в своем кругу.



ДОМ «СОВРЕМЕННИК»	
Местоположение	ЦАО, ул. Машкова, 13
Этажность	5
Количество апартментов	73
Площадь апартментов (кв. м)	33–146
Высота потолков (м)	3–3,5
Количество машино-мест	44
Инфраструктура	система контроля и управления доступом, видеонаблюдение, служба ресепшн, техническая служба эксплуатации и обслуживания здания
Отделка	все апартменты предлагаются с выполненной отделкой, включающей оборудованные ванные комнаты, кухни со встроенной бытовой техникой премиальных брендов. Автор интерьерных решений — бюро Front Architecture.
Цена апартментов (млн руб.)	от 17,5
Застройщик и продавец	Vesper



Выбор площади
Хотя в «Современнике» всего 73 апартмента, выбор для покупателя довольно широк. Есть студии площадью 35 кв. м. Это вроде бы немного, но благодаря продуманной планировке и отделению кухонной зоны от спальни получается фактически полноценная однокомнатная квартира. И при этом даже самые маленькие квартиры имеют два, а то и три

окна — это уже особенность планировки, доставшаяся от бывшего доходного дома. Самые большие апартменты — 125 кв. м, они спланированы как трехкомнатные. При этом есть возможность объединения соседних лотов, так что при желании можно создать здесь настоящую семейную резиденцию.

Украшение экстерьера — пятый этаж, яркий элемент фасада и символ гармоничного соседства истории и современной архитектуры. Совмещение старого и нового — принятый в Европе принцип реконструкции исторических зданий. «Но-

вое не притворяется старым, а органично и функционально дополняет его» — так сформулировал этот принцип архитектор Норман Фостер. «Современник» следует этому принципу, что, кстати, наполняет еще одним смыслом его название.

Все отделано

Абсолютно все апартменты в «Современнике» сдаются с выполненной отделкой — это уже стало трендом современного рынка. В данном случае застройщик выбрал самый качественный вариант отделки и интерьеров, соответствующий пре-

миальному уровню дома. Автор интерьерных решений — бюро Front Architecture.

Отделка включает оборудованные ванные комнаты и кухни со встроенной бытовой техникой премиальных брендов. Кухни европейского производителя, имеют высококлассную фурнитуру, столешницы выполнены из искусственного камня. В отделке санузлов используются керамогранит Piemme More Bianco и сантехника премиальных марок.

На жилых этажах архитекторы оформили входные двери квартир декоративными порталами из металла, которые визуально увеличивают высоту дверных проемов, а номера квартир на этих металлических обрамлениях оригинально выделены при помощи лазерной резки с подсветкой.

Интерьеры апартментов «Современника» сочетают в себе функциональность и лаконичные формы. Светлые тона с преобладанием гладких поверхностей гармонично сочетаются с натуральным дубом, что позволяет воплотить любые творческие идеи по декорированию пространства. Отделка помещений выполнена с использованием высококачественных материалов. Каждая квартира оснащена системами вентиляции и кондиционирования. Интерьеры отличаются простыми, но максимально комфортабельными решениями. Дизайн помещений гармонично дополняет верхнее многосценарное освещение: точечное и карнизная подсветка.

Целевая аудитория

Статистика компании Vesper показывает, что основная доля объема

продаж — около 65% — приходится на покупки с целью постоянного проживания. 20% будущих жителей дома «Современник» — клиенты, живущие за городом или за границей, которым квартира в центре Москвы нужна для временного проживания. 15% сделок было заключено с целью приобретения недвижимости на перспективу, для проживания детей или сдачи в аренду.

О последнем варианте — сдаче в аренду — стоит сказать подробнее. Есть несколько факторов, делающих арендный бизнес в «Современнике» особенно привлекательным. В районе Чистых прудов много качественных офисных центров, а также посольств. По этой причине, а также в силу своей историчности он высоко востребован экспатами. При этом качественных новостроек в районе немного, и арендные апартменты в таком доме, как «Современник», наверняка не будут простаивать. Второй благоприятный фактор — то, что все апартменты сдаются с отделкой. Владельцу не придется дополнительно вкладываться в ремонт и тратить на это время. Арендный доход можно получать сразу после сдачи дома. Кроме того, современный дизайн, как правило, привлекает арендаторов. Наличие двухуровневого подземного паркинга также является большим плюсом.

Как бы то ни было, «Современник» — прежде всего дом для постоянного проживания, не важно — постоянного или временного. Апартменты в нем не бизнес-квартиры «для пиджака», как в небоскребах «Москва-Сити», а уютное место обитания в доме с собственным лицом в историческом окружении.

Михаил Полинин



Review

Экспертиза девелопмента



Лучшие и проверенные

Первичный рынок жилой недвижимости России насчитывает сотни и тысячи реализуемых проектов. А в каждом конкретном регионе страны их может быть от нескольких десятков до тысячи с лишним, как в Москве и Московской области. Разобраться в таком разнообразии самостоятельно практически нереально: покупатель просто физически не может учесть все нюансы и подводные камни, связанные с качеством строительства, надежностью застройщика, особенностями местоположения, транспортной доступностью и другими факторами. Выход — довериться независимым экспертам премии Urban Awards, ежегодно проводящим отбор наиболее достойных проектов на рынке.

— премия —

Система оценок

Проект Urban Awards стартовал в 2009 году как первая премия в области жилой городской недвижимости. Но более чем за восемь лет своего существования он трансформировался в нечто большее, чем профессиональная награда. Сегодня Urban Awards — это независимая экспертиза готовых и строящихся жилых комплексов в различных регионах страны, основанная на системе объективной и субъективной оценки. Целью экспертов является не столько определение победителей премии, сколько выявление надежных и качественных объектов, достойных внимания покупателей.

Система оценки разрабатывалась при участии ведущих игроков рынка недвижимости. Каждый объект проходит всестороннее изучение по десяти критериям, среди которых местоположение, материалы строительства, проектные решения, инфраструктура, соотношение цены и качества, безопасность района и комплекса, репутация застройщика, динамика строительства, а также финансовые гарантии реализации объекта. Объективная оценка предполагает автоматическое присвоение баллов в соответствии с единой системой классификации. Затем вступают эксперты рынка недвижимости, которые проводят оценку объектов исходя из собственных знаний и компетенций. Полученные оценки суммируются, и выводится итоговый балл.

Этапы отбора

Но на этом экспертиза не заканчивается. Следующим этапом является выезд экспертной комиссии на объекты и сопоставление полученных оценок с реальным положением дел. Если данные совпадают, то жилой комплекс проходит на следующий этап, где его рассматривает компетентное жюри, состоящее из топ-менеджеров девелоперских и риэлторских компаний, чиновников и журналистов.

Каждый этап отбора проходит под пристальным наблюдением одной из четырех крупнейших в мире аудиторских компаний — фирмы PwC. Для понимания масштабов: именно фирма PwC уже более 80 лет следит за соблюдением правил при голосовании киноакадемиков и непредвзято определяет лауреатов премии «Оскар», а также за подсчетом баллов на Олимпийских играх.

Итогом столь скрупулезного отбора является шорт-лист проверенных проектов, в которых эксперты рекомендуют приобрести жилье. Эти новостройки будут включены в ежегодный каталог «Лучшие жилые комплексы России», на страницах которого публикуется исчерпывающая информация об объектах и контакты отделов продаж. В 2016 году в финальный список вошли 139 новостроек Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и регионов РФ, прошедших всестороннюю экспертизу. И 30 из них были признаны победителями в своих категориях. Всего же в оргкомитет Urban Awards поступило 262 заявки на участие в текущем году.

Мы представляем лауреатов премии Urban Awards-2016 в основных номинациях.

Жилой комплекс «Достояние» был отмечен в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Москвы»

Проект представляет собой три здания высотой 22 этажа, которые получили название «Наука», «Культура» и «Искусство». Особенность — архитектурный проект, разработанный мастерской ГРАН под руководством заслуженного архитектора Павла Андреева. Фасадные решения объединяют в себе элементы позднего классицизма и ар-деко. В комплексе представлено 417 квартир, в том числе 6 уникальных пентхаусов с зимними садами, каминами и открытыми террасами.

На территории жилого комплекса «Достояние» будет реализован авторский проект благоустройства территории с зонами отдыха, спортивными и детскими площадками.

Еще один объект компании «Галс-Девелопмент» получил звание лучшего в номинации «Жилой комплекс года бизнес-класса Москвы» Жилой квартал «Наследие» расположен в историческом районе Мо-



«Наследие»



«Резиденция „Тверская“»



«LIFE-Ботанический сад»

сковы рядом с метро «Преображенская площадь», вблизи от парковых зон «Сокольники» и «Измайлово». Квартал имеет выразительный облик с узнаваемыми элементами архитектуры 1950–1960-х годов. Первая очередь комплекса — 486 квартир — сдана в эксплуатацию в сентябре 2016 года. Вторая очередь комплекса находится в стадии активного строительства. Внутренний двор квартала «Наследие» представляет собой собственный мини-парк с ландшафтным дизайном и разнообразными возможностями для прогулок и активного отдыха.

В декабре компания «Галс-Девелопмент» предлагает скидки 12% на покупку квартир в жилых комплексах «Достояние» и «Наследие».

«Город на реке Тушино-2018» второй год получает премию Urban Awards

В 2015 году проект получил приз как лучший проект комплексного освоения территории, также проект был признан лучшим строящимся ЖК комфорт-класса в Москве. А сейчас «Тушино-2018», пройдя независимый мониторинг, заслужил звание самого экологичного проекта комплексного освоения территорий и самого экологичного жилого комплекса Москвы. Уникальный зеленый полуостров в окружении реки и парка, где никогда не было промышленных зон, прошел полную экологическую экс-

перизу по 50 параметрам и ни одному не было выявлено превышения норм. Всего 10 км от центра, своя станция метро «Спартак», 15 га зеленых насаждений. Цена — от 6,8 млн руб. До 31 декабря действует ставка по ипотеке 7%, а также скидка на квартиры и машино-места до 10%.

«Резиденция „Тверская“» — победитель в номинации «Лучший комплекс апартаментов элит-класса Москвы»

Девелоперская компания КОВАКС возводит элитный комплекс апартаментов с гостиничным сервисом, дизайнерским ремонтом и мебелью в Тверском районе Москвы на 2-й Брестской улице.

Комплекс нового формата имеет ряд преимуществ, благодаря которым стал победителем премии Urban Awards: удобное расположение в центре Москвы, оптимальные площади, великолепные панорамные виды, дизайнерский ремонт, высококласный расширенный сервис, клубная инфраструктура, автоматизированный паркинг, многоуровневая система безопасности и современные инженерные системы.

В комплексе всего 170 квартир. Стоимость 1 кв. м с дизайнерским ремонтом и мебелью — от 450 тыс. руб. В настоящее время застройщик предлагает покупателям новоднюю скидку в размере 7% при покупке апартаментов.



«Достояние»



«Тимирязев Парк»

Жилой комплекс «LIFE-Ботанический сад» получил награду как лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы

Новый жилой проект возводится в шаговой доступности от станции метро и платформы МЦК «Ботанический сад» рядом с крупнейшим в Москве Главным ботаническим садом им. Н. В. Цицина РАН. В комплексе представлено более 110 видов функциональных планировок, а большинство квартир продается с полностью выполненной чистовой отделкой «под ключ».

Японское бюро Nikken Sikkei разработало архитектурную концепцию «LIFE-Ботанический сад» на базе принципа сбалансированной квартальной застройки. Жилой квартал признан флагманским проектом российско-японского сотрудничества.

Сейчас в продаже представлены квартиры площадью от 40 до 204 кв. м и стоимостью от 7,4 млн до 52,9 млн руб.

Девелопер — группа компаний «Пионер».

Лучшим комфорт-классом Московской области признан квартал «Краски жизни» в мини-полисе «Радужный» от компании «Сити-XXI век»

Квартал возводится по принципу мини-полиса в черте города в 4 км от МКАД в окружении живописных пейзажей и развитой инфраструктуры. Транспортная доступность — удобный и быстрый выезд на МКАД, развитая сеть общественного транспор-

та. Покупателям предлагается более 80 видов планировок: квартиры разной конфигурации и метража — от компактных (31 кв. м) до просторных (109,9 кв. м). Имеется возможность приобрести жилье с готовой дизайн-отделкой.

Базовая комплектация квартир богата продуманными деталями, не требующими замены при ремонте: стальные радиаторы Prado, пятикамерный профиль KBE/Rehau, горизонтальная разводка по полу, уже смонтированные розетки.

В составе инфраструктуры: детский сад и школа, семейный торговый центр, соседский клуб для жителей, парковки, бытовые сервисы и услуги. Территория спроектирована по принципу «двор без машин», включает ландшафтный дизайн, более 20 игровых и спортивных площадок, скейт-парк и различные зоны отдыха. Цены на квартиры — от 3 млн 226 тыс. руб.

В текущем году в рамках премии впервые вручалась номинация «Выбор покупателя», в которой был отмечен жилой комплекс «Тимирязев Парк»

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, этот комплекс является на сегодняшний день самым востребованным в клиентской среде проектом в сегменте бизнес-класса.

ЖК «Тимирязев Парк» строится на территории Тимирязевского района Москвы. 22-этажный дом с размеще-

нием на первом этаже детского дошкольного учреждения расположен на огороженной, благоустроенной территории с подземным паркингом и детскими площадками. «Тимирязев Парк» находится в 15 минутах езды от Кремля.

Стоимость квартир в «Тимирязев Парке» — от 8,5 млн руб.

Девелопер — инвестиционно-девелоперская компания Larus Capital.

Проект «МИР Митино» был отмечен во внеконкурсной награде «Удачный старт»

Вышедший на рынок недвижимости летом, проект поражает темпами реализации квартир, за что и был отмечен во внеконкурсной награде «Удачный старт».

За неполные четыре месяца здесь было заключено 377 договоров долевого участия на приобретение квартир, то есть 10% от общего количества.

ЖК «МИР Митино» — крупный микрорайон, расположенный в 15 минутах ходьбы от станции метро «Пятницкое шоссе» в самом благополучном с экологической точки зрения районе Москвы — Митино. На участке 58 га будет построен почти 1 млн кв. м недвижимости, из которых 676 тыс. кв. м придется на жилье, а 282 тыс. кв. м — на многочисленные объекты инфраструктуры: пять дошкольных учреждений, две школы, поликлинику, медицинский и спортивный центры, торгово-развлекательный центр. Весь проект будет завершен в 2024 году.

Инна Смирнова



«Город на реке Тушино-2018»



Квартал «Краски жизни» в составе миниполиса «Радужный»



«МИР Митино»