

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Одна крыша на всех

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

При этом для покупателей квартир, в отличие от покупателей коттеджей, не так важен ландшафт, близость леса или водоема. Для них намного важнее возможность приобрести загородную недвижимость по сходной цене.

«Важный параметр, который обеспечивает популярность квартир в загородных многоквартирных жилых комплексах, — их цена. Бюджет покупки квартиры в ЗМЖК окажется существенно ниже по сравнению с покупкой коттеджа, что связано с меньшими площадями квартир, а также с отсутствием земельного участка, — говорит Тимур Сайфудинов. — В то же время по сравнению с городскими квартирами ниже оказывается удельная цена квадратного метра, что позволяет в рамках заданного бюджета приобрести квартиру большей площади».

Плюс свежий воздух

Основное преимущество загородных многоквартирных жилых комплексов в том, что жизнь в них не требует никаких усилий по содержанию дома и участка. Не надо чистить пруд, стричь газон, разгребать снег и нанимать садовника. «Этот формат предполагает максимальную простоту управления и экономии на содержании по сравнению с домом. Вам не надо содержать целый штат обслуживающего персонала для поддержания чистоты и порядка, как в собственном доме, заботиться о безопасности и техническом состоянии всех систем в доме и т. д. Здесь все эти функции берет на себя управляющая компания. Да и в принципе вам не надо думать о множестве бытовых проблем, которые неминуемо возникают в процессе эксплуатации индивидуального загородного дома, — объясняет Екатерина Румянцева, генеральный директор «Калинка-Ризелти». — В то



Многоэтажный жилой дом в загородном поселке «Жуковка-1» фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

же время вы живете за городом, где свежий воздух, прекрасная экология и высочайшего качества инфраструктура для полноценной комфортной жизни и отдыха, если мы говорим о комплексе Рублево-Успенского шоссе. Так, в деревне Жуковка для жителей есть фешенебельные рестораны, высокотехнологичные спортивные и развлекательные комплексы, салоны красоты, элитные школы и дошкольные учебные заведения, концертный зал, где выступают звезды мировой величины».

Мир дворцам

Один из наиболее ярких загородных элитных жилых комплексов высочайшего класса, как считает Екатерина Румянцева, — «Chalet-Жуковка» (проект итальянского архитектора Джулиано Моретти), который располагается на Рублево-Успенском шоссе в деревне Жуковка. В доме 30 роскошных квартир (125–230 кв. м), в каждой из которых есть камин и веранда для барбекю.

«Это первый уникальный проект такого уровня, предло-

живший покупателям квартир некий новый концепт престижного и модного проживания с эксклюзивным уровнем обслуживания. К услугам владельцев квартир в ЖК «Chalet-Жуковка» есть такие опции, как консьерж, бассейн, естественный солярий на веранде, room-service, «Веранда у Дачи», детская игровая зона, благоус-

троенный внутренний двор ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами и деревянной беседкой, подземный паркинг, круглосуточная охрана, салон красоты Dessange и многое другое, — говорит она. — Стоимость квартир в «Chalet-Жуковка» сегодня составляет от \$10 тыс. за 1 кв. м без отделки».

ПЕТЕРБУРГ НЕ ВЫХОДИТ ИЗ СЕБЯ

Петербургские девелоперы пока не рискуют запускать проекты строительства элитных многоквартирных домов в ближайших пригородах северной столицы. Причин этому несколько, главная из которых — неготовность покупателей к такого рода проектам.

Выбор ограничивается недостатком знаковых, действительно «вкусных» мест в окрестностях Петербурга и их сложной транспортной доступностью. Как говорят участники рынка, именно поэтому большинство проектов сосредоточено в «золотой миле» побережья Финского залива в Курортном районе Петербурга.

«Большинство элитных новостроек квартирного типа возводится в Курортном районе — традиционно самом престижном среди петербургских пригородов. Активно застраивается Репино, есть строящиеся объекты высокого класса в Зеленогорске, Сестрорецке, Александровской», — рассказывает Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Пе-

тербургская недвижимость». Меньшей популярностью пользуются южные пригороды — Петергоф, Пушкин, Павловск. «Здесь есть действительно знаковые места рядом с царскими предместьями. Но найти пустующее место рядом с дворцовыми ансамблями, подпадающее под требования элитной застройки, очень тяжело, практически невозможно. Поэтому здесь предложения подешевле, чем в «золотом» Курортном районе», — уверен Лев Гиденко, генеральный директор компании «Ойкумена».

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», под определение дорогих многоквартирных домов в ближайших пригородах северной столицы подходит семь проектов, в большинстве которых цены колеблются от 100 тыс. до 150 тыс. рублей за 1 кв. м. Самые дорогие квартиры продаются на сегодняшний день в Репино прямо на берегу Финского залива в комплексе Repino Village — от 190 тыс. до 325 тыс. рублей за 1 кв. м.



ЖК «Сосны Николина гора» на 22-м км Рублево-Успенского шоссе фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Другой показательный пример — ЖК «Сосны Николина гора». Пока он состоит из двух домов (планируется строительство на прилегающей территории еще трех домов и небольшого поселка таунхаусов). «Сосны Николина гора» располагается на территории санатория «Сосны» на 22-м км Рублево-Успенского шоссе. Со-

сны на территории действительно растут, что очень полезно для здоровья, да и просто красиво. Первый дом — восьмизэтажный, с закругленными балконами, настоящими парадными и просторными внутренним двором — уже построен и заселен. Цена квадратного метра «от застройщика» — \$7,5 тыс., площади

оставшихся в продаже квартир — от 118 до 175 кв. м. Это чуть ниже самого нижнего уровня элитного жилья в Москве. На «вторичке» квартиры тоже продаются, цена — до \$10 тыс. за «квадрат».

Второй дом закончен совсем недавно и относится к категории «эконом плюс». Архитектура попроще (никаких закруглений и излишеств), подъезды обычные, площади квартир значительно меньше — от 42 кв. м. Цена — от \$4,5 тыс. за 1 кв. м.

Теща отдыхает

На кого же все-таки рассчитаны такие комплексы? Кто согласится жить за городом без возможности развести цветник и наслаждаться собственным садом? Оказывается, желающие есть. Как объясняет Екатерина Румянцева, в отличие от индивидуального загородного дома, квартиры в таком комплексе — это жилье не семейное. «Это продукт for single — например, для холостых мужчин, которые оставили дом бывшей семье, хотят жить на Рублевке, но не готовы покупать дом и не хотят

завязнуть в бытовых проблемах, — говорит она. — Это идеальный вариант для холостых мужчин или несемейных женщин, возможно, с детьми, кто достаточно много работает, но хочет жить в центре светской жизни».

Но это она про элитные комплексы. Жилье в многоквартирных домах классом пониже и площадью поменьше часто покупают для родителей на пенсии, сестер, а также для домашнего персонала.

По наблюдениям Тимура Сайфудинова, молодые семьи с маленькими детьми тоже покупают квартиры в загородных комплексах — для себя. Рядом с ними вполне могут поселиться бизнесмены и топ-менеджеры, которые планируют проживать там достаточно редко — по выходным или в сезон, поэтому не желают переплачивать за большую площадь и участок. Под той же крышей могут оказаться и жители близлежащих населенных пунктов, купившие квартиру для постоянного проживания, чтобы улучшить свои жилищные условия. А также родственники владельцев коттеджей в том же поселке.

Отдельная категория покупателей — инвесторы. «С инвестиционной точки зрения эти квартиры крайне привлекательны, особенно для людей, занимающихся арендным бизнесом, — объясняет Тимур Сайфудинов. — Во-первых, доходность от сдачи таких апартаментов в аренду значительно выше, чем в среднем по рынку — это определяется тем, что стоимость таких квартир сравнительно невысока, а ставки аренды, наоборот, высокие (вследствие дефицита предложений аренды на наиболее престижных направлениях Подмосковья). По оценкам участников рынка, доходность от сдачи в аренду подобных объектов может достигать 15–16% (для сравнения: средняя доходность на рынке городской аренды — 3–5%).»

Наталья Капустина

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

DOMINION

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

М. УНИВЕРСИТЕТ

- жилой квартал «DOMINION» - новое качество и образ жизни
- академический центр столицы
- классическая архитектура в стиле зданий МГУ
- 4 жилых корпуса переменной этажности — от 8 до 21 этажей
- от 2-х до 4-х квартир на этаже
- двухсветные пентхаусы с эксплуатируемой кровлей
- 2 машиноместа в подземном паркинге на одну квартиру
- охраняемая территория — 8 га
- развитая внутренняя инфраструктура: room-service, wellness-центр, детский развивающий центр, прогулочная зона, детские игровые комплексы, спортивные площадки, роллердром, кафе, площадка для выгула собак
- комплексное благоустройство и ландшафтное озеленение

Сроки сдачи:

2-й корпус — сдан, 1-й корпус — I квартал 2011 г.*

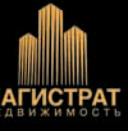
***Беспрецедентная акция!** В случае задержки срока сдачи объекта покупатель вправе потребовать возврат 10% от стоимости квартиры. Подробности на сайте www.magistrat.ru



232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

© проектный девелоперский холдинг располагается по адресу: www.magistrat.ru
ГОУ «Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова»
ЗАО «ИНТЕКО» | ООО «Магистрат»



ИД «Коммерсантъ» и платежная система **Mobil-Money** предлагают простой и удобный способ подписки на газету «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», «Огонёк», «Автопилот», CitizenK

важное

sms

сообщение

Теперь вы можете моментально оплатить подписку непосредственно со счета своего мобильного телефона, отправив sms на короткий номер 841457

Внимание! Только для абонентов «Билайн».

Подробная информация об услуге — на сайте kommersant.ru и по телефону горячей линии 8 800 200 25 56 (звонок бесплатный для всех регионов РФ)



Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

