



Что происходит с ценами в Москве и Подмосковье **2** |
В каких случаях стоит брать ипотечный кредит в валюте **4** |
Реклама недвижимости с сексуальным подтекстом:
это работает? **5** | Какие страны сейчас привлекательны
для частного инвестора **11** | Грузинская недвижимость:
что произошло после смены власти **12** |

Любой эксклюзив (в том числе архитектурный) изначально не рассчитан на массовый спрос. Среди тех немногих, кто способен потратить на приобретение загородного дома не один миллион долларов, оригинальная архитектура, как утверждают эксперты, как раз становится все более востребованной. Притом что «продвинутость» — мера отчасти вынужденная, имеющая природную составляющую, а именно перепад высот местности.

Подмосковье ШАЛЕет

рельеф

На западных склонах
«Проекты, построенные с учетом перепада высот естественного ландшафта, чаще всего вызывают повышенный интерес у покупателей благодаря более интересному экстерьеру поселка и видовым характеристикам из окон, — комментирует Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании „Химки Групп“. — Принцип инкрустирования жилого дома в естественную возвышенность, гору или даже скалу применяется в мировой строительной практике несколько сотен лет, ведь 90% домов, построенных на побережьях Средиземного, Адриатического, Эгейского и других морей, так или иначе возводятся с учетом крутого берега или гористой местности. Вспомните один из самых удивительных особняков, построенных на территории Крыма, — Ласточкино гнездо. Строение органично вписано в ландшафт, кажется, будто оно высечено из горной породы каким-то великаном-скульптором так давно, что уже слилось с пейзажем. Или, например, побережье Хорватии, Черногории. Подавляющее большинство домов там расположено на нескольких уровнях. Как правило, даже многоквартирные дома имеют входы в апартаменты прямо с улицы, с разных уровней. А если дом индивидуальный, то чаще всего имеет перепад уровня пола на первом этаже: одни комнаты расположены выше, другие — ниже. Один из мировых примеров виртуозной инсталляции домов в достаточно крутую гористую местность — средневековый город Котор. Все его дороги имеют уклон к морю, а дома, расположенные в верхней



Сложный рельеф ставит интересные задачи как архитектору, так и ландшафтному дизайнеру

части города, ближе к крепостной стене, своей тыльной частью просто врублены в породу. При этом даже очень старые крошечные дома хорошо сохранились, ведь они построены из природного камня, а живописности и органичности городского пейзажа могут позавидовать градостроители XXI века».

«Для швейцарских, итальянских, закарпатских и множества других архитекторов работа на местности с сильными перепадами высот — обычная рутина, — говорит Максим Атаянц, архитектор. — Сложный рельеф позволяет делать городскую ткань более выразительной, в чем я убедился, когда создавал проект олимпийской меди-адервни „Горки Город“ в Сочи. Он занимает 33 га на километровой отметке, и перепад по высоте в нем достигает 180 м. Крутой склон горы усиливает индивидуальность проекта и позволяет создать панорамное, как в зале амфитеатра размещение зданий. В результате возникают острые ракурсы, цветовая палитра обогащается, в пейзаж включаются крыши нижерасположенных домов и открывается вид на вершины горного хребта».

Территория средней полосы и северо-запада России имеет очень спокойный ландшафт, и в архитектурных школах Москвы и Петербурга не готовят к компоновке на сильных склонах. Поэтому проектировщик может испытывать сложности с конструкциями, фундаментами и так называемой вертикальной планировкой. Впрочем, в Подмосковье площадки с выраженным рельефом тоже встречаются. Жилой комплекс «Новосходненский» необходимо было расположить на довольно крутом склоне с перепадом 30 м.

(Окончание на стр. 6)

В собственном даунхаусе

сектор рынка

Жилье, неуклюже называемое «двухэтажными квартирами на первых этажах с отдельным входом», не очень хорошо приживается на российском рынке недвижимости, в отличие от, скажем, всем известных таунхаусов или пентхаусов. Впрочем, возможно, в недалеком будущем этот сегмент обретет короткое и звучное имя, поскольку за последние десять лет все же эволюционировал. «Даунхаусы» — чем не определение?

Предложение ограничено

Квартиры с собственным входом появились не вчера — они были весьма распространены еще в дореволюционной Москве. Вообще же формат дома в доме зародился в европейских городах: такое жилье характерно для центральных кварталов Лондона и Нью-Йорка. В британской столице это, как правило, двух-трехуровневые апартаменты в районе Мейфэр и Риджентс-парк. Наиболее интересные проекты — Cornwall terrace, The Lancaster, One Hyde Park. В США малоэтажные секции с отдельным входом зачастую сочетаются с многоэтажными башнями. А в Германии большая часть подобных квартир расположена в зданиях послевоенных времен, они имеют практически во всех небольших городках, таких, например, как Баден-Баден.

На сегодняшний день, по данным Contact Real Estate, доля двухэтажных квартир на первых этажах в общем объеме элитных новостроек составляет порядка 2% на первичном рынке (примерно 40 объектов) и 3% на вторичном рынке (около 60 объектов). По словам Дмитрия Халина, управляющего партнера IntermarkSavills, такие квартиры есть не менее чем в десяти комплексах.

(Окончание на стр. 7)

QUARTIERE ITALIANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

ПОСЛЕДНИЕ
ПЕНТХАУСЫ

Москва, Фадеева, 4
(495) 28-000-28
www.2800028.ru

Реклама
Строительство ведется МКОО «Стило Трейдиг Ко Лимитед».
Проектный девелопинг на сайте www.2800028.ru
официно — жилой комплекс с учреждениями социальной инфраструктуры и подземной автостоянкой по адресу:
г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 21, проектная декларация на сайте www.2800028.ru