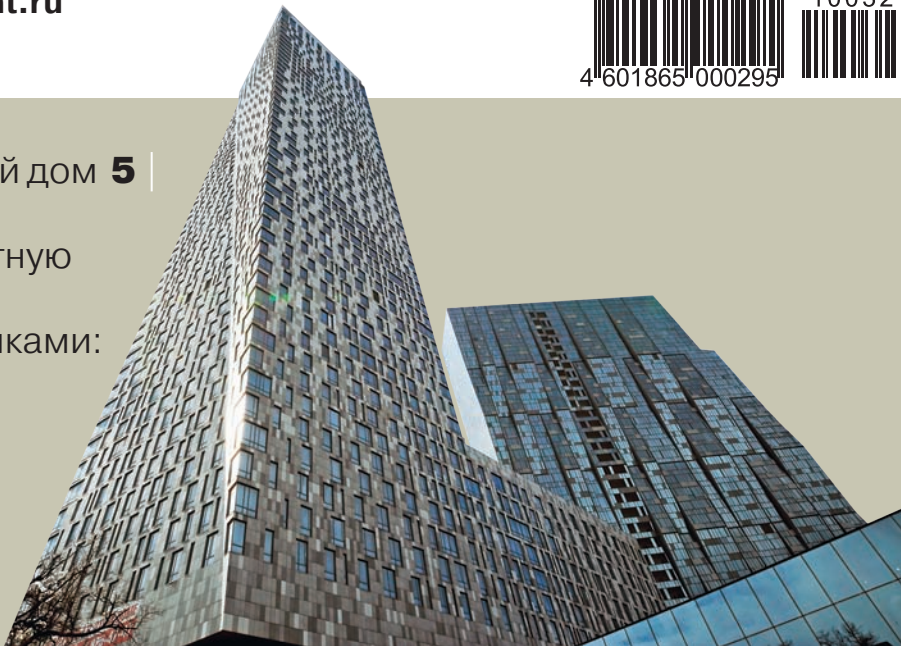


# ДОМ

На каких условиях дают ипотеку на загородный дом **5** |  
Что делать, если дом сдан с недоделками **6** |  
Почему застройщики не учитывают транспортную  
составляющую в своих проектах **7** |  
Три варианта управления загородными поселками:  
какой лучше **10** | Как вступление в ВТО  
повлияет на рынок жилья **13** |



Лауреат Притцкеровской премии Заха Хадид когда-то построила дом в виде маяка на Рублевке. Отечественным архитекторам поиск новых форм в загородном строительстве тоже не чужд. Но ярко выраженная индивидуальность кому-то придется по вкусу, а другого, наоборот, отпугнет. Дом от знаменитого архитектора, что это — белая ворона на рынке или высоколиквидная недвижимость?

## Именное сооружение

### ЭКСКЛЮЗИВ

**Автор!**  
Практика приглашать в проекты известных архитекторов появилась еще в докризисные годы. «Тогда землевладельцы, опыненные успехами продаж, привлекали к сотрудничеству многих известных архитекторов», — вспоминает Валерий Мищенко, председатель совета директоров Kaskad Family. — Иногда проводилось параллельное проектирование застройки одного и того же участка несколькими бюро. Однако кризис скорректировал аппетиты и возможности тратить деньги».

Сейчас, если верить Олегу Артемьеву, президенту компании «Высота», все вернулось на круги своя: «В городе заказов практически не осталось, поэтому архитектор так или иначе вынужден строить коттеджи и поселки». Тем более что цены к этому располагают: по словам Алсу Хамидуллиной, руководителя департамента загородной недвижимости Contact Real Estate, штучный проект отечественного архитектурного светила стоит от \$0,5 млн до \$1,5 млн, иностранного — \$1–3 млн.

Архитектор, участвующий в нетиповом проекте, только выигрывает, считает Дмитрий Бадаев, генеральный директор



Авторская архитектура, как правило, оказывается очень привлекательной, но не для всех, а порой — для немногих

компании «Вектор Инвестментс». Он зарабатывает себе имя, известность в определенных кругах и рекомендации, которые в сегменте дорогого жилья играют не последнюю роль. Однако российских мэтров можно пересчитать по пальцам, а западные стоят дорого, поэтому доля авторских проектов на загородном рынке составляет не более 5–10%.

В числе самых напумовших — подмосковный курорт «Пирогово» на берегу Пироговского водохранилища, который еще называют музеем под открытым небом. Здесь собраны произведения целого созвездия архитекторов: Тотана Кузембаева, Александра Бродского, Евгения Асса, Михаила Лабазова, Юрия Аввакумова, Ильи Уткина, Николая Лызлова, Гэрри Чанга, Эрика ван Эгераата и других. Названия говорят сами за себя: «Дом с человеческим лицом», «Дом Скот», «Дом Мост». ... «Поселок получился особенный потому, что здания разрабатывались не для конкретных заказчиков — это исключительно авторские работы», — замечает Дмитрий Бадаев.

Сергей Скуратов, автор эксклюзивных проектов в районе Остоженки, тоже спроектировал загородный бестселлер — Club 2071 на 20-м км Минского шоссе.

(Окончание на стр. 3)

## Верхняя планка

### ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ

Как правило, цена любой недвижимости устанавливается по аналогии — исходя из той цены, по которой продаются схожие объекты. Но вот в самом дорогом сегменте элитной недвижимости (от \$15 млн) аналогов обычно не бывает. И на первый взгляд цены устанавливаются совершенно волонтаристски. Но это только на первый взгляд — на самом деле и в этом секторе действуют свои закономерности.

### Только эксклюзив

Вполне естественно, что в дорогом сегменте жилья нет и не может быть двух одинаковых предложений. Он исключает тиражирование, некую типовую застройку. Состоятельные покупатели стремятся иметь индивидуальные апартаменты, ни в чем не повторяющие даже соседние. За эксклюзив приходится платить немалые деньги. Входной билет в «высшие слои общества» составляет минимум \$15 млн.

«Эксклюзив — это всегда что-то большее, чем просто объект, — считает генеральный директор агентства недвижимости TWEEED Ирина Могиладова. — Яркий пример — реконструированный особняк „Дом Гельриха“ 1912 года постройки. Историческое здание было прекрасно реконструировано, оснащено современной инженерией и превращено в клубный дом на 14 квартир. Или элитный квартал Knightbridge Private Park с собственным парком площадью 2 га. Это действительно уникальные предложения на рынке. Уникальность дому могут придать, допустим, видовые характеристики. Яркий пример — апартаменты в гостинице „Москва“ с видами на Красную площадь: у этого проекта нет аналогов. У особых объектов сильное конкурентное преимущество, которое может поднять стоимость от 10% до 40%».

(Окончание на стр. 11)



QUARTIERE ITALIANO

Комплекс элитных особняков  
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

◆ ПОСЛЕДНИЕ 30 КВАРТИР ◆

Москва, Фадеева, 4  
28-000-28  
www.2800028.ru

Реклама  
Строительство ведётся ЧК ООО «Спиго Трейдинг Ко Лимитед».  
Проектная декларация на сайте [www.2800028.ru](http://www.2800028.ru)