

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 февраля 2009 №30 (№4084 с момента возобновления издания)

Сдача мэтров

горизонты
Остановившиеся продажи го-
тового и строящегося жилья в
Москве — это только первые
последствия развивающего-
ся кризиса, видимые невоору-
женным глазом. А вот то, что
остается «за кадром», — оста-
новка новых проектов. Эти
последствия мы ощутим в пол-
ной мере в течение ближайших
трех—пяти лет (именно таков
срок реализации девелопер-
ского проекта от начала про-
ектирования). **Обозреватель «Ъ-
Дома» Елена Гонсалес анали-
зирует ситуацию на архитек-
турном рынке столицы.**

Ставки снижены
Еще год назад строительный
рынок переживал настоящий
подъем, привлекая звезд пер-
вой величины к проектирова-
нию поразжающих воображение
объектов: от насыпных островов
до высочайших зданий Европы.
Выставка «Новые города», состо-
явшаяся в начале лета в рамках
1-й Московской биеннале архи-
тектуры, представляла гранди-
озные планы освоения новых
пространств: в работе находил-
лось более 20 проектов новых
поселений. Более или менее
известные архитектурные фир-
мы были перегружены заказа-
ми и не спешили откликнуться
на призыв главы московского
стройкомплекса Владимира Ре-
сина обратить внимание на со-
циальный заказ, несмотря даже
на отмену понижающего расче-
тного коэффициента.
И вдруг! Подступающий кри-
зис известил о себе сначала за-
держками платежей, а вскоре и
приостановкой проектов. Недо-
умевающие архитекторы расте-
рянно оглядывались: девелопе-
ры начали игру «замри-умри-
воскреси». Причем третья фа-
за пока остается под вопросом:
можно ли рассчитывать на ре-
анимацию проектов, требую-

щих больших сторонних фи-
нансовых вливаний, неизвест-
но. Аналитики рынка недвижи-
мости не строят на этот счет ра-
дужных прогнозов, по крайней
мере на ближайшие пару лет.
Власти и частные компании-
застройщики срочно пересма-
тривают свои планы, то урезая
башню «Россия» с 744 до 200 ме-
тров, то приостанавливая амби-
циозную программу «Новое
кольцо Москвы», предусматри-
вающую возведение к 2015 го-
ду на окраинах города около
200 зданий высотой не менее
30 этажей. Однако это лишь ви-
димые приметы нерадостных
перемен. При более присталь-
ном взгляде на рынок жилой
недвижимости перспективы
на ближайшие два года выри-
совываются достаточно четко.

Эконом от маэстро
Главным трендом ближайше-
го времени, очевидно, станет
переориентация спроса, а зна-
чит, и проектирования с объ-
ектов элит-класса на эконом.
Большая вероятность подобно-
го развития событий обусловле-
на тем, что сегодня завершены и
находятся в стадии завершения
крупные объекты элитной не-
движимости, вполне способные
удовлетворить спрос в этом сег-
менте жилья на время кризиса.
Более того, по оценкам экспер-
тов столичного стройрынка, в
Москве уже сейчас образовал-
ся «резерв» в 1 млн кв. м коммер-
ческого жилья. Значительную
часть этого резерва составляют
объекты мэйджоров — компа-
ний «Капитал-групп», «Донстрой»,
«Интеко», «Капитал-групп», ведет
продажи в домах хай-класса «Го-
род столиц» в Московском Сити
и комплексе «Легенда Цветного»
на пересечении Цветного и Рож-
дественского бульваров по про-
ектам компании NBBJ, «Импер-
ском доме» архитектора Михаи-
ла Белова на Якиманке.
(Окончание на стр. 22)

Часто приходится слышать, что по-настоящему эксклюзивные, уникальные, штучные объекты не подвер-
жены кризису: их слишком мало на рынке. Оказалось, что это не так: многие элитные московские квартиры
упали в цене сильнее, чем экономкласс. Те немногие примеры, когда цена держится на уровне середины
прошлого года, говорят скорее о запросах продавцов, а не о реалиях рынка.

Падение по высшему разряду

ЭКСКЛЮЗИВ

Общая тенденция
По данным экспертов, стоимость экс-
клюдивного жилья последние полгода
постоянно снижалась. В августе про-
шлого года стоимость квадратного метра
в эксклюзивных объектах достигла сво-
его исторического максимума. Так, в са-
мой дорогой квартире на тот момент
стоимость квадратного метра достиг-
ла \$74 тыс., а средняя стоимость квад-
ратного метра в эксклюзивных кварти-
рах составляла \$57 тыс. Затем, в октяб-
ре, средняя стоимость самых дорогих
квартир снизилась до \$49 тыс. за кв. м.
По всей видимости, это было связано
скорее не с падением цен, а с увеличе-
нием предложения и уходом с рынка
самых дорогих объектов. Но основной
ценовой спад в верхнем сегменте прои-
зошел еще позднее — в ноябре—декаб-
ре. В декабре, по сведениям аналитиче-
ской службы агентства Doki, средняя
стоимость квадратного метра в жилых
объектах стоимостью свыше \$10 млн
находилась на уровне \$38 843, а объем
предложения составлял 180 квартир.
В январе цена «квадрата» снизилась
до \$38 535, что всего на 0,8% меньше
декабрьского уровня, а количество
объектов увеличилось до 217.
По данным Blackwood, сегодня на
эксклюзивные квартиры стоимостью
более \$10 млн приходится порядка 6%
общего объема предложения на вто-
ричном рынке элитного жилья, а на
объекты стоимостью более \$20 млн —
не более 2%.
Снижение цен на эксклюзивные
объекты во многом объясняется об-
щей финансовой ситуацией в стране.
Собственники продаваемых квартир
ведут себя по-разному, все зависит
от финансового положения каждого.
Часть квартир вообще сняты с прода-
жи, их владельцы предпочитают пере-
ждать кризис и не терять доход в буду-



Квартира в доме «Молочный, 1» продается по докризисной цене: \$70 тыс. за кв. метр
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

щем. Такие продавцы просто не стали
выбрасывать в падающий рынок свои
дорогие объекты. Девелоперы уникаль-
ных объектов также не форсируют ра-
боты. В частности, глава девелоперской
компании RGI International Борис Кузи-
нец еще в ноябре 2008 года приостано-
вил реализацию всех своих программ,
за исключением строительства торго-
вого центра площадью 38 600 кв. м на
Цветном бульваре, на который уже по-
лучен кредит Сбербанка.

Игра на дефиците

Эксклюзивные объекты, обладающие
высокими потребительскими характе-
ристиками, до сих пор в дефиците, и
собственники об этом знают. Поэтому
они спокойно ждут своего покупателя,
который будет готов отдать деньги за
дорогой эксклюзивный товар. Более
того, влияние на ценообразование ока-
зывает то, что рынок элитной недвижи-
мости не предполагает быстрой прода-
жи. «Подавляющее большинство наших
клиентов — собственников эксклюзи-
вных жилых объектов — сегодня, нес-
мотря на пятый месяц нестабильной
рыночной ситуации, не снижают стои-
мости своих квартир. У них нет финан-
совых затруднений, они не хотят про-
дать свой объект завтра же, и они не ви-
дят каких-то серьезных аргументов для
скидок, превышающих 5%», — подче-
кивает директор департамента элитной
недвижимости Penny Lane Realty Алек-
сандр Зиминский.
Таким образом, дисконты делает
отнюдь не каждый продавец. В частно-
сти, продавец единственной выставлен-
ной на продажу квартиры в жилом до-
ме «Молочный, 1», построенном Бори-
сом Кузинцом по проекту группы «Мета-
ном», также не стал снижать цену своего
объекта. Квартира площадью 280 кв. м
как продавалась до кризиса по цене \$70
тыс. за кв. м, так продается и до сих пор.
(Окончание на стр. 21)

18
страница

Цены
в начале февраля:
скоро ли рынок
достигнет «дна»?

19
страница

Строящийся
комплекс
бизнес-класса:
высоки ли риски?

20
страница

Дача у «большой
воды»:
соответствие
формату

24
страница



Московский
анклав:
скромное обаяние
наукограда

ПРОДАЖА КВАРТИР В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

жск «ГОРОД ЯХТ»
Ленинградское шоссе, 37

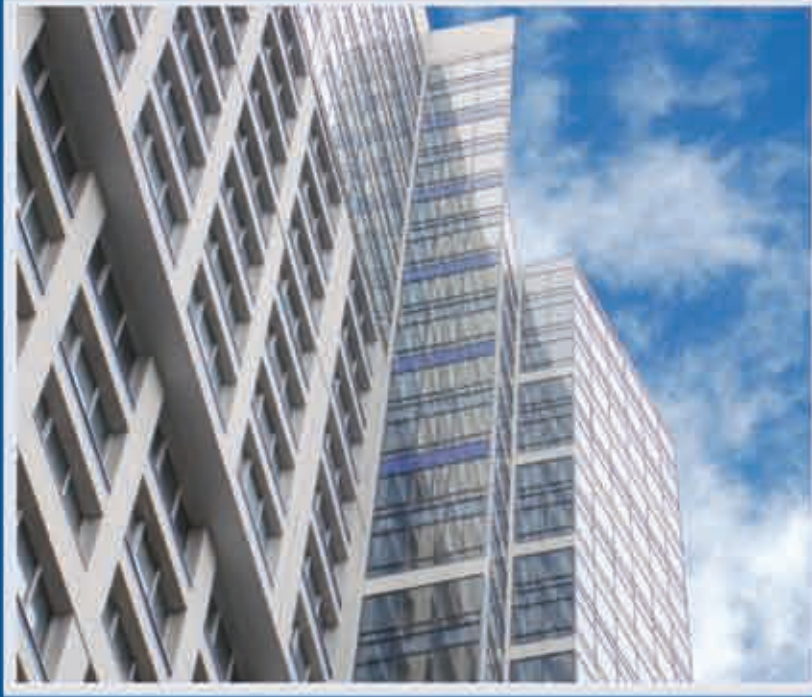
- Великолепные виды на реку
- Пентхаусы с террасами и зимними садами
- Яхт-клуб с причалами для яхт разме-
ром до 25 метров с осадкой до 4 метров
- Сигарная комната
- Ресторан, винотека
- Спортивный комплекс с закрытым
бассейном
- SPA-центр, турецкая баня, сауна,
русская баня
- Собственный пляж с открытым
бассейном
- Подземная 2-уровневая парковка
(по два м/места на квартиру)



ВЫПОЛНЕНА ОТДЕЛКА КВАРТИР И ОБЩИХ ЗОН

жск «ТИХВИНСКАЯ УСАДЬБА»
Тихвинская ул., вл. 39

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



«АЭРОБУС»
Кочновский проезд, д. 4

- Индивидуальный архитектурный
проект
- Современная каркасно-монолитная
технология строительства
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземный многоуровневый паркинг
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная, охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды

«УНИВЕРСИТЕТСКИЙ»
Ленинский проспект, д. 67, корп. 2

- Индивидуальный 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
- Огороженная, охраняемая территория



реклама



CAPITAL GROUP

+7 (495) 771 77 77

+7 (495) 363 02 63

WWW.CAPITALGROUP.RU

Св-во ОФП: № 1077757527869 от 04.07.2007

ДОМЦЕНЫ

Раздвоение курса

Москва

В то время как большинство квартир продолжало дешеветь, некоторые, наоборот, поднялись в цене. Правда, только в рублях и относительно декабря, а не докризисного уровня.

За период с начала года до середины февраля отмечалась прилизительно та же ценовая динамика, что и на протяжении последних месяцев прошлого года. «Положение дел на вторичном рынке по-прежнему оставляет желать лучшего, продавцы до сих пор не смирились с неизбежностью снижения стоимости их недвижимости в ближайшей перспективе, поэтому объем совершаемых сделок не высок. В то же время близкие к завершению строительства но-

востройки, предлагаемые к продаже по адекватным сегодняшнему дню ценам, реализуются весьма успешно», — рассказывает Евгений Скоморовский, управляющий директор «Century 21 Запад». В конце января даже было зафиксировано значительное увеличение спроса на подобные объекты, что связано с заявлениями большинства застройщиков о переводе цен из рублей в доллары или в евро. «Темпы продаж существенно зависят от репутации деве-

лоперских компаний и слухов о них. Например, цена квадратного метра в жилом комплексе «Дом на Беговой», строительстве которого завершает «Донстрой», выросла с 95 тыс. руб. примерно до 125 тыс. руб. Однако на этом уровне покупательский интерес уже существенно снизился», — отмечает Скоморовский.

Тем не менее к концу января падение рубля «перекрыло» падение цен на квартиры. На фоне пусть и постепенно, но верно дешевеющей национальной валюты, номинированные в рублях цены на недвижимость прекратили снижение, а в некоторых случаях было зафиксировано даже их увеличение — правда, относительно декабрьских, а не докризисных показателей.

Еще больше снижение рубля сказалось на первичном

рынке — в январе отмечено подорожание столичных новостроек. «В зависимости от объекта амплитуда колебаний роста цен составила более 20%. Повышение стоимости жилья вызвано в основном девальвацией рубля и связано с необходимостью минимизации валютных рисков. Многие застройщики брали займы в иностранной валюте, поэтому они вынуждены повышать рублевые цены. Вместе с ростом курса валют подорожали импортные материалы и оборудование, что также отразилось на себестоимости строительства», — объясняет Сергей Лядов, пресс-секретарь «Сити XXI».

Клиенты тоже явно оживились после новогодних праздников. «В январе количество обращений в компанию выросло в полтора раза по сравнению с декабрем. И хотя количество

сделок осталось на прежнем уровне, спрос, безусловно, увеличился, если учитывать длительность новогодние праздники», — замечает Лядов. «По отношению к декабрю количество обращений, просмотров и звонков по нашим объектам в январе выросло на 30%; за первые пять дней февраля их было столько же, сколько за весь январь. Рынок активизировался, но это пока существенно не сказывается на объеме продаж», — рассказывает директор по маркетингу группы компаний «Контит» Юрий Синяев. «Текущая ситуация, когда при покупке квартиры предлагаются всеческие скидки и возможен торг, создала благоприятную атмосферу на рынке и позволила оживить покупательский спрос. По сравнению с концом прошлого года интерес покупателей к приобретению жилья

возрос в полтора раза. Дополнительным аргументом в пользу покупки жилья стала нестабильность курсов валют», — приводит свои объяснения Владислав Луцков, генеральный директор «Аналитического консалтингового центра „Мизль“».

А цены на элитном рынке и вовсе демонстрировали невероятные кульбиты. «К концу декабря 2008 цены на жилую элитную недвижимость в Москве значительно снизились — до \$12 тыс. за кв.м, но основные покупатели не спешили с выбором. После новогодних каникул у многих появилась наличность и повод присмотреться к наиболее ликвидным проектам. Как только появились первые клиенты, произошла очередная коррекция цен: они повысились примерно до \$15 тыс. за кв.м (ЖК «Коперник»», — говорит Павел

Здрадовский, генеральный директор компании Paul's Yard. Впрочем, то, что такие скачки временны и ненормальны, признают и сами риэлтеры. Тем интереснее увидеть, как будет развиваться ситуация дальше, ведь существенно повышать цены застройщики не могут из-за отсутствия реальных сделок, а понижать — из-за валютных кредитов и увеличивающихся издержек.

Пока ресурсы для понижения находятся. «Фактически, объявляя различные акции, девелоперы тем самым снижают цены. Однако они не могут продовать себе в убыток, поэтому приходится искать компромиссные варианты. Некоторые компании объявили о продаже квартир в своих объектах по курсу 25 руб./\$, что при сегодняшнем реальном курсе доллара означает, что они продают

квартиры со скидкой более 30%. Другие компании оставили цены в рублях с докризисного периода, что также означает на сегодняшний день скидку порядка 30%», — говорит Синяев.

В нынешних условиях спрос в большей степени концентрируется на объектах, находящихся на завершающей стадии строительства у компаний с большим опытом работы на рынке. В то же время в дальнейшем ситуация может закончиться плохо для покупателей. «Вместе с повышением активности покупателей мы фиксируем сокращение количества предложений. И если не принять серьезных антикризисных мер, то в скором времени на стоичном рынке начнет ощущаться дефицит нового жилья», — предупреждает Сергей Лядов.

Татьяна Комарова

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к началу января 2009 года)
4-я Парковая ул., вл. 16	—	Сдача ГК — 2009 год	93 375	Не предлагался
Адинрала Лазарева ул., мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	79 963	0
Академика Анохина ул., вл. 26	—	Сдача ГК — 2008 год	144 840	3
Академика Волгина ул., вл. 12-14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	170 040	5
Алтуфьевское ш., 77	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	129 000	0
Береговая ул., д.8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	324 000	0
Веерная ул., 32	—	Сдача ГК — 2009 год	163 906	5
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	159 951	0
Вернадского просп., вл.84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	152 795	16
Власова архитектора ул., вл. 13-21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210 000	0
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150 000	0
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115 000	0
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК - 2009 г.	140 000	8
Еропинский пер., 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	440 220	0
Кожуово, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	120 000	0
Коробийников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	1 018 634	11
Кронштадтский бул., 49а	«Кронштадский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	143 000	0
Кутузовский просп., 23	—	Сдача ГК — 2007 год	464 388	10
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК в IV квартале 2008 года	179 000	1
Ленинский просп., 106-1	—	Сдача ГК — 2009 год	199 300	0
Линейная ул.	—	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	99 960	13
Лобачевского ул., 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	223 371	18
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	100 000	-5
Маршала Рыбалко ул., вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009год	184 168	3
Мичуринский пр., кв. 5-6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137 956	0

Источники: «Мизль», МИАН.

Коттеджное умиротворение

Подмосковье

Коттеджи дешевеют, но количество реальных сделок на рынке загородной недвижимости не увеличивается. Впрочем, застройщики надеются на то, что оживление рынка не за горами.

На загородном рынке в январе—начале февраля продолжался мертвый сезон, и только сейчас рынок начинает оживать. «Начиная с сентября на рынке загородной недвижимости наблюдалось падение спроса в среднем на 30–50%. Сегодня его уровень во многом зависит от качества продаваемых объектов. Существует доля поселков, продажи в которых остановились, там девело-

перы в течение месяца не смогли продать ни одного проекта», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Впрочем, нынешнее затишье имеет также и сезонный характер. «Продавцы „загородки“ надеются на смену покупательских настроений и возможностей с наступлением теплого времени года. Мы, действительно, уже сейчас наблюдаем повышение активности со стороны покупателей, люди начинают чаще звонить и выезжать на просмотры. Но к значительным сделкам пока это не приводит», — рассказывает Олеся Стрельникова, руководитель департамента загородной недвижимости «Century 21 Запад».

«В январе 2009 года на рынке загородной недвижимости наблюдаются признаки оживления и тенденции роста. По сравнению с декабрем объем продаж значительно вырос. В январе спрос находился где-то на уровне ноября 2008 года», — говорит Таганов.

Интересно, что цены, заявленные многими девелоперами загородной недвижимости, а также агентами по реализации поселков, не претерпевают заметных изменений. Лишь некоторые компании продемонстрировали снижение на 3–5%. В остальных по-прежнему наблюдается небольшое ежемесячное повышение цен — на 1–2% в месяц. Рост цен девелоперы компенсируют скид-

ками, которые на загородном рынке составляют примерно 10–15%, а на отдельные объекты могут достигать и 30–50%. Несмотря на стагнацию рынка, застройщики опасаются возможности обвала цен на построенные или близкие к завершению объекты и поэтому предлагают вместо значительного снижения цен разного рода подарки и бонусы. «В среднем по рынку элитной недвижимости в Москве и Московской области цены упали на 30%», — говорит Павел Здрадовский, генеральный директор Paul's Yard.

По данным Романа Костина, начальника отдела продаж ГК «Контит», индивидуальные скидки на проекты загородной не-

движимости сейчас составляют 25–30%. И в первую очередь это распространяется на дома и коттеджи, цена на которые была неадекватно завышена. В меньшей степени пострадали и пострадают поселки экономкласса и качественные элитные объекты.

В более выгодном положении сейчас оказываются те немногочисленные девелоперы, кто строил на собственные средства или брал на эти цели рублевые кредиты. Такие застройщики в состоянии зафиксировать цены в рублях и привлечь определенных круг клиентов, особенно тех, кто до последнего не верил в продолжительный рост американской и европейской валют.

Те же, у кого не хватает средств на то, чтобы пережить тяжелые времена, начинают распродавать активы. «Можно отметить новую тенденцию, возникшую, из-за кризиса на рынке загородной недвижимости», — это увеличение числа предложения поселков, в рамках которых предлагаются земельные участки без подряда», — говорит Костин.

Впрочем, игроки рынка загородной недвижимости надеются на то, что окончание бед не за горами: по мнению аналитиков, рынок недвижимости приблизился к своему дну, и в ближайшее время цены могут снова пойти вверх.

«Если говорить о прогнозах, то по данным аналитиков ры-

нок недвижимости приблизился к своему дну и в ближайшее время цены могут снова пойти вверх. Самыми устойчивыми к кризису являются наиболее дешевые сегменты и наиболее дешевые предложения», — говорит Таганов.

Кроме того, риэлторы возлагают надежды и на то, что рынок загородной недвижимости традиционно считается более стабильным. «В настоящий момент инвестиции в загородную недвижимость менее рискованны по сравнению с городской. Дело в том, что, приобретая загородный дом, покупатель инвестирует средства не в виртуальные метры в многоэтажном доме, а в свой отдельный дом. Кроме того,

он вкладывает деньги в землю, которая является отдельным ресурсом», — полагает Костин.

Правда, блажен, кто верует — девелоперы забывают, что на первичном загородном рынке покупатель чаще всего вкладывает средства в не менее виртуальный дом. Кроме того, если «обманутые дольщики» многоквартирных домов — острая социальная проблема, и банкротства застройщиков социального жилья властям допускать не хочется, то отдельные инвесторы, вложившиеся в индивидуальные дома, вряд ли будут сильно волновать правительство Московской области, которому и самому сейчас нелегко.

Татьяна Комарова

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к началу января 2009 года)
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36 494	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102 500	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	64 000	1
For Restovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	99 134	-10
Millenium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	120 645	5
Monteville	Новорижское ш., 23-й км	Начало строительства	115 290	0
Ravissant	Калужское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2009 год	98 425	5
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	69 500	0
Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	65 573	-6
«Авиатор»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	32 240	-10
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	43 636	0
«Андрейково лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	45 000	1
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	50 264	-10
«Белыйгйская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	293 678	5
«Бунгало Club-Клуго»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	70 224	Не предлагался
«Гайд парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	43 200	0
«Грибово де Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007	70 400	6
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км.	Срок сдачи — 2008 год	106 216	10
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	46 666	14
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	42 500	-10
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	84 347	10
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	89 444	-10
«Елиная слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	64 062	10
«Живописный-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	28 251	5
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 905	0

Всесторонний комфорт - в дипломатическом квартале



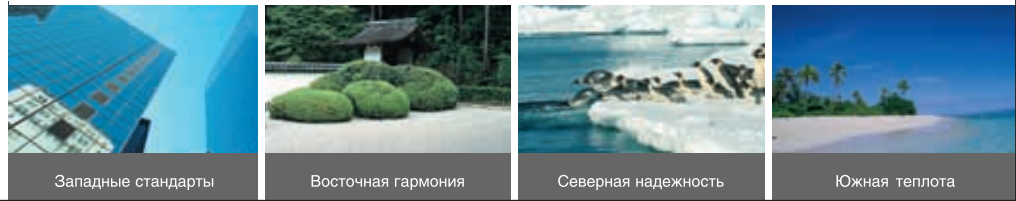
Квартиры в аренду

В новом комплексе 4-й Добрынинский пер., 8

(495) 770 3536



Главное управление по обслуживанию дипломатического корпуса при МИД России



Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к началу января 2009 года)
«Ирилья»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	90 769	0
«Истра-лещ»	Пятницкое ш., 50-й км	Сдан ГК	85 436	2
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	54 306	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35 000	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	50 201	0
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	153 960	5
«Клубный поселок Сокольники»	Новорижское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	42 162	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	105 441	5
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	68 000	0
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	167 773	0
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58 695	0
«Мешерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34 196	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	74 900	0
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	95 266	0
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	135 126	0
«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 427	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84 250	0
«Опущино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56 994	-5
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 575	0
«Полена де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	116 500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	145 703	10
«Пушкинская дубрава»	Ярославское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2009 год	70 412	0
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	177 500	2
«Сверково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	52 692	0
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	49 113	-2
«СмартВильяАква»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2010 год	76 984	0
«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	62 836	10
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	60 150	0
«Спаское-Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	87 266	5
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	59 844	0
«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80 500	0
«Тарасково»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	29 230	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	134 000	0
«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	59 911	10
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107 462	0
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	89 677	10
«Чумово Сиб»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	45 000	0
«Шато Лужки»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	67 837	0
«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	15 384	0
«Яхромские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 550	0

Источники: Villagio Estate, «Мизль».

ДОМ проекты

В державном стиле

Москва

Крупные жилые комплексы на низкой стадии строительства — тот сектор рынка, который оказался в настоящее время под наибольшим ударом. Даже в готовых домах сделки немногочисленны, а в долевое инвестирование покупатели предпочитают вообще не вкладываться. Строящийся жилой комплекс «Маршал», площадь которого составит без малого 190 тыс. кв. м, относится к «группе риска». Однако в этой группе он один из самых перспективных.



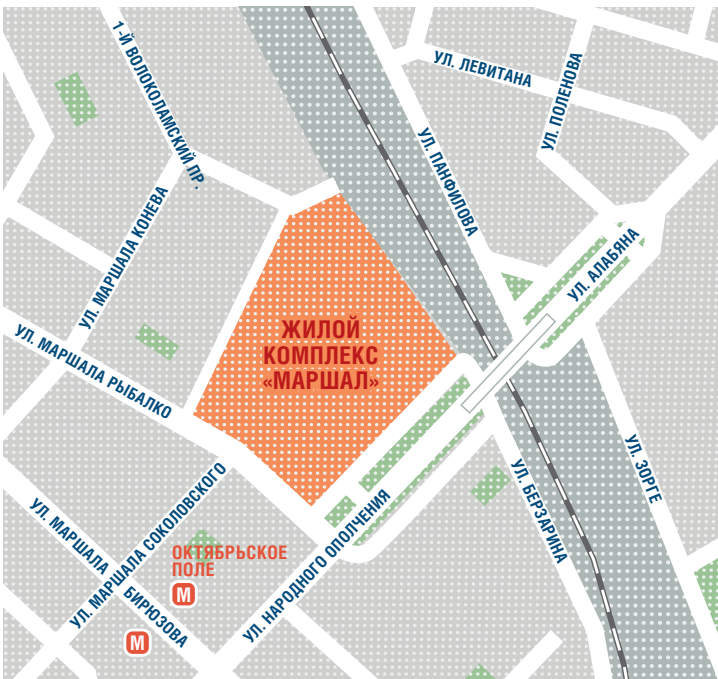
Генеральское окружение
Сектор Северо-Западного округа между Ленинградским шоссе и районом Щукино — традиционно «генеральский». Дело даже не в названиях улиц, а в соответствующей архитектуре: это добротная «сталинская» застройка, кирпичные дома характерного светложелтого цвета, просторные дворы и монументальные арки. Даже пятиэтажные дома смотрятся вполне представительно, язык не повернется назвать их пятиэтажками.

У застройщика в этом районе нелегкая задача: с одной стороны, органично вписать новый проект в окружение, с другой — не «потеряться» в нем. «Дон-строй», осваивающий этот район уже более десяти лет, решает проблему за счет высотности. Каждый его проект — своеобразная доминанта, возвышающаяся над окружающими домами. Повторять этот прием вслед за «Дон-строем», пожалуй, было бы ошибкой.

А значит, остается другой путь: сделать новый объект еще более величественным и державным, рядом с «генеральскими» домами построить «маршаловский». Собственно говоря, по этому пути и пошла компания «494 УНР». Естественно, новый проект получил название «Маршал».

Спираль против кольца
Жилой комплекс строится на месте бывшего военного завода и занимает гигантскую, по московским меркам, площадь — 6,3 га между улицами Народного ополчения, Маршала Рыбалко и окружной железной дорогой. Пять соединенных между собой корпусов как бы закручиваются в спираль вокруг центральной башни, образуя которой со временем пройдет Четвертое транспортное кольцо) выходат как раз окна нежилых помещений. Большая часть квартир ориентирована во двор, а благодаря большой площади застройки расстояние между корпусами вполне

не достаточное, чтобы не заглядывать в окна соседей. Безусловно, соседство с железной дорогой (пусть даже практически не функционирующей) — реальный минус проекта. А когда на этом месте появится оживленная магистраль, минус станет еще более ощутимым. Однако планировочное решение комплекса таково, что сводит к минимуму неприятные последствия этого соседства.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МАРШАЛ»	
Площадь участка (га):	6,3
Площадь застройки (га):	2,14
Количество квартир:	941
Площади квартир (кв. м):	59–141
Этажность:	5–18
Цена (тыс. руб./кв. м):	178,65–193,2
Тип договора:	предварительный договор
Девелопер и продавец:	ОАО «494 УНР»
Окончание строительства:	2011 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: высокая степень вероятности, что строительство будет доведено до конца, интересные архитектурные и планировочные решения, качественное выполнение работ
Отрицательные: соседство с железной дорогой (в будущем — с Четвертым транспортным кольцом).
Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Екатерина Кукунова, руководитель отдела по связям с общественностью группы компаний «Дон-строй»:
«В целом проект удачный. Во-первых, о многом говорит имя архитектора Михаила Филиппова, автора известного «Римского дома». Второй плюс — район. Нам хорошо знакомо Щукино, поскольку здесь строится много домов «Дон-строй». Это популярный, престижный и очень комфортный для жизни район с большим числом известных жилых комплексов и объектов инфраструктуры. Смущает лишь близкое соседство комплекса с будущим участком Четвертого транспортного кольца, но грамотное распределение жилых и общественных зон может снизить негативное влияние этого фактора».

До победного
Строится «Маршал» основательно и добротно. Толщина стен (монолит, обложенный кирпичом) — 60 см. Застекленные лоджии — это на самом деле полноценные комнаты, которые, видимо, в таком качестве и будут использоваться. Площади квартир на первый взгляд не совсем «маршаловские». Например, трехкомнатные квартиры — 122 и 114 кв. м. Но благодаря

большой площади остекления и огромной лоджии такая «трешка» кажется достаточно просторной, а при желании из нее легко делается четырехкомнатная квартира. Кроме того, при желании можно соединить трехкомнатную квартиру с соседней двухкомнатной, и тогда получатся вполне приличные апартаменты площадью около 200 кв. м.

С расчетом именно на таких покупателей застройщики оставляют проемы в несущих стенах между соседними квартирами. Если объединять квартиры не придется, их просто заложат кирпичом.

Средняя цена квадратного метра в «Маршале» — 180 тыс. руб., то есть на грани эконом- и бизнес-класса. Эта цена не менялась с осени, то есть с момента начала продаж. Причем скидки, которые можно получить у застройщика, минимальны. До 1 января действовала новогодняя 10-процентная скидка, а сейчас — до 23 февраля — действует скидка в размере 5%. То есть можно сказать, что за последний месяц реальная продажная цена даже повысилась. Никаких собственных распродаж платёжа не предусмотрено.

Ну и наконец, мы подходим к главному вопросу: может ли покупатель быть уверен, что «Маршал» будет достроен в срок — при его больших объемах и в непростой экономической ситуации? Пожалуй, ни об одном строящемся объекте с уверенностью сказать «да» в нынешней ситуации нельзя. Но у «Маршала» есть определенное и вполне серьезное преимущество. Заказчиком является Министерство обороны, на земле которого, собственно, и ведется строительство. Два корпуса из пяти уже полностью построены и даже отчасти заселены военнослужащими, которые получили здесь жилплощадь.

И только после того, как компания «494 УНР» полностью рассчиталась с заказчиком, она начала продажи в остальных корпусах. Центральный корпус сейчас на уровне 10-го этажа (всего в самой высокой части будет 18 этажей), другие выведены из нулевого цикла. Поскольку корпуса не отделены друг от друга, а представляют собой единое здание, можно рассчитывать, что Минобороны просто не позволит стройке остановиться.

Андрей Воскресенский

TWEED

Недвижимость



Коробейников пер., «Кристал Хаус»
Уникальный дом класса de Luxe на Остоженке. Предлагаются два пентхауса площадью 240 и 680 м² с великолепными видами, три квартиры свободной планировки площадью 170 м², а также два офиса с отделкой площадью 380 и 340 м². Развитая инфраструктура. Машинное место в подземном паркинге.



Старомонетный пер., д. 18
Предлагается роскошный двухуровневый пентхаус с отделкой в современном стиле площадью 253 м². Дизайнерский интерьер. 2 спальни, кухня, гостиная, зона отдыха с террасой. Прекрасные виды на Храм Христа Спасителя. 2 машиноместа в подземном паркинге.



Дом «Коперник»
Квартиры свободной планировки площадью от 110 до 450 м² в новом жилом комплексе в историческом центре города. Панорамные виды на Москву-реку, Кремль и памятник Петру I. Собственная инфраструктура дома: система «интеллектуальный дом», ресторан, фитнес-центр, салон красоты, детский центр. Машинное место в подземном паркинге. Дом готов!



Еропкинский пер.
Квартиры свободной планировки площадью от 140 до 400 м² в новом элитном доме на Остоженке. Панорамное остекление, французские окна, витражи, зимний сад, элегантная входная группа. Огороженная территория, ландшафтный дизайн. Машинное место в подземном паркинге.



Минское ш., 10 км
Дом у озера площадью 745 м² на участке 22 сотки в уникальном поселке класса de Luxe. Великолепный вид на озеро в 16 Га. Ландшафтный дизайн, природный парк, фонтаны, видовые площадки. Современная инфраструктура поселка: 2 ресторана, школа, оздоровительный комплекс, SPA-клиника, пляж. Загородный дом с французским акцентом. Уникальная цена.



Калужское ш., 11 км
Дом «под ключ» на опушке леса площадью 1000 м². На участке 28 соток гостевой домик площадью 70 кв. м, декоративный пруд, великолепный ландшафтный дизайн. Дизайнерская отделка, эксклюзивная мебель. В доме: 4 спальни, каминный зал, гостиная, кабинет, зона отдыха, SPA-зона. Инфраструктура поселка: бассейн, теннисные корты, пляжный комплекс с лодочной станцией.

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

221-77-71

РЕКЛАМА

www.tweed.ru

С ПРОЕКТНЫМИ ДЕКЛАРАЦИЯМИ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ В ОФИСЕ ООО «ТВИД»
г. МОСКВА, ул. Б. САДОВАЯ, д. 10, оф. 19

ДОМ проекты

Прибрежные дачи

Подмосковье

Формат «дальней дачи» — один из наиболее востребованных на подмосковном рынке. Если, конечно, в настоящее время вообще можно говорить о какой-либо востребованности. Но такое преимущество, как местоположение у «большой воды», само по себе делает проект ликвидным.

Особенности места
Местонахождение поселка «Высокий берег» застройщики определяют как «55-й километр Новорижского направления». В принципе это так и есть: чтобы попасть в поселок, на 55-м километре этого шоссе надо повернуть направо. Только после этого ехать придется еще почти 20 км — до берега Истринского водохранилища. Можно добираться и по Волоколамке, в этом случае вы сэкономите 10 км, но вот по времени, скорее всего, проиграете. У нас дорога от МКАД до поселка заняла чуть более часа — это притом, что февральский гололед не позволил особенно разогнаться даже по скоростной Новорижской трассе.

Правда, мы ехали «против движения», а дорога до московского офиса в час пик заняла бы непредсказуемо больше времени. Разумеется, расстояние в 70 км до МКАД не предполагает постоянного проживания в поселке — если вы, конечно, обязаны каждый день ездить на службу. С этим фактом трудно примиряется даже то, что окрестности дороги живописны: только от Волоколамки до «Высокого берега» я насчитал пять церквей.

Впрочем, сами застройщики позиционируют поселок как дачный. С этой точки зрения его и надо рассматривать.

Прежде всего, главное достоинство поселка — местонахождение на берегу Истринского водохранилища. Он расположен настолько близко к берегу, насколько позволяет Водный кодекс. А так как берег действительно высокий (10 м), то даже

из дальних домов можно будет любоваться видами на воду.

Истринское водохранилище, в отличие, например, от Пестовского, не подойдет для яхтсменов или любителей покататься на скутере: плавсредства с бензиновыми двигателями здесь запрещены. Зато для любителей рыбалки и лодочных прогулок это идеальное место: экология отличная, виды чудесные. Кроме «большой воды» с натуральным песчаным пляжем есть у поселка и своя «малая»: небольшой залив, вдоль которого также будут пляжи, но уже искусственные. Сейчас застраивается территория к западу от залива, а на восточном берегу предполагается строить вторую очередь. Это, кстати, большое преимущество проекта: жители первой очереди не будут слышать и даже видеть строительство второй, так как на берегу залива — полоса леса.

Ну и наконец, надо принять во внимание большие размеры поселка. От дальней линии домов до берега — расстояние более километра. Это, конечно, не проблема, но надо учитывать, что прогулка до пляжа и обратно потребует времени.

Курортная архитектура
«Высокий берег» спроектирован известным архитектором Михаилом Хазановым. Внешний вид домов напоминает европейский курорт: очень большая площадь остекления, балконы и эксплуатируемая кровля. Основа — монолитный каркас, стены выполнены из пеноблоков с утеплите-



лем и обложены кирпичом. Дома отделаны штукатуркой, камнем и натуральным деревом, кровля фальцевая.

Бросается в глаза некоторый если не минимализм, то архитектурное однообразие. Все дома выполнены на основе шести проектов в единой серо-голубой гамме. Впрочем, возможно, такое единообразие

будет способствовать созданию благоприятной социальной среды в поселке. Дома ориентированы таким образом, чтобы создать максимум видовых возможностей даже жителям дальних домовладений.

Покупатели не имеют права вносить существенных изменений во внешний вид дома, даже если покупают его на

ранней стадии. Но дома строятся не под конкретного покупателя, а независимо от хода продаж. Это, конечно, большое преимущество поселка в целом: есть гарантия, что первым покупателям не придется жить в окружении строек.

Внутренняя планировка домов также вполне европейская: первый этаж — открытое гостевое пространство, на втором несколько спален, некоторые дома имеют еще мансардный этаж, который можно использовать как комнату отдыха или домашний кинотеатр. Очень органична эксплуатируемая кровля над вынесенным гаражом. Ее можно при желании использовать просто как зону барбекю, а можно выполнить остекление и устроить, к примеру, зимний сад. Еще одна интересная особенность внутренней планировки — двухэтажная детская комната со своей лесенкой, мечта любого ребенка.

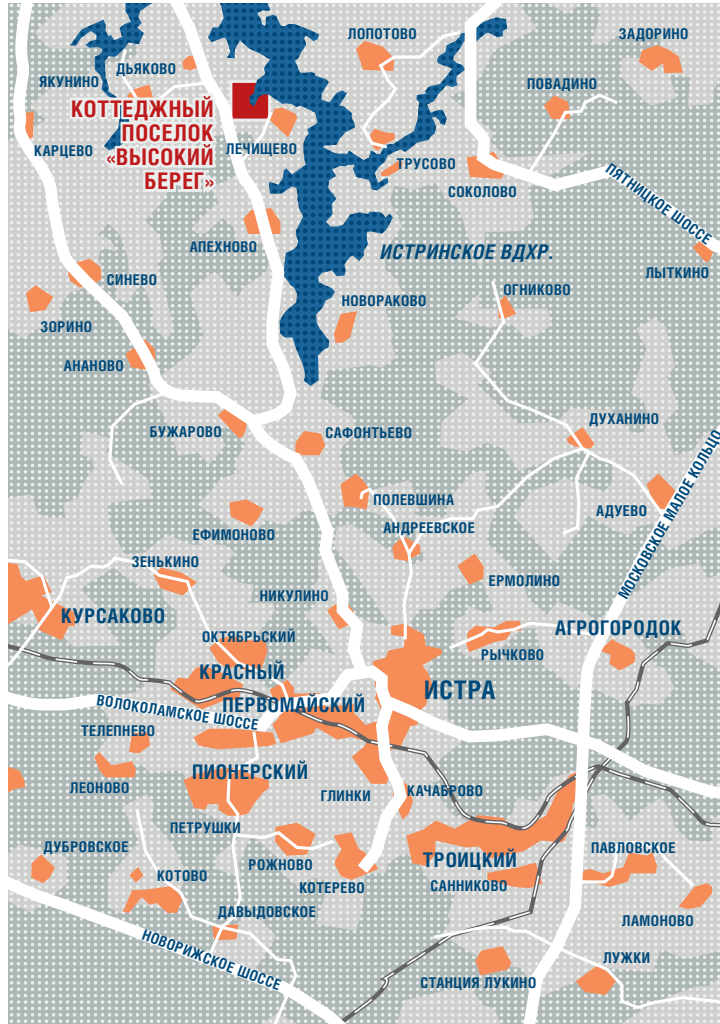
В настоящее время в «Высоком береге» построено уже более половины до-

мов и выполнены все инженерные коммуникации.

Портрет будущего обитателя «Высокого берега» примерно таков. Скорее всего, это достаточно молодые люди: архитектура с элементами хай-тека больше подходит именно для такой возрастной группы. Это, наверняка, люди, уже имеющие постоянное городское жилье. Конечно, дома в поселке полностью готовы для постоянного проживания, но удаленность от города вряд ли позволит здесь жить постоянно людям активного возраста. И наконец, это семьи с детьми — здесь идеальное место для семейного отдыха.

Пожалуй, единственное, что противоречит общей концепции поселка — довольно маленькие участки: большая часть домовладений имеет 16 соток. Пожалуй, для дачного участка минимумом может считаться площадь 20 соток. В остальном же «Высокий берег» полностью соответствует своему назначению.

Андрей Воскресенский



ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: уникальное местоположение, авторская архитектура, высокие темпы строительства.

Отрицательные: значительная удаленность от Москвы, малое количество базовых проектов домов, небольшая площадь участков.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Павел Трейвас, директор департамента реализации Villagio Estate: «Поселок „Высокий берег“ расположен в очень красивом месте и имеет прямой выход на Истринское водохранилище, что является одним из несомненных преимуществ проекта. Согласно тенденции, которая сегодня существует на рынке, готовый качественный объект в условиях кризиса имеет гораздо больше шансов найти покупателя, нежели тот, что находится на начальном этапе строительства.

Если рассматривать архитектуру проектов, то дома в поселке выглядят довольно привлекательно. Правда, они очень похожи друг на друга. Жить в доме-близнеце своего соседа захочет далеко не каждый. Тем не менее в целом для поселка бизнес-класса этот проект является довольно перспективным. При адекватной ценовой политике это предложение может быть интересно для покупателей».

Коммерсантъ.

Самая честная

власть.



WWW.KOMMERSANT.RU

реклама

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Падение по высшему разряду

ЭКСКЛЮЗИВ



Квартира в «Копернике» площадью 540 кв. м выставлена на продажу за \$45 млн. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 17)

При этом, по словам риэлторов, периодически появляются покупатели, готовые ее приобрести с дисконтом 15%, но продавец отвергает эти предложения. По словам Александра Зиминского, в доме по адресу «Бутковский, 5» предлагается квартира по \$40 тыс. за кв. м, и продавец не готов «сбросить» цену. Но такие продавцы все же редки, и предложение в целом в этом сегменте растет, а это говорит о растущем недоверии к вложениям даже в очень дорогую недвижимость и о готовности продавцов снизить цены.

Снижение цен и наличие выгодных предложений несколько оживили рынок элитной недвижимости. «С середины января мы наблюдаем увеличение спроса на элитную недвижимость на 30% по сравнению с ноябрем—декабром 2008 года. Безусловно, по сравнению с докризисным периодом спрос сократился, но тем не менее показатели начала 2009 года оказались гораздо лучше тех, которых можно было ожидать», — констатирует Александр Зиминский. По свидетельству директора по маркетингу МИАН Алексея Кудрявцева, в IV квартале прошлого года в условиях финансового кризиса спрос на жилую недвижимость в Москве сократился на 50–60%, в зависимости от сегмента, однако в категории уникальных объектов столь заметное падение потребительского интереса отмечено только к апартаментам. Как утверждает эксперт, это обусловлено сокращением соответствующих статей расходов в бюджетах корпоративных клиентов. «На эксклюзивные объекты остальных форматов сокращение

спроса составило не более 20–25%», — добавляет он. Таким образом, покупатель уникальных объектов нигде не делся, он затаялся и ждет выгодных предложений.

Возможность выбора

Уже сейчас у потенциальных покупателей дорогой недвижимости есть возможность для выбора. По данным агентства Doki, в январе 2008 года одним из самых дорогих предложений на московском рынке была квартира площадью 682 кв. м за \$34 млн в ЖК «Кристалл Хаус» в Коробейниковом пер., 1 — около \$50 тыс. за кв. м. При этом уникальные предложения большой площади встречаются не только в самых привилегированных районах.

В жилом комплексе «Трианон» в районе Улицы 1905 года сейчас продается квартира общей площадью 452 кв. м за \$19,5 млн. Для сравнения: примерно за те же деньги можно купить квартиру в особняке «Знаменские палаты» общей площадью 976 кв. м, но на нулевой стадии. «Однако объекты, находящиеся на нулевых стадиях строительства, сложно реализовать. Покупатель не готов к подобным покупкам. Причина — всеобщая неуверенность в завтрашнем дне. Даже когда речь идет о застройщике с безупречной репутацией, покупатель ставит под сомнение возможность завершения строительства. Сегодня элитные эксклюзивные предложения сконцентрировались в районе Остоженки — это дома построенные компанией «Роуз Групп» в Молочном, Бутковском, Хилковом переулках. Квартиры в этих домах выставляются на

продажу исключительно физическими лицами, первичные предложения давно куплены.

Цены на «вторичной» Остоженке нередко опускаются ниже \$40 тыс. за кв. м (для сравнения, еще летом 2008 года эти квартиры стоили \$50 тыс. за «квадрат»). В частности, по данным директора департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Екатерины Тейн, в «Кристалл Хаусе» сейчас предлагается квартира с итальянским дизайном общей площадью 158 кв. м. До кризиса ее стоимость составляла \$50 тыс. за кв. м, а теперь снижена до \$35 тыс. за кв. м. На продажу также выставлена квартира в клубном доме в 3-м Обьеденском переулке. Эта квартира уникальна, прежде всего, своими видовыми характеристиками: из панорамных окон открывается вид на храм Христа Спасителя, Кремль, памятник Петру I и набережную Москвы-реки. До кризиса стоимость была \$50 тыс. за кв. м, а потом ее снизили до \$29 915 за кв. м.

В менее престижных районах центра падение еще ощутимее. «В настоящий момент в доме на Малой Полянке предлагается пентхаус с отличными видовыми характеристиками общей площадью 272 кв. м. До кризиса цена была \$35 тыс. за кв. м, а теперь составляет \$20 560 за кв. м», — говорит Екатерина Тейн.

Желания и возможности

Владельцы эксклюзивных объектов предоставляют индивидуальные скидки в зависимости от своей финансовой ситуации — в некоторых случаях скидки могут быть весьма существенными. Например, сто-

имость двухуровневого пентхауса с потолками высотой 7,5 м в Николопесковском переулке снизилась с \$7,5 млн до \$4,5 млн. «В открытой продаже сейчас есть несколько пентхаусов по хорошим адресам. Их смотрят, прицениваются, но даже сниженная на 30–35% цена при площади 350–500 кв. м столь высока, что сегодня на эти деньги можно купить небольшую завод», — говорит управляющий директор «Кирсанова Ризити» Надежда Кот. По ее словам, подавляющее большинство тех, кто просто ищет квартиру в элитном доме, хотели бы платить не более \$10–12 тыс. за кв. м, а за пентхаус — на уровне \$20 тыс. Однако цены, несмотря на скидки, все равно не удовлетворяют покупателей.

С приходом кризиса даже на самые редкие и уникальные объекты стал возможен торг, однако, как правило, не в таких масштабах, как в эконом- и бизнес-классе. «Речь чаще всего не идет о скидках в 20–30%, как на недвижимость других сегментов, продавец обычно уступает всего 5–10%», — говорит эксперт «Инком-Недвижимость» Юлия Лурье. — В очень редких случаях, если покупатель готов купить объект буквально сегодня же, расплачивается удобным продавцу способом и вносит все деньги сразу, владелец может уступить до 15%».

Однако, по словам управляющего директора компании «Усадьба» Екатерины Батынковой, цены на некоторые эксклюзивные объекты, наоборот, выросли: «Как один из самых ярких примеров можно привести клубный дом на восемь квартир на Плотинке, стоимость квартир в котором после Нового года



Верхняя планка цены в ЖК «Кристалл Хаус» в настоящее время — \$50 тыс. за кв. метр. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

поднялась с \$45 тыс. за кв. м до почти \$49 тыс., и при этом идут активные переговоры с несколькими покупателями».

Пример эксклюзивного объекта — квартира «Эсквайр» в «Копернике». В ее отделке принимали участие известные дизайнеры с мировым именем: Etro, Мартин Воллер, Патрик Роббер. «Это пример сочетания нескольких уникальных характеристик: дорогой отделки, прекрасных видов на Кремль и храм Христа Спасителя и большой, 540 кв. м, площади, что тоже редкость на рынке жилья. Квартира предлагается по той же цене, что и летом 2008 года — \$45 млн», — рассказывает

исполнительный директор Blackwood Мария Литинецкая.

Наиболее устойчивы к кризису оказались пентхаусы на Остоженке и в Замоскворечье большой площади — от 400 кв. м — с редкими видовыми характеристиками, террасами, возможностью идеально спланировать помещение с точки зрения комфортного расположения различных зон, санузлов и гардеробных. В клубных домах элитных районов, рассчитанных на проживание не более 20 семей, высокого качества строительства, отделка общественных зон квартиры с хорошими планировками и дорогим стильным дизайном

ремонт и интерьером вообще по несколько лет не являются в продаже и пользуются стабильным спросом всегда. Хотя, как видно из приведенного выше списка предложений, далеко не всегда это именно так.

В данный момент покупка эксклюзивной квартиры далеко не всегда окажется успешной инвестицией. «В краткосрочной перспективе проигрывают те, кто приобретал дорогие объекты в середине 2008 года, когда цены были уже на пике, а рынок двигался к кризису. Но те, кто приобрел эксклюзивные объекты в 2007–2006 годах, даже продав квартиру

сейчас, получат прибыль от 40 до 70%», — утверждает генеральный директор агентства Doki Валерий Барнинен. Однако в долгосрочной перспективе, по его словам, большинство покупателей могут потерять на стоимости из-за изменения рынка: то, что было актуально до кризиса, может стать ненужным через 2–3 года. «Также есть вероятность, что стоимость эксклюзивного жилья не вернется к уровню июля—августа прошлого года в следующие 10–15 лет», — уточняет эксперт.

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



В жилом комплексе бизнес-класса «Трианон» сейчас продается квартира общей площадью 452 кв. м за \$19,5 млн. ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

VILLAGIO ESTATE. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ 2009 ГОДА
НА УЧАСТКИ И ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА
В ЭЛИТНЫХ ПОСЕЛКАХ**

ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE

Новорижское шоссе, 19-23 км

Начните под эгидой выгодной инвестиции и надежную и качественную загородную недвижимость — элитная поселка Villagio Estate. Воспользуйтесь уникальными условиями при 100% оплате. Вас ждут главные роскошные особняки в построенном поселке «Гринфилд», а также широкий выбор предложений в эксклюзивном проекте Millennium Park и стильном элитном поселке Monteville.

Villagio Estate — надежная инвестиция в свою красивую загородную жизнь.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

Реклама

ДОМинтерьер

Сонная горизонталь

Кровати

Сон — не роскошь и не пустая трата времени. Поэтому на оборудование своего спального места не стоит жалеть усилий и средств. Раскладушки и даже диваны можно сразу исключить из рассмотрения и сосредоточить свое внимание на кроватях — лучшим, что человечество изобрело для сна.

Сбудется — забудется
Слово кровать происходит от греческого «krabatos». На Руси первые кровати появились в XVII в. — у царей и знатных вельмож. В дальнейшем число кроватиладельцев неуклонно росло, и за прошедшие века кровать претерпела существенные изменения.

Конструкция стандартной кровати предполагает наличие рамы на четырех ножках с двумя спинками и боковыми панелями. Однако возросшие доходы и запросы пользователей потребовали чего-нибудь нестандартного, и мебельный рынок довольно быстро на это среагировал. В продаже появились кровати с подогреваемыми водяными матрасами, лежа с поворотными механизмами, встроенными мультимедийными системами, BedUp-конструкциями со спальными платформами, которые можно загонять под потолок на день и опускать вечером, кровати-трансформеры и прочие функциональные изыски, не говоря уж о разнообразии стилиевых решений, в которых поначалу предпочтение отдавалось помпезным и вычурным моделям.

Со временем, пресытившись диковинами, покупатели стали обращать внимание на главные функциональные достоинства кровати — то, насколько удобно на ней спать и насколько долго она прослужит, ведь кровать относится к тем предметам мебели, которые покупаются надолго. Изменились и вкусы: предпочтение стали отдавать более строгим и универсальным моделям, которые не надоедают быстро и будут выглядеть уместно даже в интерьере, заметно измененном ремонтом или новым декоративным оформлением комнаты.

Поскольку за удобство отвечает не столько конструкция кровати, сколько матрас, то его часто приобретают в специализированных фирмах, где представлены все виды матрасов: жесткие и мягкие, пружинные и латексные. Выбор матраса — это отдельная история, но начинать все-таки нужно с кровати. К тому же продукция наиболее известных марок, к примеру, Flou и Tescа de Paris, которые занимают только кроватями, представляет собой полностью укомплектованные предметы: это и решетка с особыми функциями, и электромеханическая начинка, и уникальный матрас, и обивка, и даже подушки и постельное белье. Все это можно подобрать по своему вкусу и вплоть до сантиметра определить необходимые размеры.

Тренды и бренды
Одна из тенденций современной моды — приращение кровати облика, характерного для мягкой мебели: спинки, боковые панели, а иногда даже ножки кроватей (как, например, в модели Chocolat фабрики Flou) обтянуты кожей или тканью, что придает формам плавность и округлость.



Такие модели, как Siena (B&B), Pinch, Relais (Flou), вообще похожи на диван в разложенном состоянии, на котором лежит высокий прямоугольный матрас. Еще одно сходство с раскладным диваном — наличие короба для белья, который в подобных моделях часто спрятан под матрасом. Те фирмы, которые оставляют открытыми глаза деревянные части кровати, как, например, Armani Casa (модели Omega и Osaka) или Selva (модель Downtown), спинку в изголовье кровати с внутренней стороны все же делают мягкой. В такой кровати удобней читать. Конечно, жесткие спинки практичнее, поскольку ткань и кожа пачкаются, но съемные чехлы помогают решить эту проблему. У кровати Pinch, например, созданный дизайнером Родolfo Дордони, мягкая стеганая обивка съемная, и ее можно стирать в стиральной машине. Дизайнерские изыски, как правило, сосредоточены в из-

головье. Спинки в изножье кровати в современных моделях за редким исключением вообще отсутствуют, а спинки в изголовье, напротив, часто делают очень высокими. Элегантно очерчена высокая спинка кровати Romeo фирмы Reflex. Модель выдержана в стиле ар-деко и комплектуется прикроватными тумбочками овальной формы, которые, как и сама кровать, обтянуты белой кожей. Белый и кремовый цвета обивки очень популярны в этом сезоне, особенно в наиболее дорогих моделях кроватей. Целиком, включая ножки кровати, обтянуты кожей цвета слоновой кости модель Admiral (фабрика Smania), выполненная, как и модель Romeo, в стиле ар-деко. Итальянский концерн Cabiato Produce, объединивший несколько фабрик в провинции Брианца, славящейся искусством мастеров краснодеревщиков, выпускает спальни из дорогих пород



фабрики Smania — «шоколадно-бархатная» кровать Admiral. Или модель Thutman фабрики Meridiani в тканевой обивке, которая представлена в самых разных цветах и фактурах. Бренд новый, образован в 2000 году, но быстро получил известность благодаря удобству изделий, а также широкой линейкой предметов интерьера и аксессуаров, которыми можно дополнить выбранную кровать, — от

ночных светильников до постельных принадлежностей. Еще одна модель со спинкой, простеганной капитонами — Bollywood фабрики Casamilano. Название модели выбрано весьма удачно. Броская расцветка, очень высокая спинка, зеркальные ножки — на такой кровати действительно в пору снимать героев индийского кино. К заметным тенденциям дизайна относится также превращение прикроватных тумбочек в часть изголовья. Такова, например, модель Grandri-апо, созданная дизайнером Марио Беллини для Flou. Кровать можно заказать как с разными по форме и размеру выступами-крыльями так и в симметричном варианте. В некоторых моделях прикроватные тумбочки хотя и сохраняют самостоятельность, но благодаря своей форме, в виде повернутой на бок буквы «ш», придвинутые в плотную к кровати, буквально охватывают



ее. Встречается и расширенная спинка в изголовье кровати, которая начинает выполнять новые функции, обрстая полезными вещами: ящиками, полками, выдвижными столиками, нишами с подсветкой. В центре внимания Обычно кровати принято ставить у стены, но есть модели, которые у стены не поставишь. Это, прежде всего, круглые кровати и модели с поворотным механизмом на круглом основании. Крупную кровать уместно расположить в центре помещения, которое должно быть просторным, поскольку такая кровать существенно больше обычной двупальной. Одну из первых в мире круглых кроватей создал для Carrellini дизайнер Рон Арад, который известен тем, что делает вещи, которых до него не было. Вообще говоря, круглая кровать довольно странное изобретение, поскольку человеку, в отличие

от кошек и собак, спать, свернувшись клубочком, несвойственно. Так что не стоит удивляться тому, что в прошлом веке таких кроватей не было. Сам дизайнер, правда, утверждает, что, обзаведясь подобной кроватью, стал проводить в спальне много времени и днем, поскольку в ней удобно не только спать, но и читать, работать, смотреть телевизор. У созданной Арадом модели Nina Rota имеются две боковины (одна повыше, другая пониже), выполняющие функции прикроватных столиков. Боковины можно перемещать по окружности, чтобы смена дислокации на обширном кроватном плацу не лишала возможности ими пользоваться. В ассортименте фабрики Prealpi, специализирующейся на авангардной мебели, есть несколько моделей круглых кроватей. В качестве прототипа для недавно выпущенной модели Histoire D'O' bed дизайнеры компании d'Arca явно выбрали модель Рона Арада. Но есть и отличия, в первую очередь, у данной модели только одна вращающаяся боковина. Во-вторых, кровать комплектуется приставным модулем — угловой тумбой с полукруглым вырезом столешницы. Установленная вплотную к столешнице кровать оказывается «загнанной в угол» и занимает тем самым меньше места. Еще один тип кроватей, которые всегда привлекают к себе внимание — кровати с пологом. Конечно, ничего утилитарного в этой конструкции на четырех стойках родом из Средневековья сегодня уже нет — вряд ли кто приобретает подобные модели, лишь защиты от злых духов, — но некоторые находят эту архаику романтической. Впрочем, в интерпретации Armani (модель Osaka из коллекции 2008–2009) это никакая не архаика, а очень стильная вещь. И уж тем более ничего архаичного нет в моделях Byblos Casa. Достаточно взглянуть на цветовую гамму. Психологи утверждают, что любовь к полнотелым интерьерам присуща здоровым, жизнерадостным людям, не подверженным депрессии и истерикам. Исходя из этого, можно сделать вывод, что поклонники бренда не страдают нервными расстройствами. Внешняя привлекательность кровати — необходимое, но не достаточное условие хорошего дизайна. Не менее важно удобство — все-таки этим предметом мебели мы пользуемся много часов в сутки. И хотя иных утрачивает необходимость тратить время на сон и некоторые из успешных людей уверяют, что приучили себя спать не больше 4 часов в день, вряд ли стоит рассматривать это в качестве рецепта успеха. Эйнштейн, например, говорил, что провел во сне треть жизни, и «отнюдь не худшую».

Марина Шония

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Дмитровское ш., 10 км от МКАД, д. Семинское. Загородный дом с участком 1000 кв. м. Дом 430 кв. м (жилая), свободная планировка, 18,5 сот. Живописное место, рядом лес. Центр, школа. Свой бассейн. 8 (909) 779-80-64	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Калужское ш., 25 км от МКАД, английский поселок «Нью Рич», 224 коттеджа площадью 171-500 кв. м. Бизнес-центр с бассейном (25 метров на 6 дорожек), спортзал, сауны, спортивные площадки. Торговый центр с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Капитальное центральное отопление, телефон, интернет, охрана. Участки от 8 до 25 соток. 8 (926) 779-80-64	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Красное, элитный дом с гаражом 350 кв. м на уч. 23 га. Центральное отопление по границе участка. Охраняемая территория. От застройщика, без отделки. 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 25 км от МКАД, КП «Старая Рига». Готовый дом по авторскому проекту площадью 280 кв. м на участке 13,5 сотки. Все коммуникации, круглогодичное отопление, охрана. Все коммуникации, инфраструктура. Рядом река, круглый лес. 8 (909) 687-63-60	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новороссийское ш., 40 км от МКАД, Кисловодск. Резиденция 260 кв. м на лесном участке 44 сот. 5-этажный коттеджный поселок. Охрана. Все коммуникации, инфраструктура. Рядом река, круглый лес. 8 (909) 687-63-60	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Представительный, функциональный 3-уровневый дом с гаражом 480 кв. м на уч. 0,23 га. Центральное отопление, коммуникации по границе участка. Охраняемая территория. От застройщика, без отделки. 782-45-54	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., 16 км, «Пл. Соловьев». Новый современный коттедж площадью 1000 кв. м. 30 сот. Авторский проект. Эксклюзивный мозаичный бассейн, гараж на 2 машины. Дом для гостеприимства. Планировочный дизайн. Развитая инфраструктура. Все коммуникации. Собственность. 908-07-89	
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 35 км, д. Исаевское. 8 км от Звенигород. ИЖС, комплекс (бывший пакосток): дом, уч. — 33 га + 70 соток, собственность. Земля населенная, граница под комплексную жил. стр.-во. Все коммуникации. Собственность. 780-72-82, 8 (499) 257-4334	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Калужское ш., 25 км от МКАД, английский поселок «Нью Рич», 224 коттеджа площадью 171-500 кв. м. Бизнес-центр с бассейном (25 метров на 6 дорожек), спортзал, сауны, спортивные площадки. Торговый центр с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Капитальное центральное отопление, телефон, интернет, охрана. Участки от 8 до 25 соток. 8 (926) 779-80-64	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Новороссийское ш., 43 км. Участок 15 соток без подрыва в построенном коттеджном поселке, все коммуникации, охрана, социальное соседство. Лес, река, тихая дорога (асфальт). 8-916-665-49-24	ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ICEBERG Болгария, Боровец. Завершена строительство к сезону 2008. Апартаменты по ценам застройщика на лучших горных и черноморских курортах. Коммерческая недвижимость и земельные участки. Озонаксиментные туры. Полное сопровождение сделки и дальнейшее управление. АО «Брифт». 363-28-30, www.builtrealty.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 1-я Тверская-Ямская ул., пятикомнатная квартира в спальной комнате. Общая площадь 121 кв. м. Кухня 12 кв. м. Гостиная 25 кв. м. Меблирована, Тихий двор, охраняемая территория. ID 42299 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ «Аксима» ЖК бизнес-класса, м. Пр-т Вернадского, ул. Лобачевского 100А, 1,2,3,4-ком. кв. 68-305 кв. м. Машинная стоянка в 2-х этажах, парковка, благоустроенная территория, интернет, 214-03.380 «ОИТ Сити Строй». 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Чалыгинка, Успенская 4-комнатная квартира 100 кв. м в спальной комнате. Общая площадь 121 кв. м. Кухня 12 кв. м. Гостиная 25 кв. м. Меблирована, Тихий двор, охраняемая территория. ID 42299 232-6703, www.evans.ru	
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Б.Глизицкий пер., 3-комнатная квартира 53 кв. м в деревянном доме в центре Москвы. Красивый панорамный вид на город. Современный ремонт, высокие потолки, полностью меблирована. Хорошие предложения для клиентов. ID 43068 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Б.Сергиевский пер., 3-комнатная квартира 115 кв. м на 6 этаже 5-этажного деревянного дома. Большая кухня, 2 с/у, душная, гардеробная комната. Евро-ремонт, новый паркет, подогреваемые полы. Полностью меблирована. ID 37498 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Кузнецкий проспект, 2-комнатная квартира 58 кв. м в старинном доме в центре Москвы. Красивый панорамный вид на город. Современный ремонт, высокие потолки, полностью меблирована. Хорошие предложения для клиентов. ID 42413, ID 411778, ID 42848 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Ломоносовский проспект, Светлая 2-комнатная квартира 60 кв. м в старинном доме в районе Университета. Кухня 12 кв. м, ремонт, новый паркет, Рядом Ботанический сад МГУ и Воробьевы горы. Тихий зеленый двор, красивый вид на город. ID 43014 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ М.Нижегородская ул., Новоросовская светлая квартира 95 кв. м с прекрасным видом на город. Современный ремонт, полностью меблирована, оборудована бытовой техникой и посудомоечной машиной. 2 с/у, парковочное место. Капит. ID 23852 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ М.Тверская-Ямская ул., Петровка, д.7. Административный офисный комплекс. Железные Холлы, класс А+ по проекту 17 500 кв. м. Объект нового строительства. Современная архитектура, развитые коммуникации. 4 парков. и 8 нежил. зданий. Парковка. Собственность. 000-Тел. Р. Ижевск. 780-72-82, 8 (499) 257-43-34	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Фрунзенская наб., 3-комнатная квартира 94 кв. м на 4-м этаже 5-этажного старинного дома. Высококачественный ремонт, подогреваемые полы, полностью меблирована, 2 телефонные линии. Прекрасный вид на Москву-реку. Охраняемая территория. ID 21079, ID 42577 232-6703, www.evans.ru	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ Чалыгинка, Успенская 4-комнатная квартира 100 кв. м в спальной комнате. Общая площадь 121 кв. м. Кухня 12 кв. м. Гостиная 25 кв. м. Меблирована, Тихий двор, охраняемая территория. ID 42299 232-6703, www.evans.ru

По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РГ-Тандем по телефону (495) 651-95-99, доб. 219. С проектами деклараций объектов можно ознакомиться по телефону, указанным в рекламных объявлениях.

ДОМ краеведение

Дальний анклав

оазисы

Десятый округ Москвы — город Зеленоград — самый необычный из всех. Расположенный намного дальше от МКАД, чем другие московские анклавы, и застроенный преимущественно серийными домами, Зеленоград считается по-своему престижным местом для жизни, что отражается и на ценах на жилье. Тому есть две причины: хорошая экология и статус наукограда.

За городской чертой

На протяжении минувшего века Москва, как и в наши дни, страдала от перенаселения. Попыткой решить эту проблему стало массовое строительство новых районов и территориальное расширение города, начавшееся вместе с появлением индустриального домостроения. Одним из самых ярких проектов такого рода стало строительство Зеленограда. Решение о его создании было принято Советом министров в 1958 году, город стал возводиться только в 1960-х. Планировался он как центр текстильного производства, некое подобие ивановской промышленности в Подмоскovie, однако еще до появления первых домов превратился в центр науки и электроники, каким и вошел в советскую историю.

Зеленоград всегда оставался довольно необычной частью Москвы — полноценным административным округом, удаленным от МКАД на 20 километров. А когда на этой территории только начиналось создание населенного пункта, Зеленоград был и вовсе дальним Подмосковьем — в начале 1960-х Москва была гораздо меньше, чем сейчас, в городскую черту в то время только включались села Черемушки и Коломенское. Однако и в наши дни по удаленности от мегаполиса Зеленоград остается не в ближней, а скорее в срединной зоне области — как Звенигород, Домодедово или Ивanteeва.

У Москвы есть своего рода филиальные территории, не соприкасающиеся с административной границей города, — например, Некрасовка, где сейчас ведется строи-



Таунхаусы — самый популярный вид загородной недвижимости в окрестностях Зеленограда
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

тельство жилья для выполнения социальных программ. Однако у Зеленограда есть важное отличие от Некрасовки: он расположен в очень хорошей природной среде. Больше четверти города-округа занимают лесопарковые территории, крупнейшей из которых является заповедный Крюковский лес. В дополнение к лесам имеется ряд озер, расположенных по течению проходящей через Зеленоград реки Сходни.

Наверное, именно в силу природных факторов, а равно сложившейся еще в советское время качественной социальной инфраструктуры, цены на жилье в Зеленограде, по сути, городе экономкласса, мало уступают, а иногда и оказываются чуть выше, чем в спальных районах «полноценной» Москвы. Цены на жилье в серийных домах советского времени здесь начинаются от 4,3 млн руб., в то время как внутри МКАД, в окрестностях метро «Речной вокзал» можно найти предложения квартир в аналогичных домах на уровне 3,9–4,1 млн руб.

Бизнес-класс по-зеленоградски

Зеленоград традиционно принято делить на город «старый» — территорию к северу от линии Октябрьской железной дороги, и «новый» — к югу от нее. Помимо географического существует еще и цифровое деление: микрорайоны старого города имеют нумерацию до десятка, нового — свыше десятка. Стоит добавить, что в Зеленограде до недавнего времени улицы именовались также по номерам и лишь относительно недавно часть их получила собственные имена.

Поскольку город вековой истории не имеет, дома самого почтенного возраста в нем — пятиэтажки, расположенные в старой части. Впрочем, их ожидает участь большинства признанных ветхими московских хрущевок. В соответствии с распоряжением 995-РП, принятым в 1996 году, в ближайшие годы на территории Зеленограда должно быть снесено примерно два десятка пятиэтажек, расположенных вдоль Колхозной улицы, на их месте появятся новые стройплощадки.

Впрочем, новостройки последних десятилетий появились не только в новой, но

и в советской части Зеленограда, где они соседствуют с панельной застройкой. Однако большинство новостроек все же появилось с южной стороны, на новых землях, а также в бывшем поселке Крюково, вошедшем в черту города в 1980-е годы. Новые дома Зеленограда вполне можно отнести к бизнес-классу. В большинстве это монолитно-кирпичные здания высотой 14–17 этажей, как, например, известное на рынке корпуса 1802 и 1803 микрорайона 18. Встречаются и более высокие постройки — до 23 этажей, как например корпус 901а микрорайона 9. Средняя цена метра в зеленоградских новостройках — \$2,9–3,3 тыс. Это вполне сопоставимо с жильем в новых домах городов ближнего Подмосковья, например, Красногорска или Химок.

Хотя по статусу Зеленоград является Москвой, здешние новые дома бизнес-класса имеют некоторые существенные отличия от столичных проектов. Во-первых, на рынке новостроек Зеленограда практически не встречается квартир завышенных размеров. «Однушки» площадью 40–45 кв. м, «двушки» по 60–70 кв. м и «трешки» в преде-

лах 90 кв. м являются своего рода местной нормой. Во-вторых, в Зеленограде среди домов бизнес-класса не встречается проектов яркой амбициозной внешности, какая стала уже привычной для новых столичных домов. Монолитно-кирпичные здания в десяток округе Москвы среди соседей не выделяются, чем в значительной мере соответствуют скорее не столичному, а подмосковному бизнес-классу.

Будущие высоты

Однако в обозримом будущем в Зеленограде планируется появление нового микрорайона гораздо более высокого уровня. Это проект создания зоны высотной застройки в южной оконечности города, со стороны Пятницкого шоссе. По замыслу разработчиков, он включает три башни высотой свыше 90 этажей и ряд зданий менее выдающихся — по 50–60 этажей. Возведением этих объектов, которые займут в общей сложности до 70 га зеленоградской земли, будет заниматься компания «Бородино-строй», и после реализации проекта появится первый прецедент высотного строительства за пределами МКАД.

Однако когда именно развернется стройка, пока не ясно. До недавнего времени проект, заявленный еще осенью 2006 года, находился в стадии разработки документации, ныне же, как и многие амбициозные стройки, скорее всего, будет на некоторое время заморожен. Тем не менее можно предполагать, что в итоге зеленоградские высотки станут реальностью: строительство более 2 млн кв. м уникального жилья (ранее сумма инвестиций в проект оценивалась в \$6 млн.) безусловно окажется прибыльным.

Впрочем, пока будущие высотки остаются в планах девелоперов, у Зеленограда формируется занятая черта, которая роднит его с Москвой. Как и в случае со столичным мегаполисом, здесь активно развивается строительство в городских предместьях, где в последние годы стали появляться серийные дома. Ближайшие окрестности Зеленограда, поселки Голубое, Андреевка, Брехово, превратились в предместья, жители которых могут пользоваться городской социальной инфраструктурой Зеленограда. У места, которое исторически развивалось как спальный район столицы, появляются собственные окраинные спальные районы. До недавнего времени это были земли, находящиеся в долгосрочной аренде у администрации Солнечногорского района. Однако срок аренды истек в декабре минувшего года, и не исключено, что в обозримой перспективе нынешние пригороды Зеленограда войдут в его состав и станут таким образом столичной территорией.

Коттеджи на орбите

В окрестностях Зеленограда имеется множество поселков коттеджей и таунхаусов. Далеко не все из них как-либо связаны с Зеленоградом, как, например, поселок топ-класса Бакеево на Пятницком шоссе, где цена дома измеряется несколькими миллионами долларов. Однако среди загородных поселений есть и такие, которые как бы ориентированы на городскую социальную инфраструктуру Зеленограда. К подобным можно отнести, например, дачный поселок Жилино, рассчитанный на полтора десятка домовладений, предлагаемых по цене около €400 тыс. Крайне скромный масштаб поселка не позволяет содержать собственную инфраструктуру. Да она собственно и не нужна, все необходимое можно найти в нескольких километрах — в Зеленограде.

Еще одна особенность загородных проектов, появляющихся в городской орбите Зеленограда, — разнообразие видов недвижимости, появляющейся в поселках. Наиболее яркий пример — поселок «12 месяцев Экоlife», расположенный между трассой Пятницкого шоссе и небольшим лесным массивом. Здесь предусмотрено несколько полноценных коттеджей, таунхаусы площадью от 135 до 244 кв. м, дома с городскими квартирами, а также студиями площадью от 20 кв. м, которые не так давно предлагались по цене чуть более миллиона рублей. Стоит добавить, что и иные типы жилья по цене не слишком отличаются от квартир в современных домах того же Зеленограда. Так, стоимость таунхаусов в настоящее время начинается примерно от 5,2 млн руб. — за эти деньги можно приобрести таунхаус площадью 134 кв. м с мансардным третьим этажом, но без гаража. Иначе говоря, имеет место случай, когда недвижимость, относящаяся к категории бизнес-класса, продается за деньги более привычные для экономического формата.

Достаточно любопытным свойством загородной недвижимости окрестностей Зеленограда является обилие предложений по таунхаусам, то есть именно жилья городских предместий. Один из вариантов — поселок «Фирсановка Life», строительство которого должно начаться через несколько месяцев. Он расположен в соседстве с лесом вдоль Фирсановского шоссе, но при этом отсюда можно за считанные минуты добраться на автомобиле до Зеленограда. По всей видимости, такое совмещение свойств места в перспективе и станет основным критерием популярности загородной жизни в окрестностях удаленного городского округа Москвы.

Валентин Корнев

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ ДОМАХ

«ДОМ НА БЕГОВОЙ»

Лучший вариант для тех, кто хочет быть в центре событий. Готовый жилой комплекс, расположенный в центре города на незначительном удалении от «Сити».

- удобство транспортных коммуникаций: метро «Беговая» в 1 минуту, быстрый доступ к основным автомагистралям
- квартиры площадью от 51 до 120 кв. м
- эркеры, стеклопакеты по технологии Rehau и Schuco
- торговый центр

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ИЗМАЙЛОВСКИЙ»

Готовый дом рядом с парком

Уникальная возможность приобрести квартиру в готовом доме на специальных условиях. Предложение ограничено.

- панорамные виды на Измайловский парк
- квартиры от 55,7 до 190 кв. м, потолки — 3,15 м
- охраняемая благоустроенная территория — 26 тыс. кв. м
- подземный паркинг с автоматикой
- современный торговый центр

ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат	2
Общая площадь	66,4 кв. м

ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат	3
Общая площадь	71,4 кв. м

ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат	2
Общая площадь	99,4 кв. м

ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОК КВАРТИР

Количество комнат	3
Общая площадь	114,2 кв. м

«ДОН-СТРОЙ» 925-47-47 925-49-30 www.don-stroy.com

РЕКЛАМА 340 • «ДОН-СТРОЙ»