

ДОМ



Можно ли на самом деле продать квартиру за три дня **2** | Налог на жилье по новым ставкам: возможны варианты **3** | Как аномальная жара повлияла на рынок недвижимости **4** | Кто уже успел заработать в кризис на загородном рынке **6** | Жилье в Сочи: цены и риски **8**

Все больше девелоперов строит дома бизнес-класса за пределами Москвы — в крупных подмосковных городах или на престижных трассах. По всем параметрам такие объекты ничем не отличаются от аналогичных московских, кроме того, что меньше цена и больше расстояние до Первопрестольной.

Замкадный круг

сектор рынка

Выбор места
Смещение многоквартирного бизнес-класса в Подмоскowie не «кризисная» тенденция. Развитие города ближнего Подмоскowie уже давно являются альтернативой Москве, особенно окраинным районам. За те деньги, которые стоит квартира в типовом панельном доме в Южном Бутово, можно купить квартиру большей площади в монолитном доме, к примеру, в городе Видном, при этом дорога в центр Москвы не займет больше времени.

С точки зрения строительного бизнеса ближе Подмоскowie куда благоприятнее Москвы: цены на землю и обременения заметно ниже, выбор участков значительно больше. Площадки предлагаются практически во всех городах Подмоскowie, при этом здесь есть возможность реализовать большие объемы строительства без огромных первоначальных расходов. Например, в области легко можно найти площадки под строительство 100–300 тыс. кв. м, тогда как в Москве большинство доступных площадок предназначено для строительства объектов площадью 20–100 тыс. кв. м. При этом, как говорит советник президента



ФСК «Лидер» Григорий Алтухов, в Подмоскowie можно договориться о том, чтобы «долю города» обеспечить площадями в натуральном выражении либо

расселить жителей ветхих домов на приемлемых условиях — в денежном выражении возмещать «долю города» не нужно. Конечно, рентабельность

строительства в Москве выше, чем в Подмоскowie. В то же время, как говорит Григорий Алтухов, массовое строительство загужает строительные мощнос-

ти компании и более низкая рентабельность компенсируется за счет большого оборота.

В кризисные годы изменились и предпочтения покупате-

лей: увеличилась маятниковая миграция. «Все больше москвичей перебирается в область. Раньше было сложно представить, чтобы жители столицы решили переехать за МКАД. Однако выбор между хрущевкой в спальном районе Москвы и комфортабельной новой квартирой в Подмоскowie по той же цене заставляет потенциальных покупателей переезжать», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скомооровский.

Спрос на новостройки бизнес-класса ограничивает только отдаленное от столицы местоположение. Подмоскownый бизнес-класс возводится в основном в западной части ближнего Подмоскowie, так как это направление ближе к престижной части столицы, либо в центральных частях ближайших к Москве крупных подмоскownых городов. В первом случае девелопер использует в качестве конкурентного преимущества престижность направления и, следовательно, более или менее хорошую экологию, а во втором — близость к развитой инфраструктуре, а также дополнительный спрос со стороны состоятельных жителей самого подмоскownого города.

(Окончание на стр. 7)

Лицом к стене

футурология

Хотя мы и не можем точно сказать, какими будут дома далекого будущего, но уже сейчас понятно, что строиться они будут быстрее, потребуются меньше рабочих рук и они станут лучше держать тепло. И основа для этих технологий есть уже сейчас.

Сохранить тепло

«Два принципиальных направления развития стройматериалов касаются повышения теплоэффективности и тепловой однородности, чтобы избежать так называемых мостиков холода», — рассказывает Андрей Пустовгар, заведующий лабораторией новых строительных материалов и технологий МГСУ. Сейчас об этом задумались и на государственном уровне. В Москве, например, создаются типовые проекты теплоэффективных домов, школ, детских садов. Самый эффективный теплоизолятор — воздух (еще лучше некоторые другие газы, а идеалом был бы, конечно, вакуум). А значит, материал должен быть пористым.

Но обычно поры снижают прочность. Мечта строителя — такой материал, который одновременно обладал бы минимальной теплопроводностью и был достаточно прочным. Пока минимальная теплопроводность при такой прочности, которую ученые сумели достичь в лабораторных условиях, равняется 0,02 Вт/м•К. Материал с такой теплоизоляцией уже в десятки раз лучше,

чем, например, кирпич, но ученые продолжают работать в этом направлении.

Кстати, кирпич в последние годы тоже был усовершенствован. Толчком для этого стало появление в России нового ГОСТа на тепловую защиту зданий. «После его введения в 2003 году производители кирпича очень много потеряли», — рассказывает Андрей Пустовгар, — поскольку для соблюдения ГОСТа кирпичные стены теперь надо класть 1,5 м шириной. И застройщики переходили на другие материалы». В результате на свет появились пенокерамический кирпич — та же керамика, что и в обычном кирпиче, только вспененная, что значительно снижает теплопроводность.

Красные от напряжения
Другое интересное направление в развитии материалов для стен связано с пресловутыми нанотехнологиями. Речь идет об интеллектуальных ограждающих конструкциях, сигнализирующих о своем состоянии. Например, стена в обычном состоянии белая и если где-то она неожиданно покраснела, значит, в этом месте избыточная концентрация напряжения и конструкция готова разрушиться.

Здесь работают не отдельные устройства, например закрепленные на определенном расстоянии друг от друга датчики давления. Эффект достигается за счет добавок в сам стеновой материал. И в лабораторных условиях это уже осуществлено.

(Окончание на стр. 5)

Реклама ООО «Легион Строй Ресурс». Застройщик ОАО «ЛГМ». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.4suns.ru



МОЯ ЖИЗНЬ. МОЙ ДОМ.

**ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ —**

это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 престижных квартир и пентхаусов с каминными и панорамным остеклением площадью от 60 до 300 кв.м. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к качеству строительства и отделки, а современный уровень технического оснащения и передовые инженерные решения создают максимально комфортные условия для проживания. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

+7 (495) 229 04 66
www.4suns.ru

