



ЭСТЕТИЧЕСКИЙ
ФАКТОР ИГРАЕТ
СВОЮ РОЛЬ
В СОЗДАНИИ
ДРУЖЕСТВЕННОЙ СРЕДЫ

АЛЕКСАНДР КОПЯКОВ

ГДЕ ЖИТЬ КОМФОРТНО САМЫМ КОМФОРТНЫМ ДЛЯ ЖИЗНИ ГОРОДОМ МИРА ОКАЗАЛАСЬ ВЕНА. ТАКИЕ ДАННЫЕ СОДЕР- ЖАТСЯ В ОТЧЕТЕ GLOBAL LIVEABILITY RANKING 2018, КОТОРЫЙ ОПУБЛИКОВАЛ БРИТАНСКИЙ ДЕ- ЛОВОЙ ЖУРНАЛ THE ECONOMIST, СООБЩАЕТ РБК.

Комфортность городов оценили по уровню здравоохранения, образования, культурной сферы, экологии и безопасности. Второе место занял австралийский Мельбурн, а бронза досталась японскому городу Осака. На четвертой позиции — канадский Калгари, на пятой еще один австралийский город — Сидней. Шестую и седьмую строчку занимают Ванкувер и Торонто, восьмую — Токио. На девятой строчке оказался Копенгаген. Замыкает десятку городов с самой комфортной городской средой столица южного побережья Австралии Аделаида, уточняет издание. Российские города Москва и Санкт-Петербург заняли 68-ю и 70-ю позиции соответственно. Последнее, 140-е место в рейтинге заняла сирийская столица Дамаск, следует из публикации.

Ранее российская столица вошла в число городов мира с самым высоким уровнем развития инфраструктуры. Ана-

литики консалтинговой компании PwC назвали Москву городом-альтруистом (realty.rbc.ru). По данным Финансового университета при правительстве РФ, учреждениями культуры больше всего довольны жители Санкт-Петербурга, Казани, Грозного, Новосибирска и Москвы. Система образования лучше всего работает в Томске, Новосибирске, Владивостоке, Красноярске и Воронеже. В рамках проекта по оценке качества жизни в российских городах Финансовый университет при правительстве РФ провел очередной замер состояния культурной и образовательной среды в крупных и средних городах России. Анализ проводился на основании данных социологических опросов, в каждом из городов, где проводилось исследование, опрошено не менее 600 респондентов по выборке, репрезентативно отражающей население города (www.fa.ru). ■

ТРЕНДЫ МЕНЯЮТСЯ ЭКСПЕРТЫ СТОЛИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАССКАЗАЛИ «РБК-НЕДВИЖИМОСТИ» О ТОМ, КАКИЕ ФОРМАТЫ ЖИЛЬЯ НЕКОТОРОЕ ВРЕМЯ НАЗАД БЫЛИ В ТРЕНДЕ, НО СЕГОДНЯ УТРАТИЛИ ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ. ПО МАТЕРИАЛАМ REALTY.RBC.RU

КВАРТИРЫ В ЗАГОРОДНЫХ МАЛО-ЭТАЖНЫХ ДОМАХ Приблизительно с 2010 года в ближнем и среднем Подмоскowie активно возводились квартирные малоэтажные жилые дома (МЖД). Новый формат поначалу пришелся по душе покупателям — во многом из-за привлекательных цен. Предложение росло: по данным аналитиков «Инком-Недвижимости», за пять лет число квартир в малоэтажных домах, находящихся в продаже, увеличилось на 26% — с 6,9 до 8,7 тыс. лотов.

«Когда на рынке загородной недвижимости появились проекты с МЖД, они привлекли внимание покупателей тем, что предлагали комфортное жилье по невысокой стоимости, можно сказать, бизнес по цене эконома», — рассказывает руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов. — Потом цены начали расти, что стало негативно влиять на спрос. Люди оказались не готовы переплачивать за нишевой продукт».

Он пояснил, что у малоэтажек есть свои минусы: например, в них отсутствуют лифты и мусоропроводы, а также МЖД обычно уступает большим жилым комплексам в плане инфраструктуры. При этом квартиры здесь покупают в основном для постоянного проживания и в качестве сезонного жилья берут крайне редко.

«В этот сегмент активно шли девелоперы без большого опыта (это было связано с упрощенным ходом прохождения экспертизы), — отмечает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. — Несмотря на относительно доступные цены, темпы продаж в большинстве объектов были невысоки, что в ряде случаев привело к срыву сроков и заморозке проектов. К тому же по соотношению цены и местоположения объекты оказались не так интересны покупателю, как на это рассчитывали изначально. Большинство из них расположено вне зоны комфортной транспортной доступности».

Самые дешевые предложения давно ушли с рынка, отмечают аналитики «Инком-Недвижимости». И теперь малоэтажкой интересуются не те, кто хочет сэкономить, а те, кому интересен сам формат жизни за городом, на природе, но в квартире.

ЛОФТ-АПАРТАМЕНТЫ Формат лофт-апартаментов стал активно выводиться на рынок в начале 2010-х годов, когда в жилье стали реформировать бывшие промышленные и административные здания.

«Эти проекты реализовывались по множеству схем (преддоговоры, договоры инвестирования), но абсолютное большинство из них не защищало покупателей от срывов сроков», — рассказал Александр Попов. — В результате некоторые проекты

остались недостроенными, а экспозиция лотов в ряде комплексов в валюте фактически остановила продажи в 2015 году».

Все это привело к снижению интереса потенциальных покупателей к лофтам в пользу более предсказуемых проектов жилых комплексов бизнес-класса, где в последние годы вышло много проектов с привлекательными ценами, отмечает эксперт.

КВАРТИРЫ БОЛЬШИХ ПЛОЩАДЕЙ Еще десять лет назад квартиры огромного метража (от 100 кв. м) не были редкостью на рынке жилья. По словам управляющего партнера компании «Метриум» Марии Литинецкой, особенность застройщиков того времени — гигантомания: они проектировали квартиры по принципу «чем больше квадратных метров, тем лучше». Особенно это было характерно для доро-

гой недвижимости, где площадь квартиры являлась своеобразным подтверждением статуса и уровня достатка владельца.

«Сегодня трехкомнатная квартира от 200 кв. м вызывает скорее недоумение, причем даже в элитном классе, не говоря уже о массовом сегменте», — отмечает она. — Покупатели рационально подходят к выбору жилья, исключая потенциально неиспользуемые пространства, домашние кинозалы, шубохранилища, комнаты для персонала. Как следствие, девелоперы стали предлагать более компактные квартиры».

По данным «Метриума», тенденция уменьшения площадей коснулась абсолютно всех классов жилья. К примеру, в массовом сегменте в середине 2014 года минимальная площадь составляла 29,5 кв. м, сегодня — 18,7 кв. м. В классах премиум и элитном минимальная площадь снизилась с 32,8 до 30,3 кв. м. ■

ДОРОЖЕ НЕКУДА

Как сообщает РБК, стоимость самого дорогого особняка, по данным агентства элитной недвижимости Kalinka Group, на первичном рынке Москвы составляет 2 млрд рублей, он расположен в районе Хамовники. По материалам realty.rbc.ru.

Этот особняк площадью 4 тыс. «квадратов» имеет собственную территорию. Самый дешевый особняк на первичном рынке столицы можно приобрести за 630 млн рублей, площадь здания — 600 кв. м, оно расположено в Замоскворечье. Сегодня в столице особняки-новостройки представлены в шести строящихся жилых комплексах. Площадь таких объектов, как правило, не менее 500 кв. м, а высота не более трех этажей, уточняют в Kalinka Group. Стоимость самого дорогого дома в России составляет 3,5 млрд рублей, сообщили аналитики в апреле 2018 года. Такая цена более чем в 670 раз выше стоимости среднего коттеджа в России. Особняк площадью 2,5 тыс. кв. м находится на Рублевке.