Коммерсантъ

Цветные тематические страницы №17–32 являются составной частью газеты «Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

В 2008 году газета «Коммерсантъ» продолжит выпускать цветные тематические страницы.

Подписчики получат специальные выпуски: «Дом», «Телеком», «Авто», «Банк», «Туризм», «Стиль», «Брокер», «Рождество» и другие.

4 601865 000240 08135

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 28 августа 2008 №153 (№3970 с момента возобновления издания)

Абхазская русалка

соседи

Только за одну неделю после начала конфликта в Южной Осетии стоимость жилой недвижимости и земли в Абхазии выросла на 20–30%. Жители республики надеются на признание ее независимости международным сообществом, поэтому загодя поднимают цены. Инвестиционная привлекательность недвижимости в Абхазии очевидна — за последние четыре года ее стоимость в среднем выросла в 25 раз.

Дикий рост на стихийном рынке

Рынок недвижимости Абхазии растет каждый день вопреки вооруженному конфликту с Грузией, а может быть, и благодаря нему. По неофициальным комментариям риэлтеров, только с 8-го по 15 августа продажи некоторых объектов были заморожены, а на остальные цены поднялись на 20–30%. Эту тенденцию в неофициальных беседах отмечали опрошенные нами представители четырех абхазских риэлтерских компаний.

Официальные комментарии специалистов более осторожны. «Рынок недвижимости на этапе до и во время грузино-осетинского конфликта не претерпел ярко выраженных скачков. Сейчас стоимость выставленных на продажу объектов увеличивается»,— осторожно комментирует ситуацию заместитель директора компании Argo Real Estate Оксана Пинчук.

Нынешний скачок цен не является чем-то из ряда вон выходящим. В последние четыре года абхазские дома и квартиры во время сезона дорожают стабильно на 10–20% в месяц. Кроме того за последний год цены дважды увеличивались на порядок. На следующий день после объявления о том, что зимняя Олимпиада 2012 года состоится в Сочи, стоимость недвижимости увеличилась вдвое. Второй аналогичный скачок произошел в марте 2008 года — после снятия экономической блокады Абхазии. Он был не столь резок, просто цены росли в месяц на 20–30%.

Рынок недвижимости Абхазии стихийный, но бешеный рост ее стоимости отмечают и риэлтеры, и покупатели.

(Окончание на стр. 30)

На карте Москвы не так много мест, которые практически застрахованы от нового строительства. Одним из них участники рынка называют административно не оформленный, но очень значимый для Москвы район Воробьевых гор. Из-за отсутствия площадок эта часть столицы вряд ли изменит свой исторический облик. Таким образом, вне исторического центра столицы создаются предпосылки для консервации практически элитного района.

С высоты воробьиного полета

оазисы

Дорогая репутация

«Воробьевы горы — это такой элитный пятачок вне центра. Соответственно, по рейтингам и ранкингам он близок к районам ЦАО»,— отмечает заместитель генерального директора National Realty Group Алена Каприелова. По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, рейтинг района Воробьевых гор по популярности и стоимости объектов за пределами ЦАО может конкурировать только с районом Ленинского проспекта. «Это связано с уникальным сочетанием близости к центру города и благоприятной экологии. В районе Воробьевых гор самый чистый воздух и отличные видовые характеристики — из окон открывается живописная панорама»,— говорит эксперт. Элитарности району добавляет и единая социальная среда. «Так исторически сложилось, что здесь селились дипломаты, государственные чиновники, научная интеллигенция»,— рассказывает начальник отдела анализа рынка компании «Масштаб» Игорь Лебедев. По его словам, «даже расположенное на территории района общежитие университета воспринимается не как недостаток, а как его специфическая особенность». Более того, Воробьевы горы, в отличие от многих других столичных районов, относятся к тем достопримечательностям, которые формируют образ Москвы.

С такой точкой зрения согласен и директор по маркетингу и продажам компании «Квартал эстейт» Сергей Лушкин. «За пределами исторического центра столицы Воробьевы горы считаются одним из самых престижных мест для проживания»,— говорит эксперт. По его словам, на популярность этого направления указывает то, что, несмотря на отсутствие в официальном территориальном делении города административного района Воробьевы горы, аналитики рынка все-таки выделяют «локацию потребительских предпочтений». При этом традиционное понимание Воробьевых гор предполагает, что их границы протягиваются от устья реки Сетунь до Андреевского моста Малого кольца Московской железной дороги. На востоке Воробьевы горы находятся по соседству с Нескучным садом, а на западе граница проходит по Ломоносовскому проспекту. «Район Воробьевых гор находится на пересечении двух муниципальных округов — Раменок и Гагаринского в ЮЗАО, при этом расположен недалеко от Центрального округа Москвы. По другую сторону Москвы-реки от станции метро „Воробьевы горы“ проходит граница самого престижного муниципального района Хамовники»,— отмечает Константин Ковалев.

На Воробьевых горах строят мало. Для единственного жилого комплекса нашлось место у самого подножья, прямо под Академией Наук ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Крохи предложения

Помимо природной уникальности район Воробьевых гор характеризуется крайним дефицитом предложения как на первичном, так и на вторичном рынке. «Доля предлагаемых здесь квартир в общем объеме предложения новостроек Москвы оценивается на уровне 0,02–0,03%»,— рассказывает пресс-секретарь группы компаний МИАН Светлана Фуфаева. При этом, по ее словам, интерес к строящемуся здесь жилью выше — около 0,05% в общей структуре спроса на новостройки столицы. По ее данным, средняя стоимость 1 кв. м в районе Воробьевых гор на первичном рынке составляет $12 548, то есть в два с половиной раза выше среднего показателя по Москве. Объем предложения вторичного жилья в районе Воробьевых гор также крайне мал. «В июле количество предлагаемых для продажи квартир и комнат здесь не превысило 15, что составило 0,4% объема предложения ЗАО и всего 0,05% всех предлагаемых квартир и комнат Москвы. При этом уровень востребованности расположенных здесь квартир на порядок выше: не менее 5% желающих приобрести жилую недвижимость в Западном округе интересуются именно районом станции метро „Воробьевы горы“, около 0,5% составляет доля рассматриваемой зоны в общей структуре спроса на вторичном рынке жилья Москвы»,— говорит Фуфаева. По данным МИАН, стоимость 1 кв. м на вторичном рынке в этом районе составляет в среднем $13 988. С такой оценкой соглашается большинство участников рынка. Более того, по уровню спроса на жилье руководитель службы проектного консалтинга и аналитики Welhome Владимир Кузнецов ставит Воробьевы горы в один ряд с престижным западом столицы — районами Крылатское и Кунцево.

«Высокий уровень стоимости жилья на Воробьевых горах обусловлен в том числе тем, что почти 90% продаваемых здесь объектов представляет собой кирпичную и монолитно-кирпичную застройку»,— добавляет Светлана Фуфаева. За последние годы в районе Воробьевых гор было построено несколько жилых комплексов, которые можно отнести к бизнес-классу и даже к уровню элитного жилья.

(Окончание на стр. 25)

страница 18
Промзоны увеличивают стоимость коттеджей

страница 23
Петербург: жить рядом со Смольным

страница 28
Комната по цене квартиры

страница 29
Недвижимость Сингапура: игра по своим правилам

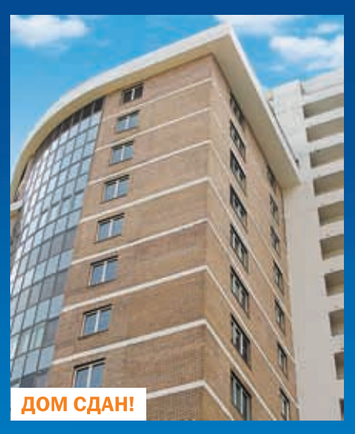
www.pik.ru

КУПИКВАРТИРУ!

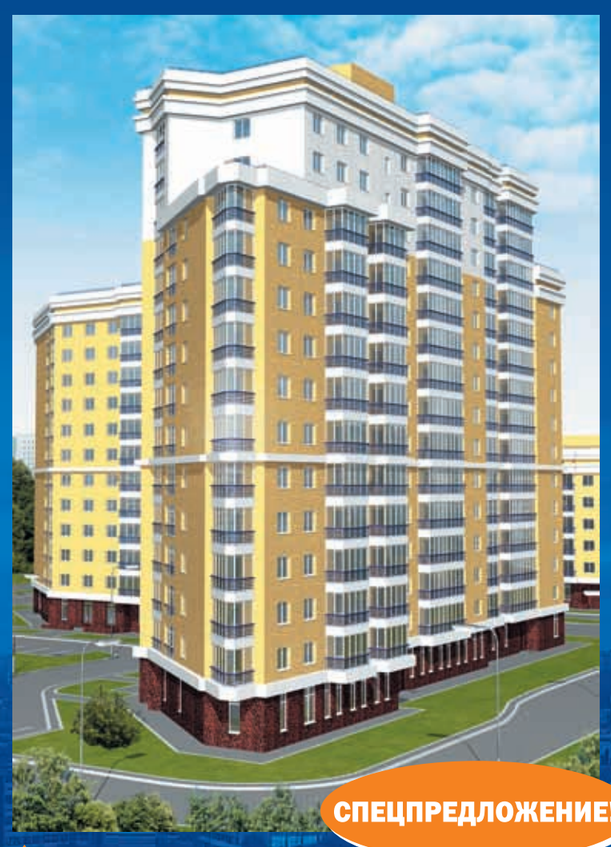
Жилой комплекс
Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107

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

Жилой комплекс
Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 7



Жилой дом
на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2



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

500·00·20
ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК ГРУППА
ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ

ДОМ ЦЕНЫ

Летнее напряжение

Москва

Цены на московскую недвижимость продолжили расти, им не смогло помешать даже лето. Правда, по сравнению с весной темпы роста несколько уменьшились.

Тем не менее ситуация на рынке сложилась странная. Цены растут, и почти так же активно, как весной; предложение уменьшается; спрос же при этом умудряется, по уверениям риэлтеров, расти, хотя этому не способствуют ни летний сезон, ни ужесточение условий выдачи ипотечных кредитов, ни катаклизмы на мировых и российском фондовых рынках.

Что будет дальше, тем более непонятно: рынок ждет, как изменится финансовая и политическая ситуация в стране (существуют подозрения, что финансовый кризис только осенью разыграется в России в полную силу) и что будет с объемами строительства. Они сейчас заметно уменьшаются, несмотря на активный строительный сезон — как из-за отсутствия у девелоперов денег на строительство, а у банков на их кредитование, так и из-за отсутствия участков в Москве, которое становится все более заметным.

Поступаться стоимостью квадратного метра продавцы не намерены, и с сентября ожидается сезонное и наиболее заметное увеличение цен и на новостройки, и на вторичное жилье. То, как отреагирует на это потребитель, и определит развитие столичного рынка недвижимости на ближайший сезон.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор «Century 21 Запад»:
За рассматриваемый период — июль-август 2008 года — рост цен в долларах США составил приблизительно 5,5%. Учитывая, что американская валюта за этот же период укрепила свои позиции относительно рубля, можно констатировать, что рублевые цены выросли еще более значительно — на 6,5% Количество представленных на московском рынке объектов жилой недвижимости достаточно заметно сократилось по сравнению с предыдущими месяцами. Впрочем, это связано как с невысокой активностью собственников жилья в традиционный отпускной период на фоне стабильного роста цен на квартиры, так и с уменьшением спроса. На рынке новостроек сохранялся стабильный спрос, связанный в первую очередь с ценовым разрывом по сравнению с вторичным жильем не в пользу последнего. Также ряд застройщиков проводил акции по продажам в своих жилых комплексах, что поддерживало объемы продаж на высоком уровне. Динамика цен на квартиры в Подмосковье в точности повторяла происходившее в столице.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического центра корпорации «Инком»:
В июле на рынке московской недвижимости наступило ожидавшееся летнее затишье. Месячный прирост долларовых цен составил 3,3%, средняя цена столичного квадратного метра к началу августа составляет порядка $8,3 тыс. Предсказанное затишье наступило с опозданием на месяц и не в том объеме, в котором его все ожидали, серьезного замедления рынка не произошло. Более того, по сравнению с показателями последнего горячего сезона (февраль-апрель текущего года) динамика цен снизилась всего на 25–30%. В августе средние цены предложения растут от 0,5% до 1,0% в неделю. Так что ни о какой стагнации не может быть и речи. Сейчас можно прогнозировать, что с закономерным и традиционным осенним возвратом спроса к уровням высокой активности весь рынок вернется в активное состояние. Различия между прошедшей весенней и ожидаемой осенней картинами могут быть вызваны только иными реалиями российской финансовой системы. А они сейчас слабо поддаются прогнозированию даже в среднесрочной перспективе: пессимисты заявляют о связи наших рынков с шатающейся мировой финансовой системой, оптимисты говорят о достаточном запасе прочности отечественной экономики. Одно можно утверждать с относительной уверенностью: никаких изолированных трендов, которые протекали бы исключительно на рынке недвижимости, не предвидится.

Юрий Синяев,
директор по маркетингу группы компаний «Конти»:
В июле цены увеличились на 2–3%, причем наибольший прирост произошел в последнюю неделю июля — порядка 2%. По сравнению с июнем рынок заметно оживился и постепенно справляется с июньским спадом активности. В зависимости от сегмента спрос вырос на 10–12% относительно июня. Повышенный спрос в течение июля наблюдался на новостройки бизнес-класса. Ипотечный кризис дает о себе знать дальнейшим повышением ставок и ужесточением условий выдачи ипотечных кредитов. В свою очередь это способствует сокращению количества покупателей, использующих ипотеку для приобретения недвижимости.

Владимир Кудрявцев,
ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard:
Рост цен в секторе элитной недвижимости за июль-август составил 3,5–4%. Это плановый рост, так как нет серьезного движения на рынке. На рынке появляются новые объекты. Один из самых последних — элитный жилой комплекс клубного типа «Знаменские палаты». Это совершенно новый объект, еще не построен фундамент. Средняя стоимость квадратного метра в этом доме — €25 тыс.

Люция Казимир,
руководитель отдела аналитики департамента жилой недвижимости «Аналитический консалтинговый центр „Миэль“»:
По итогам июля 2008 года при небольшом снижении предложения средний уровень цен в новостройках Москвы изменился на +1,8%, прирост с начала года составил +21,9%. Темпы роста цены на вторичном рынке жилья Москвы за июль снизились до +2,6% на фоне увеличения объема предложения. С наступлением лета было отмечено снижение темпов роста цен на квартиры, что связано в большой степени не только с началом периода летних отпусков, когда традиционно наблюдается меньшая активность со стороны покупателей. Немаловажную роль играет и достаточно высокий уровень цен, при котором платежеспособный спрос ниже.

Алина Андреева,
пресс-секретарь «Комстрин»:
Цены медленно продолжают ползти вверх, но некоторые продавцы в течение всего лета держат цены на одном уровне. Экономкласс в столице практически не строят, потому что для застройщиков гораздо выгоднее строить бизнес или элит-класс. Это обусловлено тем, что московская земля дорогая, введен запрет на точечное строительство, и свободных площадок в столице тоже практически нет. Даже неликвидное жилье в хрущевках не уступает в стоимости квадратного метра. Дорожает ипотека, стали более серьезными условия получения кредита, вырос первичный взнос. Ужесточились и условия кредитования застройщиков (рост по банковским кредитам составил порядка 3%), соответственно сами застройщики не готовы снижать стоимость столичного метра. Новых проектов появляется все меньше, возможно, это связанно именно с тем, что банки теперь предлагают девелоперам другие условия кредитования. Теперь скорее не девелопер выбирает банк, а банки выбирают девелопера.

Нина Кузнецова,
генеральный директор агентства недвижимости МИАН:
Несмотря на то, что период деловой активности в этом году наступил раньше обычного, в августе-сентябре покупательский спрос продолжит расти. Таким образом, можно ожидать прироста новых потенциальных клиентов в августе и в сентябре еще не менее чем на 10–15%. При этом уровень цен будет соответствовать установившемуся соотношению между объемом спроса и предложения. А поскольку последнее на протяжении всех шести месяцев критично ниже среднегодовых значений, фиксировавшихся в предыдущие три года, ожидаемое подорожание в ближайшие один-два месяца может составить до 3–4% ежемесячно. Основной тенденцией развития рынка новостроек в июле стало нетрадиционное для этого периода увеличение покупательской активности. В июле 2008 года спрос на новостройки увеличился на 16% в Москве и почти на 7% в Московской области.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к июлю 2008 года)
4-я Парковая ул., вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Адмирала Лазарева ул., мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	90039	0
Береговая ул., д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	154818	0
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	133777	1
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	185000	5
Ул. Гиляровского, д. 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0
Давыдковская ул., вл. 19	—	Сдан ГК	196075	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	586432	–1
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	130000	1
Днепропетровская ул., 25а	—	Сдан ГК	117520	5
Еропкинский пер., д. 16	—	Срок сдачи ГК —2008 г.	395850	Не предлагался
М. Каковинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	445000	0
Кировоградская ул., вл. 27б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	115000	0
Коробейников пер., вл. ?	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	441097	1
Кронштадтский бул., д. 49а	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV кв. 2010 год	143000	Не предлагался
Ленинградское ш., д. 25	«Северный парк»	Сдача ГК в IV квартале 2008 года	122552	1
Ленинский просп., 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	Не предлагался
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0
Ул. Лобачевского, 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	145000	Не предлагался
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	100000	0
Митино, мкр.1а	—	Сдан ГК	84000	0
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	179400	1
Мичуринский просп., кв.5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	152920	5
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	160000	5
Ул. Молодцова, вл. 29	—	Сдача ГК в 2008 году	100340	2
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	187658	5
Нахимовский просп., 4а	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	133900	0
Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127950	10
Новоясеневский просп., вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141000	Не предлагался
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	416500	10
Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	92000	1
Ул. Островитянова, 6	—	Сдан ГК	124323	0
Отрадная ул., 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	117000	0
Ул. Трехгорный Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0
Трубниковский пер.,4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1291482	0
1-й Тружеников пер. вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдан ГК	139000	0
ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	125840	7
Б. Никитская ул., 45	—	Сдан ГК	814040	0
Б. Пироговская ул., д. 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	369600	0
Б. Очаковская ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150000	0
Петрозаводская ул., 28а	—	Сдан ГК	135000	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	302945	0
Ул. Академика Анохина, 11а	—	Сдача ГК в 2008 году	105380	0
Хорошевское ш., 38а	«Гранд-Паркъ», 3-я очередь	Сдача ГК — 2-й кв. 2008 года	160000	0
2-й Щемиловский пер., вл. 2а	—	Сдача ГК — 2009 год	255000	Не предлагался
Южное Бутово мкр., д. 2 корп. 23	—	Сдача ГК в 2008 году	104125	0

Источники: «Миэль», МИАН.

Желательное соседство

урбанизация

Считается, что наличие рядом с земельным участком промзоны может снизить его стоимость, а слухи о строительстве мусоросжигательного завода — заблокировать девелоперский проект. Однако, по мнению экспертов, возникновение производств привлекает девелоперов, так как в районе гарантированно будут коммуникации и в дальнейшем — спрос на жилье.

Мясоперерабатывающий завод оказался не самым плохим соседством для коттеджного поселка «Княжье озеро» ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Цепная реакция

Около пяти лет назад было объявлено о планах размещения в Подмосковье промышленных зон. Казалось бы, это должно было снизить стоимость некоторых участков. И те земли, которые потенциально могли бы быть использованы под строительство жилья, пришлось бы переводить под промышленные цели. Однако вышло иначе.

Несмотря на то что эта программа до сих пор буксует, по мере ее реализации, уверены многие эксперты, стоимость земли, скажем, под строительство неподалеку дачного поселка, вряд ли станет ниже. Наоборот, по словам генерального директора компании «Гео девелопмент» Максима Лещева, возникновение в каком-либо районе Подмосковья «питающего центра», притягивает к себе девелоперов, так как при появлении крупной промзоны или предприятия в этот район будут гарантированно проведены коммуникации.

По мнению экспертов, сегодня ситуация в Московской области такова, что сооружение любого объекта увеличивает стоимость соседних участков земли. Чем больше развит район, тем дороже земля. «Общий закон недвижимости таков: объекты формируют спрос друг на друга. Чем более урбанизирована земля в Подмосковье, тем она дороже. Если строится молл, земля в его окрестностях дорожает. Если строится предприятие, значит, вскоре сформируется спрос на землю для подрядчиков или сотрудников этого предприятия. Это основополагающие вещи в недвижимости»,— говорит Георгий Кузин, исполнительный директор компании «РДР-холдинг». Примеры — автомобильные кластеры в Санкт-Петербурге и Калужской области. «Сначала приходит производитель, потом подрядчики, логистика, вследствие чего возникает спрос на жилье и офисы. И все вместе увеличивает спрос на землю»,— объясняет Кузин.

Вредных производств почти нет

Сейчас особо вредных производств в Московской области нет. Химические и металлургические предприятия практически отсутствуют.

Что касается объектов, имеющих специфический запах (свалки, полигоны по утилизации и т. д.), большинство из них были построены еще при советской власти. Иными словами, эти объекты появились намного раньше, чем соседние земли стали продаваться под организованную коттеджную застройку. Конечно, земля с такого рода объектами по соседству может стоить в разы меньше, чем аналогичные участки вдалеке от них. «Дисконт может быть очень большой. Что касается новых объектов, то, к примеру, строительство мусоросжигательного завода в Москве, в районе Алтуфьевского шоссе, почти не изменило цены на квартиры. Завод построен в промзоне, но ощутимого воздействия на жителей он не произвел, и на цене это не сказалось. А вот если неприятное присутствие объекта ощутимо, земля может сильно упасть в цене»,— предупреждает Кузин.

Следует отметить, что новых объектов такого рода строится очень мало. Количество вредных производств с конца 1980-х значительно уменьшилось. «Промышленное производство в Москве и Московской области сократилось, особенно это касается вредных производств. Что касается ферм, птицефабрик или новых свалок, если новые производства и строились, то на базе существовавших ранее»,— говорит начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. «Смогли запретить завод Oriflame на Новорижском шоссе, где хотели наладить производство, но в результате оставили только фасовку. Это один из известных примеров»,— сообщает Кузин. По его словам, автомобильный транспорт и аэропорты ухудшают состояние окружающей среды гораздо больше, чем промышленные и сельскохозяйственные предприятия.

Знать заранее

Общее мнение экспертов таково: никакое строительство не начинается внезапно, всегда можно узнать, какие объекты, соседство с которыми нежелательно для жилой застройки, планируется построить в том или ином месте. «Прежде чем приступить к проекту, профессиональные девелоперы обязательно изучают обстановку и взвешивают все возможные риски. Ведь для строительства любого производства требуется масса согласований, на которые уходит несколько лет. В этом смысле девелоперам не грозят неожиданности»,— говорит Алексей Тонконогов.

Что касается других объектов, которые могут повлиять на цену, то это прежде всего автомагистрали. Когда проспект Маршала Жукова стал частью Звенигородского шоссе, параллельно строилось несколько домов, фасадом выходящих на трассу. Люди, которые продавали в них квартиры, этого не афишировали. В Московской области то же самое: подобного рода информации девелоперы предпочитают не давать. Да и покупателей это не особенно волнует.

«Дорога под окнами, расширение зоны полетов в аэропорту — такие вещи в России не считаются достаточными для того, чтобы уделять им особое внимание. К сожалению, комфорту и экологии при сегодняшнем дефиците недвижимости не придается значения. Ни девелоперам, ни покупателям это не очень важно. Поэтому возникают коттеджные поселки даже непосредственно под зоной посадки самолетов. Сейчас рекламируется объект недалеко от Шереметьева — поселок таунхаусов в непосредственной близости от аэропорта. На сайте девелопера, правда, сказано, что самолеты летают в другую сторону. Определенный дисконт в цене есть, но многие люди при сегодняшнем дефиците готовы жертвовать своим комфортом»,— говорит Кузин. «После того как построили несколько огромных жилых комплексов на Беговой, фасады которых выходят на постоянную пробку на Третьем транспортном кольце, что говорить о вредных производствах в Московской области? Это совсем не проблема»,— резюмирует Максим Лещев из «Гео девелопмента».

Илья Терентьев

ДОМ ЦЕНЫ

Остановка перед зеленым

Подмосковье

В июле—начале августа покупатели предпочитали отдыхать в уже приобретенных домах и на юге; подмосковные поселки оставались невостребованными. И цены на них практически не выросли — ценовые колебания обусловлены только политикой определенных застройщиков.

Тем не менее новые предложения летом поступали. Среди вышедших на рынок коттеджных поселков риэлтеры особо выделяют клубный поселок «Экоэстейт Павловская слобода» (Новорижское шоссе, 26-й км), продажи в котором начались в июне (хотя поселок готов уже давно). «Экоэстейт Павловская слобода» является одним из первых российских проектов в сфере экодевелопмента. Он построен на примыкающем к лесу уединенном участке, все деревья на котором во время строительства были сохранены. На территории клубного поселка расположено всего шесть домов. При строительстве, а также в оформлении фасадов и интерьеров поселка «Экоэстейт Павловская слобода» использовались экологичные материалы природного происхождения — клееный сосновый брус, камни осадочных пород, дуб.

Другой новый поселок, «ВИПушки» (28-й км Калужского шоссе), рассчитан прежде всего для семей с детьми. В поселке запланировано строительство 150 коттеджей и 30 таунхаусов. Основное внимание в инфраструктуре поселка уделяется интересному и безопасному детскому досугу с учетом разных возрастных групп, семейному отдыху.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор «Century 21 Запад»:
На рынке загородной недвижимости за июль-август не было зафиксировано значительных ценовых изменений. По-прежнему наибольшим спросом пользуются дома в организованных коттеджных поселках западного направления, преимущественно на Новорижском шоссе. Потенциалом роста спроса обладают поселки с комплексной застройкой, где помимо коттеджей строятся таунхаусы, одной из основных причин чего является соотношение цены и качества загородного объекта. Основные запросы, с которыми сталкиваются риэлтеры при работе с клиентами,— либо поиск недорогих домов площадью до 200 кв. м на расстоянии 40–60 км от МКАД, либо более близкие к Москве дома в ценовом диапазоне $800–1100 тыс.

К числу значимых мероприятий на рынке загородного жилья можно отнести начало активных продаж в коттеджном поселке «Павловы озера», расположенном на 14-м км Новорижского шоссе, где, согласно генеральному плану, будут построены как отдельно стоящие дома, так и таунхаусы, а также будет осуществлена малоэтажная квартирная застройка.

Алексей Коротких,
руководитель отдела продаж компании Villagio Estate:
Июль и август — месяцы сезонного затишья. Покупатели разъехались, во время отпусков продажи падают в несколько раз. Цены остались на прежнем уровне. Ближайшее повышение ожидается осенью. За июль в компании Villagio Estate было продано около 18 домовладений во всех поселках класса de luxe. Например, в поселке «Гринфилд» продано 4 домовладения, в «Монтевиле» — 5, в поселке Millennium Park — 6. В активные месяцы домов продается в 1,5–2 раза больше.

Юрий Синяев,
директор по маркетингу группы компаний «Конти»:
Загородный рынок недвижимости постепенно активизируется после некоторого затишья. По сравнению с первым летним месяцем в июле увеличилось количество потенциальных покупателей на объектах и звонков в офисы продаж. Стоимость загородных домовладений выросла в среднем на 2%. Максимальный прирост показали поселки бизнес-класса.

Алина Андреева,
пресс-секретарь «Комстрин»:
Продажи по загородному жилью идут достаточно сложно, хотя покупатели проявляют к нему интерес. Но покупок, если сравнивать с прошлыми годами, стало меньше. Спрос есть, но реальных покупок по загородке немного. Возможно, покупателя тормозит дорогая ипотека или покупатель предпочитает выждать. По нашим объектам — как московским, так и по загородке — на лето мы оставили цены на прежнем уровне. Покупатели интересуются, смотрят на месте, есть продажи, но, как в любой летний сезон, заметен спад реальных сделок. Думаем, что с осени ситуация изменится, но с осени мы планируем немного увеличить стоимость квадратного метра на наши объекты. Если летом покупатель присматривается к жилью, то осенью начинает покупать.

Нина Кузнецова,
генеральный директор агентства недвижимости МИАН:
В июле 2008 года общий объем предложения объектов загородной недвижимости в отличие от прошлого месяца незначительно увеличился, почти на 2% по сравнению с июнем, и составил около 21,5 тыс. объектов. Эта тенденция справедлива как для рынка вторичных предложений, так и для рынка новых загородных объектов — с той лишь разницей, что в сегменте новых коттеджных поселков рост предложений несколько больше — около 5% по сравнению с прошлым месяцем. Динамика спроса на загородную недвижимость в июле также продемонстрировала небольшой положительный прирост — +6% к июньским показателям. Средняя цена сотки в июле увеличилась почти на 2% по сравнению с июнем и достигла $11 697 (271 259 руб.). Учитывая приток предложений, в новых коттеджных поселках средняя стоимость предлагаемых готовых объектов выросла за июль на 4% и составила около $438,7 тыс.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен (% к июлю 2008 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41818	0
«Андрейково лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	38125	Не предлагался
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	50264	3
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	53149	10
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	199000	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	61000	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96560	0
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	34705	0
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	45625	1
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	104545	10
«Екатерининская слобода»	Калужское ш., 66-й км	Срок сдачи — 2009 год	14000	0
«Елинская Слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи —2008 год	44782	1
«Живописный-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	21390	Не предлагался
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2007 год	35135	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	79545	10
«Зеленый мыс»	Дмитровское шоссе, 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	116100	0
«Зеленый оазис»	Дмировское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	57261	–1
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	38000	0
«Карловы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	45062	0
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	133746	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53333	0
«Крона»	Новорижское шоссе, 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	60000	0
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	113583	Не предлагался
«Машкинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0
«Мещерское полесье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34196	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	70930	1
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0
«Новахово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	0
«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60427	10
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0
«Опушкино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56476	0
«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	94482	5
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98437	0
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	120000	0
«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	48461	0
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45794	0
«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0
«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	44311	7
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	85700	0
«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	55181	0
«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0
«Тарасково»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	30909	0
«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	0
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	112686	0
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	39200	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Срок сдачи — 2008 год	87500	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	0%
«Яхромские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	57411	0
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	31111	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	119500	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0
7 миля	Новорижское ш., 12 км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	59600	0
ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	87012	7
Millenium Park	Новорижское шоссе, 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	112625	0
Monteville	Новорижское шоссе, 23-й км*	Начало строительства	107640	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	0
Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	57500	Не предлагался

Источники: Villagio Estate, «Миэль».
**В предыдущем номере «Коммерсантъ-Дом» была допущена ошибка в расположении поселка Monteville. Правильное расположение: Новорижское шоссе, 23-й км.*

Where is WELLTON time:

Wellton Park – квартал, в котором помещается целый город: здесь есть все для того, чтобы жить полноценной, интересной и разнообразной жизнью, наслаждаясь при этом высочайшим комфортом и красотой городской среды. Жилые комплексы соседствуют с магазинами, кафе и ресторанами, офисами, детскими садами и школами. Более того – здесь, как в настоящем городе, есть центр - бульвар Семи эпох, пешеходные зоны и даже парк с набережной. Жить в Wellton Park – значит жить с удовольствием!

Квартал делится на взаимосвязанные части, продуманные и воплощенные с учетом новейших тенденций градостроительства и мирового опыта. Wellton Central – это жилые дома, индивидуальные проекты которых созданы при участии ведущих архитектурных бюро России и Европы. Wellton Plaza – деловая сфера квартала, включающая бизнес-центры и офисные площади, что позволяет жителям Wellton Park развивать собственный бизнес недалеко от дома. Wellton Campus – «владения» самых юных жителей: детские сады и школа, которые запомнятся веселыми годами, проведенными вместе с друзьями детства и соседями. Wellton Boulevard – пешеходная часть квартала, предназначенная для прогулок, шопинга, отдыха в кафе и ресторанах. Wellton Riverside – прибрежная зона отдыха рядом с Москвой-рекой и парком, живописным в любое время года.

WELLTONPARK

Квартиры (кол-во комнат)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	48 - 54	53 - 95	88 - 118	111 - 155

Жилые кварталы Wellton Park и Union Park на Северо-Западе столицы – это воплощение Ваших желаний, наших представлений о комфортном жилье и последних достижений в области строительства!

Wellton Park и Union Park стали олицетворением мечты человечества об идеальном жилом пространстве, где внедрены новейшие достижения архитектурной мысли и высокие технологии, направленные на создание уникальной среды обитания.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:
с 1 августа по 5 сентября всем покупателям квартир в подарок сертификат заслуженной сети ELSE!
при покупке квартиры в 8 и 9 корпусах – в подарок
МАШИНОМЕСТО*
* Подробности летней акции узнавайте в отделе продаж компании

СМЕЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ИДЕИ, ЯРКИЙ КОЛОРИТ ФАСАДОВ, ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ИНТЕРЬЕРЫ, А ТАКЖЕ ТВОРЧЕСКИЙ ГЕНИЙ ЛУЧШИХ АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ И ЕВРОПЫ СПОСОБСТВОВАЛИ СОЗДАНИЮ В UNION PARK АТМОСФЕРЫ МОЛОДОСТИ И ОПТИМИЗМА. ЗДЕСЬ ЦАРИТ ЭНЕРГЕТИКА УВЕРЕННОСТИ, ОТКРЫТОСТИ, УСПЕХА И СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ В ОКРУЖЕНИИ СЕМЬИ И ДРУЗЕЙ.

UNION PARK
ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ

КВАРТАЛ ЯРКИХ ИДЕЙ

Ул. Маршала Тухачевского, 49/26

В UNION PARK ЕСТЬ ВСЕ ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ЖИТЬ ПОЛНОЙ И НАСЫЩЕННОЙ ЖИЗНЬЮ: ЖИЛЫЕ ДОМА ЕВРОПЕЙСКОГО УРОВНЯ, УДОБНЫЕ ПЛОЩАДИ ПОД МАГАЗИНЫ И ОФИСЫ, ШКОЛЫ, ДЕТСКИЕ САДЫ, РЕСТОРАН НЕМЕЦКОЙ КУХНИ BIERSCHLOSSE, ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ САЛОН КРАСОТЫ СЕТИ ELSE, А ТАКЖЕ ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ И ЗЕЛЕНЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА.

Квартиры (кол-во комнат)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	44 - 48	65 - 89	89 - 109	122

ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТАХ: **991-4736**

ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ:
ВТБ24 ЗАО "Банк ВТБ 24"
Райффайзен БАНК ЗАО "Райффайзенбанк"
УРАЛСИБ БАНК ОАО "Банк Уралсиб"
РосЕвроБанк ВЗАИМНЫЙ УСПЕХ ОАО "Расчетный Объединенный Союзный Европейский Банк"
МОСКОВСКИЙ БАНК реконструкции и развития МБРР ОАО "Московский Банк Реконструкции и Развития"

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСЛ 047620
Реклама ООО ПСФ «Крост». Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.krost-realty.ru

КРОСТ концерн
www.krost-realty.ru
795-0-888

ДОМ проекты

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

Труженики клубного формата

Москва

Домов топ-класса в Москве появляется мало, что вполне естественно для подобной недвижимости. Домов же клубного формата, в которых насчитывается 20–30 квартир, и вовсе единицы. Один из новых проектов такого рода реализуется в настоящее время в районе Хамовники.

Выигрышное положение

Новостройка высотой 7 этажей, где будет всего 22 квартиры, расположена в 1-м Трудниковом переулке, вл. 17А. Реализацией проекта занимается компания «СТД Девелопмент» — застройщик, известный такими объектами, как «дом-пирамида» бизнес-класса по улице Дмитрия Ульянова, вл. 31, и дом топ-класса по Коробейникову переулку, 20.

В районе Хамовники девелоперские проекты, связанные с клубной недвижимостью, пользуются популярностью — в качестве примера можно привести два 18-квартирных корпуса по 3-й Фрунзенской улице, вл. 5, построенные в минувшем году, или более ранний соседний дом (№ 15) в том же 1-м Трудниковом переулке. Как правило, к моменту появления очередного малоквартирного дома вакантных квартир в предыдущих проектах почти не остается.

В настоящее время дом в 1-м Трудниковом, 17А, оказывается в выигрышном положении. Предлагаемых к продаже квартир в зданиях, построенных в предыдущие годы, единицы.

Есть и новые проекты, которые будут привлекательны для покупателя. К таким относится, например, «Жилой квартал на Плющихе», который появится на Погодинской улице, вл. 4. Еще один дом заявлен в минувшем году по тому же 1-му Трудниковому переулку — это два корпуса авторства архитектора Дмитрия Александрова, они размещаются чуть ближе к Садовому кольцу. Однако эти девелоперские проекты, какими бы удачными они ни оказались, пока находятся на ранней стадии воплощения, и к началу их активной реализации свободные площади в 1-м Трудниковом переулке, 17А уже найдут своих владельцев.

Новый дом (кстати, собственного имени он до сих пор не получил) сейчас находится на стадии монтажа верхних этажей. В проекте были заложены квартиры самой разной площади (планировка свободная), в среднем около 200 кв. м. Сейчас в продаже имеются квартиры площадью 173 кв. м и 222 кв. м, минимальный бюджет приобретения — 111 млн руб. (верхняя планка бюджета покупки — €5,75 млн). Стоит заметить, что цены в новостройке умеренные. Вторичные предложения, например в стоящем в непосредственном соседстве кирпичном доме советского времени, немногим ниже, чем в новом здании, которое уже можно считать построенным и оценивать применительно к особенностям будущего проживания.

Все квартиры здесь ориентированы на две или три стороны, пентхаус — на все четыре. Апартаменты сгруппированы в двух подъездах, по две входных двери на этаж, в каждом из подъездов предусмотрено по паре лифтов. Примечательная особенность дома — подземный паркинг, в котором 93 машиноместа (напомним, что квартир 22). Если несколько лет назад в домах топ-класса предполагалось просто больше одной машины на семью, то проекты нового формата позволяют владельцам квартир держать под землей 4–5 автомобилей.

Виды и окружение

Окружение нового дома достаточно комфортное. Пространство между Садовым кольцом и стадионом Лужники — довольно специфическое для центра города место. Здесь много новых дорогих домов, которые стали появляться еще в 1990-е, когда улица Ефремова вошла в перечень адресов жилья топ-класса.

Контрастируют с этими домами здания сталинского и более позднего времени, а также обветшавшие строения досоветского периода, что придает застройке определенный колорит. Положительной особенностью района является отсутствие серьезных транспортных проблем — благодаря реке, окружающей эту территорию с трех сторон. По улицам можно почти свободно ездить даже в будни, что для центра столицы давно стало редкостью. При этом в относительной близости находится третье транспортное кольцо. Другая черта: из окон новых домов будут открываться неплохие виды (неподалеку Новодевичий монастырь и здание МИДа), в зоне пешеходной доступности и Москва-река — с одной стороны Саввинская набережная, с другой — Фрунзенская.

Однако у новостройки в 1-м Трудниковом с видами из окон несколько иная ситуация. Дом стоит в зоне сложившейся застройки. С одной стороны он граничит с гораздо более высоким цековским зданием и старыми кирпичными пятиэтажками с лифтами, вынесенными в наружные стеклянные шахты. С другой располагаются деревья, отделяющие новостройку от улицы Плющихи. Только у жителей верхних этажей будет вид на сквер Девичьего поля — небольшой благоустроенный зеленый массив, по площади примерно равный парку усадьбы Трубецких. Именно в сторону сквера обращены лоджии. Но из большинства квартир будут видны лишь деревья.

Благодаря этому строящийся дом выглядит уединенным, укрытым от городской суеты. Достичь такого эффекта в центре города можно далеко не на каждом земельном участке. Купившие квартиры в этом доме будут жить в месте тихом и обособленном. Сюда будет приятно приглашать гостей. Для них, кстати, предусмотрено 8 машиномест — помимо тех, что будут в подземном паркинге.

Однако инфраструктура шаговой доступности явно не дотягивает до уровня дома высшей ценовой категории. Она представлена несколькими небольшими продовольственными магазинами экономкласса, ларьками у сквера Девичьего поля (овощной и быстрого питания) и скудным набором предприятий сферы услуг (турагентство, офис банка, ателье и т. п.). А для владельцев квартир в клубном доме ничего подходящего нет. На Садовом кольце и Комсомольском проспекте располагается множество ресторанов, но туда надо ехать. Зато у этого места есть и существенные достоинства. Между улицами Льва Толстого и Тимура Фрунзе сооружается вторая очередь офисного комплекса «Красная роза» — высококлассные здания в стенах старой фабрики и с современной начинкой. И там есть вакантные площади. Так что у покупателей квартир появляется возможность не только поселиться в тихом месте, где недвижимость со временем будет расти в цене, но и обрести качественный офис недалеко от дома.

Однако наиболее привлекательная черта нового дома в Трудниковом переулке — цена квадратного метра, которая совсем немногим выше, чем в соседних домах советской постройки. Это означает, что покупатель квартиры в новом доме получает очень хорошее соотношение цены и качества приобретаемой недвижимости. И что квартиры в клубном доме будут обладать потенциалом ценового роста.

Валентин Корнев

ДОМ В 1-М ТРУДНИКОВОМ ПЕРЕУЛКЕ

Адрес	1-й Трудников пер., вл. 17А
Район	Хамовники (метро «Фрунзенская», «Смоленская»)
Этажность	6–7
Всего квартир	22
Площадь квартир (кв. м)	92–524
Цена квартир (млн €)	2,21–5,75
Срок завершения	III квартал 2009 года
Застройщик и продавец	«СТД Девелопмент»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: изолированность дома внутри городской среды; хорошая транспортная ситуация в районе; большое количество машиномест в подземном паркинге.

Отрицательные: недостаточный уровень социальной инфраструктуры в шаговой доступности; разнородная застройка района с большим количеством устаревших домов; большой потенциал окрестностей как перспективного места строительства и связанные с ним неудобства.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ"-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Флексер, *руководитель исследовательского центра компании «Миэль–Новостройки»:*

Дом в 1-м Трудниковом переулке, вл. 17А позиционируется как элитный, что, на наш взгляд, вполне оправданно. Дом максимально соответствует сложившемуся имиджу Хамовников как одного из самых престижных районов центра.

Хотелось бы отметить удачное расположение в тихом дворике, вдалеке от шумных автомобильных дорог. С одной стороны, такое местоположение не обещает обитателям большинства квартир роскошных видов из окон, но, с другой, это все-таки несущественно для многих покупателей элитного жилья. Ведь деловые люди куда больше ценят возможность отдохнуть в тихой обстановке после трудового дня, чем иметь прекрасный вид из окон с высоты птичьего полета.

Квартир в доме немного, а это создает особую атмосферу приватности, очень ценимую покупателями дорогого жилья. Радует и большое количество машиномест — больше четырех на квартиру. Чтобы дом относился к категории элитных, этот показатель должен быть не меньше двух.

VILLAGIO ESTATE

MONTEVILLE
СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ
Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK

реклама

CAPITAL GROUP

Лиц.: ГС-1-99-02-27-0-7710360850-064780-2

WWW. CAPITALGROUP.RU

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ЛЮКС»

ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ

эскиз авторского проекта

WWW.CAPITALCITY.RU

Многофункциональный комплекс «Город Столиц»

Краснопресненская набережная, участок №9

ООО «Капитал Груп» устанавливает новые стандарты комфортного жилья. Роскошные апартаменты расположены в многофункциональном комплексе «Город Столиц» на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити» всего в 4 км от Кремля. Проект многофункционального комплекса «Город Столиц» включает в себя две башни, названные в честь двух столиц – Москвы и Санкт-Петербурга, высотой 73 и 62 этажа соответственно, а также отдельно стоящий офисный комплекс класса «А» и торговые галереи.

Основные преимущества «Города Столиц»

- Расположение на первой линии застройки ММДЦ «Москва-Сити», на Краснопресненской набережной, благодаря чему открываются великолепные панорамные виды на центр Москвы и Москву-реку
- Апартаменты в «Городе Столиц» предлагаются с выполненной отделкой. Интерьеры разработаны специалистами компании ООО «Капитал Груп Дизайн» совместно с западными архитекторами
- Суперсовременные фитнес- и SPA-центры
- Удобная транспортная доступность к основным автомагистралям города, скоростная трасса до аэропорта Шереметьево
- Самая большая подземная парковка в комплексе ММДЦ «Москва-Сити» – 6 уровней, 2100 м/мест из расчета 2 м/места на апартамент и 1 м/место на 90 кв. м офисной площади
- Высокопрофессиональная команда западных специалистов
- Круглосуточный room-service и служба консьержей
- Торгово-развлекательная зона: эксклюзивные бутики, магазины аксессуаров, бары и рестораны с панорамным видом на Москву-реку

Разр. на строительство № 19994/1/1

Партнер проекта – Сбербанк России ОАО

СБЕРБАНК РОССИИ

Основан в 1841 году

Генеральная лицензия №1481, выдана Банком России 03.10.2002 г.

эскиз авторского проекта

Загородные резиденции «Барвиха Хиллс», жск

8-й км Рублево-Успенского шоссе, поселок Барвиха

«Барвиха Хиллс» – престижные загородные резиденции с абсолютно новым взглядом на устройство загородной жизни. Это современный поселок западного типа в экологически чистом месте, на территории легендарной Барвихи, с уникальной системой подземных дорог.

Необычная для загородного строительства архитектура, органично вписывающаяся в местный ландшафт, изолированность и абсолютная безопасность, новейшие технологии делают этот проект одним из самых привлекательных мест обитания в районе Рублево-Успенского шоссе.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КЛАССА «ПРЕМИУМ»

эскиз авторского проекта

- Индивидуальный архитектурный проект
- Развитая инфраструктура района
- Свободная планировка квартир
- Высота потолков – более 3 метров
- 2-уровневая подземная автостоянка на 204 м/места
- Рекреационная зона на первых этажах
- Скоростные лифты от ведущих производителей
- Оптико-волоконная связь
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

Жилой комплекс «Университетский», жск

Ленинский проспект, владение 67А

эскиз авторского проекта

- Авторский архитектурный проект
- Прекрасное расположение в ЦАО на улице Тихвинская
- Современные технологии строительства
- Ощущение приватности и спокойствия
- Комфорт просторных апартаментов
- Удобство планировочных решений
- 2-4 квартиры на этаже
- Благоустроенная, охраняемая, огороженная территория

Жилой комплекс «Тихвинская Усадьба», жск

Тихвинская улица, владение 39

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ «БИЗНЕС-КЛАССА»

эскиз авторского проекта

Жилой комплекс «ТРИКОЛОР», жск
Ростокинская улица, владение 2

эскиз авторского проекта

Многофункциональный комплекс «Авеню, 77», жск
Мкр. Северное Чертаново, владение 1А

эскиз авторского проекта

Жилой комплекс «Аэробус», жск
Кочновский проезд, владение 4

эскиз авторского проекта

Жилой комплекс «ЭКО», жск
Мироновская улица, владение 27

Приоритетное направление деятельности ООО «Капитал Груп» – комплексное развитие проектов в сфере недвижимости. Основные направления – начальный анализ потенциального земельного участка, исследование рынка недвижимости для определения продукта, который может быть востребован рынком на конкретном земельном участке. Также это детальное бизнес–планирование, организация процесса строительства, контроль качества выполняемых строительно-монтажных работ на площадке, определение маркетинговой и рекламной политики, а также политики продаж, управление финансами и рисками, дальнейшее управление и эксплуатационное обслуживание построенных объектов недвижимости.

ООО «Капитал Груп» построило, ведет строительство и проектирует более 70 объектов коммерческой и жилой недвижимости общей площадью более 7 000 000 квадратных метров, большинство из которых имеют награды Российской академии архитектуры и строительных наук, Московского правительства.

на правах рекламы

+7 (495) 363 02 63

+7 (495) 771 77 77

ДОМ проекты

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

Город-роща

Подмосковье

У каждого подмосковного направления свои достоинства: где-то песок и сосны, где-то большая вода, где-то дорога уж очень хорошая. Ярославскому шоссе похвастаться особенно нечем, разве что лесами. Так что если селиться на Ярославке, то к лесу поближе. Например, в жилом комплексе с говорящим названием «Зеленая роща».

Таунхаусы санаторного типа

Название это (не путать с «Зеленой рощей» на Минском шоссе) не вчера родилось, а досталось жилому комплексу в наследство от стоявшего на этом самом месте санатория. На санаторий даже указатели с Ярославского шоссе остались — еще год назад он исправно принимал больных пневмокониозом. Это такое семейство неинфекционных легочных заболеваний, вызванных попаданием в легкие разной пыли. Лечится в том числе свежим воздухом, которого здесь в избытке.

Формально «Зеленая роща» строится на территории города Ивантеевки. Но с севера и запада от будущего жилого комплекса находится лес, а с юго-востока — разрозненный частный сектор. Вот на юге, за дорогой действительно начинается поселок городского типа. Ближайшие соседи с этой стороны — бывший испытательный полигон сельскохозяйственной техники, ныне порезанный на склады, институт, где за деньги учат на юристов и менеджеров, и ивантеевская ГИБДД.

Надо сказать, план поселка продуман довольно разумно и призван максимально изолировать жильцов от внешнего мира. Дорогу от жилых домов отделяют административно-бытовой центр и ресторан. А на границе с ивантеевской индивидуальной застройкой расположены котельная, трансформаторная будка и детский сад.

Детсад пока является одним из двух объектов социальной инфраструктуры, которые в новом комплексе обязательно будут. Под него построят специальное трехэтажное здание с детской площадкой. Возможно, там же оборудуют помещения и для занятий с младшими школьниками. Другой объект, который будет точно,— это ресторан. Пока непонятно, какой именно, но здание спроектировано под объект общепита.

Со всеми остальными благами цивилизации полнейшая неясность. Инвестор, компания «Пробизнес-девелопмент», в развитии собственной инфраструктуры большого интереса не видит. В административно-бытовом центре будет несколько помещений, пригодных для коммерческого использования. Но кто и каким образом будет ими пользоваться, вопрос открытый. Может быть, оборудуют тренажерный зал, может быть, нет. Продавцы, по крайней мере, ничего такого не обещают. Теннисных кортов и волейбольных площадок не будет точно. Такое вот несоответствие текущим трендам загородного строительства.

С другой стороны, стоит помнить, что, хотя «Зеленая роща» строится почти в лесу, все же позиционируется она как жилье городского формата. На 78 секций в таунхаусах здесь приходится 256 квартир.

Всего будет 14 линий таунхаусов: восемь — с секциями чуть побольше и со встроенными гаражами и шесть — без гаражей. Проекты таунхаусов приятно удивляют. Обычно из этого экономичного типа жилья стараются выжать по максимуму. Добавляют неудобный третий этаж, используют максимально дешевые стройматериалы. В «Зеленой роще» другой подход: тут стены из кирпича, третьего этажа нет, планировки свободные. В каждом доме предусмотрен камин. Расценки при этом вполне приемлемые.

«Бизнес» по цене эконом-класса

«В начале продаж минимальная цена 1 кв. м составит 59 тыс. руб. А средняя стоимость — 65–70 тыс. руб. за квадрат,— рассказывает руководитель службы по связям с общественностью ГК МИАН Динара Лизунова.— Цены варьируются в зависимости от местоположения объектов в клубном комплексе. Окончательно ценовая политика определится примерно в конце августа, когда будет получено разрешение на строительство и начнутся продажи».

Сами квартиры небольшие, по три-четыре на лестничной клетке, от 40-метровых «однушек» (ориентировочно по 2,5 млн руб.) до 110-метровых «трешек». Еще в доме будет четыре миниатюрных двухкомнатных пентхауса. Впрочем, отдельного входа у них не будет, предполагается только выход на крышу. Их планируют продавать по 118 тыс. руб. за 1 кв. м. Недорого. Хотя не очень понятно, кому придет в голову переплачивать за небольшую площадку на крыше, когда в том же жилом комплексе можно купить домик с землей.

Кстати, о собственности на землю. Покупатели таунхаусов не получат участки в собственность, а наравне с хозяевами квартир будут владеть долями в общей территории жилого комплекса. Хотя возле каждой секции таунхаусов обустроят свой отгороженный живой изгородью дворик. А на общих территориях посадят газоны, разобьют клумбы и даже установят фонтан.

Пожалуй, все это садово-парковое великолепие добавит красок довольно простой архитектуре комплекса. Дома и таунхаусы будут облицованы темно-красным кирпичом с белыми декоративными элементами, но без особых архитектурных излишеств. Они как будто своим видом говорят: это не барские хоромы, это дома для жизни, простые, добротные и основательные.

Собственно, такими они и были задуманы. Ни для кого не секрет, что относительно недорогих квартир в Москве все меньше и меньше, и все больше представителей среднего класса могут улучшить свои жилищные условия, только перебравшись за МКАД. И в таких комплексах, как «Зеленая роща», строятся добротные, качественные дома для среднего класса. Стены здесь кирпичные, в каждой квартире (кроме однокомнатных) по два санузла. В общем, покупатели получают приличное жилье по цене эконом-класса. Плюс к тому лес, тишина и близкий путь до Москвы.

Действительно, дорога до города занимает всего 30 минут. Конечно, утром и вечером на Ярославке пробки, но совсем не такие, как раньше. Шоссе недавно подлатали и построили развязку у поворота на Королев.

Правда, для жилого комплекса, явно рассчитанного на людей, работающих в Москве, в «Зеленой роще» слишком мало машиномест. Точный размер подземного паркинга пока неизвестен, но, по словам продавцов, в нем будет немногим больше одного места на квартиру. Машиноместа, кстати, придется покупать отдельно, примерно за $40 тыс. каждое. Так что часть машин будет, видимо, стоять перед подъездами.

Строительство жилого комплекса начнется этой осенью, а сдача объекта запланирована на IV квартал 2010 года.

Никита Аронов

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЗЕЛЕНАЯ РОЩА»

Местоположение	Ярославское шоссе, 20 км от МКАД
Адрес	Ивантеевка, ул. Санаторная
Общее количество таунхаусов	78
Цена таунхаусов (млн руб.)	9,3–15,7 (предварительно)
Общее количество квартир	258
Цена 1 кв. м (тыс. руб.)	от 59,5 (предварительно)
Стоимость квартир	от 2,5 млн руб.
Тип договора	предварительный договор купли-продажи
Собственность на землю	долевая
Срок окончания строительства	IV квартал 2010 года
Девелопер и продавец	«Пробизнес-девелопмент»
Риэлтер	агентство недвижимости МИАН

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: хорошая экология, неплохая транспортная доступность, хорошее соотношение цены и качества.

Отрицательные: недостаток машиномест, неясности с инфраструктурой.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ"-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Наталья Иванова, *директор по продажам поселка таунхаусов «Маленькая Шотландия»:*

Загородному комплексу «Зеленая роща» можно дать высокую оценку. Расположение комплекса удачное: Ярославское шоссе всегда считалось одним из наиболее живописных и экологически чистых направлений. Неподалеку от будущего комплекса, что всегда высоко ценится, протекают реки Уча и Скалба. Сейчас Ярославское шоссе сильно загружено, но в течение двух лет трасса будет реконструирована и оборудована новыми развязками, что значительно увеличит ее пропускную способность.

Функциональное зонирование внутренней территории выглядит логичным и продуманным: центром архитектурно-планировочной композиции служат два многоквартирных дома и пространство внутреннего двора с зонами отдыха и детскими площадками, детский сад расположен в стороне, в тихом и безопасном месте. Грамотно выполнена и планировка транспортной системы комплекса: наличие гостевых парковок, разворотных площадок обеспечивает комфорт и безопасность проезда по территории.

Большой плюс «Зеленой рощи» — конструкт домов из кирпича: он обусловливает высокое качество жилых зданий и комфортное проживание. А элементы античной архитектуры в боковых таунхаусах — имитация портика и треугольный фронтон — в сочетании с большой площадью остекления придают облику домов выразительность. Думаю, что именно эти таунхаусы будут пользоваться наибольшим спросом. Благоустройство территории придает завершенность облику комплекса и обеспечивает комфортную жизненную среду.

Заявленная стоимость квартир вполне адекватна сегменту бизнес-класса. Пожалуй, единственным недостатком комплекса можно считать довольно мелко нарезанные участки таунхаусов: обычно средний придомовый участок составляет четыре-пять соток, а не три.

ДОСТУПНАЯ РОСКОШЬ
ВЫГОДНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ
ЗАГОРОДНЫЙ КОМПЛЕКС
ПОКРОВСКИЙ

НОВЫЙ ПРОЕКТ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

Загородный комплекс «Покровский» строится в одном из красивейших и экологически благополучных уголков Подмосковья всего в 30 минутах езды от Москвы. «Покровский» – воплощенная мечта тех, кто хочет жить за городом с европейским комфортом.

Комплекс состоит из коттеджей и двухэтажных таунхаусов. Проекты домов выполнены в современном стиле, имеют большую площадь остекления, свободную планировку.

Особую привлекательность поселку придает озеро, на берегу которого создаются ландшафтный парк и пляжная зона. Безупречная экология, безопасность, однородная социальная среда и полная инфраструктура создают идеальные условия для проживания всей семьей.

Привлекательные цены на этапе строительства делают «Покровский» выгодным объектом для инвестиций.

Новорижское ш., 23 км
WWW.POKROVSKY.SU | ТЕЛ. 785 5595

ТАУНХАУСЫ: 257 секций | 2 этажа | площадь 217-247 м²
2-6 соток земли | стоимость от 11 млн руб. до 19 млн руб.

Реклама

ППМ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
www.ppm-r.ru
(495) 741-29-01
Все операции на рынке недвижимости

МОНОЛИТ+КИРПИЧ
М УНИВЕРСИТЕТ
Мичуринский проспект, квартал 5-6, корпуса 18Б и 20Б
Новые четырехсекционные дома переменной этажности (12-23 эт.) с подземной автостоянкой и первыми нежилыми этажами.
Комплексное благоустройство. Прекрасно развитая инфраструктура.
1,2,3-комн.кв-ры от 54,2 до 114,8 кв.м
Ориентировочный срок сдачи IV квартал 2008 г.
от 109 000 р./кв.м
с проектной декларацией можно ознакомиться в офисе компании

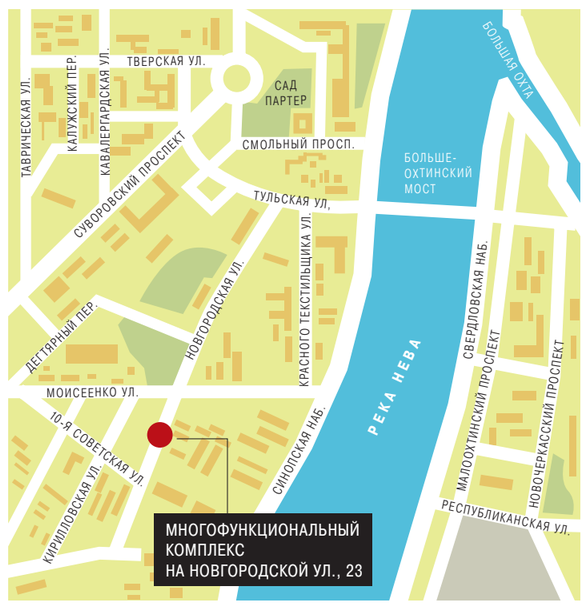
ДОМ проекты

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

Возвращение классицизма

Санкт-Петербург

Классицизм был одним из основных направлений в петербургской архитектуре XVIII–XIX веков. Возродить к жизни петербургский классицизм собирается всемирно известный испанский архитектора Рикардо Бофилл. По его проекту в центре города будет построен офисно-жилой комплекс «Новгородская, 23». Застройщик — совместное предприятие холдинга RBI и RREEF (Deutsche Bank).



Язык и геометрия

Это первый объект Рикардо Бофилла в Петербурге и второй в России — после московского микрорайона Wellton Park. Определенную знаковость проекту придает его местоположение: в пределах пешеходной доступности находятся Смольный, где располагается правительство Петербурга, и правительственное здание Ленобласти. В относительно ближайшем будущем число правительственных доминант возрастет — буквально через дорогу от комплекса RBI строится многофункциональный деловой комплекс «Невская ратуша». Это совместный проект Внешторгбанка и администрации города, в помещения комплекса планируется перевести все комитеты и службы администрации (ныне разбросанные по всему городу) за исключением главной резиденции правительства в Смольном.

По замыслу архитектора многофункциональный комплекс на Новгородской улице, в который войдут бизнес-центр «Базель» и жилой комплекс «Александрия», соединит различные архитектурные стили прошлого и современности. Этот стиль Рикардо Бофилл на состоявшемся в рамках градостроительного совета Петербурга обсуждении назвал «архитектурой современного классицизма».

В его проекте здание состоит из трех уровней высотой 28 м, 32 м и 42 м (предельно допустимая высотность для центра Петербурга). Поскольку участок для застройки имеет вытянутую форму, была предложена удлиненная форма здания, адаптированная именно к этому месту. Наиболее высокой является его центральная фасадная часть, поэтому архитектор сконцентрировал на ней особое внимание. Центральная часть имеет перспективу и видна со всех сторон издалека. Фасад здания оформлен высокой колоннадой, выкрашенной в грязно-белый цвет. При этом первые этажи комплекса предполагается выполнить в янтарно-коричневых тонах «под дерево». По мнению Рикардо Бофилла, эти цвета и колоннада наиболее соответствуют образу Петербурга. По его словам, «внешний фасад как белое полотно позволяет считывать особенный классический язык и геометрию архитектуры Санкт-Петербурга».

Несмотря на свою монументальность, здание вписывается в небольшой участок внутри микрорайона. Впрочем, дом никто не сможет увидеть целиком, потому что здание не прямое. Два его фасада выходят на две улицы и имеют три грани. «Наша архитектурная мастерская,— заявил на обсуждении господин Бофилл,— внимательно отнеслась к идее застройки жилого комплекса в исторической части Санкт-Петербурга. Прежде чем предложить данный проект, мы серьезно обсуждали проблемы города, его традиции».

Неоднозначность окружения

Многофункциональный комплекс предполагается построить на участке, ограниченном улицами Красного Текстильщика и Новгородской. Сейчас компания RBI начала работы нулевого цикла.

Сам комплекс будет состоять из двух очередей. Первая очередь — коммерческая недвижимость (бизнес-центр «Базель»), вторая — жилая («Александрия»). Проект многофункционального комплекса реализуется на территории 1,2 га. Его общая площадь составляет более 53 тыс. кв. м, из них 15 тыс. кв. м — офисные и коммерческие помещения, 10 тыс. кв. м — площадь паркинга, 25 тыс. кв. м выделено под квартиры. Жилая часть комплекса будет представлять собой многоэтажный жилой дом. Квартиры (от 48 кв. м до 200 кв. м) будут сдаваться со свободной планировкой (высота потолков между плитами перекрытий — 3 м).

Как заявляет компания RBI, одним из преимуществ жилого комплекса «Александрия» станут виды на Смольный собор и мост Петра Великого. Хотя на самом деле эти виды будут доступны только жителям верхних этажей здания. Остальным же придется довольствоваться видами на стоящий в 50 метрах сталинский жилой дом, или детский сад, или Смольнинскую промзону, которая, правда, доживает последние 10–15 лет.

Таким образом, характер района, где строится комплекс, неоднозначен. С одной стороны, социальный уровень жителей в целом достаточно разнородный. В непосредственной близости находятся промзона и старые дома с нерасселенными коммунальными квартирами. С другой — близость к власти и активность девелоперов в скором будущем поднимут уровень всего района. «Кварталы у бывшего Института благородных девиц — это маленький район, считавшийся престижным еще в советские времена из-за близости к властным структурам. В окрестностях Суворовского и Смольного сейчас идет активное строительство элитных домов, делового и торгового центров. Дефицит пятен под застройку активизирует редевелопмент находящихся здесь промышленных территорий. Так, большой интерес для инвесторов представляет земля Прядильно-ниточного комбината им. Кирова (улица Красного Текстильщика), территория военного городка, находящегося по соседству с военным госпиталем на Суворовском проспекте, промышленная застройка вдоль Синопской набережной»,— уверен Владимир Гаврильчук, генеральный директор корпорации «Адвекс. Недвижимость».

Недостатком самой территории является не слишком хорошая транспортная доступность. За последние десятилетия она нисколько не улучшилась: метро далеко, транзитные трассы — Суворовский и Шпалерная — обеспечивают ее только для владельцев личного автотранспорта. Впрочем, как признают риэлтеры, сейчас спрос здесь вполне платежеспособный, и покупателей меньше всего интересует режим работы общественного транспорта.

Павел Никифоров

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС НА НОВГОРОДСКОЙ УЛ., 23

Местоположение	Центральный район Санкт-Петербурга
Адрес	ул. Новгородская, 23
Этажность	12
Общее количество квартир	228
Площадь квартир (кв. м)	37–200
Средняя цена (руб./кв. м)	173 тыс. (предварительно)
Количество машиномест	343
Окончание строительства	2-й квартал 2011 года
Тип договора	предварительный договор купли-продажи
Девелопер и продавец	ООО «Новгородская»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: яркий архитектурный проект; развитая инфраструктура дома, престижное место, близость к органам власти Петербурга.

Отрицательные: наличие поблизости промышленных объектов, появление в перспективе новых крупных стройплощадок по соседству; не слишком удобная транспортная доступность.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «„Ъ"-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Владимир Копылов,
начальник аналитического отдела компании Setl City:
Местоположение объекта хорошее. Жилье класса высокой ценовой категории будет здесь востребовано при условии правильного позиционирования и тщательно продуманной логистики людских потоков — таким образом, чтобы клиенты и арендаторы бизнес-центра не пересекались с жильцами. Участие в проекте архитектурной студии Рикардо Бофилла является положительным фактором, учитывая профессионализм и опыт данной студии, в том числе в реализации проектов многофункциональных комплексов с жилой функцией.

Юрий Ильин,
генеральный директор компании A+Estate:
Район действительно интересный и перспективный, поэтому мы тоже активно принимаем участие в его застройке. Существующая промышленность, может быть, и снижает класс объектов в данном районе, но не намного, близость к властным структурам дает гораздо больше плюсов. Что же касается проекта на Новгородской, то мне кажется, что наличие в составе МФК такой большой торговой составляющей будет влиять на жилье не очень хорошо.

ДОМ проекты

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

«Маяк» на мелководье

ГОСКОМИССИЯ

Совсем недавно линейка успешно реализованных на значительном удалении от Москвы загородных проектов пополнилась еще одним — поселком «Маяк», который построил инвестиционно-строительный холдинг Rodex Group. Успешным его можно назвать не только потому, что строительство завершается в заявленные сроки, что для загородной недвижимости скорее исключение, нежели правило. Главное — на данный момент в продаже осталось менее 10% домов, а это для крупных дальних коттеджных поселков очень хороший показатель.

Строительные работы в «Маяке» практически завершены... ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИН

... а вот о «прибрежной» ориентации напоминает только название: пляжа и причала для яхт пока нет ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИН

Деревянные фавориты

О поселке «Маяк» мы уже рассказывали два года назад (см. «Коммерсантъ-Дом» от 22.06.2006 г.), когда и продажи, и собственно строительство в нем только начались. Напомним, что для того времени значительно удаленные от Москвы поселки (от «Маяка» до МКАД около 120 км), тем более позиционирующие себя выше экономкласса, были редкостью, и возможность их успешной реализации ставилась под сомнение.

Тем более когда речь шла о крупных проектах. А «Маяк» — поселок действительно большой. На почти 59 га примыкающей к Можайскому водохранилищу территории планировалось возвести 243 дома под чистовую отделку. Для этого были выбраны две строительные технологии. Примерно половина коттеджей — из дерева хвойных пород (сосна и ель), точнее оцилиндрованных бревен, которые доставлялись из Архангельской области. Другая часть коттеджей — из пеноблоков.

Была ли необходимость возводить в рамках одного проекта столь разные дома? На первый взгляд, вполне можно было бы обойтись деревянными. Поселок располагается довольно далеко от Москвы, а близость водоема и роза ветров западной части области создают благоприятную экологическую обстановку. Поэтому «Маяк» наверняка будет использоваться в основном как дачный поселок. А дача все-таки ассоциируется с деревом. Но есть и другая сторона вопроса. Несмотря на веками доказанную надежность деревянных домов, они по-прежнему кажутся малоподходящими для постоянного проживания. При продвижении же «Маяка» поселок позиционировали не как дачное жилье, а как место для круглогодичного отдыха. Поэтому, а также чтобы покупатели имели возможность выбора, в линейку домов и были добавлены пеноблочные. И все-таки на сегодняшний день опыт продаж в «Маяке» показывает, что деревянные коттеджи покупатели предпочитают пеноблочным: из еще не распроданных домов лишь треть — деревянные.

Разные материалы, использованные при строительстве поселка, задали и геометрию планирования его территории. Сразу за въездной группой, стилизованной, как того и требует название поселка, под маяк, открывается разделенное на две зоны пространство: справа от центральной улицы — деревянные дома, слева — коттеджи из пеноблоков. Единство стиля достигается за счет того, что окружает участки деревянное ограждение, на фасадах блочных домов имеются деревянные декоративные элементы, в одном стиле выполнены балконы и входные группы.

Строительные работы практически завершены (достраиваются последние 3–4 дома), и поселок уже приобрел законченный вид. Но есть один нюанс. Согласно проекту, дома не оснащены встроенными гаражами, что дополнительно подчеркивает идею экологичности поселения. Однако вопрос размещения автотранспорта жителям поселка вскоре решать придется. Удастся ли тем, кто будет возводить гаражи на собственных участках, не отклониться от заданной архитектурной концепции, сказать пока трудно.

Море по колено

Поскольку поселок готов, можно оценить и его инфраструктурные особенности. Большинство из них так или иначе связано с водой и вообще активным отдыхом. В дальнем конце поселка выстроен яхт-клуб (это крайняя из расположенных на огороженной территории построек), украшенный профильной символикой. За ним по дороге к водохранилищу (до него не более 50 м) — детская спортивная площадка. Несмотря на то, что она находится за оградой, пользоваться ею наверняка будут только обитатели поселка: других поселений в непосредственной близости нет.

Далее за узкой лесополосой находится водохранилище, на берегу которого обещали организовать пляж, соседствующий с причалом для яхт. Но этой зоны еще нет. Да и пляж пока не очень-то нужен. И не только потому, что полноценной жизнью после окончания всех ремонтно-строительных работ по внутренней отделке домов «Маяк» заживет, наверное, к следующему дачному сезону. Главное то, что водоем сейчас очень мелкий.

Дело в том, что Можайское водохранилище, как и любой большой искусственный водоем, периодически нуждается в реконструкции. А возведенная в начале 60-х годов прошлого века плотина на Москве-реке в районе города Можайска (благодаря ей водоем и появился) ни разу капитально не ремонтировалась. Руки до нее у властей дошли совсем недавно: все нынешнее лето плотина будет на реконструкции, и ощутить все прелести соседства с «большой водой» жителям «Маяка» удастся лишь к следующему лету. Тогда же появятся и пляж, и причал.

Впрочем, нынешнее мелководье Можайского водохранилища интереса к «Маяку» не убавило. Что отразилось на ценах: за месяц до сдачи поселка они выросли на 5%. По меркам среднестатистического подмосковного коттеджного поселка на сегодняшний день в «Маяке» выбор довольно велик. В продаже имеются 25 домов, 8 из которых деревянные (площадью от 108 кв. м до 167 кв. м на участках от 11,6 до 16,7 соток с разбросом цен от 5,4 млн руб. до 6,9 млн руб.), остальные — из пеноблоков (от 95 кв. м до 156 кв. м на участках 14–20 соток, разброс цен от 4,8 млн руб. до 7,5 млн руб.). Если вспомнить, что всего в поселке 243 дома, становится ясно, что «Маяк» пользуется неплохим спросом. Хочется надеяться, что поселок оправдает ожидания покупателей, и к моменту завершения реконструкции гидротехнических сооружений Можайского водохранилища жизнь здесь забьет ключом.

Наталия Павлова-Каткова

ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

Обещали и сделали. Строительство «Маяка» завершили в установленные сроки. В поселке «под ключ» возведено 243 деревянных и блочных дома, подведены все коммуникации, широкие улицы заасфальтированы, в местах их пересечений разбиты клумбы. Рядом с въездной группой, где находятся административные помещения, организована гостевая автостоянка. В задней части поселка построен яхт-клуб, около которого создана большая детская спортивная площадка.

Обещали и не сделали. На берегу Можайского водохранилища планировали организовать пляж и причал для яхт. Однако пока их не соорудили. К строительству этих объектов приступят после того, как завершится реконструкция гидротехнических сооружений на Можайском водохранилище и уровень воды в водоеме поднимется до первоначальной отметки.

Не обещали, но сделали. Инфраструктурный комплекс поселка планировали ограничить спортивными и развлекательными сооружениями. Однако его решили расширить за счет объектов, не входящих в территорию «Маяка». Дело в том, что «Маяк» — далеко не единственный поселок, который Rodex Group возводит на берегу Можайского водохранилища. Поэтому жители «Маяка» смогут пользоваться барами, ресторанами, магазинами и прочими заведениями, расположенными в соседних коттеджных поселках.

Реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

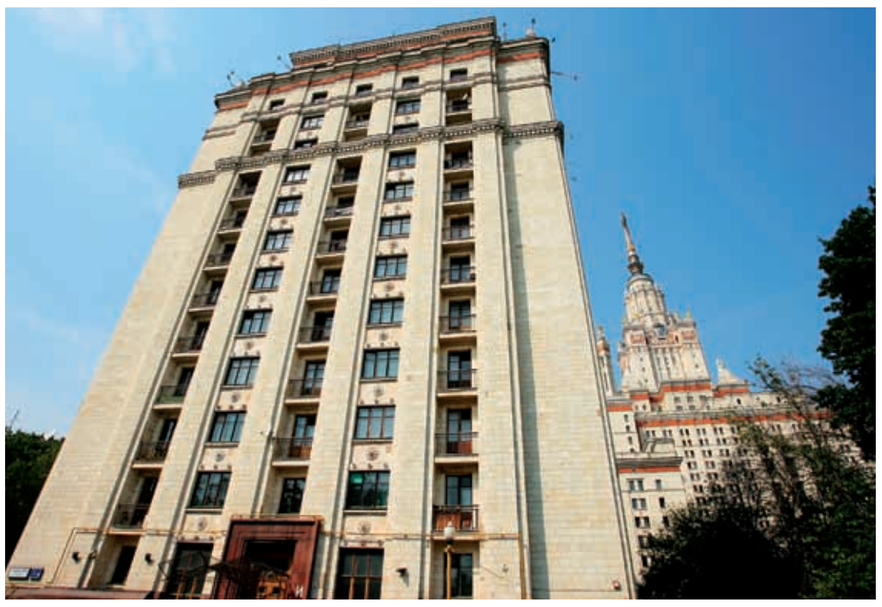
С высоты воробьиного полета

оазисы

(Окончание. Начало на стр. 17)

В частности, строительный концерн «Крост» построил на улице Косыгина, 17 монолитно-кирпичный жилой комплекс «Премьер». Госкомиссия была пройдена еще в апреле 2006 года. На Андреевской набережной (владения 3–4) компания «Юниформстрой» возвела жилой комплекс Green Hills. Особенная привлекательность комплекса — это пяти-шестиэтажные особняки с отдельным входом и собственной придомовой территорией. В настоящий момент застройщик предлагает в этом комплексе несколько квартир, например трехкомнатная квартира площадью 267,5 кв. м, расположенная на шестом этаже второго корпуса, стоит $2,6 млн. Другим примером нового объекта на Воробьевых горах участники рынка называют комплекс «Монолит плаза», расположенный на улице Косыгина, 19. Квартиры площадью до 190 кв. м продаются в этом здании по $40–45 тыс. за 1 кв. м. Среди комплексов, построенных в ареале Воробьевых гор за последние несколько лет, можно также отметить монолитно-кирпичный жилой комплекс общей площадью 8,2 тыс. кв. м, построенный ДИПС на улице Дружбы, 4, напротив Ботанического сада МГУ. Комплекс состоит из 13-этажного жилого дома и двух трехэтажных корпусов таунхаусов. В настоящий момент средняя стоимость 1 кв. м в рамках этого комплекса, по данным Константина Ковалева, составляет $10–15 тыс.

Вышеперечисленные комплексы представляют современный рынок недвижимости в районе Воробьевых гор. «Сейчас вторичный рынок жилья этого района в большинстве своем составляют квартиры в домах, построенных в течение последних пяти лет. Диапазон цен — $15–25 тыс. за 1 кв. м в зависимости от самого дома, качества ремонта, видовых характеристик квартиры»,— говорит Игорь Лебедев. По данным Алены Каприеловой, «предложение на вторичном рынке в этих комплексах варьируется от $12 тыс. до $25 тыс. за 1 кв. м». «Такие квартиры очень быстро уходят с рынка. В основном на продажу выставляют квартиры, недотягивающие по тем или иным параметрам: „поношенные“ либо с недорогим ремонтом»,— говорит эксперт. Однако, как видно из вышеприведенных примеров, цены могут быть и больше.



В жилых корпусах МГУ обитают представители интеллектуальной элиты… ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

… а новые дома для финансовой элиты повторяют очертания главного университета страны ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

К числу проектов, реализованных в ареале Воробьевых гор, некоторые эксперты относят еще несколько жилых комплексов, в частности комплекс «Режиссер» на улице Пырьева, «Обыкновенное чудо» на улице Пудовкина и даже «Дом на Мосфильмовской», построенный компанией «Дон-строй» на одноименной улице. Однако все эти проекты находятся в стороне от самих Воробьевых гор. Еще дальше находится жилой комплекс «Воробьевы горы» компании «Дон-строй», построенный на улице Мосфильмовской, 70, но фактически относящийся к ареалу Минской улицы. По тем же причинам не входит в район Воробьевых гор упоминаемый некоторыми экспертами жилой комплекс «Золотые ключи».

Заветные метры МГУ

Однако есть еще один, мало кому известный лакомый кусочек недвижимости на Воробьевых горах — квартиры в одной из сталинских высоток, Главном здании МГУ. Помимо аудиторий, кабинетов, лабораторий, студенческих общежитий здесь было предусмотрено служебное жилье для преподавательского состава и научных работников — 184 квартиры. Все они отвечали советским представлениям об аристократии: огромные площади, почти четырехметровые потолки, в каждой квартире — комната для домработницы. Само здание было задумано как дом с замкнутой коммунально-бытовой инфраструктурой: своим почтовым отделением, магазинами, прачечной, кинотеатром, библиотекой и концертным залом.

Жилые квартиры Главного здания с самого начала позиционировались как ведомственные, предоставленные в служебное пользование. Жители до сих пор не могут приватизировать и, соответственно, продать свое жилье. Сначала им было отказано в приватизации по той причине, что это здание — архитектурный памятник. Однако квартиры в других архитектурных памятниках, в том числе в тех же сталинских высотках, успешно приватизировались и продавались. Жители даже начинали несколько судебных тяжб. Сначала представители МГУ говорили, что университетские квартиры — совсем даже не квартиры. Их якобы строили как химические лаборатории для химфака. А мусоропроводы — совсем даже не мусоропроводы, а вытяжные шкафы для проведения опытов. Потом появилось письмо за подписью мэра Москвы с информацией о том, что эти квартиры государственные и временно предоставляются жителям, хотя прописка у них все же была постоянной. После многих этапов судебных тяжб зданию университета был присвоен статус не просто архитектурного памятника, а историко-архитектурного комплекса. Подобный статус в Москве имел до этого только Кремль. В результате приватизация квадратных метров в здании университета стала сродни приватизации территорий Кремля.

Для ведомственных квартир остается более изощренный вариант продажи — обмен. Однако въехать в квартиру в МГУ может только работник университета, а из-за высокой стоимости это не по карману большинству сотрудников. Впрочем, как считает гендиректор Century 21 Crystal Realty Юрий Самченко, для высокой стоимости университетских метров нужны определенные условия. «В архитектурном плане четырехметровые потолки хорошо смотрятся, например, с большими массивными люстрами. Отделанное и меблированное жилье подобного типа могло бы пойти как бренд и продаваться дорого, скажем, по $15–20 тыс. за 1 кв. м. Также для увеличения стоимости необходима закупка дорогих импортных лифтов. Без всего этого, наверное, цена от силы смогла бы на 20% превысить рыночную стоимость сталинских домов этого района»,— утверждает эксперт.

Аренда ведомственных квартир также официально запрещена. Но некоторые жители сдают свои квартиры по незарегистрированным договорам или вовсе без них.

«Многие жители любыми способами пытаются „заняться бизнесом“, заработать на своих квартирах: нелегально обменять или сдать,— говорит проректор, начальник управления делами и административной политики МГУ Александр Черняев.— Некоторые до сих пор пытаются „отсудить“ приватизацию. Администрация старается идти навстречу: предлагает обменять ведомственные квартиры на другое жилье, но жители отказываются, считая, что их университетские метры стоят дороже. Многие жильцы хотят в обмен на свою квартиру получить две-три другие».

Зато во многом благодаря тому, что состав жителей — преподаватели, профессоры и их дети — практически не изменился, в жилых корпусах царят аккуратность и порядок. На каждом лестничном пролете цветы, которые регулярно поливаются, а мраморная отделка парадной и лепнина на потолке сохранились почти в первозданном виде.

Перспективы роста

По мнению многих экспертов, Воробьевы горы — это район, благодаря которому сформировался положительный образ всего юго-запада Москвы. Более того, в отличие от многих других районов он, скорее всего, сохранится в том виде, в котором существует в настоящий момент. «Здесь воткнуться уже некуда, поэтому перспективы строительства сомнительны. Очевидно, в этом районе может расти только инфраструктура, например транспортная и торгово-развлекательная»,— говорит Алена Каприелова. По словам Константина Ковалева, можно вспомнить планы городских властей по активному развитию сферы туристического обслуживания. «По этой программе в ближайшее время планируется строительство гостиниц, создание детского ландшафтного парка на Воробьевых горах, а также создание самого высокого в Европе колеса обозрения»,— напоминает он. В результате Воробьевы горы сохранят свое предназначение: место, откуда обитатели дворцовых резиденций и их званые или незваные гости взирают на Москву.

Алексей Лоссан
(обозреватель журнала «Компания» — специально для «„Ъ“-Дома»),
Полина Воскресенская

ПОЧЕМУ ГОРЫ? ПОЧЕМУ ВОРОБЬЕВЫ?

История Воробьевых гор берет начало с конца XV века, когда княгиня Софья Витовтовна, дочь великого князя Литовского Витовта и жена великого князя Московского Василия I, купила село Воробьево у попа по прозвищу Воробей. По самой распространенной версии, именно ему деревня обязана своим названием. После продажи Воробьево стало сначала великокняжеской, а затем и царской летней резиденцией. По мнению москвоведов, «горами» село Воробьево называли благодаря расположению на высоком берегу Москвы-реки, из-за чего с этого места до сих пор открывается великолепный вид на столицу. Поэтому на протяжении многих веков Воробьевы горы были местом, откуда пришедшие на Русь полководцы смотрели на Москву. Именно здесь стоял в 1591 году крымский хан Казы-Гирей, а в 1612 году на Воробьевых горах успел побывать польский гетман Хотке-вич. Таким образом, уже несколько веков назад за Воробьевыми горами закрепилась слава отличной смотровой площадки. Затем элитарности Воробьевым горам придало то, что здесь был разбит крупный парк со смешанным лесом и несколькими прудами, а в 1949–1953 годах построен комплекс зданий МГУ. В результате Воробьевы горы стали «элитным островом» за пределами Садового кольца.

РЕКЛАМА

Природа вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности…
Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома.
Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.

ARM WOOD
Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363: факс: (495) 234-8373, www.domwerk.ru, www.arm-wood.ru

DomWerk
классика фахверка

ДОМ интерьер

Порядок вещей

личное пространство

Простор и воздух, свет и свобода — на этих составляющих строится концепция дизайна любого современного интерьера вне зависимости от выбранного стиля. Создать подобную обстановку в доме, где помимо предметов интерьера всегда есть личные вещи его обитателей, было бы трудно без гардеробных комнат.

Без лишнего не обойтись

В том, как много у нас всего своего, мы убеждаемся при переездах и сразу хватаемся за голову: к чему столько? А обосновавшись на новом месте, продолжаем обрастать вещами. Аскетические времена, когда все свое носили с собой, миновали. Одежда на все случаи жизни, разнообразная экипировка и снаряжение — без этого никак не обойтись. А значит, не обойтись и без гардеробных комнат.

Планировочные решения современного жилья непременно предусматривают наличие одной или нескольких гардеробных — в зависимости от площади и числа членов семьи. Мужская гардеробная чаще располагается рядом с кабинетом, женская — ближе к спальне, но в принципе они могут находиться в любом месте квартиры. Благодаря встраиваемым мебельным конструкциям современные гардеробные позволяют полностью задействовать пространство любой сложности, включая недоступные для корпусной мебели углы, ниши, подлестничные и мансардные пространства со скошенными стенами и потолками.

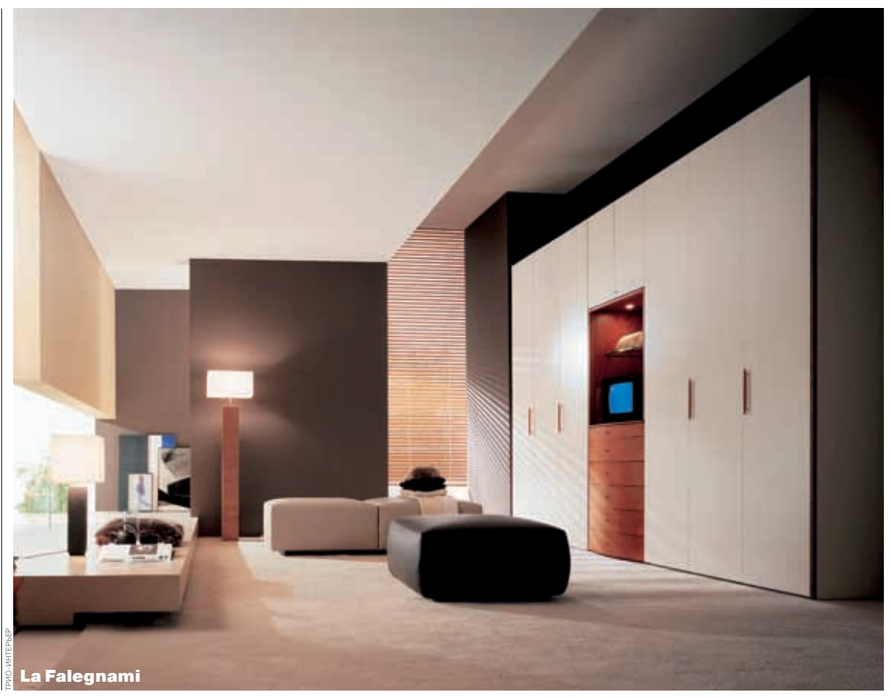
Самая простая в установке система хранения — так называемая сетчатая, в которой несущими и направляющими элементами являются металлические рельсы, прикрепленные к стене. На этот каркас навешивают полки, ящики, кронштейны с перекладинами для вешалок и другие секции. Родоначальником производства подобных гардеробных систем была шведская компания Elfa, основанная в 1947 году, которая и сегодня является мировым лидером в их производстве.

К основным достоинствам сетчатой системы относится гибкость конструкции, позволяющая легко менять ее и достраивать, комбинировать элементы. Такая динамичная мебель хорошо соответствует современному стилю жизни.

Стандартная комплектация включает выдвижные сетчатые корзины на полозьях, полки, разделенные на отсеки для белья и мелких предметов одежды, полки с сетчатым дном для хранения трикотажа, что позволяет вещам дышать, секции с вешалками, в том числе для брюк и юбок, полки с ячейками для обуви. Некоторые емкости для хранения снабжаются колесиками и ставятся на пол вдоль стен. Все элементы изготавливаются из стали с эпоксидным покрытием белого или стального цвета. Конструкция легкая и прочная, не препятствует циркуляции воздуха, не накапливает пыли, поверхность пола остается открытой, что облегчает уборку. Содержимое корзин хорошо просматривается, они свободно двигаются и вынимаются, если нужно переместить вещи, например, в прачечную.

Другой конструктивный тип решения гардеробных комнат основан на установке металлических штанг враспор между полом и потолком, к которым крепится все остальное. Такой каркас, как и в сетчатой системе, легко встраивается в помещение любой конфигурации, не требует специальной подготовки стен, в случае необходимости его можно разобрать и перевезти на другое место. Гардеробные, устроенные по такому принципу, есть, например, в коллекциях мебели итальянской компании Rima-desio. Фирма специализируется также на производстве межкомнатных дверей, которые для гардеробных комнат изготавливаются в основном из прозрачного и полупрозрачного

ТИКО-ИНТЕРЬЕР
Arca (Cabina Armadio)


ТИКО-ИНТЕРЬЕР
La Falegnami

ТИКО-ИНТЕРЬЕР
La Falegnami

NEMAUS
Ars Nova (Beta Nova)

ТИКО-ИНТЕРЬЕР
Arca (Cabina Armadio)

KRASNAYA ROZA
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ 1875

Здесь легко дышится. Не слышен шум городской суеты. Начинаешь принимать смелые решения.

Здесь удивляет качество сервиса – твои желания предугадывают! Всё работает как часы.

Здесь чувствуешь ауру успеха и можно стать частью легенды самых успешных деловых людей за всю историю России.

KR PROPERTIES www.kr-pro.ru +7 (495) 780 40 40

Бизнес-центр Морозов

Офис XXI века. Плюс два века истории.

«Морозов» – бизнес-центр класса А+ в историческом центре Столицы на территории Делового Квартала «Красная Роза 1875».

- Прекрасная транспортная доступность
- Огромная площадь делового квартала – 5,7 га
- Просторная зеленая территория при малой этажности застройки
- Общая площадь бизнес-центра «Морозов» 61 000 кв.м
- Площадь типового этажа 3500 кв.м
- Автоматизированная система управления зданием
- Круглосуточная охрана
- Многоуровневые подземные паркинги
- Лоты в аренду от 450 кв.м
- Свободные планировки для эффективной организации пространства

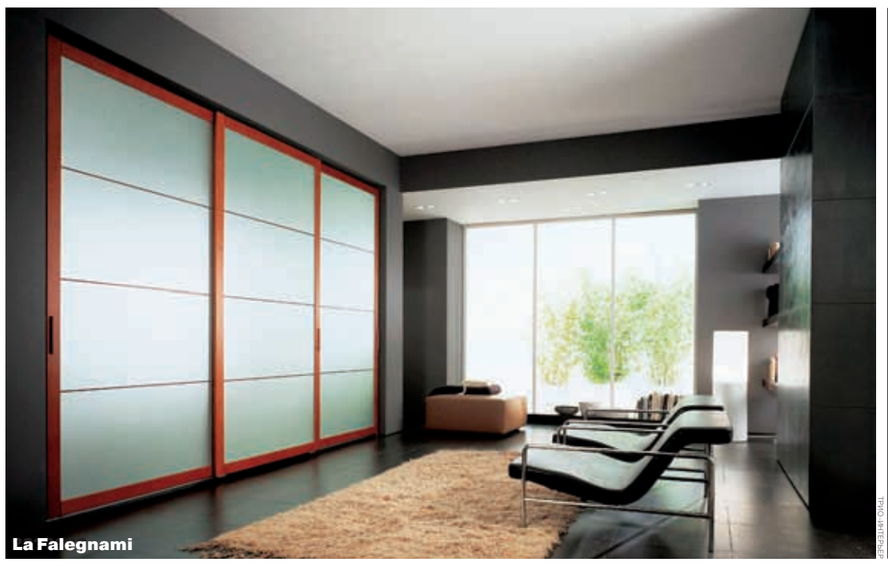
Реклама

+7 (495) 790 71 71 S.A. Ricci in association with King Sturge

Knight Frank +7 (495) 981 0000 www.knightfrank.ru

Jones Lang LaSalle +7 495 737 8000

ДОМ интерьер


La Falegnami

Interluebke (S 07)

Verado (Nest)

Interluebke (S 07)

матового стекла разных оттенков. Дизайн обоих описанных видов конструкций обычно имеет холодный и отстраненный характер, они практичны, функциональны, эргономичны и напоминают оснащение отдела выдачи вещей в химчистке.

Антураж для нарядов

Традиционные гардеробные построены по принципу расширения классического платяного шкафа, когда вдоль стен устанавливается система стеллажей и комодов. Такой подход позволяет создать уютное и приятное для глаз помещение. Гардеробная — это ведь не только компактное целесообразно организованное хранилище, но и место, где можно переодеться, подобрать подходящий к случаю наряд, поэкспериментировать с вещами в поисках наиболее удачного их сочетания, сделать макияж и просто отдохнуть в уединении.

Посторонние сюда не заходят, но для самих хозяев гардеробная комната — одна из наиболее посещаемых, и ее внешний вид не менее важен, чем вид остальных помещений в доме.

В ассортименте практически всех компаний, выпускающих корпусную мебель, есть как отдельно стоящие шкафы, так и комплекты мебели для гардеробных комнат, в оформлении которых присутствуют натуральное дерево или шпон, зеркальное и матовое стекло, цветной пластик, текстиль, обои, различные декоративные элементы.

Итальянская фабрика Arca специализируется на производстве мебели из массива дерева в элегантном классическом стиле. Новая модель гардероба De Luxe коллекции Cabina Armadio делает частью интерьера сами предметы хранения. Полупрозрачные дверцы и полностью открытые секции шкафа, а также полуовальные вырезы передних панелей ящиков выставляют вещи напоказ. Деревянные створки у гардероба тоже есть, так что часть одежды можно и спрятать. Ручками дверец служат кисти на шнурах.

Схожие дизайнерские идеи использованы в коллекции мебели Dressing Room бренда Faoma, конкурирующего с Arca в производстве корпусной мебели премиум-класса. Гардеробная стенка декорирована инкрустацией и позолотой, секции разделяются стилизованными под античные пилястры выступами от пола до потолка, верхняя часть оформлена карнизом и фризом с резным орнаментом.

Гардеробное оборудование немецкого производства менее помпезно.

Гардеробные системы Beta компании Ars Nova оформлены кленовым шпоном в сочетании со стеклом и матированным алюминием. В последней коллекции Beta Nova есть сундуки с вставными ячейками для обуви, подвижные штанги для вешалок, которые можно разместить на нескольких ярусах, вращающиеся стеллажи с полками для аксессуаров и зеркальной задней панелью.

В новой модульной системе мебели для гардеробных S 07 фабрики Interluebke представлены различные варианты интерьерных решений. Одна из моделей — шкаф с распашными дверцами из темной тонированной древесины, изготавливаемый на заказ под нужные размеры и форму помещений, в том числе нестандартных, со скошенными стенами. Еще один вариант — гардеробный шкаф со стеклянным фасадом, состоящий из нескольких секций одинаковых пропорций. Имеются встроенные светильники направленного света, включающиеся автоматически. Кроме того модели S 07 снабжены бесшумной вентиляцией, которая обеспечивает проветривание и ароматизацию одежды.

Мебель для гардеробных со встроенными системами выпускает и итальянская фабрика Estel. Помимо подсветки, проветривания и даже чистки одежды такой шкаф может, например, сообщить прогноз погоды или записать на видео ваше изображение, чтобы вы могли со стороны увидеть, как выглядит на вас тот или иной наряд.

Марина Шония

Елена Эланж,

ведущий дизайнер
дизайн-студии Helena Elange

Все по полочкам

Где мы храним свой стиль, свое настроение? Как свести к минимуму время на поиск нужного нам внешнего вида, а свободное время обрести по максимуму? Создание комнаты, где ваши вещи займут достойное место, решит многие проблемы. Любимые костюмы, рубашки, блузы, брюки, галстуки и аксессуары вы сможете легко найти в нужный момент.

Где лучше расположить гардеробную комнату и какой она должна быть по площади? Лучшее место — рядом с ванной или спальней, и желательно, чтобы она имела два выхода — в спальню и в коридор. А если ваша жилая площадь позволяет построить две гардеробные, то мужская может находиться рядом с кабинетом, а женская — возле спальни. Такие гардеробные должны быть площадью 6–8 кв. м. В малогабаритных квартирах можно использовать для гардеробных ниши и кладовки (3 кв. м) высотой 2–2,5 м.

Важно, чтобы в гардеробной было светло, просто и уютно. Цвет стен — светлый, неяркий, чтобы не искажать цвет одежды. Светильники должны быть направленного света, чтобы регулировать подачу света на нужную полку. Лучше использовать галогеновые и флуоресцентные лампы. Но основное условие хорошей сохранности одежды и обуви — правильная система вентиляции. Большое удовольствие и комфорт обеспечит система Planner. Это программное обеспечение для гардеробной комнаты, где с помощью монитора вы сможете управлять очисткой и циркуляцией воздуха, регулировать освещение в соответствии со временем суток. Установив внешние датчики, вы будете информированы о прогнозе погоды, а с помощью зеркала-камеры сможете оценить свой внешний вид со стороны и послушать радио.

Для формирования нужного именно вам набора вешалок, стеллажей, ящиков, необходимо оценить свой гардероб, набор обуви, белья, аксессуаров и других вещей. Только исходя из этого можно планировать внутреннее наполнение гардеробной. Чтобы ежедневные сборы на работу не затянулись, требуется скорость и продуманная система организации вашей гардеробной комнаты.

Вот, например, оригинальный метод организации вашего гардероба, который позволит вам не тратить время на поиски подходящего костюма и обуви к нему. Распределите свою одежду, трикотаж, обувь, аксессуары на шесть блоков и соответственно разделите гардеробную на секции деловой одежды (жакеты, костюмы, рубашки, блузы, джемпера, галстуки, обувь, аксессуары, портфели и сумки), одежды не для работы (одежда, обувь, аксессуары), вечерней и нарядной одежды (платья, костюмы, обувь, аксессуары), вещей для спорта и отдыха, верхней одежды, белья, носков, трико, головных уборов.

В каждом отделении должна располагаться одежда (на горизонтальной штанге), обувь под ней (в нижних ящиках), аксессуары и пояса (в ящиках с множеством делений) соответствующего стиля. Например, если это деловой блок, там могут находиться только деловые костюмы, обувь, аксессуары, портфели и сумки. Если это блок спорта, значит, только спортивная одежда и обувь. Основное условие: чтобы все было доступно и видно, поэтому для джемперов и трикотажа лучше использовать прозрачные полки. На самых верхних полках можно хранить сезонную одежду и постельные принадлежности. Такая система расположения одежды позволяет удобнее организовать уже существующий гардеробный шкаф или комнату.

МАРТЕМЬЯНОВО

К продаже предлагаются земельные участки в коттеджном поселке «Мартемьяново». Земельные участки расположены в живописном, экологически благоприятном месте в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Дорога от Москвы до «Мартемьяново» занимает не более 20-25 минут. Сегодня Киевское шоссе является одним из лучших направлений в соотношении удобства подъезда и временных затрат.

К земельным участкам подведены центральные коммуникации.

ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

(495) 788-7778

www.martemianovo.ru

реклама

ДОМ деньги

Комната с видом на квартиру

сектор рынка

Стоимость квадратного метра комнаты в столичной коммуналке приблизилась к уровню элитного жилья. Только за первое полугодие 2008 года комнаты подорожали в среднем на 34%, а в отдельных районах Москвы — на 52%. Эта тенденция, по прогнозам риэлтеров, сохранится и в следующем году, поскольку комнаты стали единственным доступным жильем для большинства потенциальных покупателей.

ВИКТОР ЧУМАЧЕВ

Коммунальный дефицит

По данным исследования бюро недвижимости «Агент 002», в первом полугодии нынешнего года рост цен на комнаты в отдельных округах столицы превысил отметку 52%, а средняя стоимость комнаты составляет $129 тыс. Причем самих комнат выставлено на продажу очень немного — около трех тысяч.

В центре Москвы львиная доля комнат находится в трехкомнатных квартирах — 31%. Продажа одной комнаты в двухкомнатной и четырехкомнатной квартире встречается реже — в 19% и 16% случаев соответственно. Стоимость квадратного метра в комнатах колеблется от $8874 до $10473, что вполне соответствует уровню цен на жилье верхнего сегмента бизнес-класса и элитного жилья. Средняя площадь комнат составляет около 19 кв. м.

Как сообщает исследование, лидерами роста цен на комнаты стали ВАО (39%), ЮВАО (38%), САО (37%) и СВАО (36%). Заметнее всего — на 52,7% — подорожали комнаты в трехкомнатных квартирах. А вот комнаты в двухкомнатных квартирах стали дороже всего на 19,5%.

По мнению экспертов, в будущем темпы роста цен на комнаты повысятся еще больше и будут расти до тех пор, пока они не сравняются в цене с однокомнатными квартирами. Почему же комнаты дорожают быстрее квартир? Прежде всего потому, что их мало. Но есть и другие причины.

Как объясняет генеральный директор компании «Миэль-Брокеридж» Алексей Шленов, с одной стороны, наблюдается некоторое искусственное повышение цен на комнаты, так как на рынке их количество ограничено, а его объем постоянно снижается. К тому же за последние 10–15 лет весьма активно действуют тенденции по уменьшению количества коммунальных квартир и соответственно комнат. А повышенный спрос на комнаты связан с их более низкой стоимостью по сравнению с квартирами. С другой стороны, цены на комнаты подвержены общим колебаниям цен на рынке недвижимости Москвы. «По нашим оценкам, на будущий год эти тенденции сохранятся, и цены падать не будут. Сейчас стоимость комнаты в московской квартире составляет в среднем от 2 млн 200 тыс. руб., или от 230 тыс. руб. за 1 кв. м»,— говорит господин Шленов.

Меньше всего на рынке классических коммуналок в пределах третьего транспортного кольца, то есть тех квартир, что имели этот статус изначально. По подсчетам Аллы Аксеновой, ведущего эксперта агентства недвижимости DOKI, сейчас на рынке всего около 50 предложений комнат в таких квартирах. Причем большая их часть расположена в ЦАО, ЮАО и ВАО, а в Центральном округе больше всего предложений в Пресненском, Тверском, Басманном и Таганском районах.

Хороший сосед по сходной цене

Факторов, определяющих цену комнаты в коммуналке, намного больше, чем тех, что влияют на стоимость квартиры. И общие для рынка жилья — такие как месторасположение, качество дома, близость от метро, видовые характеристики и т. д. — играют не главную роль. Как объясняет Евгений Аптекин, директор департамента городской недвижимости Vesco Realty, цена продаваемой комнаты в коммуналке прежде всего зависит от количества помещений в квартире — чем меньше соседей, тем выше, как правило, стоимость комнаты.

Даже если квартира многокомнатная, а сосед один, рыночная цена комнаты будет ниже, чем при наличии семьи из трех человек в двухкомнатной квартире, одна из комнат в которой выставлена на продажу. «Например, если хозяин продает одну комнату в четырехкомнатной квартире, а в трех продолжает жить сам, то вы получите одного соседа. Вроде бы терпимо. А если он надумает продать все остальные комнаты, а купят их, положим, не одинокие холостяки, а многодетные кавказские семьи? При покупке одной комнаты в „двушке“ потенциальное количество соседей просчитать легче»,— аргументирует Алла Аксенова.

По данным Ларисы Патлух, гендиректора «Бест-Недвижимость», комната в двухкомнатной квартире в среднем дороже на 40%, чем аналогичная в шестикомнатной. Причем темпы подорожания комнат в двух- и трехкомнатных квартирах также опережают многокомнатные. А объем предложения, наоборот, больше в многокомнатных квартирах.

Еще один фактор ценообразования, не свойственный рынку квартир,— форма собственности. Если квартира находится в долевой собственности и на продажу выставлена доля, цена будет ниже, чем в случае, когда продается комната, находящаяся в собственности.

А вот качество ремонта, наоборот, практически не влияет на цену. По опыту Аллы Аксеновой, как правило, состояние выставленных на продажу комнат характеризуется как «чистенько, но бедненько». «Есть на рынке немало предложений о продаже комнаты в состоянии „требует ремонта“ — как правило, это чистая правда,— утверждает она.— Состояние комнаты редко становится определяющим фактором, влияющим на решение о покупке. Ведь сделать ремонт в отдельно взятой комнате новому собственнику будет не так уж и сложно. Здесь гораздо важнее расположение комнаты, ее метраж, доступ на кухню — можно ли поставить отдельную плиту, стиральную машинку, или, может быть, кухонные коммуникации есть возможность завести в комнату».

Метры с перспективой

Если потенциальному покупателю кажется, что цена комнаты слишком высока, есть вероятность, что выставленная на продажу комната имеет хорошие перспективы в обозримом будущем обернуться полноценной квартирой. По словам Ларисы Патлух, перспективы могут быть самые разные. Например, комната продается в доме, который в скором времени могут снести. В этом случае можно рассчитывать на получение однокомнатной квартиры, поскольку, как объясняет первый заместитель руководителя столичного департамента жилищной политики и жилищного фонда Николай Федосеев, по закону города Москвы при расселении дома нельзя дать, например, одинокому человеку, проживающему в комнате коммунальной квартиры, такую же комнату в коммуналке — только отдельную квартиру по программам переселения.

Перспективной может оказаться комната в двухкомнатной квартире, если вторая комната является муниципальной, а сосед стоит на очереди на жилье. Например, такая комната площадью 14,2 кв. м в квартире на Липецкой ул., 50, выставлена на продажу в августе по цене 3 млн руб. ($125 тыс.). Когда соседи получат отдельную квартиру, их комнату можно будет выкупить у города по цене БТИ, которая чувствительно ниже рыночной.

Выкупить вторую комнату задешево можно и в другом случае, например, если соседом окажется человек социально неблагополучный, предпочитающий крыше над головой свободные деньги. Поскольку по закону он обязан предложить выкупить комнату прежде всего соседу по квартире, велика вероятность получить в собственность всю общую площадь по цене одной комнаты, причем по сходной. Так что если в объявлении о продаже написано «хорошие, тихие соседи», это не всегда плюс.

Правда, как уверяет Алексей Шленов, как правило, перспективные комнаты не доходят до риэлтерских агентств, а «перехватываются» работниками РЭУ или участковыми и связанными с ними предприимчивыми лицами. «Иногда попадаются комнаты в домах под снос, но рядовым потребителям редко удается приобрести комнаты в таких домах»,— отмечает он.

Развод для бизнес-класса

Как правило, отдельные квартиры становятся коммунальными либо из-за развода супругов, либо если достаются нескольким наследникам, а те не могут или не хотят договариваться о совместных действиях по продаже квартиры и дележе денег. Поскольку браки распадаются одинаково часто независимо от класса жилья, которым владеют супруги, а по наследству переходят и дорогие квартиры, можно предположить, что на продажу должны выставляться комнаты в квартирах бизнес-класса и элитного сегмента. Но этого не происходит.

Как объясняет Алексей Шленов, в квартирах бизнес- и элитного классов продажа комнат не производится, так как выделение доли в таких квартирах и продажа отдельных комнат нерентабельны. Гораздо выгоднее продавать целую квартиру. Кроме того, как говорит Алла Аксенова, такое положение дел связано и с материальным положением, социальным статусом собственников таких квартир. Если человек уже купил жилье в доме бизнес-класса, вряд ли он попадет в такие жизненные условия, что ему придется продавать или сдавать комнату. То же и потенциальный покупатель: уж лучше он купит за те же деньги отдельную квартиру на окраине Москвы или за МКАД, чем комнату в доме бизнес-класса. «Хотя нельзя отрицать, что на рынке встречаются единичные примеры продажи отдельных комнат в очень приличном состоянии, даже с претензией на евроремонт,— уточняет она.— Такие предложения возникают, когда собственник делает ремонт с целью получить больший доход от квартиры или когда квартиру продают разводящиеся супруги, которые не так давно сделали хороший ремонт для себя, а теперь делят совместно нажитое имущество».

Впрочем, и в сегменте коммуналок есть свой высший класс. «Это квартиры в центральной части города, большой площади, с высокими потолками в зданиях дореволюционной постройки и постройки первой половины XX века, которые по каким-либо причинам не были ранее расселены,— рассказывает Екатерина Батынкова, управляющий директор компании „Усадьба“.— Спрос на комнаты в таких коммуналках есть, но их покупают исключительно с целью выкупа всей квартиры и расселения хозяев, поскольку инвестирование в одну или несколько комнат в большой коммунальной квартире крайне нецелесообразно даже с последующей сдачей в аренду. Но большая часть таких квартир давно раскуплена предприимчивыми гражданами еще в 1990-х годах, в них произведена перепланировка, выполнен качественный ремонт. Есть немало случаев, где одним владельцем выкуплена большая часть квартир в подъезде или здании, произведена отделка холлов и лестничных клеток, поставлен новый лифт, на эксплуатируемой кровле обустроена терраса. Часть таких квартир периодически попадает на рынок аренды элитных квартир и пользуется большим спросом у арендаторов–иностранцев. Многие здания в свое время были расселены и полностью реконструированы, отреставрированы с сохранением стилистики, а после распроданы по квартирам и сейчас полностью заселены».

Продаются комнаты в коммуналках высшего класса по вполне квартирным ценам. Например, в августе выставлена на продажу комната в сталинском доме в Стрельбищенском переулке, 24, площадью 19 кв. м. Цена — 4,8 млн руб. А примерно такая же комната в сталинском доме на Цветном бульваре, 22, стр. 4, продается за 6,12 млн руб. Для сравнения — однокомнатная квартира площадью 31 кв. м на Стандартной улице (метро «Алтуфьевская») сегодня продается за 5,1 млн руб., а за 6,15 млн руб. предлагается малогабаритная «двушка» на Соколе (Фестивальная улица) в хорошем состоянии, с мебелью и бытовой техникой.

Первый кров

Конечно, самым большим спросом пользуются коммуналки далеко не высшего класса. «Основная причина приобретения комнат — отсутствие средств на покупку квартиры,— говорит Лариса Патлух.— Приезжие покупают комнаты для проживания и постоянной регистрации. Они рассматривают приобретение комнаты в коммуналке как первую ступеньку на пути к отдельной квартире, на которую пока не хватает средств. Отсюда — повышенный спрос и рост цен».

По данным Аллы Аксеновой, примерно 30% покупателей комнат подумывают о возможности в будущем выкупить всю квартиру. Поэтому наибольший спрос наблюдается на комнаты в двухкомнатных квартирах, и этих предложений больше всего на рынке.

А Евгений Аптекин утверждает, что самым большим спросом пользуются комнаты площадью 15–20 кв. м, а вот спрос на комнаты меньше 10 кв. м очень небольшой, как и на комнаты больше 20 кв. м. В первых тесно, а цена вторых настолько высока, что целесообразней приобрести небольшую однокомнатную квартиру.

Наталья Капустина, Ольга Бухаркова

Цены на комнаты в центре Москвы

Тип дома	Средняя цена комнаты ($)	Средняя стоимость кв. м ($)	Количество (% от предложения)
Панельные	165 212	10 534	2
Кирпичные	208 146	9 622	66
Сталинские	193 807	9 251	28
Блочные	125 005	10 870	1
Монолитные	293 731	9 973	3

Цены на комнаты за пределами Садового кольца

Тип дома	Средняя цена комнаты ($)	Средняя стоимость кв. м ($)	Количество (% от предложения)
Панельные	120 637	7 422	42
Кирпичные	132 454	7 135	36
Сталинские	141 694	7 032	15
Блочные	120 073	7 377	5
Монолитные	144 852	7 148	2

Источник: Агентство недвижимости «Агент 002

ДОМ зарубежная недвижимость

Окно в Азию

место под солнцем

Сингапурская недвижимость — новый рынок для российских инвесторов. Правила игры на нем хоть и прозрачные, но для наших соотечественников непривычные. А еще здесь низкие налоги, хорошие перспективы и бум на эксклюзивную недвижимость. При этом цена «входного билета» значительно ниже, чем в Гонконге или Токио.

Презентационная квартира — обязательный маркетинговый элемент при продаже дорогого жилья

Апартаменты в футуристических башнях строящегося комплекса One Shenton были распроданы в считаные дни

Сингапур — один из главных финансовых центров Азии, и квартиры в деловом квартале ценятся особенно высоко

Портовое прошлое

Сингапур всегда был важным портом. Причем не просто портом, а одним из главных форпостов Европы в Азии. Портом, через который Запад торговал с Дальним Востоком. Кто главенствовал на морях, тот и Сингапуром командовал: голландцы отбирали город у португальцев, а англичане — у голландцев. На протяжении веков он был ключевым пунктом в регионе.

Сингапур и сейчас остается «окном в Азию» для европейского и американского бизнеса. Крупные международные корпорации стараются разместить на острове свои главные азиатские офисы. Кроме того, страна, напрочь лишенная каких бы то ни было полезных ископаемых, активно развивает наукоемкие отрасли промышленности, например биотехнологии. А по нефтепереработке не имеющий собственных запасов Сингапур занимает одно из первых мест в мире.

В результате город притягивает специалистов со всей Юго-Восточной Азии и из Китая (что неудивительно: 70% населения страны — этнические китайцы). А поскольку английский здесь — один из государственных языков, в Сингапуре отлично чувствуют себя приезжие из Америки и Австралии.

Земельный вопрос

В прошлом году в Сингапуре было выдано 63,6 тыс. разрешений на проживание, 17,3 тыс. иностранцев получили сингапурское гражданство. Все это порождает спрос на жилье, причем платежеспособный. Да и в силу естественных причин население города растет в среднем на 4% в год. Для острова, где свободные еще участки наперечет, это немало.

Когда все государство расположено на маленьком острове, земельный вопрос стоит очень остро. Ведь на этом небольшом клочке должны поместиться не только жилые дома и деловые кварталы, но и военные базы, электростанции, водохранилища. Водные резервуары занимают большую часть острова. Но их все равно не хватает — недостающую воду приходится покупать у Малайзии. Часть ее, кстати, очищают и продают. Но в общем почти вся земля на острове занята чем-нибудь необходимым.

Немногие оставшиеся участки распределяют на проводимых каждые полгода тендерах. Что интересно, экономические параметры проектов поначалу не рассматриваются. Комиссия отбирает три наиболее интересных с архитектурной точки зрения варианта. А уже из них предпочтение отдается наиболее выгодному.

Другая сторона земельного вопроса — запрет для иностранцев на покупку земли, коттеджей и вообще жилья в любых домах ниже шести этажей. В долгосрочную аренду — пожалуйста. Но только в аренду. При этом квартиры иностранцам продают совершенно свободно.

Единственное место, где негражданин может купить дом с землей,— Сентоза. Это небольшой островок у самого берега, туда даже ведет мост и проложена канатная дорога. Сентоза — местный центр отдыха и развлечений, дорогих ресторанов и весьма недешевого жилья. Иностранцы могут купить здесь так называемые бунгало. На самом деле это вполне полноценные двухэтажные коттеджи. Единой стилистики здесь нет: можно встретить и довольно сдержанные дома в классическом европейском стиле, и изыски современного дизайна. Объединяет эти постройки только то, что участки земли, на которых они стоят, микроскопические (не больше шести соток) и цены фантастические — 15–25 млн сингапурских долларов (255–425 млн руб.). Самые дорогие — на первой линии с видом на море.

Все цены в Сингапуре — в местных долларах. Площадь указывают в квадратных футах, а размеры квартир считают не по комнатам, а по спальням. С долларами все просто: сейчас их курс около 17 руб. С футами сложнее: так и тянет помножить цену фута на десять и считать это стоимостью 1 кв. м. Но в квадратном метре скорее 11 футов, чем десять. А со спальнями и вовсе полная неясность. Квартира с четырьмя спальнями может оказаться и пяти-, и шести-, и семикомнатной в зависимости от наличия столовой, гостиной и помещения для прислуги.

Остров несвободы

Чем еще известен Сингапур, так это жестким государственным контролем над общественной жизнью. Многие слышали про фантастических размеров штрафы за переход улицы в неположенном месте или брошенный мимо урны окурок. А о смертной казни для наркоторговцев предупреждают даже на въездных документах. Наверное, только так и можно добиться порядка в Азии. Сингапур в результате стал самым чистым городом в мире и одним из самых безопасных.

Государственного регулирования не избежал и рынок недвижимости. На девелоперов наложены серьезные ограничения, призванные защищать интересы покупателей жилья. Во-первых, никаких вольностей с документами — все договоры между продавцами и покупателями недвижимости заполняются стандартным образом, по общеизвестным, одобренным государством образцам.

Мало того, госадминистрация следит, чтобы деньги покупателя, если он купил квартиру на ранней стадии строительства, тратились именно на строительство. То есть сколько бы ни было уплачено при покупке, эти средства не идут напрямую девелоперу, а поступают на специальный счет, откуда тот вправе снимать деньги только по частям, в зависимости от стадии строительства. Скажем, залили фундамент — можете снять 10% со счета. К тому же государство страхует покупателей от банкротства девелопера, для этого существует компенсационный фонд. Так что риски при покупке недвижимости в Сингапуре стремятся к нулю.

За срыв срока сдачи объекта установлены крупные штрафы. Ответственность наступает даже при минимальной просрочке. Поэтому строители стараются не рисковать, и почти все объекты сдаются даже немного раньше заявленного срока. Раз рисков нет, квартиры зачастую распродаются на ранней стадии готовности дома. Соответственно, такие покупки дополнительно стимулировать не нужно, и инвестиционные цены отсутствуют. Так что прибыль инвестора зависит исключительно от общего роста рынка.

Зато, в отличие от России, никто не мешает перепродавать квартиры в не построенном еще доме. Например, одна из квартир в строящемся сейчас One Shenton уже претерпела 16 перепродаж.

Битва за эксклюзив

Жилье в Сингапуре принято сдавать с отделкой и даже с минимальным набором бытовой техники. А представители девелопера обязательно пригласят посмотреть презентационную квартиру. И в этих образцово-показательных апартаментах, несмотря на середину буднего дня, толпится народ — в Сингапуре до трети квартир продается застройщиками напрямую.

Дело в том, что здесь все предложения по продаже и аренде жилья — открытая информация. Поэтому сингапурцы часто обходятся без риэлтеров, а если и пользуются услугами посредников, то комиссионные не превышают 1–1,5%. Зато хороший риэлтер поможет клиенту не запутаться в непростых сингапурских реалиях.

Например, можно купить на вторичном рынке дешевую квартиру в «социальном» доме, в каких живут 80% сингапурцев. Но снова продать ее можно будет только через два-три года. Таким образом здесь пресекают спекуляцию социальным жильем. Квартиру в «социальном» доме даже сдавать целиком нельзя (но местные жители обходят этот запрет, сдавая квартиры с одной запертой комнатой — формально она остается за хозяевами).

Кстати, хотя снаружи эти панельные дома изрядно смахивают на Бирюлево в тропической зелени, сами квартиры куда лучше московского эконом-класса. Доступное жилье, которое с огромными субсидиями может купить сингапурская молодая семья,— это как минимум «трешка» под 100 кв. м.

Смена элит

Если в Москве сейчас быстрее всего растет в цене как раз эконом-класс, то в Сингапуре дешевые квартиры почти не дорожают. Прежде всего в силу многочисленных ограничений на операции с ними. Куда интереснее вкладываться в кондоминиумы. Причем важно, чтобы дом был новый. Кондоминиумы, построенные восемь лет назад, уже на треть дешевле, а 20-летние — дешевле вдвое. Дело, конечно, не в том, что старые дома дешевеют, просто дорожают они куда медленнее.

Причина в том, что буквально несколько лет назад в Сингапуре утвердился новый подход к элитному жилью. Раньше строили дома почти одинаковые, ничем не выдающиеся, хотя и удобные для жизни. Теперь этого мало, люди хотят жить в интересных, необычных зданиях, построенных по оригинальному проекту. К тому же в моду вошли «зеленые технологии» и «умные дома». Так, квартиры в упомянутом уже One Shenton — двух башнях на общем стилобате с встроенными в футуристическую конструкцию живыми деревьями — были распроданы в первые же месяцы.

«Мы начали строить дома совершенно нового уровня. Это современные материалы, „зеленые технологии“, экономия электричества и воды»,— объясняет один из богатейших людей Азии сингапурский миллиардер Квек Линг Бинг, председатель правления крупнейшей в Сингапуре девелоперской компании CDL-group.

И теперь в городе бум на строительство культовых домов. Все серьезные девелоперы (сингапурскую «большую тройку» составляют CDL-group, Capital Land и Keppel Land) пытаются в этом друг друга перещеголять. Пожалуй, самый вероятный кандидат на победу — роскошные апартаменты St. Regis с персональными лифтами и приставленным к каждой квартире дворецким. Квартира с четырьмя спальнями площадью 200 кв. м обойдется здесь в 8 млн сингапурских долларов (136 млн руб.).

В очень большой степени цена жилья зависит от района. Самые престижные районы — 9-й, 10-й (в нем, кстати, расположен St. Regis) и 11-й в старой части города, а также 1-й и 4-й — так называемый Морской Залив и остров Сентоза. Для сравнения: 1 кв. м в кондоминиуме Shelford Suites (11-й район) стоит около 295 тыс. руб., а в новом жилом комплексе Livia в окраинном районе возле аэропорта — 110 тыс. руб. Большую квартиру с четырьмя спальнями (читай: шестикомнатную) в этом недорогом доме можно купить всего за 1 млн сингапурских долларов (17 млн руб.).

Кстати, если, потратив миллион на квартиру, еще столько же вложить в какой-нибудь сингапурский бизнес или венчурный фонд, можно смело становиться в очередь за видом на жительство. Так работает одна из программ привлечения иностранных инвестиций. Тем же целям служат и некоторые особенности налоговой системы. В Сингапуре нет налога на наследование и на рост капитала, а налог на доходы физических лиц ни при каких обстоятельствах не превышает 20%.

Налог на жилье зависит от того, как это жилье используется. Подсчитывают, какой годовой доход эта недвижимость могла бы принести при сдаче в аренду. И если квартира или дом действительно сдается, ежегодно придется платить по 10% этой суммы. Если же хозяин квартиры живет в ней, налог снижается до 4%.

Что хорошо в сингапурском рынке недвижимости, так это цена входного билета: элитная недвижимость стоит в среднем куда меньше, чем, скажем, в Гонконге или Токио. При этом экономика города-государства интенсивно развивается, приезжают иностранные специалисты. Большие надежды сингапурцы возлагают на строящиеся в деловой части города казино, которые должны сделать его чуть ли не игорной столицей Азии. Что вполне возможно — ведь вокруг множество исламских стран и Китай, где азартные игры запрещены. Еще два события, которые подогреют местный рынок жилья,— этап «Формулы-1» и юношеская Олимпиада 2010 года.

Никита Аронов

Игорь Индриксонс,

руководитель отдела международных инвестиций компании IntermarkSavills

Мягкий инвестиционный климат

На Западе к Сингапуру большой интерес, в России он только зарождается. Согласно отчету совета по городской перепланировке Сингапура, в 2007 году русские купили более 60 объектов недвижимости, в основном в самых дорогих районах. Мы полагаем, что многие из этих объектов недвижимости сдаются или будут сдаваться в аренду.

Скорее всего Сингапур станет более удобным для инвестиций. Это довольно цивилизованный регион для инвесторов. Там есть система опционов, а эту стратегию преследуют все инвесторы мира, причем не только частные, но и крупные фонды и инвестиционные банки.

У инвестирования в рынок недвижимости Сингапура существует ряд преимуществ. Во-первых, это либеральные условия на рынке, с низкими налоговыми режимами. Для иностранцев не существует ограничений на владение кондоминиумами и апартаментами. Иностранцы могут приобрести земельную собственность в Сентозе, правда, с определенными условиями. Отсутствуют ограничения на передачу прав собственности, в любое время инвесторы могут продать объект недвижимости кому угодно. Отсутствует также валютный контроль, процесс продаж легкий и открытый, ставки на ипотеку низкие, высокая доля кредитования (до 70%).

Во-вторых, учреждена правовая система для защиты инвесторов и владельцев недвижимости. Инфраструктура и уровень жизни в Сингапуре — одни из лучших в мире, политический и социальный климат стабилен.

В Сингапуре наблюдается устойчивый рост стоимости недвижимости за последние четыре года и особенно за последние 18 месяцев. Это можно объяснить несколькими причинами. Последние годы идет интенсивное вливание иностранного капитала на рынок недвижимости благодаря общей оптимистичной тенденции на этом рынке и в экономике вообще. Сингапур на сегодняшний день — это главный центр по управлению частным капиталом в мире. Иностранцы, особенно из стран региона, таких как Индия, Малайзия и Индонезия, осуществляют инвестиции в Сингапур. Существуют привлекательные структуры инвестирования и финансирования — как для местных жителей, так и для иностранцев. Во многих странах региона ипотечная ставка с двухзначными процентами, а ставка по ипотеке в Сингапуре ниже 4% в год.

В эксклюзивном (элитном) сегменте цены на недвижимость повысились в 2007 году на 30%, однако в дальнейшем упали приблизительно на 10% вследствие коррекции рынка и мировой неопределенности. Цены на недвижимость класса премиум должны держаться, так как повышен интерес к таким объектам. На этот год ожидается рост стоимости капитала в данном сегменте еще на 5–10%, поскольку стоимость капитала подкрепляется вескими экономическими основаниями.

В ближайшей перспективе (скажем, в следующие 6–12 месяцев) рынок недвижимости по-прежнему останется дезориентированным ввиду мировой неопределенности. Однако с учетом веских экономических факторов, как на местах, так и в регионах, особенно с учетом продолжительного экономического роста в Индии и Китае, рынок сингапурской недвижимости готов быстро вернуть свои позиции, когда минует кризис в США. Ожидается, что спрос останется высоким. Существует довольно много ликвидных средств на рынке. Уровень занятости останется высоким. В 2009–2010 годах откроются два новых объединенных курорта с казино, которые создадут больше возможностей инвестирования в туризм и сопутствующие услуги. В целом перспективы на следующие несколько лет положительны, и потенциал огромен.

ДОМ зарубежная недвижимость

Абхазская русалка

При формировании цены важны состояние объекта и его историческая ценность, так как многие дома в Абхазии являются памятниками архитектуры. Цена квадратно метра уже сейчас превышает $ 3000.

соседи

(Окончание. Начало на стр. 17)

По данным агентства «Юг», за двухкомнатную квартиру в 200 м от моря, приобретенную в Гагре в 2000 году за $3 тыс., сегодня можно выручить около $100 тыс. ($2 тыс. за кв. м). По подсчетам компании Argo Real Estate, с марта 2006-го по август 2008 года стоимость квадратного метра на квартиры в центральной части города в Сухуме выросла более чем на 250%. «Если в начале 2006 года стоимость квадратного метра в центральной части Сухума в среднем составляла $350, то сегодня — $800–1700. Недавно зафиксирована рекордная для центра Сухума стоимость квадратного метра в трехкомнатной квартире — $3000»,— отмечает госпожа Пинчук.

Традиционно самые дорогие районы республики наиболее близко расположены к границе с Россией — это Цандрипш, Гагра и Пицунда. При формировании цены важны состояние объекта и его историческая ценность, так как многие дома в Сухуме и Гагре являются памятниками архитектуры. Есть и другие ценообразующие факторы: статус (национализированная недвижимость или собственная), наличие документов и их юридическая чистота. Существенную роль, как и везде, играет удаленность объекта от моря, транспортная доступность, общее состояние инфраструктуры района и его престижность.

За последние восемь лет особенно поднялись в цене прибрежные районы — до 200 м от берега моря. Гендиректор абхазского агентства недвижимости «Страна мимоз» Мария Парамонова отмечает, что цена на земельный участок в красной зоне Гагры и Пицунды начинается от $10 тыс. за сотку. В Сухуме и Афоне пока еще можно найти что-то в прибрежной зоне по цене около $5000–6000 за сотку, в городе Очамчира — $3000–4000. «У поселка Мюссера своя история, в прошлом его населяли работники пансионата им. Лакоба и сталинской дачи. Стоимость квадратного метра в этом полузаброшенном месте в доме под капитальный ремонт составляет сегодня около $250»,— говорит госпожа Парамонова. Оксана Пинчук замечает, что пока недооцененным, но весьма перспективным считается Очамчирский район, расположенный на границе с Грузией. Этот факт понять можно. Напомним, что именно здесь 11 августа высаживался десант российских миротворцев.

Несмотря на увеличение среднего «чека» на отдых в Абхазии, стоимость размещения по сравнению с 2004 годом увеличилась незначительно (100–350 руб. — частный сектор, 400–800 руб. — квартира). По словам гендиректора агентства «Гича» Лиры Кварцхава, сейчас комната в частном секторе обходится в 350–500 руб. на человека, квартира «под ключ» — 1000–1500 руб. в сутки. В среднем доход владельца однокомнатной квартиры в Сухуми, сдаваемой в аренду за 600 руб. в сутки, составит за сезон (90 дней) около 54 тыс. руб. ($2250, если считать по курсу 1:24). Владелец частного дома на пять комнат, расположенного в Сухуми, при стоимости одного места в 200 руб., получит за сезон 180 тыс. руб. ($7500). Это в том случае, если им удастся обеспечить заполняемость своих «отелей». В этом году абхазы ждали больше 1 млн туристов, но уже после первых терактов стало понятно, что сезон сломан. «Курорты пустовали, отдыхающие массово отказывались от путевок, лишь в августе пошел стабильный поток туристов. Из-за конфликта в Южной Осетии кто-то уехал, но затем турпоток восстановился»,— рассказала госпожа Кварцхава.

Владельцы недвижимости должны обеспечить не только ее заполняемость, но и решить коммунальные проблемы. Если электричество в республике стоит копейки, то с газом и водой большие проблемы. Вот уже 16 лет, со времен войны с Грузией, жилищный фонд Абхазии находится в плачевном состоянии. «Были разрушены коммуникации, дороги. В многоквартирных домах жильцы сами обустраивают свой быт: ставят водяные насосы, автономное электрическое отопление, нагреватели для горячей воды»,— рассказывает госпожа Парамонова. По ее словам, за последние два года выделялись средства для обустройства ЖКХ, так, в Новом районе Сухума заменили коммуникации и привели в порядок фасады домов.

Риски для покупателя

Основная проблема покупателей недвижимости в Абхазии — ее юридический статус. Иностранцы не имеют права покупать здесь квартиры, дома и тем более землю (ее можно только арендовать). Есть несколько схем, позволяющих приобрести здесь недвижимость, но они не дают гарантий ее сохранения. Единственный вариант — стать гражданином Абхазии. «Если вы являетесь ценным специалистом, например врачом или учителем, то теоретически можно получить вид на жительство и гражданство на льготных условиях. На практике собирается комиссия из 10–15 человек и решает, нужны вы тут или нет. В большинстве случаев решение будет отрицательным»,— объясняет российским покупателям на своем сайте госпожа Парамонова.

ИТАР-ТАСС

Хотя Сухум и является столицей Абхазии, цены здесь довольно низкие: $0,8–1,7 тыс. за квадратный метр. А количество предложений максимальное

Поэтому первая схема — приобретение квартиры по доверенности, которая дается на три года, а потом старые владельцы квартиры, которые не теряют права собственности на недвижимость, должны ее продлить. Гарантий, что те захотят это сделать, немного, особенно если учесть, что они получили $3 тыс. за то, что сегодня стоит $10 тыс. Столь же велики риски при оформлении завещания. Таких потерпевших сейчас в Абхазии очень много, особенно среди купивших квартиры и дома в 2003–2005 годах.

Вторая схема — регистрация совместного предприятия с гражданином Абхазии в любом долевом участии (стоимость этого мероприятия в Абхазии — $2 тыс., через посредников в Сочи — 20% от стоимости сделки) и оформление недвижимости на это юридическое лицо. Применение схемы обязывает вести коммерческую деятельность, в противном случае владельцем недвижимости через некоторое время заинтересуется налоговая инспекция.

Но риски покупателя этим не ограничиваются. Даже в случае если у него есть полное доверие к продавцу, недвижимость он может потерять. «Основные риски связаны с отсутствием земельного кадастра и единого реестра зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Все сделки проходят только регистрацию в БТИ»,— утверждает Оксана Пинчук. Она считает, что именно это породило немало злоупотреблений, а риски для иностранных граждан заключаются прежде всего в недостаточной проверке ими предлагаемых к продаже объектов. Особенно недвижимости, брошенной грузинами, бежавшими из Абхазии во время войны. В законодательстве непризнанной республики существует пункт, позволяющий через суд получить право собственности на такой объект. Но лишь в случае, если ты — гражданин Абхазии, 10 лет ухаживал за этой недвижимостью и нет препятствий со стороны прежних владельцев.

Сегодня страхования недвижимости и имущества в Абхазии нет, но ситуация изменится в сентябре. Как сообщил «Коммерсантъ-Дому» гендиректор государственной компании «Абхазгосстрах» Беслан Тарба, сейчас юристы дорабатывают технические параметры договоров. «Мы работаем с российскими партнерами — страховой компании „Капитал“, ЖД ЖАСО, группой „Уралсиб“, „Макс“, „Мегарус-д“ и прочими. В начале августа планировали начать страхование объектов недвижимости, но перенесли старт кампании на сентябрь»,— заявил Беслан Тарба.

Застраховать свою недвижимость смогут не только юридические лица, создавшие СП на территории Абхазии, но и иностранные граждане, которые приобрели ее по доверенности. Огласить расценки на эти услуги «Абхазгосстраха» господин Тарба пока не готов. Поэтому радоваться владельцу недвижимости рано — нужно посмотреть, во что ему обойдется страховой полис.

Перспективы

Местные риэлтеры настроены оптимистично, они считают, что и введение механизмов страхования, и утверждение недавно вынесенного на рассмотрение парламента законопроекта, разрешающего иностранным гражданам свободно приобретать первичную недвижимость в Абхазии, лишь увеличат ее стоимость и привлекательность региона для инвесторов. «Единственный риск для покупателей — военная агрессия Грузии, однако в местных политических кругах уверены, что после грузино-осетинского конфликта особенно остро встал вопрос о признании Абхазии независимым государством, который решится в пользу Абхазии. И тогда риски практически сведутся к нулю»,— считает Мария Парамонова.

Пока невозможность официально приобрести квартиру или дом иностранному гражданину делает недвижимость в этой республике похожей на русалку из анекдота: «Взял бы! Только как?» Признание Абхазии независимым государством и введение страхования недвижимости может кардинально изменить ситуацию и превратить русалку в весьма привлекательную девушку.

Признания независимости ждут все. Кто-то из риэлтеров уверен, что до этого долгожданного момента осталось буквально пару недель. Кто-то считает, что это случится еще до наступления 2009 года. В агентстве «Юг» прогнозируют увеличение стоимости недвижимости в республике в три-четыре раза, а госпожа Парамонова считает, что в 2009 году цены сравняются с Москвой.

Татьяна Рютина,
главный редактор журнала «Белый бизнес», специально для «„Ъ“-Дом»

прямая речь

А вы бы недвижимость в Абхазии купили?

Елена Андреева,
президент холдинга охранных предприятий «Бастион»:
— Несмотря на высокую доходность, я бы не стала покупать там никакую собственность. Это очень рисковые приобретения. Чем закончится ситуация в зонах конфликта, неизвестно. А как поведет себя Грузия, если возобладает ее позиция, очевидно. Во многих местах она национализировала собственность, и люди остались ни с чем. Возможен и такой вариант: будут созданы условия, когда купленной в Абхазии собственностью нельзя будет воспользоваться. Для меня безопасность получения доходов важнее. Даже после снижения рентабельности инвестиции в недвижимость в Москве и Питере мне кажутся более предпочтительными.

Мартин Шаккум,
председатель комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям:
— Ну, сам-то я не рискнул бы. Все-таки статус Абхазии еще не ясен. Хотя, с другой стороны, растущий рынок сигнализирует о стабильности. В любом случае я приветствую тех, кто покупает там недвижимость. Само местоположение Абхазии уникально: климат, горы, море, да и цены, пусть и выросшие, не так высоки. Так что нет ничего удивительного в том, что находятся люди, готовые на риск.

Умар Джабраилов,
заместитель председателя комитета Совета федерации по международным делам:
— Я бы с радостью там поселился. Но не столько из-за будущей прибыльности недвижимости, хотя сейчас это выглядит перспективно, сколько из-за того, что Абхазия — это прежде всего роскошная природа, благодатный климат, добродушные люди. А главное — там мирная обстановка, обеспеченная правильной внешней политикой России.

Полина Дашкова,
писательница:
— Теоретически купила бы. Я очень люблю Кавказ и Черное море. Но практически дело упирается даже не в деньги, а в нехватку сил и времени. За любой недвижимостью нужно следить. И хотя ездить в зарубежный дом можно раза два в год, следить за ним придется постоянно.

Анатолий Аксаков,
президент Ассоциации региональных банков России:
— Конечно, самое время покупать. Скоро Абхазия станет независимым государством, цены на недвижимость там резко возрастут. Помимо этого этот регион близок к Сочи, что накануне Олимпиады тоже весьма выгодно. Но с точки зрения природы, климата и моря мне больше нравится в Крыму, хотя там ситуация менее стабильная.

Российский МИД не формулировал свою позицию по вопросу о целесообразности приобретения недвижимости в Абхазии. Как сказал „Ъ“ *заместитель начальника департамента информации и печати МИД РФ* **Игорь Ляпин-Фролов,** «рыночные риски существуют для всех», и принимать решения — дело самого человека. При этом дипломат добавил, что «ситуация в Абхазии сейчас стабильная, а что там будет дальше — посмотрим».

ЦЕНОВАЯ ГРАДАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ АБХАЗИИ

САМЫЕ ДОРОГИЕ

г. Гагра — самый дорогой и популярный среди туристов курорт Абхазии. Двухкомнатная квартира в 200 м от моря — $100 тыс. Земельный участок на побережье — от $10 тыс. за сотку

п. Цандрипш (Гантиади) — поселок, расположенный рядом с российской границей. Цены на недвижимость чуть ниже, чем в Гагре

г. Пицунда — один из лидеров по стоимости недвижимости. Отдален от трассы Адлер—Сухум, один из немногих городов, не затронутых войной. Земельный участок на побережье — от $10 тыс. за сотку

ПОКА НЕДООЦЕНЕННЫЕ

г. Новый Афон — стоимость недвижимости ниже, место спокойное. Основной поток туристов и паломников направляется к главным достопримечательностям: первые — к пещере, вторые — к монастырю. Земельный участок на побережье — $5–6 тыс. за сотку

г. Сухум — столица Абхазии с недооцененной пока недвижимостью. Стоимость кв. м — $0,8–1,7 тыс. Максимальное число предложений. Достопримечательности — ботанический сад и обезьяний питомник. Земельный участок на побережье — $5–6 тыс. за сотку

г. Гудаута — расположен на трассе Адлер—Сухум между городами Новый Афон и Сухум. Цены невысоки, предложений мало

г. Очамчиры — самый западный район Абхазии, на границе с Грузией. Недвижимость — самая дешевая. Земельный участок на побережье — $3–4 тыс. за сотку

Источник: агентства недвижимости «Юг», «Страна Мимоз», «Гичи», Soned и Argo Real Estate

ПРИВОЛЬЕ
усадьбы на Оке

Первый поселок
бизнес-класса на Оке
(Симферопольское шоссе,
98 км от МКАД)

Предлагаются 1– и 2–х этажные дома площадью от 180 до 250 м² на земельных участках от 18 до 29 соток со всеми центральными коммуникациями, а также участки от 20 соток без обязательного подряда на строительство.

www.privolie.ru

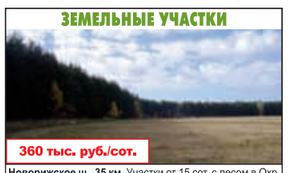
ООО «Велес Капитал Девелопмент». Реклама

Отдел продаж в Москве: +7 (495) 788–58–57
Менеджер на объекте: +7 (495) 925–18–83

Велес Капитал
ДЕВЕЛОПМЕНТ

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



360 тыс. руб./сот.

Новорижское ш., 35 км. Участки от 15 сот. с лесом в Охр. Коттеджном поселке «Надоважино», без подряда на строительство все центральные коммуникации.

www.newriga.ru 152-01-01

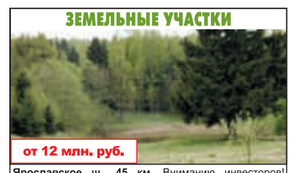
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Новорижское ш., 55 км, д. Иваньево. 8 км от Звенигорода. Имущ. комплекс (бывший пансионат): зем. уч. -33 га+ 70 зданий, собственность. Земли населенных пунктов, под комплексное жил. строительство. Все коммуникации. Собственник. **780-72-82, 8-499-257-43-34**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Новорижское ш., 55 км, д. Иваньево. 8 км от Звенигорода. Имущ. комплекс (бывший пансионат): зем. уч. -33 га+ 70 зданий, собственность. Земли населенных пунктов, под комплексное жил. строительство. Все коммуникации. Собственник. **780-72-82, 8-499-257-43-34**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



от 12 млн. руб.

Ярославское ш., 45 км. Вниманию инвесторов! Предлагаются участки от 2 до 15,6 га под дач/строй. Р-н Абрамцево, Хотьково, Ровн. живоп. поля, прим. к лесу, озерам. Ком-ции по гр. Хор. подъезд. Док-ты готовы! ПРЕДМЕСТЬЕ. **8-926-779-65-04**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 10 км. от МКАД, д. Семкино. Загородная Резиденция на берегу Клязьминского водохранилища. Дом 436 м² (кирпич), своб. планировка, уч.18,5 сот. Живописное место, рядом лес. Центр.ком-ции. Солидные соседи. **8-905-779-60-64**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 24 км от МКАД. Дом 230 м² на участке 13 соток, в КП «Зелёный оазис». Все коммуникации. Развитая инфраструктура. По границе посёлка лес, в 250 метрах - озеро Долгое, Пляж, лодочный причал, есть всё необходимое для круглогодичного проживания и активного отдыха. Ипотека, рассрочка, от застройщика. ООО "Концепт Иммо Девелопмент"

www.greenoasis.ru, 506-11-33

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 44 км. «Альпийская деревушка», д. Сокольники. Кирп. котт, 320 м² на уч. 15 соток с лесн. дер. 3-ур., 4 сп., 2с/у, зим. сад, камин, зал, панор. остекл., тепл. полы, гараж на 2 а/м, круп. подъезд. Все комм-ции. «МИЦ - недвижимость».

www.mosipoteka.ru 648-14-14, 506-40-30

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 43 км от МКАД. «Морозово Хауз». Деревянные коттеджи ручной рубки 167 м, 196 м, скандинавский лафет, диаметр бревна 32-45 см., архангельская сосна, уч. 10-15 сот. с лесом, панорамное остекление, 2-ой свет, 2 с/у, коммуник. центр., отопление-газ. В клубном пос. на 15 домов, теннисный корт, охрана.

www.su7.ru 8-906-782-86-98, 8-906-719-40-31

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Егорьевское ш. Уникальный коттеджный посёлок Садко, расположенный в 37 км от МКАД по Егорьевскому ш. Дома 127-202 м², участки 11-13 соток, в домах выполнена полная внутренняя отделка. В посёлке все центральные коммуникации, асфальтированные дороги, уличное освещение, инфраструктурные объекты. Ипотека. ООО «Садко-Инвест».

www.sadko-poselok.ru 739-03-22

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

38 400 тыс. руб.

Калужское ш., 20 км от МКАД. в охран. коттедж. пос. «Ново-Троицкое». Удобн. функц. кирп. дом «под ключ» 350 м² на благоуст. уч. 15 соток. Кухня-столовая, гостиная , 3 спальни, 2 с/у, мансарда, сауна, веранда, гараж. Все коммуник. От Застр. **508-32-95, 782-45-54**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

20 400 тыс. руб.

Калужское ш., 21 км от МКАД. В охр. котедж. пос. «Ново-Троицкое-1» уютный дом 362 м² с гаражом на 1 а/м на уч.15 соток, все коммуник.: гостиная, кухня-столовая, 2 с/у, 3 спальни. От застр., без отделки.

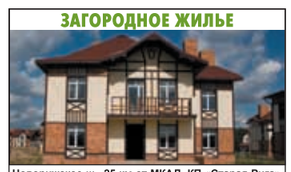
508-32-95, 782-45-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 23 км от МКАД. «Резиденция МОНОЛИТ» 3-ур. Усадьба 500 м² на участке 30 соток. 100% оплачены работы по отделке. Сдача под ключ - сентябрь 2008. Газ, Эл-во, ТВ, Интернет, системы кондиционирования, канализации, водоснабжения. Все вкл. и функционирует. Английская сантехника. Теплые полы.

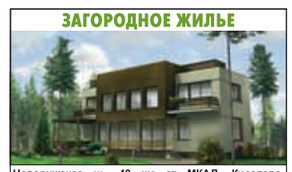
660-71-38 Егоров Денис Сергеевич

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Новорижское ш., 25 км от МКАД, КП «Старая Рига». Готовый дом по авторскому проекту площадью 280 м² на участке 13,5 соток. Все коммуникации, круглосуточная охрана, инфраструктура. Поселок построен и обживается. **Собственник. 8-926-372-02-70**

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ



Новорижское ш., 40 км от МКАД, Киселево. Резиденция 560 м² на лесном участке 44 сот. в элит-ном коттеджном поселке. Охрана, все коммуникации, инфраструктура. Рядом река, кругом лес.

8-909-687-63-60

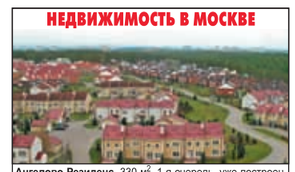
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

57 млн. руб.

Осташковское ш., 20 км. Коттедж новый с авторским дизайном 530 м² на 15 сотках в охраняемом поселке на берегу Пестовского водохранилища. Готов к проживанию.

www.pksf.ru 8-909-956-50-12

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Ангелово-Резиденс, 330 м², 1-я очередь, уже построен. Минимальная отделка завершается в ноябре 2008. Рядом Европейский медицинский центр, Британская Международная школа с д/с, спорткомплекс 14000 м2.

ID 41889, Evans Real Estate **www.evans.ru, 232-67-03**

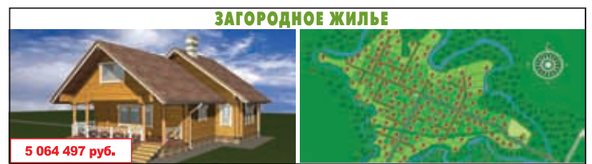
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

23 млн. руб.

Пятницкое ш., 55 км. Дачный комплекс на земельном участке 25 соток. Истринское в/д. Два дома 500 м², сауна, закрытый бассейн, теннисный корт, детская площадка, сад.

741-95-32 Александр

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

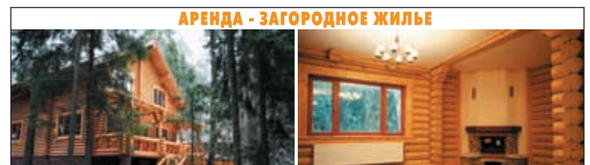


5 064 497 руб.

Симферопольское ш. 90км, Коттеджный поселок «Бобровый остров». Дома из сухого оцилиндрованного бревна, площадью 128-308 м² на участках 10-26 сот. Все коммуникации (свет, скважина, септик, газ), охраняемая территория, инфраструктура, лес, река. Живописное место.

www.b-ostrov.ru, www.timber-product.ru, 225-78-37

АРЕНДА - ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

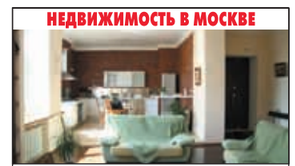


от 11,5 до 17,3 млн. руб.

Калужское ш., 25 км от МКАД. Английский поселок «Hyde Park», 224 коттеджа площадью 171-324 м². Фитнес-центр с бассейном (25 м на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, спорт. площадки. ТЦ с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Ипотека. ООО "Строй-пласт".

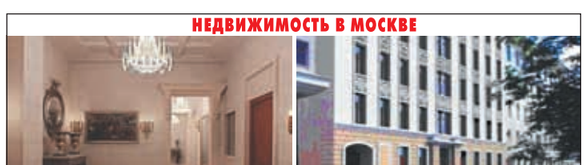
www.hydepark25.ru 58-55-999

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Б. Казенный пер., Четырехкомнатная квартира площадью 107 м² в тихом переулке в районе Чистых Прудов. Евроремонт, 2 с/у, полностью меблирована, оборудована бытовой техникой. Интернет, кабельное телевидение. ID 41202 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Арбат. Элитный дом в районе дом рассчитан всего на 9 квартир, что способствует созданию приватной атмосферы. Реконструкция старинного здания с сохранением истор.фасада и совр.инженерией, В продаже 3-5 комн. кв, удобной планировки площадью 128,82 - 187,89 м². Подземный паркинг, охрана, благоустроенная территория. ООО "Эст-а-Тет"/Est-a-Tet

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Б. Строченовский пер., 3-комнатная кв-ра 105 м² в дореволюционном доме. Евроремонт, 2 с/у, джакузи, полностью меблирована, оборудована стиральной и посудомоечной машинами. Интернет, кабельное телевидение. Лифт. ID 41329 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. ВДНХ. ул. Бажова, д. 8. Пентхаус в ЖК «Каменный цветок». 2-уровн, пентхаус с панорамн, остек, общ. пл. 272,2 м². Вид на Москву и парк «Лосиный остров». Предусмотрено место для камина. Подзем. паркинг. Террит. круг. охран. Дом сдан. ООО «ППМ-недвижимость». **www.ppm-r.ru (495) 741-29-01**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. ВДНХ. ул. Бажова, д. 8. ЖК бизнес-класса «Каменный цветок» находится в эколог. чистом районе столицы, вблизи парка «Лосиный остров». Благоустр. территория гостевая парковка, детская площадка, подзем. паркинг. Дом сдан. ООО «ППМ-недвижимость». **www.ppm-r.ru (495) 741-29-01**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ГРЮНВАЛЬД. Квартал класса «de luxe» в Сколково. Единственный совместный проект знаменитых архитектурных бюро: «Проект - Меганом», «Остожёнка», NPS TCHOBAN VOOS, AssmanSalomon AS. ЗАО «Мосстройреконструкция». **www.msr-lsr.ru 661-71-71**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ул. Гиляровского, 55. Продажа пентхаусов в клубном доме в центре Москвы, Пентхаусы площадью от 260 м² имеют собственные зимние сады и выход на эксплуатируемую кровлю. Современная инженерия; шикарная отделка общественных зон. Охраняемая благоустроенная территория, подземный паркинг. Дом построен и сдан. Est-a-Tet

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Дубнинская ул. Блок из 2-х квартир (4 + 1) об. пл. 170 м². в новом элитном доме. Евроремонт, подогреваемые полы, 3 с/у, сауна, джакузи, подвальное подсобное пом-ние, место в подземном паркинге. ID 16378 **www.evans.ru, 232-67-03**

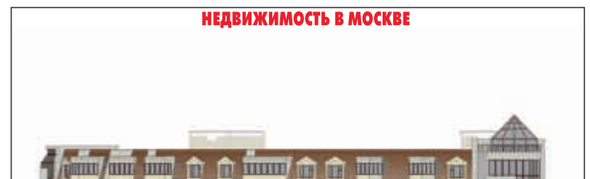
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Инженерная ул., Уютная 3-комнатная квартира общей площадью 82 м². Евроремонт, новый паркет, полностью меблирована современной мебелью. Огороженная территория. Охраняемая парковка. ID 40319 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Красина ул., Уютная 2-комнатная кв-ра общей площадью 60 м². Евроремонт, подогреваемые полы, полностью меблирована современной мебелью. Терраса 20 м2. Огороженная тер-рия. Охраняемая парковка. ID 24038 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Куркино. Новый жилой комплекс бизнес-класса «8 микрорайон» Куркино - малоэтажные корпуса, единый архитектурный стиль, отличное местоположение, развитая инфраструктура, благоприятная экология Квартиры от 43 м² до 135 м². Срок сдачи – III квартал 2009 года. ЗАО "Авеню-Риэлти"

725-76-48, 518-34-64

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ленинский проспект, 106-1. Элитный жилой дом переменной этажности (11-13-10). 2-6 комнатные квартиры площадью от 91 до 218 м². Начало продаж. ОАО "Квартал".

www.kvartal.ru, 232-22-11

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Ленинский проспект, 114-1. Элитный жилой дом переменной этажности (11-12-9). 2-5 комнатные квартиры площадью от 106 до 226 м². Начало продаж. ОАО "Квартал".

www.kvartal.ru, 232-22-11

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Новый дом на Кутузовском. Лучшие квартиры и пентхаус с потрясающим видом на Парк Победы, Воробьевы горы и Кутузовский проспект. ЗАО «Мосстройреконструкция».

www.msr-lsr.ru (495) 933-88-12

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м. Новокузнецкая, Садовническая, 18. 3-к квартира-LOFT 190 м² с дорогим ремонтом. Имп.сантехника, встр.кухня Miele, гостиная с камином, домашний кинотеатр, совр.инженерия. Эксплуатир.овля 200 кв.м. с барбекю. Готова к проживанию.Вид на Кремль. Est-a-Tet **223-88-88**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Пожарский пер., 4-комн. кв-ра пл. 137 м² в дореволюционном доме в тихом переулке Арбата. Дизайнерский ремонт, полностью меблирована, 2 с/у, джакузи, подсобные пом-ния, 2 тел. линии. Охраняемая парковка. ID 40879 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Элитные квартиры в новом доме «Трилогия» в центре Москвы в районе Пресни. В доме 75 кв-р площадью 76-210 м², среди которых и небольшие 1-2-комн. квартиры и 7 пентхаусов на верхних этажах с возможностью организации сауны и камина. Современная инженерия, благоустроенная территория, многоступенчатая система безопасности, подземный паркинг на 110 м/м. ООО «Эст-а-Тет»/Est-a-Tet

223-88-88

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

м.Сокол, 1-й Балтийский пер. вл. 6/21 корп.1,2. 1,2,3,4 комн. квартиры. Монолит-кирпич, подземный паркинг, новостройка без отделки, дом сдан.

www.stolica21.ru, 363-00-60

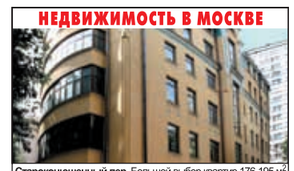
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

от 16 млн. руб.

м. Сокол. Факультетский переулок д. 6. Пентхаус. Площади 99, 130, 150, 180, 200, 300 метров, 22-23\23-этажного монолитно-кирпичного дома, огороженная территория, м/м в подземной автостоянке.

(925)740-83-55

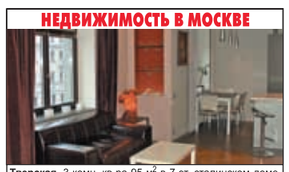
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Староконюшенный пер. Большой выбор квартир 176-195 м² с панорамным остеклением в новом клубном доме. Потолки 3,4 м. Огороженная территория. В доме бассейн и фитнес-центр. ID 5196, ЗАО "Компания Усадьба"

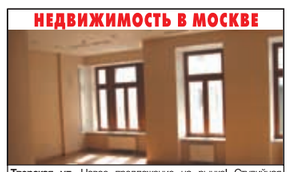
www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Тверская, 3-комн. кв-ра 95 м² в 7-эт. сталинском доме. Дизайнерский ремонт, полностью меблирована в совр. стиле, кондиционирована. Гардеробная комната, подсобные пом-ния. Огороженная тер-рия, охраняемая парковка. ID 34531 **www.evans.ru, 232-67-03**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Тверская ул. Новое предложение на рынке! Студийная квартира с 67,3 м² с дизайнерским ремонтом в сталинском доме. Кухня-столовая со вторым светом, спальня. Паркинг. ID 5193

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Трубниковский пер. Выгодное предложение! 4х-комн. квартира с дорогой отделкой в клубном доме. Необычная планировка. Собственная служба эксплуатации. Видеонаблюдение, охрана. ID 5175

www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

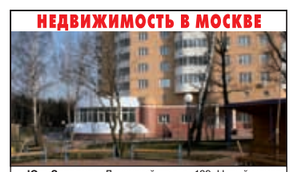
м. Университет. Мичуринский пр-т, квартал 5-б, корп. 1Б, 2Б. ЖК «Александр». Новый, 4-секц. дом перемен. эт. (12-23) строится в одном из престиж. районов столицы. Подзем. паркинг. Прекрасно развитая инфра-ра. 1,2,3-комн. кв-ры от 54,2 до 114,8 м². ООО «ППМ-недвижимость». **www.ppm-r.ru (495) 741-29-01**

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Шаболовка ул. Доступная роскошь! 5-комн. квартира 155 м² с ремонтом в новом доме. Панорамные виды города. Огороженная охраняемая территория. 2 м/м в подземном паркинге. ID 5194

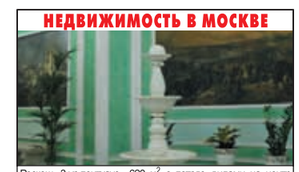
www.usadba.ru, 777-07-70

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



м. Юго-Западная. Ленинский пр-т, д. 139, Новый моно-кирп, 22-эт, 2-секц, дом с двухуров, подземн. паркингом, Спортивно-оздоров, комплекс, детская площ-ка, огражден. территория. Тропаревский лесопарк. Дом сдан. ООО «ППМ-недвижимость». **www.ppm-r.ru (495) 741-29-01**

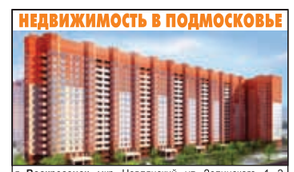
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



Черногория. Продажа квартир от 20 до 100 м² с прекрасным видом на море. Строительство завершено!

www.setak-invest.ru, Черногория: 069-282-507, 069-813-178; С-Петербург: +7-921-965-00-01

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ



г. Воскресенск, мкр. Новлянский, ул. Зелинского, 1, 2, 3-комнатные квартиры, в 17-этажном панельно-каркасном доме. ООО «ИАСЭ».

www.iase.ru (495) 937-79-97

НЕДВИЖИМОСТЬ В ПОДМОСКОВЬЕ

от 85 000 руб./м²

Красногорск, ул. Речная, мкр. 1. Элит. ЖК Красногорская Ривьера, 1-2-3-4-комн. кв-ы, наземн. подзем. паркинг. Рядом парк, плотина, лыжный стадион, лес. Элит.место. Вся инфр-ра. ГК-4 кв. 2008 г. Ипотека. ООО «Компания Алькор».

www.alcor-realty.ru 562-31-46, 8-903-144-82-00

НЕДВИЖИМОСТЬ В ГЕЛЕНДЖИКЕ

Геленджик. Коттеджный поселок «Династия». Поселок таунхаусов у моря. Развитая инфраструктура. Бассейны, детские и спорт. площадки. Завершение строительства. Группа компаний SEAGATE.

www.domdinastia.ru, 926-30-30

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

135 га Усадьба в Баварии между Мюнхеном и Альпами, включая 40 га леса, собств, охот, угодье, 7.521 м² строений(замок, конюшни, гостдома). От собственника.

www.castle-bavaria.com

+7(962)996-77-46, +49 (040)71-66-82-15

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 31 тыс. руб./м²

Болгария. Panorama Албена – Кранево Шикарные панорам, виды на море и горы, 5 мин, неспешной прогулки и вы на великолепном чистом пляже. Полный спектр различ. услуг и предн. не только для летнего проживания. Цена от Застройщика комиссионные 0%. Пл. от 37 м². **988-81-95**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 27 тыс. руб./м²

Болгария, Ахелой. Комплекс «Виноградники». Виллы и апартаменты. Винное производство, бальнеология СПА, гольф, конюшня, бассейны. Круглогодичное проживание. Расположен на холме с видом на море. Комплекс готов! **www.g-3.ru 641-25-15 ул. Лесная, д. 43**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 38 тыс. руб./м²

Болгария, Приморско. Комплекс «Алюр». Вблизи Международного молодежного центра. До моря 120 м. Готовность май 2009, СПА, охрана, бассейн, ресторан, room-сервис, и др. Лазурное небо, кристальное море, нежный золотистый песок.. **www.g-3.ru 641-25-15 ул. Лесная, д. 43**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 33 тыс. руб./м²

Болгария, Царево. Комплекс НЕСТИНАРКА. 100 м от моря, великолепный вид, есть готовые, есть строящиеся корпуса. Комплекс подходит для круглогодичного проживания. Площадь от 27 м². Рассрочка за строящиеся корпуса. Цена от Застройщика комиссионные 0%.

988-81-95

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 56 тыс. руб./м²

Болгария, Царево. Комплекс ПРИМЕЯ, 1я бер. линия, шик. фронт, вид на море. Отл. кач-во отд. и строит-ва. VIP террасы, ВСЕ КВ-РЫ ИМЕЮТ ФРОНТ, ВИД НА МОРЕ! Отл. предл-е с хор. потенциалом. Цена от Застройщика комис. 0%. Объект построен. Пл. от 67 м². **988-81-95**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 46 тыс. руб./м²

Болгария. САУТ БИЧ ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. Шикарный комплекс с меблировкой и отделкой класса люкс. 1я береговая линия, пляж песок чистое море spa центр и многое др.Объект построен и ПРЕДЛАГАЕТ УСЛУГИ ПО МЕНЕДЖМЕНТУ АПАРТАМЕНТОВ. Пл. от 45 м². **988-81-95**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

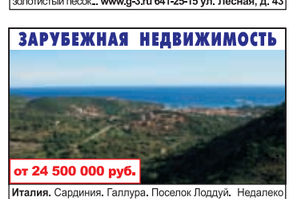
Болгария, «SPArk Resort&SPA». 5* комплекс апартаментов в центре г. Банско - одного из самых лучших горнолыжных курортов восточной Европы. Горный массив Пирин, предлагающий отличные условия для зимнего спорта, находится в непосредственной близости от комплекса. Студии и апартаменты предлагаются с качественной отделкой и мебелью. Из окон открывается великолепный вид на горы Рила и Пирин. Инфр-ра: SPA-центр с фитнес-залом, сауной и бассейном, ресторан, бар, служба сервиса. **+7 (495) 786-69-03**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 43 тыс. руб./м²

Болгария. SUNSHINE AND LOVE Албена — Кранево. Великолеп. девственно чист. место на самом берегу моря. Шик. широк. пляжи с чист. морем и золот. песком. SPA, терм. воды, хор. разв. инфр-ра. Цена от Застр-ка комис. 0%. Объект построен! Пл. от 67 м². **988-81-95**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



от 24 500 000 руб.

Италия. Сардиния. Галлура. Поселок Лоддуй. Недалеко от порта Оттиолу. Инф-ра, причал для яхт. Компл. из 4-х вилл от 104 до 185 м² с видом на море. Все ком-ции, отделка «под ключ», камин, с/техника. От собств., без посредн. Всегда лето. **www.italia-villa.com 222-46-08**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 6,8 до 12,4 млн. руб.

Испания. 1-я линия моря. Апартаменты 80-150 м², 2 спальни, 2 ванны, терраса, оборудованная кухня, мраморные полы, кондиционирование, подземный гараж, лифт, бассейн, сад, круглосут. охрана.

www.villamar.ru +7 495 231-93-92

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

50000 руб./неделя

Малайзия, Куала-Лумпур. Сдается 2-х этаж. вилла. Общ. пл. - 550 м2, уч. - 1150 м², 2 спальни, бассейн - 30 м 2, сауна, санузлы, два подъезда. Огорож. охран. терня. есть гараж и навес для двух автомобилей. Компания «Бизнес Строй» **+7(495)637-36-81, +7(495)637-43-34**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 45 000 руб./м²

Болгария, Поморие. Rich Daddy. 1-я линия, завершение строительства 2010 г. Апартаменты по ценам застройщика в лучших черноморских и горных курортах. Коммерч. недвиж. и зем. уч-ки. Ознакомительные туры. Полное сопровождение сделок и доверительное управление. АО «БРИФ».

www.bulrealty.ru 363-28-30

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

г. Бар. Черногория. Три многокв-х дома. 300 от моря, охрана, парковка, спортивный центр, стоянка для яхт, строится храм. Скидки в размере 20Е/м² на все кв-ры на сайте, при покупке двух и более квартир - скидки больше.

www.longruninvest.ru 8-926-829-36-21, 8-925-763-85-21

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

г. Рисан. Черногория. «Римские Дворики». От моря 60 м. Однospальные апартаменты, 65 м², с панорамным видом на море, с полной отделкой и оснащены итальянской бытовой техникой. Пляж и пирс. **dvoriki.com +7-903-549-45-14**

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

от 106 400 руб./м²

Черногория. Продажа квартир от 20 до 100 м² с прекрасным видом на море. Строительство завершено!

www.setak-invest.ru, Черногория: 069-282-507, 069-813-178; С-Петербург: +7-921-965-00-01

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Дом в Финляндии, 2 км от центра г. Lappeenranta, на берегу чистейшего озера Сайма. Дом каменный, 2-этажный 268,1/181,1 м², все центр. ком-ции. Итал. мебель, интернет, НТВ+, Уч. 23 сот. АН «PetroGroup».

www.petrgroup.ru, 917-49-99, 8-926-779-71-13

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

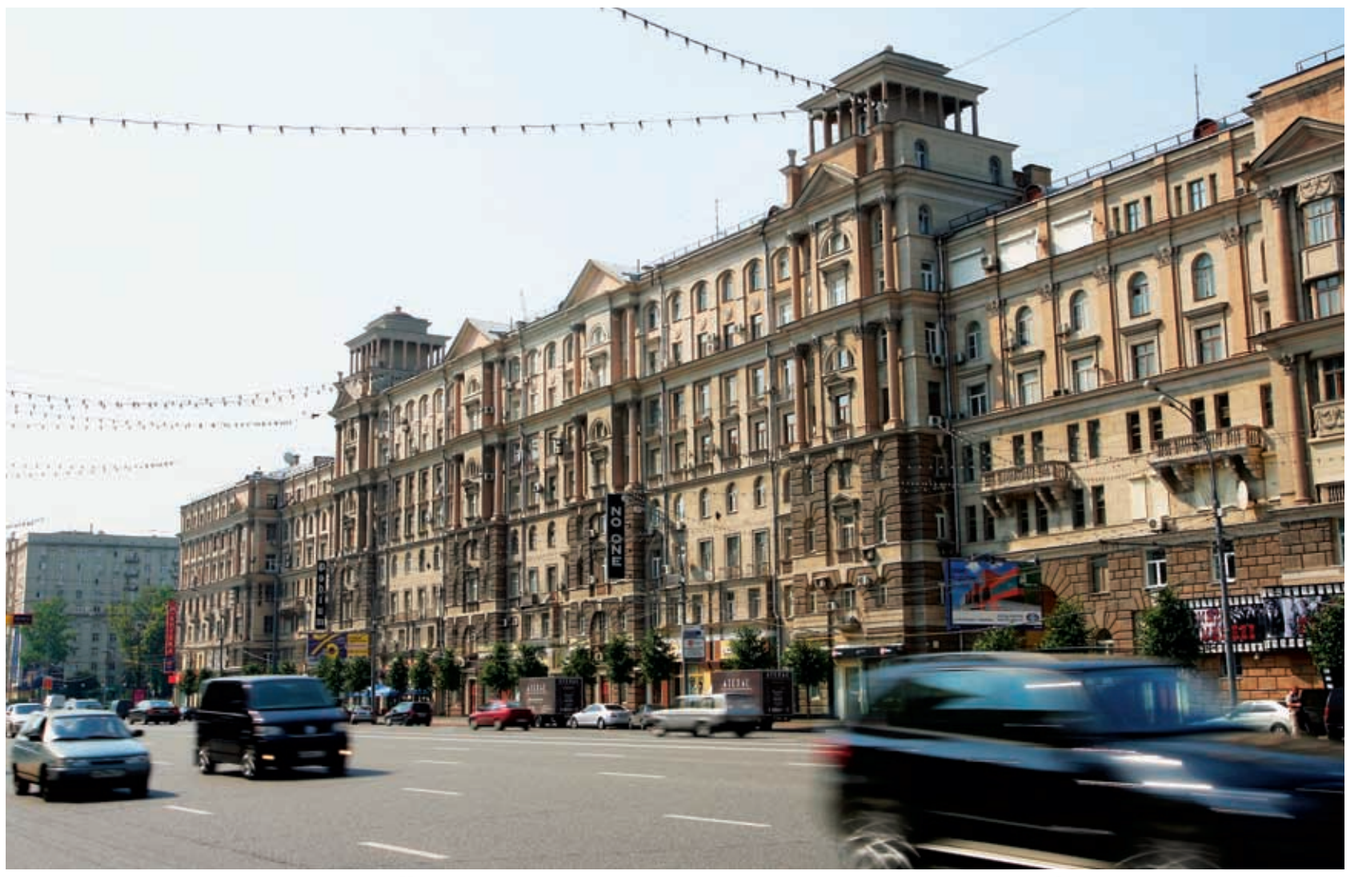
*С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ краеведение

Генеральная линия

легенда

В начале 1990-х годов квартиры в доме по Кутузовскому проспекту, 26, где прежде жили генеральные секретари ЦК КПСС Леонид Брежнев и Юрий Андропов, были в числе самых престижных в столице. Сегодня приоритеты сменились. В «брежневском» доме выставлено на продажу около двух десятков квартир. Но покупателей найти непросто. Люди с деньгами предпочитают не ворошить давно забытое прошлое, а приобретать жилье в элитных новостройках.



Партийные бонзы предпочитали жить в квартирах с окнами на проспект. Тогда на Кутузовском еще не было так шумно

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Дом с привидениями

«Вот окна на четвертом этаже, там Леонид Брежнев и жил»,— показал мне знаменитую квартиру владелец «Форда», припаркованного во дворе дома по Кутузовскому, 26. Здание не сильно отличается от соседних: сталинский ампир послевоенного периода. А часть строений на главной столичной магистрали смотрится богаче — за счет барельефов, которые на «доме Брежнева» практически отсутствуют. Четыре корпуса — от 7 до 12 этажей — обступают огромный внутренний двор. Именно этот дом выбрала для себя высокопоставленная партийная элита. «Кто у нас только ни жил — Брежнев, Суслов, Андропов,— перечисляет партийных функционеров автомобилист.— Были еще какие-то функционеры, всех не упомнишь».

Памятная доска с именем Юрия Андропова до сих пор украшает здание (глава КГБ СССР жил в этой квартире с 1968-го по 1984 год, до самой своей смерти), а вот брежневскую мемориальную доску украли во время перестройки. Недавно один из жильцов обнаружил ее в экспозиции небольшого музея в Германии.

Под колпаком

Партийные бонзы жили в девятиэтажном корпусе, расположенном вдоль Кутузовского проспекта. Сейчас это кажется странным. «Конечно, сегодня наиболее востребованным был бы корпус на набережной Шевченко, но тогда были свои представления о престиже, да и Кутузовский не был тогда таким шумным и загазованным»,— рассуждает директор отделения «Арбат» агентства недвижимости «Новый город» Валерия Родионова. С этажами по современным меркам руководство Советского Союза тоже промахнулось. Сегодня чем выше, тем престижнее — и виды лучше, и шума меньше, и воздух чище. Генсек Леонид Брежнев облюбовал для себя четвертый этаж, над ним на пятом располагалась квартира секретаря ЦК КПСС Михаила Суслова, а на шестом этаже жил председатель КГБ Юрий Андропов (возглавивший руководство страны после смерти Брежнева).

В стенах четырехкомнатной квартиры (общая площадь 155 кв. м, жилая — 90 кв. м) главного чекиста были расположены бойницы для снайперов, а прямо из подъезда можно было спуститься в метро (сейчас этот ход заделан). «Квартира Суслова имела примерно такую же площадь, а Брежнев занимал весь этаж, примерно 300 кв. м»,— говорит Валерия Родионова. Часть этой площади, «двушка» около 60 кв. м, была отдана под медчасть, где круглосуточно дежурил врач. Сегодня она отделена от «брежневской» квартиры, а в прошлом году была выставлена на продажу.

Жил в этом доме и глава МВД Николай Щелоков. «По одной из легенд, ему было поручено арестовать Андропова,— рассказывает ведущий эксперт агентства недвижимости DOKI Алла Аксенова.— Спецгруппы МВД должны были произвести захват чекиста рано утром, когда Москва еще спала. Но охрана отбила нападение „коллег“, было целое сражение, даже раненые». По другой легенде, в этом доме покончили с собой министр МВД Борис Пуго и его супруга Валентина. Однако от этих легенд жители дома открещиваются. «Щелоков здесь жил, но если бы было сражение, как врут журналисты, то весь дом переполошился бы, а ведь никто ничего не слышал,— приводит свои доводы жительница дома пенсионерка Анна Сергеевна.— А Пуго у нас вообще никогда не жил».

В 1960-х в доме мог поселиться еще и Юрий Гагарин, которому предложили здесь трехкомнатную квартиру. «Но он отказался, говорят, что не захотел жить „под колпаком“»,— делится имеющейся информацией пенсионерка. Какой «колпак» имел в виду первый в мире космонавт, жительница дома не знает. «Наверное, партийных вождей он и имел в виду»,— рассуждает она.

Зато в то, что под «брежневским» домом несколько подземных этажей и тайный вход в метро, жильцы верят, хотя никогда подземного города не видели. Ведь это вполне могло быть оправдано безопасностью первых лиц страны.

Продажи без ностальгии

С 1990-х годов состав жильцов дома начал меняться. У многих бывших номенклатурных работников уже не было возможности приобрести подрастающим детям отдельное жилье, поэтому квартиры стали выходить на рынок. Тогда же место проживания руководства страны стало для новой элиты показателем престижности. Нувориши, выбирая жилье в столице, хотели жить только на Кутузовском. Даже центр столицы не мог сравниться с ним по популярности. «После смерти Андропова в квартире проживала его супруга, потом она пустовала,— рассказывает Валерия Родионова.— А в начале 1990-х квартиру купил музыкант Николай Петров».

Тогда квартиры в «брежневском» доме продавались по $2–2,5 тыс. за квадратный метр. Выше ценились только квартиры в кирпичных «цековках», построенных в 1970–1980-е годы, но они и на рынке появлялись намного реже. А новое элитное жилье практически не строилось.

Однако уже в начале 2000-х приоритеты сменились. На Остоженке и Пречистенке появлялось современное жилье, а на Кутузовском рынок новых домов не сформировался. Сталинские дома уступали по качеству современным новостройкам, и Кутузовский уже не смог подтвердить свою престижность.

В 2003 году Николай Петров тоже попытался продать «андроповскую» квартиру за $620 тыс. «В то время ее рыночная стоимость была $290–300 тыс.,— говорит Алла Аксенова.— А двойная цена просилась за „имя“». Но риэлтеры не смогли найти покупателя на именитую квартиру. В 2006 году квартира снова вышла на рынок. Риэлтеры, рассчитывая на востребованность исторической квартиры, даже организовали аукцион. Но покупателей, готовых доплачивать за ее уникальность, не нашлось. «Сложно получить за „имя“ больше 15%,— рассуждает Валерия Родионова.— Мы продавали квартиру композитора Никиты Богословского в высотке на Котельнической, дачу поэта Анатолия Поперечного и реализовали эти объекты практически по номиналу».

«В свое время я занимался продажей квартиры Фадеева и не могу сказать, что она ушла дороже других объектов в этом доме»,— вспоминает генеральный директор ООО «Пересвет-Недвижимость» Николай Андреев. Однако такое позиционирование, добавляет он, безусловно, сказалось на скорости сделки — процесс подбора покупателя происходил быстрее, хотя многие просто приходили на осмотр квартиры как на экскурсию.

Впрочем, в 2006 году, по словам Аллы Аксеновой, была продана за $1,4 млн часть «брежневской» квартиры (60 кв. м), в которой когда-то жил медперсонал. Это гораздо выше рыночной цены того времени. Сегодня квартиры на главной столичной магистрали активно распродаются. В настоящее время, по словам госпожи Родионовой, только в именитом доме на Кутузовском, 26, на продажу выставлено около 20 квартир по ценам от $12 тыс. до $16 тыс. за кв. м.

В частности двухкомнатная квартира общей площадью 58 кв. м (жилая площадь — 35 кв. м), после ремонта, с мебелью и техникой, продается за 16,6 млн руб., «трешка» площадью 80 кв. м — за 27,6 млн руб., а четырехкомнатные хоромы (общая площадь 128 кв. м, жилая — 85 кв. м) — за 41 млн руб.

Однако желающих поселиться «по соседству» с Брежневым не много. «В целом такие объекты ценились на раннем этапе становления рынка, когда предложений качественного жилья было мало»,— замечает Николай Андреев. К тому же, продолжает он, подобные дома приобретали в значительной степени из-за контингента. Но сегодня тот, кому хочется обзавестись нужными соседями, купит квартиру на Остоженке, а не будет приобретать жилье в доме, от которого осталось одно имя.

Денис Тыкулов

НОВЫЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

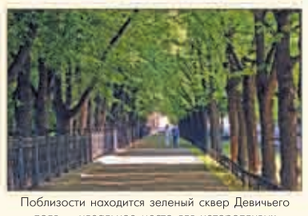
На Плющихе

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

DE LUXE

Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намека на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами.
Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским игровым городком. Подземный паркинг оборудован автомойкой и мини-сервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности.
В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.

Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, неподалеку от Новодевичьего монастыря



Поблизости находится зеленый сквер Девичьего поля — идеальное место для неторопливых прогулок

Особенность квартир — панорамные окна, угловое витражное остекление, эркеры и окна в ванных комнатах

Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом

Классический дизайн входных групп и лифтовых холлов акцентирует внимание на природной красоте натуральных материалов

На верхних этажах расположены пентхаусы с панорамным остеклением, зимними садами и эксплуатируемой кровлей

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

новый исключительный проект в центре Москвы

клубный дом

SMOLENSKY

De Luxe

Стильный и современный клубный дом расположен в районе Смоленской набережной, в окружении модных ресторанов и бутиков. Использование смелых приемов современной архитектуры в сочетании с натуральным камнем в отделке фасадов делает SMOLENSKY одним из самых оригинальных зданий Москвы. П-образная форма дома образует уютный внутренний двор, укрытый от проезжей части. Трехуровневый подземный паркинг оборудован автомойкой и сервисом. В доме расположено всего 70 квартир площадью от 77 до 300 кв.м, а также пентхаусы площадью до 480 кв.м. Большое количество панорамных окон и витражное остекление делает все квартиры светлыми и просторными и открывает великолепные виды на центр Москвы от Кремля до высотки МИД и Дома Правительства.

Рядом с домом расположены Церковь Святителя Николая Чудотворца и оригинальное здание посольства Великобритании

Район Смоленки с точки зрения развитости инфраструктуры — идеальное место для расположения клубного дома класса De Luxe

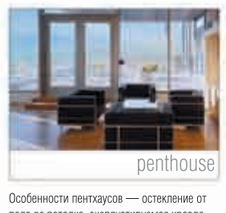
Архитектура дома отражает стиль XXI века: яркая форма здания подчеркнута светлым натуральным камнем в отделке фасада

На охраняемой территории дома — аккуратные газоны и стриженые кустарники в окружении мощеных дорожек

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффектные акценты

Дом оборудован бесшумными лифтами KONE, предусмотрены системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м



Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с подогревом (от 128 до 400 кв. м), камины

С ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИЕЙ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM