Как мораторий на проверки девелоперов повлиял на сроки строительства жилья | 15

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Д

Дом

Четверг 22 сентября 2022 №175 (7376 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**

15 | Зачем покупают апартаменты в подвалах

16 | Почему москвичи переезжают из шумного мегаполиса в свой дом за городом

Апартаменты не заселяются без ипотеки

Бум спроса на строящееся жилье и апартаменты в январе—марте, когда россияне в ожидании новой волны кризиса скупали недвижимость, сменился серьезным снижением продаж у застройщиков. Наиболее чувствительным сегментом рынка столичных новостроек оказались апартаменты. Спрос на них в апреле—августе текущего года упал почти вдвое год к году из-за высоких ставок по ипотеке и снижения уровня доходов граждан. Некоторые девелоперы в попытке спасти продажи стали предлагать скидки до 25%. Но эксперты сомневаются, что это даст результат. В будущем, ожидают аналитики, застройщики будут с опаской выводить такие проекты на рынок.

— рынок —

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В кризис наиболее чувствительным сегментом рынка московской недвижимости оказались апартаменты

Ставки по ипотеке против продаж

Объем сделок по покупке апартаментов в строящихся комплексах Москвы в апреле–августе текущего года сократился на 46% год к году, до 1,4 тыс. сделок, подсчитали в «Метриуме» по запросу «Ъ-Дома». Похожие подсчеты у bnMap.pro: по данным сервиса, застройщики продали 1,3 тыс. апартаментов, что на 50% меньше год к году. В Est-a-Tet и Nikoliers говорят о снижении спроса на 48%, до 78,4 тыс. кв. м.

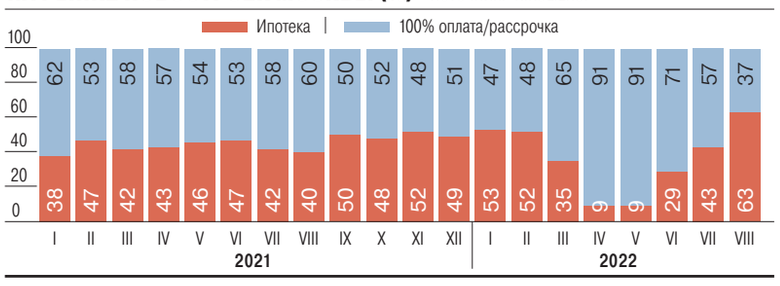
Это подтверждают и некоторые девелоперы. Так, в ГК МИЦ падение продаж апартаментов в апреле—августе составило 45%. Хотя в Level Group и ГК «Основа», напротив, говорят о положительной динамике продаж, а в ГК «Гранель» к августу продажи апартаментов выросли на 15–20%.

Этот сегмент показал более значительное снижение, чем квартиры в столичных новостройках, которые в апреле—августе потеряли только 23% спроса год к году, подчеркивают в «Метриуме». «Активность покупателей на рынке недвижимости серьезно снизилась после февральских событий (начала военной операции РФ на Украине.— **„Ъ-Дом“**)»,— отмечает управляющий партнер «Метриума» Надежда Коркка. «У граждан упала платежеспособность, и покупка недвижимости многим стала не по карману»,— поясняет она. Покупателей отталкивают и высокая инфляция на фоне критически подорожавшей столичной недвижимости в последние два года, добавляет председатель совета директоров «Бест-Новостроя» Ирина Доброхотова.

Основная причина снижения спроса на апартаменты — высокие ставки по ипотеке, которые к апрелю после повышения ключевой ставки ЦБ могли достигать 23%, в то время как в 2021 году стоимость ипотечного кредита на такой вид недвижимости составляла в среднем 8%, отмечает госпожа Доброхотова. «Рынок традиционного жилья поддерживается государством посредством льготной ипотеки под 7%, а застройщикам апартаментов приходилось выживать только за счет покупателей с наличными»,— поясняет она.

Если в 2021 году доля сделок по покупке апартаментов в новостройках Москвы варьировалась от 38% до 53%, то в марте 2022-го она опустилась до 35%, а в апреле и мае и вовсе упала до 9%, подтверждают в Nikoliers. Ставка ЦБ пока не вернулась к уровню прошлогодних значений 4,5–6,5%, а взять ипотеку при таких условиях способно значительно меньше граждан, отмечает Надежда Коркка.

СТРУКТУРА СДЕЛОК С АПАРТАМЕНТАМИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ (%) ИСТОЧНИК: NIKOLIERS.



Субсидии на покупателей

В августе стала очевидной обратная тенденция: доля ипотечных кредитов в общей структуре продаж апартаментов повысилась до 63,2%, хотя на апартаменты программы государственного субсидирования ипотеки не распространяются, отмечает коммерческий директор Est-a-Tet Владимир Моребис. Впрочем, продолжает он, ипотечные ставки на приобретение апартаментов на 1–2% выше ставок на приобретение квартир по стандартным программам без субсидирования ставки. Так, по данным ЦБ, средневзвешенная ставка по ипотеке на жилье в августе составила 6,67%, а в сегменте апартаментов — 8,5%.

Чтобы сохранить лояльность покупателей, все больше девелоперов стали предлагать собственные программы ипотеки с субсидированной ставкой не только на квартиры, но и на апартаменты, отмечает Владимир Моребис. К примеру, в ГК «Гранель» предлагают кредиты на покупку такой недвижимости со ставкой от 5,3%, в ГК «Основа» — от 0,1% в определенных проектах.

Однако при покупке апартаментов с привлечением такого займа их стоимость будет выше. В Level Group покупателям с наличным расчетом предлагают скидку на 20%, а для тех, кто планирует брать ипотеку, стоимость лота не уменьшится, но ставка составит 0,01% годовых. Таких проектов на московском рынке немного: ставку менее 1% застройщики готовы предложить только в 7% проектов, отмечает Ирина Доброхотова.

Стимулировать покупателей девелоперы стараются и ценовой политикой. Замдиректора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов говорит, что с марта по август цены на апартаменты практически не изменились: в объектах бизнес-класса они выросли всего на 0,9%, в проектах комфорт-класса — на 0,4%. Хотя в тот же период прошлого года рост цен составил 16,5% и 18,4% соответственно, напоминает он.

В итоге в годовой динамике в июне цены на апартаменты выросли всего на 6%, отмечают в Nikoliers.

с15

ДОМ проект

Район Ботанического сада в новом прочтении

Компания «Пионер» уже несколько лет осваивает территорию в районе Ботанического сада: здесь появился полноценный одноименный транспортно-пересадочный узел и построено жилье бизнес-класса со всей необходимой инфраструктурой. Сегодня девелопер, по сути, занимается комплексным развитием этой территории, дополняя контекст жилой застройки масштабной деловой и развлекательной инфраструктурой. **«Ъ-Дом»** рассказывает, как девелопер может изменить специфику спального района.

— Москва —

ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИОНЕР»

Города в советское время проектировались по следующей концепции: в одной части горожане работали, в другой — жили. Иногда рядом с промышленным предприятием возводились кварталы, чтобы работники могли быстро добираться до цехов. Современные тенденции развития мегаполисов, вызванные возникновением новых технологий, кардинально изменили ситуацию. Тяжелая и иная промышленность исчезла из города, а все, что от нее осталось, то есть промзоны, стало проходить интенсивный процесс джентрификации.

Отдаленность мест приложения труда от места жительства стала краеугольным камнем в решении одной из главных проблем всех крупных городов мира — маятниковой миграции. Для городской экономики это серьезный вызов: увеличивается нагрузка на транспортную и другую инфраструктуру, требующую постоянного вливания бюджетных средств.

Чтобы изменить ситуацию, власти и затем девелоперы взяли на вооружение концепцию 15-минутного города. Она предполагает, что все необходимые и базовые для горожан объекты под рукой: рядом торговые и сервисные площади, а также рекреационные зоны. И, самое главное, путь от дома до работы занимает не более15 минут.

Москва — один из первых российских городов, где активно применяется этот принцип, а бизнес-центры и многофункциональные комплексы с новыми рабочими местами строятся в тех районах, которые прежде казались исключительно жилыми. Что получается в итоге — разберем на примере проекта компании «Пионер» у станций метро и МЦК «Ботанический сад» на границе двух районов — Свиблово и Ростокино.

15 минут — и дома

В этом районе компания выполняет комплексное развитие территорий. Здесь расположены апарт-отель YE'S на 2,1 тыс. резидентов, 2 жилых квартала «LIFE-Ботанический сад» более чем на 7,5 тыс. жителей. Для резидентов «Ботанического сада» компания также построила образовательный центр Brookes School Moscow, куда входят школа на 500 учеников и детский сад на 240 мест. Рядом уже существуют корпуса высших учебных заведений, бизнес-центры и МФК — так, в одном из ближайших к станции метро уже работают 1,9 тыс. сотрудников и проживают 900 человек. За небольшой в масштабах истории временной промежуток у Ботанического сада вырос целый современный район.

Решив вопросы с развитием нового жилья и гостиничной инфраструктуры, «Пионер» пошел дальше и в соответствии со своим названием первым приступил к стратегии создания рабочих мест рядом с домом. На участке у метро «Ботанический сад» девелопер строит большой объект Botanica общей площадью 90 тыс. кв. м. В его составе — бизнес-центр Plaza Botanica и торговый центр Botanica Mall с видами на Останкинскую башню и парк «Сад будущего», что станет эффектным дополнением к качественной архитектуре. Ввод объекта в эксплуатацию запланирован на 2024 год.

Сейчас работы по возведению монолитного железобетонного каркаса будущего многофункционального комплекса выполнены на 60%. Непосредственно в бизнес-центре работы выполняются на уровне шестого этажа — темп взят очевидно хороший.

Было бы выгоднее построить вместо деловой инфраструктуры больше жилья? Раньше казалось, что, да, это может позволить сократить издержки и быстро получить рентабельность. Но такой подход возвращает нас в прошлое, когда в городах отдельно появлялись спальные районы, отдельно — бизнес-кластеры. Чтобы сформировать новый и действительно удобный город, бизнес и власти движутся по пути микса застройки, а компании, которым предстоит стать инвесторами и арендаторами новых деловых и торговых центров, могут только приветствовать данное решение. Ведь оно позволит и сократить время сотрудников на дорогу до работы, и заполучить новую лояльную аудиторию.

За витком — виток

В проекте Botanica девелопер неслучайно подобрал к жилью офисный и торговый функционал. Во-первых, это классический вариант mixed-use. Во-вторых, пандемия кардинально изменила требования горожан к повседневной жизни: им не хочется тратить много времени ни на дорогу в офис (отсюда и рост интереса к удаленной занятости), ни на поездку в торговый центр. Обычный резидент ЖК «LIFE-Ботанический» или других ближайших ЖК, который будет работать в бизнес-центре в Plaza Botanica, ежедневно сможет экономить на дороге два-три часа и с пользой проводить это время со своими близкими или тратить его на свои увлечения.

Сам по себе район Ботанического сада к появлению таких объектов очевидно располагает. Масштабная жилая застройка сочетается с небольшой удаленностью от центра города, удобным расположением станции метро и близостью проспекта Мира и ТТК, где деловая инфраструктура существует уже долгое время. Однако уровень деловых и торговых центров в районе прежде не располагал к переезду крупного бизнеса.

«Пионер» принял решение изменить существующее положение вещей, создав объект, который привлечет в локацию топовые компании и бренды. Так и произошло: с приходом крупного девелопера районом стали интересоваться инвесторы, желающие сохранить свои средства в офисной и торговой недвижимости нового уровня.

Самый очевидный вопрос, который сегодня интересует каждого, кто готов инвестировать в офисы, касается нового кризиса. Как поведет себя сегмент офисной недвижимости при очередном витке турбулентности в экономике?

С момента начала рецессии прошло полгода, и даже те консультанты рынка недвижимости, которые еще в марте были довольно радикальны в своих прогнозах, сегодня признают, что резкого обвала рынка офисной недвижимости Москвы удалось избежать. По данным аналитиков Commonwealth Partnership, сейчас средневзвешенная ставка аренды в высококачественных бизнес-центрах снизилась всего на 2% по сравнению с прошлым годом. К концу текущего года возможно снижение еще на несколько процентных пунктов, но, по словам консультантов, показатель «не будет критичным». Учитывая глубину падения в других сегментах недвижимости, коррекция арендных ставок, формирующих прибыль инвесторов, в офисном секторе действительно не выглядит пугающей.

К тому же, по данным Nikoliers, рынок стал оживляться за счет смены профиля ключевых арендаторов. Вместо покинувших страну компаний из IT-индустрии, являвшихся одними из основных арендаторов в столичных бизнес-центрах, сейчас спрос на такие площади растет у компаний, предоставляющих профессиональные услуги (на 18%), тех, кто занимается добычей полезных ископаемых (рост составил 17%), а также госкорпораций (14%).

При этом в Commonwealth Partnership признают, что показатель ввода новых офисных объектов в первом полугодии 2022 года побил все антирекорды. Последний раз подобное сокращение новых строек было зафиксировано в первой половине 2017 года. Но для инвесторов эта новость позитивна: это означает, что сформированный дефицит новых офисов позволит продать помещение после ввода в эксплуатацию дороже либо сдать его в аренду быстрее. Ожидаемый рост деловой активности прогнозируется как раз через два-три года, когда и будет введен в эксплуатацию новый перспективный проект.

ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР BOTANICA

Месторасположение	Москва, Северо-Восточный административный округ, район Ростокино
Транспортная доступность	выходы из метро и со станции МЦК «Ботанический сад» интегрированы в торговый центр без выхода на улицу, 90 м до станции метро и МЦК «Ботанический сад», 1,7 км до проспекта Мира, 6 км до ТТК
Архитектурная концепция	бюро ABD Architects
Площадь здания	89,70 тыс. кв. м
Девелопер	компания «Пионер»
Концепция проекта	четырехуровневый торговый центр, 4–18 этажей — офисы, двухуровневый подземный паркинг
Инфраструктура	в рамках комплексной застройки возле ТПУ «Ботанический сад», апарт-отель YE'S, ЖК «LIFE-Ботанический сад», ЖК «LIFE-Ботанический сад-2»
Видовые характеристики	Останкинская телебашня и парк «Сад будущего»
Окружение	интеграция с парком «Сад будущего», 700 м до Ботанического сада РАН

В чем разница

Квалифицированные инвесторы эмпирическим путем давно выяснили, что инвестиции, сделанные во время рецессии, могут в будущем выстрелить. Тем более в текущей ситуации бизнес начинает проявлять максимальные гибкость и лояльность, как в случае с «Пионером». Для покупателей офисных площадей в Plaza Botanica девелопер запустил программу, где на избранные лоты предоставляется скидка 10%. Причем лоты доступны разные: от компактных, которые интересны частным инвесторам, до целого этажа для институциональных инвесторов или компаний, желающих иметь офис в собственности. Еще одно преимущество — действующая бизнес-ипотека по ставке от 5,5% для покупки площадей в Plaza Botanica, а также возможность рассрочки на срок до ввода объекта в эксплуатацию.

Сейчас у частных инвесторов возникает вопрос, куда выгоднее инвестировать — в жилье или офисную недвижимость. Судя по тому, что доля инвестиционных сделок на рынке жилья сократилась с докризисных 25% вдвое, ответ на вопрос очевиден. Покупая по текущим ценам квартиры для дальнейшей сдачи в аренду, тем более в ипотеку, инвестор уже не может гарантировать себе рост цены квадратного метра от «котлована» до завершения строительства объекта. Более того, выйти из такого актива в любой момент, особенно в ситуации активного появления новых проектов на рынке, не всегда возможно.

Еще весной вторичный рынок жилья в отсутствие льготной ипотеки серьезно просел: число сделок в сегменте сократилось почти на 40%, поскольку покупатели в массе своей переориентировались на покупки на первичном рынке, где действуют льготная программа и кредиты, субсидируемые застройщиками в рамках совместных программ с банками-партнерами. Поэтому сегодня продать «вторичку» значительно сложнее даже с приемлемым для его владельца дисконтом.

С офисами ситуация иная. Хотя на рынке появляется достаточно предложений о покупке таких площадей в различной нарезке, количество лотов все же ограничено. Учитывая, что в нынешнем году таких площадей возводится меньше, чем в прежние годы, то в среднесрочной перспективе действительно можно ожидать нехватки помещений в качественных бизнес-центрах на фоне восстановления спроса. Для владельцев офисов это только преимущество: в той же Plaza Botanica лоты будут капитализироваться и приносить больший доход своим владельцам, которые предпочтут сдать их в аренду. Инвестор, таким образом, получает возможность не только сохранить деньги от обесценивания, но и обеспечить себе многолетний стабильный пассивный доход.

Готовый офис

Бизнес-центр Plaza Botanica не единственный проект «Пионера» в сегменте офисной недвижимости. Компания реализует Ostankino Business Park, первая очередь которого сдается в эксплуатацию уже в текущем году. В конце 2021 года построен многофункциональный комплекс Technopark, в составе которого есть апарт-отель YE'S, торговая галерея и бизнес-центр.

В Ostankino Business Park девелопер использует принцип «офиса-конструктора», который предусматривает не только возможность быстрого преобразования пространства, но и готовые дизайнерские решения для этих изменений. Такая гибкость позволяет найти максимально подходящие каждому арендатору или владельцу офисов конкретные решения: от традиционного open-space до планировок с индивидуальным набором кабинетов, переговорных.

В бизнес-центре Plaza Botanica «Пионер» уделяет особое внимание инженерии. Она универсальная: все коммуникации изначально проведены так, чтобы у арендаторов и владельцев офисов была возможность оборудовать пространства под свои требования. Более того, компания предлагает офисы с отделкой «под ключ». Это немаловажно для инвесторов, приобретающих коммерческие площади для получения стабильного пассивного дохода, и арендаторам, которым требуется переехать в новый офис быстро и без лишних издержек.

По словам руководителя департамента офисной недвижимости CORE.XP Ирины Хорошиловой, спрос со стороны арендаторов попрежнему сохраняется в основном на качественные офисы с современной отделкой. «Это дает хороший потенциал для зданий в бетоне, которые могут предложить помещения с отделкой по требованиям арендатора»,— отмечает эксперт.

По словам госпожи Хорошиловой, сейчас самые ликвидные бизнес-центры в центре Москвы быстро находят своих арендаторов, что уже в обозримом будущем приведет к вымыванию такого предложения. «Это станет толчком для дальнейшей децентрализации офисного сегмента и появления качественных предложений за пределами традиционных деловых кластеров»,— прогнозирует она. К будущим популярным локациям для качественного офисного сегмента относится район Ботанического сада с его универсальной транспортной доступностью и близостью нужной инфраструктуры.

Офисные площади в Plaza Botanica интегрированы с торговыми галереями Botanica Mall, что позволяет решить сразу две задачи. Для арендаторов бизнес-центра это наличие инфраструктуры. В торговом центре запланированы не только магазины и фитнес с авторской велнес-зоной, но и модный фудхолл с сезонными открытыми террасами, выходящими в парк.

Арендаторы торговых площадей в Botanica Mall, являющейся составной частью бизнес-центра Plaza Botanica, получают дополнительный трафик и из числа офисных сотрудников соседнего делового комплекса. Это не считая пассажиров, пользующихся ТПУ «Ботанический сад», находящемся в нескольких минутах ходьбы от Plaza Botanica.

Наконец, целевой аудиторией нового проекта станут тысячи жителей уже сложившейся застройки и резиденты «LIFE-Ботанический» и других построенных и строящихся в этой локации жилых комплексов. Это позволит арендаторам торговых помещений получить стабильный трафик на протяжении всей недели: в будние дни — сотрудники офисов, в выходные — жители района. Микс площадей с разным функционалом помогает добиться синергетического эффекта, и «Пионер», очевидно, просчитал успешность данной стратегии наперед.

Антон Боровой

Секретный присмотр

Любой, кто покупал квартиру в новостройке, знает: контролировать происходящее на стройплощадке сложно. Хотя бы потому, что на территорию стройки дольщиков не пускают из соображений техники безопасности и в первый раз они смогут внимательно осмотреть свою квартиру лишь после того, как дом введут в эксплуатацию. В текущем году примерно в таком же положении оказались и представители органов власти, которым контролировать застройщиков положено по роду деятельности. Причина — мораторий на проверки. Но означает ли это, что стройки остались без внимания?

— реалии —

АЛЕКСЕЙ СМЫШЛЯЕВ

Несмотря на мораторий на проверки, чиновники Москвы нашли способ контролировать ход строительства жилья

Новый формат

В Москве строится так много жилья, что оставить его без контроля просто невозможно. Такую мысль еще два года назад высказала председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова. А она знает, о чем говорит, ведь главная функция этого комитета правительства Москвы — контроль столичного долевого строительства.

Поводом для высказывания стал мораторий на проверки застройщиков, впервые введенный в 2020 году как одна из антикризисных мер для поддержки строительных компаний во время эпидемии COVID-19. В 2022-м такую же меру применили вновь — на этот раз как дополнительную помощь в период турбулентности в экономике, когда застройщики стали испытывать проблемы с рабочей силой, поставкой стройматериалов и строительного оборудования из-за границы, а также из-за снижения платежеспособного спроса на новостройки.

Однако из-за моратория контроль за стройками не исчез, просто изменился его формат. Теперь, чтобы не нарушать закон, он происходит при минимальном участии застройщиков, а в большинстве случаев — вообще без их присутствия. Механизм его проведения контролирующие органы детально отработали еще два года назад, а теперь продолжают применять на практике. Некоторые из этих способов могут взять на вооружение и дольщики, желающие держать руку на пульсе происходящего на конкретной стройплощадке.

Не посещая объект

Первая задача, которую решают контролирующие органы,— своевременный ввод новостроек. То есть чтобы застройщики не нарушали свои обязательства перед дольщиками. А если задержки по каким-либо причинам и случатся, чтобы они были минимальными и некритичными для покупателей новостроек, не превышая квартала или в крайнем случае — двух. Такой позиции придерживается Москомстройинвест и в 2022-м, когда части застройщиков разрешения на строительство автоматом продлили на год.

Чтобы понять, каков шанс достроить новостройку вовремя, нужно следить за скоростью строительства. Планируемые сроки строительства конкретного дома можно узнать из проектной декларации — сводного документа по каждой новостройке, который формирует сам застройщик и размещает в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте наш.дом.рф. В этом документе есть специальный раздел, где указано, когда новостройка должна быть готова, скажем, на 20%, а когда, например, на 80%.

Узнать, соответствуют ли планы реальности, можно, посетив стройплощадку. А можно и не вставая с дивана. По закону «Об участии в долевом строительстве», по которому в России возводятся почти все новостройки, застройщики обязаны регулярно размещать в ЕИСЖС актуальные фотоотчеты о ходе строительства. Кроме того, фото и видео, как правило, выкладывают на сайте новостройки и в соцсетях, так что материала для анализа предостаточно. Именно его теперь, когда введен мораторий на проверки застройщиков, внимательно изучают контролирующие органы. Точно так же могут поступать и сами дольщики, интересующиеся, как идут дела в их новостройке.

Если в результате анализа становится ясно, что скорость строительства ниже планируемой и шансы достроить дом вовремя невелики, Москомстройинвест начинает разбираться в причинах происходящего (а они могут быть самыми разными) и искать варианты помощи застройщикам. А в критических случаях организуются проверки с участием прокуратуры — они мораторием не отменены. К счастью, такие ситуации в Москве все же исключение, а не правило. Например, в сложном 2020 году, по данным Анастасии Пятовой, прирост проектов с задержкой сдачи составил лишь 5%, причем в большинстве случаев сроки продлевались не более чем на квартал. В нынешнем году пока ситуация не хуже.

Финансовые потоки застройщиков

Одна из главных причин, по которой строительство может задержаться, а иногда и вовсе приостановиться,— финансовая. Проверить, есть ли у застройщика проблема с деньгами, дольщикам очень трудно. Но непросто и контролирующим органам. И дело тут вовсе не в моратории на проведение проверок.

До середины 2019 года все застройщики были обязаны раз в квартал предоставлять контролирующим органам финансовую отчетность, по которой можно судить о финансовом состоянии застройщиков. Если застройщики этого не делали, пытаясь скрыть истинное положение вещей, или делали не вовремя, их штрафовали.

Однако с переходом на новые правила, когда новостройки стали возводить не на деньги дольщиков, а в основном на банковские кредиты (проектное финансирование), все изменилось. Те застройщики, которые строят на средства проектного финансирования, а деньги дольщиков до ввода дома в эксплуатацию хранят на специальных банковских счетах эскроу (а в Москве так сейчас возводится около 85% всех новостроек), в соответствии с законом «Об участии в долевом строительстве» предоставлять отчетность больше не обязаны. Теперь эта информация в том или ином виде есть лишь в разных банках, которые кредитуют строительство.

Таких в Москве не очень много: по данным Москомстройинвеста, 90% кредитов столичным застройщикам выдают пять банков — «Сбер», ВТБ, Россельхозбанк, банк Дом.РФ и Газпромбанк. Как бы то ни было, делиться информацией они не обязаны. Поэтому обнаруживать возможные финансовые проблемы приходится по косвенным признакам, например по тем же сдвигам сроков строительства.

А дальше все зависит от того, в чем именно заключается проблема. Возможно, застройщику вовремя не перевели очередной транш по кредиту, и тогда контролирующие органы выясняют в банке, почему так произошло и как ситуацию исправить. Или, например, подрядчики вовремя не получили деньги за выполненные работы, из-за чего приостановили стройку — тогда возникают вопросы уже к застройщику. И совсем другая ситуация, если выделенные средства расходуются не по назначению, хотя такое в Москве случается крайне редко.

Рейтинг застройщиков как итог проверки

Это лишь часть способов дистанционной проверки застройщиков. В реальности их гораздо больше — Москомстройинвестом разработана целая многофакторная система анализа. С итогом этого анализа скоро сможет ознакомиться каждый желающий: уже в сентябре Москомстройинвест в открытом доступе опубликует рейтинг столичных застройщиков, где все участники рынка получат цветовую маркировку: зеленую, желтую или красную.

Красным будут отмечены те, кто нарушает график строительства на полгода и более, а также допускает другие серьезные нарушения. Таких, по информации Москомстройинвеста, будет около 6%. В желтую зону попадут застройщики, которые также допускают нарушения, но менее критичные. Подавляющее же большинство застройщиков окажутся в зеленой зоне.

Впрочем, даже несмотря на такую позитивную картину, ослаблять контроль над застройщиками никто не собирается. А может, даже наоборот, особенно если это позволит уменьшить количество компаний-нарушителей и сделать процесс покупки квартир в новостройках еще более безопасным. Ведь в этом и заключается главная задача контроля.

Наталия Катина

Между чердаком и подвалом

— сегмент —

Стремясь повысить доходность и предложить рынку новые антикризисные форматы, девелоперы начали выводить на рынок апартаменты на цокольных и антресольных этажах в реконструированных зданиях. Участники рынка не находят плюсов проживания в них, но предполагают, что предложения заинтересуют инвесторов, рассчитывающих заработать на их сдаче непритязательным квартирантам. «Ъ-Дом» выяснил, стоит ли вкладываться в апартаменты нового формата.

На рынке бюджетных студий Москвы в третьем квартале впервые появились студии, расположенные на цокольных этажах и антресолях. Аналитики «Метриума» подсчитали, что пока речь идет о четырех таких проектах, где самая дешевая студия стоит 1,43 млн руб., или 196,9 тыс. руб. за 1 кв. м. Это значительно ниже среднего показателя по Москве, который, согласно подсчетам «ЦИАН.Аналитики», в сентябре составил 324,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Но есть нюанс. Все эти проекты — результат реконструкции коммерческих зданий, объектов, которые никогда не были жилыми, предупреждает управляющий партнер Domb00k Ирина Доброхотова. В «Метриуме» же указывают, что реконструкция велась не системной девелоперской компанией, а финансировалась группой частных инвесторов.

Синоним нестабильности

Аналитики не исключают, что подобные проекты продолжат появляться на рынке. По словам партнера агентства Est-a-Tet Владимира Моребиса, преимущественно они выходят на рынок в полностью реновированных зданиях советской постройки. Тенденция характерна как для рынка Москвы, так и Санкт-Петербурга: эти города объединяют высокая стоимость недвижимости, большое количество приезжих и спрос на аренду, отмечает эксперт.

Но главным фактором появления предложения апартаментов на цокольных и антресольных этажах управляющий партнер «Метриума» Надежда Коркка все же считает экономическую нестабильность: платежеспособность населения падает, а девелоперы ищут новые возможности для привлечения покупателей. Жить полноценно в подвальном помещении невозможно: здесь нет солнечного света, это маленькие, депрессивные, закрытые пространства, констатирует коммерческий директор Asterus Вера Стефан. Она убеждена, что подобные варианты подходят только для кратковременного пребывания. Минусы апартаментов на антресольных этажах часто определяются конструкцией. «Этаж могут построить из металлического каркаса с облегченными перекрытиями и перегородками, из-за этого шумы, вибрации ощущаются всеми его жителями»,— говорит госпожа Коркка.

Особый статус

Лоты в подвальных помещениях экспонируются в качестве апартаментов. Другого выхода нет, считает Вера Стефан: «Такие площади не соответствуют нормам инсоляции, пожарной безопасности, которые предъявляются к жилым помещениям». Разместить жилое помещение в цоколе тоже практически невозможно, если исходить из норм Жилищного кодекса и СНиПов многоквартирных домов, добавляет госпожа Коркка. Подобные варианты, по ее словам, возможны, если поменять назначение существующего помещения с жилого на нежилое.

Именно за счет подобных схем жилье на цокольных этажах, по словам Ирины Доброхотовой, встречается в старом жилом фонде, но оценить объем предложения сложно. Процесс перевода помещения Надежда Коркка называет крайне затруднительным: нужно доказать, что помещение соответствует нормам инсоляции, правилам пожарной безопасности и т. д. Кроме того, подобная схема потребует согласия всех жителей дома: подвалы и технические этажи — общедомовая собственность владельцев квартир.

В современных новостройках квартиры и апартаменты на цокольных и даже на первых этажах — редкость, замечает Ирина Доброхотова. Эти помещения девелоперы чаще используют в качестве коммерческих площадей для размещения объектов стрит-ритейла, частных детских садов, образовательных студий.

Классическое недовольство

Ничего удивительно в скепсисе участников рынка нет: не всегда пользуются высоким спросом покупателей и квартиры на привычных первых этажах. Подобные предложения имеют свои недостатки, с которыми многие не готовы мириться: высокий уровень шума, дефицит солнечного света, пыль и неприятные запахи, перечисляет Надежда Коркка. А жилье на последнем этаже, по ее словам, может вызвать скептическое отношение клиентов из-за рисков протечки кровли, поломки лифта. В жаркие дни такая квартира может сильно нагреваться, предупреждает господин Моребис. Но в целом, по его мнению, последний этаж для клиентов все же привлекательнее первого: «Есть покупатели, которые специально выбирают именно его».

К новостройкам перечисленные недостатки, по словам Надежды Коркки, обычно не относятся: в их случае к снижению стоимости лота скорее приведут неудачные виды из окна. Но госпожа Доброхотова говорит, что квартиры на верхних этажах все же могут стоить дешевле — девелоперы часто предлагают скидку в размере 1–5%.

Эксклюзивные особенности

В некоторых новостройках жилье на первых и последних этажах, напротив, предлагает оригинальные опции. В первом случае, по словам Веры Штефан, речь может идти об отдельном выходе на улицу и возможности организовать небольшое личное пространство, например террасу. Одновременно первые этажи часто пользуются спросом у маломобильных покупателей, семей с детьми. Замдиректора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов считает, что квартиры на последних и мансардных этажах могут быть не дешевле, а дороже других лотов: «Сверху открываются панорамные виды, тут часто расположены квартиры с террасами».

Отдельные квартиры и апартаменты в мансардных этажах, расположенных под кровлей здания, по наблюдениям Ирины Доброхотовой, проектируют довольно редко, так как это не всегда рационально. Надежда Коркка обращает внимание, что в Москве помещения в мансардах сейчас предлагаются только в одном элитном проекте в отреставрированном особняке по цене 1,68 млн руб. за 1 кв. м.

Альтернативой может стать квартира с мансардой в старом жилом фонде. Ирина Доброхотова замечает, что на рынке встречаются подобные предложения квартир на верхних этажах, в которых собственник обустроил и присоединил чердачное помещение. «Но зачастую такие предложения не узаконены»,— предупреждает эксперт.

Инвестиционные ограничения

Инвесторы к квартирам и апартаментам с особенностями традиционно относятся осторожно, и логика такого подхода понятна. Перепродать такие площади довольно сложно, предупреждает Надежда Коркка. Вариант скорее подойдет для собственного проживания или инвесторам, рассчитывающим заработать на аренде: средние ставки не будут расходиться с рынком. Аналогично и с мансардными площадями. «В хорошем районе их можно превратить в оригинальное арендное жилье с посуточной арендой»,— считает Вера Штефан.

Но вот варианты на цокольных и антресольных этажах, по мнению Надежды Коркки, все же будут пользоваться высоким интересом у инвесторов, особенно если их планируется сдавать в аренду. «Это самая доступная недвижимость в Москве, за счет чего объекты крайне ликвидны»,— считает она. Сергей Нюхалов говорит, что такое жилье может стоить в среднем на 15–20% дешевле других лотов в проекте, но к перспективе подобных вложений эксперт относится крайне сдержанно.

Апартаменты на цокольных этажах господин Нюхалов называет «инвестиционным продуктом на любителя». «Объект априори не обладает характеристиками качественного жилья, что влияет на состав потенциальных арендаторов»,— считает он. Для тех, кто снимает такие площади, это временное вынужденное решение отдельного проживания, предполагает Владимир Моребис. По его мнению, речь может идти о людях, которые работают вахтами, или о нетребовательных студентах.

Александра Мерцалова

Апартаменты не заселяются без ипотеки

— рынок —

с13

В то же время рынок строящегося жилья и апартаментов в целом показал более значительную динамику: по данным Dataflat.ru, в июне 2022-го цены на недвижимость в Москве в общем выросли на 12% год к году, до 335 тыс. руб. за 1 кв. м. Но и цены на апартаменты по-прежнему на 15–20% ниже, чем на квартиры, напоминает Кирилл Голышев, региональный директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers.

Покупатели, выбирающие именно апартаменты, объективно оценивают все нюансы владения и за их меньшую стоимость готовы к особенностям данного формата: невозможности регистрации, более высоким налогам и коммунальным платежам, добавляет Надежда Коркка. Но уровень благоустройства и социальных объектов в апарт-комплексах сейчас не хуже, чем в классических жилых комплексах, резюмирует эксперт.

Квартира или апартаменты

Впрочем, стимулировать покупателей привлекательными ставками и низкими ценами на апартаменты оказывается недостаточно. Девелоперы стали активно предлагать скидки в размере до 25% как на строящиеся апартаменты, так и на уже введенные, отмечает коммерческий директор ГК МИЦ Геннадий Дикалов. Так, в Level Group предлагают скидку 20%, в ГК «Гранель» на ряд лотов — 5–7%.

По данным bnMap.pro, сейчас в одном комплексе апартаментов готовы предложить дисконт 25%, еще в двух — 21% и 20%, таким образом, сверхбольшие скидки доступны менее чем в 3% проектах. Еще в 8% комплексов застройщики готовы предложить скидки 10–20%, добавляет Ирина Доброхотова. Но предоставление дисконта даже в размере 25% не гарантирует необходимого увеличения темпов реализации, так как такое предложение появляется на лоты в проектах, которые были заведомо переоценены, добавляет господин Дикалов.

Хотя в сегменте жилой недвижимости получить скидку может быть проще. Ситуация на рынке апартаментов сейчас несколько сложнее, чем на рынке жилья: застройщики предлагают дисконт при покупке такой недвижимости, но их размер ниже, чем у квартир, утверждает Надежда Коркка. На строящееся жилье можно получить скидку до 20%, в то время как в сегменте апартаментов она составляет в среднем не более 10%, добавляет она. Эксперт связывает это с тем, что жилые комплексы более масштабны, чем проекты с апартаментами, и за счет большего объема предложения застройщики способны предложить более существенный дисконт.

В последние несколько лет объемы строительства как жилья, так и апартаментов снизились, и в ближайшие годы эта тенденция сохранится, считает управляющий партнер ГК «Основа» Олег Колченко. При этом отсутствие льготной ипотеки на апартаменты и нерешенность вопроса об их статусе могут привести к более серьезному сокращению предложения в сегменте, добавляет он.

Доля апартаментов в объеме предложения и спроса уже перешла к снижению. По подсчетам директора по стратегическому маркетингу и продукту Level Group Александры Мамохиной, доля спроса на апартаменты в общем объеме продаж уменьшилась с 10% на протяжении последних двух лет до 6–7% в июне—июле 2022-го, а доля предложения такой недвижимости в тот же период показала падение с 25% до 15%.

Снижение спроса на апартаменты в долгосрочной перспективе приведет к значительному уменьшению количества таких проектов, соглашается директор по развитию сети апарт-отелей YE'S Антон Агапов. По его словам, уже сейчас наблюдается смещение интереса к сервисным апарт-отелям, что обусловлено наличием профессионального управления такими объектами и более понятным юридическим статусом.

Кирилл Голышев напоминает, что в Москве уменьшается количество участков под застройку жилья, поэтому апарт-комплексов, особенно в пределах Третьего транспортного кольца, напротив, может стать больше. Директор по маркетингу и PR проектной компании WE-ON Group Ксения Поленова говорит, что общее количество запросов застройщиков на проектирование апарт-комплексов уже восстановилось после временной просадки в марте—апреле.

Дарья Андрианова

ДОМ проект

Загородный эквилибриум по-русски

Вспомните дом на Лонг-Айленде, описанный Фицджеральдом в «Великом Гэтсби»: «точная копия какого-нибудь Hotel de Ville в Нормандии» с башенками, каменными медальонами и гирляндами — смесь барокко с неоклассикой. В подобном стиле фолли и с русским размахом — по моде того времени — строились многие особняки начала 2000-х годов на дорогих западных направлениях Москвы. Кажется, они всегда будут напоминать о том, что у взрослых тоже есть большие детские мечты в виде замков и они сбываются. Но эта эпоха уже уступила новому времени.

ПРЕДОСТАВЛЕНО «ГАЛС»

— подмосковье —

У состоятельных европейцев есть сложившаяся за столетия культура владения недвижимостью для отдыха: швейцарские шале в горах, фахверковые дома в Бретани и Шампани, лаконичные тосканские виллы с цветными ставнями. В России этикет загородной жизни еще только формируется и напоминает эквилибриум — поиск баланса между расточительностью и достаточностью. Вопрос, что брать за отправную точку в поиске идеального дома за городом. Наследовать ли ценности прежней усадебной и дачной жизни или отдать дань современности?

Респектабельные москвичи не ищут живописные пейзажи в других регионах. Их дома в получасе-часе от городских квартир. Отдохнуть душой и телом, избавить себя от суеты и почувствовать уверенность — мотивация современных покупателей загородных активов. Искать тихую гавань благонадежнее там, где меньше рисков и влияния внешних обстоятельств. Можно, подобно тургеневскому Николаю Кирсанову, в своем подмосковном гнезде искать «счастья в любви и духовной опоры в искусстве».

Отношение к дому также меняется. Внимание к деталям — уже не роскошь, это неравнодушие к своему быту, ценности каждого дня. Сдержанные североевропейские дома уже не кажутся скучными. Главное «сокровище» будет внутри. Дома оживляют нетиражными предметами и дорогим современным искусством, которое вдохновляет, заказывают гардероб стола, ждут текстиль с вышитыми фамильными монограммами. Земля вокруг дома равнозначно важна. Сад становится тайным местом для восстановления сил. И тут у каждого свои секреты: чаепитие на веранде, утренний променад по мокрой от росы траве, цигун на рассвете, вечернее слушание тишины.

В поисках идеального дома

Загородные места все чаще находят своих почитателей, просвещенных и замедляющих поток жизни, вдохновленных многообразием природы и научными трудами известного американского биолога-философа Эдварда Уилсона. К мысли о собственном доме и пасторальном пейзаже за окном приходят и все более молодые люди. Теперь загородная недвижимость вполне может быть вашей первой или единственной собственностью. Здесь можно найти качественные услуги и общение в своем кругу, так же, как в городе, поэтому многие не торопятся возвращаться с пандемийного пленэра. Неудивительно, что совокупный спрос за первое полугодие на премиальные загородные объекты вырос на 18% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, подсчитали в Intermark Real Estate.

Выбирать достойные дома отправляются по знакомым маршрутам «большой четверки»: Рублево-Успенское, Новорижское, Минское и Ильинское шоссе. Стоит заметить, что высокий спрос все еще сдерживается дефицитом предложения. Сегодня в престижном западном направлении представлено около 1,7 тыс. домов. Причем более 80% лотов, предлагаемых к покупке,— вторичный рынок.

Внимательный искатель красивой жизни на свежем воздухе знает, что после многих лет «штиля» на рынке загородной недвижимости девелоперы начали выходить в эту нишу. Новых предложений пока немного, но несколько премьер 2022 года внесли оживление и дали повод для светских разговоров, что предпочесть — участок на Новой Риге или коттедж рядом с Николиной Горой.

Для того чтобы найти идеальный дом, необязательно просматривать десятки вариантов. Для начала спросите себя, какой опыт вы хотите получить: наслаждаться уединением в большом «замке» с огромным парком или в спокойном современном интерьере с первозданным ландшафтом за окном. И далее уже можно детализировать свой запрос по многим критериям.

Впечатления, которые ищут искушенные люди в любой покупке, сводятся не только к характеристикам объекта и инфраструктуры поселка. Есть места, капитализация которых основана на сложившихся здесь культурных традициях. Это те самые «старые дачи», где живут поколениями именитые фамилии, где каждый уголок окутан историей и особой аурой добрососедства.

У Николиной Горы

Найти такие земли со своей мифологией места можно вблизи от границ старой Москвы. Через 20 с небольшим километров пути вы окажетесь на Николиной Горе. Живописное место недалеко от Звенигорода выбрали для себя в 1920-х годах члены кооператива работников науки и искусства (РАНИС). Его основателями были ярчайшие таланты и умы своего времени.

Первым председателем РАНИС стал полярник Отто Шмидт, соседствовали с ним академики Алексей Бах, Константин Островитянов и Николай Семашко. Среди известных никологорцев были: композиторы Сергей Прокофьев и Николай Мясковский, нобелевский лауреат Петр Капица, писатель Викентий Вересаев, Лиля Брик, Леонид Утесов. Здесь построили для себя дома внучка Василия Сурикова, жена Сергея Михалкова Наталья Кончаловская и купил дачу Святослав Рихтер.

Именитые жители здесь чувствовали себя свободно, будучи в своем кругу. Было в порядке вещей спонтанно заглянуть в гости и захватить с собой друзей. Летом присутствовали обязательный бадминтон и велосипеды. В конце августа никологорцы закрывали и закрывают до сих пор дачный сезон домашним турниром по волейболу, в который здесь играют все от мала до велика. В последние дни лета проходит и любимый всеми итоговый концерт детской студии хореографии, где в свое время давала дачным детям уроки балерина Большого театра Вера Свитинская. Летом же на веранде старого клуба играют для соседей альтист Юрий Башмет, флейтистка Татьяна Ларина, как делали это когда-то Прокофьев и Рихтер.

В воспоминаниях жителей высокого холма оживают походы на речку, где купались и ловили раков, прогулки по сосновому лесу, где не переставали удивляться редким диким анемонам, собирали землянику и белые грибы. И сейчас, спустя десятки лет, старые тенистые аллеи все так же густы, звенит тишина просек, а память места хранит его ауру. Такое же спокойствие наблюдается, пожалуй, только в соседнем Маслово.

Современная архитектура с пейзажем

Ильинское шоссе не застраивалось так интенсивно и плотно, как соседнее Рублево-Успенское. Поэтому новость о том, что скоро здесь появится премиальный поселок «Маслово Forest Club», стала главной на Николиной Горе нынешним летом. На живописном участке будут возведены 119 современных домовладений.

Природа здесь источник вдохновения и необходимый компонент для восстановления баланса и получения энергии. Сразу за территорией начинается сосновый лес корабельной высоты с большими папоротниками, грибами, вереском, малиной и иргой. До домашних песчаных пляжей и милых зеленых троп вдоль излучины Москвы-реки можно доехать за пару минут.

Наслаждаться русским пейзажем будущим жителям поселка помогут архитектурные решения. В отличие от классических дач Николиной Горы с острыми крышами в стиле модерн с обязательной застекленной верандой, новые коттеджи по большей части вдохновлены лаконичными объемами и органической архитектурой Фрэнка Ллойда Райта.

С современными формами девелопер поселка «Галс-Девелопмент» работает во второй раз. В соседнем «Березки River Village», расположенном на Рублево-Успенском шоссе в 10 минутах на автомобиле, резиденции также геометричны и эффектны в своей форме, лаконично декорированы и идеально вписаны в ландшафт.

В новом загородном проекте «Маслово Forest Club» компания предлагает понятную и актуальную концепцию. Коттеджи все двухэтажные, со свободными планировками. Внутри есть все атрибуты загородного комфорта и удовольствия от контакта с природой.

Когда почти две трети года погода не радует теплом, невозможно представить загородную жизнь без долгих медитативных вечеров у живого огня. Камин — особое удовольствие. Мягкий свет, потрескивание дров, запах смолы создают домашний уют. В паре с камином работает и еще одно загородное решение — терраса. Чтобы наблюдать эту авансцену дома, в коттеджах запроектировано панорамное остекление, которое кроме эстетического удовольствия от летних и зимних пейзажей несет еще и практическую пользу: дает много естественного света в гостиной. Все эти решения девелопер предусмотрел в каждом доме.

Стоит отметить, что наслаждаться пейзажами за окном будущие жители смогут из всех комнат, включая ванные. Естественный для загорода дневной сон в спальнях на втором этаже не потревожит даже очень шумное семейство. Из личных комнат предусмотрены и детские, и кабинет для уединения и размышлений. Площади коттеджей функциональные и демократичные — от 198 до 268 кв. м, участки — от 10 до 20 соток.

Рациональный взгляд на жилую среду, не перегруженную лишними метрами, комфортная инфраструктура для детей и для спорта, бесшовный Wi-Fi на всей территории, удобная логистика — эти преимущества премиального проекта привлекают молодых активных покупателей 30–40 лет, которые ценят мобильность. Расстояние до Москвы от «Маслово Forest Club» всего 28 км. Плюс на Ильинском шоссе почти не бывает пробок благодаря новой развязке в районе Красногорска. Можно выбрать маршрут и по Рублево-Успенскому шоссе, и по Новорижскому, а еще можно домчать до города за полчаса по платной трассе — Северному обходу Одинцово.

Тех, кто планирует проживание вдвоем, приятно порадуют необременительный для содержания метраж и размеренный темп жизни. Торопиться некуда. Разве что утром первыми за грибами в лес, а выйти на тропу из поселка очень просто: в нее переходит прогулочный бульвар. В решении повседневных забот поможет специальное мобильное приложение для жителей, в котором легко найти помощников по хозяйству или заказать уход за участком, включая стрижку газона или уборку снега. Поэтому за комфорт проживания даже в очень снежные зимы можно быть спокойным.

Визиты детей и внуков удобно спланировать: по соседству есть любимый никологорцами ресторан «Дача», большой семейный клуб с водным комплексом и санаторий управления делами президента. Впрочем, водный отдых будущие жители «Маслово Forest Club» могут устроить себе прямо на участке — большой запас воды в артезианских скважинах позволяет установить собственный бассейн.

Над красотой «Маслово Forest Club» работала команда известного бюро IND. В коллекции поселка представлено семь оригинальных проектов коттеджей. Чтобы мягко ввести архитектуру в ландшафт, объемы коттеджей решены лаконично и просто. Для отделки выбраны материалы, близкие по фактуре и цвету к природным элементам: планкен из натурального дерева, кирпич ручной формовки и декоративная штукатурка. Визуально и тактильно приятные, они еще и обеспечат ухоженный вид на много лет благодаря износостойкости. На выбор есть несколько насыщенных колористических решений фасадов. Дом Brownie отделан кирпичом шоколадного оттенка, дом Cloudy — дымчатым кирпичом. Дома Victory и Ivory в кирпиче молочного цвета, дом Berry украсят фасады насыщенного терракотового оттенка с вкраплениями светлого кирпича оттенка Tiffany.

Все «под ключ»

Интегрируя в новом проекте свой опыт девелопмента загородной недвижимости, застройщик проработал специальное меню дополнительных решений по благоустройству участка «под ключ» — этот инструмент нов и актуален для загородного рынка. Владелец может заказать самому застройщику, например, обустроить парковочное место, сделать террасу крытой, установить ограду и другие опции.

Кому-то для переезда за город нужны формальные причины и аргументы. При сегодняшней развитой инфраструктуре и сервисах, доступности любимых магазинов и хороших врачей даже за границами старой Москвы достаточно просто захотеть больше свежего воздуха и общения.

Москва прекрасна, но в большом городе новые социальные связи возникают с трудом, а рутина не помогает развиваться и слышать себя. В современном поселке то, что сближает людей и помогает построить добрососедские отношения, называют инфраструктурой. На самом деле, это очень простые вещи. Их чаще всего не замечают, когда жизнь входит в свое русло. Широкие тротуары, удобные для прогулок бульвары с авторским благоустройством, места выгула питомцев, безопасные покрытия на площадках и работающий в любой части поселка Wi-Fi. Кроме того, на территории «Маслово Forest Club» есть особое место, где соседи смогут устроить детский праздник или дружескую вечеринку.

От старых дач новые поселки не наследуют эстетику, но воспринимают положительный опыт жизни общим кругом единомышленников, который так ценит русский человек. Для тех, кто принимает уверенное решение о стабильном будущем, вложение в высококлассный загородный объект — сохранение капитала и возвращение былой уверенности жизни на своей земле. Строительство «Маслово Forest Club» уже начато, продажи стартовали в августе. Пока одни закрывают дачный сезон, другие открывают сделки. Финансовые условия на старте продажи весьма привлекательные.

Елена Иванова

ПОСЕЛОК ПРЕМИУМ-КЛАССА «МАСЛОВО FOREST CLUB»

Месторасположение	Московская область, Одинцовский район, д. Маслово
Девелопер	ГК «Галс-Девелопмент»
Архитектурное бюро	IND architects
Площадь поселка	30 га
Количество коттеджей	119 двухэтажных домов
Площадь коттеджей	от 198 до 268 кв. м
Высота потолков	3,15–3,23 м
Размер придомовых участков	10–20 соток
Транспортная доступность	28 км от МКАД, проезд через Ильинское, Новорижское и Рублево-Успенское шоссе, а также по скоростным трассам Северный обход Одинцова и Северному дублеру Кутузовского проспекта (запуск в 2023 году). 30 мин.— время до МКАД. 7 мин.— время от МКАД до «Москва-Сити» после запуска Северного дублера Кутузовского проспекта

ПРЕДОСТАВЛЕНО «ГАЛС»

ПРЕДОСТАВЛЕНО «ГАЛС»

ПРЕДОСТАВЛЕНО «ГАЛС»

ПРЕДОСТАВЛЕНО «ГАЛС»

Приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). | **Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор | **Сергей Вишневский** — руководитель фотослужбы | **Рекламная служба:** Тел. (495) 797-6996, (495) 926-5262 | **Владимир Лавицкий** — директор «Издательского синдиката» | **Халиль Аминов** — выпускающий редактор | **Ольга Еременко** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Галина Кожеурова, Екатерина Репях** — фоторедакторы | **Екатерина Бородулина** — корректор | Ограничение: 16+