

**Д**

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

**Дом**

Четверг 28 августа 2014 №35

kommersant.ru

2 Малоэтажный жилой комплекс в Хамовниках: нетипичный проект в одном из самых престижных районов столицы

2 Зачем в новом поселке на Новорижском шоссе собрались строить самую длинную в Подмоскovie набережную и настоящий дворец пионеров



Экономкласс Подмоскovie в течение целого десятилетия пользовался спросом в основном из-за относительно низкой цены. Но буквально в последние несколько лет ситуация изменилась. Новые жилые комплексы ближнего Подмоскovie, оставаясь в низком ценовом диапазоне, стали площадкой для смелых архитектурных экспериментов. При этом что в Москве застройщики экономкласса по-прежнему стремятся к минимализму. Этот феномен исследует архитектурный критик **Лариса Копылова**.

## Архиинтересный тренд

— тенденции —

### Запросы и ответы

Мы живем с широко закрытыми глазами. Почему у нас в архитектуре царит безвкусица или, как выразился знакомый архитектор, невыразимая беспрецедентность? Русский средний класс хорошо образован, учит детей в лучших школах Москвы и европейских университетах, вдумчиво одет, разбирается в дизайне автомобилей. Почему везде хорошо, а в архитектуре плохо? Плохо — это когда человек своей особняк за несколько миллионов долларов окружает забором из профлиста (это как телогрейка поверх смокинга). Плохо — это панельные 30-этажные бараки, которые растут вокруг МКАД как грибы без парковок и инфраструктуры. Почему мы на это согласны? В Европе и Америке панельные районы снесли в 1970-х. В оставшихся живут безработные иммигранты, а отнюдь не средний класс. А у нас их по-прежнему вал — 80%. Почему такое несоответствие статуса, запросов и ответов? Не знаю. Но могу предложить архитектурные проекты, которые, на мой взгляд, соответствуют образу российского креативного класса и не уступают западным образцам, а в чем-то их превосходят. Наиболее яркие примеры — «Город набережных», «Микрогород в лесу», «Загородный квартал». Все три жилых комплекса — альтернатива безликим спальным районам. Все три задают новые стандарты жизни и архитектуры.

### Города за городом

**«Город набережных»** (Международное шоссе, 10 км от МКАД). Это один из нескольких «городов для жизни», придуманных архитектором Максимом Атаянцем и компанией Urban Group. Его главное ноу-хау — структура из искусственных каналов с прогулочными набережными, как в Венеции и Санкт-Петербурге. У нас даже в Москве нет такой роскоши, потому что набережные превращены в транспортные артерии. А там есть. И еще классическая архитектура, как в центре Москвы. Удивительно, но квартира там стоит в два с половиной раза меньше, чем в Бирюлево или Выхино, притом что добраться до цент-



В «Микрогороде в лесу» у каждой секции свой автор

ра из «Города набережных» можно и сейчас быстрее, чем с юго-востока Москвы, а после ввода новой Ленинградки ситуация улучшится. Отдельное спасибо за красивый кирпич трех оттенков, лепнину, деревянные карнизы, крыши из натуральной черепицы, невысокие дома от трех до восьми этажей, десятки типов квартир, включая двухэтажные, круглые квартиры в башнях и даже квартиры внутри моста. Если сравнивать с западными проектами в классическом стиле, «Город набережных» даст им фору. Качество архитектурной мысли как в премиум-сегменте, а цена как в экономклассе.

**«Микрогород в лесу»** (Пятницкое шоссе, 1,8 км от метро и 6 км от МКАД). Генпроектировщик и автор мастер-плана — Сергей Чобан, застройщик — Rose Group. Эта компания раньше работала на Остоженке и, уйдя за МКАД, сохранила уровень топ-архитектуры. Архитектура модернистская, строгая, но чтобы ее разнообразить, Чобан позвал известных российских и зарубежных архитекторов спроектировать отдельные секции домов. Видно, что фасады хорошо нарисованы, небанальные цвета и материалы тщательно подобраны. Жители получили индивидуальный стиль для каждого подъезда. Цена за квартиру 40 кв. м (вместе с машиноместом): от 6 млн руб.

с4

## Заграница не поможет

— деньги —

**Экономические санкции, введенные западными странами в отношении ряда российских банков, негативно скажутся на состоянии рынка отечественных новостроек, в один голос говорят эксперты. Особенно трудно придется новым игрокам, а также тем проектам, которые находятся на «бумажной» стадии.**

### Глубокая заморозка

У крупнейших банковских учреждений страны с 1 августа больше нет доступа к длинным дешевым деньгам стран — участниц Евросоюза, а американское фондирование закрылось для них еще раньше. Отсутствие этого доступа уже спровоцировало кризис ликвидности на российском банковском рынке, который, впрочем, по словам некоторых экспертов, в том или ином виде наблюдается с конца прошлого года и уже влияет на ситуацию с проектированием и строительством объектов.

В декабре 2013 года премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал распоряжение об учреждении экспертного центра «Заповедники России» на территории закрывшегося Байкальского целлюлозно-бумажного комбината. Проектировщики уже работали над концепцией, в течение прошлого года активно шла разработка документации под проект, в качестве банка-партнера должен был выступить

Внешэкономбанк. Но на данный момент из-за событий на Украине проект заморожен», — рассказывает Ен Ун Боку, генеральный директор «Century21 Римарком». Можно предположить, что и другие крупнейшие проекты комплексного освоения территорий попадут под удар, ведь их реализация рассчитана на годы, а финансирование осуществляется траншами и в условиях кризиса ликвидности надеяться на стабильное поступление денег по меньшей мере наивно.

### Кредит дам, но не вам

Для застройщиков жилья история с кризисом банковской ликвидности смягчается тем, что они, в отличие от девелоперов коммерческой недвижимости, могут привлечь деньги дольщиков. Тем не менее полностью построить жилой дом на средства граждан не удавалось практически ни одному из них, а доля банковского кредитования в жилых проектах колеблется в среднем от 40% до 70%, причем финансируют девелопмент в основном государственные банки. «Ставки в коммерческих банках несколько выше — пусть это 2–4%, но все равно общая стоимость кредита дорожает», — объясняет Алексей Могила, глава российского представительства Rossmils Investments. — Кроме того, только госбанки готовы давать долгие кредиты — на пять, семь и десять лет.

с3

**ЛАЙНЕР**  
Дом на Ходынке

**на 1 млн дешевле**

**Только в августе!**



**ХОДЫНКОЕ ПОЛЕ**



реклама



**МАГИСТРАТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
ООО «МАГИСТРАТ», услуги по сопровождению сделок с недвижимостью

+7 (495) **232-08-08**



**liner-dom.ru**  
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

Срок проведения акции с 01 июля 2014г. по 31 августа 2014г. Информацию об организаторе мероприятия, правилах его проведения, сроках, месте и порядке получения призов можно получить по тел.: (495) 232-0808

## ДОМ проекты

# Рядом с графом

Почти два года назад мы писали про жилой комплекс «Литератор» на улице Льва Толстого (см. Ъ от 22 ноября 2012 года). Это был малоэтажный, то есть нетипичный, проект в перспективном районе Хамовники. За это время район превратился в настоящего конкурента Остоженке, а проекту удалось сохранить уникальную для центра Москвы камерность: невысокие дома из красного кирпича и природного камня.

— ГОСКОМИССИЯ —

### Окружение улучшилось

Жилой комплекс «Литератор» расположен на улице Льва Толстого совсем рядом с домом-музеем писателя и одноименным парком. Площадка для строительства — это бывший пивоваренный завод, о котором напоминает работающий по соседству с домом пивной бар «Хамовники», специализирующийся на одноименном сорте пива. По проекту девелопер «Галс Девелопмент» даже сохранил старую кирпичную башню пивоварни — памятник истории 1860 года постройки. Когда началось строительство объекта, одним из его недостатков считалось неравномерное архитектурное окружение. Однако с того момента расположенный напротив деловой квартал «Красная Роза» был активно перестроен и серьезно разросся.

Более того, в его окрестностях открылось множество ресторанов и кафе, которые задали полноценное окружение для нового жилого проекта. Главная особенность «Литератора» — малозатяженность, и «Галс Девелопмент» удалось сохранить эту особенность проекта без изменений. Всего на участке площадью чуть более 2 га построено шесть жилых корпусов. Самый высокий из них шестнадцатиэтажный, остальные от двух до шести этажей, кроме того, есть еще несколько зданий общественного назначения. По сути, в самом центре Москвы появил-

ся проект, реализованный по параметрам, можно сказать, загородной застройки. Причем в «Литераторе» предусмотрены, в отличие от многих окружающих новостроек, в том числе совсем небольшие (по меркам элитного сектора) однокомнатные квартиры. Самая маленькая всего 76 кв. м. Это существенно, так как в районе Хамовников много офисов и представительств крупнейших компаний, в том числе международных — тех самых, которые расположились на месте до-революционных швейных фабрик.

### С опережением сроков

Несмотря на то что сроки сдачи Госкомиссии установлены на четвертый квартал текущего года, все основные работы на площадке компания обеща-

### ИТОГИ ГОСКОМИССИИ

**Обещали и сделали.** Полностью реализованы все обещания компании по инфраструктуре: фитнес-центр, выставочный центр, детская площадка, бизнес-центр, двухуровневая подземная парковка и премиальный супермаркет.

**Обещали, но не сделали.** С точки зрения инвестиционной составляющей проект неоднозначный. На начальной стадии квартиры здесь продавались по 400 тыс. руб. за 1 кв. м, при этом «стандарт» цены в элитном жилом комплексе в Хамовниках тогда составлял от 600 тыс. до 900 тыс. руб. Именно до такого уровня обещали довести цены в «Литераторе» в девелоперской компании к 2014 году, то есть к окончанию строительства. Таким образом, вложенные сейчас средства должны были принести от 30% до 50% годовых. В реальности квартиры в проекте слегка не дотягивают до этой планки и стоят около 540 тыс. руб. за 1 кв. м. Впрочем, как уверяют в компании, инвестиционная привлекательность вырастет еще как минимум на 20%, когда сдадут объект, а также появится ландшафтный дизайн.

**Не обещали, но сделали.** Изначально в рамках проекта предполагалось построить двухуровневую подземную парковку на 450 машиномест. В реальности в комплексе появилось более 500 машиномест, что уникально для центральной части Москвы.

ет закончить к концу сентября. На середину августа объект находится уже в максимальной стадии готовности, все корпуса достроены, а во внутреннем дворе рабочие монтируют гидроизоляцию и готовятся устанавливать сверху гранитные плиты, которыми будет покрыт двор. По сути, речь идет о полностью закрытой территории, на которой появятся сады для прогулок, детская площадка и зоны отдыха. Жители первых этажей также получат собственный выход во двор, как в загородных таунхаусах. Для центра Москвы это действительно уникальная возможность: проектов городских таунхаусов в центре российской столицы практически нет. Внутри двухуровневые квартиры с выходом во двор действительно напоминают загородные таунхаусы. Девелопер даже установил внутри деревянные лестницы для описания по БТИ.

Объект сдадут в одну очередь, поэтому к сдаче готовы все корпуса «Литератора». Причем если основная часть проекта представляет собой новое строительство, то один корпус, граничащий с федеральным парком Льва Толстого, представляет собой объект реставрации. Девелопер обещает закончить работы вовремя. В этом корпусе будет установлен бассейн длиной 15 м, а также появится фитнес-



центр — помещение компания планирует продать профильному оператору. В будущем судьбу фитнес-центра будут решать сами жители: как объясняет девелопер, комплекс могут закрыть для посетителей со стороны, в том числе жители самого этого корпуса. В здании помимо фитнес-центра предусмотрены два апартаментных помещения площадью 207 кв. м с выходом на крышу, а также небольшое количество офисов. На крыше этого корпуса также видна местная достопримечательность — та самая труба исторической солодовни, по сути являющаяся отметкой максимальной местной высоты. В настоящий момент труба используется как элемент декора. Рядом с этим историческим корпусом должен быть готов корпус, который возводит своими силами в прошлом инвесторы проекта, развивающие свою часть самостоятельно. По договору они должны завершить работы одновременно с «Галс Девелопмент». В целом территория жилого комплекса полностью закрыта, по периметру установлен безопасный контур с множеством видеокamer.

### Кирпич и камень

С точки зрения инфраструктуры жилого комплекса представляет множество возможностей. Помимо фитнес-центра и офисов, угловой корпус «А» будет нежилым: в нем откроются су-

пермаркет и выставочный центр. Всего проект предусматривает строительство 67 тыс. кв. м жилья, в том числе 182 квартир. На такой небольшой объем в жилом комплексе предусмотрено двухуровневый паркинг на 516 машиномест — это больше, чем компания обещала построить по проекту и с точки зрения соотношения машиномест на одну квартиру является абсолютным рекордом для проектов в центре Москвы.

Жилой комплекс возведен по уникальному проекту, предусматривающему чередование корпусов из красного кирпича и природного камня немецкой породы. Причем кирпичные стены выполнены из пяти видов кирпича, перемешанных в случайном порядке. На последних этажах нескольких корпусов выставлены на продажу квартиры с открытыми террасами. Если стоимость квадратного метра в проекте составляет в среднем 540 тыс. руб., то открытые террасы девелопер предлагает с коэффициентом 0,3, а застекленные балконы с понижающим коэффициентом 0,5. Кроме того, в каждой верхней квартире предусмотрена возможность легального оборудования камин. Все балконы в проекте выполнены из природного камня и представляют собой фактически каменные гrotты с панорамным остеклением. Это означает, что на балконах нельзя менять внеш-

ний вид стен. Особая гордость девелопера — панорамные трехрамные стекла, выполненные на заводе в Германии из стекла особой прочности. В каждой квартире также будет предусмотрено единая внутренняя система вентиляции и отопления. В частности, радиаторы будут расположены у окна и встроены прямо в стяжку пола, а сверху они будут закрыты решеткой для безопасности.

Единственное, что портит единый внешний облик «Литератора», — это старая белая стена расположенного за комплексом Института глазных болезней, однако в «Галс Девелопмент» уже нашли решение: с внешней стороны стену собираются закрасить картиной. Для этого компания уже пригласила художника — в компании не исключают, что основной сюжет будет связан с расположенной рядом усадьбой Л. Н. Толстого. Также уже известны расценки на услуги управления. В будущем сами жители будут выбирать форму управления объектом, однако пока «Галс Девелопмент» провела тендер на выбор управляющей компании. Расценки в настоящий момент составляют 130 руб. за 1 кв. м. Таким образом, за апартамент площадью 207 кв. м придется платить около 26 тыс. руб. в месяц, что не так уж много, если сравнить с другими подобными объектами.

Алексей Лоссан

## «Рига» в квадрате

— ПОДМОСКОВЬЕ —

Казалось бы, чем еще может удивить покупателя загородной недвижимости Новая Рига, на которой уже сейчас есть буквально все, кроме разве что лояльных цен? Оказывается, при желании девелоперам и это по плечу — даже тем, кто предлагает не участки, а готовое жилье.

### Как завещал великий Райт

Поселок «Рига! Рига!» расположен на Новорижском шоссе, в 16 км от МКАД, то есть в центре самого престижного уголка Подмосковья (не считая Рублевки). По ценнику, который сейчас начинается от 8,25 млн руб., он гораздо лояльнее своих соседей. Аналогичные по бюджету предложения есть лишь дальше — за 50-м км, где территория уже считается менее престижной хотя бы потому, что более удалена от Москвы.

Однако сам по себе ценник был бы не слишком весомым аргументом за (тем более что в данном случае речь все же идет не об отдельно стоящих коттеджах), если бы не подкрепился другими деталями. Среди них — качество строительства и особенности архитектуры, которые вполне достойны именно этой части Новорижского шоссе. Проектировали «Ригу! Ригу!» известный поклонник архитектурного стиля Фрэнка Райта архитектор Андрей Коноков и авторы нашумевшего в 2013 году поселка «Радость» архитекторы из творческого дуэта «Арх 2.0» Алиса Морозова и Зоя Волкова.

Смысл архитектурного стиля Райта в том, что строения пытаются максимально растворить в окружающей природе, а природу по максимуму впустить в дома. Отсюда высокие потолки (3,2 м) и огромные окна, в большом количестве присутствующие на обоих этажах и позволяющие выполнить любую организацию внутреннего пространства. Отсюда же высланные мягкой черепицей Tegola покатые крыши, помогающие и шум дождя приглушить, и уборку снега облегчить, и создать под кровлей мансарду. Конструктив домов выполняется из массивных энергоэффективных кирпичных блоков, производимых под австрийским брендом Wienerberger, который предпочитают использовать в элитных поселках. Их особенность в том, что даже без дополнительного утепления они дают возможность поддерживать температуру в помещении на комфортном уровне и зимой, и летом. А для внешней отделки используются дорогостоящие бельгийские кирпичи ручной формовки, патинированные под старину, что тоже больше характерно для проектов высшего статуса. Кстати, последние санкции, введенные Россией по отношению к продукции,



импортируемой из ряда европейских стран, ни на внешнем облике, ни на качестве строительства поселка никак не отразятся, даже если под запрет попадут поставки конкретно этих строительных материалов: те, что требуются для возведения первой очереди, уже закуплены в полном объеме и завезены на территорию «Рига! Рига!», на будущий год производитель пообещал наладить их выпуск в России.

### Не классические таунхаусы

Первая очередь — это исключительно таунхаусы площадью либо 125 кв. м, либо 164 кв. м. Это редкий пример на рынке, когда, изначально планируя ввести в проект более компактные и дешевые предложения (квартиры по 40–100 кв. м в малоэтажных домах), строить начинают не с них, а с более комфортных для проживания типов жилья. Но в данном случае это логически оправданно. Во-первых, дорогое жилье окажется на периферийных, более тихих территориях поселка. Причем террито-

рию, прилегающую к Новорижскому шоссе, шум которого, впрочем, и сейчас слышно лишь при восточном ветре (а такое направление воздушных потоков не слишком характерно для подмосковной розы ветров), дополнительно оградят крупномерами: их уже нынешней осенью посадят вдоль внутреннего периметра поселка. А во-вторых, это позволяет каждую последующую очередь возводить изолированно, не мешая тем, кто уже заселился: строительная техника через уже сданные территории проходить не будет.

Сами таунхаусы тоже не вполне классические: соседние секции в них граничат друг с другом не только торцевыми стенами, но и задними. В результате индивидуальные участки не с противоположной стороны от входа, а перед ними, где, кстати, вынесенная далеко за пределы дома скатная крыша одновременно служит навесом для автомобилей: под ней при каждой секции поместятся по две машины. Еще одно следствие такой компоновки таунхаусов: соседней на одной и той же стороне оказывается го-

раздо меньше, чем это бывает обычно, — от двух в четырехсекционных домах (таких в первой очереди строительства будет парочка) до пяти в десятисекционных (их сейчас строится три). В шести оставшихся зданиях будет по шесть секций — по три с каждой стороны.

Уже к началу продаж их коробки смонтированы до уровня крыши, так что строительные особенности поселка можно оценивать не только по документам и макету, но и воочию. Остало завершить кровельные работы, выполнить внешнюю отделку. В базовом предложении для покупателя предлагается свободная планировка без отделки и с введенными в дом коммуникациями.

Есть опция «дом с отделкой от девелопера». Покупателю будет предложена отделка всех внутренних помещений с финишным покрытием (обои, плитка) разводкой всех коммуникаций, финишным потолком, встроенными светильниками, межкомнатными дверями и даже укомплектованными конечными приборами санузлами. Все это богатство предлага-

ется по цене 14 тыс. руб. за 1 кв. м и может быть включено в ипотеку.

На все работы, включающие обустройство территории и замену временных внутрипоселковых дорог на постоянные, отводится больше года. Время рассчитано с большим запасом на случай, если зима выдестся снежной и морозной, а будущая весна — поздней. Кроме погоды, на скорость стройки ничто повлиять не может. Строительство ведется на собственные средства девелопера, банковские кредиты на данном этапе не привлекаются, строительные материалы уже закуплены, так что ни внешние, ни внутренние экономические факторы на проекте сказаться не могут. Что же касается коммуникаций, с ними все просто и прозрачно. Сами мощности уже имеются, а технические условия на присоединение и по газоснабжению, и по электроснабжению тоже получены.

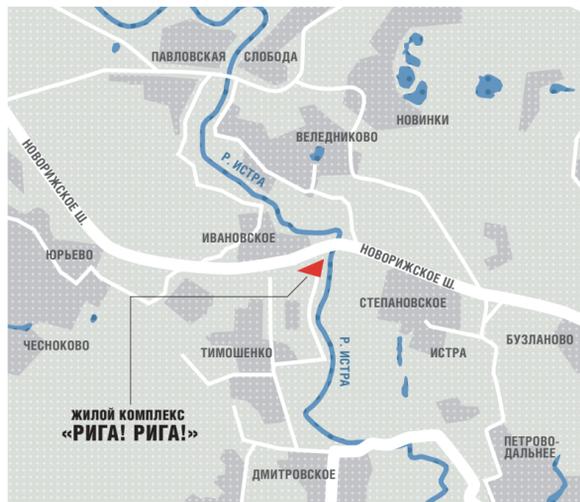
### Вплоть до двorca пионеров

«Рига! Рига!» позиционируется как семейный поселок. Не зря же на его территории запланировано целых 27 площадок для игр, спорта и отдыха. Часть из них размещат между зданиями, часть — на набережной протекающей по границе поселка реки Истра. Река сама по себе неширокая, но с песчаным дном, чистой водой и обилием рыбы, неслучайно сюда иногда заходят рыбаки. Чтобы не мешать им рыбачить и не нарушать Водный кодекс, но при этом не лишать поселок охраняемой территории и одновременно не позволять юным жителям «Рига! Рига!» бесконтрольно залезать в воду, немного отступив от береговой линии, возведут ограждение. В нем будет множество калиток, которые будут открываться электронными ключами — их выдают всем проживающим в поселке.

А уже на территории самого поселка на всем протяжении набережной появятся и зоны барбекю, и прогулочные дорожки, и площадки для активного отдыха и многое другое. Причем площадок-трансформеров, которые в зависимости от необходимости используются для одних игр, то для других, здесь не будет: пространство позволяет каждую из них организовать отдельно, да и оборудовать более качественно: таким образом, тут запланированы коробки для хоккея, футбола, баскетбола. Что касается спортивных дорожек, то сначала их хотели вымостить бетонной брусчаткой, да потом вспомнили о любителях кататься на роликах и о мамах с новомодными колясками, в которых у детей зубы от брусчатки стучат. В итоге часть дорожек будет с твердым покрытием. Кстати, набережная зона объединит «Ригу! Ригу!» с соседним поселком Crystal Istra общей прогулочной территорией протяженностью около 2 км — самой большой в ныне существующих подмосковных загородных комплексах, примыкающих к естественным водоемам. Ей смогут пользоваться жители обоих поселков. То же самое касается и остальной детской инфраструктуры. В итоге самые юные жители «Рига! Рига!» получат доступ, например, к минигорнолыжному спуску с подъемником, который из-за специфичной рельефа уже реализован у соседей.

Но и это еще не все. Главные фишки проекта появятся в третьей очереди поселка: здесь будут собственный детский сад, начальная школа и двухэтажный детский досуговый центр, который решили назвать «Дворцом пионеров». По обилию различных секций он действительно будет напоминать те, что когда-то существовали в нашей стране. Так, на первом этаже разместятся спортивные залы, где будут проходить занятия олимпийским тхэквондо, дзюдо, боксом и спортивными танцами, на втором будут работать различные кружки и студии, а по выходным будет действовать православная воскресная школа. Тем, кому и этого покажется мало, к услугам обильная внешняя инфраструктура. В радиусе 3–10 км от поселка есть несколько частных и хороших государственных школ, медицинские и развлекательные центры и многое другое. К тому же удаленность от Москвы всего на 16 км при желании позволяет в полной мере пользоваться и столичной инфраструктурой, каждый день возвращаясь в свой загородный дом. Продолжающаяся сейчас реконструкция Новорижского шоссе поможет стать не должна: ее завершат даже раньше, чем будет сдана первая очередь поселка. А это случится в четвертом квартале 2015 года. Так что, возможно, первые новоселы 2016 год встретят уже в новых домах.

Наталья Павлова-Каткова



### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «РИГА! РИГА!»

Местоположение:	Новорижское ш., 16 км от МКАД
Площадь территории (га):	23
Статус земли:	малозатяжное жилищное строительство
Вид недвижимости:	таунхаусы, квартиры
Площадь таунхаусов (кв. м):	125 и 164
Участки (соток):	1,5–3
Цены (млн руб.):	от 8,25
Договор с покупателем:	ДДУ
Квартиры второй очереди (кв. м):	40–100
Инвестор, девелопер и генподрядчик:	группа компаний «Амтек»
Заказчик и застройщик:	M9 Development
Архитекторы:	Андрей Коноков, Алиса Морозова, Зоя Волкова
Начало строительства:	второй квартал 2014 года
Окончание строительства первой очереди:	четвертый квартал 2015 года
Завершение строительства всего поселка:	второй квартал 2018 года

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** высокая транспортная доступность, обилие внутренней и внешней инфраструктуры, собственная береговая линия, высококачественные строительные материалы, разумные цены. **Отрицательные:** слышимость Новорижского шоссе в части поселка, небольшой выбор площадей

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Избегая неликвида

Поток частных вложений в московскую и подмосковную недвижимость во втором квартале текущего года существенно снизился. Списать это явление на один только сезон отпусков не получится: свою роль играют и усиливающееся напряжение политической и макроэкономической обстановки, формирующее отсутствие уверенности в будущем рынка, и тот фактор, что основная часть инвесторов активно покупала строящиеся объекты начиная с конца 2013 года, а следовательно, объем инвестиционных денег несколько уменьшился. В этих условиях особое значение приобретает разработка новых подходов к стратегиям инвестирования, говорят эксперты.

— стратегия —

### Зима-лето

Зимой, с началом банковского кризиса, который плавно продолжил резкими скачками курса рубля к основным валютам, недвижимость стала особенно привлекательным инструментом если не для преумножения, то хотя бы для сохранения денежных средств. Уже за первый месяц текущего года, по данным «Метриум Групп», количество новых квартир в продаже уменьшилось почти на 16% по сравнению с концом 2013 года. Как утверждают в «МИЭЛЬ-Новостройках», в феврале был отмечен рост продаж на 44% по сравнению с январем.

Покупательская лихорадка продолжалась вплоть до мая, когда инвесторы наконец решили сделать передышку и ажиотажный спрос сменился обычным, вернув рынок к традиционным среднемесячным показателям. Лето вступило в свои права, и, как свидетельствуют цифры, предоставленные управлением Росреестра по Москве, все показатели, в мае за счет длинных выходных резко просеившие, в последующие месяцы выравнивались медленно и апрельских значений пока не достигли. Если в апреле было зарегистрировано 1819 договоров участия в долевом строительстве, а в мае их было всего 1516, то в июне и июле — 1802 и 1638 соответственно.

Как начнется новый деловой сезон, пока не очень ясно. Эксперты говорят о том, что большинство инвесторов взяли паузу, намереваясь дождаться финала противостояния между Украиной, Евросоюзом и США, с одной стороны, и Россией — с другой. Неясна также и ситуация с положением дел в экономике внутри страны. «В условиях замедления темпов экономики на рост рынка

никто не настроен», — считает Ирина Могилаева, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed.

### Оценка ликвидности

Те же инвесторы, которые по разным причинам предпочли остаться на рынке, тщательно выбирают объекты для вложения средств, присматриваясь в первую очередь к самым ликвидным из них. Причем сейчас это утверждение справедливо для любого сегмента рынка.

«Инвесторы по элитной недвижимости, которые вернулись из-за рубежа, находятся в состоянии ожидания, не принимают успешных решений, но периодически выхватывая наиболее ликвидные предложения с точки зрения расположения объекта и его стартовой цены», — рассказывает генеральный директор Troika Estate Татьяна Крючкова. «Сейчас наступило время инвесторов-мародеров (или, иначе говоря, лондонских инвесторов), которые в любом сегменте выкупают объекты с дисконтом 40–50%», — подтверждает слова коллеги Алексей Аверьянов, генеральный директор Vesco Group.

Надо отметить, что тренд приобретения активов за рубежом сменился на противоположный: россияне стали вкладывать в недвижимость у себя дома. «Перемена покупательского вектора с зарубежного рынка недвижимости на отечественный определенно заметна. Люди стремятся купить такие объекты, которые из-за своих уникальных характеристик в будущем не потеряют в цене, а наверняка и приобретут», — утверждает Екатерина Румянцевна, председатель правления Kalinka Group. При этом на повестке сегодняшнего дня — вложения не столько с целью преумножения капитала, сколько с целью его сохранения, и это абсолютно обоснованно и логич-

но в период экономической турбулентности, замечает эксперт.

### Спортивная составляющая

Инвестиционную привлекательность любого проекта определяют несколько основных факторов, среди которых расположением объекта занимает одно из ведущих мест. «Большой интерес для инвесторов представляют районы, находящиеся на этапе своего развития, где ценовой потенциал еще не исчерпан», — замечает Екатерина Гурьева, директор департамента продаж проекта «ВТБ Арена Парка».

Так, например, район «Динамо», изначально обладающий уникальными характеристиками — расположен близко к центру, вокруг сосредоточены удобные транспортные развязки, имеются две станции метро, был в течение долгого времени незаслуженно забыт девелоперами и почти не развивался. Теперь же, когда здесь строится новый современный городской ансамбль, в котором будут гармонично соседствовать пятизвездный отель Hyatt Regency, Petrovsky Park, четыре офисных здания класса А, шесть корпусов апартаментов бизнес-класса с полностью жилой концепцией, а также спортивные и образовательные инфраструктурные объекты, район ожидает коренные перемены и новое качество жизни.

Развитию района, в свою очередь, способствует появление объектов качественно нового уровня. Причем инвестору особенно важно, выбирая объект, остановиться на таком, чья концепция, что называется, опережает время. Ведь довольно часто проекты «морально устаревают» до того, как их успевают построить. Но если те, кто покупает жилье исключительно для себя и собирается жить в нем многие годы, готовы на какое-то вре-

мя смириться с таким положением вещей, то у инвестора подобный объект может просто зависнуть на вторичном рынке, а вместе с ним зависнут и деньги, вложенные в покупку.

А вот «дома будущего», где применяются инновационные технологии, концепция тщательно разработана, предусмотрена вся необходимая инфраструктура, пользуются впоследствии устойчивым спросом как у покупателей на вторичном рынке, так и у арендаторов качественного жилья и офисов. «Покупая недвижимость в таком проекте и в таком районе на начальном этапе строительства, можно заработать «премию» не только за счет роста стоимости квадратного метра по мере приближения сдачи объекта и получения собственности, но и за счет роста потенциала района», — уверена госпожа Гурьева.

А центром притяжения в проекте «ВТБ Арена Парк» станет возрожденный стадион «Динамо», вмещающий под одной крышей стадион, арену и досугово-развлекательный центр. Кроме того, в проекте предусмотрено строительство здания для Академии спорта «Динамо», так что можно предположить, что заядлые спортсмены найдут для себя немало новых возможностей, выбрав апартаменты как место своего основного проживания.

### Метро где-то рядом

Другой сильнейший фактор привлекательности объекта — его транспортная доступность. «Самые интересные активы на жилом рынке — одно- и двухкомнатные квартиры, расположенные в центре города либо близко к нему, а также в более удаленных, но благополучных районах рядом с метро», — считает Павел Луценко, генеральный директор портала «Мир квартир».

С этим согласен и Александр Энгель, руководитель отдела новостроек ГК МИЦ. Компания строит объекты в Коммунарке — районе, в котором транспортная доступность пока далека от идеальной. Однако, считает эксперт, к моменту открытия станции метро «Терешково» стоимость квадратного метра здесь увеличится. Произойдет это до конца 2017 года, так что основания для оптимизма у инвесторов есть, и весьма существенные.

В проекте «Татьянин парк», который ГК МИЦ строит в Коммунарке, активному отдыху будущих жителей также уделили много внимания. Здесь запланирован центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м, планируется строительство 900-метровой велосипедной дорожки, а также будут оборудованы беговая дорожка шириной 2,25 м и скейт-парк для катания на роликах, скейтбордах и велосипедах. Кроме того, в жилом комплексе заранее позаботились о низкой плотности жилой застройки. По словам господина Энгеля, показатель плотности здесь составляет 7,8 тыс. кв. м на 1 га при нормативе 8,8–12,6 тыс. кв. м на 1 га. Это означает, что воспользоваться досуговой инфраструктурой смогут все желающие, а не только те, кто раньше встал и прибежал.

### Арендный доход

В период экономической нестабильности, когда продажи останавливаются или даже падают, у инвестора остается возможность получения дохода от сдачи квартир в аренду. Как показал опыт предыдущего кризиса, многие люди, отказываясь временно от покупки собственной квартиры, пополняют ряды арендаторов и обеспечивают высокий спрос на этом рынке.

«Инвесторы, которые в кризисные 2008–2009 годы ушли в арендный бизнес, предпочитают рентный бизнес другим инвестициям (депозиты, ценные бумаги и проч.) не только с точки зрения средней доходности, но и надежности», — утверждает Алексей Белоусов, коммерческий директор Capital Group.

Он приводит в пример расчет доходов от аренды в ЖК «Аэробус». «На момент ввода в эксплуатацию, в конце 2008 года, стоимость 1 кв. м равнялась \$4 тыс., — рассказывает Алексей Белоусов. — С учетом затрат на ремонт и меблировку стоимость 100-метровой квартиры составила \$500 тыс. Средняя ставка аренды — примерно \$3 тыс. в месяц, эксплуатационные расходы — порядка \$3 тыс. в год. Путем простых арифметических вычислений чистый доход за вычетом 6% налога составит \$31 тыс. в год, обеспечивая доходность на уровне 6% годовых в валюте. При этом с 2008 го-

да стоимость квартиры выросла до \$700 тыс. Таким образом, суммарная доходность (аренда и увеличение стоимости квартиры за шесть лет) от момента вложений составляет \$350 тыс., или почти 12% годовых в валюте».

Опыт последних пяти-шести лет свидетельствует о возможной доходности инвестиций в недвижимость (аренда и рост стоимости 1 кв. м) в размере 10–15% годовых в валюте. При этом доля рентного дохода может достигать и до 50% от общей прибыли.

«В арх-проекте «Лица», реализуемом компанией на Ходынском поле, благодаря качественной отделке апартаментов, инновационной составляющей и богатой инфраструктуре (собственный фитнес-клуб, дворовой Wi-Fi кинотеатр, кафе с летней террасой, room-service и проч.) мы рассчитываем, что арендные ставки превысят средние показатели на аналогичное жилье в полтора раза, обеспечив доходность на уровне 7–8% годовых в валюте», — заключает Алексей Белоусов.

### Кроме цен

Эксперты, опрошенные «Ъ-Домом», рекомендуют инвесторам не ориентироваться в первую очередь на цену объекта, которая может показаться соблазнительно низкой, но сопоставить этот показатель с другими характеристиками: локацией, транспортной доступностью, наличием отделки, оснащением проекта спортивной, а также развлекательной инфраструктурой.

Нелишним будет рассмотреть также возможность в будущем сдавать приобретенный объект в аренду, в том числе с помощью управляющей компании, которая в ряде случаев берет на себя риски простоя, выплачивая собственнику постоянный, ни от чего не зависящий доход.

Кроме того, полезно проанализировать ситуацию на вторичном рынке того района, где приобретается объект. Есть ли в его пределах аналогичные проекты на той же стадии готовности, в чем их отличия, в какой период построена большая часть зданий в районе, велико ли предложение на вторичном рынке и разбор цен на нем — эти вопросы стоит задать себе до, а не после покупки.

**Владимир Абакумов**

## Заграница не поможет

— деньги —

Ряд девелоперов уже принял решение не начинать новые проекты, свидетельствует Григорий Длуги, директор по продажам коммерческой недвижимости MR Group. Другие, чей доступ к финансированию еще не приостановлен, собираются выводить новые точечные проекты с расчетом, что через два года, на выходе этих объектов, экономический рост восстановится. Так, по сведениям «Пересвет Инвеста», в июле только на рынок «старой» Москвы вышло семь новых жилых объектов в разных округах.

Помимо повышения ставок банки теперь постараются ужесточить требования к застройщикам и подрядным организациям. Это приведет к тому, что на рынке останутся только сильные игроки. «Крупным игрокам строительного рынка ограничение рублевого финансирования и сворачивание строек не грозит», — отмечает Дмитрий Овсянников, генеральный директор «Ипотек.ру».

### Где деньги лежат?

Очевидно, что девелоперы проектов, использующих фондирование западных банков, и особенно те, чьи проекты находятся на достаточно высокой стадии реализации, постараются перекредитоваться в российских банках, считает Сергей Свиридов. Однако отсутствие так называемых дешевых западных денег приведет к тому, что внутреннее кредитование станет дороже, а следовательно, полагают эксперты, перекредитованные проекты вряд ли окажутся успешными для застройщиков.

Правда, деньги могут прийти в Россию не только из Северной Америки и Европы. Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ и другие банки активно ищут и уже имеют налаженные контакты с китайскими банками. Поэтому в ближайшие два-три месяца на российский рынок появятся деньги из Китая, уверен Алексей Могила, и в какой-то степени этими финансовыми потоками ситуация будет компенсирована. С ним согласен председатель правления группы ЛСР Александр Вахмистров: «Помимо США, Европы, Канады есть еще Азия: Китай, Сингапур, Гонконг и

другие страны. В условиях глобальной экономики полностью закрыть доступ к зарубежным деньгам невозможно никакими санкциями».

В свою очередь, Георгий Длуги полагает, что застройщики постараются повысить процент финансирования строительства за счет продаж. Мария Котова, партнер, исполнительный директор Knight Frank Russia & CIS, указывает на то, что в строительстве до сих пор не используются коллективные инвестиции, которые также могут стать дополнительным ресурсом. А в ГК ПИК отмечают, что у девелоперов, как правило, существует подушка в виде земельного банка, которая позволяет работать и строить несколько лет без привлечения финансирования на приобретение новых проектов.

Но в конечном итоге девелоперы будут вынуждены снизить аппетиты по рентабельности, так как не смогут компенсировать все потери за счет физических лиц. В этом уверен председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко.

### Ипотека без спроса

Другую опасность для застройщиков, и куда более серьезную, может принести повышение ипотечных ставок, которое почти все эксперты при отсутствии возможности рефинансирования кредитов на Западе считают неминуемым. В конце июля ЦБ РФ в очередной раз повысил базовую процентную ставку, аргументировав это увеличением инфляционных рисков, связанных в том числе с внешнеполитической напряженностью и ее возможным влиянием на курс рубля.

В такой ситуации банки будут вынуждены действовать по одному из двух привычных сценариев: либо ужесточать требования к заемщикам, сужая целевую аудиторию и снижая риски невозвратов, либо повышать процентные ставки по кредитам. А это еще более снизит покупательскую способность населения, а за ней и показатели спроса на жилье, говорит Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости».

На долю ипотечного займа, особенно в сегменте экономкласса, приходится не менее 40–50% сделок, говорит Валерий Мищенко. Со-

ответственно, при достижении ставки так называемых заградительных показателей спрос начнет сворачиваться, и некоторые эксперты весьма pessimистичны в этом отношении. «Спрос на недвижимость будет падать во всех сегментах», — прогнозирует Ен Ун Боку. А это, считает Павел Луценко, генеральный директор портала «Мир квартир», приведет к тому, что цены на жилье станут заметно снижаться.

### Как они вырастут

По данным Центробанка, средняя ставка по ипотечным кредитам сейчас составляет 12,2% годовых. Большинство участников рынка сходятся во мнении, что за осень ипотечные ставки вырастут до 13,5%, однако есть и более pessimистичные оценки. Вадим Ламин, управляющий партнер Spencer Estate, уверен, что до конца года ставки вырастут, как минимум, до 17–18% годовых.

Константин Шибенский, директор ипотечного отделения ГК МИЦ, прогнозирует повышение к концу года в пределах 2%, а вот если ставки поднимутся выше этой планки, то их можно будет считать заградительными: люди перестанут брать кредиты. Чуть больший запас для такого роста предполагает Ирина Дзюба, директор ипотечного бизнеса Локо-банка: «При ставке 15–15,5% потребительский спрос на ипотеку жилья будет снижаться до нулевого уровня, критичной можно назвать ставку в 16%».

Пока же, по данным аналитиков Est-a-Tet, реализованный спрос в Москве и области в первом квартале 2014 года достиг максимума за период с 2012 года, а по сравнению с аналогичным периодом 2013 года оказался выше в три с половиной раза. Однако уже во втором квартале 2014 года было отмечено снижение спроса по сравнению с первым кварталом на 40%. Специалисты связывают это падение с началом сезона отпусков и тем, что большой объем отложенного спроса был реализован в первом квартале. Однако отмечается также, что многие потенциальные покупатели взяли паузу, ожидая начала делового сезона и того, как будет развиваться в дальнейшем ситуация в стране.

**Марта Савенко**

**КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА ТРИКОЛОР**  
МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, 188 Б

- Метро «ВДНХ», «Ботанический Сад»
- Развитая инфраструктура района
- Близость к парковым зонам
- Подземный многоуровневый паркинг
- Ипотека

**Дом построен**  
начало ремонтных работ  
осень 2014 г.

WWW.CG-TRICOLOR.RU CAPITAL GROUP +7 (495) 363 02 63

РЕКЛАМА 12+ ©ООО «Канал 1 Групп»

## ДОМ архитектура

## Архиинтересный тренд



В «Загородном квартале» просторные террасы как на верхних, так и на нижних этажах

— тенденции —

«Загородный квартал» находится в 8 км от МКАД по Ленинградке. Американский мастер-планист Calthorpe Associates и английские архитекторы Aedas вместе с инвестиционно-управляющими компаниями RDI Group и Limitless (ОАЭ) ориентировались на зажиточный пригород мегаполиса типа Нью-Йорка. Кроме окон в пол и трехметровых потолков, которые встречались раньше в бизнес-классе, предложены террасы до 60 кв. м и возможность устройства каминов. Цена: 105 тыс. руб. за 1 кв. м. Достраивается первый квартал от трех до семи этажей — одна десятая часть будущего города, который планируется завершить в 2020 году.

Все три проекта уникальны, количество архитектурных изобретений, влияющих на качество жизни, в них как в премиум-классе. Во всех

трех комплексах есть подземные парковки, детские сады и школы.

### Новый урбанизм

«Город набережных», «Микрогород в лесу» и «Загородный квартал» каждый по-своему воплощают принципы нового урбанизма, который придумали на Западе в 1980-х как раз для того, чтобы избавиться от безликих и монотонных спальных микрорайонов. Новый урбанизм, если не вдаваться в подробности, есть возвращение к лучшему, что есть в старом европейском городе.

Это, во-первых, индивидуализация архитектуры, фасада, подъезда. Во-вторых, иерархия пространств — общественного, совместного жильцов дома, личного. В-третьих, собственная структура исторического города, благодаря которой в нем приятно находиться. Всем она знакома. Это широкая улица, по обеим сторонам которой стоят дома не выше семи этажей с разнообразными фасадами. Она вливается в площадь правильной формы. Улица-коридор, площадь-зал — уютный, уюности-



ПЕЛКАСКИН



«Город набережных» сделан в стиле классического европейского пригорода

площадь, как в историческом городе, — вещи редкие. Новый урбанизм предписывает не растягивать однородный город на 100 га, а делить его на отдельные части, каждая со своим центром. Именно так устроены «Микрогород» и «Загородный квартал». В центре каждой очереди предусмотрен небольшой парк, он и играет роль площади и места общения сообщества. В городах Максима Атаянца в центре находятся именно площади, как в историческом городе — с фонтанами, колоннами, галереями. В «Городе набережных» это площадь-озеро на пересечении каналов. Уникальность архитектуры располагает к прогулкам, и весьма вероятно, что жители окружающих районов будут ездить туда именно за этим.

### Расширение тренда

Если в трех вышеописанных комплексах решили проблему целиком, в других предлагают отдельные бонусы. Например, квартальную структуру частично используют в ЖК Wellton & Union Park в Новой Сходне («Крест»), квартале А101, но перепада высот, то есть четкой границы между улицей и двором, все же нет, и 20 с лишним этажей уютно не добавляют. В «Буговских аллеях» сближают человеческим трехэтажным масштабом — малоэтажная застройка сегодня является роскошью. По словам Владимира Моресина, директора департамента проектов Est-A-Tet, это «стиль европейского пригорода с бюджетом квартиры в обычной многоэтажке». Фасады разнообразили выложенными из кирпича разноцветными полосками, а вот белые стеклопакеты лучше было заменить на коричневые (серые, черные). В ЖК «Рассказово» (Sezar Group) идут по стопам «Города набережных», заявляя сталинскую архитектуру и квартальную планировку. Французские окна до пола и перголы на детских площадках можно приветствовать, а рисунок фасадов хромает (уж если делать портки, то с энтузиазмом либо не делать вообще). ЖК «Весна» в Апрелевке радует панорамным остеклением и пиксельными кирпичными фасадами, но структура недалеко ушла от микрорайонной.

### Возможности Подмосквы

Почему в Подмоскве удалось то, что не удалось в Москве — создать хорошую архитектуру для жилья экономкласса? Председатель совета директоров Urban Group Александр Долгин так отвечает на этот вопрос: «Во-первых, в Москве высокая себестоимость — в два-три раза дороже земля и высокая стоимость разрешительной системы, а также инженерных коммуникаций и подключений. Это удорожает строительство. Во-вторых, в Москве трудно найти участок под застройку того размера, при котором сработает положительный эффект масштаба (желательно более 15–20 га).

Стандартные затраты на архитектурное проектирование на Западе — 8% от стоимости строительства, в России — 2%. По словам участников описанных проектов, архитектура стоила им 5–7% плюс дополнительные расходы на выполнение фасадов (не 15–20%, как обычно, а 25%). Но усилия и траты окупаются скоростью продаж и узнаваемостью продукта. Для общества же важно, что жить с широко закрытыми глазами уже не получится. Граду архитектурного качества вырос. Понимать нежелательно.

гаемый мир. Ничего этого в микрорайоне нет. Одинаковые здания, ограниченные проезжими дорогами, как бы летают в аморфном космическом пространстве, ведь они и создавались в эпоху полетов Гагарина.

В историческом городе все дома разные. Человек чувствует себя комфортно, когда его дом отличается от соседнего. Сергей Чобан: «В „Микрогороде в лесу“ каждую секцию, соответствующую подъезду и лифтовому холлу, делал отдельный архитектор. Она отличается по цвету, материалу и рисунку и, главное, легко охватывается взглядом. То есть это не масштаб квартала, а масштаб дома. Для первой очереди мы пригласили коллег из Австрии, Германии, Англии, для второй — Владимира Плоткина и Ульяна Олсопа. Люди откликнулись на эту игру и стали писать на форуме „Я живу в доме профессора Лангхофа, а я — в доме профессора Плоткина и т. д. Это важно — идентификация людей с архитектурой, индивидуализация твоего фасада, как в европейском городе“. Это действительно важно — возможность охватить свой дом взглядом. Но фасады в 11–14 этажей все-таки высоковаты, а в декоративном смысле ограничены прямоугольниками, так что, хотя нарисованы фасады хорошо, исторический город, если не знать, не прочтывается. Однако во всем чувствуется архитектурная продуманность: широкая парадная лестница при входе во двор, виды на соседние дома, открывающиеся сквозь арки, специальные места для кондиционеров в балконах ограждениях. Все неслучайно.

В «Городе набережных» европейский город как прообраз очевиден. Он ведь сделан в классике (которую сегодня в России умеют делать всего пять архитекторов). Проблема монотонности не возникает. Каждый из домов имеет неповторимый облик: все фасады разные за счет декоративных элементов, разноцветного кирпича, рисунка балконов и окон. Чтобы освоить лепной декор, Urban Group построила завод, производящий детали из фибробетона (современная замена штукатурки). Надо понимать, что классическая строительная промышленность исчезла в 1950-х, после постановления Хрущева об излишествах, так что это в некотором роде героический акт. Процесс индивидуализации идет, городов спроектировано уже девять, все разные. Впрочем, строительное качество не всегда на высоте: исполнение орнаментов не дотягивает до уровня орнаментов на зданиях 1930–1950-х.

«Загородный квартал» уникален необычными террасами. На первых

«Буговские аллеи» — настоящая малозатка прямо на границе со «старой» Москвой

этажах это целые гульбища по 40–60 кв. м с контейнерами для растений. Такая открытость — абсолютно новая для России социальная реальность, надо сказать, приятная. Хочется думать, что первые этажи с решетками на окнах ушли в прошлое. Террасы на верхних этажах тоже большие — там можно поставить лежачки и барбекю и любоваться окрестностями. Жители последних этажей также могут устроить камин. Пластика фасадов вполне убедительна: в их оформлении использован нестандартный формат керамогранита, благородные цвета, стеклянные оглядки. Дизайн вестибюлей, детских площадок и офиса продаж разработала компания A+A. Количество дизайнерских усилий сразу заметно: вид у «Загородного квартала» очень европейский. Так называемый горизонтальный девелопмент предусматривает места для занятий спортом, велосипедные дорожки и т. д.

### Иерархия пространств

Это вещь очень важная. В отличие от продаваемого микрорайона, в котором не понятно, где кончается улица и начинается двор, в новых городах принята квартальная структура. Есть различие в степени приватности между улицей, внутриквартальной переулком, двором, вестибюлем и квартирой. Улица — это общественное пространство, причем комфортной она становится, когда первые этажи заняты кафе, цветочными магазинами, салонами красоты («Город набережных» и «Микрогород в лесу»). А дворы внутри кварталов принадлежат только жильцам дома. Именно поэтому во всех трех ЖК дворы на стилобатах. Перепад уровней позволяет сделать под ними парковку, а сами дворы недоступны для машин и безопасны для детей. В них расположены красивые навороченные детские площадки. Следующая ступень приватности — вестибюль. В «Микрогороде» и «Загородном квартале» они просторные, прозрачные, с хорошим дизайном и способствуют общению. В «Городе набережных» подъезды более обычные, хотя и с комнатой для консьержа и местом для колясок-велосипедов.

### Квартал, улица, площадь

Кварталы сегодня пытаются делать все. Московская архитектурная биеннале 2014 года была посвящена кварталам. Они дают уют, защищенность (см. выше). А вот улица и

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

**СОГЛАШАЙТЕСЬ  
на большее под  
МЕНЬШИЙ ПРОЦЕНТ**

**СТАВКА НИЖЕ ПРИ СУММЕ  
ИПОТЕКИ от 4 200 000 РУБЛЕЙ**

☎ 8 800 555 55 50    🌐 www.sberbank.ru  
(звонки по России — бесплатно)

Предложение распространяется на кредиты по программам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья». При условии оформления кредита на сумму от 4 200 000 руб. скидка Банка к ставке по кредиту составит 0,5%. Предложение действует с 01.07.2014 по 30.09.2014 (включительно) для Москвы и Московской области. Минимальная сумма кредита — 45 000 руб. Максимальная сумма не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитного жилого помещения; 85% оценочной стоимости кредитного или иного оформленного в залог жилого помещения. Процентная ставка с учетом скидки до и после регистрации ипотеки по программам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья» — от 11,0 до 15,25% годовых. Срок кредита — от 3 месяцев до 30 лет (включительно). Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Дополнительные расходы — страховые и оценка приобретаемого объекта недвижимости. Подробная информация — по телефону справочной службы или на сайте Банка sberbank.ru. ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012, тел. 8 800 555 5550 (звонки по России — бесплатно). Информация, представленная в данном материале, не является публичной офертой. Реклама.