

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Область обитания

сектор рынка



У ЖК «Бутово парк» хорошие перспективы: эта подмосковная стройка ближе к МКАД, чем московские конкуренты. ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

(Окончание. Начало на стр. 13)

Расположенный на периферии активно застраиваемой в последние годы Павшинской поймы, по соседству с круглогодичным горнолыжным спуском, в непосредственной близости от Москвы-реки, он представляет собой мини-городок из трех 21-этажных башенок-парусов, окруженных несколькими 7-этажными корпусами и таунхаусами. Поэтому и квартиры здесь самые разнообразные по площадям — от 44 до 226 кв. м.

Поскольку возводился комплекс совместно с застройкой всей Павшинской поймы, вблизи его сформировался и полный комплекс новой инфраструктуры — детские сады, школы, гаражный комплекс, магазины. Правда, крупные торговые центры обособились все же на другом берегу Москвы-реки, на внешней стороне МКАД. Ближайшим московским конкурентом «Красногорье DeLuxe» можно назвать строящийся неподалеку от станции метро «Строгино» жилой комплекс бизнес-класса «Янтарный город». При этом цены в комплексах соотносятся друг с другом как 1:2. «В ЖК «Янтарный город», строительство которого завершается в 2010 году, стоимость квадратного метра начинается от 165 тыс. рублей, а в сдающемся в нынешнем году «Красногорье DeLuxe» цены стартуют с отметки 81 тыс. рублей за 1 кв. м, — говорит управляющий партнер компании Blackwood Константин Кошелев. — Но как только будет открыта станция метро «Волоколамская», которая улучшит транспортную доступность в Красногорске, с высокой долей вероятности можно ожидать сокращения разрыва в ценах.

То, что порядок цен диктует именно транспортная доступность, легко наблюдать в тех зонах, где в силу географических особенностей города подмосковные объекты оказываются ближе к МКАД, чем их ближайшие московские конкуренты. Один из таких комплексов — стоящий на 30 га ЖК

«Бутово парк», который расположен на пересечении Варшавского и Расторгуевского шоссе в 2,5 км от кольцевой дороги. Некоторое время назад даже такое небольшое расстояние преодолеть было затруднительно: дорога нырнула под узкий мост, по обе стороны от которого даже в будни скапливались автомобили. Теперь часть шоссе немного расширили, что заметно сократило пробки.

Территориально относящийся к подмосковной деревне Бутово, строящийся комплекс разместится по обе стороны Расторгуевского шоссе, въезд на которое впоследствии украсит аркой, логично объединяющей все новостройки в единое целое.

Пока в этом районе довольно пусто, существующая застройка располагается несколько в стороне, что дает комплексу важное преимущество по сравнению с любым московским комплексом-конкурентом: он возводится по соседству с лесом. Но нынешняя уединенность имеет и другую сторону медали — потребность создать полноценный инфраструктурный комплекс. Поэтому кроме жилья здесь планируют построить выходящий фасадом на Варшавское шоссе торговый комплекс (с кинотеатром и многочисленными кафе), а также медицинский центр и физкультурно-оздоровительный центр с бассейном. Планы обширные, поэтому строительство растянется на несколько лет, а первую очередь (два жилых дома) планируется завершить в следующем году. На данный момент цены в ЖК «Бутово парк» варьируются от 69 тыс. до 83 тыс. рублей за 1 кв. м. Что несильно отличается от цен его ближайшего столичного конкурента ЖК «Бунинская аллея», добраться из которого до МКАД в два-три раза дальше (этот комплекс строится в удаленном столичном районе Южное Бутово).

Квартира для барбекю

Аналогичного рода жилые комплексы есть во всех городах-спутниках Москвы. «Если

покупателя не смущает вопрос транспортной доступности и менее развитой инфраструктуры, то подмосковная квартира бизнес-класса — достойная альтернатива квартире в Москве, — говорит Дмитрий Таганов. — Бизнес-класс в большинстве городов Подмосковья подразумевает благоприятную экологию, высокое качество строительства и более низкие цены.

Так, в городах ближайшего Подмосковья квартира общей площадью 50–70 кв. м будет стоить примерно 4–7 млн рублей, в то время как за аналогичную квартиру в Москве придется выложить уже порядка 5–10 млн рублей. Однако есть в Подмосковье и особый класс многоквартирных домов, заметно выходящий за эти ценовые рамки, где квартиры стоят по \$1–1,5 млн и более. Располагаются дома на подмосковной «золотой миле» — Рублево-Успенском шоссе, и уже в силу этого их можно смело отнести к верхнему сегменту бизнес-класса или даже к элитным объектам. Поэтому московских аналогов найти им совсем непросто. Если, конечно, не искать их на совсем уж удаленной от МКАД Остоженке и ее окрестности. А если вести сопоставление по размеру бюджета, то похожие предложения можно обнаружить среди немногочисленных московских элитных объектов вне Садового кольца.

Один из таких загородных многоквартирных комплексов — расположенный в престижном Жуковском ЖК «Chalet-Жуковка», построенный по проекту итальянского архитектора Джулиано Моретти. Это очень эффектный 30-квартирный дом с благоустроенным внутренним двором с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами и деревянной беседкой и большим подземным паркингом. В каждой квартире есть камин и своя веранда для барбекю. «Это первый уникальный проект такого уровня, предложивший покупателям квартир некий новый концепт престижного и модного проживания с эксклюзивным уровнем обслуживания, — рассказывает руководитель отдела управления реализацией компании «Калинка-Риэлти» Алена Бригаднова. — К услугам жильцов — бассейн, естественный солярий на веранде, room-service «Веранда у дачи», детская игровая зона и многое другое».

Еще один высококлассный жилой комплекс на Рублево-Успенском направлении — ЖК «Жуковка-1». На его территории в 15 га разместились детский сад и колледж, теннисные корты, бассейн, футбольное поле, специальная площадка для барбекю, саляри красоты, поликлиника, рестораны и магазины. Стоимость квартир в этом жилом комплексе — от \$1,5 млн. Конечно, расположенные на Рублево-Успенском шоссе жилые комплексы особой транспортной доступностью похвастаться не могут, но по количеству инфраструктуры дадут фору большинству столичных объектов. Так что сравнивать Москву и многоэтажное Подмосковье можно. Абсолютно по всем параметрам. И, похоже, Подмосковье во многих случаях выигрывает.

Наталья Павлова-Каткова



ЖК «Красногорье DeLuxe ski-club & water house». Таунхаусы — неременная составная часть качественных жилых комплексов Подмосковья. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ПРОЕКТЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

Планы развития и реконструкции подмосковных дорог прописаны в множестве федеральных и местных программ. Однако из-за заметного снижения в этом году финансирования строятся транспортные линии очень неспешно, хотя работы продолжаются.

В середине сентября произошло долгожданное событие — ввели в эксплуатацию участок реконструируемого Киевского шоссе. Теперь на протяжении первых 30 км от Москвы можно набирать обороты на четырех полосах в каждом направлении до пересечения Киевского шоссе с Малым бетонным кольцом. Правда, перебраться без проблем с шоссе на Малое кольцо пока не получится: транспортную развязку еще не достроили.

Кризис отодвинул сроки сдачи и другой уникальной развязки — на стыке МКАД и Новорижского шоссе.

Ее сначала планировали открыть к Дню города, а теперь рассчитывают закончить до конца года. Других важных развязок в текущем году сдавать не планируют, но реконструкция и расширение самих магистралей продолжается. Например, трассу «Дон» сейчас реконструируют в районе 48–71-го км, а на Минском шоссе ведутся работы в зоне, где впоследствии произойдет стыковка с платным фрагментом дороги. Платные дороги со стоимостью проезда от 2 до 5,9 руб. за километр в текущем году тоже не появятся. Так, к строительству первого участка платной трассы Москва—Санкт-Петербург, на которой разрешат развивать скорость до 150 км/ч, приступят лишь в следующем году. Концессионное соглашение об этом было заключено в середине нынешнего лета. А первый участок станет альтернативой проезду

через Химки: обогнув город, он свяжет МКАД с Зеленоградом. В 2010 году начнут работы и по строительству платного выезда на МКАД с трассы Москва—Минск в обход города Одинцово. С основным шоссе этот участок состыкуется как раз в том месте, где сейчас идет реконструкция. Что же касается дальнего подмосковного кольца — ЦКАД, то до него руки дойдут лишь к 2011 году.

К вопросу об альтернативных видах транспорта, пока ставку приходится делать лишь на появление максимально удаленных от центра Москвы станций метро. Например, станция «Волоколамская» должна открыться в декабре. Однако вопрос о том, как добраться из Подмосковья до крайних станций метро, по-прежнему остается открытым: в области строить метро не планируют.

TWEED

Недвижимость



Бутиковский пер.

Трехкомнатная квартира площадью 180 кв. м с дизайнерской отделкой в стиле минимализма с элементами «Ар-деко». 2 спальни, гостиная, кухня-столовая, 2 м/м в п/п. Малоквартирный особняк: внутренняя территория с ландшафтом, фитнес, бассейн.



Новый Арбат ул.

Готовые к проживанию квартиры площадью 197, 200 и 285 кв. м в элитном жилом комплексе «Арбат Тауэр». Виды на Белый дом и Москву-реку.



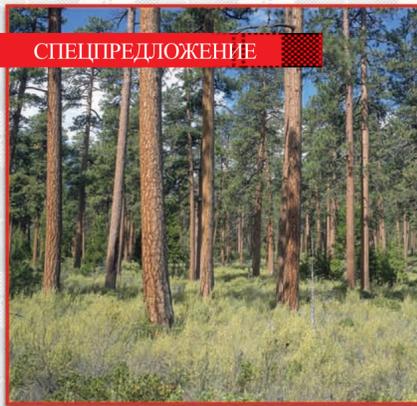
Курсовой пер.

Квартиры с панорамным остеклением свободной планировки от 250 до 300 кв. м в элитном малоквартирном доме. Внутренний двор, подземный паркинг.



2-ой Вязьминский пер.

Трехкомнатная квартира свободной планировки площадью 191,3 кв. м без отделки, 2 м/м в п/п в доме класса De Luxe. Балкон, три лоджии. Внутренний двор с ландшафтным дизайном. Огороженная территория.



СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новорижское ш., 9 км

Поселок Никольская Слобода. Уникальные лесные участки с реликтовыми соснами в готовом поселке класса De Luxe площадью от 1 Га. Круглосуточная охрана. Поселок заселен. Собственная инфраструктура. Есть полевые участки площадью 24, 30 и 40 соток.



Рублево-Успенское ш., 26 км

Роскошный дом под ключ в викторианском стиле площадью 594 кв. м на участке 25 соток с ландшафтными работами. Гараж на 2 м.м. Расположен в закрытом элитном поселке. Уникальная инфраструктура.

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. 16, оф. 19