

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 22 июня 2017 №110 (6104 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

20

Повлияла ли погода на активность подмосковного рынка

22

Как формируется концепция проекта, исходя из местоположения

23

Каковы характеристики апартаментов премиального уровня



Казалось бы, для постоянного проживания места должно требоваться куда больше, чем для временного, на отдыхе. Но современный рынок недвижимости с этим категорически не согласен. Почти в каждой новостройке присутствуют очень маленькие квартиры и апартаменты, а вот их загородные аналоги в плеяде предложений от девелоперов организованных поселков отыскать очень сложно. Хотя в последние год-полтора все же появилось несколько вариантов «Дачных студий», причем с весьма любопытными концепциями.

Дачу в студию

— сектор рынка —

Соседи в помощь

Самый свежий пример «дачных студий» — занимающий 18,5 га дачный поселок «2х2», который компания «Вектор Инвестментс» недавно вывела на рынок в рамках своего масштабного проекта «Истринская долина», привлекающего внимание развернутой инфраструктурой (в ее составе — центр водных видов спорта «Веселый ветер», конный клуб «Аванпост Истра», центр активного отдыха Zogino, рыболовно-спортивный центр и проч.).

Как и все входящие в «Долину» поселения (а их больше 20), новичок располагается в окрестностях города Истры и Истринского водохранилища на престижном северо-западном направлении. Находится он в 58 км от МКАД, а добраться сюда можно либо по скоростной Новорижской автомагистрали, либо по Волоколамскому или Пятницкому шоссе. С двух сторон поселок граничит с лесом, с третьей — с входящим в «Истринскую долину» проектом «Экопарк Ушаково», в котором уже почти все участки застроены, а четвертой выходит на большой пруд, где есть и пляж, и места для рыбалки. Но главная особенность пруда в том, что он проточный, причем с активно меняющейся водой. Местные жители вспоминают, что летом 2010 года, когда стояла сильная жара и в Подмосковье горели торфяники, зацвели все ближайшие водоемы, даже Истринское во-



дохранилище. А этот пруд оставался чистым и прозрачным.

Впрочем, особый интерес к «2х2» связан не только с удачной локацией и экологией, но и с концепцией поселка. Желая предложить недорогой, но при этом удобный продукт, при ее разработке придумали необычное решение. Исходили из двух на первый взгляд взаимоисключающих желаний покупателей. Первое:

поскольку огородничеством и садоводством современные дачники увлекаются нечасто, а загородную недвижимость в основном рассматривают лишь как место отдыха на природе, обширные участки большинству из них ни к чему — тратить на такие неразумно. Второе: стоящие близко друг к другу дома горожанам надоели в мегаполисе — за городом им хочется видеть застройку с ми-

нимальной плотностью, но для этого нужно больше земли. «Вектор Инвестментс» сделал следующее. Часть участков объединили в кластеры-кварталы, внутри которых образуются общее пространство площадью от 12 до 15 соток, а к ним примыкают 6–8 небольших частных владений примерно по четыре сотки в каждом (отсюда и название поселка — «2х2»).

— курорты —

Греция едва ли не более всех других европейских стран пострадала от кризиса: цены на недвижимость упали почти в два раза. Но вот что интересно: на этом фоне самая дорогая курортная недвижимость почти не потеряла в цене. Для покупателей вилл на берегу моря — это по большей части иностранцы — не так важна экономика страны, как ее климат, в том числе политический. А с этим у Греции все нормально, в отличие, например, от Турции или Египта.

Выход из минуса

Мировой кризис больно и жестко ударил по экономике и благополучию Греции — страны, традиционно известной туризмом и покупкой жилья для жизни, аренды, удовольствия. Согласно отчету PwC за 2016 год, количество сделок с недвижимостью в стране упало за последние восемь лет на 72%, а цены на нее — почти в два раза, на 45,2% с поправкой на инфляцию.

Чтобы несколько нормализовать ситуацию, правительство в разы сократило количество выданных разрешений на строительство (12,5 тыс. в 2016 году против 70–80 тыс. в докризисный период 2004–2007 годов ежегодно). А также ввело по примеру соседних Испании и Португалии льготы по получению ВНЖ нерезидентами Европейского союза. Суть программы заключается в том, что при покупке недвижимости стоимостью от €250 тыс. автоматически выдается виза на пять лет с возможностью пролонгации для собственника, его супруга и детей до 18 лет. При

этом не существует никаких серьезных ограничений — ни территориальных, ни для физических, ни для юридических лиц.

Принятые антикризисные меры стали спасительными, сохранив страну от финансового коллапса: уже в 2016 году Банк Греции зафиксировал падение цен на жилую недвижимость всего на 0,46% (а с учетом инфляции динамика даже в плюс), что можно назвать самым низким показателем с момента дефолта. Согласно данным Европейской комиссии, в прошлом году экономика даже пережила небольшой рост на 0,3%, и эта тенденция продолжится (на 2,7% в 2017 году и 3,1% в 2018-м).

Впрочем, количество предложений на рынке жилья по-прежнему высоко, что является сдерживающим фактором для инвестирования в девелоперские проекты Греции. Другим «тормозом» стала недружелюбная покупателю налоговая политика.

«С начала мирового кризиса налоги повышались семь раз. Если в 2009 году собственники недвижимости в Греции заплатили €500 млн налогов на недвижимость, то в 2016 году было собрано уже €3,5 млрд», — комментирует ситуацию Вадим Оришак, исполнительный директор Bosco Properties. Налог на содержание недвижимости является прогрессивным и начисляется в зависимости от стоимости жилья (см. таблицу на стр. 25).

Секторы роста

Эксперты по-разному оценивают состояние экономики страны: закончился кризис или нет и какие перспективные направления для инвестирования сегодня существуют.

Реклама

ПОЛЯНКА/44

Откройте для себя новый стиль жизни в центре столицы

ПЕНТХАУСЫ: РОСКОШНЫЕ ВИДЫ НА МОСКВУ

В 2 км от Кремля и всего в 1,5 км от Парка Горького расположен уникальный проект Группы ПСН, комплекс элитных особняков «Полянка/44».

На верхних этажах современных особняков представлены 11 роскошных пентхаусов с панорамными видами на Москву.

Просторные террасы пентхаусов дают их владельцам возможность насладиться видами на центр столицы, вдыхая ароматы цветущего внутреннего сада и слушая пение птиц. Здесь вы погружаетесь в свой уникальный мир, далекий от шума и суеты города.

Любям мира / от людей мира

ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ
МОСКВЫ

+7 (495) 604 40 44 | polyanka44.com

Застройщик АО «Телеком» Проектная декларация размещена на сайте www.polyanka44.com

дом цены

Положение вне сезона

В конце весны рынок недвижимости обычно начинает засыпать. Длинные праздники снижают спрос и подготавливают продавцов к двухмесячному летнему затишью. Но в последнее время, по наблюдениям участников рынка, сезонность не так выражена, а прошедший май для отделов продаж некоторых проектов и вовсе стал одним из самых активных месяцев с начала года. По мнению участников рынка, активность может сохраниться и летом, что не отменяет традиционных способов «подогрева» рынка — скидок и специальных акций продавцов жилья. Влияет на рынок и ожидаемая реновация.

— город —

Майский спрос и летнее продолжение

Конечно, многое можно списать на погоду: какое уж тут снижение спроса в связи с выездом на дачу или шашлыки, если на майские шел снег? Лучше уж в теплом отделе продаж кофе выпить и квартиру присмотреть. Но аналитики все же считают, что спрос менее метеозависим, чем может показаться. По данным руководителя аналитического центра ЦИАН Алексея Попова, число сделок в Москверосло все пять месяцев 2017 года. С начала года зарегистрировано в 1,7 раза больше ДДУ, чем за аналогичный период 2016-го. В то же время, поясняет аналитик, так хорошо дела обстоят только на первичном рынке Москвы. Покупательская активность в Московской области по итогам четырех месяцев 2017 года снизилась на 7%, а число переходов прав на вторичном рынке Москвы в январе—мае сократилось на 14% по сравнению с показателем 2016 года. «Одной из главных причин роста спроса в Москве является переориентация покупателей с новостроек Московской области на первичный рынок Москвы, где застройщики выходят с качественными проектами по ценам "ниже рынка"», — говорит директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Александр Шibaев. В качестве аргумента эксперт приводит ценовую статистику: средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы к апрелю составила 189 тыс. руб. за 1 кв. м (без учета элитного сегмента и апартментов). В результате с четвертого квартала 2016 года средневзвешенная цена снизилась на 4,3%. Александр Шibaев считает, что основной фактор снижения цен — увеличение доли массового жилья в структуре предложения. Если в апреле 2016 года доля эконом- и комфорт-классов составляла всего 32%, то сейчас она превысила половину в структуре предложения.

Сохранился спрос и в Новой Москве. Как рассказывает руководитель управления аналитики и оценки ГК А101 Дмитрий Цветов, объем продаж мая, несмотря на традиционно низкий сезон, по сравнению с апрельским снизился лишь на 1,5%. Таким образом, с учетом сезонности (по статистике май обычно показывает объем продаж примерно на 20% ниже апреля) можно говорить о росте рынка приблизительно на 20%.

Новая Москва отличается еще и тем, что там, в отличие от Москвы «старой», популярностью пользуются многокомнатные квартиры.

В Новой Москве по итогам мая (даже несмотря на традиционное затишье в праздники), эксперты «БЕСТ-Новострой» отметили увеличение числа сделок с многокомнатными квартирами — 3% от общего объема покупок вместо обычных единичных сделок. Кроме того, говорит председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, на первичном рынке Новой Москвы сейчас неплохо раскупаются трехкомнатные квартиры: на них приходится 18% сделок, а наиболее популярны двухкомнатные: их предпочитают 36% покупателей. На квартиры из двух и более комнат в Новой Москве приходится 51% покупок. Такое соотношение в структуре спроса свидетельствует о том, что квартиры в Новой Москве выбирают преимущественно семейные покупатели для собственного проживания.

Если посмотреть на абсолютные цифры, то, напоминая директор департамента маркетинга риэлторской компании «Магистрат» (входит в ГК «Интеко») Ольга Денисова, в мае



Средний уровень цен на городскую недвижимость понизился из-за увеличения доли массового жилья

текущего года было зарегистрировано 2671 ДДУ (158 333 кв. м). Это ниже значения апреля на 15,6% (по площади — ниже на 17,2%), но превышает значение мая 2016 года на 35,6%.

В компании «Азбука жилья» картина даже динамичнее: продажи квартир в проектах, реализуемых компанией по сравнению с апрелем, увеличились на 1%. Объем продаж начал расти в феврале и остается на стабильном уровне с изменением не более 5% в ту или другую сторону. При этом по сравнению с показателями мая прошлого года продажи увеличились на 31%.

Такому положению дел способствует и снижение ставок по ипотеке в большинстве банков.

«80% банков, с которыми мы работаем по ипотечным программам, снизили ставки по ипотеке именно в мае», — говорит коммерческий директор группы компаний «Инград» Евгений Сандлер. — Минимальная ипотечная ставка, которую сегодня наши банки-партнеры предлагают покупателям, — 8,7%, средняя — 10%, что ниже ставок по субсидируемой ипотеке и соответствует показателям 2013–2014 годов».

Впрочем, на рынке есть и те, кто занимается «разоблачением фокусов и иллюзий», считая, что рекорд-то почти липовый — просто игры статистики. «Проседание в январе—феврале было обусловлено большим скачком продаж в конце 2016 года, когда заканчивалась программа субсидирования ипотеки. С началом весны показатели выравнились, а в сравнении с прошлыми годами их вообще трудно назвать рекордными», — поясняет руководитель отдела аналитики ГК «Пионер» Евгений Межевикин. — Летний сезон традиционно не самый активный. На московском рынке снижение спроса в жаркие месяцы по сравнению с весной обычно составляет 10–12%. Исключением стал прошлый год, когда лето показало более высокие результаты — прирост 20%. Эта ситуация объясняется тем, что в третьем квартале 2016 года на рынок вышел ряд новых проектов — в начале весны в границах

«старой» Москвы квартиры продавались в 65 объектах, а к концу лета — уже в 78».

В этом году чудес рынок не ожидает, поэтому готовится переживать сезонное затишье спроса с помощью акций и других программ лояльности, принимая превентивные меры по подогреву интереса покупателей.

Торгуют все

Как отмечает руководитель проекта «Фили Парк» Иван Иванов, застройщики, безусловно, будут запускать акции и предлагать скидки, чтобы удержать продажи на желаемом уровне. Кто-то из застройщиков будет предлагать парковочные места в подарок, кто-то — частичную/полную отделку помещений/встраиваемую мебель. Также уже долгое время популярна скидка за стопроцентные платежи/ипотеку, так как инвесторы проекта сразу получают деньги, которые можно направлять на строительство, увеличивая привлекательность проекта для новых дольщиков.

В последнее время развитие получило коммерческое субсидирование. Ставки по кредитам укрепились на определенном, весьма комфортном уровне, говорит руководитель департамента новостроек компании «НДВ-Недвижимость» Татьяна Подкидышева, поэтому ввод ипотеки, работающей в данном формате, является дополнительным способом, позволяющим привлечь спрос со стороны покупателей-заемщиков. Получить ипотеку под 6,2% в первый год выплат (под 10,7% — в последующий период) от ВТБ 24 (ПАО) можно в квартале «Новые Котельники», «Новое Бутово», микрорайоне «Красногорский», ЖК «Город», жилдоме «Дуэт», ЖК «Ленинградский».

Работают и прямые скидки от 5% до 25% в зависимости от проекта. Причем многие скидки, отмечает генеральный директор компании «Бон Тон» Наталья Кузнецова, не отменялись с новогодних праздников. Генеральный директор ГК «Атлант» Роман Лябихов рассказывает, что в проектах компании предлагаются как обычные скидки, так и дополнительные опции, например в виде отделки: в микрорайонах «Лобня Сити» и «Город счастья» на определенном объеме квартир действуют скидки до 10%, в ЖК

«Зеленая Москва-2» — до 15%, а в ЖК «Лидер Парк» — до 20%. В ЖК «Большие Мытищи Тайнинская» в июне предлагается отделка «под ключ». Максимальная выгода от покупки в рамках данной акции может составить около 800 тыс. руб. — примерно столько будет стоить отделка двухкомнатной квартиры площадью 70 кв. м. В уже сданном в эксплуатацию ЖК «Менделеев» в Химках предлагается скидка 25% на ограниченный пул трехкомнатных квартир.

Москва не отстает. Руководитель комплекса стратегического развития компании «Лидер Инвест» Виктор Черкасский добавляет, что покупатели апартментов премиум-класса в «Клубном доме на Серпуховском Валу» смогут получить скидку до 10% от стоимости покупки, два лота в премиальном «Клубном доме на Сретенке» можно будет июне приобрести со скидкой, составляющей до 7% от стоимости жилья. Покупатели квартир в «Доме в Мневниках», «Доме в Олимпийской деревне», «Доме в Кусково», «Доме на Сходненской» и «Доме на Вешняковской» смогут получить выгоду до 5%.

Покупатели же квартир в «Доме на Усевича», «Доме на Абрамцевской» и «Доме в Кузьминках» могут рассчитывать на специальные скидки до 7% от стоимости приобретаемой недвижимости. Во всех акциях участвует ограниченный объем предложения.

Кроме того, летом продолжит действовать специальная акция, посвященная столичному мотосезону: все клиенты, приехавшие в офис продаж на мотоцикле и предъявившие права с открытой категорией «А», смогут получить дополнительную скидку в 1%.

Получить скидки можно и в премиальном сегменте. Так, в июне первым пяти покупателям предоставляется скидка в 15% в комплексах апарт-резиденций Balchug Residence и Balchug Viewpoint, до конца июня такую же скидку можно получить при покупке квартиры в «Садовых кварталах» и т. д.

Реновация на марше

Запомнился май и обсуждением будущей реновации жилья в Москве. Закон о реновации был принят в начале июня, и участники рынка замерли в ожидании того, как инициатива властей повлияет на рынок мо-

сковского жилья. «Пока еще рынок никак не реагирует на реновацию, — считает Татьяна Подкидышева. — Это впереди, когда будет запущена программа и ряд новых строек. Согласно последней информации, город планирует продать около 15 млн кв. м площадей за 15 лет — это не губительно для рынка, однако конкуренция среди застройщиков заметно усилится».

«Рынок позитивно отреагировал на реновацию, — оптимистичен Иван Иванов. — Программа существенно увеличит уровень и качество жилья в районах и, следовательно, стоимость квадратного метра. Повышение привлекательности административных районов, в которых пройдет реновация, окажет позитивное влияние на будущие проекты. Качество городской среды постепенно выйдет на совершенно новый уровень».

«Пока новость о реновации никак не отразилась на рынке новостроек. Цены на жилье стабильны, планы по выходу новых проектов в связи со скорым началом программы столичные девелоперы также массово не откладывали. О каких-либо последствиях реновации можно будет говорить тогда, когда в продажу поступят первые объемы возводимого на месте снесенных пятиэтажек дешевого жилья. А пока рынок недвижимости реагирует на данную программу только в информационном поле», — продолжает генеральный директор ГК «Атлант» Роман Лябихов.

«На новости о проекте реновации пока достаточно ощутимо отреагировал только рынок вторичного жилья», — говорит Виктор Черкасский. — По оценкам экспертов, спрос и средние цены на недвижимость в пятиэтажках снизились. При этом можно отметить, что уменьшение этих показателей связано не только с программой, но и с объективным снижением спроса на данное низкокачественное жилье на фоне огромного и разнообразного предложения на рынке новостроек».

Что касается первичного рынка, считает эксперт, то, безусловно, реализация программы реновации со временем окажет некоторое влияние и на цены, и на интерес потенциальных покупателей к новостройкам. «Можно как минимум прогнозировать незначительное вымывание спроса за счет жителей пятиэтажек, ранее рассматривавших возможность покупки нового жилья на рынке, а теперь отложивших такое решение. Однако касается это в основном сегментов „эконом“ и „комфорт“, — продолжает Виктор Черкасский.

В дальнейшем все будет зависеть от объемов реновации и сроков ее реализации. Виктор Черкасский напоминает о том, что количество участвующих в программе домов значительно снизилось по сравнению с заявленным вначале. Если реновация будет проходить плавно и поэтапно, то, вполне возможно, она вообще не окажет существенного влияния на рынок. «Если же, как сообщают некоторые источники, в рамках программы будет введено до 15 млн кв. м недвижимости для продажи на рынке, то возможно заметное давление на ценообразование в эконом- и комфорт-классах. При этом значительное падение цен все равно маловероятно, поскольку этот процесс ограничен снизу порогом себестоимости, которого девелоперские проекты уже практически достигли. В любом случае на сегмент бизнес-класса и качественный комфорт-класс с улучшенными характеристиками такое развитие событий едва ли окажет значительное воздействие в среднесрочной перспективе», — заключает эксперт.

Оксана Сергеева

Холодное лето

— загород —

Загородный рынок почти не подает признаков жизни. В последние год-два укрепилось мнение, что он вряд ли оживет в ближайшее время. Однако это не совсем так: рынок, конечно, не демонстрирует докризисной бодрости, но сделки совершаются, покупатели торгуются и даже иногда радуют риэлторов неожиданными предложениями.

География и формат

Сейчас на продажу в Московском регионе, куда входят и Подмосковье, и территория Новой Москвы, выставлено около 2 тыс. домов. По данным департамента аналитики и консалтинга компании Point Estate, на вторичном рынке элитной загородной недвижимости продается около 1,3 тыс. домов. На первичном, по данным компании Welhome, по состоянию на конец мая объем предложения составлял 773 лота, продажи ведутся в 23 коттеджных поселках. За последний квартал объем предложения сократился еще на 6% (второй квартал относительно первого квартала), годовое сокращение составило 17% (май 2017 года к маю 2016 года). Новые проекты на рынок не выходили. Единственная новинка: компания Villagio

Estate приступила к строительству третьей очереди поселка «Ренессанс Парк» (19-й км Новорижского шоссе), которая включает в себя 16 особняков классической и средиземноморской архитектуры площадью не более 400 кв. м.

Самой дорогой, по данным департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty, является территория Новой Москвы. Средняя цена элитных объектов, расположенных там, составляет 325 млн руб. В 2016 году Москва также лидировала, но средняя цена здесь была выше на 8,5%. На втором месте второй год подряд остается Сколковское шоссе. В 2017 году средняя цена на загородной недвижимости по этому направлению составила 292 млн руб., а в прошлом году была ниже на 3%. На третьем месте, как и в прошлом году, остается Рублево-Успенское шоссе со средней ценой предложения 240 млн руб. (снижение за год на 11,5%). Новая Рига на четвертом месте: средняя цена предложения здесь 148,7 млн руб., за год цены выросли на 8,5%. Замыкает рейтинг Минское шоссе со средней ценой предложения 148,6 млн руб. Здесь цены снизились существенно — на 20,5%. Еще в 2016 году это направление занимало четвертое место, являясь более высокобюджетным, чем Новорижское.

Нет плохой погоды

Рынок весны—лета 2017 демонстрирует высокую метеозависимость. Как рассказывает заместитель руководителя департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест» Мария Белова, погодные условия в этом году служат негативным фактором: отмечается всплеск звонков и показов в солнечные дни, а в дождливую и ветреную погоду они сходят на нет.

Однако эксперт замечает и другую интересную тенденцию: «Сравнительно динамику продаж в наших поселках в мае—июне текущего года и том же периоде прошлого года, мы наблюдаем следующее. Хотя в прошлом году звонков было вдвое больше, число сделок почти в три раза выше в этом году. Практически каждое телефонное обращение — целевое. Это говорит и о том, что сейчас люди не просто отслеживают ситуацию на рынке загородной недвижимости, а направленно ищут варианты для приобретения».

Если говорить об элитном рынке в целом, то, по данным директора департамента загородной недвижимости Savills в России Нины Резниченко, в середине июня средняя стоимость объекта на высокобюджетном загородном рынке составляла около 85 млн руб. «За последние не-

сколько месяцев значение этого показателя снизилось незначительно — на 6%», — отмечает эксперт.

При этом средний бюджет спроса на объекты элитного загородного рынка Подмосковья в Savills оценивают с начала года в 76 млн руб.

Тенденция последних лет — повышенный интерес покупателей к таунхаусам. По данным аналитиков Tweed, таунхаус приобретает каждый четвертый покупатель элитной загородной недвижимости. В общем объеме высокобюджетных загородных продаж на этот формат приходится 23%.

Такой интерес, по словам директора департамента загородной недвижимости Tweed Ольги Бахметьевой, вызван, во-первых, тем, что таким образом можно увеличить площадь жилья за меньшие деньги. Таунхаус 150–300 кв. м обычно стоит дешевле, чем аналогичная по площади квартира. А во-вторых, таунхаус может быть на 15% дешевле, чем сопоставимый с ним по площади и находящийся на том же направлении коттедж. Если говорить о конкретных предложениях, то в Tweed подсчитали, что на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона экспонируется 18 элитных поселков с таунхаусами (514 лотов). Больше всего таунхаусов продается на Новой Риге — 74%. На вто-

ром месте Рублево-Успенское шоссе — 15%. На третьем — Минское: 10%.

Средний бюджет покупки — 25 155 287 руб. Средняя площадь таунхауса — 252,4 кв. м, участка — 2,39 сотки. Самый дорогой таунхаус на первичном рынке Московского региона оценивается в 169 261 500 руб. Это таунхаус «под ключ» площадью 778,4 кв. м на участке 7 соток в поселке «Азарово» на Рублево-Успенском шоссе. Самое рациональное предложение в элитном сегменте — таунхаус за 11 620 000 руб. в поселке «Себряная роща» на Волоколамском шоссе (220 кв. м, 2 сотки).

По данным Savills, наибольшим спросом покупателей сейчас пользуются таунхаусы площадью 260 кв. м.

Скидки и акции

Спрос на рынке загородной недвижимости стимулируется акциями и скидками. Как рассказывают в Welhome, в течение второго квартала текущего года был реализован ряд акционных лотов в поселках «Довиль» (10-й км Минского шоссе), «Трувиль» (20-й км Минского шоссе) и «Резиденция Рублево» (1-й км Новорижского шоссе); в поселке «Онегино» стоимость четырех лотов снижена на 10–40%; в честь десятилетия юбилея компании в поселках Villagio Estate покупателям предоставляется скидка 10% на первичные

предложения в проектах «Миллениум Парк», «Ренессанс Парк», «Монтевиль» и «Мэдисон Парк», при этом скидка суммируется со спецпредложениями в этих проектах, акция продлится до конца года; в поселке «Шато Соверен» стоимость дома площадью 340 кв. м на 23 сотках снижена на 20%, возможно, акция продлится до конца августа.

Есть и курьезы. Как рассказывает директор по городской и загородной недвижимости компании Knight Frank Алексей Трещев, за последний месяц в компании появились заявки на покупку элитной недвижимости по бартерной схеме. Собственник подмосковного торгового центра хотел обменять его на элитную квартиру стоимостью \$4,5 млн, также одна клиентка хотела обменять драгоценное украшение стоимостью \$10 млн на дом ценой \$5 млн.

И еще одно наблюдение от генерального директора компании Welhome Анастасии Могилатовой: «Изменилась структура предложения относительно валютного позиционирования: если год назад на первичном рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья 30% лотов позиционировались в прайс-листах в рублевом эквиваленте, а 70% — в долларовом, то сейчас пропорция обратная — 70% в рублях и 30% в долларах».

Илона Бабушкина

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дачу в студию

— сектор рынка —

С19 Что это дает? Во-первых, поскольку участки невелики, высокие заборы здесь возводить едва ли кто будет (да и идеологией поселка такое не предусмотрено), что позволит визуально объединить личную территорию с общей — она будет восприниматься как цельное пространство, принадлежащее лишь тебе. Во-вторых, на общих сотках в зависимости от интересов всех соседей можно обустроить все что угодно. Например, сделать детскую площадку, организовать зону барбекю, высадить фруктовые деревья или создать небольшой ландшафтный парк, построить баню или даже выкопать пруд, хоть для купания, хоть для разведения рыбы. Причем поскольку вкладываться в развитие общей территории совместно будут владельцы всех ближайших участков, получится намного дешевле, нежели все то же самое создавать на личном пространстве. Поэтому девиз поселка: «Покупай четыре сотки и пользуйся десятью».

Обойдется такой участок в 450 тыс. руб., причем в эту стоимость уже включены инженерные коммуникации (электричество и всесезонный водопровод). Но и это еще не все. Аналогичный участок можно приобрести сразу с готовым домом, который возведен на свайном фундаменте по каркасной технологии (между двумя слоями деревянного бруса слой утеплителя, позволяющего эксплуатировать строение даже зимой) и покрыт металлочерепицей. Гармонизированный с размером участка, дом невелик: в нем около 36 кв. м. Однако этого хватает, чтобы создать уютную кухню-гостиную (причем с так называемым двойным светом — высокие потоки это позволяют), изолированную спальню и ванную комнату. Жилье таких габаритов и планировок в городских новостройках именуют «евродвушками» и рекомендуют для небольших семей, а в условиях загорода такого пространства и по-прежнему достаточно, ведь при желании его можно многократно увеличить за счет пристройки летних помещений — веранд и террас. В базовом варианте вместе с участком такой дом стоит 950 тыс. руб. — и это абсолютный ценовой минимум для готового к проживанию объекта в новом организованном поселке близ Малой бетонки по Новорижскому шоссе.

Налоги приятной наружности
Небольшие участки с готовыми домами или без не единственный необычный тип предложений в поселке «2х2» (здесь, кстати, имеются и стандартные варианты в 10–17 соток, расположенные поближе к лесу или водоему). Еще один предназначен для тех, кто земледелием заниматься любит и участок покупает прежде всего с этой целью. Специально для них в «2х2» сформированы наделы до 24 соток, причем относительные цены на них вдвое ниже, чем на остальные в поселке (55 тыс. руб. за сотку против 115–130 тыс. руб. за другие варианты в зависимости от локации). Причина — в ином статусе земли. Девелопер намеренно не стал эти территории переводить в категорию «под дачное строительство», рассудив, что в данном случае это неразумно, ведь использовать их будут в основном в сельскохозяйственных целях. Помимо оптимизации расходов на покупку это позволяет сэкономить и на земельном налоге: для земель такого назначения они минимальны.

Налоговые преимущества используют и для продвижения поселка с не-



В поселке «Деревня» миниатюрные контейнерные и купольные дома стоят от 2,5 млн до 3,3 млн рублей, включая землю и коммуникации



В проекте «Эконом и Я» площади большинства домов не превышают 50 кв. м — это позволяет не платить имущественный налог

большими домами «Эконом и Я», который на территории 4 га в Раменском районе (35 км от МКАД по Носовихинскому или Егорьевскому шоссе) ведет компания «Проектсервис». Правда, здесь приняли в расчет иные соображения, поскольку возводится проект на землях ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) и строения получают статус жилых домов, а не дач. Так вот, согласно статье 403 Налогового кодекса РФ, «налоговая база в отношении жилого дома определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 кв. м общей площади этого жилого дома», а «если при применении налоговых вычетов... налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю». Иными словами, если площадь дома не превышает 50 кв. м, ежегодный имущественный налог на него платить не придется (аналогичный параметр для квартир составляет 20 кв. м).

Поэтому большинство коттеджей в поселке, который позиционируется как безналоговый, имеют площадь менее 50 кв. м, а самый малень-

кий — лишь 33 кв. м (в самом большом — около 82 кв. м). Называют их здесь квадрохаусами, хотя это отнюдь не аналог четырехсекционного таунхауса, где у домов общие задние и боковые стены. Это отдельно



Рекордсмен подмосковного рынка — дом площадью 36 кв. м на участке 4 сотки в поселке «2х2» за 950 тысяч рублей

стоящие здания на небольших индивидуальных участках (примерно 2 сотки). «Квадро» же в их именовании присутствует потому, что здесь использован голландский тип архитектуры, для которой характерны се-

чения в форме квадратов. Интересно, что, несмотря на небольшие габариты, часть коттеджей (площадью более 44 кв. м) двухэтажные, а в тех, чьи размеры превышают 69 кв. м, даже три этажа. Чтобы дома получились теплыми и подходящими для постоянного проживания, в качестве фундамента в них использована монолитная плита, а стены возводятся из газосиликатных пеноблоков.

Что касается расценок, то дом площадью 32,6 кв. м обойдется примерно в 2,4 млн руб., а за самый дорогой вариант, 82 кв. м, хотят 5,3 млн руб. На первый взгляд это не слишком дешево, но это стоимость объекта, полностью готового к проживанию. Дома продаются уже с готовой отделкой (и недорогой — например, на первых этажах смонтирована система «теплый пол») и подключенными ко всем коммуникациям. Правда, из центральных здесь только электричество и водопровод, остальное индивидуальное для каждого дома. Для газификации рядом с каждым домом установлены чешские газгольдеры, а в качестве канализации — станции биологической очистки российского производства.

Ставка на вид

Миниатюрные загородные дома строит и Realogic (компания, специализирующаяся на креативных проектах, среди которых, например, дизайн-завод «Флакон»). Свой дачный поселок они назвали «Деревня», располагается он на 64 га под Можайском примерно в 125 км от МКАД по Минскому шоссе. В этом поселке участки не мелкие: в самом маленьком 9,5 сотки, а в самом габаритном — в два с половиной раза больше (в зависимости от локации цены на них варьируются от 33,7 тыс. до 96,5 тыс. руб. за сотку). А вот дома могут быть совсем крошечными и необычными с виду: поскольку поселок продвигают как поселение для креативных людей, в нем сделали ставку на нетипичную архитектуру.

В особой чести тут два вида домов (хотя при желании можно возвести какой угодно другой). Первый — так называемый контейнерный, который, как ясно по именованию, делают из грузовых контейнеров. Минимальная площадь такого объекта — около 29 кв. м, а поскольку крыша конструкции плоская, ее превратили в открытую террасу. Второй тип дома — купольный. Фактически это каркасное здание, просто построено оно в виде полусферы. Как уверяют создатели поселка, такая форма позволяет более рационально использовать внутреннее пространство и получать помещения с высокими потолками. Правда, совсем маленькими купольные дома обычно не делают: минимальная площадь строения — 35–36 кв. м. В продаже сейчас имеются несколько уже готовых домов. Скажем, 22-метровый контейнерный дом стоит 2,5 млн руб., а 43-метровый купольный — 3,3 млн руб. Из этих сумм 350–500 тыс. руб. — это стоимость земли (габариты участков примерно одинаковые — 11 соток, но расположены они в разных частях поселка, и цена земли разная). Еще примерно 500 тыс. руб. — это плата за инженерные коммуникации — электричество, воду и интернет. Водопровод, к слову, сделан иначе, чем обычно практикуется в загородных поселках. В разных точках территории здесь пробурили несколько скважин и подключают к ним лишь ближайшие дома. Остаток суммы — это собственно стоимость дома, которая кажется высоковатой для небольших построек преимущественно летнего проживания. Впрочем, возможно, нестандартный вид зданий ее оправдывает.

И это, пожалуй, все примеры самого миниатюрного подмосковного загорода. О намерении осуществлять проекты с маленькими домами и участками в свое время заявляли еще несколько девелоперов, но так и не рискнули делать участки меньше 4,5–5 соток и строить дома меньше 50–55 кв. м. Хотя практика городского строительства говорит о том, что возможности уменьшения площадей еще не исчерпаны. В современных новостройках есть столь миниатюрные квартирki, которые нынешним рекордсменам по загородной минимизации и не снились (о них см. статью «Малютки с нашего двора» в «Ъ-Доме» за 23 июня 2016 года). Но стоит ли создателям загородных поселков и дальше идти по этому пути и оценивать ли их выдумку покупателей? Возможно, и нет. В конце концов, россиянам свойственно весь год откладывать деньги на отдых, чтобы потом хоть месяц пожить с шиком. Может, по такому же принципу многие из них выбирают и загородную недвижимость и девелоперы это знают?

Наталья Павлова-Каткова

life

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

БОТАНИЧЕСКИЙ САД

КВАРТИРЫ

БИЗНЕС-КЛАССА!

PIONEER

(495) 641-35-35

botsad.life

*ЖИЗНЬ. Застройщик ООО «ДК «Пионер».

Проектная декларация: www.botsad.life

ДОМ проекты

Пришла «Суббота»

Десять с лишним лет назад в Москве появилось здание, которое называют «восьмой столичной высоткой», — жилой дом «Триумф-Палас», стилизованный под советский ампи́р середины прошлого века. История повторяется: сейчас компания «Донстрой» возводит рядом с метро «Белорусская» дом «Суббота» — в той же стилистике, но уже с новым, соответствующим сегодняшнему дню наполнением.

— квартиры —

Скорость возведения

Один из факторов развития сегодняшнего рынка недвижимости — космическое совершенствование строительных технологий. Между прочим, со стороны это не так уж заметно: те же башенные краны крутятся из стороны в сторону, те же бетоновозы въезжают на территорию стройки, те же рабочие в оранжевых жилетах копошатся на этажах... Но если немного расширить временной масштаб — возникает ощущение космической скорости.

Ровно год назад я был на стройплощадке жилого дома «Суббота». Тогда еще не был закончен нулевой цикл, шла заливка верхнего уровня двухэтажного подземного паркинга. И довольно трудно было вообразить контуры будущего здания, представляющего собой правильный прямоугольник переменной этажности. На север, по направлению к реконструированному «Большевнику», — всего два этажа. На восток, в сторону Ленинградского проспекта, — шесть этажей. Противоположная сторона, на тихую улицу Верхняя, — девятиэтажная. И, наконец, на юг — главная фасадная часть с двумя 24-этажными башнями высотой 106 м и великолепными видами на весь центр Москвы. Кремль и все семь сталинских высоток.

Прошел всего год — и монолитный каркас здания жилой площадью почти 45 тыс. кв. м практически готов: осталось вывести под крышу несколько этажей двух башен.

Сам по себе процесс строительства, который еще недавно представлялся долгим и мучительным, теперь стал едва ли не самым быстрым и простым звеном всей цепочки создания жилого дома. Конечно, эта простота кажущаяся, на самом деле скорость возведения объекта — результат применения новейших технологических и организационных схем. Но все-таки главный и решающий этап девелопмента — создание концепции.

Вот об этом — о концепции жилого дома «Суббота» — мы и поговорим.

Премиальное окружение

Соответствие местоположения и статуса объекта — основа любого девелоперского решения. Место, где строится дом «Суббота», безусловно, предполагает премиальный уровень жилья.

Это территория Северного административного округа, однако фактически — самый центр города. Принято, определяя «центральное» местоположение, отсчитывать километры от Кремля. Но многие ли ездят на работу в Кремль? Думаю, гораздо больше москвичей направляются в «Москва-Сити», до которого от «Субботы» четверть часа езды даже в часы пик, или в деловой квартал «Белая площадь», который находится в пешей доступности. Но если очень нужен Кремль, то и он недалеко — вполне можно прогуляться по свежее благоустроенным 1-й Тверской-Ямской и Тверской улицам.

Конечно, большинство жителей «Субботы» будут пользоваться автомобилями. В расчете на них спроектирован двухуровневый подземный паркинг, в котором машиномест больше, чем квартир (соотношение 1:1,2). С территории есть выезды на дублер Ленинградского проспекта и на улицу Верхняя, а с нее — удобный съезд на Третье транспортное кольцо. Однако даже для очень обеспеченных семей далеко не лишней является близость метро. Станция «Белорусская» — в пяти минутах ходьбы. Кстати, отправляясь в Европу поездом или в Шереметьево — «Аэроэкспрессом», житель «Субботы» едва ли не быстрее доберется до платформы пешком, чем на такси. Если, конечно, соберется путешествовать налегке.

Непосредственное окружение «Субботы» также премиальное: рядом Музей русского импрессионизма, стадион «Динамо», Петровский парк, Московский ипподром, выставочные залы и рестораны столичного центра. Лучшие лицеи и гимназии — в шаговой доступности или в нескольких минутах езды. Впрочем, маленькие жители «Субботы» смогут вообще никуда не ездить: на соседней территории девелопер проекта компания «Донстрой» приступает к строительству общеобразовательного центра со школой и детским садом. Он будет сдан одновременно с домом — в 2019 году.

Все это вместе взятое обусловило премиальный уровень и статус будущего жилого дома.

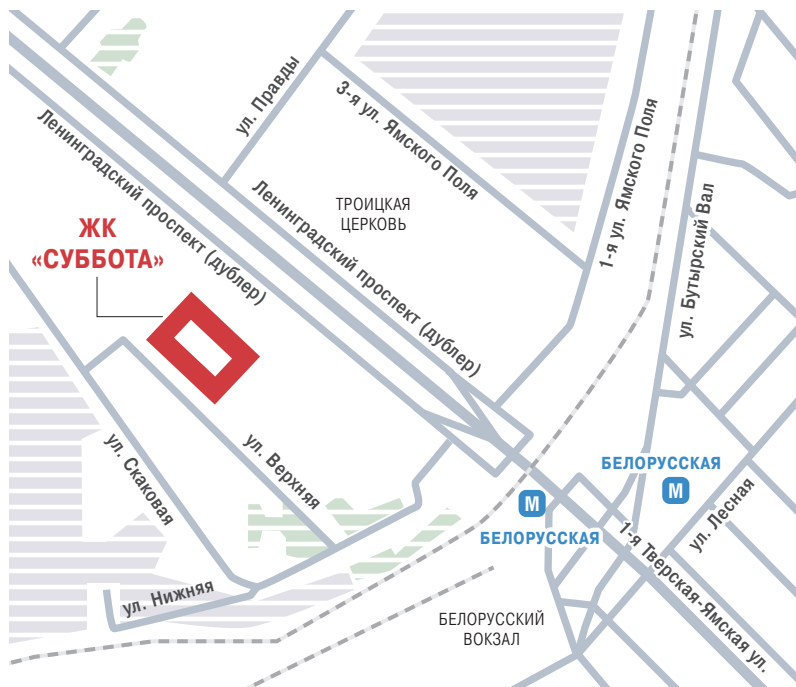
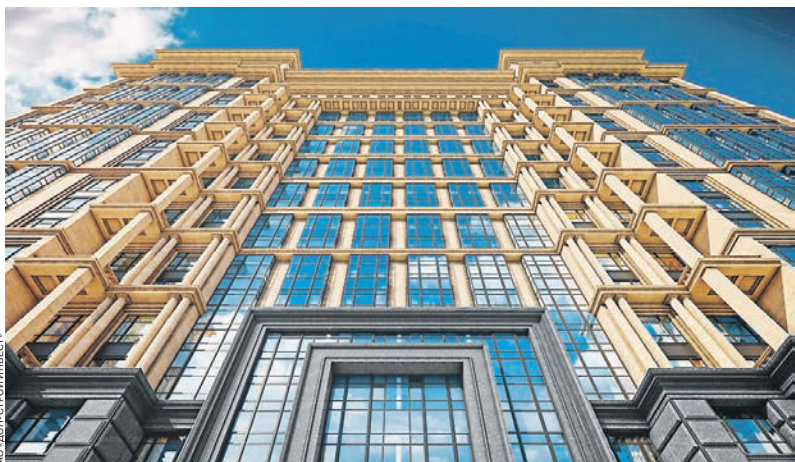


Ампи́р по-новому

Окружением продиктован и архитектурный облик дома «Суббота». Этот район активно застраивался в середине прошлого века. Неподдалеку — знаменитый «Дом с башенками», который смотрит на Белорусский вокзал. Такая же монументальная застройка — на первой линии Ленинградского проспекта. Вполне логично, что облик дома «Суббота» стал продолжением этой стилистики. И он наверняка станет архитектурной доминантой района. Его высота превышает 100 м, так что он будет возвышаться над окружае-

ЖК «СУББОТА»

Местоположение	м. «Белорусская», ул. Верхняя, 34
Количество корпусов	1
Этажность	1–24
Площадь озеленения (кв. м)	6300
Количество квартир	434
Количество машино-мест	515
Жилая площадь (кв. м)	44570,2
Площадь квартир (кв. м)	49–184
Высота потолков (м)	3,2–4,3
Цена	от 20 млн руб.
Ввод в эксплуатацию	4-й квартал 2019 года
Девелопер проекта	АО «Дон-Строй Инвест»



ем, хотя и не слишком сильно: район все-таки далеко не малоэтажный. А вот своим декором он будет явно отличаться от соседних зданий. Фасад «Субботы» выполнен из натурального юрского камня, цоколь фактурно выделен гранитом. Колоннада, портики, балюстрады, башенки придают выразительности облику, особенно с декоративной подсветкой в вечернее время.

В таком же духе спроектированы входные группы: отделанные мрамором, с высотой потолков 4,5 м, колоннами, белыми лепными карнизами и камином. На полах светлый керамогранит с рисунком натурального травертина — положенный под углом 45 градусов, он создает эффект французского паркета.

Советский ампи́р сейчас в моде, однако надо иметь в виду один существенный момент. Многие из тех,

кто восхищается первыми московскими высотками, никогда не бывали внутри, в жилых квартирах. А «внутренности» этих зданий серьезно уступают их внешнему облику. Что вполне объяснимо: они задумывались и создавались как символы советской империи, и планировки квартир заботили проектировщиков в меньшей степени. А дом «Суббота» строится прежде всего для жителей и их удобства.

Поэтому здесь тщательно спроектированы квартиры с потолками высотой 3,2–4,3 м, открытыми летними террасами, французскими балконами, эркерами, окнами с увеличенной площадью остекления (2,5х3,4 м). Особенность проекта — большое количество видовых квартир, большинство которых смотрят на две стороны света, а некоторые — на три. Добавим сюда инженериию по



последнему слову техники и пятизвездный сервис от круглосуточной консьерж-службы.

Квартирография разнообразная: от одной до пяти комнат. При этом никаких студий, минимальная площадь однокомнатной квартиры — 47 кв. м, цена «входного билета» — 20 млн руб. А самая большая по площади квартира — 184 кв. м, это уже настоящая семейная резиденция в одном из самых престижных мест Москвы. Ее стоимость — чуть более 80 млн руб.

Каждый покупатель жилья, даже если оно приобретается для собственного проживания, в душе немного инвестор. И его интересует, не обесценится ли его вложения, даже если он и не собирается продавать квартиру в обозримом будущем. Так вот московские высотки, построенные 70 лет назад, пожалуй, единственный сектор старого жилого фонда, который не потерял в цене в последние несколько лет. Квадратный метр в сталинках стоит в среднем 600 тыс. руб. — немногим меньше современного элитного жилья. И это несмотря на не слишком удачные планировки квартир, устаревшую инженериию и сомнительный сервис. Можно предположить, что дом «Суббота» со своим монументальным внешним обликом и при этом современным «внутренним содержанием», также окажется не подвержен никаким кризисам.

Свой двор

Собственный просторный внутренний двор — большая редкость для московского центра. У «Субботы» он есть — площадью 4 тыс. кв. м, или 40 соток. Казалось бы, не так уж много — в Подмоскovie предлагаются участки такой площади под коттеджную застройку. На самом деле это очень много. Стандартное футбольное поле немногим больше — полгектара, или 50 соток. Просто представьте себе, что во внутреннем дворе «Субботы» вполне можно было бы провести матч Лиги чемпионов.

Но, конечно, жители дома будут наблюдать из своих окон не футбольные матчи, а ландшафтный парк с миксом из декоративных кустарников и деревьев — хвойных (туя, сосна, можжевельник, пихта, ель) и лиственных (клен, ива, липа). Естественно, двор полностью закрыт от машин, а внутри парка расположатся ротонда, скамейки, гамаки, в центре — великолепный фонтан. Еще одна зеленая прогулочная зона с детским игровым городком будет устроена за домом, поэтому общая площадь озеленения всего комплекса составит 6,3 тыс. кв. м. Первые этажи внешнего периметра дома займут коммерческие помещения, в их числе магазины, кафе, мини-маркет, бытовые службы.

Вся эта ландшафтная и рекреационная инфраструктура и создает то ощущение легкости и раскованности, которое выражает название жилого дома. Все-таки у большинства людей активного возраста именно суббота — любимый день недели.

Михаил Полинин

дом

проекты



Наследие

«большого

стиля»

Новые проекты апартamentов появляются в Москве едва ли не каждый месяц. Но реализация объекта премиального уровня с престижной локацией — это, конечно, не рядовое событие. Именно таким является многофункциональный комплекс «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте.

— апартamentы —

Классика жанра

Эксперты и участники рынка тщательно разделяют квартиры и апартamentы. Да, действительно, с юридической точки зрения это разные виды недвижимости — жилая и коммерческая. Но для покупателя, который собирается жить в своих апартamentах, разница практически неощутима. Разве что зарегистрироваться в апартamentе нельзя, но эта проблема легко решается, к тому же у большинства покупателей есть второе жилье. Грань между апартamentами и квартирами постепенно стирается, а застройщик просто выбирает тот формат, который в данном проекте ему больше подходит по тем или иным причинам. Апартamentы появляются уже не только на окраинах, но даже за городской чертой.

Между тем классические апартamentы подразумевают вполне определенные характеристики: центральное расположение, близость к деловым кварталам, строгий архитектурный облик, квартирография, включающая как небольшие площади, там и полномасштабные резиденции.

Всем этим требованиям в полной мере отвечает многофункциональный комплекс «Искра-Парк», который включает в себя офисную часть и жилые апартamentы.

В деловом центре

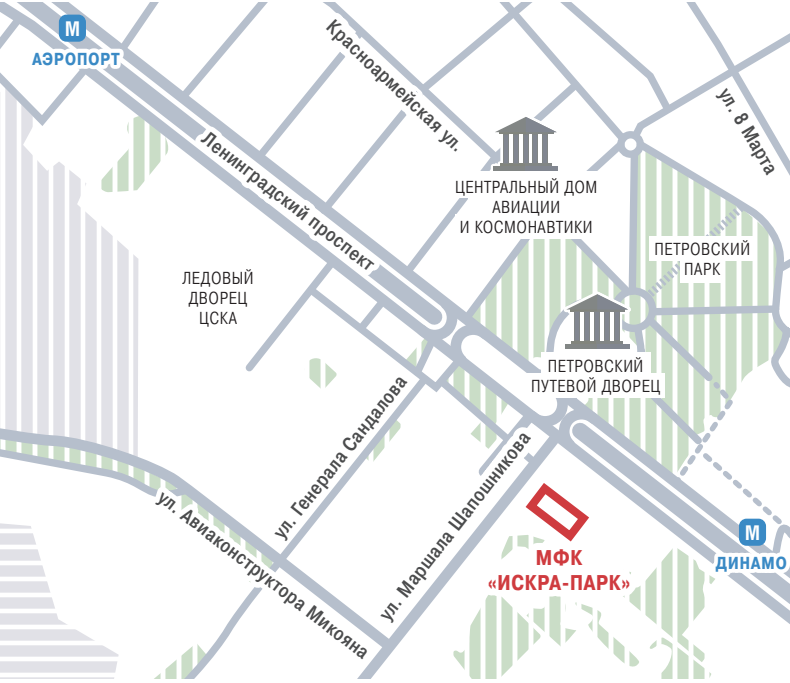
Район между метро «Динамо» и Ходынским полем сейчас один из самых популярных как у застройщиков, так и у покупателей. Он сам по себе является одной из деловых агломераций города, кроме того, отсюда недалеко и до ММДЦ «Москва-Сити», и до бизнес-центров внутри Садового кольца. И не забудем: проект «Искра-Парк» также включает офисное здание. Видимо, часть покупателей апартamentов таким образом кардинально решат для себя проблему с автомобильными пробками: чтобы по-

пасть на рабочее место, им будет достаточно пересечь внутренний двор.

Кстати, вопреки распространенному мнению, даже обеспеченные люди время от времени, а то и постоянно пользуются метрополитеном — скоростным городским транспортом. А ведущиеся в городе работы по благоустройству заставляют даже заядлых автомобилистов пересаживаться на общественный транспорт. Так что близость двух станций метро — «Динамо» и «Аэропорт» — несомненный плюс «Искра-Парка».

Впрочем, интересы автомобилистов также соблюдены: для жителей комплекса предусмотрен трехуровневый подземный паркинг на 1060 машино-мест. Причем можно выбрать машино-место любого размера — даже для самого крупногабаритного внедорожника. Кроме того, предлагаются зависимые семейные машино-места.

Развязка на Третьем транспортном кольце находится всего в километре от комплекса и позволяет выстроить оптимальный маршрут до любой точки города.



Декор и традиции

Комплекс «Искра-Парк» находится на второй линии Ленинградского проспекта и станет, безусловно, одной из архитектурных доминант всего района.

Квартал «Искра-Парк» представляет собой здание из десяти секций, каждая из которых получит индивидуальный, узнаваемый фасад. Он будет построен по канонам неоклассицизма и станет прямым наследником выдающихся образцов «большого стиля» 40–50-х годов прошлого столетия.

Особенность проекта — архитектурные декоративные элементы, которые украсят собой каждую секцию и повторятся в отделке входных групп. Серия из десяти эскизов разрабатывается сейчас дизайнера-

ми «Студии Артемия Лебедева». Узоры декоративных решеток будут отражать достижения СССР в период 40–50-х годов XX века в таких сферах, как машиностроение, энергетика, горнодобывающая промышленность, космическая индустрия, сельское хозяйство и строительство.

«В основе новой концепции проекта „Искра-Парк“ лежит идея преемственности архитектурных традиций середины XX века — именно тогда активно застраивался Ленинградский проспект. МФК „Искра-Парк“ — это старая добрая Москва с монументальным внешним обликом, зелеными дворами и парадными входными группами. Декоративные элементы на обновленных фасадах жилых корпусов не только украсят здание, но и превратят его в летопись в „камне“ великих побед и свершений нашей страны», — комментирует Леонид Капров, старший вице-президент «Галс-Девелопмент».

«Городской квартал „Искра-Парк“ — это спокойная средовая архитектура, которая может быть сопоставлена с лучшими примерами московской архитектуры 1940–1950 годов, для которой характерны более тонкая проработка деталей, более глубокое проникновение в ткань здания. Пробразом комплекса стал знаменитый Ажурный дом архитектора Андрея Букова на Ленинградском проспекте. У корпусов с апартamentами МФК „Искра-Парк“ будут каменные фасады с разнообразными рельефами и структурами пилонов, с орнаментальными вставками, которые отсылают нас к традициям московской архитектуры первой половины XX века», — комментирует Сергей Чобан, руководитель архитектурного бюро SPEECH и автор проекта «Искра-Парк».

Стиль жизни

Квартал «Искра-Парк» расположен на площади 3,12 га. Этого вполне достаточно, чтобы на закрытом, охраняемом внутреннем дворе, куда запрещен въезд автотранспорта, разбить собственный парк с ландшафтным дизайном, детскими площадками и прогулочными дорожками.

К услугам жителей также полный набор социальной инфраструктуры: в помещениях на первых этажах расположатся фитнес-клуб, мини-маркет, рестораны и кафе, детский клуб и другие сервисы.

Для внутренних пространств и общественных зон разработан современный многофункциональный дизайн: холлы с высокими потолками и огромными витражами, отделка с использованием натурального камня и дерева ценных пород.

Квартирный ряд

В «Искра-Парке» предусмотрен широкий набор апартamentов — как для семейного проживания, так и для деловых целей. Небольшая по площади «квартира для пиджака» — классический вариант апартamentов: в ней хозяин может остаться на ночь, если не захочет возвращаться по пробкам

в загородный дом. Часто такие квартиры делают в формате крошечных студий. Но премиальный уровень не предполагает совсем маленьких площадей. В «Искра-Парке» минимальный размер однокомнатных апартamentов — 41 кв. м. Здесь поместятся спальня и полноценная кухня-гостиная площадью более 17 кв. м. Впрочем, ничто не мешает при желании сделать студию без внутренних перегородок, и это будет полноформатная бизнес-квартира с роскошным видом на Петровский дворец и стадион «Динамо».

Максимальная площадь апартamentов — 129 кв. м, что, впрочем, не отменяет возможности объединения соседних лотов. В некоторых из них спроектированы открытые террасы и предусмотрены дымоходы для установки каминов. Последнее — большая редкость для центра города.

Покупатели смогут воспользоваться ипотекой от банка ВТБ или беспроцентной рассрочкой от застройщика «Галс-Девелопмент». Срок окончания строительства — третий квартал 2018 года. То есть чуть более чем через год можно будет начать отделку собственных апартamentов.

Андрей Александров

МФК «ИСКРА-ПАРК»	
Местоположение	м. «Динамо», Ленинградский пр-т, вл. 35
Количество секций	10
Этажность	9–17
Площадь застройки (га)	3,12
Количество апартamentов	772
Количество машино-мест	1060
Площадь квартир (кв. м)	37–130
Высота потолков (м)	3,1
Цена (руб./кв. м)	160–300 тыс.
Ввод в эксплуатацию	3-й квартал 2018 года
Застройщик и продавец	ПАО «Галс-Девелопмент»

0,5 га

от

500 га

до

495

266-88-20

A101.RU

А101

Частная собственность «Группы компаний «А101». Документация по адресу: пос. Коммунарка, д. 35, корп. 2.

дом проекты



Именные дома

Жилой квартал стал основной единицей новой московской застройки. Постепенно из них формируются целые районы новостроек, которые по количеству жителей превосходят иные областные центры. А тенденция последних лет — появление «тематических» кварталов, которые предлагают не просто жилье, но и окружающую инфраструктуру, предназначенную для определенных категорий пользователей. Один из таких проектов — «Легендарный квартал на Березовой Аллее».

— оазисы —

Экология и транспорт

Район вокруг метро «Ботанический сад» на северо-востоке Москвы сейчас, пожалуй, самый застраиваемый в городе. Сразу несколько крупнейших девелоперов активно развивают эту территорию. ГК «Пионер» строит жилой комплекс «Life-Ботанический сад», ФСК «Лидер» возводит жилой комплекс «Поколение». Самую крупную по площади застройку проводит группа компаний ПИК (жилой комплекс Green Park). В самом центре этой агломерации ГК «Д-Инвест» реализует проект жилого комплекса апартаментов комфорт-класса «Легендарный квартал на Березовой Аллее».

Чем привлекателен этот район для застройщиков? Прежде всего редким сочетанием благоприятной экологии и транспортной доступности. Он граничит с Главным ботаническим садом Российской академии наук площадью 361 га — крупнейшим в Европе. Это настоящий природный лес, в котором, однако, созданы все условия для семейных прогулок и занятий спортом. В пешей доступности также парк ВДНХ с разнообразной инфраструктурой — рекреационной и познавательной. И, наконец, поблизости протекает река Яуза, живописные берега которой постепенно благоустраиваются. Фактически этот район предлагает загородный образ жизни, отличаясь при этом высокой транспортной доступностью.

Станция метро «Ботанический сад» соединяется с одноименной станцией МЦК (железнодорожное кольцо набирает все большую популярность у москвичей). Дорога до центра города займет 25 минут, а, на-

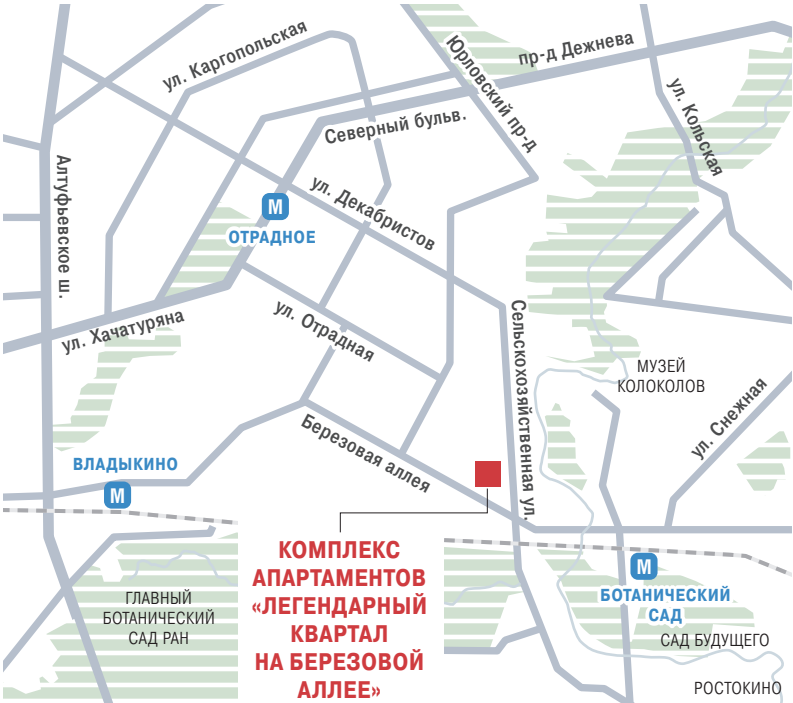


пример, до делового центра «Москва-Сити» 32 минуты в комфортабельном вагоне МЦК. Не хуже обстоит дело и с автомобильной доступностью. Район находится в равном удалении от двух скоростных шоссе — Ярославского и Дмитровского. А скоро здесь пройдет еще одна скоростная магистраль — Северо-Западная хорда. Она уже построена в западной части, от Мневников до Дмитровки, и далее протянется до Ярославского шоссе. Тогда от Ботанического сада можно будет за 15 минут доехать, например, до Ленинградского шоссе.

Спортивная составляющая «Легендарный квартал на Березовой аллее» находится как раз в срединной части района. До метро 7 минут пешком, а чтобы совершить прогулку по Ботаническому саду, достаточно перейти улицу Березовая Аллея. По соседству вся необходимая социальная инфраструктура, включая несколько школ и детских садов, как действующих, так и строящихся.

Почему он, собственно, «легендарный»? А это и есть его «тематическая» составляющая. Легенды — спортивные: под патронажем Всероссийской федерации волейбола в квартале создается спортивно-образовательная инфраструктура. Ведется строительство Центра водных видов спорта с 50-метровым бассейном, сертифицированного Международной федерацией водных видов спорта (FINA) и Универсального спортивного зала. Общая площадь спортивного комплекса — 30 тыс. кв. м.

И это не просто спортивные сооружения. Уже сейчас легендарные олимпийские чемпионы дали согласие руководить занятиями в этих стенах, каждый по своей специальности. Здесь откроют двери Академия плавания под руководством Александра Попова, синхронного плавания Ольги Брусникиной, водного поло Евгения Гришина. В Универсальном спортивном зале будут открыты секция волейбола под патронажем Сергея Тетюхина и школа бокса Виктора Агеева.



Помимо этого на территории комплекса ведется строительство детского центра внешкольного образования, в котором будут секции шахмат, изобразительного искусства, танцев, иностранных языков.

В результате на территории жилого квартала будет создан образовательно-спортивный объект олимпийского масштаба, оборудованный всем необходимым для тренировок спортсменов любого уровня и проведения российских и международных соревнований по водным видам спорта. Центр водных видов спорта станет домашней ареной для сборных России по водному поло, а Универсальный спортивный зал — базовой площадкой подготовки молодежных волейбольных сборных страны.

Ну а жители всех возрастов получат уникальную возможность для саморазвития и ведения здорового образа жизни.

Организация пространства

Что же представляет собой комплекс апартаментов? На территории в 5,2 га ведется строительство пяти 18-этажных жилых корпусов. Каждый из них получил собственное легендарное имя: великого ватерполиста Евгения Гришина, олимпийского чемпиона капитана сборной России по волейболу Сергея Тетюхина, четырехкратного олимпийского чемпиона пловца Александра Попова, трехкратной олимпийской чемпионки по синхронному плаванию Ольги Брусникиной, президента Федерации профессионального бокса России Виктора Агеева. Дома расположены вокруг внутреннего двора площадью 3,5 га.

Внутренний периметр квартала охраняется, а двор будет полностью пешеходным, свободным от машин (для них предназначен просторный подземный паркинг). Во дворе будет выполнен ландшафтный дизайн с озеленением и зонированием по тематическим видам отдыха. Жители квартала смогут выпить чашечку кофе в кафе, спокойно отпустив детей на игровые площадки, или позаниматься на уличных тренажерах. Озеленение двора «Легендарного квартала» предусматривает посадку крупномеров хвойных пород, а также лип, кленов, дубов, боярышника и яблонь. Благоустроенное внутридворовое пространство соединит жилой комплекс с природными заповедниками, которые окружают его с южной и восточной сторон.

В «Легендарном квартале» можно приобрести апартаменты площадью от 24 до 80 кв. м. Или при желании объединить несколько. Самые маленькие квартиры-студии площадью 24,4–26 кв. м (от 3 479 000 руб.) позволяют организовать комфортное пространство для одинокого человека или даже молодой семьи. В каждой студии два больших окна и пропорциональные стены, так что при необходимости можно с помощью перегородки выделить спальную зону. Особенность планировочного решения однокомнатной квартиры (от 4 260 060 руб.) — просторная кухня, которая может выполнять функцию гостиной, а в спальнях предусмотрены гардеробные. В двухкомнатных квартирах площадью до 62,3 кв. м (от 6 855 045 руб.) можно обустроить отдельную гостиную с одной спальней комнатой или, объединив гостиную с кухней, выделить две изолированные спальни. И, наконец, трехкомнатная квартира (78–82 кв. м, от 10 683 750 руб.) подойдет для большой семьи. Ее планировка позволяет выделить две или три полноценные спальни, не теряя при этом общей функциональности.

КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ «ЛЕГЕНДАРНЫЙ КВАРТАЛ НА БЕРЕЗОВОЙ АЛЛЕЕ»	
Местоположение	м. «Ботанический сад», пересечение Сельскохозяйственной улицы и Березовой Аллеи
Площадь застройки (га)	5,2
Количество корпусов	5
Этажность	17–18
Общая площадь строительства (кв. м)	195 000
В том числе площадь спорткомплекса (кв. м)	30 000
Количество апартаментов	2173
Количество машино-мест	960
Площадь квартир (кв. м)	24–78
Высота потолков (м)	2,9–3,9
Цена (млн руб.)	от 3,5
Ввод в эксплуатацию	2018–2019 годы
Застройщик и продавец	ООО «Д-Инвест»

В «Легендарном квартале» можно выбрать как квартиру со свободной планировкой без отделки, так и с дизайнерской отделкой «под ключ». А квартиры на последних трех этажах имеют эксклюзивные видовые характеристики: из панорамных окон открывается прекрасный вид на Главный ботанический сад, долину реки Яузы и центр Москвы.

Особое внимание разработчики проекта уделили использованию современных энергоэффективных технологий. Апартаменты будут оборудованы энергоэффективными окнами, а также системой рекуперации воздуха и климат-контроля, которые позволяют создавать в каждой квартире свой микроклимат, задавая индивидуальные параметры температуры воздуха и влажности в помещении.

Дарья Фоменко

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 удобнее, на сайте <http://www.kommersant.ru/nauka> минобрнауки.рф/проекты/научно-просветительский-проект-наука

16+ реклама

ДОМ зарубежная недвижимость

Греция высшего разряда



С 2008 года цены на греческую недвижимость упали почти вдвое



В Navarino Residences виллы встраиваются в готовую отельную инфраструктуру

— курорты —

Так, председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева позитивно оценивает возможность покупки некоторых видов недвижимости, в частности элитной и особенно коммерческой: «Для инвесторов наиболее привлекательны гостиницы. Спрос настолько значителен, что в некоторых районах уже сейчас ощущается нехватка номерного фонда. Поскольку туристическая индустрия в Греции ежегодно растет, инвесторы видят отличные перспективы для реализации проектов. На данный момент по всей Греции реализуется более 250 проектов. Средняя доходность для отелей составляет 5–6%. Но есть и более выгодные предложения — например, продается отель с доходностью выше 7% и номерным фондом более 1 тыс. комнат».

Солидарна с ней Екатерина Никитина, консультант отдела зарубежной недвижимости Knight Frank: «Крупные инвесторы проявляют интерес к покупке на островах отелей как под управлением оператора, с минимальной вовлеченностью в бизнес-процесс, так и без управления, для самостоятельного ведения бизнеса. Для сдачи в аренду в основном приобретаются апартаменты в Афинах, где недвижимость пользуется спросом среди туристов, студентов и местных жителей. Цены на апартаменты с высококачественной отделкой в престижном районе Афин в новом жилом комплексе с бассейном начинаются от €500 тыс.».

А вот Вадим Орышак не видит особой привлекательности в Греции и предлагает переключиться на Испанию или Италию: «Ситуация в экономике остается непростой — платежеспособность местного населения невелика, что сказывается на низкой доходности от аренды. Также следует добавить высокие налоги и в целом нестабильный до настоящего момента налоговый режим. Кроме того, банки ужесточили требования к потенциальным заемщикам».

уже построены отель со всей необходимой инфраструктурой (рестораны и кафе, конференц-залом, спа и фитнес-центром, двумя 18-луночными гольф-полями на 71 пару каждое) и начинается вторая очередь — виллы и апартаменты.

Начисление ежегодного налога на недвижимость в Греции	
Стоимость жилья (€)	Налоговая ставка
До 200000*	Налогом не облагается
200000-5000000	От 0,2% до 1%

Специалисты из Греции рисуют более позитивную картину: за последние четыре года в националь-	От 5000000 и выше	2%
--	-------------------	----

ную экономику было инвестировано не менее €6 млрд преимущественно крупного немецкого, китайского и канадского капиталов. Русские если и совершали нечастые значимые сделки, то для своих личных нужд или расширения бизнес-портфеля, как, например, предприниматель Иван Саввиди, ставший владельцем части порта Салоники, или олигарх Дмитрий Рыболовлев, купивший за €100 млн частный остров Скопrios. Впрочем, среди основных преимуществ инвестирования называются все же те «туристические причины»: 6 тыс. км прибрежной линии, 300 солнечных дней в году, уникальная природа и многовековая история. Очевидно, именно это, по мнению греческих аналитиков, и заставило иностранцев пополнить бюджет на покупку жилья на рекордные €122,3 млн в период с января по август 2016 года.

Рядом с пляжем и оливами

Проект Navarino Residences является ведущим объектом элитной греческой недвижимости на сегодняшний день. Он расположен в Мессинии, на юго-западе Пелопоннеса, а общая площадь его составляет 1 тыс. га и делится на пять отдельных курортных зон. В настоящей момент уже построены отель со всей необходимой инфраструктурой (рестораны и кафе, конференц-залом, спа и фитнес-центром, двумя 18-луночными гольф-полями на 71 пару каждое) и начинается вторая очередь — виллы и апартаменты.

Начисление ежегодного налога на недвижимость в Греции	
Стоимость жилья (€)	Налоговая ставка
До 200000*	Налогом не облагается
200000–5000000	От 0,2% до 1%
От 500000 и выше	2%

**Не предоставляется вид на жительство нерезидентам ЕС.*

*Не предоставляется вид на жительство нерезидентам ЕС.



В высокий сезон стоимость аренды виллы на первой линии составляет €15 тысяч в сутки

Первая часть будущего жилого квартала будет называться Sea Dunes и состоит из 22 однопотажных коттеджей площадью от 650 до 1 тыс. кв. м с правом собственности владельцев. Площадь крытых террас составит 200–400 кв. м, а площадь участка — не менее 20–30 соток. Он находится на первой береговой линии в 50 м от моря, рядом с «черепашиным» пляжем. Любопытство черепашками никто не запрещает, однако это соседство накладывает некоторые ограничения. В августе, когда черепахи выходят на берег откладывать яйца, запрещается включать яркий свет в прибрежном ресторане. Дело в том, что черепахи возвращаются в море на лунную дорожку и искусственный свет может их деформировать и направить совсем в другую сторону.

Другой район будущего строительства получил название Olive Grove — он находится по соседству с

оливковыми рощами. Виллы тут покрупнее (250–550 кв. м), площади участков меньше (15–17 соток), а виды с собственной террасы — на поле для гольфа или знаменитую Наваринскую бухту, что, по мнению дельцов, компенсирует удаленность от моря. Дух места заряжен его историей: именно в этой бухте в 1827 году произошла одноименная битва, положившая конец турецкому игу: греческая армия с коалицией союзников (в состав которой входила и Россия) разгромила войска Османской империи, вследствие чего обрела независимость.

Стоимость вилл в проекте Navarino колеблется в диапазоне от €2,5 млн до €10 млн, при этом в каждой из них предусмотрена индивидуальная планировка по желанию клиента. Застройщиком выступает группа TEMES — девелопер в сфере развития территорий и опе-

ратор частной и туристической недвижимости элитного класса.

**Для жизни,
а не инвестиций**

На сегодняшний день инвестиции в Коста-Наварино уже составили €600 млн, а к концу реализации вырастут минимум в два раза. Поэтому сейчас как никогда курорт ждет прихода покупателя, в частности возвращенца российского. Но что получает частный инвестор в случае покупки тут жилья?

Евгениос Дендринос, директор по развитию компании TEMES, не отрицает, что доходность от покупки жилья в Коста-Наварино несколько ниже, чем в среднем по Европе, в силу специфики сезона в Греции и невозможности использовать дом круглый год. С другой стороны, налоги при покупке недвижимости (в отличие от налогов на владение) в стране

сегодня значительно снижены — в среднем с 10% до 3%, что делает сделку привлекательнее на старте.

Впрочем, в любом случае приобретать такую недвижимость имеет смысл только для собственного проживания, а не для частных инвестиций. Даже притом, что суточная аренда в высокий сезон доходит до £15 тыс., а заполняемость практически стопроцентная, доходность составляет 3–4% годовых, а срок окупаемости — 25–30 лет.

Суть покупки жилой недвижимости в Коста-Навароно является исключительно эмоциональной. Несмотря на все уверения сотрудников проекта, транспортная доступность тут оставляет желать лучшего. Расположенный в 46 км аэропорт Каламаты принимает в основном европейские чартеры и лоукостеры. В действительности, чтобы добраться до Navarino Residences, нужно прилететь в Афины, а потом добираться до места назначения на машине еще 300 км. Для покупателей элитного сегмента это не проблема, но зачем, если есть Испания, Италия или даже те же греческие острова, гораздо ближе расположенные к крупным транспортным хабам. 300 солнечных дней в году — преимущество, которым может похвастаться, пожалуй, любая из стран средиземноморского и ионического бассейнов.

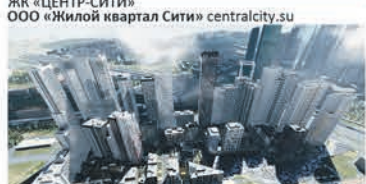
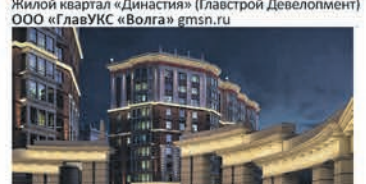
На самом деле покупатель полюбил Navarino Residences за тихое, безмятежное времяпрепровождение, рекреационную зону, возможность уединения и медитации и тонкий стиль. Именно так и определяет преимущества проекта Евгений Дендринс: «Для наших клиентов важны качество уюта, склад ума и философия девелопера, уважительное отношение к окружающей среде и местным жителям, им важно почувствовать нечто настоящее, а также стабильность в смысле безопасности и надежности. Несмотря на кризис, который пережила страна, общий уровень безопасности тут увеличился, что можно считать парадоксом современной истории. Так что Греция — гарант стабильности в смысле безопасности и надежности для семьи».

Дина Назарова



ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017»



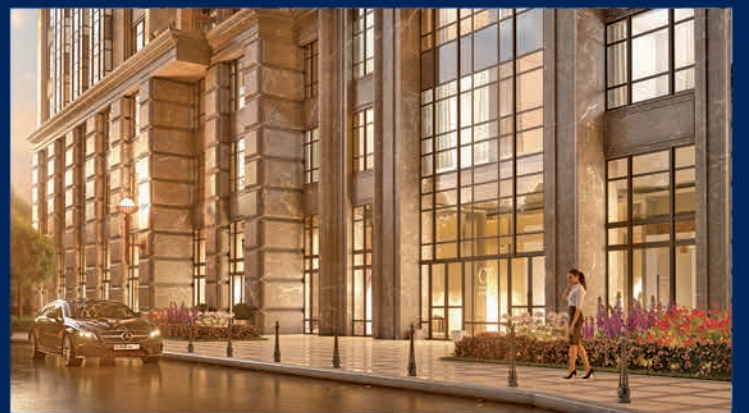
ЖК «Династия» Холдинг Sezar Group sezar-group.ru  Grand Prix	НП «Ясногорье» (Компания «LANDWERK») ООО «ЛАНДВЕРК КОНСАЛТИНГ» landwerk.ru  Коттеджный поселок №1	Петра Алексеева, 12а (ГК «Инград») АО «ГРУППСТРОЙ-С» петра-алексеева.рф  Жилой квартал Москвы №1	Комплекс апартаментов и таунхаусов «Fellini» («IPT Group») ЗАО «Жемчужина» felinipark.ru  Региональный объект №1	Жилой квартал «Столичный» (Главстрой Девелопмент) ООО «Главстрой-СПб» gmsn.ru  Семейный проект №1	«Резиденция на Покровском бульваре» (Лидер-Инвест) АО «Лидер-Инвест» pokrovsky5.ru  Объект премиум-класса №1
LOFTES (КОЛДИ) ООО «КОЛДИ» loftec.ru  Инновационный объект №1	ЖК «Невский» (КРОСТ) ООО «ПСФ «КРОСТ» krost.ru  Объект 5 звезд *****	Жилой комплекс «Олимп» (Glorax Development) ООО «Энергия-9» dom-olymp.ru  Жилой квартал Подмосквы №1	Новое Медведково (ГК «Инград») ООО «Осенний квартал» medvedkovo-new.ru  Выбор покупателя	Офисный центр «NEO GEO» (STONE HEDGE) АО «STONE HEDGE» stonehedge.ru  Объект коммерческой недвижимости №1	Концерн «КРОСТ»  Девелопер №1
ЖК «ЦЕНТР-СИТИ» ООО «Жилой квартал Сити» centralcity-su  Премьера года	ЖК «Любовь и голуби» (СМУ-6 Инвестиции) ООО «СМУ-6 Инвест» smu6-invest.ru  Новостройка Москвы №1	Комплекс особняков «Art Residence» (STONE HEDGE) АО «STONE HEDGE» stonehedge.ru  Малотажный комплекс №1	Достоиние (Галс-Девелопмент) ЗАО «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ» dostoyanie-hals.ru  Архитектурное решение №1	Жилой квартал «Династия» (Главстрой Девелопмент) ООО «ГлавУКС «Волга» gmsn.ru  Региональный проект бизнес-класса №1	INGRAD  Бренд года

Реклама. Сторонний девелопер объектов не имеет отношения к их созданию.

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ



Белорусская



«Суббота» - современное прочтение величественного образа советского ампира в респектабельном районе столицы

- Престижный квартал в центре Москвы, рядом с 1-ой Тверской-Ямской, Садовым кольцом, метро «Белорусская» и Петровским парком
- Дом в стиле знаменитых «московских высоток» с богатым декором фасада, оформленного гранитом и юрским камнем
- Роскошные входные группы с высотой потолков 4,5 м, колоннами, белыми лепными карнизами и камином
- Большой и уютный, полностью закрытый от машин внутренний двор с фонтаном, ротондой, беседками, гамаками и детским игровым городком
- Квартиры от 49 до 184 кв. м с потолками высотой 3,2-4,3 метра, открытыми террасами, французскими балконами, эркерами, окнами премиальной марки Reynaers с увеличенной площадью остекления (2,5х3,4 м)
- Круглосуточная консьерж-служба. Подземный паркинг. Развитая инфраструктура первых этажей: магазины, кафе, салоны красоты, сервисные службы

«СУББОТА» - ЭЛИТНАЯ «СТАЛИНКА» XXI ВЕКА ОТ КОМПАНИИ ДОНСТРОЙ

Застройщик: ООО «СтройИнвестГрупп». Проектная декларация на сайте www.donstroy.com Реклама 16+

Сб.

Суббота

жилой комплекс

ДОНСТРОЙ

(495) 925 47 47

www.donstroy.com