



Как теперь обходят закон о долевом строительстве **2** | Чем интересен Калининград для частного инвестора **5** | Насколько увеличивается цена квартиры после отделки **8** | Что будут строить в Москве после Лужкова **10** | Повысятся ли тарифы на страхование после пожаров? **12** | Зачем миллионеры покупают недвижимость в джунглях **16** |

Многоквартирные жилые комплексы — довольно новое явление на загородном рынке. Многие относятся к ним скептически: зачем, мол, покупать жилье за городом, чтобы сидеть в четырех стенах? Однако преимуществ у нового формата тоже немало.

Одна крыша на всех

сектор рынка
Формат определяет содержание
Многоквартирные загородные жилые комплексы (МЗЖК) начали строить примерно десять лет назад — в районе Рублево-Успенского шоссе, на Николиной горе и в Петрово-Дальнем. Как правило, это дома не выше пяти этажей, расположенные в пределах или рядом с коттеджными поселками и населенными пунктами, обеспеченными гостиничной и развлекательно-спортивной инфраструктурой. То есть рядом и лес, и речка, и теннисные корты, и магазины со стадионами, а если повезет — то и поле для гольфа или санаторий с процедурами. Особенно приятно, что квартиры в таких комплексах стоят существенно дешевле, чем московские того же класса.

Загородные многоквартирные комплексы, представленные на рынке сегодня, позиционируются в рамках различных сегментов — от экономкласса до элитного, — рассказывает Тимур Сайфудинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood. — Основная часть предложения при этом по аналогии с рынком городского жилья приходится на бизнес-сегмент (около 70%). Проекты элитного сегмента занимают небольшую долю — 11%. Примечательно, что доля экономсегмента постепенно растет: если несколько лет назад доля подобных проектов находилась на уровне 10%, то сейчас она превышает 20%. Это связано в первую очередь с активным развитием загородного многоквар-

Жилой комплекс «Chalet-Жуковка»:
30 роскошных квартир с каминами и верандами для барбекю

ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



тирного строительства на достаточно большом удалении от МКАД, что в большинстве случаев естественным образом снижает класс проекта».

К экономклассу по этому критерию относятся МЗЖК на юге Подмосквы, преимущественно на Оке, например в Пушино, Серпухове и Подольске, где построены смешанные поселки таунхаусов и многоквартирных комплексов. Похожие объекты есть и в ближнем Подмосковье — в Химках, в районе Куркино, в Одинцово.

К элитным МЗЖК эксперты относят дома в Жуковке, Петрово-Дальнем, а также проекты «Фрионвалд» и «Русский авангард» на Сколковском шоссе. Так, квартиры в трех- и шеститажных домах на территории пансионата «Петрово-Дальнее», расположенного на 15-м км Рублевки, стоят около 150 тыс. рублей за квадратный метр. Для сравнения: на территории оздоровительного комплекса «Бунгало Club-Kurvo», расположенного на 45-м км Дмитровского шоссе, квартиры в пятиэтажках как минимум вдвое дешевле.

Элитный малоквартирный комплекс «Петрово-Дальнее» вышел на рынок три года назад. Он расположен на 15-м км Рублево-Успенского шоссе в лесу, возле старинной усадьбы Петрово-Дальнее на территории одноименного пансионата управления делами президента. Это жилой дом на восемь квартир на территории 75 соток. Квартиры продавали по цене от \$1,5 млн до \$3,5 млн. Застройщики не предусмотрели какой-либо отдельной инфраструктуры, так как «Петрово-Дальнее» находится на территории пансионата, располагающего необходимыми объектами, доступными для жителей комплекса круглый год: большая парковочная зона, SPA-центр, собствен-

ный пляж, бассейн, рестораны, теннисные корты, конноспортивный комплекс.

На ровном месте подобное жилье не строят, поскольку квартиру в чистом поле никто покупать не захочет. «Такие квартиры имеют смысл только рядом с чем-то. Если это не инфраструктура городов, то это может быть, например, пансионат на водохранилище. Если и этого нет, то смысла их строить нет вообще», — говорит Александр Рыков, директор по маркетингу департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty. — С точки зрения бизнеса это опять же сомнительные проекты. В случае с квартирным домом возникают общие площади (до 20%), которые нужно отделывать, но нельзя продать, лифты и прочие инженерные системы. Таким образом, себестоимость строительства квартирника оказывается довольно высокой, а продать такую квартиру дорого невозможно. В общем, квартиры за городом без привязки к сложившейся инфраструктуре — это нонсенс».

По опыту господина Рыкова лучше всего квартиры продаются тогда, когда дом входит в состав какого-то подмосковного города. Желательно, чтобы такой город имел хорошее и разнообразное транспортное сообщение с Москвой — скажем, стоял на каком-то проездном шоссе и еще имел железнодорожную станцию. Например, квартиры лучше продавались в Апрелевке, чем в Троицке, даже до реконструкции Киевского шоссе, потому что в Апрелевке есть железная дорога, отмечает он. Тем не менее строительство подобных комплексов имеет смысл. Для застройщика это возможность продать большое количество жилья на небольшом земельном участке.

(Окончание на стр. 4)

Вдоль улиц шумных

атмосфера
Парадоксальная ситуация: жить в квартире, выходящей на оживленную улицу, вреднее, но далеко не всегда она стоит дешевле. Мы решили разобраться в особенностях ценообразования в домах, расположенных на интенсивных городских магистралях.

Радиус поражения
Для начала расставим все точки над «i» в вопросах экологии. Воздух в Москве сам по себе далек от идеала. Казалось бы, так ли уж сильно на общем фоне влияние автомагистралей? Но влияние весьма существенное. Если верить данным государственного природоохранного учреждения «Мосэкомониторинг», то воздух вблизи загруженных столичных дорог в среднем на четверть грязнее, чем в обычных жилых районах. Зато стоит отойти на 100 метров от дороги, и ситуация меняется к лучшему.

«Вредное экологическое воздействие автомагистралей носит локальный характер, — объясняет Елена Лезина, начальник информационно-аналитического отдела «Мосэкомониторинга». — Уже начиная со второй линии домов все показатели почти в норме. Тут работает и преграда, и расстояние».

Выходит, обитателям «Триумф Паласа» не стоит опасаться выхлопных газов с Ленинградского проспекта, а живя в «Копернике» можно не переживать по поводу Якиманки под окнами. Недаром застройщики по мере возможности стараются отдалить новостройку от дороги.

«Девелоперы часто стараются разделить улицу и дом объектами инфраструктуры», — говорит Екатерина Тейн, партнер, директор департамента жилой недвижимости Chesherton.

(Окончание на стр. 9)

MONTEVILLE

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

ГОТОВЫЕ ДОМА

В ПОСЕЛКЕ С РЕКОЙ

ОТ 30 МЛН РУБЛЕЙ*

В честь своего трехлетия Villagio Estate объявляет о продаже готовых домовладений в элитном поселке **Monteville** по специальной цене. Роскошные особняки площадью от **390 м²** расположены на участках от **17 соток**. Большинство домов со свободной планировкой, участки готовы к созданию ландшафтного дизайна. Изысканный минимализм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон.

Новорижское шоссе, 23 км

*ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ.

WWW.VILLAGIO.RU

(495) 974 0000

РЕКЛАМА

VILLAGIO

ESTATE