

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ  
ЖИЛОЙ ДОМ | РЕКЛАМНОЕ ИЗДАНИЕ | №10 [35] ДЕКАБРЬ 2010  
WWW.KOMMERSANT.RU

# ЖИЛОЙ ДОМ

КОММЕРСАНТЪ КАЗАНЬ

Прогнозы года | 4  
Дешевле некуда | 11  
Уютный хай-тек | 20

# ВИШНЕВЫЙ САД

## ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



*Юбилейные скидки  
до конца года!*

### Жилой комплекс "ВИШНЕВЫЙ САД"

- на перекрестке улиц Муштары, Ульянова-Ленина, Айвазовского г. Казани
- малозэтажный (5 этажей, на первом - нежилые помещения)
- благоустроенный двор с Вишневым Садам и детской площадкой
- квартиры на 2-3 стороны (2,3 и 4 комнатные, от 85 кв.м)
- **ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Жилой комплекс "ВИШНЕВЫЙ САД"  
ДВАЖДЫ ПРИЗНАН ЛУЧШИМ!

На ежегодном смотре-конкурсе 2010 года, организованном мэрией Казани, ж/к "ВИШНЕВЫЙ САД" победил в двух номинациях:

- **ЛУЧШИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЪЕКТ ГОРОДА**
- **ЛУЧШЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ**



Проект - ООО "Творческая мастерская архитекторов Токаревых"  
Заказчик и Застройщик - ЗАО "АС-Ком"  
ул. Ульянова-Ленина, 67/2

тел.: (843) 2 908 908, 236 22 44



АС-КОМ

[www.domVsad.ru](http://www.domVsad.ru)



ИРИНА ЗИМИНА

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

ZIMINA@KAZAN.KOMMERSANT.RU

*Следующий год  
в сфере жилой  
недвижимости  
можно будет  
совершенно  
точно назвать  
рынком  
продавца*

**По закону жанра** Как водится, декабрьским номером подводим итоги уходящего года. А год был насыщенным на события, слава богу, вполне благоприятные. В 2010-м динамика спроса на квартиры практически сравнялась с докризисным уровнем, а это значит, что очень многие наши сограждане улучшили свои жилищные условия. А главное, у них появилась такая возможность, потому что правительство наконец-то стало прикладывать усилия, чтобы сделать ипотечные кредиты доступными для населения. Ипотека по ставке рефинансирования стала реальностью. Правда, цены на жилье в Казани выросли больше, чем где-либо в России. Зато по Поволжскому региону они продолжают оставаться самыми низкими. В декабре журналу «Жилой дом» в Казани исполняется два года. Наши аналитические прогнозы в большинстве оправдывались. В этом номере мы пытаемся заглянуть в будущее. Если вы собираетесь в 2011-м покупать квартиру, наш материал на стр. 4 может вам пригодиться. В «Проверочной работе» (стр. 11) наш журналист удостоверилась, что цены на недвижимость реально выросли. А на стр. 20 архитектор Валерия Багрянова представляет свой интерьер. Вроде бы все стабилизируется, количество оптимизма прибывает. С наступающим новым годом! Радости и достатка вашему дому. ■

# ЖИЛОЙ ДОМ

В номере  
№10



4

ТРЕНД

**Перестановка сил**

Рынок жилья в 2011 году



11

ПРОВЕРОЧНАЯ РАБОТА

**Нижний предел**

Ищем самое дешевое жилье



14

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

**От двух до пятидесяти**Щедрость девелоперов  
на загородном рынке

20

ВНУТРЕННИЙ МИР

**Пространство,  
которое дышит**Простор и выразительность  
в интерьере

**Коммерсантъ. ЖИЛОЙ ДОМ** рекламное издание | РЕДАКЦИЯ «ЖИЛОЙ ДОМ. КАЗАНЬ» | Генеральный директор НАИЛЬ АДЕЛЬБАЕВ

Главный редактор ИРИНА ЗИМИНА | Директор по рекламе АЛЬБИНА ИБРАГИМОВА | Директор по распространению НИНА ВАЛИУЛЛИНА

Литературный редактор НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА | Главный дизайнер ИЛЬГИЗ ФАТЫХОВ | Руководитель фотослужбы МИХАИЛ СОКОЛОВ

РЕДАКЦИЯ ЖУРНАЛА | Главный редактор АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Главный художник МАКСИМ ЛЮБАНОВСКИЙ | Автор дизайн-проекта АНАТОЛИЙ ГУСЕВ | Ответственный секретарь КРИСТИНА ОЗМАНОВА

Бильд-редактор ВИКТОР КУЛИКОВ | Верстка ЕЛЕНА КАЗАКЕВИЧ | Директор по печати АЛЕКСАНДР ПЛОТНИКОВ | Руководитель проекта АЛЕКСЕЙ ХАРНАС

Тел. редакции (499) 9439774

УЧРЕДИТЕЛЬ ЗАО «Коммерсант. Издательский дом» 125080, Москва, ул. Врубеля, 4, (499) 943 97 71, 943 97 68. | Журнал «Коммерсант. Жилой дом» зарегистрирован в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство ПИ №ФС77 – 28150 от 27 апреля 2007 года

ИЗДАТЕЛЬ ЗАО «„Коммерсантъ“ в Казани» 420021, Казань, ул. Парижской Коммуны, 25/39, (843) 200 09 60, 231 5060. Отпечатано в центре оперативной печати, www.senterresnati.ru, г. Казань, ул. Х. Такташа, 105, тел.: (843) 277-95-50, заказ № 018597. Распространяется в составе газеты «Коммерсантъ», адресной рассылкой по юридическим лицам и дополнительным тиражом в риелторских компаниях, ресторанах, автосалонах, мебельных салонах. Тираж по России 126 000 экз., по Казани 6 000 экз.

СБОР И РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ (843) 200 09 60, 297 58 19.

ФОТО НА ОБЛОЖКЕ: ПРЕСС-СЛУЖБА ИД «КОММЕРСАНТЪ»

Редакция не предоставляет справочной информации. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламных объявлениях. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммерсант. Жилой дом», допускается только на основании письменного разрешения издателя.

# Новые отсрочки по ипотеке

НОВОСТИ

2

С 31 декабря 2010 года Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) намерено завершить реализацию государственной программы реструктуризации ипотечных кредитов заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации. На данный момент реструктурировано порядка 40 тысяч ипотечных кредитов. Сейчас АРИЖК договорилось с Ассоциацией Российских Банков о продолжении программы реструктуризации.



ХАРСЕЕВ ОЛЕГ

**СЕРГЕЙ ГАНДЗЮК, глава комитета по ипотеке Ассоциации российских банков (АРБ): «Совместно работая с АРИЖК, банки пришли к выводу, что реструктурировать хотя бы 15% кредитов более выгодно, нежели не глядя передавать их коллекторам»**

## ОШИБКИ БАНКОВ

Специалисты АРИЖК проанализировали, как выполнялись различные программы реструктуризации, и пришли к выводу, что кредитные организации допускали ряд типичных ошибок. На начальном этапе кризиса многие банки считали, что не стоит возиться с проблемными кредитами, нужно заняться их судебным взысканием, делать это быстро и жестко. В ответ половина заемщиков с финансовыми проблемами стали прятаться от банков. В результате долг рос как снежный ком, заемщик в итоге не только лишался жилья, но и оставался в долговой яме. Во-вторых, даже предлагавшие реструктуризацию банки нередко пытались на ней дополнительно заработать. Например, предоставляя отсрочку по кредиту, они меняли первоначальные условия по кредитам и завышали первоначальные

процентные ставки. В-третьих, банкиры проявляли изрядное нетерпение: большинство соглашались «заморозить» выплаты на срок не более трех месяцев. Однако большинству клиентов требовалось гораздо больше времени, чтобы найти новую работу и восстановить свою платежеспособность.

## ЗА БОРТОМ

Программа реструктуризации, предложенная Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, была более лояльна к заемщикам. Так, отсрочка по платежам за кредит сразу давалась на год. Но попасть в нее могли не многие. Обязательным условием было, чтобы ипотечная квартира была у семьи единственным жильем. При этом она должна была соответствовать только минимальным социальным жилищным стандартам,

то есть принадлежать к сегменту эконом-класса. И помощь в основном оказывалась жителям моногородов и многодетным семьям. Все остальные оказались «за бортом». Несмотря на эти жесткие условия, из 100 тыс. проблемных заемщиков, в программу АРИЖК попали, по данным Андрея Языкова, главы АИРЖК, 8 тысяч. А с учетом банковских программ, которые постепенно стали более цивилизованными, всего реструктурировано порядка 40 тысяч кредитов.

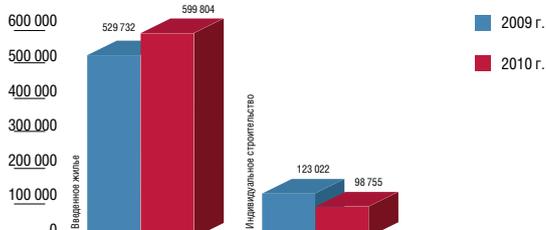
Тех же, кто не смог этого сделать или даже не пытался обратиться в АРИЖК и ударился в бега, сейчас насчитывается примерно 30 тысяч. Именно столько дел о взыскании заложенного по ипотеке жилья находится сейчас на разных стадиях судебного производства.

## ШИРЕ КРУГ

В 2011 году Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов готово оказывать поддержку более широкому кругу дефолтных заемщиков. Реструктурировать кредит теперь смогут и семьи, у которых ипотечное жилье не является единственным. Специалисты АРИЖК сейчас прорабатывают возможные схемы помощи даже тем заемщикам, на чье жилье уже наложено судебное взыскание и даже началось исполнительное производство. Агентство предлагает также закрепить в правилах ведения бизнеса право заемщика на реструктуризацию. Это поможет справиться с «банкофобией», считают в АРИЖК. Подробную информацию реструктуризации ипотечной задолженности можно узнать на сайте [www.helpipoteka.ru](http://www.helpipoteka.ru).

# 12%

## СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В КАЗАНИ

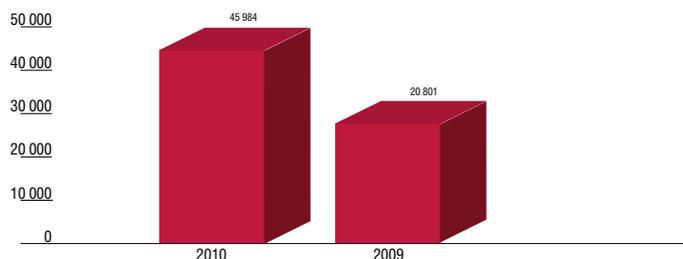


Источник: управление градостроительных разрешений исполкома Казани

**НА СТОЛЬКО МЕНЬШЕ** оказалась площадь введенного жилья в Казани на 1 декабря 2010 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В реальном выражении это составляет 529 732 кв. м против 599 804 кв. м в 2009 году. В то же время площадь индивидуального жилищного строительства в Казани за 11 месяцев текущего года увеличилась на 24% по сравнению с тем же периодом в 2009 году. Она составила 123 022 кв. м в 2010 году и 98 755 кв. м в 2009 году. По Татарстану к 1 декабря было введено в строй 1,768 млн квадратных метров жилья, или 87,5% от годового задания. До конца года предстоит ввести в эксплуатацию 252 тыс. кв. м жилья. По словам Ирека Файзуллина, министра строительства РТ, 13 муниципальных районов выполнили годовое задание по вводу жилья на 100%. Поэтому в республике имеется 41 тыс. кв. м резервного жилья.

3

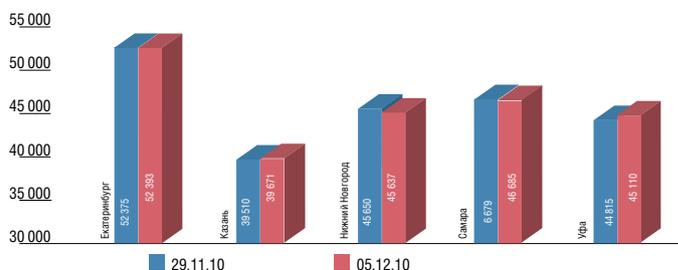
## ЧИСЛО РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ ПО ИПОТЕКЕ ПО РТ



Источник: управление Росреестра по РТ

**121%** На столько наблюдается рост числа регистрационных действий по ипотеке по РТ за 11 месяцев 2010 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так, с января по декабрь этого года всего было зарегистрировано 45 984 ипотечных действия, в то время как за 11 месяцев 2009 года только 20 801. В следующем году АИЖК в целом по стране планирует выкупить у банков ипотечных кредитов на 67,6 млрд руб. и увеличить этот объем на 25%. Однако его собственный прогноз на этот год не выполнен на 40%.

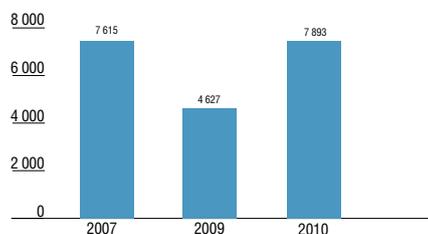
## РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ЭКОНОМКЛАССА (тыс. руб.)



Источник: Аналитический портал недвижимости gdeetodotom.ru

**0,1%** На столько в среднем по 37 исследованным городам России выросли цены на жилье экономкласса в начале декабря 2010 года. В целом по России из 37 исследованных городов за 29 ноября — 5 декабря 2010 года средние цены предложения на вторичном рынке снизились в 6 городах (16%), а выросли в 20 (54%). В остальных городах изменение цен было менее 0,1%. Максимальный рост средних цен предложения оказался на неделе в Курске и Перми. В наибольшей степени средние цены предложения снизились в Ярославле и Новокузнецке.

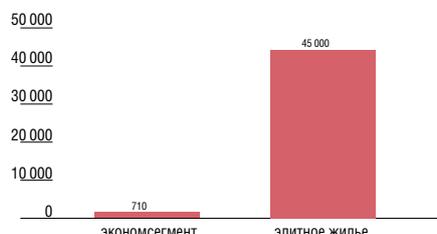
## ПРОДАЖА КВАРТИР В МОСКВЕ (октябрь)



Источник: управление Росреестра РФ

**7 843** сделки купли-продажи было зарегистрировано в Москве в ноябре 2010 года, это на 3% больше, чем в октябре 2010 года. Но по сравнению с прошлым годом число сделок выше на 59%. Оно почти совпало с числом сделок в октябре 2007 докризисного года (7893).

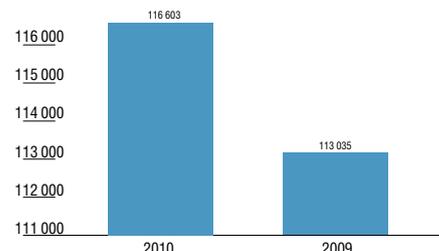
## СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ (долларов)



Источник: интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» www.in.ru

**22 000** руб. в месяц составляет аренда самой дешевой однокомнатной «хрущевки» в Москве в пределах МКАД. А за возможность жить в исторической квартире князя Голицына на Поварской улице площадью 410 кв. м просят \$45000 в месяц.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ ПО ЗАКОНУ О «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»



Источник: управление Росреестра по РТ

**3,15%** На столько за 11 месяцев 2010 года в Татарстане увеличилось количество зарегистрированных прав по закону о «дачной амнистии». Всего за текущий период этого года было зарегистрировано более 116 603 прав, и 113 035 прав за аналогичный период в прошлом году.





Дефицит предложен-  
ный жилья совсем не  
означает полное  
его отсутствие. Но  
самые лакомые ку-  
сочки будут ухо-  
дить моментально

ТРЕНД

# Перестановка сил

5

*Следующий год в сфере жилой недвижимости можно будет совершенно точно назвать рынком продавца. А это значит, что игра будет идти по докризисным правилам, о которых мы немного позабыли.*

НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА

**Рост в кредит** В этом году впервые за время кризиса ситуация на рынке недвижимости начала меняться в пользу продавцов. Связано это, в первую очередь, с увеличением спроса на жилье. По данным управления Росреестра РТ, в среднем на 34% выросло количество регистрационных действий на жилые помещения за 11 месяцев 2010 года в республике по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Растущий спрос естественным образом повлек за собой повышение цен на жилье. Особенно явно эта тенденция обозначилась в наиболее ликвидном секторе экономкласса. Уже начиная с января, стоимость квадратного метра растет стабильно каждый месяц на 1,5 – 2%. За весь 2010 год в среднем цены на жилье экономкласса по Казани увеличились на 15% – с 33 500 до 38 500 рублей за квадратный метр. И можно говорить о том, что сегодня цены на квартиры практически выходят на докризисный уровень.

С одной стороны, эту ситуацию можно было объяснить отложенным за два кризисных года спросом. Но он реализовал себя еще летом. Пусковым же механизмом для покупателей в этом году стало ипотечное кредитование. Так, по данным Национального банка РТ, за 11 месяцев текущего года было выдано 7873 ипотечных кредита. Это почти в два раза больше по сравнению с показателями прошлого года.

Еще одной заметной тенденцией уходящего года стало снижение ипотечных ставок. Например, в октябре Татфондбанк разработал собственную ипотечную программу по сверхнизким процентным ставкам. Минимальная ставка составляет 7,75% годовых, что соответствует ставке рефинансирования ЦБ РФ. Сбербанк также в октябре снизил минимальную ставку по рублевым ипотечным кредитам до 9,5% для своих зарплатных клиентов.

Перспектива сокращения предложений жилья, в частности, объясняется тем, что многие объекты в кризисные годы были заморожены, а новыхстроек практически никто не начинал



ОЛЕГ ХАРСЕВ

Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), по Татарстану ИАРТ, также взяло курс на снижение ставок. С июня 2010 года минимальная ставка на долевое строительство по новой ипотечной программе «Новостройка» составила 10,5% годовых, а максимальная — 11%. Буквально за несколько месяцев действия этой программы изменился и сам подход банков к кредитованию новостроек: они стали не только охотнее выдавать кредиты на строящееся жилье, но и сама аккредитация застройщиков значительно упростилась, что расширило круг аккредитованных компаний.

**Межбанковский девелопмент** Еще одной характерной приметой 2010 года стал передел собственности на рынке жилого строительства. Большинство домов возводились с привлечением кредитных ресурсов. Однако во время кризиса, когда рынок стоял, многие стройки были заморожены и реализация готовых квартир шла по минимуму. У застройщиков не хватало средств на обслуживание кредитов, и им приходилось отдавать свои объекты за долги. Поэтому сейчас до 70% строящегося и продающегося жилья в Казани принадлежит банкам.

Например, ведущие банковские структуры, такие как Ак Барс банк, Татфондбанк, Сбербанк и другие, стали обладателями большого посткризисного наследства, доставшегося им

по закладным. И их основная задача — довести начатое строительство до конца и распродать его как непрофильные активы. В Ак Барс банке создана собственная девелоперская компания — «Ак Барс Девелопмент», которая активно занимается продажами жилых комплексов «Казань 21 век», «Берег», «Солнечный Город» и других. В планах будущего года — достроить жилой комплекс «Светлая долина» и два дома в ЖК «Чистое небо». Финансирование каких-либо новых строительных площадок не предусмотрено.

По данным интернет-портала «РБК-Недвижимость», совокупная стоимость объектов, доставшихся в кризис Сбербанку, составляет по России порядка 4 млрд долларов, поэтому в банке также рассматривается вопрос о создании собственной девелоперской структуры «Сбербанк-девелопмент», чтобы управляться с огромным наследством.

С одной стороны, покупатель в этой ситуации, безусловно, выигрывает: появляется уверенность в том, что все начатые стройки будут завершены и он не окажется в числе обманутых дольщиков. Кроме того, банки предлагают особенно выгодные ставки на ипотечное кредитование принадлежащих им жилых объектов.

Однако в этом есть и свои минусы. Снижение рисков и конкуренции на рынке недвижимости приводит к фактической банковской монопо-

лии на жилье, вследствие чего эти финансовые структуры диктуют свои правила игры и в снижении цен не заинтересованы.

**Грядущий дефицит** Подводя и анализируя итоги уходящего года, можно говорить о прогнозах на будущее. Одна из ярких тенденций 2011 года, которая начала проявляться уже сейчас, — это дефицит предложений жилья в экономсегменте. Перспектива сокращения предложений, в частности, объясняется тем, что многие объекты в кризисные годы были заморожены, а новыхстроек практически никто не начинал. Большинство казанских застройщиков занимаются сейчас не реализацией новых проектов, а завершением начатых и замороженных во время кризиса.

По данным управления градостроительных разрешений исполкома Казани, всего в этом году было выдано 191 разрешение на строительство жилья, в том числе 46 — на индивидуальное. А в 2009 году оформлено 208 таких разрешений, в том числе 45 — на индивидуальное строительство. Однако сейчас по Казани возводится более 300 жилых объектов. Повышенный объем объясняется и возникновением новыхстроек, и возобновлением активности на остановленных в кризисные годы площадках.

*С Новым Годом!*



**А** **ALGARDI**

Дизайн-студия «Альгарди»  
Казань, пр. Ямашева, 11,  
тел. (843) 518-06-82, 297-41-83

*Открылась вторая  
дизайн-студия мебели  
по адресу: пр. Победы, 230  
т. (843) 276-95-00*



**ЭДУАРД ГАЛЕЕВ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
«АК-БАРС СТРОЙ»:

Рынок недвижимости будущего года, как мне кажется, отбросит нас лет на пять назад, когда квартиры в большинстве случаев скупались на ранних этапах строительства, а к моменту сдачи дома нераспроданных квадратных метров уже не оставалось. Готовую квартиру в желаемом доме купить было затруднительно. Именно этот факт в значительной мере влиял на повышение цен на вторичном рынке новостроек. Аналогичная ситуация ждет нас и в будущем году. Как бы то ни было, мы сегодня стремимся стабилизировать цены. Наши собственники, банки заинтересованы в скорейшей реализации непрофильных активов. Средняя цена квадратного метра, например, в жилом комплексе «Казань XXI век» сегодня составляет 42 – 44 тыс. руб. за кв. м. И в ближайшей перспективе мы не планировали больше проводить ценовую индексацию. Но есть вероятность того, что на рынке появится массовое предложение так называемого нового продукта – квартиры с чистой отделкой. В среднем минимальные затраты по отделке квартиры составляют 200 тыс. рублей. Это порядка 2 тыс. рублей за квадратный метр, то есть 5%-ный прирост к общей стоимости. Приобретая квартиру по ипотеке, гражданам выгодно включить эту сумму в общее «тело» кредита и быстрее перебраться. И это качественное изменение товара в любом случае отразится на общей статистике рынка в сторону роста.



МИХАИЛ СОКОЛОВ

Но не стоит забывать, что все начатые в этом году жилые объекты в лучшем случае «выстрелят» лишь к началу 2012 года, так как непосредственный технологический цикл строительства, например, 10-этажного многоквартирного кирпичного дома длится не менее 9 месяцев. А вместе с периодом сдачи дома в эксплуатацию — год-полтора.

Подобная ситуация характерна не только для Татарстана, но и для других регионов России. На фоне стабилизации экономической ситуации продолжается падение ввода в строй жилья в целом по стране. По данным Росстата РФ, за январь-ноябрь 2010 года было сдано на 5% меньше жилья, чем за аналогичный период прошлого года.

**Вести со стройки** О сокращении объемов ввода жилья в будущем году говорит также и то, что в портфелях большинства застройщиков почти нет новых проектов, близких к завершению.

Группа компаний «Фон» в этом году начала строительство трех новых объектов по пр. Ямашева в Ново-Савиновском районе г. Казани со сроком сдачи в 2011 году. Это 16-этажный шестиподъездный дом по пр. Ямашева рядом с торговым комплексом «Савиново» и две 18-этажные «свечки» около торгового комплекса «XL». Продолжается также строительство двух жи-

лых домов в микрорайоне «Солнечный город» Приволжского района г. Казани и 14-этажного четырехподъездного дома по ул. Адоратского.

В планах — строительство нового жилого комплекса по улице Ноксинский спуск/Фучика, жилого дома по улице Ульянова. Компания «Фон» также будет продолжать возведение жилых домов в 65-м микрорайоне в городе Набережные Челны.

Компания «Союзшахтаосушение» в этом году реанимировала строительство высотного жилого комплекса бизнес-класса «Лазурные небеса» по ул. П. Лумумбы, 47 а. Как сказал Рустем Зайнуллин, генеральный директор ООО КССМУ «Союзшахтаосушение», сдача нового комплекса планируется на конец 2011 года. Объем вводимого в эксплуатацию жилья здесь составит 36 тыс. квадратных метров, или 256 квартир. Помимо этого компания участвует в нескольких проектах в качестве подрядной организации, но собственных объектов без наличия серьезного инвестора и тщательной проработки концепции начинать не будет.

ООО «Сити-Строй», по словам Елены Лобачихиной, специалиста отдела продаж, в августе этого года сдало двухподъездный 12 – 14-этажный жилой дом по ул. Восстания, 127. Сейчас активно достраивается пятиподъездный 10 – 16-этажный дом по ул. Чистопольской,



DORN KEUCO KALDEWEI  
BRACHT  
JADO milloué HÜPPE  
SHOWER AND SOUL  
• KLUDI • DURAVIT LEBEN IM BAD Jacuzzi

ООО «Немецкий Дом» г. Казань, ул. Достоевского, 66, т. (843) 258-19-96, 238-52-53,  
236-56-60, 8-917-860-60-37 e-mail:contact@sanstandart.ru www.sanstandart.ru



Весь следующий год пройдет под знаком дефицита жилья. И на этом фоне цены на квадратные метры, скорее всего, пойдут вверх



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

16/15 со сроком сдачи в первом полугодии 2011 года. В этом году ООО «Сити-Строй» начало возводить двухподъездный 10-этажный жилой дом по ул. Заря, 16, и вторую очередь жилого комплекса по улице Восстания — 14–15-этажный пятиподъездный дом. Сроки сдачи этих объектов намечены на 2012 год.

В ЗАО «ЮИТ Лентек» в конце 2010 года было завершено строительство первой очереди жилого комплекса «Современник» по улице Амирхана. Сейчас компания начинает строительство второй очереди, хотя подготовительные работы на ней были начаты еще этим летом. «Объем планируемой сдачи жилья, — отмечает Марсель Валиахметов, руководитель отдела продаж филиала компании ЮИТ в Казани, — это порядка 100 квартир площадью около 6 тыс. кв. м, но реализация его намечена только на 4-й квартал 2011 года. Мы планируем дальнейшее строительство домов в рамках жилого комплекса «Современник». Однако не исключаем для себя и участие в новых интересных проектах в различных сегментах недвижимости».

В строительной компании «Тандем-Д», по словам Ксении Павловой, руководителя отдела продаж, — уже сейчас ощущается повышенный спрос на жилье: «На 150 имеющихся у нас в продаже квартир есть список из 200 желающих их приобрести. В 2010 году мы начали строить три дома в экопарке «Дубрава». Их сдача планируется в 2011 году».

Как видим, большинство застройщиков планируют сдачу нового жилья не ранее конца 2011 — начала 2012 года, так как бурное строительство они начали только в середине этого года. Именно тогда, когда получили сигнал от рынка, что появился стабильный спрос на жилье. А новых строек пока ни у кого в планах нет.

**Риски остаются** Еще одним фактором, влияющим на темпы строительства, является финансирование. Банки не спешат кредитовать строительные компании, продолжая рассматривать строительный бизнес как рискованный. «Ситуация очень медленно, но меняется, — говорит Ольга Ясонова, заместитель управляющего Татарстанского филиала ОАО «Банк ВТБ в Казани». — Кредитуем мы сейчас в основном организации, которые имеют гарантированный сбыт, под какую-либо программу. Такого кредитования, как было до кризиса, нет».

Отчасти это может быть связано с неустоявшейся еще после кризиса экономикой и с опасениями банков перед невозвратами или просрочкой кредитных средств.

**Рост цен** Весь следующий год, таким образом, пройдет под знаком дефицита жилья. И на этом фоне цены на квадратные метры, скорее всего, будут идти вверх. При благоприятных условиях с учетом повышения цен на энергоносители, транспортные расходы, а вместе

с ним общего подорожания товаров и услуг, следует ожидать роста цен на жилье в среднем на 15–20%.

Кроме того, есть вероятность, хоть и ничтожная, что Минрегионразвития РФ будет пытаться «навести порядок» на строительном рынке. В частности, в свете последних заявлений речь идет о принятии закона о запрете продаж недостроенного жилья, и тогда многие строительные компании просто откажутся от новых проектов.

Однако есть и менее оптимистичный вариант развития событий, связанный с общей экономической ситуацией в стране. В России, в преддверии выборов 2012 года, необходимо будет исполнять социальные программы. А высокие цены на нефть это, как правило, редкая удача, а не правило. Соответственно, дефицит бюджета может быть значительно больше прогнозируемого, а значит велика вероятность включения печатного станка. И тогда инфляционный пресс автоматически взвинтит цены на все.

В любом случае дефицит предложений жилья, о котором идет речь, совсем не означает полное его отсутствие или катастрофическую нехватку. Конечно, жилье продаваться будет, но покапризничать и «прогнать» продавцов, как это было год назад, уже вряд ли получится. Самые лакомые кусочки будут уходить моментально. И придется принимать решение достаточно быстро, чтобы купить «идеальную» квартиру по приемлемой цене. ■

# Нижний предел

11

*2010 год стал переломным на рынке недвижимости: спрос на жилье увеличился и цены пошли в рост. Сегодня средняя цена на жилье эконома класса составляет 38 тыс. рублей за квадратный метр. Мы решили нащупать нижнюю границу цен и задалась целью купить квартиру в Казани дешевле средней стоимости. В сферу наших интересов вошли двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.*

НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА

**Что предлагают?** Свои поиски я начала с мониторинга объявлений о продаже квартир, размещенных в интернете на порталах агентств недвижимости. Как и ожидалось, жилье по самым низким ценам в основном относится к старому фонду. А это «сталинки» и «хрущевки» в домах старше 45–50 лет как минимум. Чаще всего двухкомнатные и трехкомнатные квартиры подобного типа предлагаются по цене от 1600 до 1900 тыс. рублей в зависимости от состояния квартиры, этажности, расположения дома и наличия (но чаще всего отсутствия) балкона и раздельного санузла. И цены на такое жилье рассчитываются не по квадратным метрам, а общей суммой.

Несомненный плюс предложений старого жилфонда — это развитая инфраструктура. Ведь, как правило, такие дома находятся в уютных и давно обжитых районах города. Из минусов я бы отметила общую изношенность зданий.

Я также искала недорогие предложения и на первичном рынке жилья — квартиры от застройщиков в сданных домах. Средняя стоимость квадратного метра здесь начинается от 32 тысяч рублей. Но таких предложений в общем потоке объявлений было очень мало, примерно 1 к 10 по сравнению со вторичным рынком.

Я также искала недорогие предложения и на первичном рынке жилья — квартиры от застройщиков в сданных домах. Средняя стоимость квадратного метра здесь начинается от 32 тысяч рублей. Но таких предложений в общем потоке объявлений было очень мало, примерно 1 к 10 по сравнению со вторичным рынком.

**Не так страшен черт** Осматривать квартиры я начала с хрущевок в Московском районе, благо в момент написания материала я нашла сразу несколько квартир по интересовавшим меня ценам.

Признаюсь честно, перед тем как ехать смотреть дешевые казанские квартиры, я готовила себя к самому худшему. Мне представлялось, что придется обойти несколько затрапезных «клоповников» в запущенном состоянии с низкими потолками

и темными сырыми комнатами. Но все оказалось не так мрачно.

Первая же просмотренная мною квартира по проспекту Ибрагимова меня очень порадовала. Это двухкомнатная «хрущевка» общей площадью 46,3 квадратных метров по цене 1660 тыс. рублей (35,8 тыс. рублей за квадратный метр). В квартире располагавшейся на первом этаже, был сделан неплохой ремонт, а все окна выходили на тихий и очень уютный дворик. А если учитывать, что в день просмотра был снегопад, то вид из окна был просто сказочным. Здесь же во дворе располагался детский садик, а в самом доме находились продуктовый магазин и аптека. Как пояснила мне хозяйка, буквально в двух шагах от дома расположены школа и супермаркет.

Потолки в квартире были довольно высокие — 2,70 м, что совсем не характерно для хрущевок. Во всем доме был сделан капитальный ремонт, поэтому трубы и радиаторы были новыми.

Также мне понравились большие окна, их, правда, пришлось бы менять в случае переезда, так как рамы были уже старые. Еще одним ожидаемым мною недостатком должны были стать вытянутые узкие комнаты. Причем я думала, что одна из них обязательно будет проходной. Но в квартире была сделана перепланировка, и поэтому обе комнаты были изолированными и хорошей квадратной формы. Как заверил меня обходительный риэлтер, перепланировка была узаконена, поэтому при осмотре квартиры представителями банков (в случае получения ипотечного кредита) проблем возникнуть не должно.

Вторая из осмотренных мною квартир была не столь идеальна. Это

Объявления о продаже дешевых «улучшенок» в новостройках не успевают провисеть на сайтах агентств недвижимости и двух недель →



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

12

трехкомнатная хрущевка по улице Волгоградской, располагавшаяся также на первом этаже, общей площадью 59,6 квадратных метров за 1880 тыс. рублей (31,5 тыс. рублей за квадратный метр). В ней меня очень сильно смутили два момента. Во-первых, объявление о ее продаже висело на сайте агентства недвижимости с июня месяца. И я предположила, что у квартиры какие-то проблемы с документами. Мое подозрение по поводу документов усилилось после того, как риэлтер приезжать на место отказалась и предложила мне самой осмотреть квартиру. Видимо, квартира продается долго и безуспешно, поэтому посреднику не хотелось зря тратить на нее время.

Во-вторых, уже при осмотре мне не понравилось, что все подъезды дома выходят прямо на дорогу, и в придомовую территорию входят автобусная остановка и стихийная автостоянка машин вдоль проезжей части. К подъезду фактически невозможно подъехать на машине с тем, чтобы не припарковать ее прямо на обочине дороги.

В целом же квартира выглядит удовлетворительно, особого ремонта

в ней я не заметила. Однако за такую цену — вполне сносно. Потолки в квартире также были выше среднего для подобных проектов. Трубы и сантехника требовали ремонта. Впрочем, как и вся квартира. Но для решения острого квартирного вопроса это все же был бы неплохой вариант при условии, что с документами все в порядке.

Я посмотрела еще несколько квартир из этой же категории в Московском районе по проспекту Ибрагимова. Все это были двухкомнатные квартиры в старых домах. Одна из них по цене 1860 тыс. рублей (31,1 тыс. рублей за квадратный метр) находилась на 2-м этаже и была с балконом. В доме был сделан капитальный ремонт, в самой квартире — зарешеченные окна, выходящие в тихий двор, отдельный санузел и требующий переделки ремонт.

В другой квартире, также двухкомнатной, ремонта не было вообще, но были выровнены потолки и стены, и в целом она выглядела чисто и аккуратно. Также был остеклен балкон, поставлены новые

межкомнатные двери и входная железная дверь «Гардиан». В доме сделан капремонт, поэтому с трубами и отоплением в ближайшее время проблем быть не должно. Заявленная в объявлении цена — 1680 тыс. рублей (34,5 тыс. рублей за квадратный метр). Торговаться риэлтер отказалась.

На Кул Гали также предлагалась квартира ленинградского проекта по цене 31,1 тыс. рублей за квадратный метр общей стоимостью 2200 тыс. рублей. Риэлтер пообещала по телефону, что цену можно будет немного сбить. Однако посмотреть мне ее не удалось, так как посредница так и не перезвонила.

В целом особых потрясений при выборе дешевой квартиры я не испытала. Большинство из них находятся в удовлетворительном состоянии, поэтому после покупки в них можно сразу начинать жить. Средняя цена на подобные квартиры варьируется в пределах от 31 тыс. до 35,5 тыс. рублей за квадратный метр. Думаю, что это неплохой вариант для жилья эконом класса.



МИХАИЛ СОКОЛОВ

**Дешевые новостройки** При поиске дешевого жилья я решила посмотреть и недорогие квартиры на первичном рынке. Так, на одном из сайтов казанского агентства недвижимости предлагалась двухкомнатная улучшенка в новостройке по цене 34,3 тыс. рублей за квадратный метр в недавно построенном жилом комплексе «Огни Казани». Однако она очень быстро «ушла»: объявление не провисело на сайте и двух недель.

Другим вариантом была квартира на улице Восстания в новом доме от «Сити-Строя». Стоимость квадратного метра предлагалась от 32 тыс. рублей в зависимости от общего метража квартиры. Дом был сдан еще в начале 2010 года, но нераспроданных квартир здесь еще много. В них сделана качественная черновая отделка «под чистовую», выровнены стены и произведена идеальная стяжка полов. Мне понравилась планировка квартир, все комнаты достаточно просторные и имеют хорошую форму.

Однако покупатели не спешат разбирать новые квартиры по столь привлекательной цене. Возможно, это связано с неудачным расположением

дома, близостью к промзоне и выезду из города. А прямо напротив находится АТП Кировского района.

Я также поинтересовалась дешевым жильем в пригороде. На тот случай, если людям надо срочно разъехаться, такие квартиры также можно рассмотреть как вариант.

Например, в поселке Залесном и Васильево можно приобрести квартиры по цене от 25 тыс. рублей за квадратный метр. Конечно, экономия здесь налицо, но этот вариант подойдет не всем. Придется пожертвовать временем, потраченным на то, чтобы добраться из загорода в центр.



**ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ ЭКОНОМ-КЛАССА ДЕЛАЕТ ИХ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ СФЕРОЙ ДЛЯ ВЫГОДНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ**

**Скупой платит дважды** Покупая квартиры старого жилого фонда, следует учитывать, что они больше подходят в качестве быстрого, но временного решения жилищного вопроса. И это не вариант для инвестиций, так как обветшалый жилой фонд будет и дальше отставать по ценам в среднем на 20% от домов, построенных в последние годы. А сбывать такие квартиры весьма проблематично.

Так, за минувший год нижняя ценовая планка на старые квартиры поднялась всего на 5%: с 30 тыс. рублей за квадратный метр в январе до 31,5 тыс. рублей в декабре. И этот рост даже не перекрывает уровня инфляции. Поэтому такие квартиры фактически дешевеют со временем.

Совсем иная ситуация по нижнему ценовому пределу на новостройки. Если в начале года он составлял 27,5 тыс. рублей за квадратный метр, то сейчас уже 32 тыс. Годовой прирост в новостройках составил 16%. Это в принципе подтверждает общую динамику цен на казанском рынке жилья. ■

# От двух до пятидесяти

14

*Еще месяц-полтора назад эксперты по загородному рынку во всеуслышание заявляли, что никаких ценовых послаблений нынешней зимой в коттеджных поселках не предвидится. Однако вопреки их утверждениям девелоперы механизм скидок запустили в полную силу. Самые щедрые готовы на некоторое время сбросить до 50 % прайсовой цены, а самые терпеливые — распространить сезон скидок вплоть до апреля.*



VILLAGO ESTATE

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

**Щедрость наполовину** В уходящем году загородный рынок чувствовал себя довольно неплохо вплоть до наступления зимы, традиционного для данного сегмента недвижимости «низкого сезона». «Рост стоимости загородных объектов составил от 10 до 35% во всех классах, — рассказывает генеральный директор компании "Загородный проект" Андрей Васильев. — Наибольший рост был характерен для объектов недвижимости, предназначенных для постоянного проживания и расположенных в непосредственной близости от Москвы, то есть на расстоянии не более 20 км от МКАД».

Казалось бы, повода для начала сезонного снижения цен действительно нет. Однако уже с приходом ноября девелоперы начали дополнительно стимулировать клиентов с помощью различного рода скидок. Любопытно, что самые смелые шаги в этом направлении сделали те компании, которые предлагают продукты без обязательного подряда на строительство. При этом именно они силь-



В поселке Millennium Park на Новорижском шоссе до конца новогодних праздников готовые дома и участки с подрядом можно будет приобрести на 20% дешевле

нее всех сопротивлялись началу зимних распродаж.

Самое громкое предложение нынешнего зимнего сезона сделано в поселке «Наткино» (105 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, девелопер Uniparx Service), где продаются участки без подряда. Находится он в 3 км от Оки, неподалеку от комплекса отдыха «Медвежий угол». Территория поселка разделена на участки средней площадью 8 соток. До недавнего времени они продавались по 124,5 тыс. руб. за сотку. Однако сейчас есть шанс приобрести участок вдвое дешевле. Правда, воспользоваться скидкой смогут лишь единицы: в «Наткино» сейчас выставлено на продажу лишь 8 участков.

Второе место по величине зимней скидки удерживают несколько поселков, среди которых «Павлова пристань» (девелопер «Волжские дачи»). Правда, путь до него не близок: целых 170 км от Москвы, которые можно преодолеть по Ярославскому либо по Дмитровскому шоссе. Но длинную дорогу оправдывает концепция проекта: территорию поселка на участки от 15 до 22 соток поделили таким образом, чтобы практически каждый дом соседствовал с береговой линией. Сейчас здесь предлагается скидка в 30%, с учетом которой цена составляет 43 тыс. руб. за сотку.

На скидку в те же 30% от прайсовой цены могут рассчитывать и покупатели участка в поселке «Лужок», который возводит уже упомянутая компания Uniparx Service в 100 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Правда, чтобы ее получить, нужно до Нового года посетить офис продаж компании в поселке Заокском, где вручат купон на скидку. А вот воспользоваться им можно будет лишь в следующем году, вплоть до 31 марта.

И наконец, третье место по величине скидок занимает ряд поселков без подряда, где цену готовы умень-

шить на 20%. Такие предложения до конца декабря действуют, например, в поселке «Приволье» (110 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, цена без скидки — 60 тыс. руб. за сотку). Поселок расположен на берегу Оки, а участки в нем продают со всеми центральными коммуникациями. Такую же скидку предоставят в расположенном неподалеку поселке «Лимберова гора».

**Выгодная скромность** Чем ближе к Москве расположен поселок без подряда, тем меньше скидка, на которую готовы пойти девелоперы. Таков, например, поселок «Черничные поля» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе, девелопер «Загородный проект»). В течение года во время активного строительства цены в поселке неоднократно повышали на 10–50 тыс. руб. за сотку (в последний раз это произошло в первой декаде октября). Поэтому можно сказать, что нынешняя скидка в 10% лишь небольшой шагок назад. К тому же скидку готовы сделать лишь тем, кто успеет до Нового года не только зарезервировать участок, но и оплатить покупку. Такая же акция действует и в другом проекте этого же застройщика — поселке «Южные горки-2» (8 км от МКАД по Каширскому шоссе).



**ДАЖЕ СРАВНИТЕЛЬНО НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ЗИМНЕЕ СНИЖЕНИЕ ЦЕН МОЖЕТ ОКАЗАТЬСЯ КРАЙНЕ ВЫГОДНЫМ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ. ВЕДЬ К МАРТУ 2011 ГОДА ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЛАНИРУЮТ ПОВЫСИТЬ ЦЕНЫ НА 15–20%**

Однако большинство девелоперов поселков без подряда не расщедрилось даже на 10-процентную скидку, снизив цены всего на 2–7%. Так, в коттеджном поселке «Романовские дачи» (Симферопольское шоссе, 90 км от МКАД) до 15 января 2011 года на земельные участки действует скидка в 7%. В коттеджном поселке «Чеховские дачи», расположенном в 45 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, до 31 декабря можно приобрести земельные участки без подряда на 5% дешевле, чем раньше. В коттеджном поселке «Ново-Луговая» (17 км от Москвы по Дмитровскому шоссе) сейчас действует специальное предновогоднее предложение — любой участок можно приобрести по цене 360 тыс. руб. за сотку. В итоге самый дешевый участок в поселке сейчас обойдется в 3,6 млн руб., в то время как до начала скидок его цена составляла 3,8 млн руб.

Впрочем, даже сравнительно незначительное зимнее снижение цен в этих поселках может оказаться крайне выгодным для покупателей. Ведь с началом нового «высокого сезона» (к марту 2011 года) девелоперы этих проектов планируют повысить цены на 15–20%. Причем повышать станут от уровня нынешнего прайса, в котором скидки и специальные акции не учитываются.

**Переход на зимнее время** Зимой за счет снижения стоимости земли могут снижаться цены и в тех поселках, где продаются участки с подрядом на строительство. Так, при заключении договора подряда предлагается скидка до 10% на участки в поселках по Новорижскому шоссе: «Истринское поместье» (47 км от МКАД), «Русская деревня» (23 км от Москвы) и «Лесавино» (39 км от МКАД). «Стоимость коттеджа с участком в поселке "Истринское поместье" начинается от 7,2 млн руб., тогда как

В «Звенигорье» (слева) по специальной цене предлагаются два коттеджа — по 9,9 млн руб. вместо 11 млн. А в поселке «Липки Парк» (справа) скидка от 5 до 30% распространяется на дома первой очереди строительства



WWW.LNN.VEEVEB.RU

16

еще летом цена подобного предложения составляла 7,4 млн руб., — рассказывает Наталья Картавецва, директор департамента загородной недвижимости компании Vesco Group, которая осуществляет девелопмент этих поселков. — В поселке "Русская деревня" коттедж с участком можно приобрести по цене от 7,7 млн руб., тогда как первоначальная стоимость такого предложения составляла около 8 млн руб. В коттеджном поселке "Лесавино" стоимость дома с участком начинается от 6,4 млн руб. против 6,6 млн прошедшим летом. Данные скидки были введены компанией с целью повышения лояльности покупателей. Размер скидки во многом зависит от размера коттеджа: чем больше дом, тем больше скидка».

В большинстве поселков, где продаются либо готовые дома, либо участки с подрядом на строительство, скидки распространяются не на отдельные составляющие покупки, а на весь продукт целиком. Так, в поселке Nonka № 1 (35 км Пятницкого шоссе, девелопер — компания Nonka) объявляется скидка на пакет «участок плюс подряд на строительство» в размере 5% (без учета скидки минимальная стоимость предложения составляет 40 млн руб.). Правда, длиться период распродажи будет недолго и завершится уже к католическому Рождеству.

Разнообразные скидки действуют в поселках компании «Инком-недвижимость» и ее элитного подразделения Villagio Estate. Так, в Millennium Park (32 км Новорижского шоссе) в период новогодних праздников готовые дома и участки с подрядом можно будет приобрести на 20% дешевле (с учетом скидки минимальная стоимость составит 40 млн руб.). В расположенных по соседству Monteville и Madison Park на отдельные домовладения цены снизят на 5% (в результате минимальные цены составят 30 и 34 млн руб.

соответственно). В «Маленькой Шотландии» до 31 января 2011 года размер скидок составит 15%, а в поселке «Покровский» до 15 января будет возможность приобрести таунхаус по цене 45 тыс. руб. за кв. м, то есть на 20% дешевле, чем раньше.

**Хитрые скидки** Снижение цен в зимнее время может быть обусловлено не только сезонными скидками, но и специальными акциями. Подобная акция, например, действует сейчас во второй очереди строительства поселка «Аксаково-Лесное» (20 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). «Изначально открывать продажи второй очереди планировалось только к весне 2011 года, — рассказывает управляющий партнер компании "Миэль — Загородная недвижимость" Владимир Яхонтов. — Но именно сейчас, в качестве новогодней акции, на рынок были выставлены несколько домов второй очереди по привлекательной цене 12,5–13,5 млн руб. (для сравнения: коттеджи первой очереди сейчас продаются по 23–35 млн руб.). Дома полностью построены, все коммуникации подключены, правда, дома второй очереди, в отличие от первой, продаются без чистовой отделки».

Нередко девелоперы предлагают скидку, которая распространяется лишь на ограниченное число объектов. Так, на неплохую скидку сейчас могут рассчитывать покупатели домов в поселке «Липки Парк», который расположен в 33 км от Москвы между Рублево-Успенским и Новорижским шоссе. Скидка распространяется на домовладения первой очереди строительства (сейчас в поселке приступают к строительству второй) и на разные объекты составляет от 5 до 30%. Акция началась с приходом декабря, воспользоваться ею смогут первые пять покупателей.

Ограничено число зимних предложений и в поселке «Баден Хиллс» (12 км от МКАД по Калужскому шоссе, девелопер 11 Invest). По акции здесь предлагается два домовладения — расположенные на участках в 12 соток коттеджи, в которых кроме основной площади (300 кв. м) имеется большой цокольный этаж (100 кв. м). С учетом 30-процентной скидки сейчас на них установлена цена в \$800 тыс. Для сравнения: такие же коттеджи, но без цокольного этажа в «Баден Хиллс» продаются по \$850 тыс.

Похожая ситуация и в поселке «Звенигорье» (49 км от МКАД по Новорижскому шоссе, девелопер Rodex Group). Здесь по акции также предлагается всего два идентичных коттеджа, построенных из кирпича и дерева. Их цена сейчас составляет 9,9 млн руб., в то время как летом такие же дома продавались по 11 млн руб.

Таким образом, «низкий сезон» действительно дает возможность сэкономить на покупке загородной недвижимости. Скидок предлагается много, и некоторые довольно существенны. Правда, в большинстве случаев ими смогут воспользоваться лишь те, кто оплатит подмосковную покупку сразу и целиком. Тем же, кто планирует приобретать недвижимость в рассрочку, нынешней зимой о скидках придется договариваться в индивидуальном порядке. И не исключено, что под глоток новогоднего шампанского переговоры пойдут куда успешнее, чем летом. Ведь вне зависимости от заверений девелоперов в «низкий сезон» клиентов в коттеджных поселках не слишком много. И раз на этом стремятся играть продавцы, то почему бы ту же карту не разыграть и покупателям?

## По новым правилам

*Федеральная программа «Обеспечение жильем молодых семей» начала реализовываться в Татарстане с 2002 года. Она рассчитана на пять лет, а значит в 2010 году подходит к своему логическому завершению. Будет ли продолжена программа на следующий год и что в ней изменится? Какие трудности были в этом году? Какие условия нужно выполнить, чтобы участвовать в программе и получить жилье? На все эти вопросы нашему корреспонденту АLINE Артеc ответил начальник отдела стратегического развития, бюджетного планирования и контроля Министерства по делам молодежи, спорту и туризму РТ — Олег Владимирович Кривцов.*

17



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

**А. А.** Сколько средств выделено из федерального бюджета для реализации данной программы? На какое количество семей рассчитана сумма?

**О. К.** Для реализации программы в Татарстане было выделено 16% от общего бюджета программы. Всего в ней участвовало 80 регионов. Особенно приятно, что именно мы получили наибольшее финансирование. И это при том, что население Татарстана составляет 2,5% от всего населения России.

**А. А.** Почему именно Татарстан получил такой большой процент от общего бюджета программы? Как отличается этот процент, полученный Татарстаном, в сравнении с прошлым годом?

**О. К.** В Минрегионразвития РФ существует специальная методика, по которой осуществляется распределение финансирования. Оно зависит от количества молодых семей, заявленных в программе. У Татарстана это число оказалось наибольшим. Интересно, что в прошлом году мы оказали господдержку 650 семьям, а в этом году эта цифра значительно выросла и уже 2000 семей получают жилье.

**А. А.** Какие документы нужно собрать семьям? Какой установлен срок для подачи документов? Куда обращаться, чтобы участвовать в программе?

**О. К.** Для начала семья должна обратиться в исполком муниципального образования и встать в очередь. Для участия есть три условия: нуждаемость, платежеспособность и возраст, у нас программа для молодых семей. Нужно собрать целый пакет документов, его можно найти на муниципальных сайтах.

**А. А.** Есть ли шансы у молодых семей получить жилье в этом году, если они не получили его в прошлом?

**О. К.** Да, конечно, система учета позволяет проследить свое движение в списках. Однако часто бывают ситуации, что в прошлом году семья платежеспособна, а в этом — нет. Тогда семья выходит из очереди.

**А. А.** Какие изменения по программе могут произойти на следующий год? Будет ли программа совершенствоваться?

**О. К.** Программа была рассчитана на пять лет. На следующий год дол-

жен выйти ее обновленный вариант. Скорее всего, механизм действия будет изменен. В данный момент он обсуждается в Минрегионразвития, где выдвигают новые условия. Вполне возможно, что поменяется система распределения средств и будут вноситься изменения в процедуры предоставления социальных выплат, но пока это только предположения.

**А. А.** Насколько прозрачна схема? Где можно посмотреть списки кандидатов на жилье?

**О. К.** Списки должны быть опубликованы на сайте исполкома муниципального образования. Схема достаточно прозрачна, все происходит в порядке живой очереди.

Таким образом, мы понимаем, что федеральная программа «Обеспечение жильем молодых семей» уже зарекомендовала себя как действенная и эффективная мера. Будем надеяться, что изменения в программе на следующий год будут только к лучшему, а новые условия программы дадут новые возможности молодым семьям.

*Красивый дом складывается из профессионального архитектурного проекта, продуманного интерьера и грамотного его воплощения. Именно этим составляющим была посвящена архитектурно-строительная выставка «Красивые дома», проходившая со 2 по 5 ноября на «Крокус-Экспо» в Москве.*



**НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА**

Особое внимание на выставке было уделено архитекторам и дизайнерам интерьеров, в выставке приняло участие более ста архитектурных бюро и дизайн-студий России и ближнего зарубежья. В выставке показали себя и казанские дизайн-студии и интерьерные салоны. Так, экспозиция проектов дизайн-студии Веры Беловой была отмечена как одна из самых стильных на всей выставке. Архитектурно-строительная компания «Антика» привезла в Москву макет проекта здания организационного комитета будущей Универсиады в Казани. Частью экспозиции также стала «греческая» кариатида из гипса. Именно такие фигуры украшают фасады построенных «Антикой» домов.

Арт-лаборатория «Интерьер-премьер» и ландшафтная мастерская «Мирт-М» выиграли участие в следующей выставке в 2011 году, а также пиар-кампанию в московском интерьерном журнале «Красивые дома».

Строительно-проектная компания «Града» удивила всех архитектурными ансамблями реализованных объектов, а также проектом жилого многоквартирного здания в виде цветка. Этот проект представляет собой архитектурную концепцию жилого комплекса «Алтын Лале», который планируется возвести на бе-



НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА



регу реки Казанка. В осуществлении дизайнерских замыслов приняла активное участие интерьерная компания «Янтарная пряда», которая представила эксклюзивные паркетные покрытия высокого качества. Организатором совместного экспозиционного участия в выставке явился комитет по дизайну и архитектуре при Торгово-промышленной палате РТ в лице заместителя председателя комитета Шайдуллиной Дины. На выставке было представлено много интересных идей и концепций из других городов. Например, московская строительная компания «Роскошные дома» экспонировала инсталляцию каркаса дома в виде огромной сферы, продемонстрировав возможности выгнутых конструкций. Сферичный каркас дома из клееного бруса представлял собой монолитную совокупность деревянных деталей. Деревянные изогну-

тые балки смотрелись очень необычно благодаря массивным линиям. Такая технология строительства позволяет максимально полно использовать несущие качества древесины, а также получать прочные, но при этом более легкие и экономичные перекрытия. Компания «Традиционные плотницкие технологии» также поразила воображение посетителей инсталляцией сруба из кедровых бревен и ангарской сосны невероятно огромного диаметра. Проекты домов, представленные на выставке, несли в себе особую идейную нагрузку и были похожи на всемирно известные срубы из архитектурного ансамбля Кижи в Карелии. Все они были выполнены из экологически чистого круглого бревна, обработанного вручную. Это обеспечивает срубам не только высокое качество исполнения, но и долговечность строений, которыми слави-

лись русские зодчие. Творческая ландшафтная мастерская «Творюки» из Рязани выставила необычную экспозицию из предметов садовой мебели, искусно выполненных из металла и стилизованных под сказочный мир фэнтези. Некоторые предметы мебели, по форме напоминавшие варварские троны, имитировали изделия из кости. А садовые светильники были сделаны из мелких металлических деталей, искусно соединенных между собой сплавом. Несомненным плюсом подобных мероприятий является возможность получить эксклюзив из первых рук. На дизайнерских выставках можно не просто ознакомиться с новинками в области архитектуры, интерьера и ландшафта, но и приобрести эксклюзивные предметы мебели и декора раньше других и по более низкой цене. И тем самым совместить приятное с полезным. ■

# Пространство, которое дышит

*Все здесь дышит легкостью. Пространство не сковано жесткими границами, но четкость и выразительность все же присутствуют. Это придает интерьеру особую изюминку.*



**ВАЛЕРИЯ**

**БАГРЯНОВА**

АРХИТЕКТОР-ДИЗАЙНЕР

*Отправной точкой для создания дизайна интерьера стала итальянская кухня с глянцевыми фасадами нежно-голубого цвета, выглядывшая как жемчужина. Для того, чтобы показать ее во всей красе, нам пришлось по-*



вотому выстроили пространство гостиной, сделав его перетекающим и состоящим из различных зон. Для этого мы сдвинули кухонную стену на 30 см в сторону от дверного проема. На ней мы разместили плазмен-

ную панель. Сюда же органично вписались высокие напольные колонки и полусферические пилонсы с блоками. Так как в доме было много комнатных растений, то мы избавились от балкона, переоборудовав его в зимний

сад. А чтобы сложный голубой цвет кухонного гарнитура не казался слишком скучным и бледным, мы подчеркнули его черным диваном с подушками, ковром, поверхностями столов и декоративными элементами. Это до-

бавило пространству роскоши и изысканности. Также мы обыграли голубой цвет различными фактурами и более темными цветовыми решениями. Например, стена с плазмой выкрашена в темно-голубой цвет, так

как это улучшает восприятие телевизора. А в обеденной зоне более темный цвет мы усилили еще и фактурной поверхностью стен. В спальне основной тон задают белая мебель и бирюзовые стены. Это придает

комнате морское настроение. Текстиль для окон подбирался так, чтобы они были открытые и светлые. Поэтому мы отказались от тяжелых портьерных тканей и повесили облегченные занавеси.



Зону с бабушкиным пианино необходимо было стилистически объединить со всей комнатой. Поэтому появился настенный буфет с глянцевыми поверхностями из черного стекла в современном исполнении. Его дополнили тщательно подобранные декоративные элементы: металлические статуэтки и посуда.

Черные декоративные подушки из матовой ткани, украшенные черными бусинами и ткани арпатека «под лак» придают дивану в гостиной небольшой налет гламура. Белоснежные салфетки из французского кружева, выполненные вручную, вносят теплоту и уют в холодноватый и строгий интерьер с элементами хай-тека и модерна.



# Дважды лучший

В 2010 году творческой проектной мастерской архитекторов Токаревых исполнилось 20 лет, а архитектурно-строительной компании «Ас-Ком» — 10 лет со дня основания. Многие городские здания, спроектированные и построенные этими двумя компаниями, являются визитной карточкой города Казани.



**Новый уровень комфорта** Двойной юбилей обе компании встретили двойной наградой своего детища. Жилой комплекс «Вишневый сад», построенный компанией «Ас-Ком» по проекту ТМТ на пересечении улиц Ульянова и Муштари, завоевал признание на смотре-конкурсе лучших архитектурных сооружений города. Причем «Вишневый сад» взял первые места в номинациях «Лучший архитектурный объект города» и «Лучшее благоустройство и озеленение территории».

В новом жилом комплексе «Вишневый сад» реализовано все лучшее, что было достигнуто компаниями за время своего существования.

«Вишневый сад» — это не только уютные планировки квартир, но и удобные места общего пользования, подземные гаражи, парковки, кладовки. А в целом — это комфортная жилая среда, с благоустроенным и озелененным двором, малыми архитектурными формами и прекрасным освещением.

Кроме того, в «Вишневом саду» уже задействованы элементы умного дома: автоматический расчет коммунальных платежей, система центрального кондиционирования и обеспечения чистым и свежим воздухом, и т.п.

**Своими объектами** Токаревы стремятся органично дополнить ту архитектурную среду, в которой они расположены. Так, внешний облик зданий комплекса очень удачно вписался в атмосферу старых казанских улочек в центре города. А во время строительства жилого комплекса, несмотря на стесненность строительной площадки были бережно сохранены вековые деревья: высокоствольные липы и клены. А в пределах комплекса благоустроена территория по оригинальному ландшафтному дизайну — с газонами, по которым можно свободно ходить, и разнообразными вишневыми деревьями. Не случайно, наверное, те клиенты, которые ценят и понимают стандарты нового качества жилья, говорят

про «Вишневый сад», что чувствуют себя в нем действительно как дома.

**Стандарты качества и престижа** Все проекты и реализованные строительные объекты для «АС-Кома» и ТМТ — это новая ступень в развитии, стремление отвечать ожиданиям людей и соответствовать уровню международных образцов. Именно Токаревы впервые в Татарстане заложили новые стандарты жилья повышенной комфортности в спроектированном и воплощенном ими жилом комплексе «Панорама».

Многие проекты жилых домов устаревают уже на стадии разработки проектной документации. Учитывая этот факт, в ТМТ работают с опережением и в свои проекты закладывает такие решения, которые останутся актуальными еще многие годы. И хотя за время существования жилого комплекса «Панорама» в Казани было построено множество других элитных и «полуэлитных» домов, престижность, удобство и комфорт проживания в этом комплексе не девальвировали со временем. ■

В переводе с греческого слово «архитектор» означает «главный строитель», что в современном понимании тождественно руководителю строительства. И в этом плане обе компании, проектная мастерская и архитектурно-строительная

компания, являются собой уникальный симбиоз творческой мысли и грамотного воплощения. Творческая мастерская, созданная в начале 90-х годов Гульсинэ и Виктором Токаревыми, явилась одной из первых частных проектных организаций не только в

Татарстане, но и в России. Первые выполненные проекты оказались успешными, и уже в 1994 году ТМТ победила в тендере на разработку крупного и важного объекта — главного офиса Сбербанка в Казани, по улице Бутлерова. А через 10 лет ус-

пешной работы творческая чета Токаревых решила сама участвовать в воплощении своих проектов. В это же время шла бурная работа над проектом будущей «Пирамиды», которой руководила главный архитектор проекта Гульсинэ

Токарева. Сложность, оригинальность и высокий уровень этого объекта сыграли ключевую роль в становлении и развитии архитектурно-строительного направления, вся нагрузка по координации работы проектировщиков и стро-

ителей легла на плечи Виктора Токарева, генерального директора ООО «ТМТ» и ЗАО «АС-Ком». Возможно, именно тогда впервые в Татарстане было воплощено реальное управление проектом самими архитекторами.

# ЖИЛОЙ ДОМ КАТАЛОГ

Город  
Загород  
Зарубежье





**Адрес:** г. Казань, ул. Ялеева, 10, 12

**Тип здания:** кирпичный

**Количество этажей:** 5

**Площадь застройки:** 1 807,8 кв. м

**Площадь квартир:** от 39,77 до 159,46 кв.м

**Количество квартир:** 84

**Тип отделки:** черновая

**Инфраструктура:** развитая инфраструктура района

**Придомовая территория:** благоустроена, оборудована детской площадкой

**Срок сдачи:** I квартал 2011 года

**Проектная декларация:** [www.yareeva.ru](http://www.yareeva.ru)

**Контакты:** г. Казань, ул. Родины, д. 20Б,  
 тел. +7(987) 2-977-147 [www.yareeva.ru](http://www.yareeva.ru)

Объект представляет собой пятиэтажный 5-секционный кирпичный жилой дом П-образной конфигурации со встроенной автостоянкой. Жилой дом расположен в десяти минутах ходьбы от Казанского Кремля.





**БЕСПРОЦЕНТНАЯ  
РАССРОЧКА\***



25

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «КАЗАНЬ XXI ВЕК»**

<b>Тип здания:</b> монолитно-каркасный
<b>Площадь участка 4-х домов повыш.комфортности:</b> 4,18 га
<b>Количество этажей:</b> 9 (количество жилых этажей — 8)
<b>Общая площадь квартир (кв.м):</b> 13840
<b>Площадь нежилых помещений (кв.м):</b> 3778,1
<b>Площадь квартир:</b> от 53 до 150 кв.м
<b>Количество квартир:</b> 126
<b>Высота потолков (м):</b> 3,3
<b>Высота потолков нежилых помещений (м):</b> цоколь — 3,7, 1-й этаж — 4,7
<b>Остекление:</b> витражное и панорамное
<b>Окна:</b> деревянные, двухкамерные, европакет из тонированного энергосберегающего закаленного стекла
<b>Отделка фасада:</b> цоколь и 1-й этаж — керамогранит, 2-8-й этажи — керамический кирпич
<b>Лифты:</b> OTIS, Россия, пассажирский — 5 (1000 кг)
<b>Подземный паркинг:</b> одноуровневый, количество машиномест — 90-95
<b>Придомовая территория:</b> благоустроенные дворы с яркими игровыми площадками для детей; ландшафтное озеленение; просторные гостевые парковки
<b>Охрана и видеонаблюдение:</b> система безопасности, видеонаблюдение планируется
<b>Инфраструктура:</b> современная школа с крытым бассейном и



большим стадионом, три детских сада, магазины шаговой доступности, салоны красоты, комплекс медицинских и фитнес-услуг

**Срок сдачи: ДОМА СДАНЫ**

**Контакты:** ООО «УК «Казань XXI век»: г. Казань, пр. А. Камалеева, д. 26/12,  
тел.: (843) 272-09-60, 295-77-77, www.kazan21.ru

**Комплекс расположен** в центре Советского района г. Казани. В непосредственной близости находятся международный конно-спортивный комплекс и крупные торговые центры «МЕГА», «ИКЕА», «ОВИ» и «Корстон».

ЖК «Казань XXI век» включает в себя 20 жилых домов, 19 из которых уже введены в эксплуатацию.

**Форма оплаты:**

- 100%
- Беспроцентная рассрочка до 2-х лет\*
- Ипотека\*\*

**КВАРТИРЫ ПРОДАЮТСЯ ТОЛЬКО В СДАННЫХ ДОМАХ!**

Черновая отделка — стяжка полов, штукатурка стен, затирка потолков. Возможно приобретение выбранной квартиры с чистовой отделкой при соответствующем удорожании стоимости квадратного метра.

**Территория особого комфорта...**

Комплекс имеет особую территорию — это дома повышенной комфортности. Четыре 8-этажных здания с панорамным остекле-

нием образуют квадрат, создавая отдельный микрорайон. Благодаря стеклянным зеркальным фасадам, здания видны со значительных расстояний.

- Каждый дом имеет собственный внутренний двор, подземный паркинг.
- Возможность свободной планировки.
- На лестничной площадке расположено от 2-х до 4-х квартир.
- Цокольные и первые этажи отведены под торгово-офисные площади свободной планировки.

\* Первоначальный взнос — от 50%. Срок рассрочки — до 24 месяцев. Оплата — равными ежемесячными платежами. Процентная ставка — 0%. Необходимые документы — паспорт гражданина РФ, ИНН. Форма договора: Договор купли-продажи с рассрочкой платежа. Переход права собственности к Покупателю после полной оплаты. Рассрочка от застройщика. Более подробно об условиях предоставления рассрочки Вы можете узнать в Управлении продаж.

\*\* ОАО «АК БАРС» БАНК (Ген. лицензия № 2590 от 02.09.2002 г.), ОАО «Сбербанк России» (Ген. лицензия № 1481 от 03.10.2002 г.), ЗАО «Банк ВТБ 24» (Ген. лицензия № 1623 от 13.07.2000 г.), АКБ «Слурт» (ОАО) (Ген. лицензия № 2207 от 22.03.2006) и др. Условия предоставления ипотечных кредитов Вы можете узнать в клиентских отделах банков.



## ЛАЗУРНЫЕ НЕБЕСА

**Адрес:** г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, 47а

**Тип здания:** монолитно-каркасный

**Количество этажей:** 40

**Высота потолков (м):** 3,3

**Площадь квартир:** от 77,8 до 220 кв.м

**Количество квартир:** 256

**Тип отделки:** черновая

**Инфраструктура:** видеонаблюдение, консьерж на ресепшн

**Паркинг:** трехэтажный подземный паркинг на 300 машиномест

**Придомовая территория:** благоустроена, оборудована детской площадкой

**Срок сдачи:** III квартал 2011 года

**Контакты:** т. 258-91-11, 258-93-33 www.neboskreb-kazan.ru

### «ЛАЗУРНЫЕ НЕБЕСА» — ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

Высотный жилой комплекс «Лазурные небеса» представляет собой здание в 40 этажей: 33 жилых этажа, 2 офисных, 2 технических этажа и 3 подземных этажа для парковки автомобилей. На первых двух будут размещены офисы, а также входная зона для жителей с ресепшн, лобби-баром, детской комнатой. На третьем этаже планируется инфраструктура, соответствующая дому высокого класса: прачечная-химчистка, студия красоты, аптека и т.д., а также службы управляющей компании.

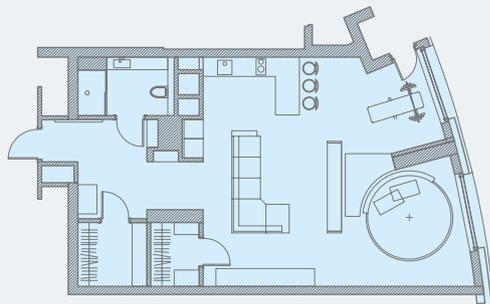
Конструкция здания представляет собой два сегмента круга, сдвинутых по своей продольной оси.

Комфортные и просторные квартиры жилого дома имеют индивидуальную планировку. Планировка и конструктивная структура дома предполагает возможность изменять количество и качество квартир на каждом этаже.

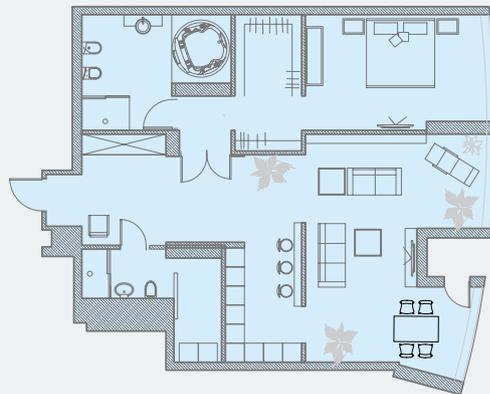
В жилом комплексе предусмотрена работа пяти лифтов премиум-класса, идущих с подземной автостоянки.

В строительстве объекта применяются самые современные технологии и материалы. Например, панорамное остекление будет производиться с использованием стекла компании Guardian, которое по своим теплофизическим свойствам соответствует 80-ти сантиметровой кирпичной кладке. Это позволит снизить энергопотребление и экономить на эксплуатации квартир.

Жилой комплекс разделен по вертикали на шесть пожарных отсеков с автономными секциями систем противопожарной защиты. Проектом предусматривается возможность беспрепятственного проезда пожарных автомобилей к зданию. Здание оборудовано датчиками задымления.



планировка однокомнатной квартиры



планировка трехкомнатной квартиры

Проектная декларация опубликована в газете «Казанские ведомости» № 98 (4592) от 23 мая 2008. Внесенные в декларацию изменения опубликованы в газете «Казанские ведомости» № 44 (5014) от 30 марта 2010.



с проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.bereg-kazan.ru](http://www.bereg-kazan.ru)

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «БЕРЕГ»**

**Адрес:** г. Казань, ул. Меридианная, д. 1, 1а, 2, 4

**Тип здания:** монолитный каркас

**Площадь застройки:** 16 335,9 кв.м

**Цена:** от 58,5 тыс. руб за кв.м

**Количество этажей:** 8-23

**Площадь квартир:** от 61 до 352 кв.м

**Количество квартир в доме:** от 120-184

**Высота потолков:** 3 м

**Остекление:** панорамные энергосберегающие витражи из алюминиевого каркаса и деревянные окна со стеклопакетом, изготовленные по немецкой технологии

**Лифты:** класс «люкс», фирма-изготовитель: Kone, Otis

**Парковка:** охраняемая подземная автостоянка под каждым домом

**Придомовая территория:** уютные, охраняемые дворики с игровыми детскими площадками и живыми газонами с видом на историческую часть города. Просторный гостевой паркинг на протяжении всего комплекса

**Охрана и видеонаблюдение:** круглосуточные посты охраны в каждом доме и на подземных автостоянках, видеонаблюдение на территории всего комплекса

**Инфраструктура:** близость к основным транспортным развязкам, образовательным учреждениям, крупным торговым центрам, спортивным комплексам и т.д.

**Срок сдачи:** дома сданы

**Контакты:** отдел продаж ЖК «Берег»: г.Казань, ул. Меридианная, д.2, т. (843) 2 275 175, 8 (987) 2 905 305, [sale@bereg-kazan.ru](mailto:sale@bereg-kazan.ru)



**ОТКРЫТА ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ И ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ**

**от 200 кв.м**

ПРЕДУСМОТРЕНА УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ РАЗВЯЗКА

**т. 2-400-556**





# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МОСКОВСКИЙ»



**ДОМ СДАН**  
Цена от 37 500 руб. м²

Дом расположен в тихом, уютном микрайончике, отделенным от оживленной транспортной артерии города – улицы Декабристов, жилым массивом и зелеными насаждениями. Благодаря этому месторасположение дома представляет оптимальное сочетание транспортной доступности и удаленности от загруженной магистрали и магазинов. Организованные транспортные потоки позволяют в считанные минуты оказаться в историческом центре столицы или в любой другой точке города.

**Адрес:** г. Казань, ул. Серова, 51/11, ул. Энергетиков д. 9

**Тип здания:** кирпичный

**Количество этажей:** 15

**Площадь квартир:** от 40,4 до 174,2 кв.м

**Количество квартир:** 150

**Тип отделки:** черновая

**Инфраструктура:** развитая инфраструктура района, три детских сада и школа - в шаговой доступности, удобная транспортная развязка

**Придомовая территория:** благоустроена, оборудована детской площадкой

**Паркинг:** подземная парковка, стоимость машиноместа - 365 тыс. руб. кв.м

**Срок сдачи:** дом сдан

**Контакты:** г. Казань, ул. Петербургская д. 406, 2 этаж

т. 533-43-50, 297-20-17, 290-62-47 [www.ipotekart.ru](http://www.ipotekart.ru)

ПЛАНИРОВКА ТИПОВОГО ЭТАЖА



Проектная декларация: [www.ipotekart.ru](http://www.ipotekart.ru)

## Где взять Жилой дом

### РЕСТОРАНЫ И КАФЕ

«Малабар»	ул. М. Красная, 13
Дом татарской кулинарии	ул. Баумана, 31/12
«Пицца Де Марко»	ул. Островского, 57
«Инфинити»	ул. Пушкина, 8
«Оливье»	ул. Салимжанова, 15
«Мясной удар»	ул. Университетская, 10/48
Ресторан итальянской кухни	ул. Петербургская, 37
«Танго»	ул. Бр. Касимовых, 33
«Купеческое собрание»	ул. Петербургская, 80
«Шоколадница»	ул. Пушкина, 1/55
«Шербурские зонтики»	ул. Гоголя, 27
«Приют холостяка»	ул. Чернышевского, 27а
«Джаз Кафе»	ул. Чистопольская, 75
Кофейня «Ваниль»	ул. Чистопольская, 28
«Пашмир»	ул. Х. Такташа, 30
Пивная «Гиннес»	ул. Петербургская, 35
«Кремлин»	ул. Профсоюзная, 4
«Булак»	ул. Левобулачная, 36
«Рубай»	ул. Амирхана, 83

### АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

Ипотечное агентство РТ	ул. Петербургская, 40
ФЛЭТ	ул. Петербургская, 50
«Лига Риэлт»	ул. Камала, 41
«Квадратный метр»	ул. Мусина, 61г
ИАРТ	ул. Ибрагимова, 63
Торгово-промышленная палата	ул. Пушкина, 18

### АВТОСАЛОНЫ

ТТС	ул. Ибрагимова, 48
-----	--------------------

### ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

«21-й век»	ул. Курская, 20
«Унистрой»	ул. Гвардейская, 16б
«Артуг»	ул. Левобулачная, 54
«Берег»	ул. Меридианная, 2
«Баско»	ул. З. Султана, 8
«Современник»	ул. Сибгата Хакима, 60

### САЛОНЫ МЕБЕЛИ

СОЛО	ул. Эсперанто, 16
«Альгарди»	пр. Ямашева, 11
«Идеал Стандарт»	ул. Чистопольская, 32
«Виллерой Бох»	ул. Достоевского, 66
«Росбри»	ул. Нигматуллина, 11/84
«Свет и уют»	пр. Ямашева, 76
«Мебель Стиль»	пр. Ямашева, 19
«Паркет Холл»	ул. Чистопольская, 28
«Антураж»	ул. Чистопольская, 62
«Кариссимо»	ул. К. Маркса, 5

### ОТЕЛИ, КЛУБЫ

«Шалыпин»	ул. Университетская, 7/80
«Достоевский»	ул. Амирхана, 16
«Сахара»	ул. Правобулачная, 47

### САЛОНЫ СВЯЗИ

«Мегафон»	ул. Спартакоская, 23
-----------	----------------------

### АВИАКОМПАНИИ

Авиакомпания «Люфтганза»	Аэропорт «Казань»
--------------------------	-------------------



**Капитель Групп**

*Новогодние  
скидки!!!*

# ДЕРЕВЯННЫЕ ИНТЕРЬЕРЫ

ЛЕСТНИЦЫ ПОГОНАЖ



г. Казань, ул. Жукова, 2

т. (843) **258-15-96, 554-97-39**

[kapitelgroup@bk.ru](mailto:kapitelgroup@bk.ru)

# Америка открыта!

Welcome!

Добро пожаловать!

Пять домов Магеллана — это благородного вида волнообразные здания, на крышах которых расположились белые «барашки» волн. Жилой комплекс расположен на берегу реки, где есть пространство, воздух и прекрасный вид из окна на казанский кремль. А каждый дом в Магеллане называется по-особому. В красивом стройном жилом комплексе, названном по имени прославленного путешественника, будут две Америки, Северная и Южная, Европа, Азия и Австралия!



Магеллан открыл свой первый дом, который называется «Южная Америка»

Можно вселяться!



#### Фонтан под окнами

Магеллан креативно подходит к обустройству внутреннего двора. Фонтан – только одна из «малых архитектурных форм», которые разместятся в нашем дворе. Но, наверное, самая романтичная.



#### Любому будущему покупателю мы предлагаем... покричать

Самые громкие крики неизменно вязнут в звукоизолирующем материале, который проложен внутри двойных стен между квартирами. Так что своих соседей вы услышите только по телефону.



#### Мальчишек радостный народ коньками звучно режет лёд...

...на уютном катке, который находится внутри Магеллана, под вашим чутким наблюдением. Темными зимними вечерами так хочется, чтобы дети были рядом и в безопасности



Узнайте больше об этих и многих других достоинствах Магеллана:

[www.MagellanKazan.ru](http://www.MagellanKazan.ru)

#### Ипотека

ОАО Банк Зенит,  
ОАО «БТА-Казань», ОАО «Газпром-Ипотека»,  
ОАО «РосБанк», ОАО «ВТБ 24»

или в любом другом удобном для вас банке



**МАГЕЛЛАН**

Офис продаж: **517-05-05**

Ежедневно с 9.00 до 19.00 (843)

В новом году начинаем работать с 5-го января.