

|                                                                  |                                                                   |    |                                                                           |    |                                                          |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|
| Тематическое приложение к газете <b>Коммерсантъ</b>              |                                                                   |    |                                                                           |    |                                                          |
| <b>Дом</b>                                                       |                                                                   |    |                                                                           |    |                                                          |
| Четверг 23 марта 2017 №49 (6043 с момента возобновления издания) |                                                                   |    |                                                                           |    |                                                          |
| kommersant.ru                                                    |                                                                   |    |                                                                           |    |                                                          |
| 16                                                               | Действительно ли «тронулся лед» на рынке загородной недвижимости? | 18 | Какой арендный доход приносят частные домовладения в горном кластере Сочи | 20 | Что обсуждали инвесторы на выставке недвижимости в Канне |



Москва планирует окончательно избавиться от пятиэтажек первого периода индустриального домостроения. Программу массовой реновации только разрабатывают, но жители хрущевок уже снимают квартиры с продажи, ожидая выгадать на сносе, застройщики примериваются к освобождающимся площадкам, а риэлторы готовятся к большим переменам на рынке.

# Слом эпохи

— тренд —

## В ожидании расселения

— За две недели после объявления о новой программе сноса пятиэтажек количество звонков в нашу компанию увеличилось примерно на 25% за счет жильцов таких домов. Однако говорить, что жители хрущевок массово «соскакивают» со сделок мы не можем. Это скорее кратковременная реакция потребителей, испытывающих нехватку информации, — полагает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости». — Имеют место попытки собственников поднять продажную стоимость такого рода объектов вплоть до 10%. Однако при нынешней конъюнктуре рынка эти попытки не приведут к реальным сделкам.

На момент подготовки этого материала квартиры в хрущевках составляли 11,1% объема предложений на вторичном рынке московского жилья — это каждое девятое предложение. Из них по статистике «Инком-Недвижимости» 1,6% объектов располагалось в блочных домах, 4,9% — в панельных, а 4,6% — в кирпичных. Всего же продавалось 4506 квартир в пятиэтажках.

— Изменение поведения собственников заметно по сайтам-агрегаторам: ЦИАН и «Авито», — рассказывает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. — Динамика добавления новых предложений о продаже хрущевок снизилась на 25%. Одновременно часть продавцов, уже выставивших свои квартиры на рынок, поспе-



шила их отозвать — по крайней мере до того времени, пока не будет ясности с домами, попадающими в новую программу сноса.

Снятие объектов с продаж фиксируют и другие участники рынка.

— Эти продавцы рассчитывают не на подорожание своей недвижимости, а просто на получение нового, современного жилья, — считает

управляющий партнер «МИЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Марина Толстик. — Некоторые отказываются от продажи и решают сдавать жилье до сноса, но это единичные случаи.

— Что касается покупателей, то на их поведение анонсирование программы сноса хрущевок повлияло в еще меньшей степени, — уверена Мари-

рия Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». — Даже если и найдется какое-то число инвесторов, которые решат приобрести хрущевку в надежде получить впоследствии качественную новостройку взамен, они не предпримут никаких активных действий до оглашения конкретных сроков реализации программы.

## Скандинавский синдром

— северная столица —

**О квартире от скандинавских застройщиков мечтают многие петербуржцы. За полтора десятилетия работы на строительном рынке Петербурга северные соседи заработали себе репутацию, которой впору позавидовать большинству местных застройщиков. Их проекты, по сути, трансформировались в отдельный сегмент — сегмент скандинавской недвижимости.**

### Зов предков

Любовь петербуржцев к скандинавской недвижимости имеет глубокие корни и некий романтический флер. «Со времен Российской империи Финляндия славилась профессионализмом мастеров и качеством строительных материалов», — говорит председатель правления концерна «REIM Group Oy Ltd» Тимо Мултанен. Шведским архитекторам Петербург обязан домами, выполненными в стиле «северный модерн».

Действительно, вращать в петербургскую почву скандинавы начали еще три века назад. Впервые как строители Петербурга они проявили себя в 1715 году, когда для возведения Невского проспекта был использован труд 3 тыс. шведских военнопленных. Впоследствии в Петербурге была образована шведская диаспора, во владение которой в 1733 году по указу императрицы Анны Иоанновны официально была отдана Малая Конышенная улица. С середины XIX века на ней стали появляться дома, построенные по проектам приехавших из Швеции архитекторов Карла Андерсона и Федора Лидваля. Именно они, а также финский зодчий Карл Аллар Шульман стали проводниками идей популярного в то время в Се-

верной Европе национального романтизма, который в Петербурге переродился в северный модерн.

Впрочем, и в Финляндии, которая до 1917 года входила в состав Российской империи, русские архитекторы построили немало зданий. Хельсинки, например, задумывался Александром I как уменьшенная модель Петербурга, поэтому многие набережные и дома дореволюционной постройки в финской столице являются практически точной копией некоторых зданий в историческом центре Петербурга.

Однако, как известно, история развивается по спирали. Спустя почти два века уже финны пытаются построить в Петербурге маленькую Финляндию, однако повторить то, что они строят у себя на родине, в полной мере им не удастся. Здесь как финны, так и шведы следуют только базовым постулатам скандинавского домостроения.

### Без претензий

Одним из основных является минималистический и функциональный подход: экологичные материалы, неброские фасады, смещение архитектурного фокуса с экстерьера на интерьер. «Особенностью скандинавских проектов является эргономичность квартир: очень хорошо оформляются даже самые небольшие пространства, нет бессмысленной площади», — говорит директор по маркетингу компании «Лемминкянен Строй» Ольга Семенова-Тян-Шанская. Конфигурация зданий зависит только от таких вещей, как инсоляция и возможность внедрения планировочных и инженерных решений — никому и в голову не придет спроектировать какую-нибудь бессмысленную башенку просто для красоты.



## ГОЛЛАНДСКИЙ ДОМ КВАРТИРЫ ОТ 5,4 МЛН РУБ.

ПОЛЕЖАЕВСКАЯ

Северо-Западный административный округ Москвы — один из самых динамично развивающихся районов столицы. Только в 2017 году здесь планируется возвести не менее одного миллиона квадратных метров жилья. Структура района постоянно улучшается, здесь формируется социальная инфраструктура, строятся дороги и проектируются станции метро. Новый этап развития округа начался в 2000 году, когда Концерн «КРОСТ» приступил к реализации крупнейшего проекта квартальной реконструкции в Европе — строительству жилого квартала Wellton Park.



хорошкола  
Хорошевская гимназия

- КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА
- АВТОРСКИЙ ПРОЕКТ ГОЛЛАНДСКОГО БЮРО PAUL DE VROOM ARCHITECTEN
- ИННОВАЦИОННАЯ ХОРОШЕВСКАЯ ГИМНАЗИЯ
- ЗАКРЫТАЯ И ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СПОРТ ВО ДВОРЕ



### АРХИТЕКТУРА

Wellton Park — революционный проект столичной жилой застройки. В его проектировании принимали участие звезды архитектуры мировой величины. Сердцем квартала стал новый корпус «Голландский дом», представленный двумя зданиями переменной этажности (19 и 21 этаж) и построенный в лучших традициях амстердамской школы. Фасад дома удивляет разнообразием архитектурных решений. Так, еще одним проявлением наследия голландской школы стали окна или эркеры с двух сторон квартиры, а в облицовке использованы сочетания кирпича, стекла, дерева и камня.

### ИНФРАСТРУКТУРА

В квартале представлен полный комплекс объектов торговли и услуг, культуры и досуга. Кроме того, в Wellton Park формируется спортивно-образовательный кластер, центром которого станет строящаяся инновационная Хорошевская гимназия. За уникальные архитектурные решения и внедрение в обучающую программу новаторской идеи развития у школьников IQ, EQ и VQ она претендует на звание лучшей школы России. Особое внимание в гимназии уделено спортивной составляющей. В здании оборудован 25-метровый бассейн и залы для занятий различными видами спорта: от гимнастики до единоборств.

