



Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 8 декабря 2016 №228 (5978 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 Кто и зачем строит новые города вдали от Москвы

17 Случится ли в конце декабря ажиотажный спрос на городское жилье?

19 Почему пришло время брать ипотеку на вторичном рынке

Термина «мультиформатные поселки» элитный рынок недвижимости боится как огня: акценты на разноросортице ему не по нраву даже сейчас, когда продажа дорогого загорода идет со скрипом. Тем не менее высокостатусные малоэтажные многоквартирные дома по соседству с коттеджами можно обнаружить почти в каждом престижном поселке, пусть и в небольшом количестве. Как утверждают эксперты, появляются они не только и не столько от желания подстраховаться на случай кризиса, сколько совсем по другим причинам. Каким?

Квартиры под прикрытием

— сектор рынка —

Новинка восьмилетней давности

Если по Новорижскому шоссе отъехать от Москвы на 24 км, а затем еще немного на восток, окажешься среди множества давно функционирующих элитных коттеджных поселков: Millennium Park, «Росинка», «Онегино», «Монолит», Monteville... Немного нарушает картину разве что возводимый по соседству комплекс Samro — проект совсем иного смысла и уровня. Зато рядом с ним еще заметнее высокий статус остальной застройки и ее полная готовность. Последнее впечатление, впрочем, обманчиво: почти во всех поселках хоть что-то продолжает строиться. Другое дело, что стройка обычно малозаметна как со стороны, так и изнутри — таковы законы жанра, диктующие, что уже с первого дня проживания обитатели элитки должны испытывать полный комфорт. А вот не заметить появление в первичной продаже давно устоявшихся поселков нового объема предложений едва ли получится, особенно если это касается объектов, не слишком характерных для элитного загорода. Но именно такое произошло в середине года в Agalarov Estate — самом, пожалуй, таинственном и закрытом комплексе той же локации.

На рынок Agalarov Estate вышел в 2005 году или даже чуть раньше, когда последующую череду кризисов мало что предвещало. Ставку в проекте сделали на изысканную инфраструктуру, добрую треть территории (а всего там около 300 га) отдав под 18-луночное гольф-поле мирового уровня, многочисленные искусственные водоемы, разнообразные спортивные объекты, рестораны, бутик-отель и проч. А жилую часть пространства отвели под престижные и об-



ФОТО: АЛЕКСЕЙ

ширные (зашкаливающие за 1 тыс. кв. м) частные резиденции, заранее создав в этой зоне такой рельеф, чтобы из окон открывались виды не на соседние дома, а на природу. Чтобы поселиться здесь, мало было обладать достаточными средствами. Требовались еще личные рекомендации жителей и

одобрение владельца поселка, при этом покупатель должен был согласиться придерживаться особых правил, действующих на территории Agalarov Estate (например, не разрешается запускать фейерверки позднее 23 часов и держать больших собак). Казалось бы, в таком необычном проекте был

немыслим никакой иной вид жилой недвижимости, кроме отдельно стоящих частных владений. Но нет, в июле агентство Point Estate заявило о том, что стало эксклюзивным брокером по реализации квартир в малоэтажных домах, расположенных на территории поселка.

Коллапс по инерции

— территории —

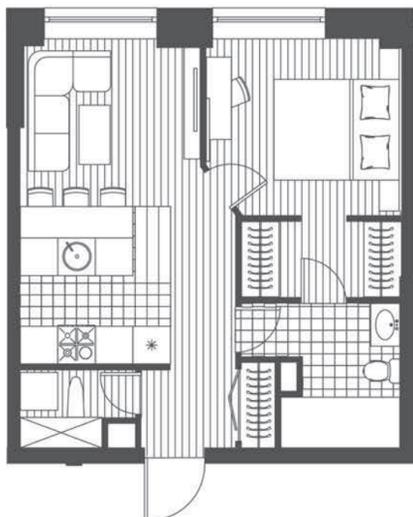
Экстенсивная модель развития, которую приняли на вооружение как городские, так и подмосковные власти, а также застройщики и покупатели квартир в новостройках, уже проявила себя во всей красе. Жители стародачных и новокоттеджных мест, оказавшихся под натиском многоэтажек и во многих районах уже стремительно исчезающих, пытаются сопротивляться, но безуспешно. «Зато у вас будут инфраструктура и новые дороги!» — говорят им, и звучит это вроде бы убедительно. Однако в реальности многие районы новой областной застройки рискуют превратиться в гетто, выехать из которых станет как минимум затруднительно.

Где тут Москва?

Салтыковка, Ромашково, Опалиха, Родники, Перedelкино и многие другие традиционно дачные районы ближнего Подмосковья, похоже, вот-вот разделят судьбу своих предшественников Очаково, Беляево, Орехово, которые еще в советское время из деревень и сел превратились в обычные московские районы. В последние несколько лет те места, которые москвичи помнят еще как волницу — леса, поля, озера, активно застраиваются новым жильем. И это уже не коттеджные поселки, как в нулевые годы: теперь в 30-километровом поясе вокруг МКАД застройщики возводят исключительно многоквартирные жилые комплексы, пока что называя это строительство подмосковным. Между тем границы между теми районами, которые административно отнесены к Москве, и теми, которые отнесены к области, уже сейчас выглядят весьма условными. Скажем, мини-полис «Самоцветы» находится между улицами Кирова и Маршала Полубоярова: первая относится к Люберцам, а вторая — к Жулебино. Дома мини-полиса числятся по улице Кирова, и только по этому регистрации у их жителей подмосковная.

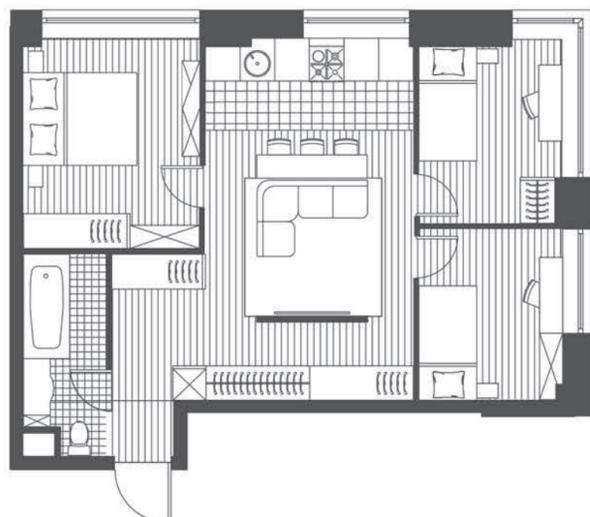
Квартира 41,1 кв. м
8 млн р.
от 6,8 млн р.

Свободная планировка позволяет сделать просторную студию, классическую 1-к квартиру или даже удобную 2-к квартиру с кухней-столовой. При этом останется место для гардеробной и кладовой.



Квартира 63,6 кв. м
11,6 млн р.
от 9,8 млн р.

Светлая угловая квартира. Благодаря 4 панорамным окнам 2-ку можно превратить в 3-комнатную квартиру, с личным пространством для каждого члена семьи и просторной гостиной для совместного отдыха.



ООО ДРСУ «Северное». Подробности и проектная декларация на сайте tekta.com

+7 (495) 104 54 17 | www.tekta.com