

# ДОМ



Как поменять валютный кредит на рублевый **3** |  
Названия загородных поселков:  
комментарии бренд-менеджеров и психологов **7** |  
Как американские звезды оценивают  
свою недвижимость **10** | Какие страны  
уже вышли из кризиса **12** | Пора ли уже покупать  
недвижимость на Острове свободы **14** |

Мест под застройку в центре Москвы больше не осталось. Вот и начала элитная недвижимость свой путь за пределы Садового кольца, потом — Третьего, все дальше и дальше, как круги на воде. Сейчас и вовсе подбирается к таким удаленным уголкам, где еще вчера никто не ожидал увидеть в густом лесу или сонном царстве пятиэтажек взметнувшуюся ввысь монолитную башню или стеклянный дворец.

## Во втором ряду

### бизнес-класс

#### Пусть говорят

И ведь что получается — к постройкам в центре цепко приковано внимание общественности, на них без конца обрушивается шквал критики, конструктивной, неконструктивной — разной. И это правильно: у нас ведь нет другого, запасного исторического центра, чтобы на нем тренироваться. А про архитектуру «второго ряда» обычно молчат, будто она только жителям данного конкретного района интересна.

Но оказывается, камерным краеведением здесь и не пахнет. Тенденция последних лет, направленная на исход из центра, оказалась настолько мощной, что даже пошатнула сами понятия, на которых до сих пор все базировалось. Сразу оговорюсь, с тем, что такое класс de luxe, премиум, элит, бизнес со всеми подпунктами А, В и С, с самого начала строительства у нас элитного жилья царит полная неразбериха. Каждая компания выбирает свою классификацию. Но при всех различиях обозначений верхний сегмент рынка всегда опирался на центральное положение объекта, на тот самый лейкейн, с которого мы начинали разговор.



#### Все в сад!

Но недавно привычные рамки элитного жилья резко раздвинулись. В Москве появился первый небоскреб класса de luxe.

«Дом на Мосфильмовской», точнее, на улице Пырьева, 2 (мастерская Сергея Скуратова), возвела компания «ДОН-Строй Инвест». Благодаря этому новатор-

скому проекту роскошное жилье теперь это не только маленький клубный особняк, укрытый в переулках центра. Небоскреб, взрывающийся с высоты Воробье-

вых гор на столицу, — это, несомненно, тоже de luxe. Оттуда открываются виды на озеро гольф-клуба, лесопарк МГУ, Новодевичий монастырь, на-

бережные Москвы-реки, фонтаны Поклонной горы... И если уже класс de luxe перебрался на улицу Пырьева, что говорить про менее пафосные объекты. Они давно обживают дальние подступы к ЮЗАО, СЗАО и ЗАО. Вообще, если отбросить в сторону классы, все элитное жилье вне исторического центра можно разделить на две группы. Одинокие объекты точечной застройки, занимающие, как правило, небольшой кусок земли — таковы ЖК «Приоритет» компании «Баркли» на Нагорном бульваре, 2, ЖК «Дом в сосновой роще» («ДОН-Строй Инвест») на улице Маршала Бирюзова, 41. И комплексы-гиганты, на территории которых есть все, что нужно человеку для жизни, ну, или почти все.

Например, строящийся на юго-западе Москвы объект элит-класса ЖК Gazoil City. Компания Tashir Group возводит его в новом деловом кластере, который сформировался в ареале штаб-квартиры «Газпрома». Это город в городе — шесть корпусов, 207 тыс. кв. м на площади почти 8 га. Помимо жилья в Gazoil City спроектирована вся необходимая инфраструктура. Казалось бы, замечательный бонус для жителей, но отношение к такому «городу в городе» может быть разным.

(Окончание на стр. 8)

## Область роста

### территории

**Рост цен на недвижимость в Москве и сокращение предложения нового жилья уже давно привели к смещению основного спроса на квартиры из города в область. С начала года средние цены на жилье в Подмоскovie выросли на 5%, а на территории «новой» Москвы — на 15–20%. Впрочем, эксперты считают, что подмосковный рынок жилья привлекателен в целом, а ажиотаж вокруг «большой» Москвы скоро уляжется.**

### Новомосковские спекуляции

Основным катализатором роста инвестиционной активности на рынке Подмоскovie стало известие о присоединении к Москве огромных территорий на юге области. Именно в этих районах сейчас сконцентрирована основная инвестиционная активность. «В ближайшие годы масштабы строительства будут только возрастать и наиболее привлекательными с инвестиционной точки зрения, на наш взгляд, станут западные и юго-западные районы, которые приобретут статус столичных», — полагает гендиректор Galaxy Group Евгений Штраух. Как только стало известно о включении этих территорий в состав Москвы, цены на квартиры на них начали расти с крейсерской скоростью, как и количество сделок. Так, по данным управления Росреестра по Московской области, резкий рост числа сде-

лок наблюдался уже с конца июня, а в июле—октябре нахлынул на очень высоком уровне именно за счет объектов, расположенных на включаемых в состав Москвы землях. По словам гендиректора «Мортон-Инвест» Антона Скорика, стоимость квартир в жилых комплексах «Солнцево-Парк» и «Бутovo-Парк», находящихся на территории «новой» Москвы, только за последние три месяца выросла на 22% и 16,5% соответственно. Таким образом, инвесторы, которые вложили деньги в эти проекты в июле—августе, сумели неплохо заработать. «В «новой» Москве цены в реализуемых объектах выросли на 20–30% в первые же два месяца после объявления о расширении столичных границ. А новые корпуса на «котловане» стартовавшие по ценам уже почти построенных домов в том же районе, — рассказывает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. — В наиболее застраиваемом районе — поселке Коммунарка — средний уровень цен на однокомнатные квартиры сейчас составляет примерно 4 млн руб. И это несмотря на отсутствие предложения готового жилья в этом поселке». По словам директора по маркетингу ГК «Домострой» Ольги Гусевой, наибольший интерес у покупателей вызывают города, расположенные в пределах «новой» Москвы. «Далее идут города, примыкающие к этой территории.

(Окончание на стр. 5)

**ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ**  
Москва, Фадеева, 4

Реклама. Строительство ведется ЧК ООО «Слиго 7 ридинг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте www.2800028.ru  
Ипотека от СБЕРБАНКА РОССИИ (ОАО)

## Теперь Италия на три шага ближе...



**1** Оформление сделок по договорам долевого участия



**2** Программы рассрочек и ипотечного кредитования



**3** Режим работы офиса продаж - без выходных

**28-000-28**  
**2800028.RU**