

ДОМ проекты

Crystal Istra четыре года спустя



ГОСКОМИССИЯ

Впервые мы побывали в загородных резиденциях Crystal Istra в апреле 2008 года (см. «Б» от 17 апреля 2008 года). Тогда это был один из самых громких заявленных проектов на Новорижской трассе, которая уже начала набирать популярность, но еще сильно отставала от Рублевки. Четыре года спустя мы снова посетили это место, чтобы понять, как проект пережил кризис и что здесь предлагается сейчас.

Без реконцепции

Давайте вспомним весну 2008 года. На рынке недвижимости свои условия безоговорочно диктовали продавцы и застройщики. Цены повышались едва ли не каждую неделю, а бывало, что и чаще. Казалось, нет предела объемам, которые можно реализовать практически сразу после вывода на рынок — шла ли речь о городской «элитке» или о загородных домовладениях.

На этом фоне заявленные параметры Crystal Istra не вызывали удивления: участки площадью от 30–40 соток, дома от 490 до 1000 кв. м. Именно такие площади тогда были в ходу в секторе de lux, тем более в одном из лучших мест Подмосковья.

Всего лишь через несколько месяцев ситуация кардинально изменилась. Уже осенью, с нача-

лом кризиса, продажи почти остановились, а затем покупатели вернулись на рынок с иными, чем до кризиса, предпочтениями. Оказалось, что и 15 соток вполне достаточно для загородного обустройства, а дом площадью 300 кв. м вполне может послужить «родовым гнездом».

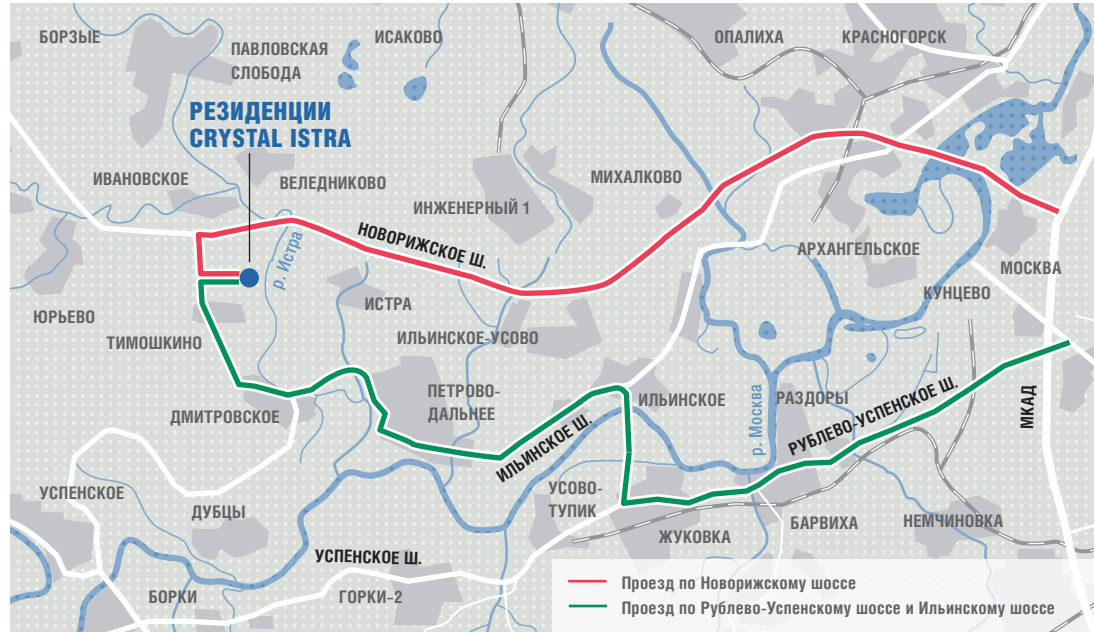
Большинство застройщиков начало лихорадочно сокращать, удешевлять свои проекты и сводить на ступеньку ниже: из элиты — в бизнес-класс, из бизнес-класса — в эконом. А самый распространенный способ секвестрирования на загородном рынке заключался в том, чтобы «взять и поделить» — большие участки на маленькие.

Во многих случаях это действительно имело смысл. Во-первых, в тех случаях, когда уровень проекта был явно зави-



шен в расчете на непрерывно (как казалось до кризиса) растущий рынок. Во-вторых, когда речь шла об экономклассе: там отказ от обязательного подряда (еще один вид секвестрирования проекта) привел к взрывному росту продаж. И в-третьих, как ни странно, в самом дорогом секторе загородного рынка — на Рублевке. Главное достоинство этого направления не экология, не транспортная доступность и не архитектурные достоинства, а престижное соседство. Так вот ради этого соседства в кризисный период покупатели готовы были согласиться и на 10 соток вместо привычных ранее 50.

В самом, пожалуй, непростом положении оказались ленд-лорды, у которых земли соответствовали верхней планке качества, но по объективным причинам продажи остановились. И вот они-то оказались перед выбором, провести «реконцепцию», то есть фактически убить проект (при этом, возможно даже не потеряв в деньгах), или ждать, когда на рынок вернется спрос. В конце концов, большие дома на просторных участках в любом случае должны находить своих покупателей. Но это сейчас мы знаем, что ждать предстояло года примерно три, а тогда даже ориентировочный срок никто назвать не мог.



Так вот Crystal Istra — один из немногих локсовых объектов в Подмосковье, концепция которого за кризисные годы практически не поменялась. Нарезка участков — от 40 соток, но как правило, больше — от 50. Площади домов в предлагаемых проектах — от 490 кв. м, но покупатели заказывают в основном 700–1000 кв. м.

Главный вопрос: соответствуют ли местонахождение поселка, качество среды и организация пространства заявленным объемам?

Решающий километр

Расположение — «ближняя» Новая Рига, в 15 км от Кольцевой автодороги, есть также подъезд с Рублево-Успенского и Ильинского шоссе. Четыре года назад этот подъезд был фактически единственным. То есть поселок, конечно, и тогда находился в тех же 15 км от Москвы, но отсутствовали съезд с Новорижской трассы и асфальтированная дорога длиной чуть более километра. Так что на Новой Риге Crystal Istra находился только номинально. А сейчас — уже реально. Дорога построена, и всего в километре от трассы вас ждет контрольно-пропускной пункт. Причем проехать через территорию поселка с Новой Риги на Ильинское шоссе или обратно могут только жители поселка или их гости.

Итак, мы въехали на территорию. Crystal Istra — это 90 га на правом, высоком берегу реки Истры. На берегу — это значит действительно на берегу, а не в «пешей» и не в «велосипедной» доступности. То есть участки первой линии непосредственно граничат с рекой (с соблюдением водоохранного законодательства, естественно).

Кстати, предвижу вопрос: а нельзя ли как-нибудь использовать и непосредственно прибрежную зону, например баню построить, чтобы из нее прямо в прорубь прыгать зимой? Так вот: нельзя. Потому что незаконно, а значит, неправильно.

Продолжим, однако. Высокий берег — это означает фактически ряд пологих холмов с перепадами высот до 50 м. То есть практически со всех, как верхних, так и близких к воде участков, будет открываться вид на излучину реки и противоположный, покрытый густым лесом берег.

Близость к Москве и хорошая транспортная доступность, река, рельеф, будто специально созданный для ландшафтного дизайнера, отличные виды, естественная растительность — совокупность всех этих фак-

торов и определила изначальную концепцию Crystal Istra.

Концепция застройки

В Crystal Istra покупателю предлагается возможность как заказать проект у девелопера, так и реализовать собственный. На выбор — восемь проектов вилл; если же покупатель предпочитает строить сам, то фасад и внешняя отделка утверждаются девелопером на предмет соответствия общему стилю поселка.

В течение кризисных лет застройщик провел большую, хотя и невидимую миру работу. Были закончены все мероприятия по созданию коммуникаций в центральной части поселка: проложены капитальные двухполосные дороги, газ и вода разведены по участкам, электричество также разведено по всем участкам, подведен оптоволоконный кабель, на территории есть интернет и телефон, завершается строительство очистных сооружений.

И в результате мы имеем практически готовую первую очередь элитных, без всяких оговорок, резиденций, в центральной части остались непроданными всего девять домовладений, из них шесть — на первой линии. А застройщик сейчас активно занимается ландшафтным обустройством общественных зон: газончики, тротуарчики, фонарики. Это как раз хорошо видима миру и радующая глаз часть работы, но куда менее трудоемкая, чем прокладка подземных коммуникаций.

Эта концепция пришлась по вкусу покупателю как раз сейчас. Большие площади участков востребованы, более того, некоторые клиенты берут сразу по два полугектарных участка. На одном строят дом, остальное используют под естественный парк. Такие решения хороши и для остальных обитателей поселка: благодаря соединению участков увеличивается площадь незастроенных зон.

Архитектурный облик — открытые пространства в духе архитектора Фрэнка Ллойда Райта и стиль soft-тек — также пользуется спросом. Кстати, улицы в поселке названы именами известных архитекторов: Райта, Бава, Роз, Казакова, Шехтеля и других. Особенность домов в Crystal Istra — большая площадь остекления, открытые пространства, прагматичные линии и точная привязка к сложному рельефу. А также небольшие площадки, соответствующие размерам участков.

Самая скромная по размерам вилла — 490 кв. м, с гитартскими витражами, простор-



ной террасой и экстраординарной высотой потолков — до 7 м. Кстати, все площади даются без учета террас и балконов. А самый большой дом — почти 1000 «квадратов». Ломаная линия медной кровли, переходящая в клинкерный фасад, открытая планировка, цельные окна гостевых зон — это проект для смелого человека, настоящему ценящего свою индивидуальность.

Правда, когда мы говорим об открытых пространствах и большой площади остекления, нелишне задуматься: а куда выходит цельные окна вашей гостиной, что вы в них увидите? Если стену соседнего дома или

глухой забор — может быть, стоит, наоборот, ограничиться обычными узкими окошками, да еще и как следует их зашторить. В Crystal Istra совсем другая история. Здесь запрещены сплошные заборы — в основном их заменяют живые изгороди, а из окон открываются виды на реку Истру и холмы, покрытые лесом. Поскольку участки в основном по 40 соток и больше, то и соседскими стенами любоваться вы не будете. Это место как будто специально создано для архитектуры открытых пространств.

Кстати, перепады высот не только улучшают видовые характеристики, но и дают возможность разнообразить спортивную инфраструктуру. Четыре года назад существовали только приблизительные планы относительно горнолыжной трассы. Сейчас она вовсе строится — не слишком крутая, но как раз достаточная для того, чтобы подростки научились азам горнолыжного спорта. А также тюбинговая трасса, о которой до кризиса речь вообще не шла — это отличное развлечение для жителей всех возрастов. Кроме того, здесь будут отдельные детская и спортивная площадки, теннисный корт, благоустроенная набережная для неспешных прогулок... Ведь Crystal Istra прежде всего резиденция для семейного проживания.

Михаил Полянин



VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



**МИРОВОЕ ПРИЗНАНИЕ
PRIX D'EXCELLENCE
MILLENNIUM PARK**

Уникальность проекта Millennium Park отмечают эксперты со всего мира. Поселок завоевал серебро в номинации «Малоэтажная жилая недвижимость» **FIABCI Prix d'Excellence** — одного из самых престижных международных конкурсов в области девелоперских проектов. Впервые за многолетнюю историю премии награду международного жюри получил жилой проект из России.

В Millennium Park создана система искусственных каналов протяженностью более 5 км. Вокруг них разбиты тематические

РЕКЛАМА



VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
MONTEVILLE | MADISON PARK | MILLENNIUM PARK | PARK AVENUE

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

парки с уютными беседками и изящными скульптурными композициями. К услугам жителей поселка теннисный корт, фитнес-центр, рестораны и салоны красоты премиум-класса. Дать детям прекрасное образование можно в одной из элитных школ, расположенных всего в 5 минутах езды от поселка.

Millennium Park — поселок с совершенно особой социальной средой. В его пользу сделали свой выбор звезды кино и шоу-бизнеса: актер Александр Балуев, певец Валерий Меладзе, шоумен Сергей Светлаков, режиссер Тигран Кеосаян. Последние 10 участков с видом на канал в готовом квартале элитного поселка Millennium Park ждут своих покупателей.

Продолжим, однако. Высокий берег — это означает фактически ряд пологих холмов с перепадами высот до 50 м. То есть практически со всех, как верхних, так и близких к воде участков, будет открываться вид на излучину реки и противоположный, покрытый густым лесом берег.

Близость к Москве и хорошая транспортная доступность, река, рельеф, будто специально созданный для ландшафтного дизайнера, отличные виды, естественная растительность — совокупность всех этих фак-

РЕКЛАМА



VILLAGIO ESTATE



**СТАРТ ПРОДАЖ!
БУТОВО ПАРК-2**

223 8900
WWW.2238900.RU

КВАРТИРЫ

Ипотечные программы

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.
+7 (495) 500-55-50 www.sberbank.ru. Реклама.

GALAXY GROUP

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте www.2238900.ru Застройщик «ООО СТРАЙП+». Уступка от участника долевого строительства ЗАО «Жилинвест»