



Ждать ли повышения цен этой весной **2** |
Как застраховаться долевого инвестору **3** |
Сколько стоят элитные особняки на непрестижных направлениях **7** |
Плюсы и минусы мультиформатных поселков **9** | Когда американская недвижимость начнет выходить из кризиса **12** | Как кинематограф поднимает цену квадратного метра **15** |

В 2010 году префекты провели «инвентаризацию» ветхих исторических зданий в Москве и насчитали 291 дом-призрак. Мы пытаемся разобраться, насколько выгоден с точки зрения девелоперов и частных инвесторов процесс реставрации исторических зданий, например, под элитные жилые проекты. И на какие именно объекты стоит обратить внимание.

Старое по-новому

сектор рынка
От коммуналок к реконструкции
Реконструировать исторические здания начали в середине 1990-х. Самым распространенным вариантом реконструкции тогда была так называемая поквартирная, которую проводили покупатели больших коммунальных квартир в доходных домах постройки 1900–1914 годов.
Со временем как частные инвесторы, так и девелоперы осознали, что комплексная реконструкция таких домов под элитное жилье может стать весьма прибыльным делом. Однако для этого необходимо обеспечить в проекте общую замену всех перекрытий и коммуникаций. Так появился второй вид реконструкции, когда девелоперу или группе частных инвесторов удавалось выкупить полностью все квартиры в подобном доме и провести их одновременную реконструкцию. При этом во всем здании делались железобетонные перекрытия, сносились ненесущие стены, прокладывались новые стояки водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ремонтировалась кровля, лестничные и входные холлы, менялся лифт.



Подвалы в данном случае становились либо офисами, либо являлись общими помещениями жильцов дома, а чердаки присоединялись к квартирам на последнем этаже и становились их частью. В качестве примеров такой реконструкции управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов приводит дом №13 по Кривоарбатскому переулку или особняк на Староконюшенном, 10/10. «В последнем было расселение всех коммунальных квартир одним ин-

вестором, затем замена всех коммуникаций и перекрытий и, что уникально для такого типа реконструкции, из подвала удалось сделать внутренний паркинг. В итоге получился очень красивый проект с 12 квартирами, в которых были четырехметровые потолки и огромные окна», — добавляет эксперт.
Нередко случалось так, что удачная реконструкция по второму типу группой инвесторов становилась началом их успешной девелоперской деятельности. Так, в частности, произошло после комплексной реконструкции доходного дома Клейна 1900 года постройки по адресу Олсуфьевский пер., 6/1, который стал первым инвестиционный проектом компании «Реставрация Н».
После революции трехэтажный особняк Клейна постигла участь большинства доходных домов — перепланировка под коммунальные квартиры. В результате проведенных работ был создан необычный и новый для середины 1990-х годов прошлого века закрытый элитный жилой дом на 12 квартир с большими просторными квартирами, красивыми парадными и современной инженерией.
(Окончание на стр. 10)

Игра в городки

территории
Есть в Московской области особые места, где жизнь будто бы течет по иным правилам — более структурированным, более понятным, более логичным. Это бывшие военные городки и нынешние ЗАТО (закрытые административно-территориальные образования), границы которых по-прежнему охраняются. Приобщиться к их ритму жизни теперь может каждый, ведь в каждом таком поселении можно приобрести недвижимость.
Особая космическая скорость
Самый знаменитый из всех подмосковных ЗАТО, Звездный городок, расположен километрах в 25 от МКАД по Щелковскому шоссе. Еще парутройку километров в сторону по неплохой дороге, идущей вдоль железнодорожной ветки, и оказываешься у КПП. Вернее, у двух КПП. Первое — в город, второе — в святая святых Звездного Центр подготовки космонавтов с его знаменитой центрифугой и прочими орбитальными чудесами. Впрочем, въехать в город можно еще с двух сторон со своих КПП. К слову, еще недавно въездов было четыре, да один закрыли. Дело в том, что вблизи него за пределами Звездного выросли дачи местных чиновников и отчасти космонавтов. Именитым дачникам автомобильное движение под боком поднадоело, поэтому

четвертый КПП закрыли. Но и трех оставшихся вполне достаточно. Пропуск на гостей и их автомобили выписывают прямо на месте, главное — чтобы житель Звездного городка либо заранее предупредил о визите гостей, либо подъехал на КПП вместе с ними. Что интересно, оформленный пропуск сотрудники вневедомственной охраны внимательно сверяют с паспортами и документами на автомобиль, так что уровень защищенности города весьма достойный. А вот и результат: самое серьезное преступление, которое за последний год произошло в вотчине космонавтов, — один украденный телефон.
Поговаривают, что место под строительство Звездного городка выбирал сам Юрий Гагарин. Чтобы и к Чкаловскому военному аэродрому поближе, и природа побогаче. С природой действительно повезло. Даже проехав КПП, не сразу понимаешь, что попал в город. Вокруг настоящий лес из высооченных сосен, местами сдобренных березами и деревьями других пород. И лишь удобная дорога да знак ограничения скорости (по территории Звездного городка передвигаться быстрее «космических» 20 км/ч запрещается) напоминает о том, что здесь кроме леса есть что-то еще. «Что-то еще» — это очень щедро отстоящие друг от друга семи-, девяти- и несколько семнадцатизэтажных домов, окруженных все теми же деревьями.
(Окончание на стр. 8)

QUARTIERE ITALIANO

Комплекс элитных особняков

ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

www.2800028.ru



в его стиле | в ее вкусе

Реклама. Строительство ведется ЧК ООО «Слиго Трейдинг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте www.2800028.ru