



Дом

Четверг 28 марта 2019 №54 (6534 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 | Какое будущее ждет Московскую агломерацию

15 | Во что может превратиться желание жить в собственном доме в пределах МКАД

16 | Как река вдохновила архитекторов на создание жилого комплекса

17 | Зачем на выставку недвижимости MIPIM ездят чиновники и девелоперы



Покупатели не находят дач

Предложение и спрос на загородном рынке окончательно разошлись. Существующие возможности в основном представлены участками без подряда и большими домами, которые не пользуются интересом у покупателей. В то же время по некоторым направлениям на рынке уже сформировалась острая нехватка небольших современных лотов. Несмотря на то что стоимость ликвидных предложений в текущем году вырастет на 10–15%, вкладываться в них девелоперы все еще не спешат. «Ъ-Дом» разобрался, почему это происходит.

— за городом —

На рынке загородной недвижимости Подмосковья сформировался дефицит качественного предложения. Эту тенденцию отмечают консультанты и девелоперы. Руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов объясняет, что сейчас на первичном рынке всех направлений практически невозможно найти качественные готовые дома. В общей сложности, по его словам, в Московском регионе продажи ведутся в 800 поселках, но 75% предложения при этом формируют участки без подряда на строительство.

Заместитель гендиректора компании «Kaskad Недвижимость» Ольга Магилина тоже говорит о появлении отложенного спроса именно на готовое жилье — с отделкой или хотя бы в состоянии whitebox: «Раньше недвижимость с отделкой присутствовала только в элитном и суперэкономсегментах, но теперь ею начинают интересоваться и в экономиклассе».

Период глобального спада

Прошлый год запомнился рынку загородной недвижимости резким падением покупательской активности. Согласно данным «Авито Недвижимости», спрос в Московском регионе в общей сложности по итогам 2018 года сократился на 2%, в то время как совокупный объем предложения, напротив, показал увеличение на 5%. Поэтому и произошло закономерное снижение цен. Как следует из расчетов гендиректора «Авито Недвижимости» Дмитрия Алексеева, средняя стоимость загородного дома в Подмосковье в 2018 году составила 11,57 млн руб. — это на 31% ниже аналогичного показателя 2017-го. Таунхаусы потеряли 14% цены: такие объекты продавались в среднем по 11,71 млн руб. Коттеджи подешевели на 8%, до 23,01 млн руб. Самый стабильный ценник продемонстрировали дачи: он уменьшился всего на 1,3%, до 1,97 млн руб.

Дмитрий Алексеев не видит в этой тенденции ничего странного: «Загородную недвижимость и земельные участки приобретают, как



правило, в дополнение к основному жилью в городе, с ослаблением экономики спрос на них всегда снижается». Маловыраженную негативную динамику именно в сегменте дач эксперт объясняет небольшим бюджетом средней сделки и удачным временем для покупки. «Предложение выросло, а цены повсеместно упали, это привело к трех-

процентному увеличению спроса на дачи по итогам прошлого года», — объясняет он.

Дмитрий Таганов связывает спад с большой долей на рынке неликвидного предложения, которое практически не привлекает покупателей. Об этом же говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. По его расчетам,

средняя цена на рынке загородной недвижимости в Московском регионе сейчас составляет 146,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Относительно аналогичного периода прошлого года показатель скорректировался на 8%. «Но это связано не с удорожанием лотов, а с быстрым вымыванием с рынка ликвидных предложений», — объясняет господин Попов.

Новые покупатели

Тенденции предложения и спроса сейчас в значительной мере расходятся. Согласно оценкам ЦИАН, средняя площадь выставленного на продажу лота составляет 412 кв. м, за год показатель вырос на 5%, а более чем в половине объявлений покупателям предлагаются дома площадью выше 320 кв. м.

с14



РЕКЛАМА



ТЕАТРАЛЬНЫЙ

ДОМ НА ПОВАРСКОЙ

ДОМ РУЧНОЙ РАБОТЫ

с роскошным видом на Арбат

Авторская архитектура | Настоящие дровяные камины |
Эксклюзивные пентхаусы с террасами | Подземный паркинг |
Инновационные технологии | Охраняемая территория |

ул. Поварская, д.8/1, к.1
www.theater-house.ru

Ждем вас на закрытый показ:

+7 495 10 61 888

Финансовый
партнёр
ВТБ
Банк ВТБ (ПАО)

ГАС
Интеллектуальный девелопмент

ДОМтенденция

Покупатели не находят дач

— за городом —

С13 Это почти в полтора раза больше, чем нужно сейчас клиентам. Дмитрий Таганов считает, что сейчас интерес покупателей сконцентрирован на предложениях площадью до 250 кв. м. А Ольга Магилина добавляет, что наибольшим спросом пользуются варианты в 120–150 кв. м.

Управляющий директор брокерского департамента компании «МИ-ЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Александр Москатов полагает, что основной тренд загородного рынка —рационализация: «Покупателю интереснее те объекты, за которыми легче смотреть, где все пространства внутри дома эффективно используются».

Господин Москатов называет востребованным лотом дом площадью до 250 кв. м, к которому прилагает участок до 10 соток, к объекту уже должны быть подведены все коммуникации, на прилегающей территории — развитая инфраструктура, обязательна хорошая транспортная доступность. При этом цена предложения должна быть в диапазоне 7–9 млн руб. Ольга Магилина добавляет, что большинство покупателей жилья уже довольно неплохо разбираются в архитектуре и коммерчески успешный поселок не должен проигрывать с этой точки зрения.

Еще одним трендом покупательского спроса в компании «Kaskad Недвижимость» считают увеличение интереса к «настоящему загороду» — малоэтажным домам, расположенным на комфортном расстоянии друг от друга в окружении природной среды. Именно этим, по мнению аналитиков, объясняется растущий интерес к Дмитровскому направлению. «Здесь расположено много чистых водоемов, можно сказать, это самое курортное направление Подмосковья»,— поясняет Ольга Магилина.

Девелоперские усилия Интересы покупателей с точки зрения цены и потенциального расположения будущего дома сейчас тоже не учтены. Как показывают расчеты ЦИАН, 35% предложения сейчас концентрируется в ценовом диапазоне от 50 млн руб., а за год доля этой категории увеличилась на четыре процентных пункта. Более доступные



Покупатели загородных домов хотят жить «здесь и сейчас», а не тратить время на строительство коттеджа

массовому потребителю лоты в категории 5–15 млн руб. формируют только 28% предложения.

Больше всего загородных домов сейчас продается на «элитных» Новорискском и Рублево-Успенском шос-

се: в общей структуре предложения доля этих направлений составляет 19% и 15% соответственно. «В основном это не востребованные у покупателей дома средней площадью более 480 кв. м и стоимостью от 230 млн руб.»,— замечает Алексей Попов. Киевское и Калужское шоссе формируют по 8% предложения, Дмитровское

и Минское — только по 5%. Александр Москатов указывает, что наиболее остро нехватка качественного предложения наблюдается на севере области, вдоль Ленинградского и Волоколамского шоссе.

Отсутствие выбора ликвидного предложения неминуемо приведет к увеличению его стоимости. По про-

застройщиков в том, что они лучше чувствуют настроения покупателей. Например, сейчас у нас в базе около 3 тыс. элитных объектов загородной недвижимости, но примерно 70–80% из них неликвидные. Речь идет о невостребованных домах, например слишком большой площади. Сейчас покупатели ориентированы на рациональное потребление, и средний размер продаваемого загородного дома составляет 400 кв. м.

Многие оставшиеся непроданными объекты имеют большие площади. Иногда речь идет о морально устаревшем ремонте или планировке. За последние пять лет тренды сильно поменялись. Например, сейчас практически не востребованы многоуровневые дома, спрос ориентирован на предложение в один-два уровня. Именно такие объекты предлагают частные застройщики. Значительный объем такого предложения, с которым мы работаем, концентрируется на Рублевском и Новорижском направлениях. Предполагаю, что много вариантов можно найти на Киевском и Калужском шоссе.

Как правило, девелоперы начинают именно с двух последних направлений, впоследствии переориентируясь на более элитные. Стоимость входного билета здесь всегда была существенно ниже. Самостоятельные застройщики сегодня довольно успешно обещечивают рынок новым предложением, оперативно подстраиваясь под меняющиеся настроения покупателей. Тем не менее сейчас мы начинаем говорить уже о новой существенной проблемке — нехватке участков под строительство. Качественная земля на востребованных направлениях (до 25 км от МКАД) практически полностью распродана. И найти подходящий участок для покупателей и участников рынка становится значительной проблемой.

«МЫ НАЧИНАЕМ ГОВОРИТЬ О НЕХВАТКЕ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО»

Директор департамента загородной недвижимости агентства Knight Frank ОЛЕГ МИХАЙЛИК — о новом типе девелоперов загородной недвижимости в Подмосковье.

С рынка элитной загородной недвижимости фактически ушли девелоперы. Если по итогам 2017 года были выведены две очереди в уже строящихся поселках, то по итогам 2018-го мы не увидели ни одного нового проекта. Тем не менее спрос на рынке сохраняется именно на новые, только что построенные объекты. К покупке участка без подрядчика и самостоятельному строительству дома многие покупатели все еще не готовы. Тот, кто хотя бы единожды самостоятельно занимался строительством, понимает, насколько это непросто. В течение двух-трех лет вы будете проводить все свои выходные на стройке — мало кто на это готов.

На этом фоне мы замечаем, как на рынке растет предложение новых домов от физических лиц. Они покупают участок без подрядчика, самостоятельно занимаются строительством домов, после чего продают их. Доходность таких вложений в среднем составляет 30–50%, но может оказаться и значительно выше. Если мы говорим о предложениях до 30 млн руб., то его реализацией владельцы часто занимаются сами, иногда привлекают консультантов. Более дорогие дома — от 100 млн руб. — собственники предпочитают продавать только через консультантов.

Объемы этого рынка оценить сложно, но его рост очевиден. Мы видим, что если в 2017 году такой подрядчик мог продать один-два дома в год, то сейчас ему удастся реализовать за такой же период уже семь-восемь объектов. Секрет успеха самостоятельных

функций при резком увеличении общественных пространств. — Как власти могут регулировать этот процесс? — В Подмосковье практически половина территорий зон нового строительства включена в зоны комплексного устойчивого развития, что позволяет использовать механизмы государственно-муниципального регулирования темпов и условий строительства. В ближайшем поясе Подмосковья, то есть ближе к МКАД, на 2035 год утверждено около 1,3 тыс. зон комплексного устойчивого развития — это примерно 24% всех аналогичных зон, запланированных в Московской области. — А что будет происходить в Москве? — По Генплану города до 2035 года ожидается неравномерный рост в зависимости от положения территории в структуре агломерации. Так, например, планом предусмотрены территории для роста населения с 12,2 млн человек (2015 год) до 15 млн, то есть на 23%. При этом за счет строительства в Новой Москве числен-



ториями с этой функцией в Московской области. Сегодня эта цифра — около 26% по области в целом. Площади общественных зон возрастут наиболее существенно — на 127%. В этом поясе будет сконцентрировано около 47% общественно-деловых зон Подмосковья. Сегодня их доля составляет около 37%. Таким образом, практически не меняется пространственная структура распределения жилой и производственной



К 2035 году будет застроена территория в Подмосковье в пределах 15–20 км от МКАД

Планы по строительству и реконструкции дорог в первом поясе Московской агломерации			
Автомобильные дороги	Существующие трассы (км)	Проектируемые к 2035 году трассы (км)	Прирост к существующим (%)
Московская область			
Местные*	7798	1 890	24
Региональные	998	931	93
Федеральные	353	504	142
Москва			
Протяженность улично-дорожной сети	1047	1041	99

*Без планируемых к строительству в составе ППТ. Источник: подсчеты Института комплексного развития территорий.

вается. В Троицком и Новомосковском административном округе (Ти-НАО) количество рабочих мест может возрасти на 1–1,2 млн, что составляет немногим менее 50% прироста рабочих мест в целом по Москве.

Цифры, которые я приводила выше, свидетельствуют о том, что политика Московской области направлена на то, чтобы в ближнем поясе от МКАД был достигнут опережающий рост рабочих мест и общественных пространств по сравнению с ростом населения. Это, скорее всего, приведет к тому, что различия в качестве жизни в новых районах Московской области и Москвы, например в Ти-НАО, будут существенно сглажены.

Главным фактором при выборе места жительства будет качество транспортного обслуживания и городской среды как комплексного показателя доступности рабочих мест, социальных благ и общественных пространств. — Не получится ли так, что концентрация рабочих мест в Подмосковье окажется ближе к столице, а в других районах увеличится уровень безработицы? — Едва ли такой сценарий сейчас просчитан. Опять-таки исходя из планов развития региона, основной рост рабочих мест заложен в среднем поясе Подмосковья. Это, скорее всего, позволит изменить направления транспортных потоков и экономически эффективнее задействовать существующую транспортную инфраструктуру. Центростремительные миграции могут сократиться, поскольку часть нового населения будет перераспределяться в зону ЦКАД и к периферии области вдоль федеральных трасс.

— Какие направления, по вашим прогнозам, будут развиваться наиболее активно? — Я выделила бы восточное направление Подмосковья — это городские округа Богородский и Балашиха, где ожидается серьезное экономическое развитие. Это связано с изменением существующего баланса, например с сокращением импорта за счет внутреннего производства. Новые производственные площадки как раз могут быть созданы в этих районах. Второй момент — географическая трансформация: московский бизнес переклочится с сотрудничества с европейскими рынками на китайский. Как раз с восточного направления и строится логистика с китайскими компаниями — этим могут воспользоваться Балашиха и соседние города. Кроме того, перспективы у этих территорий связаны с текущей реконструкцией транспортной инфраструктуры и планами строительства новой скоростной трассы.

Второе перспективное направление — юго-восток Подмосковья. Речь идет о таких городах, как Раменское, Жуковский, и Воскресенском районе. Это связано с оживлением заказов в авиастроительной промышленности. Как транспортно-логистический хаб и центр перерабатывающих производств, служащие для обеспечения агломерации продовольствием из южных районов страны, будут развиваться Домодедово и Подольск.

Мегапроектом для всей агломерации является ЦКАД (в совокупности с реконструируемым Малым бетонным кольцом, где действует программа по устранению узких мест, таких как пересечения с железной дорогой). Эта важнейшая транспортная артерия, распределительный центр грузопотока страны соединяет основные трассы за пределами основной нагрузки от маятниковой трудовой миграции населения. При анализе количественных показателей развития транспортной инфраструктуры в различных частях ближнего пояса Московской агломерации становится понятно, что по проектным материалам в нем повсеместно закладывается опережающий рост транспортной сети. При этом основной рост ожидается благодаря строительству региональных и федеральных трасс, что позволит существенно улучшить систему обслуживания общественным транспортом.

Динамика основных показателей на рынке загородного жилья		
Показатель	Текущее значение	Динамика относительно аналогичного периода 2018 года
Средняя стоимость	146,6 тыс. руб. за кв. м	8%
Средняя площадь лота	412 кв. м	5%
Доля коттеджей в структуре готового жилья	80%	76%
Доля таунхаусов в структуре готового жилья	20%	24%

Источник: данные ЦИАН.

гнозам Дмитрия Таганова, стоимость объектов, отвечающих запросам покупателей, в текущем году может вырасти на 10–15%. Но ждать появления на этом рынке новых крупных девелоперов пока не приходится. Александр Москатов говорит, что число игроков на этом рынке заметно сократилось на фоне отсутствия доступа к финансированию, и вряд ли следует ждать возобновления их активности. С ним соглашается Дмитрий Таганов, указывающий, что у большинства застройщиков сейчас нет ни возможности вкладываться в загородные проекты, ни уверенности в том, что они будут востребованы.

Ольга Магилина считает, что за время кризиса работать на загородном рынке стало значительно сложнее на фоне значительного роста запросов покупателей: «Если десять лет назад растущий рынок прощал практически любые ошибки и просчеты, а прибыль можно было получить на любом проекте, сегодня маржинальность бизнеса в загородном сегменте колеблется в районе 20%, и это при условии, что грубых ошибок ни при разработке концепции, ни в проектировании, ни в построении финансовой модели, ни даже в маркетинге допущено не было». При этом сложившиеся условия эксперт считает не самыми плохими для покупателя: оставшиеся игроки вынуждены будут заниматься более профессиональным девелопментом.

Элитные недочеты

Ситуация в сегменте элитной загородной недвижимости выглядит более обнадеживающей. Управляющий директор агентства «Метриум Премиум» Илья Менжунов указывает, что число сделок в этом сегменте по итогам прошлого года выросло на 10%, а в начале 2019-го цены показали положительную динамику. Так, сейчас средняя стоимость домовладения составляет 224 млн руб.— это на 4% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Похожую ди-

намику отмечает и директор департамента жилой недвижимости агентства Penny Lane Realty Сергей Колосницын, по оценкам которого сейчас средняя цена объекта составляет 163,1 млн руб., это на 6% больше показателя конца минувшего года.

Но, несмотря на начавшееся оживление, нехватка качественных предложений наблюдается и в элитном сегменте. Илья Менжунов объясняет, что, хотя формально объем предложения значительно превышает спрос, на деле речь идет о существовании на рынке очень значительного объема переоцененных домов. «Качественный лот сегодня — современный дом в престижной локации, с удачными планировками по рыночной цене, и такие предложения быстро вымываются с рынка»,— объясняет он.

Господин Менжунов оценивает долю ликвидных предложений на элитном рынке в 20%, а значительный дефицит, по его словам, сформировался из-за очень низкой девелоперской активности. При этом, как и в случае с экономсегментом, 80% предложения здесь формируют участки без подрядчика. За год этот показатель сократился на десять процентных пунктов. При этом реализовать такие предложения, как правило, довольно сложно. «Приобретение элитного жилья — часто эмоциональный порыв: покупатели хотят видеть и жить в доме „здесь и сейчас“, а не тратить время на разработку проекта и строительство коттеджа»,— рассуждает эксперт.

Александра Мерцалова

Распределение предложения экомоникласса	
Направление	Доля в общей структуре
Новорижское шоссе	19%
Рублево-Успенское шоссе	15%
Киевское шоссе	8%
Калужское шоссе	8%
Дмитровское шоссе	5%
Минское шоссе	5%

Источник: данные ЦИАН (суммарный объем предложения — 23 тыс. лотов).

домсреда для жизни

От сарая до хайтека

Купить частный дом с участком в пределах МКАД вполне возможно, но при этом не стоит забывать, что его стоимость будет в разы превышать более выгодные предложения в Новой Москве, а подключение, содержание и ремонт жилого помещения влетят в копеечку. Кроме того, многие дома являются объектами культурного наследия, что существенно усложняет их перестройку или перепланировку.

— возможности мегаполиса —

Москва частная

Спрос на рынке Москвы в частном секторе (дома и земельные участки) традиционно находится на невысоком уровне: по данным ЦИАН, сейчас можно купить около сотни домов. Они расположены везде: в поселке Сокол, в селе Троице-Лыково в 2 км от станции метро «Строгино», на Кутузовском проспекте, в поселке Речник неподалеку от станции метро «Крылатское», в Серебряном бору.

Риэлторы неохотно соглашаются работать с такими объектами в силу нескольких причин. Первая и основная — небольшой объем предложения: внутри МКАД сложно найти частные дома на продажу, чтобы цена и качество были оптимальны. «Те, кто в Москве имеет в собственности подобные объекты, крайне неохотно расстаются с этой недвижимостью. Спрос также не мотивирован: покупатели такого сегмента имеют возможность приобрести жилье недалеко от Москвы со своим участком по выгодной цене в охраняемом и спокойном месте, более приятном с точки зрения экологии», — объясняет Светлана Вольская, руководитель отдела продаж городской и загородной недвижимости офиса «На Киевской» компании «МИ-ЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости».

Спрос на участки с частными домами внутри МКАД, как говорят риэлторы, заметно сократился после расширения границ Москвы: по сути дела, территория от столицы до Троицка довольно плотно застроена частными домовладениями, которые можно купить дешевле, чем аналогичные объекты в том же поселке Сокол. Например, в этом поселке за одностажный деревянный дом площадью около 150 кв. м с участком 10 соток на улице Карла Брюллова просят 250 млн руб., тогда как за благоустроенный трехэтажный дом площадью 500 кв. м и участком 10 соток в Ватулишках хотя бы почти в шесть раз меньше — 40 млн руб.

«В старых границах Москвы крайне трудно подыскать место для строительства частных домов, так как земля здесь очень дорогая, свободные площадки застраиваются в основном многоэтажками, которые по определению предусматривают гораздо больший объем предложения», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость». Он приводит в пример находящийся в пределах МКАД жилой комплекс «Берег столицы», состоящий из частных домовладений: «Там к продаже представлены элитные объекты. Стоимость наиболее дорогих лотов доходит до 1 млрд руб., соответственно, эта недвижимость пользуется спросом лишь у ограниченной целевой аудитории покупателей».

Москва историческая

Стоимость потенциальных объектов — частных домов с участками — на территории старой Москвы самая разная. Например, за старый одноэтажный дом площадью 150 кв. м в Пименовском тупике недалеко от станции метро «Новослободская» продавец просит чуть меньше 90 млн руб. Интерьер дома похож на двухкомнатную городскую квартиру: тут кухня, гостиная, две спальни и санузел. О том, что это все-таки частный дом, напоминают два гаража, в которые можно попасть



Желание иметь собственный дом могут отбить чиновничьи препоны

через дверь прямо из прихожей или с улицы. Риэлтор говорит, что нынешний собственник объекта покупал участок у мэрии Москвы десять лет назад, построил дом, чтобы жить с семьей, но потом планы изменились.

Владелец с удовольствием рассказывает, как приобретал недвижимость: «Когда мы оформляли в собственность этот участок, власти неохотно с ним расставались, считая, что этот дом входит в список культурного наследия столицы. Два года убили на оформленные бумаги. Покупали бы мы этот участок сейчас — проблем было бы меньше: властям нечем бюджет наполнять, землю покупателю получить проще».

Площадь дома хотели сделать как минимум вдвое больше, но надстраивать этажи не разрешила Москомархитектура, поскольку дом, построенный в середине XIX века, является историческим зданием.

Кстати, многие продаваемые частные дома в Москве являются историческими зданиями. В поселке Сокол продается несколько таких объектов, но перед потенциальными покупателями встанут определенные пробле-

КАК У НИХ?

Считается, что один из крупных мегаполисов мира — Нью-Йорк — состоит из частных домовладений. Конечно, этот город отличается тем, что здесь преобладает малозатяжная застройка, особенно если речь не идет о деловых районах. Но даже в пригородах Нью-Йорка, где в основном горожане живут в частных домах с лужайками, которые привычны для нас по американским кинофильмам, приобретение такой недвижимости и его последующая реконструкция имеют юридические сложности. Например, износ таких объектов должен быть минимальным, иначе банк одобрит покупателю ипотечный кредит по высокой для Шатов ставке — более 4% годовых. Например, запрашиваемая цена дома с тремя спальнями в Бруклине достигает \$840 тыс. Это тот средний вариант, к которому стремится большинство американцев при выборе дома: в пешей доступности от метро, не убитый, не слишком большой, но и не маленький дом (135 кв. м).

мы. Допустим, если вы решили купить участок, оформленный в собственность, и построить на нем дом взамен имеющегося, то вам придется получить разрешение не только в Москомархитектуре, но и в Москомнаследии. «Поселок Сокол — первый в Москве кооперативный жилой поселок, основанный в 1923 году, является объектом культурного наследия, то есть строить дом на его территории нельзя», — рассказывает председатель совета ТОС «Поселок Сокол» Владимир Стоцкий.

Но можно провести реконструкцию объекта и потом согласовать ее в нужных инстанциях. Вот как, по словам господина Стоцкого, было еще десять лет назад: можно было купить дом, провести его реконструкцию, потом легализовать постройку, а землю взять в долгосрочную аренду. Сейчас, чтобы получить разрешение на реконструкцию, надо оформить землю в собственность, если в планах увеличение или уменьшение пятна застройки хотя бы на 20%. В противном случае это будет самозахватом городской земли с соответствующими последствиями.

«В целом, чтобы согласовать реконструкцию приобретенного в нашем поселке дома, надо либо оформить землю в аренду, либо выкупить землю у города», — говорит господин Стоцкий.

Сейчас в поселке Сокол продается несколько домов, но земля в собственности только под домом на улице Карла Брюллова. А вот трехэтажный кирпичный дом общей площадью 508 кв. м на улице Сурикова, стоящий на арендованном участке, стоит 185 млн руб. Бревенчатый дом площадью 200 кв. м на этой же улице стоит на 15 млн руб. дешевле. Первый дом в перестройке почти не нуждается: он современный, а вот второй требует ремонта. Но чтобы его перестроить, придется соблюсти ряд требований: дом обязательно должен быть с треугольной крышей, не выше трех этажей, его фасадная стена должна располагаться в трех метрах от ограждения, чтобы соблюсти архитектурный стиль поселка.

«Если сравнивать эти варианты, то надо понимать, что в домах по улице Сурикова есть пакет документов на готовый дом, но

земля не в собственности. В доме на улице Карла Брюллова земля принадлежит продавцу, но разрешение на реконструкцию дома еще надо будет получить, а этот процесс может занять от полугода до полутора лет. В доме на Карла Брюллова нужно будет получить пакет исходно-разрешительной документации на реконструкцию дома, это займет минимум полгода. Потом хозяин по этой документации будет строить, делать он это будет два-три года», — поясняет Владимир Стоцкий.

Москва береговая

Оградить себя от проблем с согласованиями реконструкций исторических объектов можно, если купить дом с участком не в исторической части Москвы. Например, в селе Троице-Лыково (Строгино) за 39 млн руб. продается участок площадью 16 соток со старым деревянным домом, где можно прописаться, а жить пока нельзя. В этом доме всегда топили печь, никогда не было газа, а его подключение обойдется еще в 1,5 млн руб.

Риэлтор и мужчина, представившийся хозяином объекта, уверяют, что все документы в порядке, у дома один владелец, который получил недвижимость в собственность от родственников много лет назад. Однако они отказываются показывать документы до внесения аванса.

Можно не усложнять себе жизнь строительством и купить в этом же поселке дом с ремонтом, благо их немало. Вот, например, коттедж площадью 700 кв. м за 209 млн руб., но он стоит всего на 6 сотках. Рядом коттедж площадью 350 кв. м на 10 сотках за 42 млн руб. Таких домов тут наберется не меньше десятка. Готовый к проживанию частный дом есть на улице 1812 Года. Двухэтажный, построенный в 1935 году объект сейчас используется как гостиница, но его можно перепрофилировать под жилье. Стоимость недвижимости — 135 млн руб.

Есть и дома, расположенные в Серебряном бору, но здесь довольно высокие цены: самый дешевый дом стоит около 380 млн руб. «Предложение ограничено: эти дома исторически являются самыми дорогими в

Москве, продавцы не спешат с ними расставаться, им проще сдавать такой дом в аренду», — говорит местный риэлтор.

Можно найти дом дешевле: в нескольких километрах от Серебряного бора продаются дома, расположенные в СНТ «Речник». Самый дешевый из них площадью 120 кв. м обойдется в 19 млн руб. Риэлтор еще до встречи акцентирует внимание на том, что у дома нет фундамента, он стоит на сваях и является сборно-щитовой временкой. Купить такой дом, наверное, можно, но есть нюанс: документов на земельный участок, где стоит дом, у продавца нет. Вместо документа — основания на получение права собственности риэлтор предъявляет единую садовую книжку с номером, в которой подтверждается, что владелец, он же садовод объекта в СНТ «Речник», имеет отношение к участку и дому, они у него в пользовании, но не в собственности. «Документы в управе, через правительство Москвы мы их провели, так что проблем у вас не будет. Имейте в виду, как только эта земля будет оформлена в собственность, цена удвоится», — утверждает риэлтор.

Впрочем, когда именно эту постройку переведут в собственность, ни риэлтор, ни представитель управы Западного округа Москвы сказать не смогли. Опрошенные «Ъ-Домом» юристы уверяют: покупать дом в СНТ «Речник» не стоит. «Если вы решили купить дом внутри МКАД, то имейте в виду, что надо избегать по возможности объектов, являющихся объектами культурного наследия, а также объектов, не имеющих кадастрового номера. Нет кадастрового номера — нет юридически оформленного объекта. Кроме того, нужно понимать, что реконструкция дома, полученного в собственность, обойдется гораздо дороже. К тому же готовые дома, возведенные несколько лет назад, строили по законодательству, которое не действует сейчас. В случае возникновения проблем юридического толка с тем или иным объектом недвижимости ответственность за него несет уже нынешний владелец», — подытоживает юрист Московской правовой службы Владимир Гуйван.

Анна Героева

реклама

* ЖИЗНЬ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «МРК «ПИОНЕР» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ KUTUZOVSKY.LIFE

** «ЛУЧШИЙ СТРОЯЩИЙСЯ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ», ПО ВЕРСИИ URBAN AWARDS 2018

ДОМ проект

Жить в зеленых наслаждениях

Сколь бы эффектными ни были новые дома, каменные джунгли — совсем не то, что хотят видеть вокруг обитатели новостроек. Некоторые застройщики это давно поняли, поэтому активно привносят в свои проекты «джунгли» естественные: с обилием зелени, зон для прогулок и отдыха. За последние годы вариантов благоустройства придумано так много, что, казалось бы, принципиально новых, креативных решений ждать не приходится. Однако концепции, выходящие за рамки обыденных, все же есть. Например, в жилом комплексе «Символ», первая очередь которого сдается в нынешнем году, будет не просто парк, а своя «Зеленая река». И слово «река» здесь не только ради красного словца.

— Москва —

Река, да не та

В отличие от искусственных каналов, которые обычно делают максимально ровными, естественные реки не терпят монотонности. Они то спокойно текут по прямым участкам, то начинают затейливо изгибаться и ускоряться, подстраиваясь под меняющийся рельеф местности. Вот и «Зеленая река» длиной 2 км ведет себя точно так же. Такую концепцию, как и концепцию всего жилого комплекса в целом, несколько лет назад предложили два британских архитектурных бюро — LDA Design и UHA London, которые специализируются на разработке полноценной городской среды. А все детали проекта — дело рук столичного бюро Atrium.

Если взглянуть сверху, контуры «Зеленой реки» чем-то напоминают русло Яузы, которая протекает чуть севернее территории застройки, что само по себе тоже оправдывает название парка. Хотя на самом деле это, конечно, огромный зеленый массив, проходящий через весь жилой комплекс «Символ» и соединяющий его восточную часть с западной, ближайшей к центру города. Как и у каждой уважающей себя реки, здесь будут не только «русла», пронизанные пешеходными и велодорожками, зонами отдыха и обилием деревьев, часть из которых привезут из питомников Тимирязевской академии, но и настоящие «острова». На одном из них, к примеру, появится площадь с амфитеатром для проведения праздничных мероприятий. На другом — место, где можно устраивать ярмарки и выставки. На остальных — детские парки, лужайки с шезлонгами, «сухой» фонтан, который зимой превращается в каток. Или, скажем, небольшой пруд (так что вода в «Зеленой реке» тоже будет).

Дорога-невидимка

Трудно представить себе приличную реку без моста, и «Зеленая река» не стала исключением. Дело в том, что такой крупный городской квартал, как «Символ», не может жить без дорог, и местами эти дороги встречаются с «рекой». Конечно, парк не вода, и можно было сделать проезды прямо между газонами. К счастью, здесь проектировщики поступили мудрее и расположили эти функциональные зоны таким образом, чтобы прогуливаться по всей длине парка можно было без опасения встретиться с автомобилем.

Как это будет реализовано на практике, прямо сейчас можно наблюдать в той части парка, которая проходит сквозь первую очередь застройки комплекса. Здесь завершается строительство уникального моста, состоящего из двух пролетов: прямого — для движения автомобилей — и извилистого, с длинной скамьей и смотровой площадкой, — для



пешеходов. Причем в силу особенностей рельефа местности парковая часть в этом месте оказалась ниже первых жилых этажей ближайших домов. Поэтому прямо в парк будут выходить кафе, рестораны и прочие объекты инфраструктуры, традиционно размещаемые в цокольной части зданий. Кстати, все коммерческие площадки в готовых корпусах «Символа» уже выкуплены, так что к переезду у жителей будет не только парк под носом, но и разнообразная действующая инфраструктура.

Мост в роли арт-объекта

Мы не зря выше назвали мост уникальным — это не просто мост в привычном всем виде. Он стоит на 11 опорах — гигантских чашах, самые высокие из которых превышают 4 м, а диаметр каждой достигает до 3 м. Чтобы точно соблюсти все пропорции, опалубку для них делали в Германии и доставляли в

«Символ» спецтранспортом. Впрочем, это уже прошлое. Сейчас монолитная часть моста завершена, осталось доделать покрытие и благоустройство. А этот как раз самая зрелищная часть работы.

В тех самых чашах-опорах появятся крупноммеры — в основном это лиственные деревья, характерные для средней полосы России, например рябины, которые устремятся к небу. А вниз с тех же самых опор затейливыми лианами будут свисать виноградные лозы — их здесь будет более двух сотен. Таким образом, получатся настоящие висячие сады, которые визуально свяжут улицу и проходящий ниже парк. Еще одно преимущество такого решения: под мостом появится крытое уличное пространство, которое планируется использовать вне зависимости от погоды. Например, для столиков летнего кафе, мобильного лектория или настольных игр.

Дома как продолжение «реки»

Столь пристальное внимание к «Зеленой реке» и мосту неслучайно: в той части, где они проходят по первой очереди застройки, их строительство завершится одновременно со сдачей домов — а произойдет это уже во втором квартале 2019 года. Поэтому новоселы с первых же дней проживания смогут вдоволь «поплавать» в собственном парке. Да и наблюдать за ним из окон тоже: дома намеренно спроектированы и расположены на территории так, чтобы зелень «проникла» почти в каждую квартиру.

Самую первую очередь строительства при ином раскладе можно было бы разнести на две. Но этого делать не стали, поскольку сдаются они одновременно. Разбили лишь на два параллельно идущих этапа, которым дали отдельные названия. «Достоинство» — это более низкоэтажная зона, расположенная ближе к

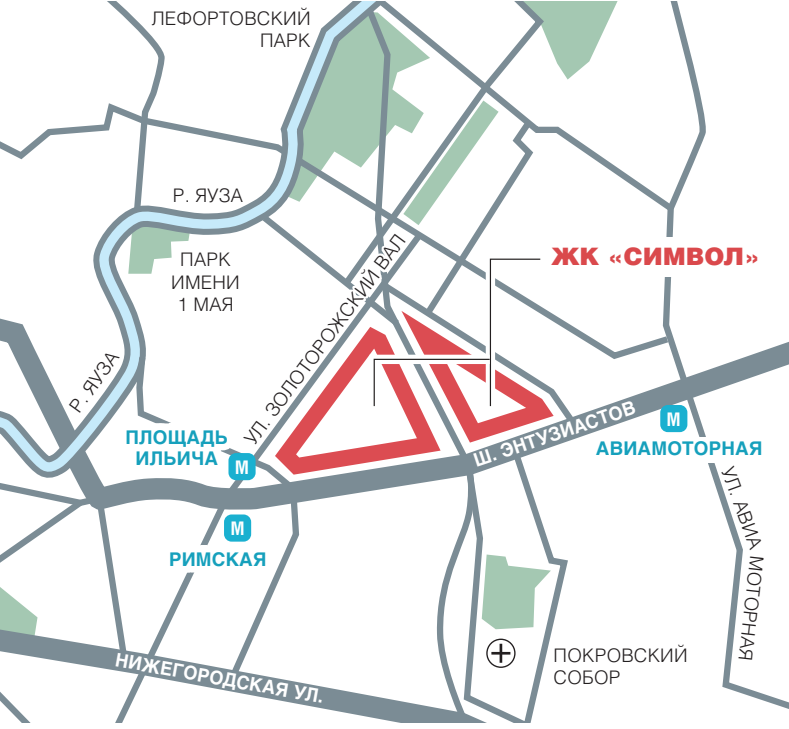
центру города, а в квартале «Свобода», что чуть дальше, дома достигают 27 этажей. Роднят обе части гладкие линии бионических фасадов, которые увязаны с контуром того же парка «Зеленая река». Такая форма зданий — удовольствие не дешевое и больше характерное для небольших элитных проектов, нежели для более масштабной застройки бизнес-класса, но сказался бэкграунд девелопера проекта компании «Донстрой», которая за 25 лет своего существования в основном строила именно премиальную недвижимость.

«Десертные» квартиры

То же премиальное ощущение создается и внутренняя начинка корпусов. Достаточно упомянуть лишь высоту помещений: во входных группах она превышает 5 м, а в самих квартирах — 3,2 м. Что касается квартир (а предлагаются в «Символе» именно квартиры, а не апартаменты), то почти 90% из

них по первой очереди уже распроданы. Зато «на десерт» остались, возможно, самые интересные варианты. Например, с открытыми террасами. Еще не так давно подобные элементы считались признаком роскоши и имелись лишь в пентхаусах элитных домов — теперь они вполне доступны и в демократичном сегменте. Из других интересных предложений «Символа», что еще есть в продаже, — квартиры с дровяными каминами. Находятся они на последних этажах и позволяют, не выходя из дома, любоваться не только «Зеленой рекой», но и огнем. Еще одна любопытная деталь: поскольку «Символ» строится впритык к малоэтажному Центральному административному округу, из верхних этажей корпусов открываются достойные виды на многие столичные достопримечательности, в том числе на кремлевские звезды. Как никак до Кремля меньше 5 км.

Наталья Павлова-Каткова



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СИМВОЛ»	
Расположение	граница Центрального и Юго-Восточного административных округов, улица Золоторожский Вал, 11
Ближайшие станции метро	«Площадь Ильича» и «Римская»
Площадь застройки	58,5 га
Площадь зеленых и общественных пространств	29 га
Инфраструктура	физико-математический лицей, общеобразовательная школа, восемь детских садов, поликлиника, супермаркеты, кафе, парк «Зеленая река», спортивные и детские площадки
Первая очередь строительства	малозэтажный квартал «Достоинство» (четыре корпуса) и высотный квартал «Свобода» (пять корпусов)
Срок сдачи первой очереди	вторая половина 2019 года
Архитектура	LDA Design и UHA London (Великобритания), бюро Atrium (Москва)
Девелопер проекта	«Донстрой»

Выставка достижений девелоперов

Во французском Канне в марте традиционно прошла международная выставка недвижимости MIPIM. Когда-то эта была ярмарка достижений девелоперов. Теперь это площадка, где бизнесмены общаются с чиновниками. Кстати, сначала такой формат стихийно возник на стендах российских участников.

— выставка —

Канн в этом году встретил участников MIPIM перекопанными улицами, закрытыми участками на знаменитой набережной Круазетт, где проходит реконструкция. Даже местная достопримечательность площадь с платанами у Дворца кинофестивалей, где местные пенсионеры традиционно играют в петанк, оказалась в траншеях. Определенно это вызывает некоторые сложности для небольшого города, зажатого между холмистым районом Californie Pezou и прибрежным Le Suquet. Но членам московской делегации такая ситуация не показалась чем-то из ряда вон выходящим: жители российской столицы все же привычны к таким раскопкам в рамках городской программы «Моя улица». Кстати, некоторые участники из Москвы, неудачно пройдясь на досуге по улице Антиб, поминали недобрым словом каннский вариант «Моей улицы». Впрочем, гулять по канским улочкам было некогда — по крайней мере участникам павильона правительства Москвы, где в нынешнем году было неожиданно оживленно.

Из прошлого года

Активность, которая наблюдалась в московском павильоне в нынешнем году, действительно оказалась неожиданной, учитывая, например, прошлогодний опыт. Тогда деловая программа менялась на ходу, потому что кроме главного архитектора столицы Сергея Кузнецова в Канн, вопреки обыкновению, не приехал представительный состав чиновников города. Объяснение этому было простое, хотя и не афишировалось: многие чиновники остались дома, потому что в те дни, когда в Канне открывалась очередная выставка MIPIM, в России готовились к президентским выборам. Кстати, в прошлом году представителями REEDMIDEM — это оператор выставки — даже не удивились, что на стенде Москвы было так тихо.

Московские девелоперы привыкли приезжать в Канн для общения с чиновниками — так сложилось еще лет 15 назад, когда тогдашний глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин устраивал встречи и выезды на совещания с застройщиками. Но увидев в прошлом году в павильоне российской столицы только иностранных посетителей, бизнесмены разворачивались и сразу направлялись к выходу. Хотя ради справедливости надо отметить, что такая же идиллия была и на стенде Санкт-Петербурга.

А между тем участники MIPIM из других стран в прошлом году охотно приходили в ту часть Дворца кинофестивалей, где разместились московская делегация. В 2018-м Россия принимала игроков и болельщиков чемпионата мира по футболу. Многих гостей интересовало, как Москва смогла так быстро обновить спортивную инфраструктуру. Господин Кузнецов подробно рассказывал, как шла реконструкция арены «Лужников», став-



Парк «Зарядье», открытый у Кремля, получил специальный приз жюри MIPIM Award

шая наряду с Никольской улицей одним из символов прошедшего мирового первенства. В этом году оживление вызвали другие события и другой объект.

«Зарядье» показали в Канне

Власти Москвы номинировали в текущем году на премию на лучший девелоперский проект, который учреждается организатором MIPIM, один из культовых объектов сегодняшней Москвы — парк «Зарядье», возникший на месте снесенной гостиницы «Россия» в пешей доступности от Кремля. По правилам победителей определяет народное голосование: каждый участник MIPIM может проголосовать единожды за один проект. Российская столица продвигала своего

pretендента на премию масштабно. Из Москвы прибыла «тяжелая артиллерия» — солисты и хор «Теликон-опера», которые дали концерт для всех участников MIPIM в кинозале, где, кстати, во время кинофестиваля жюри просматривает конкурсные ленты. Такая поддержка помогла: парк «Зарядье» получил специальный приз профессионального жюри MIPIM Award. Учитывая, что на строительство парка были брошены лучшие силы московского стройкомплекса, вполне объяснимо была радость вице-мэра Москвы Марата Хуснуллина, который получал премию.

Генподрядчиком строительства парка в Зарядье стал принадлежащий мэрии Москвы «Мосинжпроект». В нынешнем году во всех своих выступлениях на MIPIM вице-мэр несколько раз упомянул эту компанию — сначала как застройщика самой вы-

сокой башни, которая возводится в деловом центре «Москва-Сити», второй раз — как о едином исполнителе проекта по созданию в российской столице нового транспортного кольца. Это действительно может стать мегапроектом: новое кольцо общей протяженностью 130 км будет состоять из четырех магистралей — Северо-Восточной, Северо-Западной, Юго-Восточной хорд и Южной рокады.

Присутствие вице-мэра в павильоне Москвы вызвало ажиотаж у крупных застройщиков: сюда приехали и основной акционер группы ПИК Сергей Гордеев, и один из совладельцев Capital Group Павел Те, и собственник концерн «Монарх» Сергей Амбарцумян. Их компании оказались главными экспонентами московского павильона: на своих стендах они демонстрировали свои новые жилые проекты. Это вызвало некое удивление у некоторых участников. «Кому они решили показывать свои жилые комплексы, если на этой выставке нет потенциальных покупателей, а городские власти и так знают, какие объекты в Москве строят крупные застройщики?» — удивлялся один из бизнесменов в кулуарах MIPIM. Этот риторический вопрос возникает почти ежегодно. Но привозить на выставку в Канн макеты своих комплексов давно стало классикой жанра.

От поколения к поколению

Почти каждый раз возникает еще один вопрос: для чего на MIPIM приезжают профильные журналисты? Очевидный ответ: за новостями. Если в прошлом году по объективным причинам в павильоне Москвы и на стенде Санкт-Петербурга днем с огнем нельзя было найти ньюсмейкеров, то в нынешнем году информационная повестка оказалась достаточно насыщенной. Одна из главных но-

стей — запуск в Москве масштабной программы реновации объектов здравоохранения. Об этом в первый же день работы MIPIM объявила вице-мэр столицы по вопросам социального развития Анастасия Ракова.

В рамках этого проекта планируются строительство и реновация медицинских объектов общей площадью 1 млн кв. м. По словам Анастасии Раковой, будут возведены новый корпус для онкологической клиники имени Логина, две инфекционные клиники, крупный медицинский центр общей площадью 150 тыс. кв. м в Коммунарке в Новой Москве. Эти объекты планируется построить за счет средств бюджета Москвы. Вице-мэр уточнила, что модернизация объектов здравоохранения будет интегрирована в программу реновации жилья: в рамках формирования новых жилых комплексов планируется строительство современных больниц. В возведении новых объектов также будет участвовать стройкомплекс города, который и возглавляет Марат Хуснуллин.

Позже выяснилось, что госпожа Ракова неслучайно приехала на выставку. Одной из ее целей было изучение опыта работы геронтологических центров во Франции. Кстати, в ближайшее время московская мэрия может запустить проект создания в городе сети геронтологических центров. Не исключено, что это станет частью программы реновации объектов здравоохранения. Сейчас этот вопрос становится актуальным: как прогнозируют чиновники, в ближайшие годы число пожилых людей в столице может вырасти на 500 тыс. человек. Именно такой обмен опытом изначально и предполагал MIPIM. Это тоже классика жанра, которая отлично характеризует канскую выставку.

Халиль Аминов, Канн

«MIPIM стал площадкой для нетворкинга между бизнесом и властью»

— интервью —

Дворец кинофестивалей в Канне, куда, как домой, приезжают кинозвезды разного уровня, давно стал излюбленным местом для девелоперов не только Европы, но и Азии. В текущем году здесь в 30-й раз прошла международная выставка недвижимости MIPIM. Директор выставки РОНАН ВАСПАРТ рассказал в интервью «Ъ-Дому», как на знаменитой набережной Круазетт формируются мировые тренды на рынке строительства и зачем на Лазурный берег Франции приезжают чиновники разных стран.



ся новые жилые объекты и проходить реновацию существующие. — «Ъ»). Во-вторых, сейчас MIPIM — это выставка не только для европейских стран, но и для девелоперов Азии и Ближнего Востока. В этом году, например, отдельный павильон был у Египта, в разные годы и в разном формате здесь выставлялись компании из Объединенных Арабских Эмиратов. Кроме того, российские компании и правительственные делегации часто посещают Дворец фестивалей во время MIPIM. Кроме географической диверсификации случился и рост участников выставки: в этом году зарегистрировались более 26 тыс. человек. Это третье достижение, которого удалось добиться за все эти годы.

— За три десятилетия рынок недвижимости изменился кардинально. Насколько, на ваш взгляд, этому мог способствовать MIPIM? — Я не считаю, что выставка сама по себе влияет на то, как мыслит рынок, как он трансформируется. — Но MIPIM зачем-то собирает ключевых игроков рынка? — Затем, чтобы обозначить ключевые тенденции, спрогнозировать будущее, предупредить рынок о новых вехах. Я не могу сказать, что MIPIM меняет сознание профессионалов. Это классический форум, участники которого ищут точки прикосновения по тем или иным актуальным вопросам. Но могут эти точки и не найти — это тоже результат. Девелоперы, архитекторы, консультанты рынка недвижимости приезжают раз в год в Канн не только для общения со своими коллегами из других стран, но и для общения, например, с регуляторами. По нашим наблюдениям, за последние годы на MIPIM увеличилось количество чиновников, принимающих участие в выставке. — Это, кстати, было заметно и по павильону Москвы, где присутствовали чиновники строительного комплекса города... — Московский павильон — яркий пример того, как бизнес зависит от регуляторов. Но это заметно не только на стенде российской столицы.

Достаточно заглянуть в павильон Парижа: там примерно такая же ситуация. В этом году, как вы могли заметить, довольно большой павильон построил Лондон, и там почти ежедневно присутствовали британские чиновники (в этом павильоне проходили конференции и брифинги, где представители британских регуляторов рассказывали потенциальным инвесторам, желающим вкладывать средства в недвижимость, что рынок Великобритании существенно не пострадает от «Брексита»). — «Ъ»). По сути, MIPIM стал площадкой для нетворкинга между бизнесом и властью. Это, кстати, еще одна трансформация, которую выставка проработала за последние годы. — Мне всегда казалось, что MIPIM — это еще и площадка, где участники рынка недвижимости, включая регуляторов, обсуждают вызовы, которые стоят перед бизнесом...

— Безусловно, это одна из наших ключевых задач. Мы стараемся на эти вызовы отвечать. Например, в этом году мы собрали молодых участников MIPIM — это представители миллениалов, которые уже в ближайшем будущем станут создавать новые тренды на рынке. Они мыслят иначе, чем мы, это совершенно новое поколение с другими требованиями к ведению бизнеса и выбору той же недвижимости. Например, они охотно

пользуются благами sharing economy (экономики совместного пользования. — «Ъ»). Нам было важно сделать так, чтобы они стали также частью нашей выставки, потому что мы должны меняться, представлять проекты, представлять для них информацию и получать обратную связь именно в соответствии с тем, как новое поколение мыслит. Очень важно не упустить это поколение. — Вы упомянули sharing economy. Как в этой новой парадигме могут ужиться традиционные сегменты рынка недвижимости? — Все сегменты рано или поздно будут меняться. Это вопрос времени. Офисный рынок уже начал адаптироваться под происходящие изменения: сейчас во всем мире стали активно развиваться коворкинги, которые особенно востребованы у миллениалов. Мы как раз эти вызовы и эти изменения обсуждали на разных сессиях, проходивших в рамках MIPIM. Кроме того, под особым ударом сейчас находится торговая недвижимость. Бурный рост электронной торговли привел к тому, что традиционный ритейл иногда не поспевает за этим, и в итоге это может привести к определенным проблемам. Не выдержав конкуренции с e-commerce, многие объекты торговой недвижимости, что называется, вынуждены будут покинуть игру. Поэтому девелоперам торцентров при-

дется эволюционировать, хотя бы этого или нет. Кстати, в этом году это была одна из основных тем MIPIM. — К каким именно выводам пришли участники этих обсуждений? — Тезис первый: электронная торговля не будущее, а уже настоящее. Поэтому для девелоперов во многих странах это вопрос адаптации своих бизнес-моделей. В этом плане интересен опыт Бельгии. Там логистические парки получили новое развитие после того, как был подписан крупный контракт с китайским интернет-холдингом Alibaba. Электронная торговля не может обойтись без складов и логистики. Я думаю, что торгцентры, построенные в городах, будут подстраиваться под новые запросы горожан с учетом развития e-commerce. Еще один важный тренд, который мы сегодня наблюдаем, — трансформация торговых центров, которые находятся в пригороде. Конечно, это не новость, что сейчас объекты, построенные, скажем, в 10 км от города, не воспринимаются только как место для шопинга: теперь они становятся местом развлечения и сервисных услуг. Именно это в ближайшие годы и будет двигать рынок торговой недвижимости. Если через пару лет мы с вами встретимся, то обязательно обсудим первые результаты этого эксперимента.

Интервью взял Халиль Аминов



СЕРДЦЕ
СТОЛИЦЫ

ПЕРВЫЙ ВЗНОС
ОТ 10%!

«СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ» ПРЕИМУЩЕСТВА В ЦИФРАХ:

БЕСПРОЦЕНТНАЯ
РАССРОЧКА*

КЛЮЧИ ОТ КВАРТИРЫ –
ПОСЛЕ ПЕРВОГО
ВЗНОСА!

WWW.DONSTROY.COM

ДОНСТРОЙ
(495) 154 78 53

- Готовые дома на первой линии Москвы-реки всего в **2 км** от «Москва-Сити» и **1 км** от ЦАО
- Ландшафтный парк площадью **64000 м²** с беговыми и велодорожками, летним театром, прогулочными маршрутами, местами для встреч и отдыха
- **49000 м²** креативной набережной со смотровой площадкой, спортивной зоной, креативными детскими и игровыми площадками, местами для пикников, лаунж-террасами над водой, скейт-парком с трассой памп-трека
- Насыщенная инфраструктура: детский сад и школа, **4000 м²** фитнеса с бассейном, стадион, торговый комплекс, большой супермаркет, кафе, рестораны, медицинский центр и многое другое
- Есть квартиры с **финишной отделкой**, итальянской кухней SNAIDERO и встроенной бытовой техникой премиальной марки BOSCH