

ДОМ



Стоит ли ждать повышения цен на московском и загородном рынке **2** |
Застройщики начали предоставлять рассрочки, которые выгоднее ипотеки **3** |
К чему приведет запрет мэра Собянина на новое строительство в центре Москвы **4** |
Чем интересна столица Олимпиады для частных инвесторов **6**

Если у человека есть деньги, он строит большой дом в престижном месте, если же кроме денег у него есть хороший вкус и желание быть оригинальным, он строит дом у именитого архитектора. Этот тренд появился у российских заказчиков относительно недавно, но уже успел себя оправдать. В том, что проект загородного дома от архитектора с именем, не только мода для состоятельных эстетов, но и надежный инвестиционный инструмент, убедилась **Ольга Мамаева**.

Именной вклад

ЭКСКЛЮЗИВ

Спрос на звезд

Кризис 2008 года не столько лишил российских архитекторов работы, сколько переориентировал их на внутренний рынок. Большие проекты либо были заморожены, либо и не начали реализовываться, зато частные заказчики, пусть в небольшом количестве, остались. Николай Лютоцкий, руководитель архитектурного бюро ЭЛИС, сетует: «У нас за последние три года число заказчиков сократилось в разы, из-за этого пришлось снизить цены в два-три раза, а дорогие известные архитекторы, такие как Сергей Скуратов, Михаил Филиппов, Николай Лызлов, Виктор Величкин, всегда при работе. Кризис почти никак не сказался на количестве заказов, которые они имеют, в том числе частных. Например, Николай Белоусов регулярно представляет проекты на выставке «Красивые дома» и каждая приносит ему не менее шести заказов. Далеко не все могут этим похвастаться».

Мода на дома от звездных архитекторов, появившаяся во второй половине «нулевых», сохранилась и сегодня. Более того, возможности выбора проекта в соответствии с бюджетом и запросами заказчика значительно расширились. Владимир Яхонтов, управляющий партнер «Мизель-Загородной недвижимости», отмечает, что до кризиса частные заказчики активно привлекали не только российских,



но и зарубежных архитекторов, например Эрика ван Эгерата. При этом эскизы проектов заказывались у западных звезд, а все работы, связанные непосредственно со строитель-

ством, вели российские специалисты, поскольку «наши технические нормы не стыкуются с европейскими». С другой стороны, сегодня люди, которые могут позволить себе дом

стоимостью от \$5 млн до \$15 млн, предпочитают уезжать за границу и строить жилье там. Оставшиеся в России готовые объекты, в том числе «звездные», широко распродают,

часто по заниженным ценам. Впрочем, на них тоже есть постоянный спрос.

Наведение моста

Москвич Юрий Бубакин, мечта о загородном жилье, шесть лет назад приобрел участок земли в близнецах Подмосковья и озабочился поиском опытного архитектора, умеющего работать со сложными пространствами. «У меня очень непростая конфигурация участка с пересеченным рельефом, большим глубоким оврагом и вековыми деревьями, разбросанными по всей территории. При этом я принципиально не хотел, чтобы в результате строительства дома первоначальный ландшафт был разрушен. Понимая сложность задачи, я устроил тендер — пригласил трех архитекторов, регулярно публикующихся в специализированных журналах, и предложил разработать идею деревянного дома для моего в общем небольшого участка. Единственная задача, которую на самом деле каждый из них для себя решал, сводилась к тому, чтобы заработать как можно больше денег, развернув масштабное строительство. Мне такой вариант категорически не понравился, поэтому на время пришлось отказаться от проекта. Потом я узнал про архитектора Николая Белоусова, который давно работает с деревом, имеет большой авторитет в профессиональной среде и, что главное, умеет нестандартно мыслить. Мы познакомились и начали работать».

(Окончание на стр. 7)

Попавшие под ЦКАД

инфраструктура

Еще бушуют страсти вокруг строительства трассы Москва—Санкт-Петербург, а на подходе уже новый повод для волнений: стартовало строительство Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Завершить строительство первого участка планируется в 2017 году, а всей трассы — к 2024 году. И понятно, что это может повлечь за собой большие перемены, в том числе и на рынке загородной недвижимости.

Планов громадье

ЦКАД — один из масштабных проектов последних лет. Судьба его была трудной: решение о строительстве дороги было принято постановлением Московской области от 30 декабря 2003 года, приступать к строительству собирались в 2008-м, но тут случился кризис и стало не до строек века.

В том, что дорога будет построена полностью и в срок, многие сомневаются до сих пор. Во многом потому, что не верят в действенность избранного механизма финансирования через государственно-частное партнерство. Оно предусматривает финансирование строительства и эксплуатацию дороги частным бизнесом — государство взяло на себя проектирование, разработку программ развития прилегающих территорий и общее управление через госкомпанию «Автодор».

Строить дорогу за госсчет будут только на одном бес-

платном отрезке — это пятый пусковой комплекс от трассы М-3 «Украина» до пересечения с будущей трассой Москва—Санкт-Петербург. Этот участок единственный пройдет по нынешнему малому бетонному кольцу и станет бесплатной альтернативой для второго и частично первого пусковых комплексов, к которым относится западная часть ЦКАД в той части, где трасса уходит дальше от Москвы, оглябая заповедные места Истринского района. Остальные участки ЦКАД будут платными. И именно в этом заключается объяснение того, почему дорога не строится по трассе малого или большого бетонных колец, хотя именно такой вариант предлагает экологи. Дело в том, что у платных автодорог должны быть бесплатные дублеры. Для ЦКАД таким дублером станет «бетонка».

По словам главы «Автодора» Сергея Костина, стоимость проезда по платным дорогам, включая ЦКАД, сейчас определена на уровне 1 руб./км для легковых машин, 2 руб./км для грузовиков и 4 руб./км для тяжелых грузовиков. На трассе Москва—Санкт-Петербург стоимость будет начинаться от 3 руб./км — и то противники этой трассы в газете «Химкинская правда жива» подсчитали, что дорога окупится через 600 лет. Эти подсчеты, безусловно, пристрастны, но и независимые эксперты не видят тут больших возможностей для извлечения прибыли.

(Окончание на стр. 5)



ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ

ТЕРРАСНЫЕ КВАРТИРЫ

В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

QUARTIERE
ITALIANO

ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

МОСКВА, ФАДЕЕВА, 4

28-000-28

ITALKVARTAL.RU

Реклама. Строительство ведется ООО «Сити Трейдиг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте www.italkvartal.ru