

ДОМ ДЕНЬГИ

Курорт на пятом этаже

сектор рынка

Поселиться в настоящей природной курортной зоне рядом с полноценным лесом или водоемом могут позволить себе не только покупатели коттеджей. Это под силу и тем, кто присматривается к подмосковным многоэтажкам. Любопытно, что о массе новых жилых комплексов, соседствующих с природными зонами, было заявлено именно нынешней весной.

15% с природы

Так уж получилось, что моя первая собственная квартира была в «подмосковной Швейцарии», как с незапамятных времен называют город Звенигород. Находилась она в маленьком микрорайоне всего из трех четырехэтажных кирпичных домов, по неизвестной причине носящих номера 13, 15 и 17. Дома были построены в 1980-е по проекту немецких архитекторов и отличались очень удачными планировками: все комнаты квадратные, в форме квадрата был выполнен и холл, к которому примыкали две большие кладовки-гардеробные, а каждую квартиру опоясывала огромная лоджия в добрых 9 кв. м. Плюс у каждой квартиры было индивидуальное помещение в подвале дома.

Но главное даже не в этом. Располагался микрорайон в некотором удалении от основной городской застройки и являлся некой перемычкой между Звенигородом многоквартирным и частным городским сектором. Даже не сразу поймешь, город это или загород. За пять минут, хитро лавируя между одноэтажными постройками, от дома можно было добраться до соснового леса, занимающего пару тысяч гектаров. Здесь можно было просто гулять, наслаждаясь изумительно чистым воздухом, или пронестись с ветерком на велосипеде или лыжах в зависимости от времени года, а можно было по соседству взять напрокат лошадку и совершить конную лесную прогулку. А если по пешей тропинке пройти насквозь через пару санаториев и домов отдыха (в середине 1990-х доступ на их



Микрорайон «Щитниково» между Лосиным Островом и Горенским лесопарком ФОТО Г. МОРТОН

территорию был свободный), что занимало еще минут десять, можно было попасть на берег Москвы-реки. Она здесь гораздо уже, чем в Москве, но зато и вода чистая — купаться в ней не только разрешается, но и рекомендуют медики. В общем, не место, а сказка, настоящий курорт.

За последние 15 лет, правда, все изменилось. Подходы к лесу и часть береговой зоны

обросли коттеджными поселками, маленький микрорайон превратился в большой, сомкнувшись с остальной частью города, а на въезде в Звенигород постоянные пробки. В общем, природа и тишина от «подмосковной Швейцарии» несколько отступила, а время в пути от Москвы, напротив, увеличилось, даже несмотря на построенное за эти годы Новорижское шоссе. Неудиви-

тельно, что те, кто, продолжая работать в Москве, сейчас выбирает для себя жилье в Подмосковье, города, расположенные дальше 30–35 км от столицы, в расчет берут редко. Зато в проектах, которые предлагаются поближе, вдвойне внимательно изучают природное окружение.

Этот вектор покупательских интересов хорошо известен экспертам рынка. Так, по

данным аналитиков ГК «Мортон», фактор соседства с лесом, рекой или озером по степени важности находится у покупателей подмосковного жилья на третьем месте после цены и транспортной доступности. «Более того, он может прибавить объекту до 15% стоимости по сравнению с аналогичным проектом, удаленным от природных зон», — говорит Антон Скорик, генеральный директор «Мортон-Инвест» (входит в ГК «Мортон»). — Таким образом, покупатель готов доплачивать за экологичность и возможность отдыха на природе».

По ту сторону леса

Таких вариантов сейчас можно найти немало. Правда, обещающее застройщиками соседство с природой еще не означает, что проект потянет на статус загородного курорта. Возьмем, например, ближайшего соседа Москвы город Красногорск. На первый взгляд самая притягательная его часть — та, что примыкает к Москве-реке, которая огибает город с юго-востока. Однако в последние годы именно эта часть города так активно застраивалась, что превратилась в обычный городской мурaveйник, а природа стала совсем уж урбанистической. Поэтому если уж и искать курортные уголки в Красногорске, то куда разумнее вести поиски в более удаленной части города.

Скажем, по соседству с Опалиховским лесопарком или поближе к реке Синичке: пусть даже она гораздо уже Москвы-реки, зато и на загородный водоем похожа гораздо больше. Из любопытных предложений по соседству с лесопарком — монолитно-кирпичный комплекс «Опалиха О2» от компании «Урбан Групп». Он расположен на периферии города у самого леса, причем часть лесной территории, которая примыкает к комплексу, дополнительно благоустроили, создав «парк в парке». Однокомнатную квартиру площадью около 30 кв. м здесь можно купить чуть дешевле 2,5 млн руб., а, например, двухкомнатная трехкомнатная квартира площадью 84 кв. м обойдется в сумму около 7 млн руб. В окрестностях реки Синички привлекает внимание строящийся микрорайон «В лесу» от компании RGI. Одна из особенностей этого проекта связана с тем, что в нем организована очень длинная прогулочная зона, по которой можно бродить часами. Чтобы ее создать, здесь спроектировали целую систему соединенных между собой зеленых островков, парков, скверов, дворов и непосредственно леса. Габариты квартир здесь побольше, чем в «Опалихе О2»,

но и цены выше. Так, однокомнатную квартиру площадью 37,3 кв. м можно приобрести за 4,8 млн руб., а четырехкомнатную, зашкаливающую за 100 кв. м, — за 10 млн руб. Если отступить по Волоколамскому шоссе чуть дальше от Москвы, окажешься в Нахабино, которое тоже славится своим природным окружением — основными лесами, сразу несколькими чистыми водоемами, с которыми соседствует разнообразная спортивная инфраструктура. Новостройки здесь тоже хватает. Правда, большинство из них все же тяготеет к центру города, поэтому на роль комплексов-курортов не слишком подходит. Впрочем, несколько проектов у любителей соседства с природой интерес вызвать могут. Например, новый микрорайон, названный одноименно с самим городом — «Нахабино», в котором, как обещает застройщик («СП Холдинг»), продажи откроются буквально в днях. «Это масштабный проект комфортного жилья, расположенный на берегу реки в окружении лесного массива, — рассказывает заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова. — В рамках возведения микрорайона будут проведены работы по благоустройству набережной, создана своя развитая инфраструктура. Согласно проекту строительства, площади квартир в комплексе варьируются от 24,13 до 83,16 кв. м».

Лось в кустах

К югу от Москвы располагаются те районы, которые застройщики коттеджных поселков не очень-то уважают. Оно и хорошо: строящимся здесь жилым комплексам не приходится бороться с природным окружением с частным сектором, а своих зеленых оазисов здесь тоже хватает. Вот, например, Видновский лесопарк, простирающийся на 2,5 тыс. га. Ельник здесь перемежается с соснами и дубами, среди которых встречаются вековые деревья, а также с целебными аллеями, засаженными европейской лиственницей. По территории лесопарка протекают ручьи, есть несколько родников (любопытно, что вода в них протестирована Санэпиднадзором и признана пригодной для питья — и это несмотря на довольно противоречивую «ауру» юга Подмосковья). Из интересных проектов, соседствующих с этой природной достопримечательностью, можно отметить, например, экопарк «Видное» от компании MR Group, продажи в котором начались в апреле нынешнего года с отметки 61 тыс. руб. за 1 кв. м. «Комплекс состоит из 11 многосекционных жилых зданий (17 и 12 этажей), — рассказывает генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Мария Литинецкая. — Проектом предусмотрено создание всей необходимой социально-бытовой инфраструктуры и благоустройство территории с созданием большого сквера с цветниками, газонами и малыми архитектурными формами, а кроме лесопарка рядом с комплексом имеется еще одна приятная природная добавка: здесь протекает живописная река Купелинка».

Если вдоль границы Москвы сместиться чуть восточнее, окажешься у другой большой зеленой зоны — популярного парка Лосиный Остров, в котором найдется место и лесам, и двуголм отдыхающим. Большая территория и столь же длинный периметр парка позволяют заявлять как о соседствующих с ним сразу нескольких новостройках. Самые курортные из них находятся практически на границе Лосино-Острова. Например, это микрорайон «Щитниково» от ГК «Мортон», рядом с которым кроме парка Лосиный Остров имеется и еще один зеленый массив — Горенский лесопарк. «Примечательно, в случае с нашим проектом — это в 50, максимум в 200 м от этих парков, — поясняет Антон Скорик. — Поэтому до 50% квартир имеют прямые выходы на эти лесные зоны. Это же правило соблюдается и в других жилых комплексах от нашей компании. Скажем, по соседству с ЖК «Завидное» и «Бутово парк 2» имеются полноценные водоемы с местами для отдыха, а рядом с мортонградом «Путинково» находится самая изысканная в ближнем Подмосковье подготовленная лыжная трасса и Кремлевская школа верховой езды». Что же касается самого «Щитниково», то он застраивается популярными панельными сериями, а также домами по индивидуальному проекту, цена вопроса — от 77 тыс. руб. за 1 кв. м.

И, наконец, целую серию приближенных к воде жилых комплексов можно отыскать к

северу от Москвы. «Одним из таких примеров является жилой комплекс в городе Долгопрудном по улице Московская, — рассказывает Наталья Соломонова. — Микрорайон расположен на берегу Клязьминского водохранилища недалеко от МКАД. Согласно проекту, ЖК будет состоять из 28 многоэтажных монолитно-кирпичных домов. В микрорайоне планируется строительство центра водных видов спорта. Срок сдачи первой очереди запланирован на четвертый квартал 2013 года. Удачным примером служит и ЖК «Правый берег» — это проект жилой застройки, предусматривающий строительство как малоэтажных (3–4 этажа), так и многоэтажных жилых домов (17, 24 этажа). ЖК располагается в непосредственной близости от Парка культуры и отдыха им. Л. Н. Толстого в живописной зоне канала имени Москвы и устья реки Химки».

Жить по течению

С рекой Химкой соседствует и еще один интересный комплекс. «Это ЖК «Лесной уголок», окруженный зеленой многовековой деревьев, — говорит Мария Литинецкая. — Из окрестностей открывается живописный вид на противоположный берег, где виднеются купола церкви Петра и Павла. Свежий воздух, тишина, окружение лесных массивов и близость к реке создают уютную атмосферу для комфортного проживания в экологически чистом районе, а близость ключевых транспортных магистралей и развитая инфраструктура обеспечивают мобильность и удобство. ЖК «Лесной уголок» относится к категории повышенной комфортности и состоит из девяти домов, объединенных сеткой внутриквартальных проездов. Восьми- и девятиэтажные дома включают одно-трехкомнатные квартиры площадью от 34 до 84 кв. м, цены — от 77,5 тыс. руб. за 1 кв. м».

И, наконец, нельзя обойти стороной и проект от компании «Урбан Групп» ЖК «Город набережных», который с одной своей стороны граничит с рекой, а с другой — с лесом. По словам архитектора Максима Атаянца, такое удачное окружение позволило поиграть с пространством. «Природный ландшафт сам собой сложился в амфитеатр: от леса участок мягко спускается к воде, — говорит он. — Это редкий случай, когда река активно присутствует в среде жилого квартала. Русло реки мы заключили в набережную, а берега отвели под обширную рекреационную зону». За 2,5 млн руб. в «Городе набережных» можно приобрести однокомнатную квартиру (около 30 кв. м), а трехкомнатная площадью 70 кв. м обойдется примерно в 6,7 млн руб.

Таким образом, возможностей отыскать почти курортно-го уровня жилье по соседству с Москвой немало. Главное, чтобы окружающая их среда как можно дольше сохранялась такой, какой она предстает сегодня. Тогда, возможно, и дачи в Подмосковье перестанут быть столь популярными. Ведь зачем дача, если тот же «объем» природы — если не гораздо больший — можно получить в двух шагах от квартиры?

Наталья Павлова-Каткова

ВЕСЕННИЙ ЭКСКЛЮЗИВ

АКЦИЯ

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Гибкая рассрочка
- Льготная ипотека **ВТБ 24** от 8,4%

232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 09 апреля 2012 г. по 31 мая 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ