

089

МАРТ
2014

ISSN 1814-1978

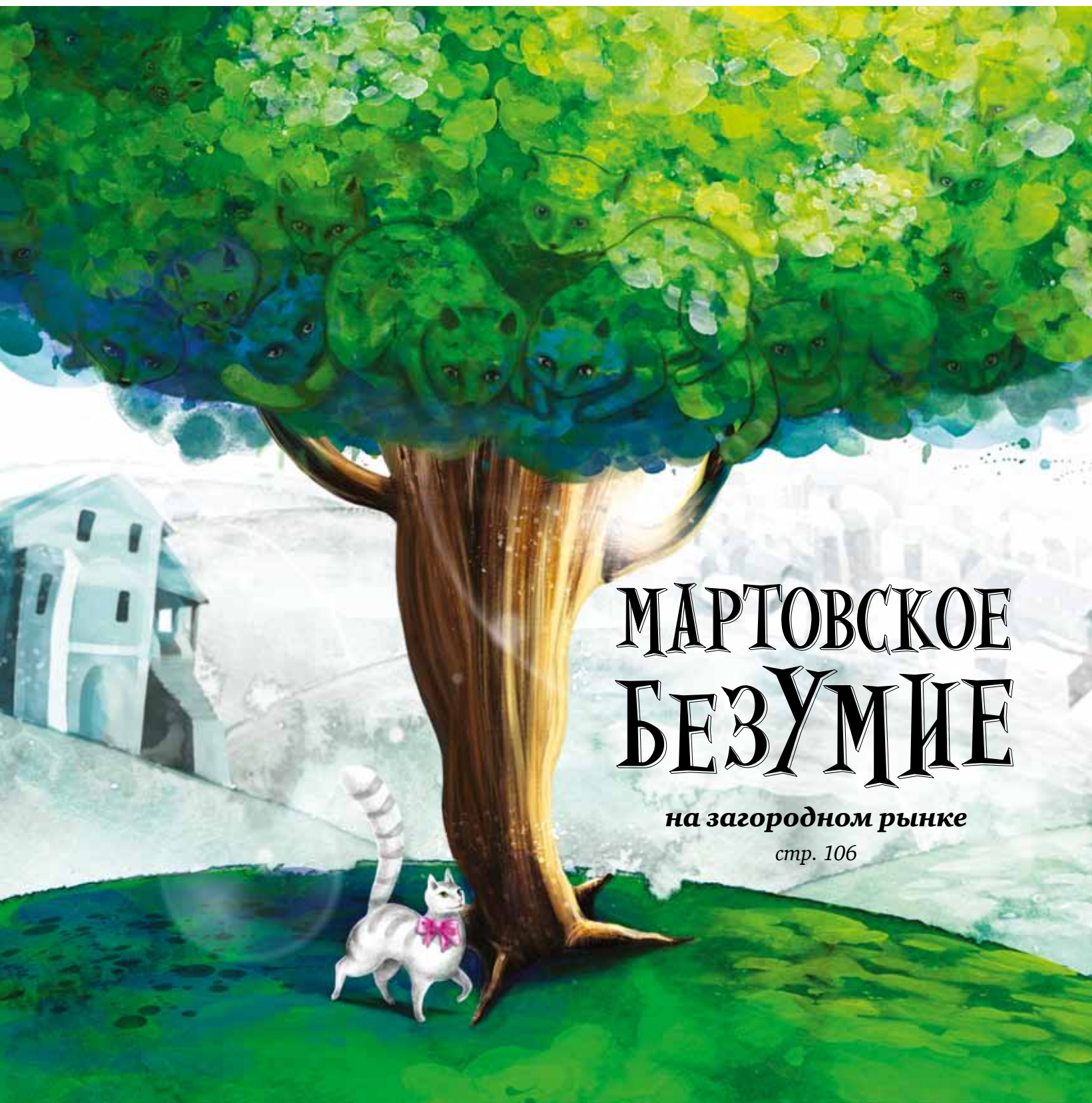


9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



МАРТОВСКОЕ БЕЗУМИЕ

на загородном рынке

стр. 106



НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от ТЕКТА GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах. Все традиционные преимущества жизни за городом, адекватная цена и продуманные до мелочей безопасность и комфорт поднимают наши дома на уровень Надмосковья.



Да Винчи
жилой комплекс

ФИНАЛИСТ ПРЕМИИ
URBAN
AWARDS
2013

г. Одинцово



Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Одинцово,
Можайское шоссе, вл. 122

- Внутренний двор 1,9 га
- Развитая инфраструктура
- Комплексная безопасность
- Двухуровневый подземный паркинг



АРХИМЕД
жилой комплекс

СТАРТ
ПРОДАЖ
II ОЧЕРЕДИ

г. Сергиев Посад



Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Сергиев Посад,
ул. Дружбы, д. 9а

- Центр городской инфраструктуры
- Охраняемая территория
- Панорамное остекление
- Автономное отопление дома

(495) 797 49 49

Проектная декларация на www.tekta.com

МОСКОВВЬЕ

ДЕКАРТ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

СТАРТ
ПРОДАЖ

Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Мытищи,
ЖК «Ньютон», вход с ул. Кирпичной

- 5 км от МКАД
- Детский сад
- Экологичные материалы
- Вид на Пироговский лесопарк

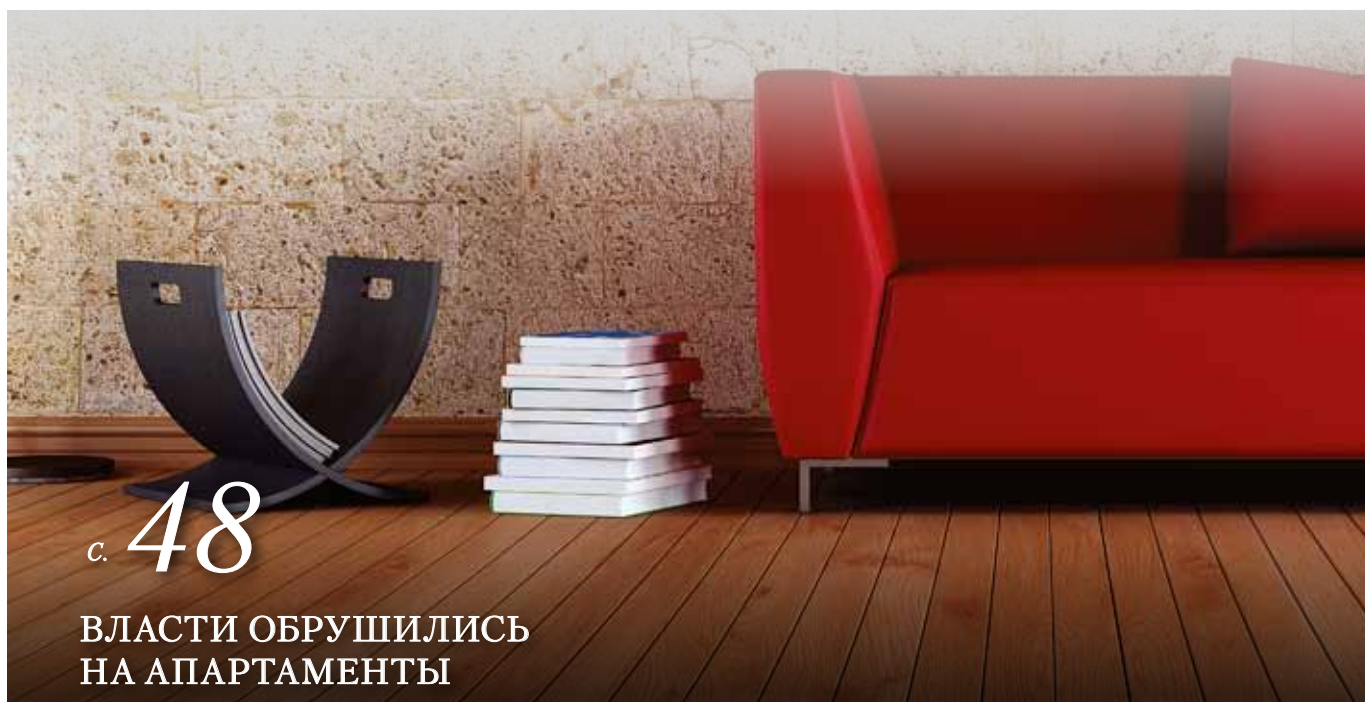
АКВАРЕЛИ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха



Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Балашиха,
проспект Ленина, д. 32А

- Детский сад
- Внутренний двор 7,2 га
- Охраняемая территория
- Подземный паркинг



с. 48

ВЛАСТИ ОБРУШИЛИСЬ НА АПАРТАМЕНТЫ

DN

6Новости

Событие

12Москва играет по-крупному

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мнение

18Новинка из прошлого

Тонкости

20 Странные запросы рядовых миллионеров

Проекты

30 Легенда Замоскворечья

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

34 «Флотилия»: курс на здоровый образ жизни

Рейтинг

36 На вкус и цвет домов нет

Тенденции

48 Власти обрушились на апартаменты

Рынок

58 Оружие массовой застройки

Великие имена

70 Острова везения в океане есть

Северная столица

80 Петербургские премьеры на московское либретто

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

104 Северная дача от Visilla

Главное

106 Мозговой штурм в аналитическом похмелье

Обзор

116 Скоро стихнет плач Ярославки

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

124 Русские инвесторы в погоне за немецким качеством

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

135 Объекты недвижимости на продажу



Риелторы в разговорах между собой часто сетуют на капризность клиентов: мол, стараюсь, подбираю варианты, а их все не устраивает. Такие покупатели сами не знают, чего хотят. Другая категория сложных клиентов — те, кто четко формулирует свое желание, но выполнить его оказывается весьма проблематично. Продавцы недвижимости уверяют, что причудливость запроса не зависит от уровня достатка покупателя.

Читайте на стр. 20

ПОСЁЛОК
СДАН!



Суханово Парк
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ,
8 КМ ОТ МКАД

ТАУНХАУСЫ КВАРТИРЫ

Широкая инфраструктура
Детский сад
Охраняемая территория
Центральные коммуникации
Продажи по 214 ФЗ

В окружении соснового леса и дубравы
Рядом с Большим Сухановским прудом
Таунхаусы от 11,75 млн рублей,
квартиры от 4 млн рублей.

+7 (495) 922-40-40

www.suhanovo-park.ru



ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

125040, Москва,
ул. Верхняя, 34, стр. 11
+7 (495) 983-10-64,
+7 (495) 983-10-65

Генеральный директор

Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор

Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Директор по развитию

Константин Скоробогатов
daigest@inbox.ru

Финансовый директор

Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор

Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Выпускающий редактор

Элина Плахтина
elly.dn@mail.ru

Ответственный секретарь

Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы

Анна Семина
mintnm@gmail.com

Руководитель аналит. службы

Алексей Болсанов
a.bolsanov@gmail.com

Корректор

Людмила Ласькова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер

Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

Ольга Боченина
bochenina61@mail.ru

PR-директор

Эльмира Потуданская
elya1@hotmail.ru

Администратор рекламного отдела

Ирина Туранская
tur@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Виктория Гуськова
vguskova@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Анна Липа
annalipa@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Кристина Пузунавичюте
kristina@d-n.ru

Координатор рекламного отдела

Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

Елена Коваленко
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор

Ариадна Сысоева

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Денис Жуков, Игорь Порхоновский, Юлия Мальсагова.

Из архивов: ДН, Getty Images/TS/Fotobank.ru, ForPeople Group, KR Properties, Shutterstock.com, ТЕКТА Group, Tweed Недвижимость, Visilla, «Галс-Девелопмент», ГК «ГРАС», ГК «Мортон», ГК «ПЖИ», ГК СУ-155, «Домус финанс», ЖК «Дипломат», ЖК «Правый берег», ЖК «Скай Форт», компании «Инвест-траст», компании «Сабидом», концерн «Крост», ФСК «Лидер».

Издание зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 100 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:
Москва, Столярный пер., 3/34
Тел. +7 (495) 781-19-90

📄 Рекламные материалы

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», запрещается без письменного согласия редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.



ЭЛИТ

начало продаж 2-ой очереди

КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ м. ФРУНЗЕНСКАЯ

- Современная авторская архитектура
- Прекрасные виды
- Идеальное место для развития детей



ПРЕМИУМ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Идет заселение
- Впервые! Квартиры с отделкой

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ



БИЗНЕС

КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ м. ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

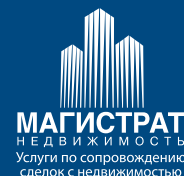
- Охраняемая территория, парк
- Разумные площади от 30м²
- Подземный паркинг

ЛАЙНЕР
Дом на Ходынке

реклама



(495) **232-08-08**
www.magistrat.ru





СТРОЙКА С ЗЕЛЕНЫМ ОТТЕНКОМ

Столичные власти намерены вложить около 6 трлн руб. в развитие новых территорий Москвы. Об этом заявил глава стройкомплекса Москвы Марат Хуснуллин. На большей части земли в Новой Москве не предполагается что-либо строить. Территория останется зеленой зоной. «В Новой Москве планируется построить 100 млн м² недвижимости, создать 1 млн рабочих мест при 1,5 млн жителей», — рассказал Марат Хуснуллин. В 2014 году на новых территориях намечена сдача в эксплуатацию 1,523 млн м² жилых площадей.



КУЗЬМИН СПЕШИТ НА ПОМОЩЬ

Бывший архитектор Москвы Александр Кузьмин утвержден на должность директора ОАО «НИЦ «Строительство»» и будет заниматься разработкой нормативов для строительной отрасли. По словам министра строительства Михаила Меня, СНиПы устарели, а нормативная база противоречива и порождает огромные затраты.



ЕВРОПЕЙСКИЕ СТАНДАРТЫ ДЛЯ БИЗНЕСА

Компания ForPeople Group приступает к реализации в Химках проекта бизнес-центра «Турин» класса А, который сочетает европейский комфорт, современную архитектуру и уникальный дизайн. Фасад выполнен из экологически чистых материалов с применением клинкерной керамики и панорамным остеклением. Новый бизнес-центр общей площадью 50 тыс. м² имеет развитую инфраструктуру и отличается удачным расположением — на первой линии Ленинградского шоссе в 1,5 км от МКАД, что обеспечивает удобный подъезд и близость международного аэропорта Шереметьево. Это гарантирует повышенный интерес со стороны компаний, которые ищут офис для аренды или в собственность.

\$3,4

млн

равняется средний бюджет на покупку элитной квартиры в столице, максимум достигает \$41,1 тыс. за 1 м²

45

точек

новых зарубежных операторов международных сетей выведено на московский рынок ритейла в 2013 году

€40

млрд

вложено в проведение Олимпиады в Сочи — это рекордный показатель, второе место у Пекина (€31,6 млрд)

10

%

инвестконтрактов приостановила за последнее полугодие Градостроительно-земельная комиссия Москвы

6

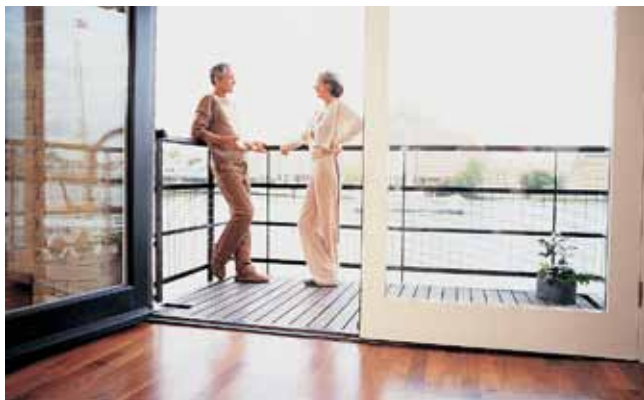
трлн руб.

(включая средства инвесторов) планируют вложить власти в развитие Новой Москвы в ближайшие 30 лет

\$60

тыс. в месяц

составляет самая высокая стоимость месячной аренды коттеджа в Подмосковье, он расположен в Жуковке



АПАРТАМЕНТЫ ПОСТАВИЛИ НА МЕСТО

Аналитики компании «Метриум Групп» составили рейтинг крупнейших застройщиков, реализующих комплексы апартментов на первичном рынке «старой» Москвы. В первую пятерку вошли компании, в портфеле которых более 100 тыс. м² апартментов. Проекты первой пятерки занимают 56% всего рынка апартментов. Лидером рейтинга стала Capital Group, которая реализует 246 тыс. м² апартментов. Напомним, она является одним из основных застройщиков ММДЦ «Москва-Сити». Под апартменты компания отводит существенную долю в проектах. Так, общая площадь этого типа недвижимости в башнях «ОКО» составляет 65,8 тыс. м², а в «Городе Столиц» — 105 тыс. м². Второе место досталось компании «ДОН-Строй» с комплексами Smolensky De Luxe и «Сердце столицы», в которых общая площадь апартментов равняется 218 436,3 м². На третьем месте оказалась компания RED Development. Портфель застройщика насчитывает пять проектов с апартментами общей площадью 165 542 м².

«АНАЛИТИЧЕСКОЕ ПОХМЕЛЬЕ» СОСТОЯЛОСЬ

Аналитический пресс-завтрак «Цифры. Тренды. Прогнозы» состоялся при участии компаний ОПИН, Kalinka Realty, Blackwood, «Региондевелопмент», «Магистрат» и Est-a-Tet. Руководитель департамента стратегического консалтинга Kalinka Realty Роман Попов отметил рост покупательской активности на 40% по сравнению с 2012 годом. Он подчеркнул, что в 2013 году на первичном рынке элитной недвижимости было продано 100 тыс. м² на сумму \$1,9 млрд. Директор департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood Елена Ржавская, рассказывая о ситуации на рынке элитной загородной недвижимости, обратила внимание, что в 2013 году на рынок вышло 90 объектов, но ни один из них не относится к элитному сегменту. Заместитель генерального директора Est-a-Tet Владислав Луцков в качестве наиболее характерной тенденции на рынке в целом выделил редевелопмент промышленных территорий.

КВАРТИРЫ, ТАУНХАУСЫ,
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ГОТОВЫХ
ДОМАХ ПОДМОСКОВЬЯ И НОВОЙ МОСКВЫ

**ЖК «Центр-2»,
г. Железнодорожный** От 67 000 р./м²

- Выдача ключей
- Ипотека

**Мкр. «Красногорье»,
Павшинская пойма** От 68 000 р./м²

- Квартиры, таунхаусы, коммерческие помещения
рядом с набережной Москвы-реки
и всепогодным горнолыжным спуском

**Мкр. «Красная горка»,
г. Люберцы** От 59 300 р./м²

- Собственность
- Ипотека

**Мкр. «Град
Московский»,
Новая Москва** От 90 000 р./м²

- Дом с физкультурно-оздоровительным
комплексом и бассейном
- Заселение



ОН ХОТЕЛ БЫ ЖИТЬ НА МАНХЭТТЕНЕ

Скандально известный американский медиамагнат Руперт Мердок решил обосноваться на Манхэттене, купив несколько этажей в элитном небоскребе. Он приобрел четыре верхних этажа в новой башне-кондоминиуме One Madison на Манхэттене. Сумма сделки составила \$57,25 млн. Мердок купил этажи с 57-го по 60-й, общая площадь приобретенной недвижимости равняется 940 м². На этажах расположены трехуровневый пентхаус (620 м²) и квартира с тремя спальнями и отдельным лифтом. Приобретенные объекты не связаны между собой, но их можно легко объединить без серьезной перестройки. Медиамагнат купил недвижимость в незавершенном виде и собирается внести финальные изменения на свой вкус.

ШТАБ-КВАРТИРА С ХАРАКТЕРОМ

Градостроительно-земельная комиссия Москвы постановила выделить ОАО «НК «Роснефть»» участок площадью 5 га по адресу: Кутузовский просп., 12, 14 а, практически напротив ММДЦ «Москва-Сити», для строительства многофункционального комплекса площадью 200 тыс. м². Госкомпания получит участок в аренду. Инвестиции в проект могут достигнуть \$1 млрд. Участок относится к территории бывшей фабрики

по производству карандашей им. Сакко и Ванцетти и Бадаевского пивоваренного завода. Земля, передаваемая «Роснефти», — городская, утверждает чиновник в городской администрации. Старший вице-президент Knight Frank Андрей Закревский оценивает стоимость 1 га здесь примерно в \$20 млн. «Роснефть» давно ищет участок в Москве под офис, поскольку сейчас подразделения компании разбросаны по городу.

Repra
REAL ESTATE MARKETING COMMUNITY

Хочешь в Репу?!

repra-pr.ru

ДОНСТРОЙ | Первый РЕПартнер



МЕТРО В НОВЫХ МАСШТАБАХ

Группе «Масштаб» Вадима Мошковича принадлежит 2586 га в Новой Москве. Для успешного развития земель бизнесмен предлагает городу поделить расходы на инфраструктуру. В настоящее время Москва продлевает Сокольническую линию метро: в Новой Москве строятся станции «Тропарево», «Румянцево», «Саларьево», ввод которых намечен на этот год. ГК «Масштаб» готова до 2018 года компенсировать городу затраты на строительство еще трех станций и продление линии примерно на 7–7,5 км. Компания собирается вложить примерно 40 млрд руб., но это не является благотворительностью. После появления метро стоимость жилья вокруг станций увеличивается на 15–20% — половину из дополнительно извлеченной прибыли компания направит в бюджет города. Платить «Масштаб» намерен по мере реализации площадей. Глава столичного стройкомплекса Марат Хуснуллин знает о желании «Масштаба» профинансировать метро. По его словам, город не против данного варианта, однако вопрос требует детальной проработки.

ИНТЕРЕС НА МИЛЛИАРД ДОЛЛАРОВ

В начале этого года структура Valartis Group создала новый фонд для инвестиций в недвижимость в России. Фонд Valartis Development and Operations Fund AGmVК в настоящее время привлекает средства для инвестирования в объекты недвижимости на территории России, в первую очередь в Москве и Санкт-Петербурге. Общий запланированный объем вложений составит около \$1 млрд. Партнером фонда в России выступит девелоперская компания DB Development (владельцы — Сбербанк и Deutsche Bank), которая предложила фонду участвовать в инвестировании строительства двух проектов. Это гостиничный комплекс с апартаментами в Сокольниках в Москве и бизнес-центр Triangle Towers на Октябрьской набережной в Петербурге. Общий объем инвестиций в первый проект запланирован на уровне \$100 млн, во второй — около \$150 млн.

Коттеджный поселок
АРТЕК

передача ключей от 1-й очереди

ТАУНХАУСЫ

Расположен в самом сердце Подмосквья -
Красногорском районе,
в 17-ти километрах от Москвы

- Таунхаусы от 97 до 135 кв.м.
- Дуплексы — 166 кв.м.
- Конструктив — поризованный кирпич
- Готовая система отопления
- Участки без подряда от 8 до 40 соток
- Центральные коммуникации
- Ипотека и беспроцентная рассрочка

(495) 221-21-91

ARTEKLAND.RU

СБЕРБАНК
Всегда рядом
(800) 555-55-50 www.sberbank.ru



МОСКВА ТОВАРНАЯ

Из общего количества международных операторов, которые вышли на столичный рынок за последние пять лет, около 40% пришлось на 2013 год. В прошлом году в Москве были открыты первые торговые точки 45 зарубежных операторов. В 2012 году данный показатель был вдвое меньше, отмечается в исследовании компании Knight Frank. Среди новых операторов преобладает сегмент общественного питания (26%). Доля новых fashion-операторов составила 24%. Бренды одежды сегмента

массмаркет выбирают крупные торговые центры с высоким трафиком: «Европейский», «Метрополис», «Афимолл». Бренды более высокого ценового сегмента предпочитают открывать флагманские магазины в стрит-ритейле или торговых центрах «Крокус Сити Молл» и «Времена года». В ближайшие несколько лет на российском рынке ожидается появление целого ряда крупных международных арендаторов. В 2014 году заявлено 23 торговых центра общей площадью 2,04 млн м², еще 30 объектов проектируются.

СКОЛКОВО ДЛЯ БИЗНЕСА

Компания Millhouse выступает инвестором строительства бизнес-парка класса А «Сколково — Парк для бизнеса», который будет расположен на участке 10,6 га у пересечения МКАД и Сколковского шоссе. Предполагается возведение шести корпусов офисов (88 тыс. м²) с парковками на 2,9 тыс. машино-мест. Компания Millhouse намерена вложить в проект до \$500 млн с учетом благоустройства прилегающей территории и улучшения инфраструктуры района. Главным архитектором стал исполнительный директор британского бюро Scott Brownrigg Даррен Комбер.



Сдача объекта намечена на 2017 год. Бизнес-центр станет частью проекта по комплексному освоению территории около поселка Сколково. Здесь уже завершается возведение жилого комплекса «Сколково — Парк для жизни».

АЛМАЗНАЯ СДЕЛКА АЛЕКСАНДРА КЛЯЧИНА

Спустя шесть лет, в течение которых ВТБ пытался продать здание одной из ведущих журнальных типографий «Алмаз-пресс» на Красной Пресне, сделка состоялась. Участники рынка оценивают ее в \$25 млн. Покупателем выступила компания KR Properties Александра Клячина. Объект сделки находится по адресу: Столярный пер., 3, корп. 34. В 2004 году структуры ВТБ приобрели здание за \$40 млн.

ОЛЕГ МАЛИС ПРОПИСАЛСЯ В «МОСКВА-СИТИ»

Группа Solvers предпринимателя Олега Малиса выкупила весь бизнес ОАО «Сити», управляющего строительством ММДЦ «Москва-Сити» и владеющего в деловом центре 0,4 га, у владельца «Базэла» Олега Дерипаски и его партнера Олега Гранкина. В настоящее время Олег Малис также ведет переговоры с владельцем MosCityGroup Павлом Фуксом о покупке участка под вторую очередь комплекса Imperia Tower.

АРКАДИЙ РОТЕНБЕРГ РАСШИРЯЕТ ИМПЕРИЮ

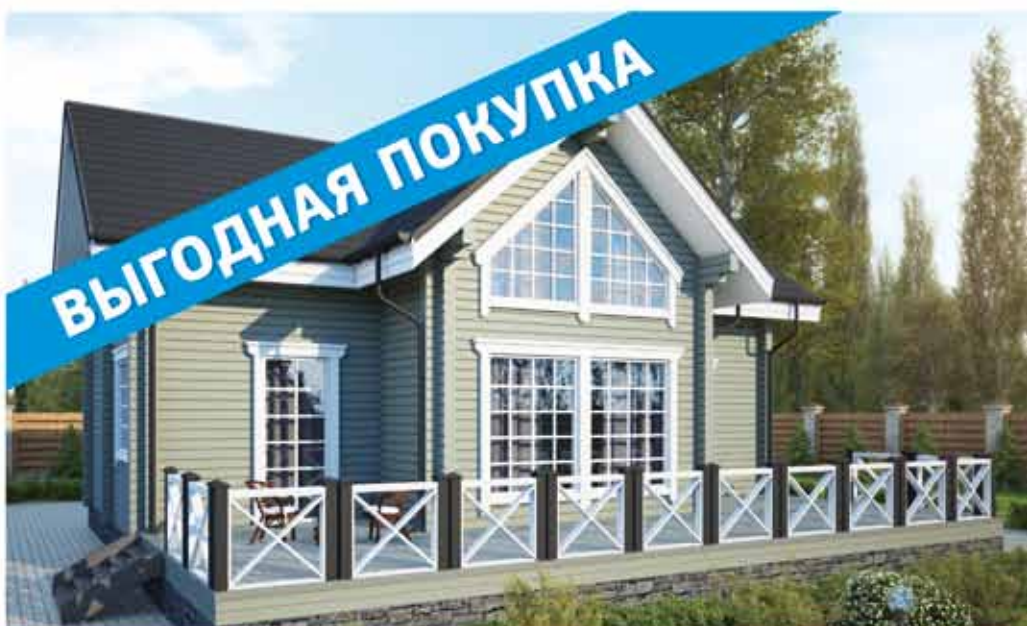
На рынке недвижимости появилась новая девелоперская структура «РГ-Девелопмент». Ее акционером является один из богатейших предпринимателей России и совладелец строительной компании «Мостотрест» Аркадий Ротенберг. Компания займется комплексным строительством жилых и коммерческих зданий. Совладельцем и гендиректором компании стал Руслан Горюхин, который с 2008 года руководит другой структурой Ротенберга — «Стройгазмонтаж».



Живи в своем доме!

Эксперт российского малоэтажного домостроения,
компания «GOOD WOOD» представляет:

ФИНСКИЙ ДОМ ИЗ КЛЕЕНОГО БРУСА ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ



ФК 200

дом из клееного бруса Good Wood
площадь 200 кв.м

Фундамент свайный с ростверком, железобетонный.

Брус клееный профилированный стеновой GOOD WOOD 170x188.

Немецкий профиль бруса с тройным уплотнением.

Окна: двухкамерный стеклопакет (формула 4-10-4-10-4).

Лестница межэтажная строительная однопролетная, хвоя.

Силовой каркас внутренних перегородок.

Кровля: металлочерепица с полимерным покрытием. Утепление кровли 200 мм.

Скрытая разводка системы водоснабжения, канализации. Система отопления.

Скрытая электрическая проводка системы электроснабжения.

Строительство, проектирование, производство домов из клееного бруса
GOOD WOOD Москва, ул. Арбат, д.11, Зеленоград, д. Елино, ул. Летняя, стр.1

+7 (495) 229-47-77, +7 (800) 333-11-11, многоканальный,
бесплатный по РФ, www.gwd.ru

МОСКВА

ИГРАЕТ ПО-КРУПНОМУ



В 2013 ГОДУ НА РОССИЙСКУЮ СТОЛИЦУ ПРИШЛОСЬ ТРИ ИЗ 20 КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК, ЗАКЛЮЧЕННЫХ НА ЕВРОПЕЙСКОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПО ЭТОМУ ПОКАЗАТЕЛЮ РОССИЙСКАЯ СТОЛИЦА УСТУПИЛА ЛИШЬ ЛОНДОНУ, ГДЕ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА БЫЛО ЗАКРЫТО ДЕВЯТЬ СДЕЛОК.

Восстановление глобальной экономики и улучшение ликвидности стали причинами роста мирового объема инвестиций в коммерческую недвижимость в прошлом году. Так, Европа продемонстрировала один из лучших результатов с 2007 года — 14 %-ный рост в долларах. По оценке экспертов Jones Lang LaSalle, за весь 2013 год объем инвестиций в европейскую коммерческую недвижимость составил порядка \$184 млрд.

В Центральной и Восточной Европе одной из основных точек роста остается Россия, которая продемонстрировала в 2013 году 40 %-ное увеличение вложений по сравнению с предыдущим годом. В результате объем инвестиций в коммерческую недвижимость России, по данным CBRE Group, составил €5,2 млрд.

Крупнейшая инвестиционная сделка прошлого года была совершена в Лондоне. В IV квартале сингапурский фонд GIC Real Estate приобрел половину торгово-офисного комплекса Broadgate Estate. Сумма сделки — €2,032 млрд.

На конец года пришлось закрытие еще одной сделки в Лондоне — серебряного призера рейтинга: фонд недвижимости кувейтского правительства St Martins Property выкупил часть проекта коммерческой застройки More London, заплатив тоже около €2,032 млрд.

На третьем месте оказалась покупка норвежским фондом Norges Bank Investment Management 50 %-ной доли активов Prologis за €1,2 млрд.

Крупнейшей московской сделке досталось 6-е место в списке. В I квартале американский инвестиционный фонд Morgan Stanley Real Estate Investing приобрел торгово-развлекательный центр «Метрополис» на Ленинградском шоссе за €896 млн. На 14-м месте — покупка бизнес-центра «Белые сады» на Лесной улице за €550–592 млн. Покупателем выступила компания Millhouse Capital Романа Абрамовича.



VSN REALTY
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

(495) 669-33-22
WWW.VSNR.RU



**Введен
в эксплуатацию**

ЖК «Балтийский Квартет» м. Сходненская
От 134 тыс. руб. за м²



Без % рассрочка

ЖК «Весенний» г. Подольск
От 54 тыс. руб. за м²



Собственность

ЖК «Ультрамарин» г. Лосино-Петровский
От 49 тыс. руб. за м²



Выдача ключей

ЖК «Заречная Слобода» г. Ивантеевка
От 56 тыс. руб. за м²



Восстановление глобальной экономики и улучшение ликвидности стали причинами роста мирового объема инвестиций в коммерческую недвижимость

Кроме того, компания «БИН Групп» приобрела складской бизнес MLP. Ориентировочная сумма покупки (€547 млн) вывела данную сделку на 18-е место рейтинга.

Следует отметить, что эти сделки продолжают уже сложившуюся тенденцию. Она началась в 2011 году с приобретением ТРЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге за €840 млн. В 2012 году были сделки по выкупу австрийской компанией Immofinanz 50%-ной доли в ТРЦ «Золотой Вавилон–Ростокино» за €543 млн, выкуп портфеля активов УК «Уникор» за €740 млн и приобретение БЦ «Белая площадь» за €758 млн.

В списке крупных покупателей преобладают знаковые российские игроки и присутствуют только две иностранные компании. В целом доля зарубежных инвестиций в коммерческую недвижимость России находится на уровне 27%. Такие цифры могут создать впечатление весьма низкой активности иностранных игроков на отечественном рынке, но в действительности все несколько сложнее, отмечают аналитики.

В 2013 году на российский рынок пришел иностранный инвестор из очень консервативной отрасли: американский фонд CalPERS

Россия в 2013 году продемонстрировала 40%-ное увеличение вложений в коммерческую недвижимость по сравнению с предыдущим годом

купил долю в ТРЦ «Метрополис» у Morgan Stanley REI. Иностранные игроки ведут активную политику в сфере девелопмента. Они развивают существующие проекты и ищут пути для инвестиций в проекты на начальных стадиях. Перечисленные факты свидетельствуют об улучшении восприятия риск-профиля российской коммерческой недвижимости. При этом ставки доходности остаются на сравнительно высоком уровне.

В 2014 году рынок коммерческой недвижимости России по-прежнему будет привлекать инвесторов, несмотря на некоторое охлаждение экономической активности в стране. В CBRE Group прогнозируют, что общий объем вложений в российскую коммерческую недвижимость по итогам года превысит \$6 млрд. (АН)



ETUDE family club — современный пригород для жизни!

ETUDE family club — клубный поселок бизнес-класса, расположенный всего в нескольких минутах езды от метро «Пятницкое шоссе». Это престижный пригород северо-западного направления с развитой инфраструктурой и прекрасными лиственными лесами.

Общая площадь поселка — 21 га. На охраняемой и благоустроенной территории гармонично располагаются:

- **Квартиры** в малоэтажных домах: одно-, двух-, трехкомнатные квартиры от 49 до 104 м²;
- **Индивидуальные коттеджи** площадью от 240 до 610 м² с землей от 12 соток;
- **Таунхаусы** с собственным участком 2,4 сотки каждый и площадью от 130 до 180 м².

ETUDE family club создан по единой архитектурной концепции, основанной на современных принципах западноевропейского стиля. Предпочтение отдано

надежности, комфорту и природной натуральности. Поселок оснащен всеми центральными коммуникациями, телефонией, интернетом, охраной и парковками. Для жителей поселка создан красивый парк с прудом и фонтаном, детскими и спортивными площадками, теннисным кортом. Вблизи — столичный район Митино с торговыми и развлекательными комплексами; конноспортивный комплекс «Отрада», Британская международная школа и клиника МЕДСИ. Поселок находится в стадии активного строительства: в феврале открыты продажи квартир 3-го корпуса серии малоэтажных домов, продолжается возведение и продажа индивидуальных коттеджей. Продажа квартир осуществляется на основании договора о долевом строительстве в соответствии с ФЗ-214. Возможна ипотека от Сбербанка России и DeltaCredit банка.

pragma
development 

Пятницкое шоссе, 6 км
Тел.: +7 (495) 644-20-54
www.etude-club.ru

Цена: от застройщика



PRO REALTY 2013



ProRealtyAwards.com

Профессиональная
награда в области
недвижимости

НОМИНАЦИИ:

- СПЕЦИАЛИСТ ГОДА
- КОНСУЛЬТАНТ ГОДА
- АГЕНТСТВО ГОДА
- ЛУЧШИЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
- ЛУЧШИЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК
- ЛУЧШАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПРОГРАММА
- ИННОВАЦИОННЫЙ РИЭЛТОР
- ИПОТЕКА ГОДА

PRO Realty — ежегодная независимая профессиональная премия портала Realty.dmir.ru. Награда вручается лучшим компаниям и специалистам в области недвижимости по итогам прошедшего года. Победителей определяют профессионалы рынка и потребители услуг.

Основные цели мероприятия — выделить среди игроков рынка настоящих профессионалов, внести вклад в развитие российских стандартов качества девелопмента объектов недвижимости, повысить информационную открытость и прозрачность рынка.

По всем вопросам обращайтесь к Алле Мухаметжановой:
(495) 933-32-17, доб. 3870 ma@dmir.ru

Продажа билетов открыта!

3 АПРЕЛЯ 2014, JAGGER HALL



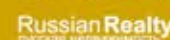
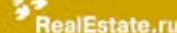
ОРГАНИЗАТОРЫ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЁРЫ:





EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВИНКА ИЗ ПРОШЛОГО



ВСЕГО ПАРУ ЛЕТ НАЗАД ПОКУПАТЕЛИ МОСКОВСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРПАЛИ ЗНАНИЯ О МАНСАРДАХ ЛИШЬ ИЗ ПРОИЗВЕДЕНИЙ ФРАНЦУЗСКИХ КЛАССИКОВ. А УЖЕ СЕГОДНЯ, ПО МНЕНИЮ ПОДАВЛЯЮЩЕГО БОЛЬШИНСТВА СПЕЦИАЛИСТОВ, ЭТОТ ФОРМАТ ПРЕВРАТИЛСЯ В ОДИН ИЗ САМЫХ МОДНЫХ И ВОСТРЕБОВАННЫХ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ.

Понять, в чем секрет популярности необычной недвижимости, сколько сегодня стоит жилье под крышей, кто и зачем его покупает, нам помог директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков, который является к тому же и владельцем одной из самых красивых мансард в городе.

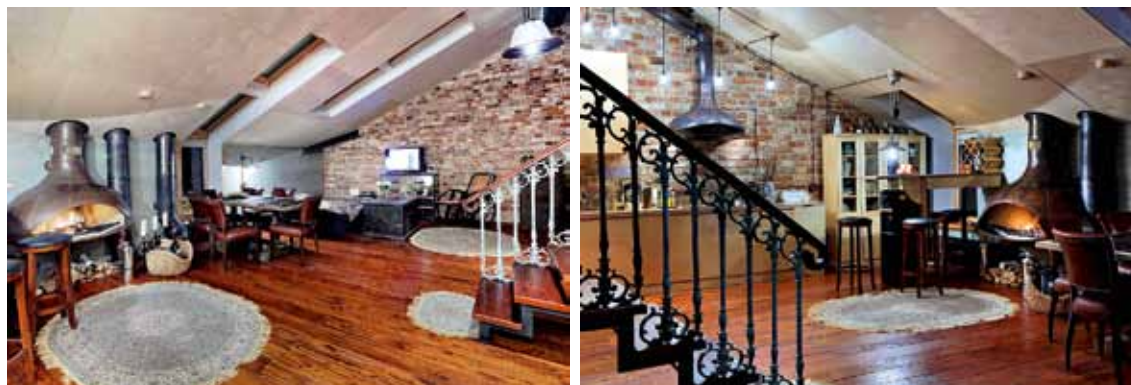
Для начала давайте разберемся в определениях. Что такое мансарда и чем она отличается от двухуровневой квартиры и пентхауса?

Главное и принципиальное отличие мансарды от других объектов — скошенная кровля. Этим признаком мансарда обязана своему прародителю — чердаку. Автор первых мансард французский архитектор Франсуа Мансар придумал переустраивать бывшие чердаки, которые раньше использовали в Париже исключительно под служебные помещения, в более комфортные и пригодные для проживания. Он изменил конфигурацию крыши: из треугольной сделал многоугольную, «растащив» углы, в результате получилось более просторное помещение. Дальше пошло

добавление антресолей и вторых-третьих уровней.

От пентхауса мансарда отличается атмосферой и философией. Если первый априори означает дороговизну и пафос, то мансарда изначально пропитана аурой творчества и романтики. И конечно, это намного более доступное в ценовом плане предложение.

Все-таки мансарда — это жилище, а значит, оно должно быть не только модным, но обязательно функциональным, практичным и удобным.



Александр Подусков — инженер-строитель, директор по продажам компании KR Properties и главный идеолог лофтстроения в России

Согласен. И могу с уверенностью утверждать как собственник такого жилья, что лично мне жить в этом пространстве очень нравится. Благодаря конструктивным особенностям помещения я имею возможность бесконечно его развивать и развиваться сам. Ощущения от мансарды совсем другие, чем от типового жилья. Я попробовал разные жанры, жил в квартире-студии а-ля лофт, с бетонными балками и прочими внешними элементами стиля, но все равно чего-то не хватало: не исключено, что дополнительного света сверху или разноуровневого восприятия. Есть еще любопытный момент, который меня интересовал, когда я жил в съемных лофтах за границей: не надоедает ли находиться в таком необычном пространстве? Сегодня я уверенно говорю: не надоедает! Более того, эмоции от проживания здесь с годами усиливаются, меняют форму. Невероятные ощущения!

Чем вас привлекают мансарды как девелопера? Не проще ли поставить, грубо говоря, прямоугольную коробочку, не заморачиваясь всеми этими скосами, сложными крышами и т. д.?

Так сложилось, что я исторически интересуюсь этим форматом. В строительном университете я писал диссертацию на тему переоборудования чердаков в мансарды. Меня покорила Париж с его подходом к этому вопросу — мне в целом нравится Париж и французская культура. На протяжении 10 лет я изучал мировую

художественную культуру на французском языке. Ну а исток моей любви к мансардам, пожалуй, еще в семейном имении, расположенном близ города Старица Тверской области. В детстве я очень любил забираться на огромный чердак дома и разбирать книжки, документы и старинные вещи, оставшиеся от предков. Мне очень нравились эти древние артефакты. Впоследствии мне удалось восстановить историю имения своего рода вплоть до 1658 года. Поэтому, когда мы открыли продажи на Даниловской мануфактуре, я стал первым покупателем, потому что одновременно был и продавцом (*смеется*). Мог взять любой лот, но выбрал, разумеется, мансарду.

Стремление к истории и искусству — это прекрасно, но ими сыт не будешь. Девелопер прежде всего думает о деньгах. Насколько выгодно заниматься строительством мансард?

Современный рынок недвижимости прошел рубикон типовых проектов. Сегодня продуктовая линейка просто хорошего качественного жилья весьма широка, но она однообразна. Проекты конкурируют в весьма ограниченном наборе характеристик, но все они одинаковы для каждого из них: виды из окон, площади квартир, местоположение и т. д. На рынке очень мало креативного, нестандартного предложения. При этом спрос на подобные продукты колоссальный.

Наличие в проекте мансард — уникальное торговое преимущество,

залог успешности проекта. При этом чисто строительные затраты на создание, несмотря на специфические технологические решения, не сильно отличаются. И не хотелось бы забывать об ответственности любого девелопера перед будущими поколениями. Я категорически против того, чтобы сносить старые здания Москвы. У каждого из них есть своя история, а это категория, которую нельзя воссоздать. К тому же в Москве и так построено слишком много того, что совершенно не вписывается в архитектурное окружение. Лучше реконструировать старое, придавать ему современные функции.

Вы много говорили о Париже и французской практике обустройства мансард. В своих проектах вы все делаете по образцу и подобию западных аналогов или ищете собственные идеи и технологии?

Естественно, мы опираемся на мировой опыт. Постоянно ездим за рубеж, изучаем классические и современные практики, а затем адаптируем их к отечественным реалиям. В первую очередь речь идет о наших строительных нормах и климатических особенностях, которые невозможно не учитывать при возведении мансард. В любом случае мансарды в каждой отдельно взятой стране и каждом отдельном проекте всегда получают индивидуальные и не похожими друг на друга. В этом — главная особенность этого формата. ◉

СТРАННЫЕ ЗАПРОСЫ РЯДОВЫХ МИЛЛИОНЕРОВ

АВТОР:
Элина Плахтина



РИЕЛТОРЫ В РАЗГОВОРАХ МЕЖДУ СОБОЙ ЧАСТО СЕТУЮТ НА КАПРИЗНОСТЬ КЛИЕНТОВ: МОЛ, СТАРАЮСЬ, ПОДБИРАЮ ВАРИАНТЫ, А ИХ ВСЕ НЕ УСТРАИВАЕТ. ТАКИЕ ПОКУПАТЕЛИ САМИ НЕ ЗНАЮТ, ЧЕГО ХОТЯТ. ДРУГАЯ КАТЕГОРИЯ СЛОЖНЫХ КЛИЕНТОВ — ТЕ, КТО ЧЕТКО ФОРМУЛИРУЕТ СВОЕ ЖЕЛАНИЕ, НО ВЫПОЛНИТЬ ЕГО ОКАЗЫВАЕТСЯ ВЕСЬМА ПРОБЛЕМАТИЧНО. ПРОДАВЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ УВЕРЯЮТ, ЧТО ПРИЧУДЛИВОСТЬ ЗАПРОСА НЕ ЗАВИСИТ ОТ УРОВНЯ ДОСТАТКА ПОКУПАТЕЛЯ.

Вероятность исполнения подобного заказа, как правило, напрямую связана с бюджетом заказчика. Директор по работе с ключевыми клиентами Kalinka Real Estate Consulting Group Полина Меделяновская отмечает, что среди некоторых состоятельных покупателей до сих пор бытует стереотип «любой каприз за ваши деньги». Они не понимают, что при выборе квартиры существуют ограничения, наложенные конструктивными особенностями здания, что некоторые решения нельзя выполнить в принципе. Например, иногда покупатели просят подобрать квартиру с 10- или 15-метровым бассейном, или такую, в которой можно оборудовать большой бассейн. И у них вызывает недоумение объяснение консультанта, что большой стационарный бассейн оборудуется и согласовывается только в том случае, если он был изначально запланирован в помещении.

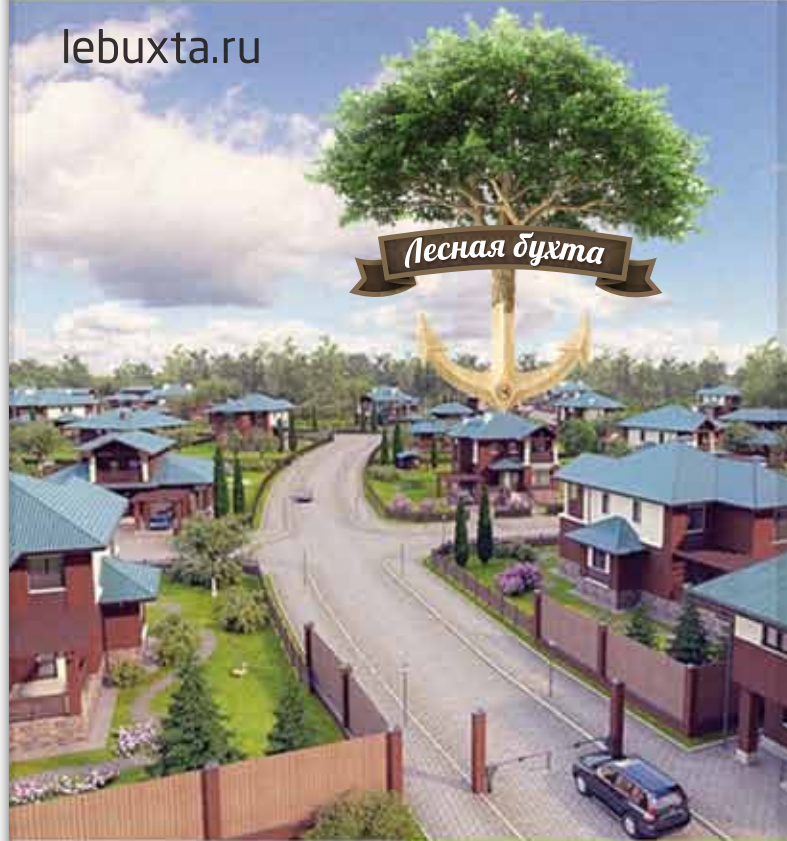
Один клиент искал квартиру с сауной с видом на парк или хотя бы около окна. В результате его устроила квартира с сауной на балконе

С любителями поплавать в собственном бассейне доводилось работать и заместителю генерального директора по работе с ключевыми клиентами Soho Estate Наталии Головановой. В ее практике был покупатель, который хотел приобрести коттедж с бассейном с длиной дорожки не менее 25 м. Как ни удивительно, риелторы нашли такой дом в поселке Никологорское. Площадь особняка 1 тыс. м², прилегающего участка — 50 соток.

“СТРОИМ, КАК
ДЛЯ СЕБЯ”



lebuxta.ru



КОМФОРТ

БЕЗМЯТЕЖНОСТЬ

ЭКОЛОГИЯ

ПРЕСТИЖ

☎ 499 681 21 12

www.group-s-t.com



Нередко покупатели жаждут приобрести недвижимость в доме, где живет известный шоумен, в качестве идеальной они видят соседнюю квартиру

Другой клиент мечтал о коттедже с профессиональным тиром или с помещением, в котором его получится обустроить. Для этого был необходим подвал или цоколь длиной не менее 60 м. Такой дом площадью 2,5 тыс. м² на участке 50 соток был найден в одном из элитных поселков в Барвихе. Кроме тира в доме была спа-зона с бассейном, винный погреб и многое другое.

Обращался в компанию и клиент, одним из условий которого была отдельная ванная комната для мытья лап собаке. В этом случае риелторы уговорили клиента купить понравившийся дом, а часть большого гостевого санузла превратить в ванну для любимого питомца.

Еще один клиент Soho Estate искал квартиру с сауной с видом на парк или хотя бы

около окна. В результате его устроила квартира с сауной на балконе.

Непросто было подобрать квартиру в доме с историей, с видом на Кремль и в шаговой доступности от него, но с современной инженерией и подземным паркингом. Такая квартира нашлась в реконструированном доме с отреставрированным фасадом по адресу: Пречистенка, 13.

Наиболее непростыми директор по работе с ключевыми клиентами департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Богородицкая считает запросы на подбор дома или квартиры, в которой еще проживает собственник, не планирующий продажу своей недвижимости. Нередко покупатели жаждут приобрести недвижимость в доме, в котором живет известный актер или певец, в качестве идеальной они, как правило, видят соседнюю квартиру. Встречаются и такие, кто не хочет лицезреть соседей вообще, независимо от их статуса и степени известности.

Нередко странные требования клиентов связаны с их увлечением фэншуй, нумерологией и т. д.



НА ХОЛМАХ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогorsk. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно добраться по четырем шоссе.

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

НОВОГОРСК КУРОРТ

(495) **2151155**
химкигрупп.рф



Инфраструктура в комплексе — часть первого в России семейного спортивно-образовательного кластера «Олимпийская деревня Новогorsk» — беспрецедентный проект по концентрации спортивной и образовательной инфраструктуры, не имеющий себе равных в стране.

Академию бокса возглавит Александр Лебедев — олимпийский чемпион, чемпион мира и Европы, главный тренер сборной России по боксу, а Школах настольного тенниса будут руководить Максим Шмырев — пятикратный чемпион России, двукратный чемпион мира.

В пешей доступности — Академия художественной гимнастики Ирина Викторовна Ушачева, всмирно известная школа «Самбо-70», современный детский сад, школа с углубленным изучением иностранных языков, детский врачебный и медицинский центр, домик волейбол, танцев и драматического искусства, под управлением знаменитых педагогов — Алексеев Корнилов, Валдиса Паулиса, Нины Градешевой и Егора Дружинина.

СТАРТ ПРОДАЖ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ДЛЯ ПЕРВЫХ
ПОКУПАТЕЛЕЙ



Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф
Реклама ООО «Химки Групп», г. Москва



Непросто было подобрать квартиру в доме с видом на Кремль и в шаговой доступности от него, но с современной инженерией и подземным паркингом

Эксперт отдела продаж компании Villagio Estate Ксения Козловская рассказала историю покупательницы, которая очень долго искала апартаменты своей мечты: «Сначала ее не устраивал метраж, затем географическая сторона — окна должны были выходить на юго-запад. После долгих поисков мне удалось подобрать, как мне казалось, идеальный вариант. Однако девушка восторга не испытала. На вопрос, почему ей не нравится эта конкретная квартира, она ответила, что не подходит по нумерологии. В итоге мы все-таки нашли оптимальный номер».

Другой покупатель увлекался йогой и был готов рассматривать исключительно апартаменты с окнами на восток. Ради утренних упражнений на рассвете он даже согласился выйти из бюджета и доплатить за другую, отвечающую его требованиям квартиру.

Специалистам Soho Estate поступал заказ на подбор загородного дома с определенным взаимным расположением коттеджа и отдельного павильона для бассейна. Такой дом нашелся в поселке в районе Горок-2.

Большое внимание взыскательные клиенты уделяют энергетике места, квартиры, дома. Один заказчик перед тем, как приобрести загородный коттедж, активно интересовался, куда переезжают владельцы дома, почему продают. Дом был куплен только после того, когда выяснилось, что владелец купил себе просторную усадьбу в более престижном поселке, то есть в понимании клиента коттедж способствовал росту благосостояния предыдущих хозяев.

Случается и такое, что будущих жильцов не устраивает энергетика жилища, оставленная бывшими хозяевами. Один из таких чувствительных клиентов решил проблему: он полностью снес дом стоимостью \$350 тыс. и построил на его месте новый.

Иногда решающую роль при выборе квартиры играют личные страхи и суеверия покупателя. Скажем, один из клиентов компании Kalinka Real Estate Consulting Group просил найти ему квартиру в доме класса de luxe, в котором подземный паркинг обязательно был бы без лифта, чтобы к апартаментам было реально пройти только по лестнице через пост бдительной охраны. Оказалось, он боялся повторения истории его друзей, у которых обокрали квартиру — грабители поднялись в нее из паркинга на лифте.

Давно ходит по рынку недвижимости история о сотруднике Госнаркоконтроля, который отказался даже смотреть на максимально

** Ипотека предоставляется «НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ № 2209 от 20.04.2007 г.
* Подробности и проектная декларация на сайте: www.donstroy.com

ЛЮБИТЕ ВЕСНУ...

... и весенние скидки*!

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Дом класса Премиум на Западе Москвы

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в уважаемом районе на западе Москвы.

- Дом расположен на пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.
- Высокие потолки (3,1 м) и высокие входные двери в квартиры (2,4 м).
- Ипотека от 7,9% **

Это — правила жизни в стиле Premium***. Ваши правила.

ДОНСТРОЙ | 495 925 4747 | www.dolina-setun.ru

***Премиум

соответствующую его характеристикам квартиру лишь из-за ее номера. Оказалось, что номер квартиры — 228 — совпадает номером статьи Уголовного кодекса о незаконном приобретении, хранении, перевозке, изготовлении наркотических средств, а мужчина хотел хоть как-то отгородиться от работы в новом жилище.

Иногда покупатели просят найти квартиру с дизайном, которую увидели на картинке в журнале или собственных снах и фантазиях.



Условием одного из клиентов была отдельная ванная комната для мытья лап собаке. В этом случае риелторы уговорили превратить в ванну для любимого питомца часть гостевого санузла

Так, один клиент Полины Меделяновской попросил подобрать квартиру, полностью оформленную в стиле стимпанк — своеобразном направлении научной фантастики, основанном на необыкновенных достижениях человечества в механике. В интерьере квартиры будущий жилец хотел видеть медные трубы, зубчатые шестеренки, перила из стали, рычаги, колеса, старинные пишущие машинки и т. д. Если в Европе или США встречается дизайн квартир

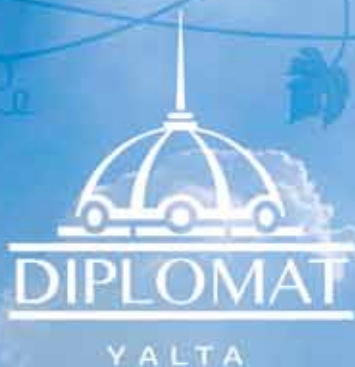
в таком стиле, то в Москве таких объектов в элитном сегменте пока не наблюдается.

Специалистам компании Contact Real Estate довелось поработать с взыскательным клиентом, пожелавшим купить квартиру с готовым высококлассным ремонтом в районе Арбата, чтобы сразу въехать и жить. «Он подробно составил перечень элементов, которые должны присутствовать в квартире: мрамор, двери и паркет из определенных пород дерева, мебель определенных марок и т. п. Шансов удовлетворить такой запрос было немного, ведь квартир с готовым достойным ремонтом в бюджете \$3 млн в этом районе мало. Но нам повезло — квартира была найдена. В ней было все, что хотел клиент, и даже больше — я впервые видела специальные установки на полу, которые создавали специальный микроклимат и уровень влажности для поддержания качества паркетной доски», — вспоминает ведущий эксперт Contact Real Estate Людмила Неборская. Сразу после покупки клиент понял, что ему не нравится цвет мраморной плитки в туалете. После замены плитки перестала подходить

В интерьере квартиры клиент хотел видеть медные трубы, зубчатые шестеренки, перила из стали, рычаги, колеса, старинные пишущие машинки и т. д.

дверь в туалет. Когда была установлена новая дверь, выяснилось, что она плохо сочетается с остальными дверями. За год клиент переделал полностью весь ремонт, вложив еще \$1,5 млн, и сам удивлялся тому, зачем он решил приобрести квартиру с готовой отделкой и мебелью.

Наряду с упрямыми клиентами встречаются в практике риелторов и клиенты, которые впоследствии оказываются неожиданно сговорчивыми. Так, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed Ирина Могиладова вспоминает одного покупателя, которому непременно хотелось квартиру в Столешниковом переулке, поскольку именно там был его офис, а одно из основных желаний — ходить пешком на работу: «Мы перерыли весь Столешников, но так и не нашли ничего подходящего. В результате не то от отчаяния, не то в момент озарения показали ему квартиру в комплексе «Баркли Плаза». Мягко говоря, не совсем то, что искали изначально, и вовсе



ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ

Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 20
+38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.ru



РЕКЛАМА



«Мы обнаружили кальянную, в центре которой был установлен профессиональный шест, поэтому рекомендовали владельцу переоборудовать комнату, чтобы увеличить количество потенциальных клиентов»

не Столешников. Но покупатель сразу согласился там жить, а на наши предостережения, что на работу придется ездить на машине, лишь отмахнулся — мол, все равно».

Эксперты подчеркивают, что подчас найти необычную квартиру для клиента оказывается проще, чем таковую продать. Клиенты, делая квартиру под себя, склонны к различным нетривиальным интерьерным решениям, на которые впоследствии достаточно проблематично найти покупателя. В качестве примера Ольга Богородицкая приводит поступившую на продажу трехкомнатную квартиру в спальном

Наиболее непростые запросы — на определенный дом или квартиру, в которой еще проживает собственник, не планирующий продажу своей недвижимости

районе Москвы: «По всем параметрам такой объект подходит для семейного проживания. Однако каково было наше удивление, когда в одной из комнат мы обнаружили оборудованную кальянную, в центре которой был установлен профессиональный шест. Конечно, мы рекомендовали владельцу переоборудовать комнату, чтобы увеличить количество потенциальных клиентов».

В 1990-е годы специалистам компании довелось продавать квартиру, в одной из комнат которой был создан грот, выложенный камнями, а в другой находился подиум с белым роялем для выступлений певцов и музыкантов. Кроме того, в этой квартире было оборудовано кафе с игровыми автоматами для личного пользования.

Примечательно, что столь необычные квартиры отнюдь нельзя назвать пережитками недалекого прошлого, когда собственники кто во что горазд пытались выделиться, сделав жилище максимально изысканным. Сегодня тоже встречаются странные объекты. Например, в феврале этого года компания Blackwood объявила о продаже с торгов самой большой квартиры Москвы. Пятиуровневый пентхаус с 30 комнатами общей площадью 1,8 тыс. м² имеет собственную вертолетную площадку, бассейн, артезианскую скважину, тир для стрельбы из автомата Калашникова, винный погреб, отдельный этаж для прислуги, холодильник для шуб площадью 40 м², плавающие полы и т.д. Стартовая цена объекта на аукционе — 1 руб., конечную определит победитель торгов. Будет ли это частное лицо или компания, пока неизвестно. Ясно одно: будущий собственник квартиры должен быть эстетом, чтобы по достоинству оценить все прелести этого предложения.

Говоря о необычных объектах, столичные риелторы говорят, что невыполнимых заказов пока не получали. Практически на любой, даже самый безумный на первый взгляд запрос, есть предложение. А если агенту и не удастся найти объект, которым грезил клиент, он всегда подберет ему достойную альтернативу. (АН)



КВАРТАЛ UNION PARK

Квартал Union Park – яркий, современный, комфортный – он сразу же стал символом обновления района, достопримечательностью, которая собирает восхищенные взоры. Это территория энергичных и деловых людей, ценящих свое время, увлеченных работой, заботящихся о покое семейного очага. В настоящее время ведется строительство нового жилого дома такого же эффективного, как предыдущие здания. Новый корпус представляет собой монолитный дом оригинальной треугольной формы. При отделке фасадов применяется клинкерный кирпич с декоративными штукатурными вставками. В таком доме будет тепло и уютно в любое время года. Интерьеры и инженерное оснащение нового дома также, как и всего жилого комплекса соответствует самому высокому качеству. В Union Park применяются технологии, которые используются в жилых комплексах и фешенебельных отелях мира.



панорамный вид на квартал Union Park

При проектировании квартала особое значение уделялось заботе о маленьких жителях. Поэтому здесь предусмотрено все необходимое для всестороннего и гармоничного развития малышей. На территории квартала много детских игровых площадок, беговых дорожек, уютных прогулочных мест для отдыха, а уличные спортивные площадки Open Air позволяют заниматься спортом на свежем воздухе! Двор жилого комплекса полностью изолирован от автомобилей. Вечером вся территория красиво подсвечивается, поэтому в любое время суток дети чувствуют себя здесь в безопасности.



уличные тренажеры (Маршала Тухачевского, 49)



ландшафт двора (Маршала Тухачевского, 41)

На территории квартала построен новый детский образовательный центр, к созданию которого были привлечены российские и европейские специалисты в области архитектуры, образования и детской психологии. Уникальный для России проект совмещает в себе функции детского сада и начальной школы и задуман, как социально-культурный семейный центр, где кроме образовательных и спортивных программ, будут представлены творческие студии, технические кружки, бассейн с секцией синхронного плавания, консультации психологов.



фасад детского образовательного центра



удобные классы для групповых занятий

Уникальность квартала Union Park состоит не только в прекрасной архитектуре, красивых интерьерах и развитой инфраструктуре. Самая лучшая награда для мастера – это когда его творение побуждает в человеке желание. Здесь хорошо людям разных возрастов. Именно в этом состоит секрет успеха!

Новый, 9 корпус представляет собой монолитный 30-этажный дом оригинальной треугольной формы. В наружной отделке фасада используется эффективное сочетание клинкерного кирпича и декоративных штукатурных вставок.



Резиденция



Концерн «КРОСТ»
Проспект Маршала Жукова, 30

Тел. +7 (495) 795-0-888
www.krost.ru



ЛЕГЕНДА ЗАМОСКВОРЕЧЬЯ

ЕСЛИ БЫ ГИЛЯРОВСКИЙ ВЫБРАЛ МЕСТОМ СВОИХ ЖУРНАЛИСТСКИХ НАБЛЮДЕНИЙ ОСТРОВ, ОГРАНИЧЕННЫЙ КОСМОДАМИАНСКОЙ, РАУШСКОЙ И САДОВНИЧЕСКОЙ НАБЕРЕЖНЫМИ, ТО ЗАПИСКИ ЕГО ОКАЗАЛИСЬ БЫ ДАЖЕ БОЛЕЕ УВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ, ВЕДЬ ИХ ГЛАВНЫМ ГЕРОЕМ СТАЛ БЫ БЫВШИЙ ЦАРСКИЙ ВИНОЧЕРПИЙ ПЕТР СМИРНОВ, ВЫБРАВШИЙ ДЛЯ ФОРПОСТА СВОЕЙ ИМПЕРИИ ОСТРОВ В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ.

Именно здесь Петр Смирнов, купив постройки вдоль Садовнической набережной и Овчинниковских переулков, запустил свое производство и обустроил склады для легендарных напитков. Не только его водки, но и вина многократно удостаивались международных наград: так, знаменитая «Нежинская рябина» стала настоящей европейской сенсацией. По итогам одной из выставок Министерство финансов присудило заводу Смирнова второй Государственный герб. Выше этой награды могло быть только звание поставщика Императорского двора, которое промышленник вскоре тоже получил.

Один из крупнейших фабрикантов России, Смирнов входил в элиту московского купечества. На острове в Замоскворечье Петр не только организовал грандиозное производство, первым делом он купил

дом, о котором давно мечтал: на углу Пятницкой улицы и Овчинниковской набережной. Дом был построен в середине XIX века купцом Морковкиным, а спустя девять лет после покупки Смирновым был перестроен по проекту архитектора Н. А. Гейнца.

Однако теперь смирновскому особняку у Чугунного моста придется выдерживать конкуренцию с домом, реконструкция которого также будет вписана в архитектурную историю столицы. Самое парадоксальное, что конкурировать ему предстоит со зданием, которое тоже некогда являлось собственностью легендарного коммерсанта. В центральной части Садовнической улицы идет реализация нового элитного квартала Wine House.

Название квартала – дань истории, именно здесь располагался всемирно известный винный завод российского предпринимателя,



Территория элитного квартала Wine House занимает 1,6 га. В светло-бежевом корпусе разместятся 160 семейных резиденций (квартир) площадью от 62 до 227 м². После реконструкции в красном историческом корпусе появится 41 лофт-апартамент площадью от 48 до 135 м²



«Царского виночерпия» Петра Арсеньевича Смирнова. До наших дней сохранилось четырехэтажное кирпичное здание. Этот корпус завода, построенный в 1888–1889 годах по проекту архитектора Николая Воскресенского, сегодня практически полностью утратил свой первоначальный облик. А вот в фасаде обновленного «винного дома» вновь появятся восстановленные по архивным чертежам элементы декора и даже оригинальные кирпичи из старой кладки, открывшейся во время расчистки культурных наслоений.

Уже в этом году преобразование корпуса будет завершено и фасады вновь украсит лепная балюстрада, подчеркивающая линию крыши, как и задумывалось архитектором Воскресенским. Пока же идет работа с внутренним пространством здания: опорные колонны помогут разделить этажи на отдельные жилые апартаменты, которых будет всего 41, будет реконструирована монументальная лестница, появится стилизованный под конец XIX века лифт — с сетчатой шахтой и кованой дверью.

Историческое здание Смирнова в элитном квартале Wine House будет огибать в форме каре современный корпус семейных резиденций, разработкой архитектурно-планировочного решения которого занимались мастерская «СПЕЕСН Чобан & Кузнецов» и ТПО «Резерв».

Светло-песчаные фасады гармонируют с окружающей застройкой и служат фоном для красного кирпича лофт-апартаментов. Они будут декорированы резными узорами. Поскольку новый корпус проектируют разноуровневым (от четырех до семи этажей), при некоторых квартирах появятся большие открытые террасы, по сути располагающиеся на крышах более низких этажей.

Территория элитного квартала Wine House занимает 1,6 га. В светло-бежевом корпусе разместятся 160 семейных резиденций (квартир) площадью от 62 до 227 м². После реконструкции в красном историческом корпусе появится 41 лофт-апартамент площадью от 48 до 135 м². На втором этаже предлагаются одноуровневые апартаменты. На третьем

и четвертом, где высота потолков превышает 4,5 м, запроектирован еще и антресольный этаж, создающий на нижнем уровне просторную гостиную с двойным светом. Квартал по своим характеристикам отвечает стандартам высокого ценового сегмента: центральное кондиционирование, уникальная система водоподготовки, подземный двухуровневый паркинг на 420 машино-мест, собственный парк, детская площадка, ресторан, спа-салон и небольшие бутики. ◻





ВЫСТАВКА **DOMSHOW.RU** ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1

На выставке представлены коттеджные поселки, земельные участки, таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах, а также все для строительства и обустройства загородного дома.

21-22
МАРТА 2014

21 марта – с 12:00 до 19:00
22 марта – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку
загородной недвижимости «ДОМШОУ»
в ТК «Трицинск» по адресу:
Москва, Тишинская пл., д. 1,
(М. Манновская, м. Белорусская).

МОСКВА



2

С.-ПЕТЕРБУРГ

4-5

АПРЕЛЯ 2014

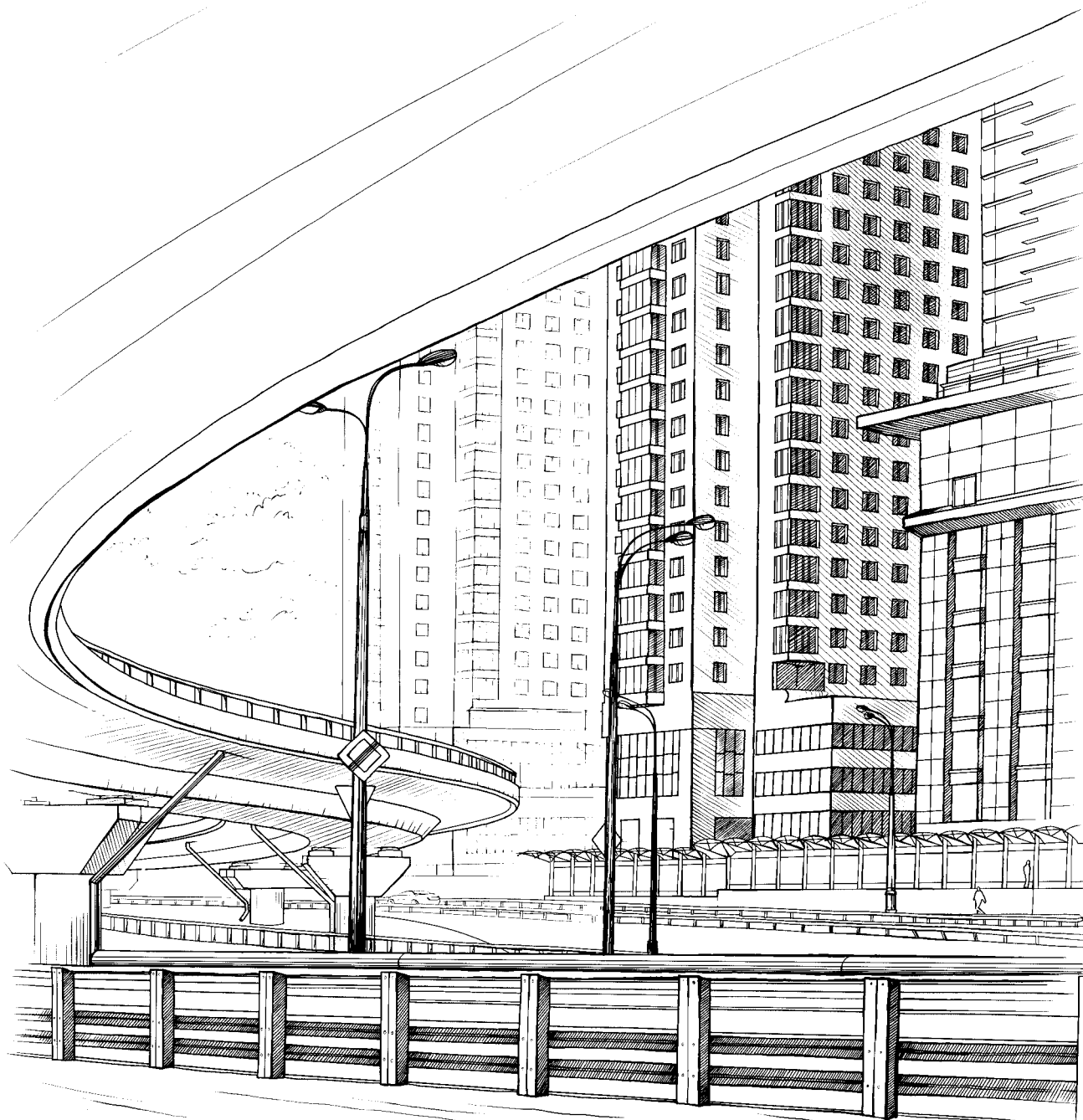
4 апреля – с 12:00 до 19:00

5 апреля – с 11:00 до 19:00

Приглашаем вас на выставку
загородной недвижимости «ДОМШОУ»,
в ВК «ЛЕНЭКСПО» по адресу:
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,
павильон №4

aigroup

Организатор выставки «ДОМШОУ»
Тел.: +7 495 777-25-77 (Москва), +7 812 385-75-65 (С.-Петербург)
E-mail: moscow@aigroup.ru



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

«ФЛОТИЛИЯ»: КУРС НА ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

СПОРТ И ФИТНЕС ДЛЯ ВЕДУЩИХ СИДЯЧИЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ ГОРОЖАН — ПОВСЕДНЕВНАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ. А ВОТ ТРЕНИРОВАТЬСЯ, ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ВЫХОДЯ ЗА ПРЕДЕЛЫ СВОЕГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА, — ЭТО УЖЕ НАСТОЯЩАЯ РОСКОШЬ. ВЕСТИ ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ С ПОНЕДЕЛЬНИКА ОБЕЩАЮТ СЕБЕ МНОГИЕ. И ДАЖЕ ПОКУПАЮТ КАРТУ В ФИТНЕС-КЛУБ. НО ДО ЕЕ СИСТЕМАТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕЛО ЧАЩЕ ВСЕГО НЕ ДОХОДИТ.

Посещение спортзала надо привязывать к маршруту «дом-работа», а значит — тратить дополнительные часы в пробках. Аналитики ГК «ГРАС» опросили полторы тысячи потенциальных покупателей квартир в новостройках и выяснили, что 70% из них хотели бы заниматься спортом рядом с домом. Спорт легче входит в привычку, если это занятие не требует предварительного планирования: собрал сумку и дошел пешком. Многим хотелось бы тренироваться вместе с семьей или привлечь к тренировкам детей, при этом не теряя лишнего времени на дорогу. А в идеале — отправить ребенка в секцию одного, без сопровождения.

90% опрошенных ГК «ГРАС» покупателей не отказались бы иметь в своем доме бассейн. 86% заинтересованы в наличии фитнес-клуба.

За медицинский центр и спа-салон в доме высказались 58 и 48% соответственно. И каждый третий мечтает о спортивной секции поблизости.

Проблема в том, что предложить хотя бы некоторые из этих опций на собственной территории получится лишь у трех десятков столичных жилых комплексов. Из них немалая часть — уже давно заселенные элитные дома в ЦАО. Новостроек с собственной спортивной инфраструктурой на весь огромный мегаполис сейчас всего 16 — и это с учетом Новой Москвы. Если вы хотите тренироваться, не выходя за территорию, то перед вами нелегкий выбор: либо хороший район, либо полноценный спортивный объект. Большие физкультурно-оздоровительные комплексы, как правило, возводятся за МКАД в районах комплексной застройки. В «старой» Москве застройщики

предпочитают более скромные решения. В лучшем случае — фитнес-зал и бассейн (73 и 67% всех предложений со спортивной составляющей) или просто площадки во дворе. А вот многопрофильный ФОК для серьезных занятий плаванием, с медицинским центром, залом для игровых видов спорта, к тому же в популярном у москвичей обжитом районе является настоящей редкостью.

Жилой квартал «Флотилия» недалеко от станции метро «Речной вокзал» — один из немногих примеров, когда вся концепция проекта выстроена вокруг спорта и активного стиля жизни. Атмосферу создает сама его архитектура. Это четыре 29-этажных жилых здания в форме разноцветных парусов. Они напоминают о близости Химкинского водохранилища и давних спортивных традициях района. пляж всего в 2 км от территории комплекса: тут можно заниматься яхтингом и с комфортом отдыхать у воды. Однако девиз проекта «Жизнь на всех парусах!» надо понимать не только буквально. Насыщенный движением и позитивными эмоциями досуг ждет любителей спорта и на территории самой «Флотилии».

Рядом с «парусами» строится отдельное здание высотой 7 этажей. В нем разместится разнообразная инфраструктура для активного отдыха и поддержания здоровья жителей комплекса. Прежде всего это бассейн олимпийского стандарта (25 м, 6 дорожек) и зал для волейбола и баскетбола. Для посетителей будет работать фитнес-клуб, они смогут играть в настольный теннис, проходить оздоровительные процедуры в спа и пользоваться услугами медицинского центра. Из жилых корпусов перейти в спортивную часть можно буквально в тапочках — через подземный паркинг. В этом же корпусе разместятся кинотеатр, бильярдная, боулинг — свободное время вся семья будет проводить интересно и с пользой. Здоровый образ жизни обеспечат ресторан здорового питания и супермаркет экопродуктов.



Квадратный метр в ЖК «Флотилия» обойдется примерно на 20% дешевле, чем стоило бы ожидать от проекта такого уровня: к продаже предлагаются апартаменты. В помещениях нельзя прописаться, но по характеристикам они не отличаются от квартир бизнес-класса



Не меньшее значение имеет и удачное соседство «Флотилии» с Дворцом спорта «Динамо». Этот известный центр большого спорта выступает партнером проекта. Дворец предлагает множество детских секций, аренду теннисных кортов, занятия восточными единоборствами. Недалеко от нового квартала находится Ледовый дворец «Умка» (фигурное катание и хоккей), а в нескольких минутах езды — конноспортивный комплекс ЦСКА.

Любители самостоятельных занятий на открытом воздухе оценят парк Дружбы. Комплекс не только расположен на границе зеленой зоны, но и станет одной из последних высотных новостроек в Москве. Такое сочетание делает предложение уникальным. Из панорамных окон башен открывается вид на ухоженные аллеи и каскад прудов. Дорога

пешком через парк до метро «Речной вокзал» занимает не больше 10 мин.

При всех этих достоинствах во «Флотилии» разумные цены на квартиры. Квадратный метр здесь обойдется примерно на 20% дешевле, чем стоило бы ожидать от проекта такого уровня. Это объясняется тем, что к продаже предлагаются апартаменты. В помещениях нельзя прописаться, но по техническим характеристикам они не отличаются от квартир бизнес-класса. Здания возводятся с соблюдением всех жилищных норм. Комплекс сдается в эксплуатацию в 2016 году.

Как известно, занятия спортом — не только полезный досуг, но и прекрасный способ найти единомышленников. Объединяя людей со здоровыми ценностями, «Флотилия» подбирает для своих покупателей и их детей отличную команду. Жить на всех парусах приятнее с рядом с теми, кто смотрит с тобой в одном направлении. ○



+7 (495) 983-3000
www.flotiliya.com



НА ВКУС И ЦВЕТ ДОМОВ НЕТ

АВТОР:

Альберт Акопян



НЕ ОГРАНИЧИВАЯ СВОБОДУ МЫСЛИ И СЛОВА, МЫ ЗАДАЛИ СПИКЕРАМ ВОПРОС ПО-НАПОЛЕОНОВСКИ «КОРОТКО И НЕПОНЯТНО» (ТАК ИМПЕРАТОР ОТВЕТИЛ, КОГДА ЕГО СПРОСИЛИ, КАКИМИ БЫ ОН ХОТЕЛ ВИДЕТЬ СВОИ ПОЛНОМОЧИЯ В НОВОЙ КОНСТИТУЦИИ). МЫ ПОПРОСИЛИ НАЗВАТЬ САМЫЕ УРОДЛИВЫЕ ЗДАНИЯ МОСКВЫ. ЭКСПЕРТЫ ИГРУ НЕ ПРИНЯЛИ И ПОДОШЛИ К ВОПРОСУ СО ВСЕЙ СЕРЬЕЗНОСТЬЮ.

Сначала они решили разобраться с термином «уродство». Руководитель департамента маркетинга инвестиционной группы «ГРАС» Петр Кирилловский спрашивает: «Что есть норма в архитектуре? Если быть честным, не бывает уродливых зданий. Бывают безликие здания, громоздкие, с некачественными фасадами и, самое главное, неуместные, то есть построенные без учета городского контекста. Вот последнее в понимании большинства горожан, пожалуй, и есть признак уродства».

«К сожалению, таких примеров сегодня много, — соглашается руководитель отдела новостроек ГК «МИЦ» Александр





«Кургузое серое здание ТРЦ «Европейский» подминает под себя все: и чудесный Киевский вокзал Рерберга, и широкую Дорогомиловскую улицу, и классические сталинские здания»

Энгель, — и большинство — в центре города, где в историческую застройку впихивают как жилые, так и офисные современные здания из стекла и бетона». При этом эксперт настаивает и на объективных причинах, по которым здания считаются уродливыми: слишком необычное архитектурное решение, нелепая форма здания, несуразное решение фасада, в том числе цветное, и т. д.

Управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов утверждает, что «дома-утюги» и «дома-корабли» — бич центральной части города: они совершенно не вписываются в окружающую историческую застройку и фактически убивают ее своим неуклюжим величием. А самым безобразным он считает торгово-офисный центр «Альфа Арбат Центр», испортивший виды сразу и на исторический пешеходный Арбат, и на Гоголевский бульвар (впрочем, позже строительство здания признали градостроительной ошибкой).

Правда, и раньше, признает Денис Попов, идиллии не наблюдалось: «Сильно изменили исторический облик всеми любимого

«Не бывает уродливых зданий. Бывают безликие здания, громоздкие и, самое главное, неуместные, то есть построенные без учета городского контекста»



и романтического Арбата панельные высотки и дома-книжки, расположившиеся вдоль Нового Арбата». Интересно напоминание генерального директора агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежды Хазовой: «А ведь в 1966 году создатели домов-книжек на Новом Арбате получили Гран-при Парижского центра архитектурных исследований. ЮНЕСКО наградила Москву дипломом как город, который ведет верную урбанистическую политику».

Специалисты компании «Метриум Групп» ставят на первое место не одно конкретное здание, а целый тип домов. Речь идет о панельном жилье, которое было построено в советский период — практически все серии ДСК (за исключением ДСК-1), а на второе — административные здания, возведенные в советский период.

НОВЫЙ
БЦ "ТУРИН"



НЕДВИЖИМОСТЬ
ДЛЯ ЛЮДЕЙ

Сейчас они представляют собой чрезвычайно печальное зрелище: серые, угрюмые и ветхие.

Руководитель пресс-службы компании «НДВ-Недвижимость» Мария Елова отмечает великую силу привычки: «Одни считают, что столицу уродует «Москва-Сити», другие недолюбливают Библиотеку МГУ, и каждый по-своему прав. Но почему-то мало кто замечается на старинные особняки и памятники архитектуры в центре Москвы».

Вообще-то, Юрий Лужков однажды заметил, что есть действительные шедевры, а есть «ширпотреб XIX века».

Когда-то Кремлевский дворец съездов казался кощунством и издевательством над здравым смыслом. А сейчас на фоне построенного — так сущая безделица. Творчество последних 15 лет: «дом-утюг», «дом-расческа», «дом-ухо» — куда их ни поставь, получится одинаково нелепо. «Ко всему-то подлец человек привыкает!» — писал Федор Михайлович Достоевский. Народ в своих прозвищах не ошибается. Привыкнем и к этому. Тем не менее наш рейтинг выглядит следующим образом.

«Дом-сороконожка» оправдывает свое прозвище: возникает ощущение, что он вот-вот сорвется и побежит. Наверно, эти «ножки» хорошо бы смотрелись в качестве составной части здания, построенного в футуристическом стиле»

www.fp-g.ru
495 782 99 99

1-е МЕСТО. ТРЦ «ЕВРОПЕЙСКИЙ», ПЛ. КИЕВСКОГО ВОКЗАЛА, 2

Денис Попов: «Строительство гигантского «корабля» — торгово-развлекательного центра «Европейский» привело к ужасающей транспортной ситуации в районе Киевского вокзала, к тому же он закрыл красивые виды на излучину и набережную Москвы-реки».

Петр Кирилловский: «Это здание кажется мне самым неуместным в Москве. Я живу и работаю в непосредственной близости, и как бы ни пролегал маршрут по Дорогомиловскому району, каждый раз возникает ощущение, что «Европейский» мешает на пути. Мешает его неправильная геометрия, его огромные размеры, толпы торговцев вокруг него. А все потому, что площадь, где расположен ТРЦ, вообще не предполагала никаких строений. Кургузое серое строение подминает под себя все: и чудесный Киевский вокзал Рерберга, и широкую Дорогомиловскую улицу, и классические сталинские здания».

2-е МЕСТО. «ДОМА НА КУРЬИХ НОЖКАХ» (ОНИ ЖЕ «ДОМА-ОСЬМИНОГИ», «ДОМА-СОРОКОНОЖКИ» И Т. П.): УЛ. БЕГОВАЯ, 34, ПРОСП. МИРА, 184, КОРП. 2, И ДРУГИЕ (ВСЕГО СЕМЬ)

Генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая: «Их можно менять местами: с точки зрения неэстетичного вида они равноценны. «Дом-сороконожка» полностью оправдывает свое прозвище: возникает ощущение, что он вот-вот сорвется и побежит».



Здание театра Et Cetera архитектурный критик Григорий Ревзин назвал «студенческой работой на тему авангарда», «театральной бутафорией из папье-маше» и «цирком шапито»

Наверно, эти «ножки» хорошо бы смотрелись в качестве составной части здания, построенного в футуристическом стиле. Однако дом на Беговой представляет собой классическую «хрущевку» с маленькими холлами и очень низкими потолками».

3-е МЕСТО. ЗДАНИЕ ТЕАТРА ЕТ СЕТЕРА ПОД РУКОВОДСТВОМ АЛЕКСАНДРА КАЛЯГИНА, ФРОЛОВ ПЕР., 2

Аналитик рынка недвижимости Ян Загатский: «Я бы назвал это здание самым уродливым в Москве. К тому, что сказал о нем архитектурный критик Григорий Ревзин, трудно что-то добавить: «студенческая работа на тему авангарда», «театральная бутафория из папье-маше», «цирк шапито». Это здание — наглядный пример того, что получается, если заказчик непрофессионально вмешивается в работу архитекторов. На рынке долго говорили о том, что этот проект стал пыткой для Александра Великанова. Будто бы концепция менялась — проект почти полностью переделывался несколько раз. Такое бывает, но есть стадия строительства, когда переделывать уже нельзя. В результате архитектор снял свою подпись».

4-е МЕСТО. «ДОМ-КОРАБЛЬ», УЛ. БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 2

Генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов: «Богатство эпитетов говорит само за себя: «титаник», «дом-корабль», «ледокол», «лежачий небоскреб». Однообразная серая машина, недружественная «человеческому океану»».

Мария Литинецкая: «Пугающее здание, вытянутое почти на полкилометра, с длинными





Поселок Green light: бизнес-класс в гармонии с природой!

Поселок Green light — это комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта. Площадь территории поселка Green light составляет 2,7 га. Комплекс 6-7-этажных жилых домов с многоэтажной стоянкой расположен на севере Подмосквья — эта местность является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.

Green light расположен в 7,5 км от Москвы. Дороги позволяют доехать до поселка за 10-15 мин как по Осташковскому, так и по Дмитровскому шоссе. Также курсирует и общественный транспорт, связывающий поселок с Москвой и Мытищами. Спроектирован поселок по индивидуальному оригинальному проекту, который не имеет аналогов. Эксклюзивные проект

фасадов и дизайн-проект подъездов. Все остекление (окна, лоджии) — витражное (от пола до потолка). В каждой квартире есть лоджия (10 м²), балкон (до 7,5 м²) или терраса (до 17 м²). Высота потолков — более 3 м. В домах устанавливаются бесшумные лифты Kleemann (модель L530 производства Германии).

Благодаря лесам, которые окружают поселок, воздух здесь чистый и свежий, кроме того, он содержит ароматические смолы хвойных деревьев, благотворно влияющие на здоровье. Водохранилища — Клязьминское и Пироговское — в сочетании с лесами и лесопарками поселка Поведники создают особый микроклимат. Зеленый, элегантный, высокотехнологичный поселок малоэтажных жилых домов. Почтенные соседи и комфортное проживание.

Добро пожаловать в поселок Green light!



ЗАО «Стройсевер»

+7 (499) 136-67-67

+7 (903) 136-67-67

www.gldom.ru

Цена: от застройщика



«Характерная особенность здания РАН на Ленинском проспекте — верхняя часть здания, которую в народе прозвали «золотые мозги». Эта своеобразная конструкция на крыше породила не один миф у москвичей»

угрюмыми балконами и маленькими окнами. Когда-то дом был белоснежным, но теперь он грязно-серого цвета, поэтому только портит архитектурный облик района».

5-е МЕСТО. ЗДАНИЕ РАН, ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., 32 А

Александр Энгель: «Характерная особенность объекта — верхняя часть здания, которую в народе прозвали «золотые мозги». Эта своеобразная конструкция на крыше породила не один миф у москвичей. Согласно одному из них конструкция покрыта солнечными батареями, которые снабжают здание электричеством. Несмотря на неоспоримое преимущество



комплекса РАН — удачно выбранное место на возвышении берега Москвы-реки, саму концепцию нельзя признать удачной, поскольку «золотое» нагромождение плохо гармонирует с архитектурой самого здания».

6-е МЕСТО. «ДОМ-ЯЙЦО», УЛ. МАШКОВА, 1, СТР. 11

Ян Загатский: «Вижу этот дом не реже двух раз в неделю и каждый раз не могу сдержать улыбки. Он тоже своего рода урок. Один известный архитектор и один известный галерист обсуждали в ресторане «Кафе Пушкинъ» заказ Патриархии на проект родильного дома в Вифлееме. Вертеп-пещера и ясли-кормушка не получались. Мысль дошла до рождественского яйца Фаберже, но в реальном размере получался какой-то буддистский храм. Заказ Патриархия отозвала. А того, что рисовали на салфетке, было жалко. И проекту все-таки нашли место, уменьшили и пристроили к дому на улице Машкова среди классических особняков. Знаете, отнести его к уродливым не могу — скорее это игрушка на любителя, курьез».

7-е МЕСТО. ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ, УЛ. СЕРАФИМОВИЧА, 2

Михаил Храмов: «Не оригинальничая — действительно считаю это здание одним из самых безобразных в Москве. Объект культурного наследия, знаменитые жильцы, страшная повесть Юрия Трифонова — все это так, но если убрать исторический фон и иметь в виду только архитектурную составляющую, то здание отвратительно. Существует много концепций развития западной части Болотного острова, но эта серая безликая машина не вписывается ни в одну из них».



**8-е МЕСТО. ЗДАНИЯ ФСБ
НА ПРОСП. ВЕРНАДСКОГО, 8, 10, 12,
И «ДОМ В КАМУФЛЯЖЕ» —
ЗДАНИЕ КЛУБА ВЕТЕРАНОВ ВНЕШНЕЙ
РАЗВЕДКИ НА УЛ. АВИАКОНСТРУКТОРА
МИКОЯНА, 12**

Михаил Храмов: «Обычно три башни ФСБ относят к качественной позднебрежневской архитектуре, хотя они больше напоминают пусковые установки с пазами-направляющими. В двух башнях расположены НИИ с ничего не значащими названиями. Говорят, они частично используются и как гостиницы при Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ. Третья башня долгое время оставалась самым охраняемым долгостроем России. Ходят слухи, что часть комплекса отдана под какой-то закрытый комплекс апартаментов. В разведчики не берут людей запоминающихся, с яркой внешностью. То же относится к этим башням. Плюс закрытость. Наверное, поэтому здания и вызывают негативное отношение». Надежда Хазова: «Здание Клуба ветеранов внешней разведки, или «дом в камуфляже»




В разведчики не берут людей запоминающихся, с яркой внешностью. То же относится к этим башням. Поэтому здания и вызывают негативное отношение

Квартира в Москве от 3,6 млн руб.



Скидка 5% при 100% оплате!*

- Малоэтажный микрорайон в березовой роще
 - Ипотека от 12 банков**
 - Рассрочка 0%
 - Собственная инфраструктура
-  «Бунинская аллея», 15 минут пешком

**Приглашаем на обзорные экскурсии
по микрорайону!**

* Предложение действительно до 31 марта 2014 г. ** ОАО Банк «Возрождение», ОАО «Сбербанк России», ЗАО ВТБ 24, ОАО Газпромбанк – ГПБ, ОАО АКБ «Балтика», АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО), КБ ОАО «МИА», ОАО АКБ «Связь-Банк», ЗАО КБ «Альта-Банк», ОАО «Банк Москвы», ОАО Банк «РОСТ», ООО КБ «ИНТЕРКОММЕРЦ». Содействие в получении. Компания-застройщик – ООО «ПОЛИР М».



Проектная декларация
на сайте www.estatet.ru

(495)

223 8888



«В 1966 году создатели домов-книжек на Новом Арбате получили Гран-при Парижского центра архитектурных исследований. ЮНЕСКО наградила Москву дипломом как город, который ведет верную урбанистическую политику»

на Ходынском поле, сложно не заметить. Расцветкой оно напоминает огромную шахматную доску, домино или мозаику. По форме похоже на корабль, обращенный кормой к Ленинградскому проспекту. Оно состоит из двух разно-высоких частей (4 и 15 этажей), соединенных открытым пассажем. По задумке архитекторов внешний вид здания должен напоминать камуфляж — неотъемлемый атрибут разведки. Однако у большинства горожан ни форма, ни расцветка не порождают ассоциаций с разведкой, здание чересчур пестрое и не вписывается в имеющуюся застройку».

**9-е МЕСТО. «ШЕСТЕРЕНКА»,
УЛ. СТРОМЫНКА, 6**

Мария Елова: «Вряд ли москвичи назовут презентабельным дом на Стромынке, отдаленно напоминающий одну из шахматных фигур или шестеренку. Три выпирающих серых бетонных блока выглядят нелепо: люди, проходящие



Три выпирающих серых бетонных блока выглядят нелепо: люди, проходящие мимо, невольно вынуждены задаваться вопросом о надежности конструкции

мимо, невольно вынуждены задаваться вопросом о надежности конструкции. Правда, данное здание считается известным памятником советского авангарда, при строительстве были применены по тем временам прогрессивные технологии и архитектурные решения».

Ян Загатский: «Дом культуры имени Русакова на Стромынке давно находится в аварийном состоянии. В свое время здание подарили Театру Романа Виктюка, но спектакли театра там почти не идут из-за перманентных реставрационных работ. А театр выступает на сценах Центра Высоцкого, Театра киноактера, РАМТа и других. Боюсь, здание обречено и будет только проедать бюджет».

**10-е МЕСТО. ТЦ «НАУТИЛУС»,
УЛ. НИКОЛЬСКАЯ, 25**

Михаил Храмов: «Наверняка к уродливым зданиям многие отнесут торговый центр «Наутилус» — это уже традиция. А я нарушу правила антирейтинга. Здание несуразное, напоминает моллюска наутилуса, фасадом «вылезает» из раковины, ажурные козырьки и колонны похожи на его щупальца. Но иллюминаторами и другими деталями он отсылает к подводной лодке Жюль Верна. Считается, что здание контрастирует с окружающим серым фоном, тем более что смотрит прямо на самое известное здание на Лубянской площади. Но это их проблемы. Если бы здесь появилась еще пара таких зданий, никому и в голову не пришло бы требовать возвращения на площадь памятника Дзержинскому. С легкостью можно указать на десяток еще более смешных торговых центров. Но они смешны своей помпезностью, точнее, претензиями на нее. А «Наутилус» — это самоирония». (АН)

ДОЛГО КОПИТЬ...**ЛУЧШЕ
КУПИТЬ****КВАРТИРУ**

- 214-ФЗ
- Ипотека
- Субсидии
- Рассрочка
- Военная ипотека

Если Вы ищете квартиру в ближнем Подмосковье или недвижимость среди новостроек города Королева, Вам обязательно нужно обратить внимание на малоэтажный жилой комплекс «Валентиновка Парк», который сумел совместить все прелести городского комфорта и природной гармонии.

ЖК «Валентиновка Парк» может по праву считаться «малоэтажной жемчужиной» среди новостроек Королева.

Расположен жилой комплекс в г. Королев, в 12 км от г. Москвы по Ярославскому шоссе. Удобное транспортное сообщение. Экологически чистый район, окруженный вековыми соснами, на территории которого преобладает малоэтажная застройка.

Комплекс ограничен улицами Горького, Добролюбова и Полевой. С юга к нему примыкает Национальный парк «Лосиный остров», а с севера и востока - дачные поселки.

В проекте строительства жилого комплекса запланированы:

- 23 трехэтажных монолитных дома с мансардами, созданные по индивидуальным проектам. В подъездах будут установлены лифты, что является большой редкостью для малоэтажных домов, а, следовательно, - преимуществом жилого комплекса;
- 2 детских сада: на 120 и 40 мест;
- 1 школа на 550 мест;
- библиотека;
- культурно-развлекательный центр;
- раздаточный пункт молочной кухни;

- на первых этажах домов разместятся социально-бытовые объекты: магазины, аптеки, отделение банка, салоны красоты, предприятия служб быта;

- 2 наземных паркинга на 500 машиномест каждый;

- собственная котельная.

Застройщик проекта - компания «Гранель Девелопмент» учитывает потребности людей и оборудует жилой комплекс «Валентиновка Парк» современными инженерными системами и коммуникациями, которые, несомненно, повысят комфорт будущих жильцов.

Мы приложили максимум усилий, чтобы жизнь в ЖК «Валентиновка Парк» для владельцев квартир стала легкой и комфортной.

малоэтажный жилой комплекс
**ВАЛЕНТИНОВКА
ПАРК**



(495) **980-03-80**

ООО «Гранель Девелопмент», Проектная декларация на сайте www.granelle.ru

www.granelle.ru

МИКРОРАЙОН В ЧИСТОМ ПОЛЕ НАЧИНАТЬ СЛОЖНЕЕ, НО РАЗВИВАТЬ ПРОЩЕ

КАЖДЫЙ ДЕВЕЛОПЕР, КОТОРЫЙ НАЧИНАЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО МИКРОРАЙОНА В ЧИСТОМ ПОЛЕ, ВСЕГДА СТАЛКИВАЕТСЯ С ОПРЕДЕЛЕННЫМИ ТРУДНОСТЯМИ: С ПОЛНЫМ ОТСУТСТВИЕМ ДОРОЖНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. КАЗАЛОСЬ БЫ, СТРОИТЬ ДОМА В ГОРОДЕ ИЛИ РЯДОМ С НИМ ЦЕЛЕСООБРАЗНЕЕ СО ВСЕХ ТОЧЕК ЗРЕНИЯ. ОДНАКО НЕ ВСЕГДА ВЫПАДАЕТ ТАКОЙ СЧАСТЛИВЫЙ БИЛЕТ.

Рассказать о том, каковы особенности сложных проектов, мы попросили генерального директора ООО «Новые Ватутинки» Александра Зубца.

Масштабный проект, который реализуется на удалении от населенного пункта, требует от застройщика огромных материальных и физических вложений. Есть ли преимущества у подобных проектов?

Микрорайон в чистом поле — это по сути маленький город, который девелопер, как художник, «рисует» на чистом холсте. У застройщика есть шанс предусмотреть затраты, объекты и очередность их возведения, которые он может себе позволить. Фактически у него развязаны руки. В итоге получается микрорайон, в котором

все твоё — от болтов в скамейках до новых дорог и парков. Конечно, стартовать в чистом поле сложнее, но развивать такой проект в дальнейшем намного проще.

Как обстоят дела со спросом на старте? Тяжело ли привлечь первых клиентов? Как убедить приобрести квартиру в чистом поле?

Конечно, на старте масштабного проекта всегда сложно привлечь первых покупателей, но приемы уже давно известны. Во-первых, это цена. «Новые Ватутинки» мы запускали с 54 тыс. руб. за 1 м² — это не демпинг, а вполне адекватный уровень. Во-вторых, мы предлагали максимально прозрачную и юридически чистую схему реализации — только № 214-ФЗ и аккредитация от ведущих ипотечных банков. В-третьих,

клиенты всегда обращают внимание на скорость строительства. А в нашем проекте она действительно очень высокая.

Кроме того, безусловный плюс данного проекта в том, что он комплексный — в микрорайоне, который полностью обеспечен необходимыми инженерными коммуникациями, ведется возведение не только жилых домов, но и масштабной инфраструктуры. Покупатели видели общую концепцию, все разрешительные документы и верили, что здесь будет построено то, что обещает девелопер.

В результате в первый же день продаж «Новых Ватутинок» было реализовано 112 квартир. До этого мы месяц анонсировали проект и проводили активную рекламную кампанию. При этом среди покупателей, конечно, было много инвесторов,

но основную часть все-таки составляли конечные потребители. А инвесторы и сейчас не торопятся избавляться от активов (за весь период реализации — с февраля 2012 года — было всего около 30 переуступок договоров долевого участия). Наши клиенты видят перспективы и рассчитывают на еще большую доходность.

Насколько выросла цена квадратного метра на сегодняшний день?

После завершения первых домов в микрорайоне Центральный цена «квадрата» повысилась более чем на 40% — до 78 тыс. руб. Но тогда мы только начинали развивать проект — практически все застройщики на данном этапе снижают цены, чтобы привлечь первых покупателей. Сейчас спрос в «Новых Ватутинках» очень высокий — это уже не позволяет нам сохранять уникальное предложение, как на старте продаж. Когда мы выводим новый корпус, то по стоимости квадратного метра он несущественно отличается от цены квартир в готовых домах. Соответственно, рост цены за период его строительства небольшой — максимум до 10%.

Это обусловлено не только тем, что мы не хотим демпинговать на старте продаж нового корпуса. Во многом это связано со скоростью стройки. В Южном квартале дома монолитные, но малоэтажные, а в Центральном — панельные, известных типовых серий. Поэтому дома растут очень быстро. Но увеличение цен не останавливается и после ввода нового корпуса в эксплуатацию. Стоимость жилья в «Новых Ватутинках» будет повышаться и дальше. Всем очевидно, что этот район будет обязательно развиваться. После окончания реконструкции Калужского шоссе, появления новых хордовых дорог, станции метро, объектов инфраструктуры (в том числе торгового центра) привлекательность комплекса существенно увеличится. А увеличение спроса автоматически приводит к повышению цен. Многие покупатели уже сейчас видят этот потенциал.

В малоэтажном квартале Южный уже возведена первая очередь, состоящая из 16 домов. Вторая очередь (около 40 домов) готова примерно на 80%. Кроме того, недавно началось строительство третьей очереди. А в ближайшее время мы примемся за детский садик



Расскажите, какова степень готовности проекта на данный момент? И какие объекты будут строиться дальше по плану?

В микрорайоне Центральный уже сданы в эксплуатацию и заселены первые шесть домов. В настоящее время заканчивается оформление квартир в собственность. Кроме того, здесь построен детский сад. В ближайшее время будет закончено возведение еще трех домов, в которых половина объема выкуплена по госконтракту для сотрудников МВД. Их мы начнем заселять в апреле 2014 года. В конце прошлого года началось возведение еще трех жилых корпусов, пятиэтажного наземного паркинга и школы, которая будет готова к 1 сентября. В этом же году кроме новых жилых домов мы планируем начать второй детский сад и поликлинику.

В малоэтажном квартале Южный уже возведена первая очередь, состоящая из 16 домов. Вторая очередь (около 40 домов) готова примерно на 80%. Кроме того, недавно началось строительство третьей очереди. А в ближайшее время мы примемся за детский садик. В первом полугодии 2014 года в Южном стартует строительство торгового центра, проект которого сейчас находится в стадии разработки. Торговый

центр хоть и небольшой, но очень сложный: необходимо учесть множество нюансов и создать торговый центр, который устроил бы ритейлеров по площади, инженерному наполнению, планировке (шаг колонн, высота потолков), а главное — подошел бы именно жителям микрорайона.

Жители Ватутинок жалуются на постоянные пробки. Каким вы видите решение данной проблемы?

Все, что было в наших силах, мы уже сделали. В частности, договорились с коммерческими перевозчиками и организовали два маршрута от микрорайона до станций метро «Теплый Стан» и «Юго-Западная». Запустили школьный автобус. Решение остальных транспортных вопросов (реконструкция шоссе, появление станции метро) уже не в нашей компетенции, а в руках местных властей. Реконструкция Калужского шоссе начнется в этом году, но до «Новых Ватутинок» отремонтированная дорога дойдет в 2015 году. Это позволит жителям микрорайона добираться до метро за прогнозируемый отрезок времени, так как на расширенной магистрали будут запущены выделенные полосы для общественного транспорта. ○

ВЛАСТИ ОБРУШИЛИСЬ НА АПАРТАМЕНТЫ

АВТОР:
Элина Плахтина

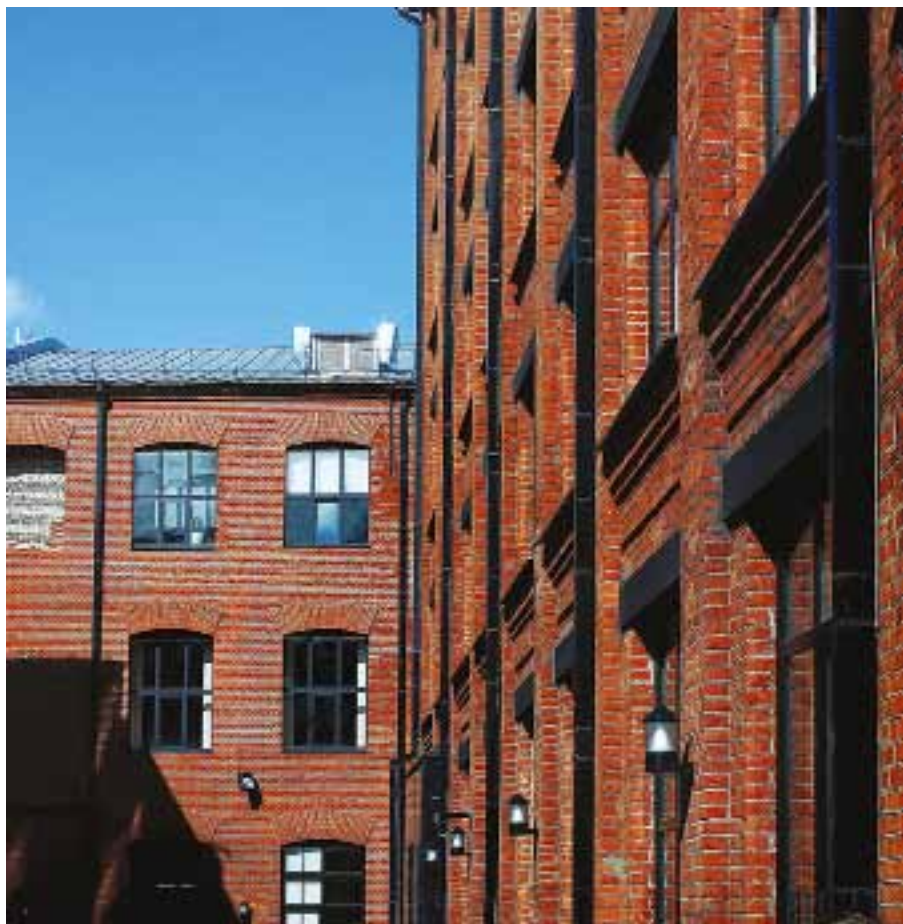
2013 ГОД НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОШЕЛ ПОД ЗНАКОМ АПАРТАМЕНТОВ. АПАРТАМЕНТЫ ОКАЗАЛИСЬ САМЫМ ОБСУЖДАЕМЫМ И САМЫМ ДОСТУПНЫМ ФОРМАТОМ. ИМЕЯ ГЛАВНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ПЕРЕД ТРАДИЦИОННЫМ ЖИЛЬЕМ — НИЗКУЮ ЦЕНУ, ОНИ ПОСТЕПЕННО СТАЛИ ЗАВОЕВЫВАТЬ СИМПАТИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ: ТЕМПЫ РЕАЛИЗАЦИИ АПАРТАМЕНТОВ, ПО СЛОВАМ ПРОДАВЦОВ, ПРИБЛИЗИЛИСЬ К СКОРОСТИ ПРОДАЖИ КВАРТИР.

Однако помимо явных преимуществ апартаменты имеют и вполне объективные недостатки, которые начали ощущать на себе не только потребители, но и город. Отсутствие социальной инфраструктуры, которой апартаменты по закону не обязаны обеспечиваться, всерьез озаботило столичные власти, которые столкнулись с недовольством жильцов «недоквартир» по этому поводу. В итоге город, который ранее закрывал глаза на массовое строительство апартаментов, похоже, решил объявить им войну.

Накануне Нового года Москомстройинвест выпустил памятку для потенциальных покупателей апартаментов, в которой красочно, в картинках описал все минусы, риски и подводные камни такой недвижимости. В частности, по мнению чиновников, помимо того, что в таких помещениях нельзя прописаться, дольщик не защищен законодательством при банкротстве застройщика, жильцов ждут высокие налоги, коммунальные платежи и отсутствующая социальная инфраструктура.

Продавцы недвижимости отреагировали на это встречными обвинениями ведомства в «безосновательном запугивании покупателей апартаментов» и однобокой трактовке характеристик такой недвижимости. В частности, хотя де-юре дольщики жилья и имеют преимущество в виде законодательной защиты в случае банкротства застройщика, в реальности и те и другие могут остаться ни с чем. В случае банкротства реализовать имущество застройщика на торгах по рыночной цене нереально. К тому же если дом и земельный участок находятся в залоге у банка под взятый на строительство кредит, все вырученные с торгов средства делятся пропорционально между дольщиками и кредитором. Поэтому денег для дольщиков, как правило, не хватает.

Не все так однозначно и с налогами. При повышенной налоговой ставке на апартаменты (0,5% стоимости против «квартирной» 0,1%) цена апартаментов почти в полтора раза ниже стоимости жилья. По подсчетам компании «Метриум Групп», в Москве разница в цене однокомнатной квартиры в новостройке и апартаментов аналогичной площади достигает 2 млн руб. При этом сумма налога на апартаменты будет в 2,7 раза больше. Но если разделить разницу в стоимости на сумму переплаты по имущественному налогу, получается, что экономия на стоимости апартаментов покрывает переплату по налогу более чем на 150 лет вперед.



Общее предложение на рынке апартаментов составило около 5942 единиц в 57 комплексах. В течение 2013 года продажи открылись в 23 новых проектах

Что касается высокой стоимости жилищно-коммунальных услуг в апартаментах, то, по данным аналитиков «Метриум Групп», стоимость водоснабжения для апартаментов на 10% дороже, чем в квартирах, стоимость тепла — на 25%, электричества — на 27%. Ежемесячная квартплата для апартаментов площадью 100 м² обойдется на 2–2,5 тыс. руб. дороже, чем для такой же по площади квартиры. И эта переплата также легко компенсируется большой разницей в цене апартаментов и квартир.

Слукавили власти и относительно регистрации в апартаментах. Получить постоянную прописку в них действительно не получится, зато можно оформить временную. Она, как



На сегодняшний день ведущие банки предоставляют ипотеку на приобретение апартаментов, но только в проектах нового строительства, которые реализуются по Федеральному закону № 214-ФЗ

и постоянная прописка, дает право жильцам пользоваться всей социальной инфраструктурой. С той лишь разницей, что дети по временной прописке встают в очередь в детский сад только после тех, у кого она постоянная. Правда, здесь есть одно существенное «но»: для оформления временной регистрации апартаменты должны иметь статус гостиницы. А таких на столичном рынке не так уж и много. И хотя эксперты утверждают, что жителям по силам получить статус гостиницы без помощи девелопера, этот пункт все-таки является явным недостатком апартаментов по сравнению с квартирами.

Пожалуй, больше всего игроков рынка недвижимости возмутило не то, что чиновники попытались дискредитировать формат апартаментов, а тот факт, что власти выставляют их застройщиков чуть ли не жуликами,

Комплексы с апартаментами, которые вышли на рынок в 2013 году

Название	Девелопер	Округ	Класс
«Водный»	MR Group	САО	комфорт
«Фили Град»	MR Group	ЗАО	комфорт
Just M	МонАрх	ЮАО	комфорт
YE'S	«Пионер»	СЗАО	комфорт
«Хороший дом»	физлицо	САО	бизнес
TriBeCa Apartments	Stone Hedge	ЦАО	бизнес
Loft Time	RED Development	САО	бизнес
Loft River	«Планета ОБК»	СЗАО	бизнес
Loft Park	RED Development	САО	бизнес
«ВТБ Арена Парк»	«ВТБ-Девелопмент»	САО	бизнес
«Дом на Красина»	Rossmils Investments	ЦАО	бизнес
«Сердце столицы»	«ДОН-Строй»	СЗАО	бизнес
Riverdale	Imagine Estate	ЮАО	бизнес
«Лица»	Capital Group	САО	бизнес
Turandot Residences	Valartis Group	ЦАО	элитный
«НегоциантЪ»	КРТ	ЦАО	элитный
Golden Mile private residences	NBM	ЦАО	элитный
«У Патриарших»	«БЭЛ Девелопмент»	ЦАО	элитный
«Сады Пекина»	«Галс-Девелопмент»	ЦАО	элитный
«Tweed Парк»	«Полимастер»	САО	элитный
St Nicolas	Vesper	ЦАО	элитный
Mon Cher	Capital Group	ЦАО	элитный

По данным компании «Метриум Групп»

хитрыми дельцами, которые воспользовались лазейками в законах, чтобы с минимальными затратами и усилиями получать максимальные прибыли. Тогда как почву для появления апартаментов в том виде, в котором они существуют сейчас, подготовили сами чиновники, выкручивая «жилым» девелоперам руки массовым расторжением заключенных ранее инвестконтрактов.

То ли осознав свою причастность к сложившейся ситуации, то ли по другим причинам, потом власти попытались несколько сгладить конфликт и пообещали обеспечить необходимой социальной инфраструктурой уже существующие апартаментные комплексы и те, на строительство которых уже выданы разрешения. За чей счет это будет осуществляться, чиновники пока не уточняют. Впрочем, большинство экспертов рынка уверены,



Жилой комплекс «Москва А101»
Квартиры от застройщика.
10 минут от метро «Теплый Стан».
Монолитно-кирпичные дома.
Сроки реализации 1-2 очередь
2014-2015 г Свободная планировка
от 40 кв.м. до 83 кв.м. Ипотека,
рассрочка. Развитая инфраструктура.
Московская прописка.

(495) 221-40-19

Проектная декларация на сайте
www.moskva-a101.ru

АКЦИЯ! ПЕРВЫЙ ВЗНОС
200 000 руб*



A101

Жилой комплекс «Зеленая Линия»
10 минут от метро «Теплый Стан».
Квартиры от застройщика. Разумные
цены. Свободная планировка
от 40 кв.м. до 83 кв.м. Срок реализации
проекта – 2-й квартал 2015
года. Ипотека, рассрочка. Развитая
инфраструктура. Парк в дубовой
роще.

(495) 221-20-44

Проектная декларация на сайте
www.a101.ru

АКЦИЯ! ПЕРВЫЙ ВЗНОС
200 000 руб*



**А я уже
переехала!**

Алина, 5 лет

*Ипотека 3 800 000 руб., срок 10 лет, платеж 58 431 рублей, продажи по ФЗ №214.
Ипотека ЗАО «КБ ДельтаКредит». Лицензия ЦБ РФ 3338



**Выбор самой
природы!**

*Ипотека 3 800 000 руб., срок 10 лет, платеж 58 431 рублей, продажи по ФЗ №214.
Ипотека ЗАО «КБ ДельтаКредит». Лицензия ЦБ РФ 3338

ВЯЗЕМСКОЕ
КВАРТАЛ ТАУНХАУСОВ

**От 7,2
млн. руб.**

за 93,6 кв.м.

Квартал таунхаусов «Вяземское»
4 км от метро Теплый стан. Калужское шоссе, 3 км от МКАД. Русский архитектурный стиль. Московская прописка. Площади таунхаусов от 93,6 до 148,4 кв.м. Придомовые парковки. Ипотека, рассрочка. Закрытый охраняемый клубный поселок. Детская площадка, лес, водоем. Собственный земельный участок у дома.



(495) 665-73-93



КРОНБУРГ
КВАРТАЛ ТАУНХАУСОВ

**От 9,9
млн. руб.**

за 154,53 кв.м.

Квартал таунхаусов «Кронбург»
4 км от метро Бунинская аллея. Калужское шоссе, 12 км от МКАД. Западно-европейский стиль. Площади таунхаусов от 150,26 до 154,53 кв.м. Ипотека, рассрочка. Инфраструктура, школы, детские сады. Охраняемая территория. Собственный земельный участок у дома. Придомовые парковки. Сервисно-торговый центр. Речка, детская площадка. Московская прописка.



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ www.masshtab.ru

что у города есть множество инструментов и рычагов, способных убедить застройщиков апартментов самостоятельно достроить необходимую «социалку».

При этом власти твердо говорят, что в будущем апартменты в том виде, в котором они существуют сейчас, в Москве больше возводиться не будут. Заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин официально заявил, что при выдаче градостроительной документации на строительство апартментов будут применяться нормативы по социальной инфраструктуре, обязательные для жилых комплексов, при этом регистрация в апартментах по-прежнему останется временной.

По мнению чиновников, в таких помещениях нельзя прописаться, должник не защищен законодательством при банкротстве застройщика, жильцов ждут высокие налоги и коммунальные платежи



Игроки рынка предупреждают, что такая мера неизбежно приведет к удорожанию апартментов, а значит, к снижению их привлекательности как для покупателей, так и для девелоперов. Данному формату станет тяжело конкурировать с рынком жилья. Ведь пока именно низкая цена заставляет потребителей закрывать глаза на недостатки апартментов.

Среди них, надо признать, есть не только спорные недостатки, перечисленные в памятке Москомстройинвеста, но и вполне объективные: например, сложности с получением ипотечного кредита. На сегодняшний день ведущие банки предоставляют ипотеку на приобретение апартментов, но ставки, как правило, выше «квартирных». Более того, ипотека выдается только в проектах нового строительства, которые реализуются по Федеральному закону № 214-ФЗ. Для проектов реконструкции ипотека пока недоступна.

Еще одним явным минусом формата, по словам председателя совета директоров ГК RRG Дениса Колокольникова, является то, что владельцы апартментов не имеют права получать имущественный вычет по налогу на доходы физических лиц (максимально это 260 тыс. руб.) при покупке недвижимости. А при продаже апартментов (в отличие от жилья) собственник обязан уплатить НДС — даже в том случае, если объект реализуется по № 214-ФЗ. Все эти сложности вряд ли способны перечеркнуть привлекательность апартментов для конечного покупателя в высокобюджетном сегменте. А вот для покупателя, основная цель которого — экономия, подобные моменты оказываются не очень приятными.

Однако эксперты уверяют, что, невзирая на эти малопривлекательные факты, говорить о закате эпохи апартментов пока рано. Согласно статистике «Метриум Групп» на конец января 2014 года, общее предложение на рынке апартментов составило около 5942 единиц в 57 комплексах. В течение 2013 года продажи открылись в 23 новых проектах. Объем предложения вырос за год более чем в 2,5 раза. Доля апартментов в общей структуре предложения увеличилась почти до 30%.

По данным ГК RRG, в 2014 году к существующему предложению на продажу добавятся еще около 15 новых проектов. При этом сдача в эксплуатацию значительной части строящихся сегодня в столице объектов с апартментами (более 75%) запланирована до конца 2016 года.

Вместе с количественными показателями меняются и качественные. В 2012 году сегмент апартментов был представлен лишь бизнес- и элитным классом, экономкласса не было вообще, а в сегменте комфорт-класса реализовывалось менее 2% апартментов. По итогам прошлого года доля массового сегмента среди апартментов выросла более чем

**МО, г. ДОМОДЕДОВО,
ЖК «ЮЖНОЕ ДОМОДЕДОВО»**



* **СТУДИИ** от 1 162 800 р. (23,80 кв.м)
1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 841 100 р. (36,99 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 497 300 р. (57,62 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 3 052 945 р. (71,20 кв.м)

**МО, г. ЗВЕНИГОРОД,
р-н. ВОСТОЧНЫЙ**



1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 538 240 р. (38,00 кв.м) *
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 027 220 р. (56,50 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 562 568 р. (73,30 кв.м)

**МО, г. ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД,
ЖК «ПЕРВОМАЙСКИЙ», ул. 1 Мая**



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 491 580 р. (43,87 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 059 915 р. (61,59 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 2 802 250 р. (88,96 кв.м)

**МО, г. КРАСНОАРМЕЙСК,
мкр. ЮЖНЫЙ**



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

СТУДИИ от 912 000 р. (24,00 кв.м)
1-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 406 000 р. (38,00 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 1 977 500 р. (56,50 кв.м)

**МО, г. БАЛАШИХА,
мкр. БАЛАШИХА-3, квартал 25**



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

* **1-КОМ. КВАРТИРЫ** от 2 747 115 р. (45,86 кв.м)
2-КОМ. КВАРТИРЫ от 3 408 695 р. (67,67 кв.м)
3-КОМ. КВАРТИРЫ от 4 180 000 р. (92,28 кв.м)



SU-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

Офис продаж: Москва,
ул. Малая Ордынка, 15
ул. Болотниковская, 30

WWW.SU155.RU
(495) 967 14 92

* СТОИМОСТЬ КВАРТИР УКАЗАНА С УЧЕТОМ СКИДОК.
ПОДРОБНЫЕ УСЛОВИЯ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СКИДОК
И ПРОЕКТНЫЕ ДЕКЛАРАЦИИ НА САЙТЕ: WWW.SU155.RU
И В ОФИСАХ ПРОДАЖ.



Выход на рынок бюджетных проектов привел к тому, что средняя цена апартаментов снизилась: за год она уменьшилась почти на 16%

в 20 раз и составила 36% (по 18% — на эконом- и комфорт-класс). Доля бизнес-класса снизилась до 48,3%, «элитка» занимает менее 16% общего объема рынка, подсчитали в «Метриум Групп».

Выход на рынок бюджетных проектов привел к тому, что средняя цена апартаментов снизилась: за год она уменьшилась почти на 16% (до 233,3 тыс. руб.). Стоимость апартаментов на сегодняшний день в среднем на 20% ниже квартир. Но с ростом рынка и ужесточением строительных норм для апартаментов их стоимость непременно будет расти. Хотя догнать «квартирные» цены им все равно вряд ли удастся: слишком много вопросов и мало-привлекательных нюансов для потенциальных покупателей. По мнению аналитиков ГК RRG, в 2014 году средний рост цен на апартаменты будет сопоставим с показателями прошлого года (порядка 8–10%).

Загадывать далеко вперед относительно перспектив рынка апартаментов никто не решается — очень многое будет зависеть от позиции городских властей и их законодательных инициатив. (дн)



ПОКАЖИ СЕБЯ НА REX

23-25 апреля 2014

ЕЖЕГОДНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА
 КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

THE ANNUAL INTERNATIONAL COMMERCIAL
 REAL ESTATE EXHIBITION APRIL, 23-25

Москва, ЦВК «Экспоцентр», пав. 7 **МОЛЛ**
 info@mallhouse.ru +7 (495) 788-91-84

Стабильно с 2003г.

www.rex-expo.ru

Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

www.dokon.biz



UR-КВАРТАЛЫ: ЖИЗНЬ НА ВЕРШИНЕ КАЧЕСТВА

НА СОВРЕМЕННОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ГЛАВЕНСТВУЕТ ПОКУПАТЕЛЬ, ВНИМАТЕЛЬНЫЙ И ТРЕБОВАТЕЛЬНЫЙ. ОН УЖЕ НЕ ГОТОВ ПОКУПАТЬ ПРОСТО КВАРТИРУ, А ТРЕБУЕТ НЕЧТО БОЛЬШЕЕ — ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ БЕЗОПАСНОЙ И КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ. ПОЭТОМУ ПОТРЕБИТЕЛЬ ОТЧАЯННО ИЩЕТ ЗАСТРОЙЩИКА, КОТОРЫЙ ГОТОВ ПРЕДЛОЖИТЬ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ ПО ПРИЕМЛЕМОЙ ЦЕНЕ.

Финансово-строительная корпорация «Лидер» вывела на рынок новый стандарт качества застройки — UR-квартал. В основе этой концепции лежит пять составляющих: транспортная доступность, комфорт, безопасность, функциональность и индивидуальность. Все комплексы компании расположены на минимальном расстоянии от Москвы, предлагают полный набор собственной инфраструктуры, имеют закрытую территорию и профессиональную охрану, возводятся по монолитной технологии. Их отличает уникальный архитектурный облик и качественный ландшафтный дизайн. В настоящее время ФСК «Лидер» реализует два UR-квартала: «Западное Кунцево» и «Новое Тушино».

Специально для покупателей квартир в UR-кварталах разработана

партнерская программа лояльности клиентов. Обладателям дисконтных карт доступны выгодные предложения от компаний-партнеров, входящих в программу. Каждый новосел на специальных условиях может приобрести отделочные материалы, сантехнику и бытовую технику, электрооборудование, мебель, текстиль, предметы декора. Заказ дизайн-проекта квартиры еще на этапе строительства и скидки на все необходимые элементы интерьера позволят покупателям квартир в UR-кварталах сэкономить время и деньги.

UR-квартал «Новое Тушино» возводится на участке 20 га на расстоянии менее чем 1 км от МКАД. В непосредственной близости находятся сразу несколько станций метро: «Планерная», «Сходненская», «Тушинская», «Митино»,

«Пятницкое шоссе» и «Волоколамская». Проект предусматривает возведение шести монолитных многосекционных корпусов переменной этажности от 17 до 22 этажей. В общей сложности запланировано более 280 тыс. м² жилья, или 5281 квартира.

Квартал будет построен в три очереди, первую из которых компания сдаст уже в 2015 году. Развитая инфраструктура проекта включает четыре детских сада, школу, многопрофильный медицинский центр, паркинг, магазины, кафе и многое другое.

Потенциальным покупателям квартир в UR-квартале «Новое Тушино» доступен шоу-рум, в котором продуманы все мельчайшие детали. Квартиры с выполненной отделкой полностью укомплектованы мебелью, техникой и предметами

интерьера. Уникальный по своему наполнению шоу-рум поможет покупателям увидеть, каким будет их будущее жилье, и представить себя в интерьере.

UP-квартал «Западное Кунцево» строится в престижном Одинцовском районе на западе Подмосковья, в поселке Ромашково. На территории 16,6 га появятся 19 монолитных пяти-шестиэтажных корпусов и объекты социально-бытовой инфраструктуры: детский сад, школа, подземный паркинг на 600 машиномест. На первых этажах домов, вдоль прогулочной зоны, откроются магазины, кафе и салон красоты. Строительство ведется в две очереди. Первая очередь из 12 жилых домов на 839 квартир сдана в декабре 2013 года. Сдача второй очереди запланирована на II квартал 2014 года.

В середине февраля ФСК «Лидер» совместно с компанией «Галерея проектов» объявила открытый конкурс на дизайн-проект однокомнатной квартиры в UP-квартале «Западное Кунцево». Организаторы конкурса решили не просто разработать стандартный дизайн-проект, а предложить богатый выбор интерьерных решений для различных групп покупателей. Участникам конкурса предлагается создать оригинальный и функциональный дизайн-проект квартиры, а победитель в ближайшем будущем реализует его на практике.

К участию в открытом конкурсе приглашены архитекторы, дизайнеры, декораторы, дизайн-студии и архитектурные мастерские, студенты и преподаватели профильных вузов и факультетов. В конкурсе участвуют 3 D-проекты четырех вариантов однокомнатных квартир. Участник вправе представить работу только в одной номинации, предложив минимум четыре визуализации и план квартиры с экспликацией и расстановкой мебели. К работе нужно приложить ориентировочную стоимость проекта.

Главного победителя определяют члены жюри, в состав которого входят вице-президент ФСК «Лидер» Ирина



На фото
вверху: UP-квартал
«Западное Кунцево»

внизу: шоу-рум
в UP-квартале
«Новое Тушино»



Воронина, директор по развитию компании «Галерея проектов» Юлия Кристова, руководитель проекта «Западное Кунцево» Евгений Лузин и дизайн-критик Ольга Косырева. Еще одного победителя назовут сами жители UP-квартала «Западное Кунцево» и посетители сайта конкурса (www.konkurs.upkvartal.ru) в ходе онлайн-голосования. Работы принимаются до 31 марта, а подведение итогов конкурса назначено на 14 апреля 2014 года. Победители конкурса получают ценные призы, а участник, занявший первое место, пройдет стажировку в известной интерьерной компании «Галерея проектов».

Открытый архитектурный конкурс прекрасно вписывается в концепцию UP-кварталов, обитатели которых получают стандартизированный набор компонентов, которые качественно улучшают уровень жизни. Вне зависимости от объекта покупатели ФСК «Лидер» получают сопоставимый набор услуг, развитую инфраструктуру, хорошую транспортную доступность, продуманное благоустройство.

В подъездах всех домов предусмотрены колясочные, консьержные и места для хранения велосипедов, современные импортные лифты. Покупателю остается только выбрать, какой именно район ему по душе.

Об успешности продукта свидетельствуют планы девелопера по выводу на рынок еще нескольких UP-кварталов. Один из проектов ФСК «Лидер» представит уже совсем скоро. Расположенный вблизи Москвы, он также будет соответствовать всем параметрам концепции UP-кварталов. ○



+7 (495) 995-888-0
fsk-lider.ru

ОРУЖИЕ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

АВТОР:

Ольга Персикова

МИНУВШЕЙ ЗИМОЙ ИЗВЕСТНЫЙ МОСКОВСКИЙ КРАЕВЕД И КУРАТОР ПРОЕКТА «СОВАРХ» ДЕНИС РОМОДИН ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ ПУБЛИКЕ ДВА ФИЛЬМА, ПОСВЯЩЕННЫХ ИСТОРИИ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ИНДУСТРИАЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ. «ПОРА ВЕСЕЛОГО НОВОСЕЛЬЯ» 1959 ГОДА И «НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ» 1981 ГОДА СОБРАЛИ В ЗАЛЕ НЕ НОСТАЛЬГИРУЮЩИХ ПЕНСИОНЕРОВ, А МОЛОДЕЖЬ И СЕМЬИ. НА ВОЛНЕ ПОПУЛЯРНОСТИ «ОТТЕПЕЛИ» РЕТРОБЫТ СТАЛ МОДНОЙ ТЕМОЙ.

Пятиэтажные Черемушки — первый район московской комплексной панельной застройки с плескательными бассейнами во дворах — постепенно становятся достоянием истории. А вот справедливо ли это высказывание в отношении панельной технологии строительства? Ответ удалось послушать в гардеробе уже после кинолекции. Один зритель школьного возраста выразил свои впечатления от просмотра: «Мама, но ведь с тех времен ничего не изменилось». Потрясение ребенка от погружения в глубокое для него 30-летнее прошлое объяснимо. Время идет, а технологии строительства все те же.

Когда-то Никита Сергеевич Хрущев отказался от труда каменщиков и превратил предместья Москвы в огромную монтажную площадку, где простенькие дома собирались из готовых железобетонных деталей. Последние пятнадцать лет, наоборот, приходится слышать, что «панель» морально устарела, продукция ДСК постепенно уравнивается по стоимости с более комфортным «монолитом» и монолитно-кирпичными домами и в перспективе будет вытеснена с рынка.

Способ изготовления огромных объемов жилья индустриальным способом СССР позаимствовал у Европы. Источники расходятся во мнении, в какой именно стране: во Франции, Германии или Финляндии. По рассказам очевидцев, индустриальное домостроение поначалу встречало сопротивление приверженцев кирпича и монолита, но серьезные инновации Хрущеву удалось пролоббировать при жизни Сталина. В результате еще до разработки легендарной «хрущевки» серии К-7 в стране появилось более 230 крупнопанельных домов.

В середине 1950-х начали активно строить заводы по производству железобетонных



деталей. Организационное новшество заключалось в том, что весь процесс — от производства панелей до чистовой отделки квартир — соединили в общую технологическую цепочку, которую выполняла одна структура: ДСК. Зодчество стало механизированным поточным процессом, а фигуру архитектора почти полностью заслонил проектировщик. Это позволило в сжатые сроки избавить город от бараков, но платой за скромный комфорт стала эстетическая примитивность домов ранних серий. Как пишет в своей книге «Москва в лесах»



Когда-то Никита Сергеевич Хрущев отказался от труда каменщиков и превратил предместья Москвы в огромную монтажную площадку, где простенькие дома собирались из готовых железобетонных деталей

Владимир Ресин, Юрий Лужков называл даже лучшие образцы хрущевской архитектуры «плоскомордыми» и сильно недолюбливал именно за внешнюю аскезу.

Многоквартирный дом полностью монтировался и отделывался в рекордные сроки (4–7 недель) и был доведен до необходимой для массового строительства дешевизны. Технология позволяла возводить более высокие здания, но ценность земли при социализме в расчет не бралась. Экономии на материалах: по свидетельству современников, на пятиэтажках Никита Сергеевич заикнулся только потому, что такая этажность позволяла отказаться от лифта. Отсюда же и минимальная высота потолков 2,40 м (то есть более метра разницы с лучшими вариантами «сталинок»),

неудобная планировка и крайняя теснота. При выборе габаритов дома негласно учитывалось, что малая высотность зданий делала городскую застройку менее уязвимой для взрывной волны в случае ядерного удара.

Впрочем, расцвет индустриальной технологии строительства пришелся на более позднюю брежневскую эпоху, и в массовом сознании советскую «панель» олицетворяют типовые дома второго поколения — как правило, в спальных районах комплексной застройки около МКАД. В отличие от рассчитанных на 25 лет жизни «хрущевки» эти здания имеют больший ресурс эксплуатации — до 100 лет. Хотя многие разработанные в те годы серии уже не строятся, сегодняшние застройщики фактически пользуются модернизированным наследием того времени, когда типовые дома разрабатывались на основании Единого каталога строительных деталей.

При выборе габаритов дома учитывалось, что малая высотность делала городскую застройку менее уязвимой для взрывной волны при ядерном ударе

Выставкой достижений советского стройкомплекса стал район станции метро «Юго-Западная», который служил экспериментальной площадкой для проектировщиков. Надо признать, самый любимый в позднюю брежневскую эпоху проект П-44 и сегодня живет всех живых, хотя значительно эволюционировал и прирос буквой «Т». Это продукция одного из старейших московских комбинатов ДСК-1. Сейчас компания производит его очередную разновидность — П-44 Т/9 для ЖК «Некрасовка» с кухнями по 10–11 м² в одно-двухкомнатных квартирах.

Наверное, один из самых близко расположенных к Кремлю образцов жилого панельного дома — дом № 32 по ул. Большая Якиманка, построенный в 1967 году, где скромная 30-метровая квартира стоит около 10 млн руб. Это, конечно, определяется адресом, но и качество дома все-таки не такое, как на окраинах. Для своего времени он был одним из лучших образцов индустриальной архитектуры, и жили в нем многие известные люди. Сам дом экспериментальной серии создан на основе того же набора деталей, что и хит московских

20 ЛЕТ

ПИК ГРУППА

НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

www.pik.ru

МОСКВА

М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
к. 3, 4, 7, 8, 9 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

М «МАРЬИНА РОЩА»,
17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 1 (КОПЭ-БАШНЯ)

М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский», к. 7, 8 (П-ЗМ),
к. 9, 10, 12, 13, 16 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

М «УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 21-22 (индив. проект)

М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)

М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект)

М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, к. 7 (индив. проект)

М «СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская

М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, к. 7

М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, к. 7, 8

М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 13, 14, 15 (П-44ТМ), к. 72,
72А (П-ЗМ), 71А, 71Б (КОПЭ-БАШНЯ)

г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3, ул. Автозаводская, к. 302,
313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»), к. 303 (КОПЭ-М-ПАРУС)

г. МЫТИЩИ,
жилой район «Ярославский»,
к. 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 21 (индив. проект)

г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 8, 16, 19 (П-ЗМ),
к. 18 (111М), к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6-7, к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2Б»,
к. 3, 4 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)

г. ДМИТРОВ,
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)

Квартирьы	Нежилые	Паркинг
Ипотека (содействие в получении)	Рассрочка	
Отделка	Построено	Новый адрес

8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

8 (495) 500 00 20



В массовом сознании советскую «панель» олицетворяют типовые дома второго поколения — как правило, в спальнях районах комплексной застройки около МКАД

окраин — девятиэтажка П-49, повсеместно возводившаяся в СССР вплоть до прихода к власти Михаила Горбачева. Но, разумеется, он сильно отличается от них в лучшую сторону уровнем исполнения.

Все современные претензии к панельной застройке брежневской эпохи сводятся в основном к двум нареканиям: внешнее однообразие и низкое качество исполнения. То есть не к собственно технологии. Качество сборки «панелей» во времена позднего социализма порой было ужасающим. Впервые ремонтируя свои панельные квартиры, горожане сейчас обнаруживают в стыках плит весьма неожиданные предметы в качестве утеплителя. Ватники и строительный мусор — самые безобидные находки. Электропроводка в квартире иногда устроена таким образом, что за освещение в одной из комнат предыдущие сорок лет платили соседи.

Но все эти индивидуальные дефекты меркнут на фоне главного недостатка зданий

Как пишет в своей книге Владимир Ресин, Юрий Лужков называл образцы хрущевской архитектуры «плоскомордыми» и сильно их недолюбливал



социалистической поры — их чудовищной энергетической неэффективности при растущих тарифах на отопление. Подсчитано, что только через окна и дверные проемы в старых панельных домах теряется до 50 % тепла плюс утечки через плохо утепленные межпанельные стыки. Их герметизация является слабым местом даже в модернизированных сериях.

В специализированной отраслевой прессе обычным для старых панельных зданий уровнем энергопотребления называются показатели от 300 до 600 кВт/ч на 1 м² в год.



Для сравнения: современный российский показатель для новостроек составляет 130–160 кВт/м², а в Скандинавии стандарт и во все 80 кВт/м². Очевидно, что в таких домах в России живут не самые богатые люди, но рост тарифов ЖКХ обещает сделать их повседневные расходы огромными, в том числе и по сравнению с затратами жителей панельных новостроек.

Помочь решить проблемы старого панельного фонда способен опыт Восточной Германии, где большая часть подобных зданий была реконструирована и прошла так называемую энергетическую санацию. Ресурс увеличивается на 30 лет, теплозащита наружных ограждений возрастает в 3,5 раза, здание приобретает пристойный внешний вид за счет вентилируемых фасадов, которые сейчас широко применяются в Москве при возведении новостроек.

Немецкие чиновники уже неоднократно приезжали в российскую столицу делиться опытом с российскими коллегами, но дальше

Все современные претензии к панельной застройке брежневской эпохи сводятся в основном к двум нареканиям: внешнее однообразие и низкое качество исполнения



НОВОЕ Селятино КОМФОРТ

Элитный
жилой комплекс

- Рассрочка, ипотека
- Площадь квартир от 46 до 120 м²
- Цена от 60 тыс. руб./м²
- Киевское шоссе 32 км от МКАД



+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru



Сегодняшние застройщики фактически пользуются модернизированным наследием того времени, когда типовые дома разрабатывались на основании Единого каталога строительных деталей

отдельных финансируемых из бюджета экспериментов процесс не идет. Разработаны такие проекты и в московском ГУП МНИИТЭП. Однако есть «но»: в Германии не было приватизации жилья — там работы финансируют крупные домовладельцы. Расчетная стоимость санации для России составляет в среднем €22 тыс. на квартиру. Деньги для большинства собственников неподъемные, а участие государства в этом процессе туманно (напомним, что с января 2014 года Россия перешла на новую схему финансирования капремонта за счет средств собственников с постепенным отходом от бюджетного финансирования).

Ссылаясь на западный опыт, панельную технологию уже неоднократно объявляли морально устаревшей и предрекали окончательную победу «монолита». Но у промышленного домостроения есть несколько, так сказать, неустрашимых преимуществ, важных именно для массового строительства. Панельные дома возводятся в два-три раза быстрее монолитных.

Из технологических возможностей ДСК выжат максимум, им нужно менять оборудование и переходить к выпуску более гибких архитектурных проектов

Дома можно собирать круглогодично, наружные отделочные работы облегчены, поэтому для возведения больших объемов недорогого социального жилья технология остается пока безальтернативной.

В течение последних 20 лет отраслевые институты и проектные организации работали над модернизацией типовых серий. Многие новшества было трудно внедрить из-за косности производителей-монополистов. С большим трудом на ДСК приживались столь полюбившиеся впоследствии эркеры. Но постепенно в современных сериях появились гостевые санузлы, стали использоваться трехслойные панели, несущие стены с широким шагом до 7,2 м, которые позволяют разнообразить планировку и делать перепланировку. Теперь устанавливаются эстетичные фасады различных цветовых решений, проектируются современные входные группы.

В районах комплексной застройки («панель» строится сейчас в основном в Подмоскowie) панельное жилье классов «эконом» и «комфорт» остается востребовано у покупателя из-за низкой стоимости квадратного метра и квартир с соответствующим образом подобранным метражом. У одного из крупнейших застройщиков — ГК СУ-155 квартиры-студии площадью 23,8 м² в доме комфорт-класса собственной серии И-155 близ Домодедова в начале зимы продавались с рекордной скоростью и по рекордно низкой цене 1–1,3 млн руб. Дома этой же серии компания возводила и в Москве для расселения жителей сносимых пятиэтажек.

Признавая высокий потенциал технологии для решения социальных задач, власти тем не менее имеют большие претензии к существующему панельному домостроению с архитектурной точки зрения. Заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин еще в прошлом году проинформировал производителей, что на территории Новой Москвы не будут строиться серии типовых многоэтажек, ДСК, которые хотят сотрудничать, надо принципиально перестраивать производство.

СЪЕМНАЯ КВАРТИРА
ВСЕГДА В ЧУЖИХ РУКАХ



 МОРТОН

921-22-21
(495)

WWW.MORTON.RU



КУПИТЕ
СВОЮ
КВАРТИРУ

Сейчас многие специалисты-проектировщики сходятся во мнении, что из технологических возможностей ДСК выжат максимум, им нужно менять оборудование и переходить к выпуску более гибких архитектурных комплектов, которые допускают разнообразие форм и используются для строительства зданий различной этажности и назначения.

Что касается Подмосковья, где сконцентрирована большая часть панельного домостроения, то специалисты аналитического центра ОПИН, подводя итоги прошлого года, констатировали стремительный уход «панели» с этого рынка. Сейчас массовое индустриальное строительство сконцентрировалось на юге и востоке области в пределах 30 км от МКАД. Рекордсменом является все то же Домодедово: 70% новостроек здесь представлено панельными проектами.

По мнению аналитиков ОПИН, типовая многоэтажная «панель» будет вытесняться к границам области и в регионы. Характеристики серийных зданий принципиально не улучшаются, а разрыв в стоимости с «монолитом» и монолитно-кирпичными домами

Сейчас массовое индустриальное строительство сконцентрировалось на юге и востоке области в пределах 30 км от МКАД. Рекордсменом является Домодедово: 70% новостроек представлено панельными проектами

сокращается. Если два года назад называлась цифра 30%, то сейчас, по подсчетам представителей ОПИН, разница составляет уже 10% (а в рамках одного проекта с единой концепцией иногда и вовсе нивелируется). Изменение квартирографии жилья в сторону меньшего числа комнат специалисты связывают именно с обострившейся борьбой за массового покупателя.

На круглых столах, посвященных судьбе «панели», звучат диаметрально противоположные мнения об исходе соревнования с «монолитом»: у каждого участника рынка свой интерес. Но технология как таковая, очевидно, не собирается сдаваться и переходить в категорию «ретро». Как заметил Марат Хуснуллин, «многие подготовились и уже меняют технологию».

Так, ГК ПИК создала отдельные участки по производству нестандартной продукции. Прошлой осенью один из лидеров рынка — ГК «Мортон», активно возводившая П-44 Т, КОПЭ, ПЗ М и другие типовые серии, объявила о строительстве с нуля инновационного производства ДСК «Град». Обещано впечатляющее снижение энергопотребления, модульность, разнообразие конструкций, цветовых и текстурных фасадных матриц. Примечательно, что проект реализуется совместно с «Роснано», которое не только выступает соинвестором, но и отвечает за технологичную часть проекта: новые утеплители, теплосберегающие стекла, нанодобавки в бетон, отделочные материалы и т. д.

Как сообщили нам в компании, высокотехнологичный ДСК сейчас возводится ударными темпами: в феврале в Наро-Фоминске была готова почти половина площадей, осуществлялся монтаж немецкого оборудования. Уже через пару месяцев комбинат обещает выдать первую продукцию, а в III квартале заработает на полную мощность. Предполагается производить модули для зданий по проекту немецкого архитектурного бюро Zerna, а также для собственной серии «Град-1 М», разработанной под руководством известного российского архитектора Александра Богданова.

По словам генерального директора ДСК «Град» Александра Ковалева, в дальнейшем «комплексы будут производить не отдельные серии домов, а смогут подстраивать производство под каждый конкретный архитектурно-планировочный проект и выпускать продукцию любой дизайнерской сложности фасадов и с максимально широким набором архитектурно-планировочных решений». (АН)





Группа компаний «МИЦ»
представляет новый масштабный
проект – жилой комплекс

Татьянин Парк



Цена от 89 859 руб./м²

- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки


8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru

МАГИЯ «БОЛЬШОЙ ВОДЫ»



ИЗВЕСТНА ПОГОВОРКА, ЧТО НА ВОДУ МОЖНО СМОТРЕТЬ БЕСКОНЕЧНО: ВОЛНЫ МОРЯ ИЛИ ГЛАДЬ ОЗЕРА, ПОКАЧИВАНИЕ ЛОДОК У ПРИЧАЛА. ТОЛЬКО РАДИ ЭТОЙ УМИРОТВОРЯЮЩЕЙ КАРТИНЫ МЫ ПОКУПАЕМ БИЛЕТ НА САМОЛЕТ И ЛЕТИМ В ОТПУСК НА ДРУГОЙ КОНЕЦ ЗЕМЛИ. БОЛЬШАЯ МАССА ВОДЫ ЗАВОРАЖИВАЕТ НЕПОВТОРИМОЙ ЭНЕРГЕТИКОЙ. ЕЕ ПРИТЯГАТЕЛЬНУЮ СИЛУ НЕ ЗАМЕНИТЬ НИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКОЙ ЗА ОКНОМ, НИ КРАСОТАМИ ЛАНДШАФТНОГО ДИЗАЙНА.

Неужели так можно жить здесь, не уезжая в теплые края, притом недалеко от работы и со всеми городскими удобствами? Вечером садиться в шезлонг рядом с домом и наблюдать, как проплывают мимо яхты и суетятся чайки? Такое место есть. Оно находится на берегу Канала имени Москвы в Химках и называется «Правый берег». Территория проекта бизнес-класса с красноречивым названием вписалась в одно из лучших мест на границе с Москвой. Дома этого жилого комплекса стоят всего в 50–100 м от воды. Прогулявшись по собственной набережной вдоль берега, вы попадете на благоустроенный пляж.

Ширина водного пространства в этом месте, с учетом широкой бухты при впадении реки Химки в канал, достигает 270 м. Но когда вы выйдете на балкон квартиры, не только водная гладь притягивает взгляд. Картину дополняет зеленый массив парка им. Льва Толстого и стоянка на 40 частных судов (вплоть до класса «элит»), которая принадлежит яхт-клубу «Маяк». Живописна и сама архитектура жилого комплекса. Есть район небольших трехэтажных домиков с двускатными крышами, на которые приятно взглянуть сверху. Две современные башни по 24 этажа с вертолетными площадками на крыше. Разнообразные варианты домов средней этажности, в том

числе с огромными террасами-соляриями у жильцов верхних этажей. Ассортимент жилья — от скромных по площади однокомнатных квартир до эксклюзивных пентхаусов с панорамным витражным остеклением. Интерьеры входных групп представительского уровня отличаются друг от друга, так что выбор стилей жизни получается очень разнообразным.

К ближайшей зиме комплекс будет полностью достроен. Сейчас собственники обживают малоэтажные дома — необычное жилье для большого российского города. К сожалению, все квартиры в первой очереди застройки уже проданы. Архитектура и ухоженный ландшафт делают это пространство похожим на уютное

европейское предместье. Жильцам высотной части комплекса наверняка понравится здесь просто гулять.

Вообще вся территория ЖК спланирована в соответствии с концепцией «двор без машин». Под видимой глазу территорией «Правого берега» 7 га создана система подземного движения личного транспорта. Спустившись из квартиры на скоростном лифте в двухуровневый отапливаемый паркинг (797 машиномест), вы легко покинете даже расположенный в глубине территории дом и не потревожите тех, кто в этот момент гуляет по парку с детьми.

Для маленьких жителей комплекса по всему зеленому пространству проекта предназначено множество детских площадок и игровых городков и предусмотрен свой детский сад. Территория охраняемая, так что младшие школьники безбоязненно будут кататься на велосипеде по извилистым длинным дорожкам, которые проложены по всей полукилометровой длине закрытой зеленой зоны.

ЖК «Правый берег» очень повезло с местоположением. Он удачно вписался на территорию «старых» Химок, между водой и обжитым районом советских времен. Улица Юннатов, вдоль которой вытянулась территория ЖК «Правый берег», — достаточно тихий уголок. Район отличается малой плотностью кирпичной застройки, большим количеством зелени между домами, отсутствием интенсивного дорожного движения. Рядом есть вся необходимая социальная инфраструктура: школы и детские сады, поликлиники, магазины, кружки и секции. Ближайшим соседом комплекса является Международная академия тенниса. В старой части Химок работают известная школа спортивных танцев, баскетбольный центр, конноспортивные клубы, хоккейная школа.

Проект расположен так, что вы, проживая в пространстве, где все настраивает на созерцание красоты и преобладают естественные звуки, без проблем нырнете в деловую суету большого города. Пропускная



Вид из окон квартир в ЖК «Правый берег» вполне достоин курорта. А организация внутреннего пространства позволяет забыть, что вы живете на границе мегаполиса.



способность Ленинградского шоссе в ближайшее время обещает значительно возрасти, строятся новые съезды и развязки. Самым скоростным видом общественного транспорта является электричка: путь от Ленинградского вокзала до станции Химки занимает всего полчаса плюс 10 мин пешком через парк. Маршрутки курсируют до ближайших станций метро «Речной вокзал» и «Планерная».

Захотят ли жильцы пентхаусов использовать вертолет и будут ли на крышу садиться авиатакси? Время покажет: это территория Московской области — юридических препятствий для таких полетов нет. Что касается воды, то пирсы «Маяка» стоит считать полноценным «портом пяти морей». Если у вас имеется

личный водный транспорт (и соответствующий бюджет для аренды стоянки), то любимую яхту вы будете хранить в зоне видимости. Согласитесь, редкая опция для яхтсменов, проживающих в городской квартире. Но даже если собственной яхты или катера у вас нет, то их можно взять в аренду и совершать незабываемые прогулки по системе водохранилищ Подмосковья: Клязьминскому, Пироговскому, Пестовскому.

Инвестиционно-строительный холдинг ГК «Территория», который развивает проект «Правый берег», предлагает будущим покупателям разнообразные схемы оплаты. Это рассрочка, система «Взаимозачет», ипотечные программы от девяти ведущих российских банков. Раздумывая о покупке, не надо забывать, что комплекс будет полностью готов до конца 2014 года. А каждая квартира с видом на воду уникальна. ○



+7 (495) 215-00-20
www.p-bereg.ru

ОСТРОВА ВЕЗЕНИЯ В ОКЕАНЕ ЕСТЬ

АВТОР:

Анна Семина





ГОРОДА РАСТУТ, НО ЛЮДИ ПО-ПРЕЖНЕМУ ИСПЫТЫВАЮТ ДЕФИЦИТ В КОМФОРТНОЙ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ СРЕДЕ. ОДНИМ ИЗ РЕШЕНИЙ СТАЛО МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО — ВВЕРХ УСТРЕМИЛИСЬ СОТНИ ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ, ЗАДЕВАЮЩИХ ОБЛАКА. ДРУГИМ СПОСОБОМ БОРЬБЫ ЗА ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ПОД СОЛНЦЕМ ЯВЛЯЮТСЯ ИСКУССТВЕННЫЕ ОСТРОВА.

Сооружение искусственных островов имеет долгую историю. Одним из первых рукотворных участков суши считается остров Госпа од Шкрпела (Мадонна на Рифе) в Черногории. В 1452 году два брата-моряка из Пераста нашли на рифе к северо-востоку от острова Святого Георгия икону Божьей Матери. По легенде, она спасла одного из братьев от неизлечимой болезни. Для иконы решили построить часовню на утесе. Первоначально риф лишь немного возвышался над поверхностью воды. Но местные жители на протяжении двух веков затапливали тут свои старые корабли и захваченные пиратские суда. Кроме того, был принят закон, который обязывал все корабли, проходящие мимо этого места, бросать на дно по камню. К концу XVI века на острове появилась часовня Божьей Матери, которая сохранилась до сих пор. Дошел до наших дней и обычай сбрасывать у острова камни в воду. Ежегодное традиционное празднество проходит в Перасте 22 июля. Оно имеет не только символическое значение, но и практическую цель: камни замедляют размывание рукотворного острова.

Еще один искусственный остров был построен в Японии в 1634 году по приказу сёгуна Иэмицу. Остров Дэдзима служил морским портом для голландских торговых судов. В 1637 году в стране произошло восстание, в котором активно участвовали японские христиане. После подавления сопротивления сёгунат принял решение изгнать всех европейцев из Японии. Только голландцам, которые помогли справиться с восстанием и не занимались миссионерской деятельностью, было разрешено вести торговлю через Нагасаки. Голландцы обосновались в порту Хирадо, где возвели торговое поселение со складами и каменными домами. Роковым стало решение высечь даты строительства на фасадах зданий: указ правительства запрещал любые христианские



www.arch-slon.ru

тел.: 8.909.692.00.99

8.499.263.02.17

arch-slon@mail.ru



Одним из первых рукотворных участков суши считается остров Госпа од Шкрпела в Черногории. Местные жители на протяжении двух веков затапливали тут свои старые корабли и захваченные пиратские суда

символы (включая летоисчисление) на территории страны. В итоге европейцев обвинили в неспособности соблюдать местные законы. В 1641 году торговую факторию в Хирадо разрушили, а голландцев сместили на скромный остров Дэдзиму. Более того, их обязали ежегодно менять своих представителей в Японии, чтобы иностранные торговцы не успевали обзаводиться опасными связями на островах.

Говоря об искусственных островах, нельзя не упомянуть и Новую Голландию в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга — единственный рукотворный остров в дельте Невы. Он появился в 1719 году, когда для нужд строителей между Невой и Мойкой были прорыты два канала — Крюков и Адмиралтейский. Говорят, название острову придумал сам Петр Первый. Впрочем, был ли у него выбор? «Голландией» в Петербурге называлось место у Адмиралтейства, где были устроены склады корабельного леса. Позже их перенесли на образовавшийся остров. А в 1721 году по указу императора Новая Голландия стала первым военным портом России.

Крупнейшим и, пожалуй, самым известным современным проектом является The Palms в Дубае. Это три огромных искусственных острова: Пальма Джумейра, Пальма

Строительство в водах Персидского залива негативно влияет на флору и фауну прибрежной зоны. Скептики предрекают нарушение природного баланса

Джебель Али и Пальма Дейра. Последний строится до сих пор. Пальма Дейра площадью 8 тыс. га должен стать самым большим в трилогии. Работы ведет государственная компания Al Nakheel, которая наняла голландских и бельгийских подрядчиков для укрепления дна и других специалистов в области мелиорации. В качестве стройматериалов используются камни и песок со дна Персидского залива.

Острова выполнены в форме традиционных для арабских стран финиковых пальм. Каждый участок суши венчает полумесяц, выполняющий функцию волнореза. Острова окружают защитные барьерные рифы. У Джебель Али они выполнены в виде надписей на арабском языке. Пальмовые острова увеличили длину пляжей Дубая на 120 км. Этот объект, как и Великая Китайская стена, виден даже из космоса — его можно рассмотреть с поверхности Луны.

Самым успешным из тройки считается остров Джумейра. Его главным украшением является отель «Атлантис», венчающий крону «пальмы». Его начали возводить первым в 2001 году. Еще несколько отелей размещено на полумесяце, «крона» застроена роскошными виллами. В центральной части острова располагаются магазины, рестораны, парки и жилые многоэтажные дома. Стабильно высоким спросом пользуется элитное жилье в жилом районе Palm Jumeirah. Средние цены здесь превышают \$3,2 тыс. за 1 м², а найти квартиру с тремя спальнями за «скромные» \$700 тыс. уже считается большим успехом. По итогам 2013 года средние цены на виллы в Palm Jumeirah выросли на внушительные 67%. Прекрасные результаты продемонстрировал и другой элитный район на острове — Jumeirah Village Circle, где дома подорожали на 55%. Для сравнения: остальные районы Дубая за год показали рост от 22 до 30%.

Другой островной проект амбициозных арабских шейхов называется The World («Мир»). Его строительство завершилось в январе 2008 года. The World состоит из 300 рукотворных островов, каждый из которых является



Голландцев обязали ежегодно менять своих представителей в Японии, чтобы торговцы не успевали обзаводиться опасными связями на островах

Загородный Квартал

Природа городского комфорта



На берегу канала, в окружении 1000 га нетронутого леса раскинулся «Загородный Квартал». Дома переменной этажности 4-7 этажей, таунхаусы, квартиры с террасами и каминами, панорамное остекление, продуманные планировки...

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

www.zagorodny-kvartal.ru

ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

Острова выполнены в форме традиционных для арабских стран финиковых пальм. Каждый участок суши венчает полу-месяц, работающий как волнорез



миниатюрной копией одной из стран. Все острова, образующие географическую карту мира, продаются. Однако те, кто уже приобрел участок суши в дубайском архипелаге, не слишком довольны проектом. Дело в том, что Al Nakheel в период глобального финансового кризиса приостановила все работы. К 2013 году лишь один покупатель начал строительство. Остальные владельцы островов пока не могут возводить жилье из-за отсутствия инфраструктуры, обещанной девелопером.

Поэтому одни инвесторы ждут и надеются, что девелопер решит-таки проблемы, а другие — вынуждены продавать свои острова, причем со значительным дисконтом. Так, бизнесмен Вакил Адмед Азми, купивший остров Ливия в 2008 году, продал его в 2012 году, потеряв на сделке около \$6,8 млн.

Не нравится проект «Мир» и экологам. Масштабное строительство в водах Персидского залива негативно влияет на флору и фауну прибрежной зоны. Скептики предрекают неизбежное нарушение природного баланса и загрязнение залива. Справедливости ради отметим, что власти Дубая прислушиваются к ученым. Вокруг островов обустриваются рифы с благоприятными условиями для морских обитателей. На центральных островах архипелага The World запланирована установка станции по опреснению и очистке воды.

Лавры арабских шейхов не дают покоя правительству Китая, которое строит искусственный остров Феникс у берегов острова Хайнань. Насыпание острова и параллельное строительство зданий началось в 2008 году. Именно с Феникса в мае 2008 года начал свой путь по стране олимпийский огонь XXIX летних Олимпийских игр. В настоящее время площадь острова равняется 36 га, площадь недвижимости — около 400 тыс. м². Завершение работ намечено на этот год. Объем инвестиций превышает \$800 млрд. Кроме частных элитных вилл на острове запланированы люксовые гостиницы, включая семизвездочный отель, пять 28-этажных зданий, многочисленные бутики, парк развлечений, паромный причал. Центральным элементом острова должна стать 50-метровая статуя Огненного феникса.

Но не на всех искусственных островах располагаются роскошное жилье и гостиницы. Так, в атолле Северный Мале на Мальдивах есть остров Тилафуши, отведенный под свалку. До 1992 года Тилафуши был мелководной лагуной длиной 7 км и шириной 0,2 км. В ходе дискуссии о проблеме утилизации мусора было

г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА



**ХИТ
ПРОДАЖ!**

СТАРТОВАЯ ЦЕНА от **54 850** р./м²

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru

решено создать искусственный остров. Первый груз мусора был направлен сюда 7 января 1992 года. Отходы складировались в емкости, которые затем засыпались строительным мусором и выравнивались коралловым песком. Сейчас площадь Тилафуши составляет около 43 га. Часть земли сдается в аренду различным промышленным предприятиям и под склады.

Впрочем, кому-то и мусор удается превратить в райский тропический остров. Именно так поступил музыкант и художник Ричард Сова при помощи 250 тыс. пластмассовых бутылок. В 1998 году он построил первый



искусственный остров на Карибском побережье Мексики к югу от Канкуна. Сова наполнил пластиковыми бутылками мешки, чтобы обеспечить плавучесть конструкции. Затем был собран каркас из фанеры и бамбука. На него музыкант насыпал песок и высадил множество растений, включая мангровые деревья. Затем на острове размером 20 x 16 м вырос двухэтажный дом и было обустроено три пляжа. Этот остров просуществовал семь лет и был разрушен ураганом. Однако уже в конце 2007 года Сова, заручившись поддержкой добровольцев, соорудил новый искусственный остров диаметром 20 м на 100 тыс. пластиковых бутылках. Кроме деревьев и дома, на нем разместились два пруда и водопад. В дальнейшем Сова намерен совершенствовать остров и увеличивать его площадь.

Рукотворные острова приносят пользу не только человеку — это доказал орнитолог Марк Андерсон. В 2006 году с местной горной компанией он создал остров рядом с городом Кимберли в Южной Африке. Участок суши в виде буквы S расположился в давно заболоченном месте ниже плотины Камферс, его длина 250 м, ширина — 25 м. Уже который год этот остров привлекает стаи розовых фламинго. После завершения насыпных работ ученый обустроил на острове 1 тыс. гнезд-башенок, рассчитывая, что в них обоснуются птицы. А буквально через несколько недель сюда прилетели примерно 10 тыс. фламинго! Правда, башенки птиц не впечатлили. Фламинго построили свои гнезда, а в следующем году вывели около 9 тыс. птенцов. Сейчас в мире существует всего несколько подобных колоний. Но искусственной колонией, специально предназначенной для розовых фламинго, является лишь изогнутый остров у плотины Камферс. (АН)

Новые Ватутинки
ЮЖНЫЙ
КВАРТАЛ

НОВАЯ МОСКВА
14 КИЛОМЕТРОВ ОТ МКАД
ВО ДВОРЕ — КСК — ДОМА
ЖИВЕМ ВМЕСТЕ
У НАС МОСКОВСКАЯ ПРОПИСКА
ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ
ПРОСТОР
МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ
ВАШИ ЗЕЛЕНЬ КВАРТАЛ ЗАСЕЛЕНИЯ



ПРОСТОРНЫЕ КВАРТИРЫ
Welcome • с отделкой •

Микрорайоны «Южный» и «Центральный» в ЖК «Новые Ватутинки» располагаются в экологически чистом месте на территории Новой Москвы и обладают развитой инфраструктурой, включающей паркинги, магазины, детские площадки и учебные заведения. Покупателям на выбор предлагаются квартиры в малоэтажном квартале в европейском стиле или же более доступные квартиры в высотных домах.

www.new-vatutinki.ru 8 (495) 746-23-23

На правах рекламы

Новые Ватутинки
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
МИКРОРАЙОН

ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ
ПРОСТОР
ЦЕНТР НОВОЙ МОСКВЫ
МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ
ЗАСЕЛЕНИЯ
У НАС МОСКОВСКАЯ ПРОПИСКА
РАЗУМНЫЙ ВЫБОР
ВЛОЖЕНИЯ
ОДИН ЗАСТРОЙЩИК ОТВЕТСТВЕННЫЙ
НОВЫЙ ГОРОДСКОЙ ФОРМАТ
ВЫ
В ЦЕНТРЕ СОБЫТИЙ
СОВРЕМЕННЫЕ СТАНДАРТЫ



ТАУНХАУСЫ: НОВЫЙ УРБАНИЗМ И ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ

СЕГОДНЯ ТАУНХАУСЫ СЧИТАЮТСЯ САМЫМ ЕСТЕСТВЕННЫМ И КОМФОРТНЫМ ВИДОМ ЖИЛЬЯ. ПРИЧЕМ С РАЗВИТИЕМ ФОРМАТА МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ СПЕЦИАЛИСТЫ ЗАГОВОРИЛИ О ФОРМИРОВАНИИ КАЧЕСТВЕННО ИНОГО УРОВНЯ ЖИЗНИ — НОВОГО УРБАНИЗМА.

Подобный термин подразумевает возрождение небольшого компактного пешеходного города (или района) в противоположность автомобильным пригородам.

ЕСТЬ ТАКАЯ МЕЧТА — ЖИТЬ В «БЕЛОМ ГОРОДЕ»

«Белый город» — проект компании «Сабидом», аналогов которому на отечественном рынке недвижимости просто нет. Он расположен в непосредственной близости от столицы (всего 10 км от метро «Митино» и 8 км от Зеленограда). «Белый город» представляет собой обособленное пространство с таунхаусами свободной планировки площадью от 118 до 230 м².

Поселок рассчитан на 550 семей. Большие окна, легкие геометрические формы, натуральные качественные материалы — эти дома не только идеально вписываются в естественную природную среду, но и предоставляют их обладателям шанс воплотить в жизнь свои самые смелые передовые дизайнерские интерьеры.

Загородный поселок таунхаусов получил высочайшую оценку и признание экспертов и профессионалов в области жилой недвижимости. «Белый город» дважды становился победителем премии рынка недвижимости и финансов TREFI как лучший коттеджный поселок класса эконом-комфорт. И это вовсе не случайно: подобного архитектурного, дизайнерского и строительного решения на отечественном рынке еще не было. Органичное сочетание современной европейской архитектуры и аутентичных традиций средневековой камерности как нельзя лучше характеризуют уникальный в своем роде проект.

В 2013 году поселку «Белый город» был присвоен сертификат соответствия стандарту Ecovillage. Для оценки экологической ситуации было проведено комплексное исследование, которое подтвердило, что «Белый город» находится в благоприятной и экологически чистой зоне. При строительстве коттеджей используются прочные, надежные, качественные и экологически чистые материалы, усовершенствованные технологии.

ТАУНХАУС НА ЛЮБОЙ ВКУС, ЦВЕТ И КОШЕЛЕК

Таунхаусы в «Белом городе» рассчитаны на разное количество семей — от 3 до 10, но у каждого — своя секция с уникальным неповторимым дизайном, отдельным входом, собственным гаражом на два автомобиля и участком, где можно поставить качели или барбекю. При проектировании загородного поселка «Белый город» архитекторы ставили перед собой сразу несколько задач. Во-первых, они хотели создать камерность и уют окружающего пространства — то, чего так часто не хватает в мегаполисе с его серыми коробками. «Белый город» проектировали таким образом, чтобы у человека было ощущение собственного двора, поэтому улицы в поселке поворачивают, дома стоят непараллельно друг другу — это создает эффект старого города, который развивался естественным образом.

Во-вторых, важно было избежать монотонности при проектировке таунхаусов: каждый дом выполнен в своей манере, с уникальным дизайном и одним из нескольких типов планировки. Отделка фасадов тоже



езде разная: кирпич, натуральный камень, фиброцементные панели, штукатурка.

ГОРОД В ГОРОДЕ

Покупая таунхаус в организованном поселке, вы освобождаете себя от необходимости содержать коммуникации, заниматься благоустройством. Летом газон у вашего дома всегда будет полит, мусор убранный, зимой — расчищен снег и залит каток. Охрана территории, уборка, заказ такси, бесплатный школьный автобус, фитнес-центр, детские игровые зоны — и все это в красивом месте с благоприятной экологией.

Инфраструктура «Белого города» продумана до мелочей, чтобы жители поселка чувствовали себя комфортно вдали от шума мегаполиса. Собственный детский сад, школа, магазины, банк, фитнес- и бьюти-центры, аптека. По утрам — свежая выпечка из местной пекарни, а по вечерам — занятия спортом на открытых спортивных площадках или прогулки в парке. В окружении поселка — живописные ландшафты, извилистые прогулочные дорожки, петляющие

от леса к реке, речки Нахабинка и Банька, внутри — пять индивидуально спроектированных парковых зон, несколько детских дизайнерских площадок, кафе, мини-зоопарк.

ДЕШЕВЛЕ ТОЛЬКО ДАРОМ

Сегодня действуют выгодные условия приобретения таунхаусов в загородном поселке «Белый город». Стоимость 1 м² — от 38 тыс. руб. с учетом гаража на два автомобиля. Заключение договора долевого участия по Федеральному закону № 214-ФЗ, госгарантии и дополнительные опции для дольщиков. С компанией «Сабидом» приобретать таунхаус не только надежно, но и выгодно: компания предоставляет выбор из множества вариантов финансового обеспечения дома мечты! Выгодные ипотечные ставки — программы от банков «Балтика», ВТБ 24, «Банка Москвы» с минимальным первоначальным взносом от 10% на срок до 30 лет, ставка — от 12% годовых. Кроме этого, «Сабидом» предлагает своим клиентам потребительский кредит на сумму до 3 млн руб. на срок до 15 лет. Он выдается

под залог вашей недвижимости без первоначального взноса. Еще одна новая услуга на рынке недвижимости — лизинг: аванс от 20% на срок до 10 лет.

Компания «Сабидом» рада предложить услугу «Комфортный обмен» — мы берем на себя все этапы проведения сделки: оценку, покупку/продажу недвижимости, оформление документов, взаимодействие с социальными и иными службами и даже... предоставляем вам возможность снимать вашу же квартиру после покупки таунхауса, а также организуем ваш переезд! ○



САБИДОМ

+7 (495) 268-04-48
www.sabidom.ru



ПЕТЕРБУРГСКИЕ ПРЕМЬЕРЫ НА МОСКОВСКОЕ ЛИБРЕТТО

АВТОР:
Элина Плахтина



ОКАЗЫВАЕТСЯ, НЕ ТОЛЬКО ЛЮБИМАЯ МОСКВА, НО И СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА СПОСОБНА СТАВИТЬ РЕКОРДЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. В 2013 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫВЕДЕНО НА ПРОДАЖУ ОКОЛО 4,7 МЛН М² НОВЫХ ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ. НЕ СИЛЬНО ОТСТАЛ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОС: ПО ДАННЫМ РИЕЛТОРОВ, ЗА ГОД БЫЛО РЕАЛИЗОВАНО БОЛЕЕ 3,7 МЛН М² НОВОСТРОЕК. ПРОДАВЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ С ОПТИМИЗМОМ СМОТРЯТ В БУДУЩЕЕ, НО ПОВТОРИТЬ РЕКОРДЫ БУДЕТ НЕПРОСТО.

Застройщики жилья все больше смотрят в сторону Ленобласти, где в отличие от города все еще много свободной и дешевой земли, пригодной для возведения больших объемов жилой недвижимости с более низкой ценой для потребителя. Если сегодня объем предложения новостроек между городом и областью распределяется в соотношении 70 и 30%, то, по прогнозам компании «Главстрой-СПб», уже в течение ближайших трех-пяти лет пропорция будет 50/50.

Вслед за предложением в область потянулись и спрос. Новоселы отдают предпочтение пригороду в первую очередь из-за привлекательной цены. Если в обжитых районах Санкт-Петербурга, по данным на конец 2013 года, средняя цена 1 м² новостроек массмаркета, по компании «Петербургская недвижимость», составила 93,3 тыс. руб., то на пригородных территориях этот показатель равнялся 69,5 тыс. руб.

Среди основных тенденций эксперты называют снижение общей площади квартир, увеличение доли однокомнатных квартир, рост доли евроквартир

По итогам прошлого года стоимость 1 м² в обжитых районах Петербурга выросла примерно на 10%, в пригородной черте Ленобласти — на 6,8%. Аналитики предсказывают, что в этом году рост средних цен в новостройках будет не ниже уровня инфляции: в обжитых районах города — в пределах 8–10%, в пригородной черте — 5–7%.



Петербургские апартаменты рассматриваются покупателями не как более доступная альтернатива жилью, а как инвестиционный инструмент

Как отмечает руководитель аналитического центра «Главстрой–СПб» Петр Буслов, рост цен зависит от доходов населения и объемов предложения на рынке. В сегменте жилья массового спроса рост цен будет меньше, чем в сегментах жилья классов «комфорт» и «бизнес». Это связано со значительным объемом предложения в сегменте «эконом». Эксперт подчеркивает, что, несмотря на инфляцию и колебания курсов валют, недвижимость всегда ликвидна и растет в цене. Поэтому сегодня наблюдается повышенный спрос со стороны покупателей.

Основной движущей силой спроса на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области специалисты называют ипотеку. По подсчетам «Главстрой–СПб», доля ипотечных сделок в 2013 году в среднем составляла 40%, что на 10% больше, чем годом ранее. В 2014 году аналитики прогнозируют увеличение доли

ипотечных сделок до 45–47%. Ставки в прошлом году почти не менялись: снижение было планомерным — на 0,5%, некоторые банки уменьшили ставки по ипотеке на 1%.

В этом году заметного снижения ставок также не ожидается: скорее всего сохранятся те же показатели — на уровне 0,5%. При этом увеличится количество различных ипотечных программ и акций на первичном рынке в сегменте экономкласса.

Объемы спроса и вывода нового предложения на рынок логично приводят к повышению конкуренции среди застройщиков — строительные компании улучшают характеристики своего продукта, его качество, стремясь выиграть битву за покупателей. Они в свою очередь, утверждают игроки рынка, за последние годы стали более рациональными: четко формулируют свои требования к жилью и знают, за что платят. Помимо стоимости 1 м², месторасположения комплекса и удобной планировки квартиры для покупателя большое значение имеют транспортная доступность, репутация застройщика, социальная инфраструктура, а также архитектурный проект, эффективные инженерные решения, благоустроенная придомовая территория и дизайн общественных зон.

«Сегодня клиенты активно делятся между собой информацией, на объекты стараются приходиться со специалистами. Люди хотят большего комфорта, это диктуется предложением — им есть из чего выбирать», — говорит генеральный директор компании «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») Ирина Онищенко.

По словам Петра Буслова, застройщики стремятся следовать за требованиями покупателей, что неизбежно привело к изменениям в квартирографии и планировках во многих проектах массового спроса. Среди основных тенденций эксперт называет снижение общей площади квартир, увеличение доли однокомнатных квартир (сегодня есть проекты, где доля студий и однокомнатных квартир составляет до 80% общего количества квартир), рост доли евроквартир, которые разделены на общественную (кухню и гостиную) и частную зону (спальню).

В 2014 году, по мнению Петра Буслова, большинство строительных компаний будут предлагать покупателям квартиры с небольшим метражом и рациональной планировкой. В проектах традиционно наибольшую долю



Повышается конкуренция среди застройщиков — девелоперы улучшают характеристики продукта, его качество, стремясь выиграть битву за покупателей

ЖК «НОВАЯ КАМЕНКА»

г. Санкт-Петербург, Приморский р-н.

214-ФЗ

ИПОТЕКА*
РАССРОЧКА

КВАРТИРЫ

ОТ 2,1 МЛН РУБ.

* Ипотека предоставляется банком-партнером ОАО «Банк Лента», лицензия № 3522 от 07.08.2012 г. Рассрочка предоставляется ИИ «СУ-155» и Новожилва. Количество квартир ограничено. Строительство ведет ЗАО СК «РосСтрой». Проектная декларация на сайте www.su155.ru

СУ-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

(812) **777 66 55**
(495) **967 14 92**

Офисы продаж:
г. Москва, ул. Болотниновская, 30 ул. Малая Ордынка, 15
г. Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневского, 13

WWW.SU155.RU

Основной движущей силой спроса на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области специалисты называют ипотеку




займут однокомнатные квартиры и студии. Вероятно, увеличится число жилых комплексов с квартирами, имеющими европланировку.

Подтверждает слова эксперта и статистика продаж. По данным NAI Besag, в 2013 году департамент новостроек компании провел 1286 сделок с квартирами-студиями (48 % общих продаж). На втором месте в рейтинге популярности разных типов квартир — однокомнатные: 950 сделок (35,5 % общего количества). Доля сделок с «двушками» в общей структуре продаж — 11 %. Оставшийся процент приходится на крупногабаритные квартиры — трех- и четырехкомнатные.

Говоря о первичном рынке недвижимости Северной столицы в целом, эксперты констатируют, что он развивается по московскому сценарию с небольшим отставанием по времени. И практически все тренды, которые были актуальны для Москвы год-два назад, сегодня прослеживаются на петербургском рынке.

Так, сегодня на рынке Санкт-Петербурга начинает зарождаться столь популярный в столице формат апартаментов. «Еще недавно рынка апартаментов в городе на Неве практически не было — предложение в этом сегменте исчислялось единицами. Первые семь жилых комплексов с апартаментами появились в Петербурге лишь в 2013 году», — комментирует генеральный директор компании «РосСтрой» (входит в ГК СУ-155) Сергей Левчук.

Тем не менее эксперты уверены, что это только начало, и уже в 2014–2016 годах на рынке апартаментов ожидается серьезный всплеск активности. Игроки рынка связывают его с ограниченным количеством свободных земельных участков в Петербурге, которые пригодны для возведения жилых проектов. Инвесторы с большой вероятностью пойдут по пути реализации недвижимости, подходящей под категорию коммерческой. По мнению NAI Besag, на фоне пристального внимания к апартаментам стоит ожидать роста цен на них в пределах 5–15 %.

Столкнутся ли петербургские девелоперы апартаментов с трудностями московских коллег, покажет время. Пока игроки рынка с воодушевлением относятся к данному сегменту, предсказывая ему большие перспективы. К тому же петербургские апартаменты рассматриваются покупателями не как более доступная альтернатива жилью, а как интересный инвестиционный инструмент. Значит, «социальный взрыв», которого так опасаются московские власти, Северной столице до поры до времени не грозит. 



30-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ
«ДОМЭКСПО» 10 - 13 АПРЕЛЯ
 МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2014

**КВАРТИРЫ • ДОМА •
 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ •
 АПАРТАМЕНТЫ • ВИЛЛЫ • ИПОТЕКА •
 КУРОРТНАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ
 В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**



ВРЕМЯ РАБОТЫ:
 10-12 АПРЕЛЯ 11.00-19.00
 13 АПРЕЛЯ 11.00-18.00

АДРЕС: Москва, Ильинка, 4
 или Варварка, 3, Гостиный Двор
 Проезд: м. «Площадь Революции»,
 «Китай-город»

ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН НА 1 ЛИЦО



ЛУЧШАЯ ВЫСТАВКА РОССИИ 2011 - 2012 гг.
 ПО ТЕМАТИКЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ - АРЕНДА И ПРОДАЖА»



**РОССИЙСКАЯ
 И ЗАРУБЕЖНАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ПОКУПКА,
 ПРОДАЖА, ОБМЕН**

**ИПОТЕЧНОЕ
 КРЕДИТОВАНИЕ**

**БЕСПЛАТНЫЕ
 ЮРИДИЧЕСКИЕ
 КОНСУЛЬТАЦИИ**

WWW.DOMEKSPORU

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ДАЙДЖЕСТ
 НЕДВИЖИМОСТИ

Real estate alliance | RUSSIA

gdeetotdom.ru

ЛУЧШЕ
 НЕДВИЖИМОСТИ

URBANUS
 RUSSIA
 RUSSIA

НЕДВИЖИМОСТЬ
 RUSSIA

ИПОТЕКА КРЕДИТ

МНП-ДОМ

НЕДВИЖИМОСТЬ
 ЦЕНЫ

RussianRealty

ZagranDom.ru

Всепомощи.ру

XO

HOMES

tpm

DOMEXPO

ИНДИКАТОР
 РЫНКА
 НЕДВИЖИМОСТИ

HOMES

NOVOSTROY.MU

EXCELLENT

Галерея

Cottage.ru

1 ДОМ

commercialreality.ru

Лестрой

НОВЫЕ МИКРОРАЙОНЫ ГК «МОРТОН» ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ, РАБОТЫ И ОТДЫХА



ГРУППА КОМПАНИЙ «МОРТОН», КРУПНЕЙШИЙ ЗАСТРОЙЩИК СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА, АНОНСИРОВАЛА ДВА НОВЫХ ПРОЕКТА В МОСКВЕ И ПОДМОСКОВЬЕ. СОВРЕМЕННЫЕ МИКРОРАЙОНЫ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ С ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ЖИЛЬЯ БОЛЕЕ 500 ТЫС. М² ОБЕСПЕЧАТ ЖИТЕЛЕЙ СТОЛИЧНОГО РЕГИОНА НЕ ТОЛЬКО КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, НО И РАБОЧИМИ МЕСТАМИ И СПЕЦИАЛЬНО СОЗДАННЫМ ПАРКОМ ДЛЯ СЕМЕЙНОГО ОТДЫХА.

По итогам 2013 года ГК «Мортон» еще раз подтвердила свой статус крупнейшего застройщика, построив в столичном регионе более 1 млн м² комфортного жилья. Компания ввела в эксплуатацию большие объемы в таких известных микрорайонах, как «Солнцево-Парк» в Новой Москве, «Щитниково» и «Сакраменто» в г. о. Балашиха, первая очередь строительства Мортонграда «Бутово» и «Завидное» в Ленинском районе, «Северное Кучино» в г. Железнодорожном. Кроме того, на территории Московской области и Новой Москвы компания открыла шесть детских садов и две школы общей площадью более 45 тыс. м², рассчитанные на 2150 детей. В настоящее время совокупный текущий портфель проектов ГК «Мортон»

превысил 7,5 млн м² жилья, общее число объектов — более 35.

В начале 2014 года ГК «Мортон» анонсировала еще два крупнейших проекта комплексной застройки. При этом помимо современного жилья, развитой социальной и торговой инфраструктуры с детскими садами, школами, физкультурно-оздоровительными центрами, многофункциональными комплексами будут созданы дополнительные рабочие места и открыт эксклюзивный парк для семейного отдыха.

РАБОТА В ШАГЕ ОТ ДОМА

Первый из новых проектов ГК «Мортон» находится на территории города Зеленограда, который входит в состав Москвы. Это один из самых экологически чистых районов столицы: общая площадь зеленых насаждений

в нем составляет около 30 %, а сам город окружают два крупных лесничества — Крюковское и Сходненское.

Новый микрорайон ГК «Мортон» принадлежит к категории проектов, возводимых по новейшей концепции организации жилого пространства. Она подразумевает не только строительство жилья повышенной комфортности с развитой инфраструктурой для учебы и отдыха, но и максимальное обеспечение жителей рабочими местами.

На участке 48,25 га возводится новый суперсовременный микрорайон, рассчитанный на проживание около 9 тыс. человек. 16 монолитно-кирпичных корпусов с яркими фасадами решениями строятся по индивидуальным проектам архитектурной мастерской ГК «Мортон». В них запроектированы одно-трехкомнатные квартиры с продуманными планировками и оптимальными метражами. Общая площадь жилой застройки микрорайона составляет 254 тыс. м².

Кроме комфортного жилья на благоустроенной придомовой территории микрорайона запроектированы многочисленные объекты социальной, торговой, деловой, культурной и спортивной инфраструктуры. Здесь появятся два детских сада на 235 мест каждый, средняя общеобразовательная школа на 1100 мест со спортивным стадионом, многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, культурно-просветительский центр, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, лыжная база, православный храм, два гаражных комплекса на 2630 машино-мест.

Важной составляющей концепции микрорайона стало создание самых широких возможностей трудоустройства жителей. Для этого в рамках проекта будут построены общественно-деловые комплексы и многофункциональный общественно-деловой центр, которые наряду с другими объектами инфраструктуры обеспечат рабочими местами более 2 тыс. человек. Кроме того, в непосредственной близости от микрорайона возводится

В новом микрорайоне г. Зеленограда жители будут обеспечены не только качественным жильем и развитой инфраструктурой, но и рабочими местами



современный технопарк, который предоставит еще 17 тыс. рабочих мест.

Особое внимание при создании проекта уделено развитию транспортной инфраструктуры. Здесь намечено организовать новые остановки и продлить до микрорайона существующие маршруты общественного транспорта. Отдельные дороги соединят микрорайон с технопарком.

КОМФОРТНЫЙ И АКТИВНЫЙ ОТДЫХ ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ

Еще один микрорайон ГК «Мортон» построит на участке площадью 53 га на границе микрорайона Некрасовка г. Москвы и Люберецкого района Московской области, в окружении Салтыковского и Кузьминского лесопарков, а также Малаховского лесничества.

Уникальной особенностью проекта станет обширная рекреационная зона площадью 17 га, где будет создан экстрим-парк с площадками для пейнтбола, тубинг-парком, канатной дорогой, велосипедными дорожками, благоустроенными зонами отдыха и кафе. В зимнее время года в парке будут действовать сноупуски и каток.

Комфортная среда проживания в микрорайоне общей площадью жилья 350 тыс. м² создается квартальным типом застройки и насыщенной инфраструктурной составляющей. В состав микрорайона войдут 9–17-этажные монолитные дома повышенной комфортности,

а также поликлиника и больница, два детских сада, одна школа, к уже существующей рядом с микрорайоном школе будет добавлена пристройка.

Кроме того, в микрорайоне построят многофункциональный культурно-офисный центр площадью 100 тыс. м². Помимо офисных помещений, которые расположатся на площади 70 тыс. м², здесь разместятся многочисленные кафе и магазины, кинотеатр, фитнес-клуб с бассейном, гостиница.

Непосредственная близость к Москве гарантирует хорошую транспортную доступность. Сегодня на автомобиле от МКАД до микрорайона можно добраться всего за 10 мин, а на общественном транспорте от станции метро «Выхино» — за 20 мин. В 2013 году в 10–15 мин езды от микрорайона открылись станции метро «Лермонтовский проспект» и «Жулебино». На общественном транспорте путь до метро займет не более 20 мин. ○



МОРТОН

+7 (495) 921-22-21
www.morton.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Микрорайон «Wellton Park Новая Сходня» сравним с небольшим европейским городом с неповторимой голландской архитектурой, развитой инфраструктурой и большими возможностями для комфортной жизни, работы и активного отдыха. Ключевыми преимуществами города-парка в Новой Сходне стали высокое качество проекта и доступная стоимость жилья.

Площадь территории жилого комплекса составляет 12 га. В квартале будут расположены четыре кластера, современный детский сад, территория спорта, паркинг и многое другое. На территории квартала открыт торговый центр. В настоящее время завершается строительство второго кластера и ведется возведение четвертого кластера.

Город-парк — это великолепный природный оазис, где подчинено потребностям человека все: комфортное жилье и полноценная инфраструктура. Жилое пространство микрорайона — это прежде всего новый образ и новое качество жизни.

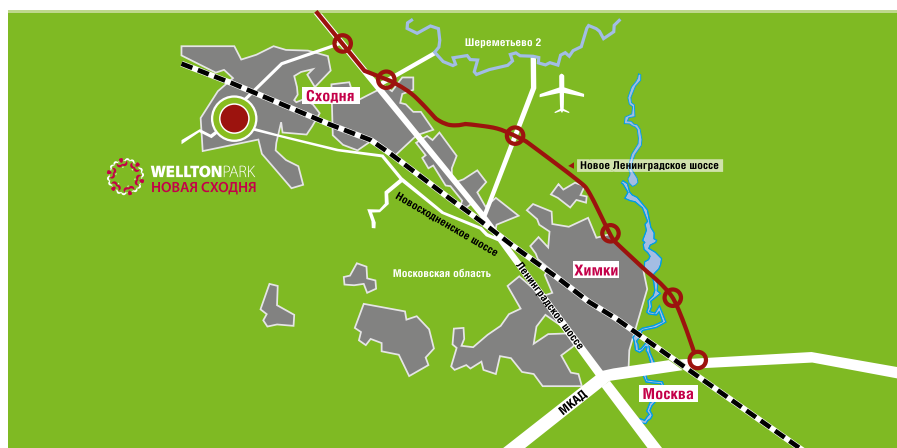
и ИНФРАСТРУКТУРА

На территории «Wellton Park Новая Сходня» построен современный торговый комплекс. В торговом центре расположен супермаркет «Дикси», офис Агросоюзбанка, магазины мебели и товаров для дома, аптека, химчистка, ремонт обуви и другие предприятия торгового обслуживания.

Детский сад в квартале «Wellton Park Новая Сходня» будет отвечать самым высоким требованиям. Девелопер думает не только о комфорте и удобстве малышей, но и о том, чтобы им было интересно проводить время. Голландские архитекторы предложили необычную форму здания, которое воссоздает образ из империи сказок Уолта Диснея. Лесную зону полностью сохранят, а близле-

жащую территорию преобразуют в природный парк с мощеными дорожками, уходящими в глубь леса, и лавочками. Здесь будет развиваться зона спорта и отдыха. Эксклюзивный ландшафтный дизайн разработал итальянский дизайнер Эмануэле Бортолотти, в основе оригинальной концепции — дракон, олицетворяющий энергию и мудрость природы. «Голова» дракона представляет собой панорамную террасу для прогулок. А «тело» — извилистые дорожки, игровые и спортивные площадки.

Территория жилого комплекса огорожена и защищена контролем системы доступа. Для безопасности детей и взрослых двор полностью изолирован от автомобилей, все дороги выведены за периметр территории.



МКР. «WELLTON PARK НОВАЯ СХОДНЯ»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Микрорайон «Wellton Park Новая Сходня» — это интеллектуальный проект, появившийся в результате совместной работы концерна «Крост» и голландского архитектурного бюро. Когда вы окажетесь в квартале, у вас возникнет ощущение, что вы находитесь в уютном европейском городе.

Проект отличается удобным месторасположением: Wellton Park находится в 15 км от МКАД. С Москвой район связывают Ленинградское и Пятницкое шоссе. В настоящее время ведется строительство новой трассы «Москва–Санкт-Петербург», что сделает микрорайон еще более привлекательным для жизни и бизнеса. Вблизи микрорайона находятся лесная зона и река Горетовка — прекрасное место для отдыха. Из-за обилия зеленых массивов воздух здесь чистый и свежий.

«Wellton Park Новая Сходня» — несомненно, один из самых ярких, интересных и масштабных проектов Московской области. Это жилье высокого статуса для людей, которые ценят роскошь и комфорт, но в то же время заинтересованы в приобретении квартиры по доступной цене.



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Однокомнатная квартира — от 2,1 до 3,3 млн руб.
 Двухкомнатная квартира — от 2,6 до 3,9 млн руб.
 Трехкомнатная квартира — от 3,9 до 5,7 млн руб.

Условия рассрочки:

Первоначальный взнос — от 10% стоимости квартиры.
 Период беспроцентной рассрочки — до 12 месяцев.
 Период процентной рассрочки платежа — до 24 месяцев под 12% годовых.
 Возможно приобретение с использованием ипотечных программ банков — партнеров концерна «Крост»: Сбербанк, Промсвязьбанк, РосЕвроБанк, «Ханты-Мансийского банка», ВТБ 24, Металлинвестбанк, «Банка Москвы», Райффайзенбанк.

ОФИС ПРОДАЖ



Центральный офис продаж:
 Москва, просп. Маршала Жукова, 30
 +7 (495) 795-0-888
www.krost-realty.ru

Режим работы офиса продаж:
 пн–пт: с 9.00 до 19.00
 сб: с 10.00 до 17.00
 вс: с 11.00 до 17.00

Объект	«Wellton Park Новая Сходня»
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, д. Подолоино, микрорайон Wellton Park
Срок ГК	IV квартал 2014 года
Начало монтажа	I квартал 2011 года
Состояние монтажа	первый кластер построен (корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6), заканчивается возведение второго кластера (корп. 8, 9, 10, 11), начало строительства четвертого кластера (корп. 12, 13, 14)
Этажность	переменная, 9–25
Проект	индивидуальный, монолитно-кирпичный
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	торгово-развлекательный центр, паркинг, детский сад, охраняемая территория, лесопарковая зона, квартиры с отделкой



+7 (495) 795-0-888
www.krost-realty.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Скай Форт» — это новый современный квартал бизнес-класса рядом с Нагатинской набережной. Комплекс состоит из трех монолитных корпусов переменной этажности (от 19 до 33), возведенных по индивидуальному проекту. Они объединены между собой подземным двухуровневым паркингом на 1600 м/м. Придомовая территория охраняема и благоустроена: разбиты клумбы, организованы спортивные и детские площадки. На первых двух этажах будут размещены объекты социального назначения: магазины, кафе, аптеки, банки, салоны красоты, химчистки, прачечные.

При строительстве жилого квартала, которое осуществляла компания STRABAG, использовались новейшие технологии и современные материалы. В отделке наружных стен применена технология вентилируемых фасадов. Система внутренней инженерии комплекса отвечает высочайшим стандартам, принятым в современном строительстве.

Дома построены, идет заселение! Покупая квартиру сегодня, уже завтра вы получаете ключи и приступаете к ремонту своей квартиры.

и ИНФРАСТРУКТУРА

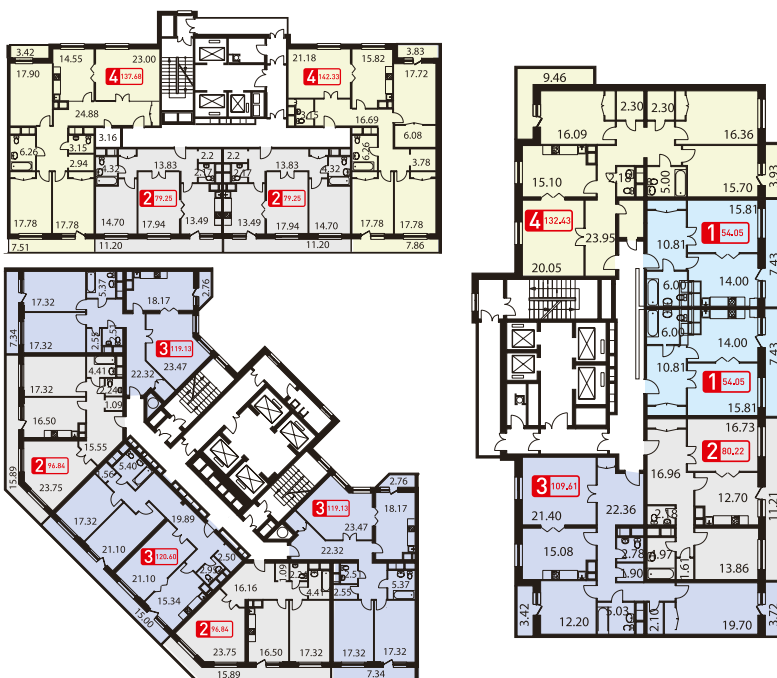
ЖК «Скай Форт» расположен по адресу: 1-й Нагатинский пр., 11, в 10 мин пешком от станции метро «Нагатинская» и 5 мин транспортом от станции метро «Коломенская».

Жилой квартал «Скай Форт» возведен в муниципальном районе Нагатина-Садовники Южного административного округа. Район имеет множество рекреационных зон и богат объектами исторического наследия: в непосредственной близости на территории 390 га находится музей-заповедник «Коломенское». Еще одним местом отдыха для жителей комплекса станет парк Садовники вдоль проспекта Андропова. Жилой квартал расположен в 5 мин ходьбы от Нагатинской набережной — самой протяженной набережной в Москве: ее длина составляет

5,6 км. Это одно из любимых горожанами мест для катания на велосипедах и роликовых коньках. К услугам местных жителей имеется два рынка: Каширский фермерский рынок и рынок строительных материалов «Каширский двор», а также восемь аптек, шесть поликлиник, две городские больницы, 18 детских дошкольных учреждений, девять общеобразовательных школ, несколько техникумов и колледжей. В жилых кварталах района расположено 37 продовольственных и 43 промтоварных магазина (в том числе пять универсальных), 10 предприятий общественного питания, пять библиотек, выставочный зал «На Каширке», два аэроклуба, несколько военно-спортивных клубов и спортивных школ.



ЖК «СКАЙ ФОРТ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ВЛАДИМИР БОГДАНУК,
руководитель
аналитического
и консалтингового
центра компании
Est-a-Tet



Жилой комплекс «Скай Форт» удачно расположен в районе Нагатина-Садовники ЮАО Москвы. Поблизости находятся крупная рекреационная зона — заповедник «Коломенское», парк Садовники и Нагатинская набережной. Район отличается развитой коммерческой и социальной инфраструктурой и, что крайне важно для такого мегаполиса, как Москва, хорошей транспортной доступностью. ЖК «Скай Форт» построен всего в 8 км от Кремля и 3 км от ТТК, в шаговой доступности от станций метро «Нагатинская» и «Коломенская».

Большим плюсом для покупателей является то, что все три корпуса, входящие в комплекс, уже сданы в эксплуатацию. Идет заселение, выданы первые свидетельства о праве собственности. Большой выбор (представлены одно-, двух-, трех-, четырех-, пятикомнатные квартиры площадью от 56,7 до 242,6 м²) — фактор, положительно влияющий на спрос. Стоимость квартир — от 11,1 до 34 млн руб.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

К продаже предлагаются квартиры от 56,7 до 242,6 м². Стоимость 1 м² составляет 138 тыс. руб.

Вы можете приобрести квартиру с помощью ипотечного кредита, который предлагают пять банков, или воспользоваться беспроцентной рассрочкой на срок до трех месяцев, платной — на срок до шести месяцев.

Отдел продаж регулярно проводит акции, которые позволяют значительно сэкономить при покупке квартиры. Если вы оставите свои координаты менеджеру отдела продаж «Скай Форт», то будете своевременно получать информацию о специальных условиях.

Реализацию квартир в ЖК «Скай Форт» осуществляют уполномоченные дилеры: компании Est-a-Tet и «Миэль».

ОФИС ПРОДАЖ



Офис продаж
1-й Нагатинский проезд, 11:
корп. 1 — офис компании «Миэль»
корп. 2 — офис компании Est-a-Tet

www.sfort.ru

+7 (495) 988-88-77 —
единая справочная служба

Объект	жилой квартал «Скай Форт»
Адрес	Москва, 1-й Нагатинский пр., 11
Срок ГК	дома введены в эксплуатацию, частично заселены
Начало монтажа	II квартал 2009 года
Состояние монтажа	сдан в эксплуатацию
Этажность	переменная, 19–33
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	240 тыс. м ²
Количество комнат	1–5
Особенности проекта	готовый к проживанию жилой комплекс — идеальное место для жизни: удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, рядом парки и Москва-река



+7 (495) 988-88-77
www.sfort.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Новое Медведково — микрорайон высокого качества по доступным ценам. Микрорайон возводится в благоустроенном подмосковном городе Мытищи и отличается удачным месторасположением: в непосредственной близости от мегаполиса и при этом в окружении лесов и водоемов. Буквально в двух шагах расположен живописный Пироговский лесопарк, в восточной части города находится Национальный парк «Лосиный остров».

Жители микрорайона смогут быстро добраться до Пироговского водохранилища, на котором расположены развлекательный комплекс «Малибу», благоустроенные пляжи «Бухта радости» и «Бухта радости-2».

Всего на территории Мытищинского района шесть водохранилищ: Клязьминское, Пироговское, Икшинское, Пестовское, Пяловское, Учинское. Первая очередь микрорайона Новое Медведково включает 11 монолитно-кирпичных домов переменной этажности, детский сад, школу, два паркинга. Покупателям предлагается большой выбор квартир площадью от 32 м² с удобными планировками, просторными кухнями, потолками высотой 3 м.

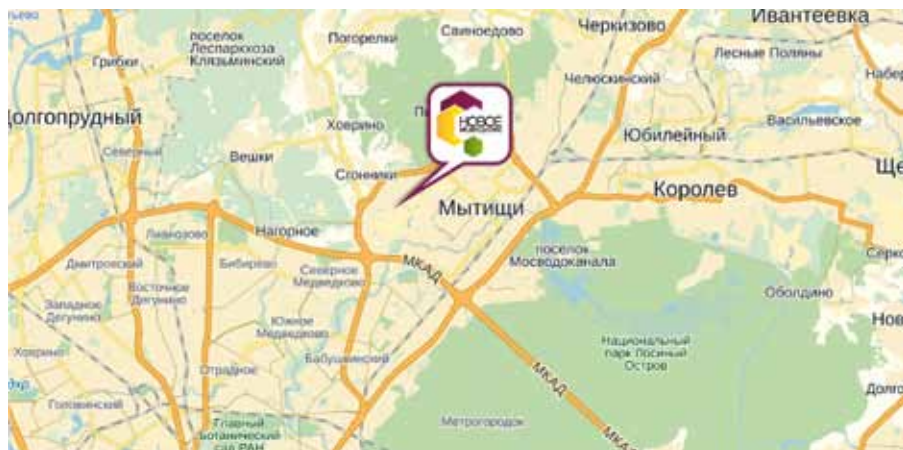
и ИНфраСТРУКТУРА

Город Мытищи является одним из самых развитых подмосковных городов с точки зрения инфраструктуры. В Мытищах есть буквально всё — не обязательно ехать в Москву, чтобы сходить в хороший ресторан или пройтись по магазинам.

В самом микрорайоне Новом Медведково появится три детских сада, школа, физкультурно-оздоровительный центр, медицинский центр, подземные паркинги. На первых этажах жилых домов предусмотрены коммерческие помещения, где разместятся магазины, аптеки и другие объекты инфраструктуры, что позволит новоселам оценить удобство жизни в районе комплексной застройки. По оценке специалистов, Мытищи входят в число самых удобных для жизни

подмосковных городов с точки зрения транспортной доступности. А значит, жители нового микрорайона будут легко и комфортно добираться до столицы.

Микрорайон возводится рядом с Волковским шоссе и имеет удобные выезды на Осташковское и Ярославское шоссе, а также на внешнее кольцо МКАД в районе платформы Перловская. Дорога до Москвы на личном транспорте займет около 20 мин. Время в пути на скоростной электричке «Спутник» от станции Мытищи до Ярославского вокзала составит всего 18 мин. В непосредственной близости от микрорайона расположена автобусная остановка, откуда ходит общественный транспорт до станции метро «Медведково».



МИКРОРАЙОН НОВОЕ МЕДВЕДКОВО

! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Город Мытищи по праву считается одним из самых близких к столице и комфортных для проживания городов Подмосковья. Поэтому и цены на недвижимость в городе достаточно высоки: на сегодняшний день средняя стоимость 1 м² в Мытищах равняется 87 тыс. руб. Поэтому проект «Новое Медведково», квартиры в котором реализуются по весьма демократичным ценам — от 65 тыс. руб. за м², смотрится выигрышно на общем фоне предлагаемых новостроек. Монолитно-кирпичные дома и собственная инфраструктура, безусловно, добавляют проекту плюсов. Что касается транспортной ситуации, то в целом город славится разветвленной сетью общественного транспорта. Так что при отсутствии транспортных коллапсов добраться до станции метро «Медведково» реально буквально за 15 мин. А если бы заявленные на 2015 год планы по строительству метро реализовались, Мытищи сразу бы возглавили рейтинг подмосковных городов с наилучшей транспортной доступностью. Таким образом, микрорайон Новое Медведково привлекателен как для жизни, так и для инвестиций.



\$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Минимальная стоимость 1 м² – 65 тыс. руб.
Рассрочка на двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры на 12 месяцев, первоначальный взнос — 30%.
Ипотечные кредиты на приобретение квартир в микрорайоне предоставляют банки МКБ, «Балтика», Металлинвест.

☎ ОФИС ПРОДАЖ



Центральный офис продаж:
Москва, Олимпийский просп., 14
Режим работы офиса продаж:
пн–пт: с 9.00 до 21.00
сб–вс: с 10.00 до 18.00
Офис продаж на объекте:
г. Мытищи, мкр. 17-А, въезд со стороны ул. Колпакова
Режим работы офиса продаж:
пн–вс: с 10.00 до 19.00
+7 (495) 500-00-04
www.medvedkovo-new.ru

Объект	микрорайон Новое Медведково
Адрес	Московская область, г. Мытищи, мкр. 17-А
Срок ГК	первый пусковой комплекс — III квартал 2016 года
Начало монтажа	декабрь 2013 года
Состояние монтажа	26, 28-й корпуса — котлован, 29-й корпус — монолитные работы на уровне второго этажа
Этажность	17
Проект	индивидуальный, монолит-кирпич
Количество квартир	944 (в первом пусковом комплексе)
Количество комнат в квартирах	1–4
Особенности проекта	присутствуют квартиры с витражным остеклением



ДОМУС ФИНАНС
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 500-00-04
www.domus-finance.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



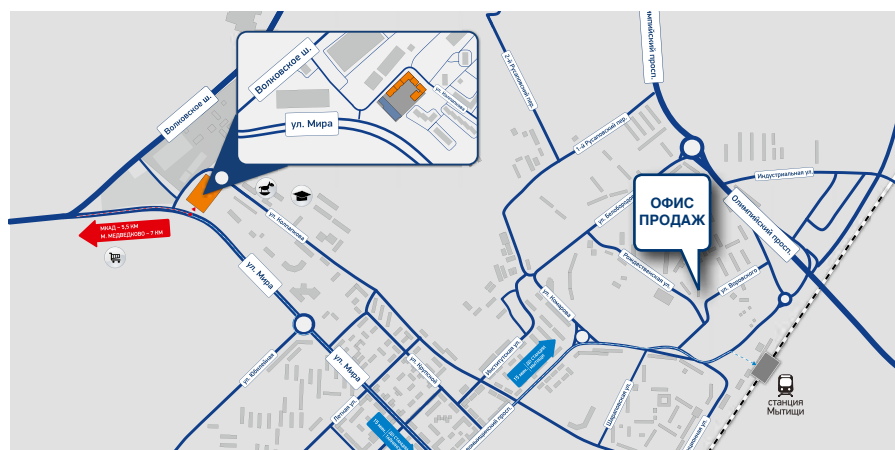
i О ПРОЕКТЕ

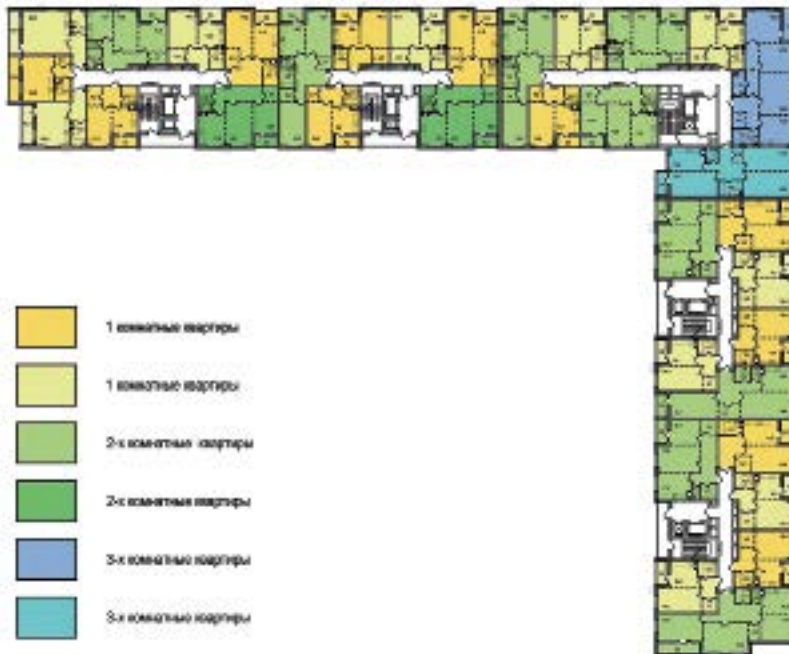
Жилой комплекс «Декарт» возводится в перспективном районе подмосковного города Мытищи. Застройка занимает территорию 2,4 га. В пяти секциях комплекса (13–15–17 этажей), построенного по монолитной технологии, предусмотрено 467 квартир. На придомовой территории расположатся новый детский сад на 75 мест, построенный специально для детей жильцов, и наземный паркинг на 300 машино-мест. Комплекс соответствует всем представлениям о современном жилье бизнес-класса: квартиры свободной планировки с панорамным остеклением, благоустроенный двор, круглосуточная охрана с использованием средств видеонаблюдения. Расположение «Декарта» обеспечивает ему хорошую транспортную доступность: расстояние до МКАД составляет всего 5,3 км. А с учетом того, что в ближайшем будущем недалеко от жилого комплекса откроется новая станция метро «Челобитьево», покупка квартиры в «Декарте» выглядит особенно привлекательным вложением.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Мытищи — один из самых удобных для проживания городов Подмосковья, что подтверждает первое место в рейтинге городов Московской области, составленном порталом Urbanus.ru. Это современный благоустроенный город со всей необходимой для повседневной жизни инфраструктурой. Здесь хорошо развито как внутригородское транспортное сообщение, так и сообщение со столицей — по этому параметру Мытищи уступают только Реутову. Микрорайон № 17 — один из центров роста Мытищ, обладающий развитой современной инфраструктурой. В частности, рядом с новым ЖК расположены частный детский сад на 110 мест, два муниципальных детских

сада, две школы, гаражный комплекс. В шаговой доступности от «Декарта» находятся несколько кафе, множество магазинов, отделения банков. Перейдя дорогу, жильцы дома смогут посетить крупный торгово-развлекательный центр «Июнь», в котором помимо многочисленных ресторанов и кафе есть и кинотеатр. Ближайшая общеобразовательная школа № 28 находится в 800 м от дома. Дорога на автобусе от ЖК до железнодорожной станции Мытищи и автовокзала занимает менее 10 мин. От Мытищ до станции метро «Медведково» легко добраться на транспорте за 20 мин.





ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Минимальная стоимость 1 м² – 74 тыс. руб. Бронирование в ЖК «Декарт» уже началось, и сейчас у покупателей есть шанс выбрать наиболее предпочтительный вариант из представленных квартир. Ипотечный кредит выдают такие банки, как Транскапиталбанк, Райффайзенбанк, Уралсиб, ВТБ 24, «Банк Москвы», «Кредит Европа Банк», «МТС Банк». Ипотека оформляется на срок до 50 лет с первым взносом от 10%, ставки по кредитным программам составляют от 12,15% годовых. Возможно оформление по программе «Два документа» без предоставления справок о доходах. Договор регистрируется в Мытищинской регистрационной палате. Оформление договора долевого участия — бесплатно.

ОФИС ПРОДАЖ



Офис продаж ЖК «Декарт» расположен на первом этаже ЖК «Ньютон» по адресу:
г. Мытищи, ул. Кирпичная, 13

Режим работы офиса продаж:
пн–пт: с 9.00 до 21.00
сб–вс: с 10.00 до 19.00
+7 (495) 797–49–49

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

БОРИС ТУЧИНСКИЙ,
генеральный директор АН «Ривьера»



Мытищи славятся хорошими условиями для семей с детьми: здесь отличная экология, много образовательных и развлекательных учреждений. Это относится и к развивающимся районам города, которые возводятся с учетом необходимой инфраструктуры. В случае с «Декартом» вероятный дефицит мест в детсадах микрорайона предусмотрительно восполнен самим застройщиком, который запланировал детсад на 75 мест на территории жилого комплекса.

Принадлежность комплекса к бизнес-классу дает покупателям дополнительные преимущества в виде круглосуточной охраны территории, паркинга, панорамного остекления. При этом в «Декарте» предлагаются квартиры от 26 м², что вкупе с ценой 74 тыс. руб. за 1 м² позволяет приобщиться к бизнес-классу тем, кто прежде рассматривал только эконом- или комфорт-класс. А ведь даже маленькая «однушка» выглядит совсем по-другому, когда ее заливает свет из панорамных окон. К тому же покупка квартиры в «Декарте» — выгодная инвестиция: об этом свидетельствует опыт ЖК «Ньютон», построенного ТЕКТА GROUP в центре Мытищ.

Объект	ЖК «Декарт»
Адрес	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, рядом с д. 39
Срок ГК	IV квартал 2015 года
Начало монтажа	I квартал 2014 года
Состояние монтажа	подготовка котлована
Этажность	переменная, 13–15–17
Проект	индивидуальный, монолитно-блочный (керамические блоки)
Общая площадь квартир	40 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	панорамное остекление, собственный детский сад, наземный паркинг



+7 (495) 797–49–86
tekta.com

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Проект жилого комплекса в Восточном районе Звенигорода, который реализует ГК «СУ-155», находится в одной из наиболее экологически благополучных частей Подмоскovie, в 30 км к западу от МКАД. Менее чем в 500 м от границы микрорайона протекает Москва-река — излюбленное место отдыха горожан и постояльцев ближайших пансионатов. Все квартиры имеют оптимальный метраж с увеличенной полезной (жилой) площадью, остекленные лоджии при кухнях и полуэркеры в гостиных — они делают комнаты визуально просторнее и обеспечивают максимально естественное освещение. Помимо этого в серии И-155 увеличена площадь ванных комнат и кухонь по сравнению с предыдущими сериями панельных домов. На первом этаже каждой секции запроектировано помещение для консьержа, в каждом подъезде два лифта: пассажирский и грузопассажирский. Энергоэффективность и качественная шумоизоляция в квартирах достигаются за счет использования при возведении специальных трехслойных панелей. Серия И-155 отвечает самым жестким требованиям, которые предъявляются к противопожарной безопасности панельных домов: в каждом подъезде есть незадымляемые лестничные пролеты.

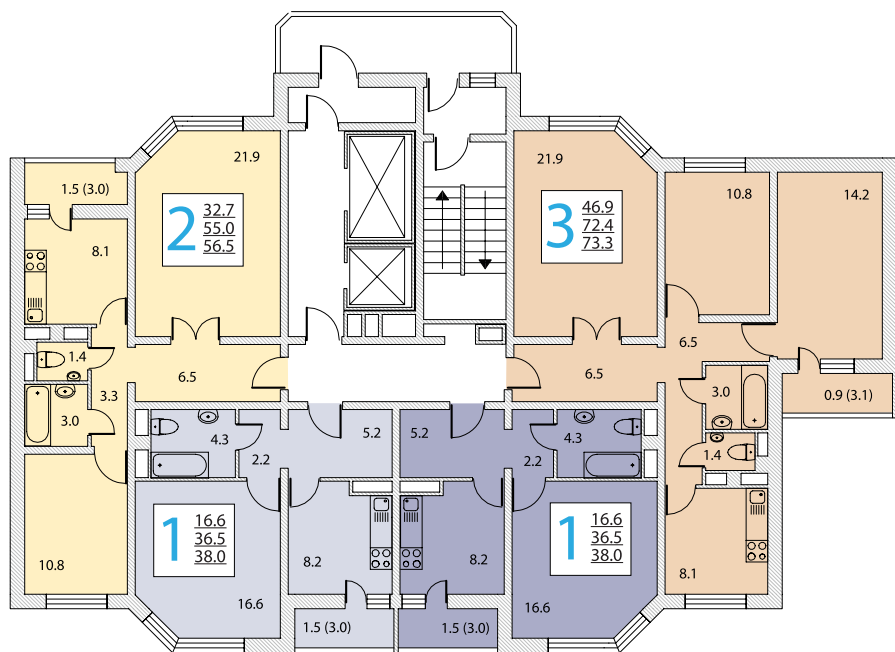
ИНФРАСТРУКТУРА

На участке площадью 16,7 га будет построено 16 многоэтажных домов собственных серий И-155 Мм и И-155 Нб на 3756 квартир и 12,3 тыс. м² коммерческих помещений. Для будущих жильцов микрорайона будет возведена школа на 550 учеников. Кроме того, проект предполагает увеличение вместимости близлежащего детского сада и реконструкцию местной больницы. В данный момент ведется активное строительство четырех корпусов (12, 14, 15, 16). Продажи в корпусе 16 уже завершены. Особенно стоит выделить корпус 12, монтаж которого заканчивается: все квартиры в нем будут сдаваться с готовой отделкой. Жителям не составит труда добраться в любую

часть города: остановки основных маршрутов расположены в непосредственной близости от микрорайона. До столицы можно добраться как на общественном, так и на личном транспорте. Есть прямые автобусные маршруты от Звенигорода до станций метро «Кунцевская», «Строгино» и «Тушинская». Время в пути занимает около часа. А автомобилисты в зависимости от дорожной ситуации выбирают между Новорижским, Можайским или Минским шоссе. Помимо автомагистралей город связан с Москвой железной дорогой. От станции Звенигород до столицы ходят пригородные электропоезда и экспрессы РЭКС, время в пути составляет менее часа.



МИКРОРАЙОН ВОСТОЧНЫЙ



! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Современные покупатели предпочитают выбирать квартиры по трем основным параметрам: цена, месторасположение и надежность застройщика. В этом плане новый объект от одного из старейших российских девелоперов — компании СУ-155 вызывает пристальный интерес. Это масштабный проект комплексного освоения территории по престижному западному направлению с благоприятной розой ветров и отличной по сравнению с другими районами Подмосковья экологией. К тому же Звенигород уже сегодня, а не в какой-то далекой перспективе обладает достаточно развитой транспортной инфраструктурой, что позволяет покупателям не опасаться пробок и связанных с ними многочисленных проблем. И наконец, цена. По-моему, более привлекательных инвестиционных предложений сегодня в ближайшем Подмосковье и не найти. Судите сами: «однушка» с отделкой за 1,7 млн руб. в доме с оптимальными на сегодняшний день планировками и площадями. Поэтому мой вывод однозначен: этот объект достоин внимательного рассмотрения.

\$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Однокомнатные квартиры (38 м²)

с отделкой (корпус 12) — 1 782 960 руб. *,
без отделки (корпус 14) — 1 538 240 руб.

Двухкомнатные квартиры (56,5 м²)

с отделкой (корпус 12) — 2 391 080 руб.,
без отделки (корпус 14) — 2 027 220 руб.

Трехкомнатные квартиры (73,3 м²)

с отделкой (корпус 12) — 3 034 620 руб.,
без отделки (корпус 14) — 2 562 568 руб.

Покупатели могут воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения квартир

* Цены указаны с учетом скидки по акции.
Подробнее и условия акции
на сайте www.su155.ru

☎ ОФИС ПРОДАЖ

Коммандитное товарищество
«СУ-155 и компания»

Москва, ул. Малая Ордынка, 15 (метро
«Третьяковская», «Новокузнецкая»)

Москва, ул. Болотниковская, 30 (метро
«Каховская», «Нахимовский проспект»)

+7 (495) 967-14-92 (многоканальный)

Офис продаж и показов на объекте —
г. Звенигород, микрорайон Восточный
+7 (929) 985-14-92

Объект	микрорайон Восточный
Адрес	Московская обл., г. Звенигород, район Восточный, микрорайон 2, 3
Срок ГК	III квартал 2014 года (первая очередь)
Начало монтажа	III квартал 2013 года
Состояние монтажа	12 корп. — внутренние работы, 14 корп. — монтаж 1-го этажа, 15 корп. — 10-й этаж
Этажность	12–15–16
Проект	панельный
Общая площадь квартир	200 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	1–3
Особенности проекта	развитая инфраструктура и прекрасная экология

СУ-155
ГРУППА КОМПАНИЙ

+7 (495) 967-14-92
www.su155.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Общая территория «Дубровки» (54 га) визуально разделена на несколько зон. Это таунхаусы, коттеджная застройка и новый квартал с многоквартирными домами. Все три зоны уникальны, но благодаря благоустройству выдержаны в единой концепции. Новый формат жизни совмещает комфорт и транспортную доступность со спокойствием, тишиной, безопасностью и парковой зоной элитного коттеджного поселка.

Проект нового квартала «Дубровки» предполагает возведение восьми монолитных домов, фитнес-центра с бассейном и торгово-развлекательного центра. Дома в современном жилом комплексе переменной этажности (7–8 этажей), с квартирами свободной планировки повышенной комфортности площадью от 55 до 180 м² и эксплуатируемой кровлей. Общая жилая площадь составит 90 тыс. м². Дизайн подъездов был разработан специально для домов нового квартала и гармонично сочетает декоративные люстры, зеркала, отделку стен из испанского мрамора и итальянского керамогранита.

и ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Дубровка» — один из первых мультиформатных проектов, реализованных на территории Новой Москвы, на 5-м км Калужского шоссе (10 мин от станции метро «Теплый Стан»). Современные дома располагаются в лесопарковой зоне, позволяя насладиться близостью к природе. Жилой комплекс объединяет преимущества городской квартиры и загородного дома. На 6 га парковой зоны сохранены естественные водоемы, в пруду разводятся утки, лебеди и карпы для рыбалки, в зоопарке живут ручные животные. За 12 лет жизни в поселке сформировались все необходимые объекты

социально-бытового назначения: бары, рестораны, детские сады и клубы, торговый центр, дом быта, салон красоты, отделение банка, страховое отделение и многое другое. Проект нового квартала предусматривает строительство еще одного детского сада и большого торгово-развлекательного центра. В настоящее время завершается реализация офисно-спортивного центра Дубровка Плаза. В скором времени начнет работу самый большой фитнес-центр в Новой Москве. Он займет три этажа и будет включать два бассейна. Остальные 5 этажей будут отведены под офисные помещения.



ЖК «ДУБРОВКА»



! МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

ЖК «Дубровка» — один из наиболее удачных примеров полнофункционального поселка. Наличие всех необходимых объектов социально-бытового назначения приравняет «Дубровку» к успешным районам столицы. При этом поселок не перестает радовать своими перспективами. Он подтверждает статус лучшего жилого комплекса бизнес-класса в Москве.

Так, в поселке завершается строительство спортивно-делового центра «Дубровка плаза» с двумя бассейнами. Пять этажей общей площадью 7 тыс. м² в девятиэтажном здании отведено под офисные помещения. Важно отметить, что стоимость аренды 1 м² начинается от \$100. В Москве не найдется бизнес-центра класса А с аналогичной арендной ставкой. Транспортная доступность и минимальная удаленность от МКАД привлечет внимание множества арендаторов. Фитнес-центр с двумя бассейнами займет три этажа и станет самым большим спортивным комплексом в Новой Москве. Спортивно-деловой центр «Дубровка плаза» по праву будет считаться экономически значимым объектом Новой Москвы.

\$ ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В ЖК «Дубровка» продажа квартир осуществляется в строгом соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ — он защищает права покупателя и регламентирует действия застройщика. Все квартиры ЖК «Дубровка» имеют увеличенную площадь и предоставляются со свободной планировкой. Окончательная стоимость квартиры зависит от планировки и площади, этажа, вида из окна. Ипотеку для покупки квартир в новом квартале предоставляют банки, в которых аккредитован жилой комплекс: ВТБ 24, Сбербанк, Газпромбанк, РОСТ. Также покупатели могут воспользоваться одним из нескольких видов беспроцентной рассрочки.

📞 ОФИС ПРОДАЖ



+7 (495) 602-01-11
+7 (495) 720-93-93

Режим работы офиса продаж:
с 10.00 до 20.00

Отдел продаж находится на объекте:
5-й км Калужского шоссе,
ЖК «Дубровка»

dubrovkainfo@mail.ru
www.dubrovka.info

Объект	ЖК «Дубровка»
Адрес	Москва, Сосенское с. п., д. Сосенки, ЖК «Дубровка»
Срок ГК	первая очередь сдана (I квартал 2013 года), вторая очередь — IV квартал 2014 года
Начало монтажа	III квартал 2011 года
Состояние монтажа	первая очередь сдана, вторая очередь — монолитные работы
Этажность	переменная, 7–8 этажей
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	90 тыс. м ²
Количество комнат	1–4
Особенности проекта	мраморная отделка холлов, итальянский керамогранит на фасадах, панорамное остекление, эксплуатируемая кровля

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ДУБРОВКА

+7 (495) 720-93-93
www.dubrovka.info

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

17-этажный 507-квартирный жилой дом имеет изогнутую форму и состоит из 7 подъездов. На первом этаже расположены коммерческие нежилые помещения. Со 2-го по 17-й этаж — одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Дом будет располагаться на земельном участке площадью 12,8 тыс. м² с благоустроенной территорией. Основа дома — монолитный железобетонный каркас, наружные самонесущие стены из пенобетонных блоков с облицовкой керамическим кирпичом. Облицовка цокольного этажа будет выполнена крупноразмерной керамогранитной плиткой. Высота от пола до низа перекрытия составит 2,72 м. В квартирах предусматривается остекление двухкамерными стеклопакетами в ПВХ профилях, установка батарей радиаторов, электрощитка, вывод трубопроводов холодной и горячей воды, канализации к точкам подключения, разводка электропроводки по квартире, а также входная дверь. После сдачи дома будут установлены электрический и водяные счетчики.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Жилой комплекс «Рязановский» находится в северной части г. Подольска, в 12 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Современный, динамично развивающийся микрорайон обладает всеми объектами инфраструктуры. Рядом с ЖК «Рязановский» располагаются новая школа, круглосуточный магазин, аптека, кафе, гостиница, автостоянка и другие социальные объекты. До железнодорожной станции Силикатная можно пройти за несколько минут. Также в непосредственной близости находятся гипермаркет «Карусель» и мебельный центр «Шмель». В программу по развитию города на 2011–2016 годы в районе ЖК «Рязановский» входит возведение детского сада, школы, реконструкция Рязановского шоссе.

До конца 2017 года в непосредственной близости начнет действовать ветка «легкого» метро. Подольск — один из крупнейших городов Подмосквья, расположен к югу от Москвы, в 43 км от центра и 16 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва-Симферополь. Население города Подольска свыше 180 тыс. человек. Сегодня Подольск — один из крупнейших промышленных центров Московской области, на территории которого действует больше десятка крупных промышленных предприятий различных отраслей. Кроме того, Подольск является одним из центров высокотехнологичной науки: в нем расположено большое количество предприятий науки, имеющих всероссийское значение.



школа,	автошкола
детский сад	аптека
банк,	кафе
банкомат	гостиница
магазин	салон красоты
стоянка	туригентство
парикмахерская	

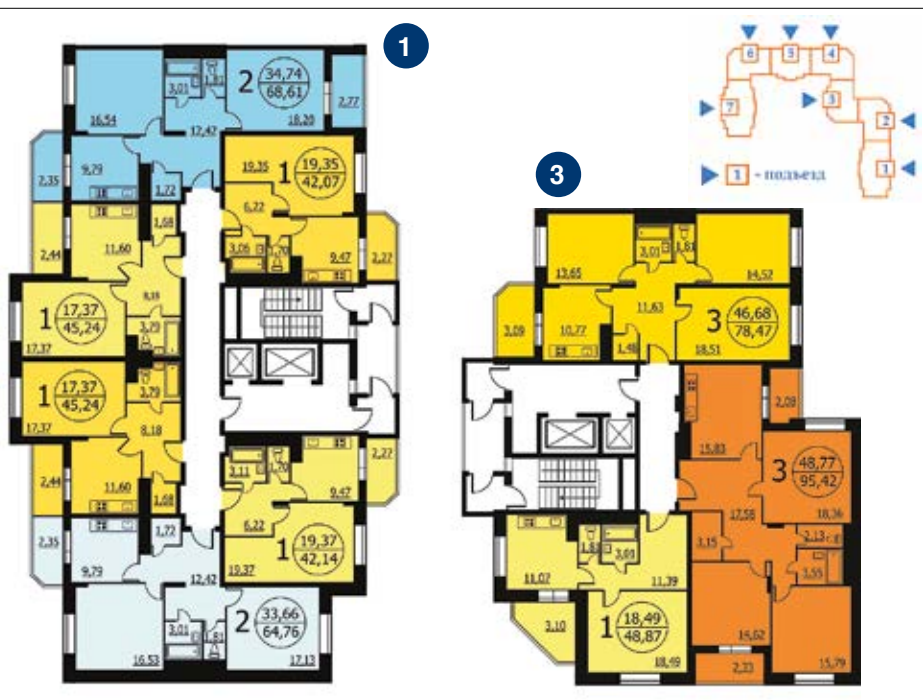
ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Вторая очередь ЖК «Рязановский» расположена в 5 мин пешком до ж/д станции Силикатная (12 км до МКАД по Варшавскому шоссе). Ее отличают современные планировки квартир, доступные цены, развитая инфраструктура района. К тому же ЖК возводит застройщик с проверенной репутацией: все свои объекты он сдает в заявленные сроки. Рядом с ЖК «Рязановский» есть новая школа, круглосуточный магазин, аптека, кафе, гостиница, автостоянка, гипермаркет «Карусель», магазины «Дикси», «Алми», отделения банков и другие социальные объекты. Обилие всевозможных планировок позволяет подобрать квартиру в соответствии со своими вкусами и предпочтениями. Цены варьируются от 62 до 75 тыс. руб. за м², поэтому найти оптимальный вариант по соотношению цены и площади не составит ни малейшего труда. В планах развития транспортной инфраструктуры Московской области — запуск в 2017 году линии наземного метро с промежуточной станцией в непосредственной близости от строящегося дома.



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Минимальная стоимость за 1 м² – 62 тыс. руб. Цена самой доступной однокомнатной квартиры – 3 155 250 руб., двухкомнатной – 4 095 000 руб., трехкомнатной – 5 100 550 руб.

На первый и последний этажи скидка 1000 руб./м².

Ипотека от ведущих банков: Сбербанк, «Банка МИА». В настоящий момент объект проходит аккредитацию в ВТБ 24, Газпромбанке, «Связь-Банк», «Банке Москвы», DeltaCredit банке.

Также в ближайшее время планируется аккредитация объекта для возможности продажи квартир по военной ипотеке для военнослужащих.

ОФИС ПРОДАЖ



Московская обл., г. Подольск,
ул. Большая Зелёновская, 62/2

Режим работы офиса продаж:

пн–пт: с 09.00 до 18.00
сб: с 10.00 до 15.00
+7 (495) 926–22–61
8 (800) 555–601–7
(звонок по России бесплатный)
www.pgi.su
www.пжи-рязановский.рф

Объект	жилой комплекс «Рязановский» (вторая очередь)
Адрес	Московская область, г. Подольск, Рязановское ш., 21
Срок ГК	I квартал 2016 года
Начало монтажа	I квартал 2014 года
Состояние монтажа	стадия котлована
Этажность	17
Проект	индивидуальный, монолитно-кирпичный
Общая площадь квартир	28 255 м ²
Количество комнат	1–3
Особенности проекта	комфорт-класс по доступным ценам в ближайшем Подмосковье с развитой инфраструктурой



8 (800) 555–601–7
www.pgi.su

GRAND PRIX

ГОНКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НАМ 5 ЛЕТ

Продвинь свой объект
Выделись из тысячи других

1 год = 10 000 рублей

TOP 10 + 5 фото и контакты продавца

У кого лучший объект?!
Жду фото и телефон продавца



№1
ПРЕМИЯ 2014
РЕКОРДЫ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Реклама премии: TV / radio / pressa / internet / billboard / facebook / vk & more

www.recordi.ru
+7 (495) 632-22-66



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СЕВЕРНАЯ ДАЧА ОТ VISILLA

ЛЕСНЫЕ ОЗЕРА, ЧИСТЫЙ ВОЗДУХ, КАЧЕСТВЕННЫЕ ПРОДУКТЫ, НЕДОРОГАЯ ЗЕМЛЯ — ПЕРЕД ИСКУШЕНИЕМ ИМЕТЬ ДОМ В СОСЕДНЕЙ ФИНЛЯНДИИ УСТОЯТЬ ТРУДНО. В ЧЕМ СЕКРЕТ РАСТУЩЕЙ ПОПУЛЯРНОСТИ ФИНСКИХ ДАЧ У ЖИТЕЛЕЙ РОССИЙСКИХ СТОЛИЦ? В СОЧЕТАНИИ ШИКАРНОЙ СКАНДИНАВСКОЙ ПРИРОДЫ И СТАБИЛЬНОСТИ ЭТОГО РЫНКА, К ТОМУ ЖЕ ДОБРАТЬСЯ ДО СВОЕГО ЗАРУБЕЖНОГО ДОМА РЕАЛЬНО НА СОБСТВЕННОМ АВТОМОБИЛЕ ЗА ПРИЕМЛЕМОЕ ВРЕМЯ.

Кредит доверия ко многим европейским курортам сильно пострадал во время кризиса. А вот у тех, кто инвестировал в финскую недвижимость для отдыха, средства сохранились почти как в сейфе (рост 2 % в год компенсировал инфляцию). В Финляндии можно жить в глухом лесу и иметь доступ к прекрасной городской инфраструктуре. Не надо переживать за оставленное надолго имущество и безопасность детей. Здесь огромное количество водоемов, есть шанс приобрести участок с выходом к пляжу без огромной наценки за первую линию. А если принять во внимание цену земли (€20 тыс. за 6 соток на берегу в организованном поселке), то очень сложно не поддаться соблазну и не свить гнездо в Финляндии.

При всем географическом разнообразии этой страны наши соотечественники предпочитают юго-восточные районы на разумном удалении от российско-финской границы. Как правило, они рассчитывают жить тут не постоянно, а в период отпусков и каникул, поэтому популярным выбором является организованный поселок. Так, около финского городка Юва был задуман поселок Juvan Keisari («Княжеский»). Развивающая его финская компания Torgex Оу выбрала для реализации проекта берег одного из самых больших озер в регионе Юкаярви: 8 км в длину и 2,5 км в ширину. Особая страсть наших соотечественников — жилье в непосредственной близости от воды — известна риэлторам многих стран, и здесь ее удастся удовлетворить в полной мере.

Сейчас в «Княжеском» продаются участки для возведения жилья самой разной формы и площади. Некоторые из них выходят на берег протяженностью десятки метров. «Княжеский» находится в 150 км от ближайшего пограничного пункта и ориентирован в том числе и на россиян — любителей деревянной архитектуры. Примерно в половине домов первой очереди собственники уже живут.

Бревенчатый, брусовой или каркасный дом — традиционный выбор при возведении жилья для отдыха в Финляндии. В «Княжеском» все участки реализуются только с подрядом на строительство — это гарантирует, что никто из потенциальных жителей не нарушит гармонию пейзажа не приемлемыми для соседей идеями и долгостроем.

Все работы контролирует одна структура — финская строительная компания Visilla Oy. Ни о какой типовой застройке речь не идет. Покупатели сами определяют площадь дома (главное, чтобы она не превышала оговоренную муниципалитетом норму) и выбирают проект из множества других, ориентируясь только на свой вкус и бюджет. Существует опция поработать над индивидуальным дизайном вместе с архитекторами генподрядчика Visilla.

Решение отдать проведение всех работ в одни руки объясняется тем, что законодательство в Финляндии очень требовательно и к заказчикам, и к исполнителям работ. Разрыв в стоимости земли и полностью построенного дома в Финляндии велик — для нас это непривычно. Приезжая сюда ради цивилизованных норм жизни, надо понимать, что в этой стране все по-другому. Никаких устных договоренностей, фирм с «серыми» бюджетами и «умельцев» без соответствующих разрешительных бумаг.

Прибегнув к сомнительным схемам в Финляндии, наши соотечественники с удивлением узнают, что впоследствии не получается официально оформить сдачу дома в эксплуатацию. Или им приходится общаться с налоговым инспектором — например, если у привлеченной фирмы отсутствует лицензия на проведение специфических работ или труд рабочих был оплачен ниже профсоюзной нормы (€30/час). Людям, вступившим в неформальные трудовые отношения, финское государство рано или поздно создаст серьезные проблемы.

Что касается найма работников, то с 1 июля 2014 года вступают в силу еще более строгие правила. Принят закон, по которому физические лица обязаны сообщать все подробности по каждому привлеченному работнику и трудовым часам в налоговую инспекцию. Не знающего местных реалий ждет много сюрпризов. Допустим, вы приобрели камин: финский поставщик доставит товар только к границе участка. Чтобы занести тяжесть в дом, придется искать



Сергей Капанен,
владелец финской
строительной компа-
нии Visilla Oy

На фото:
поселок «Княжеский»



отдельного помощника и заключать договор уже с ним.

Очевидно, большинство здравомыслящих покупателей не хотели бы иметь дело с подобными неожиданностями и разбираться в хитросплетениях бюрократических процедур. Ездить из-за каждой технической мелочи в Финляндию означает заработать моральную усталость, еще не начав отдыхать. Поэтому в «Княжеском» была выбрана только одна форма строительства — под ключ. Проблемы вроде казуса с камином легче решать централизованно. Это также выгодно тем, что материалы и оборудование для Visilla как для оптового покупателя обходятся дешевле.

Статус и надежность этой компании, наличие всех лицензий проверены и подтверждены девелопером и собственником земли, компанией Torgex. Клиенты за оговоренную цену получают полностью готовый для жизни красавец дом с работающей сауной, обставленными мебелью комнатами, санузлами, всей бытовой техникой, светильниками, зеркалами и даже благоустроенной береговой линией, если она есть. Останется только докупить текстиль для интерьера.

В «Княжеском» прокладываются лыжня, велосипедные дорожки, будут созданы игровые площадки, причал для лодок и другая инфраструктура для здорового отдыха. Центр города Юва всего в 3 км от поселка, а до ближайшего магазина легко дойти

пешком. Зимой досуг разнообразят сноуборд и горные лыжи: небольшой горнолыжный курорт Хаса с четырьмя трассами находится всего в 10 мин езды от поселка.

Застройщик проекта Visilla возводит и отдельные проекты для частных заказчиков, осуществляет полный цикл работ по схеме «всё включено» или только монтаж брусового дома из готового комплекта. Если вы планируете активно сдавать свое жилье в аренду, то географическая привязка к границе с Россией вовсе не обязательна. Компания Visilla возводит дома в любом регионе Финляндии. Некоторые соотечественники порой и сами предпочитают забираться подалее в глубь Финляндии, а то и вовсе приобретают землю на уединенном острове. Но какой бы глухой уголок вам ни приглянулся, это не отменяет необходимости работать качественно и оформлять результат юридически грамотно. ○

Visilla

+358 405-79-79-27
www.visilla.com

МОЗГОВОЙ ШТУРМ В АНАЛИТИЧЕСКОМ ПОХМЕЛЬЕ

АВТОР:

Альберт Акопян



ВОТ УЖЕ ШЕСТОЙ ГОД — С КОНЦА 2008-го ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ПОДМОСКОВЬЯ РАСХЛЕБЫВАЕТ ОШИБКИ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ СЕМИ ТУЧНЫХ ЛЕТ. ДОЛГОВАТО. ПОЧЕМУ? В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ИЗОБИЛИЯ НЕ ПОКИДАЛО ОЩУЩЕНИЕ ПИРА ВО ВРЕМЯ ЧУМЫ. КАЗАЛОСЬ, НА СМЕНУ ОСТОРОЖНЫМ ВЫВЕРЕННЫМ ПРОЕКТАМ ВЕРНУЛИСЬ 1990-е С ИХ ВЫЧУРНЫМИ ЗАМКАМИ И ПОЗОЛОЧЕННОЙ РОСКОШЬЮ. ТОГДА ПРОДАВАЛОСЬ ВСЁ.

Продать это сейчас очень трудно. А главное, что дальше? Ведь проблема не ограничивается бедами неликвидной «элитки». Последние пять лет загородный рынок лихорадочно искал выходы: сначала надеялись на участки без подряда, затем панацеей казались таунхаусы, наконец, увлеклись малоэтажными многоквартирными домами. Но новые ответы порождают еще больше вопросов. Похоже, внятного рецепта, что делать, пока не предвидится.

Мозговым штурмом должно было стать так называемое «Аналитическое похмелье», которое официально именовалось «Аналитический пресс-завтрак “Цифры. Тренды. Прогнозы”» с участием ведущих игроков рынка загородной недвижимости. От названий, имен и прямых цитат воздержусь. Этот материал — частное мнение автора.

Наибольшее внимание СМИ привлек загадочный термин «санация», который употребил один из докладчиков: его обыграло в заголовках полдюжины изданий. Известны два основных значения этого термина. Первый, политический, обозначает антикоммунистический режим в одном из межвоенных европейских



УЧАСТКИ
на Можайском
водохранилище
скидка до **40%**



(495) 229-10-51
www.greenga.ru



Неужели сейчас нет покупателя, готового купить качественный продукт за соответствующую цену? И чем тогда поможет санация загородному рынку?

государств. Второй — экономический: оздоровление финансового положения организации, предприятия. Так или иначе, термин «санация» предполагает активные централизованные действия, стройную систему мероприятий.

В докладе преимущественно говорилось о постепенном естественном рассасывании неликвида. О том, что в течение прошлого года удалось со скрипом (то есть со скидками до 40%) распорядить 25 поселков, «зависших»

в кризис. А новых поселков с продажами нет — их число сократилось на треть: девелоперы ждут, когда будет реализован остальной неликвид. А некоторые уже и не ждут: ушли от нас в иные сферы.

Докладчик отмечает, что объем сохраняющегося неликвида все еще велик, и объясняет, на чем строят свои расчеты те девелоперы, которые заняли выжидательную позицию. Разумеется, в первую очередь это владельцы того самого неликвида: вынуждены ждать, а куда они денутся? Если отсутствуют новые проекты, покупатели смотрят на готовые поселки — волей-неволей они будут раскупать готовый неликвид. Вот, оказывается, какая ты, санация. То, что продажи практически встали, автор доклада, кажется, игнорирует. В прошлом году в Подмоскowie было 130 только



Апартаменты бизнес-класса «Вилла Рива»

«Вилла Рива» — уникальное сочетание апартаментов бизнес-класса и парковой зоны на берегу реки. Апартаменты расположены в 20 мин езды от МКАД, в центре Новой Москвы (г. Троицк) с удобным подъездом по Калужскому и Киевскому шоссе.

Комплекс «Вилла Рива» — трехэтажное здание с 24 апартаментами и прилегающей к нему территорией. Лицевой фасад здания выходит на юг с видом на набережную реки Десна. Кирпичный фасад, большие окна, отделка панелей под дерево и мягкая кровля — комплекс выполнен в современном европейском дизайне.

Апартаменты представлены в нескольких вариантах (от 80 до 170 м²) свободной планировки, также имеются эксклюзивные площади более 200 м². Планировка первых этажей предусматривает террасы, на более

высоких уровнях будут просторные балконы. Верхние этажи представлены двухуровневыми апартаментами с выходом на эксплуатируемую кровлю, которую можно использовать для сада или зоны отдыха. Суммарная площадь комплекса «Вилла Рива» составляет 2750 м².

Приобретая апартаменты, вы получаете комфортабельное жилье бизнес-класса и всё для современной жизни и отдыха с инфраструктурой города Троицка: фитнес-центры, рестораны, супермаркеты, конноспортивные клубы, места для рыбалки и многое другое.

Выгодные инвестиции и шанс стать обладателем первых на территории Новой Москвы апартаментов — дополнительные аргументы в пользу приобретения недвижимости в «Вилла Рива».

Срок сдачи объекта — март 2015 года.

Вилла Рива
АПАРТАМЕНТЫ БИЗНЕС-КЛАССА

www.v-riva.ru

+7 (495) 236-88-91

Цена: от 7,9 млн руб.



докризисных поселков и почти 800 с продажами в целом.

Но тогда возникает законный вопрос: а если кто-то сейчас выйдет на рынок с хорошим проектом, у него что, будет меньше шансов, чем у продавцов неликвида? Только потому, что те идут на огромные скидки?

Неужели сейчас нет покупателя, готового покупать качественный продукт за соответствующую цену? И чем тогда поможет санация именно загородному рынку? Тут никак не обойтись без санации всей экономической ситуации в стране.

Продолжим наши рассуждения. Понятно, этого ухаля-девелопера, который выйдет на рынок с хорошим продуктом, прибить мало. С точки зрения владельцев неликвида, разумеется: он же санации палки в колеса ставит! Но понятно и то, что по мере распродажи неликвида и без нового предложения размер дисконта будет уменьшаться (если, по логике автора, все же будут покупать). А значит, искушению выйти на рынок поддастся далеко не один девелопер.

И произойдет это, конечно, задолго до расщепления неликвида. Положа руку на сердце: покрывает ли огрехи неликвидного поселка 40%-ная скидка от неоправданно завышенных докризисных цен? Вставшие продажи подтверждают: потенциальный покупатель знает правильный ответ. Спрос на качественный продукт есть.

20-я Международная выставка
деревянного домостроения

 **Деревянное
домостроение**

Получите билет на
www.holzhaus.ru



Организатор:



Сопрезанатор:



При поддержке:



3 – 6 апреля
2014 года

Москва, ВВЦ,
павильон 75



- Дома из древесины, каркасно-панельные дома, прочие строения
- Кровельные конструкции и материалы
- Фундаменты деревянных домов
- Материалы для защиты и ухода за древесиной, утепления и шумоизоляции
- Инженерное оборудование, очистные сооружения
- Печи, камины, дымоходы

Естественно, речь на «Аналитическом похмелье» шла не только о санации. Говорили о разном. Меньше всего о том, что еще пять лет назад считалось загородным рынком, — о коттеджных поселках. Они как массовый формат первичного жилья сошли со сцены. Если слово «коттедж» и звучит сегодня, то только в отношении объектов в мультиформатных поселках, да и то редко. Конечно, грамотное зонирование поселка творит чудеса, но все же «коттеджный уголок» в поселке преимущественно малоэтажных многоквартирных домов кажется чем-то вроде башенок в тех самых замках 1990-х.

Впрочем, заметила одна из экспертов, сегодня 300 м² на 15 сотках — вполне себе элитный дом. Ну а такая «элитка» вполне приживется и в тени малоэтажных многоквартирных домов. Ведь эклектика — наш стиль с многовековой историей и на годы вперед.

Тем более что между коттеджами и малоэтажными многоквартирными домами выстроились стройные ряды таунхаусов, которые претендуют на статус золотой середины. Удачные проекты вполне заслуженно носят это звание и радуют тех, кто покупает их для проживания.



Ухря-девелопера, который выйдет на рынок с хорошим продуктом, прибить мало. С точки зрения владельцев неликвида: он же санации палки в колеса ставит!



КП «ПО-РИЖСКАЯ МЕЧТА»
МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ИСТРИНСКИЙ Р-Н, ИВАНОВСКИЙ С/О, Д. БОРИСКОВО
ТЕЛЕФОНЫ ОФИСА ПРОДАЖ: +7 (495) 748-68-30, +7 (495) 798-15-86

*подробности акции на сайте [HTTP://PORIGE.RU](http://PORIGE.RU)



По мере распродажи неликвида и без нового предложения размер дисконта будет уменьшаться. Значит, искушению выйти на рынок поддастся не один девелопер

Но, как отмечалось «с похмелья», инвестиционных надежд таунхаусы не оправдали: в 2011–2012-м именно в этот сегмент устремились инвесторы, мелкие, но в большом количестве. Прошлый год их сильно разочаровал: таунхаусы не подорожали, а только потеряли в цене.

Как видим, здесь теория санации вообще ни при чем: таунхаусы не докризисный неликвид, они очень даже ликвидны для тех, кто жестко для себя решил: загородный дом — это дом без соседей сверху и снизу и хотя бы с одной личной соткой земли. И как бы ни стремились девелоперы убедить потенциального покупателя в том, что малоэтажные многоквартирные дома — полноценный загородный формат, природа (и в переносном смысле — человеческая, и в прямом — собственный палисадничек) свое возьмет. При стабильном улучшении макроэкономической ситуации таунхаусы выстрелят.

Таким образом, о малоэтажных многоквартирных домах добавить почти нечего. Мягко говоря, некоторые проекты «поселков-кварталов» можно было бы назвать пародией на формат, если бы у него были какие-то четкие критерии.

13-я Международная выставка-форум

Центр Международной Торговли, г.Москва Краснопресненская наб.,

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

4-5 АПРЕЛЯ
ВЫСТАВОЧНЫЕ ДНИ
www.pw-expo.ru

6 АПРЕЛЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
ФОРУМ

● ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И ИНВЕСТИЦИИ

● КОНСУЛЬТАЦИИ
СПЕЦИАЛИСТОВ
РЫНКА

● СЕМИНАРЫ И
ТРЕНИНГИ

ОРГАНИЗАТОР ВЫСТАВКИ:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МЕДИА-ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР:



ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ ВЫСТАВКИ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



Проекты затачиваются не на скорейшую продажу, а на то, чтобы дать покупателю наибольшее чувство защищенности, облегчить ему скорейшую застройку

А их нет. Малоэтажные многоквартирные дома давно не трех-четырёх- и даже не пятиэтажные. Это путает девелоперам все карты и оставляет сугубо маркетинговую аргументацию вроде: «с видом на речку, рядом лес». Впрочем, разве речка и лес — это плохо? Было бы относительно дешево и удобно в транспортном отношении, а эксперты пусть себе рассуждают о форматах.

Наконец, последний формат — участки без подряда. Для большинства покупателей — банальное спасение денег и надежда на землю как вечную ценность. Формат откровенно кризисный, чему способствуют обманы с подвохом коммуникаций, сложности с переводом земель, к тому же подстерегает опасность жить рядом с вечной стройплощадкой.

Но справедливости ради следует признать, что ситуация меняется. Во-первых, в этом заслуга самих девелоперов. Самые добросовестные нашли возможность четко отделиться от тех, кого, не слишком тщательно подбирая слова, стоит отнести к мошенникам. Проекты затачиваются не на скорейшую продажу, а на то, чтобы дать покупателю наибольшее чувство защищенности, облегчить ему скорейшую застройку.

Во-вторых, многое для упорядочения ситуации на загородном рынке всего за год сделали власти — и областные, и федеральные. Участки без подряда выходят на рынок более подготовленными в плане инфраструктуры. А землевладельцев побуждают решить, какие земли останутся сельскохозяйственным и будут действительно использоваться как сельскохозяйственные, а какие ввиду растущих штрафов за неиспользование выгоднее выставить под застройку.

Когда в 2008-м впервые прозвучала фраза про библейские семь тучных лет, она казалась надуманной — по крайней мере, тем, кто что-то слышал о снах фараона о семи тучных и семи тощих коровах, идущих следом. Тогда вероятность кризиса длиной семь лет представлялась просто немыслимой. А сегодня выход страны из кризиса к концу 2015 года кажется неоправданно оптимистичным сценарием. А вы говорите «санация»... (АН)

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»

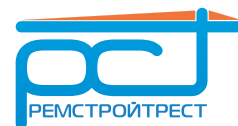


Здание бассейна

- 9 км от МКАД,
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru



ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

«Немецкая деревня» — эксклюзивное предложение от лидера на рынке таунхаусов малой и средней площади компании «Сабидом». Это таунхаусы по цене квартиры в экологически чистом месте вблизи Москвы. «Немецкая деревня» — уголок маленькой Европы и доступные цены — всего от 3,5 млн руб. Таунхаусы в поселке трех основных типов:

1. Таунхаусы в пешеходной зоне рядом с лесом. Площади — 80–140 м². Отделка — яркие навесные фасады либо кирпич с декоративными элементами.
2. Дома над гаражом: на первом этаже располагаются два машиноместа, котельная и входная группа, второй и третий этажи — жилые. Площади — 100–130 м². Фасады — немецкий высококачественный кирпич и навесные вентилируемые фасады.
3. Классические таунхаусы на огороженной территории с доступом только для жителей домов. Площади — 110–140 м². У каждого таунхауса есть дополнительный придомовый участок. Фасады выполнены исключительно из немецкого кирпича.

и ИНФРАСТРУКТУРА

Поселок таунхаусов «Немецкая деревня» строится в великолепном лесном массиве всего в 10 км от Москвы по Пятницкому шоссе, граничит с живописным озером Черное. Выгодное местоположение по всем параметрам — это близость не только к Москве, но и к крупнейшему аквапарку, летним развлечениям на воде, старинным дворянским усадьбам, лыжным трассам в ближайшем лесу, вертолетным площадкам и т. д.

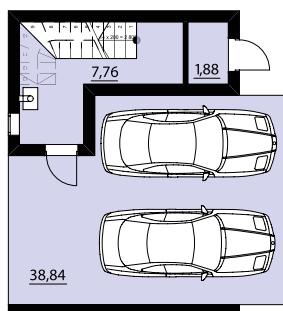
Покупая таунхаус в организованном поселке, вы освобождаете себя от необходимости содержать коммуникации, заниматься благоустройством. Инфраструктура «Немецкой деревни» способна удовлетворить самые взыскательные требования. Два

собственных детских сада — с языковым и творческим уклоном, школа, несколько торговых центров, магазины, банки, фитнес- и бьюти-центры, аптека, офисные площади, центры развлечений и досуга, детские игровые зоны, спортивные площадки. Большое внимание архитекторы уделили созданию просторных пешеходных зон между домами, чтобы жители поселка чувствовали себя свободно. Оригинально спроектированные парковые зоны удивят своим европейским комфортом: на их территории вы будете активно проводить свой досуг зимой и летом. «Немецкая деревня» — это удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, среда, максимально удобная для жизни человека!

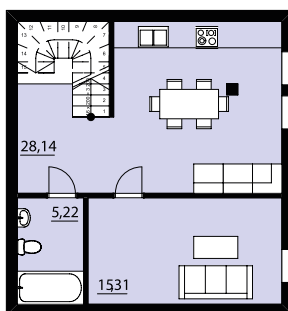


ЖК «НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ»

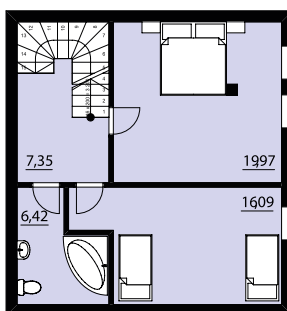
ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



ВТОРОЙ ЭТАЖ



ТРЕТИЙ ЭТАЖ



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

Таунхаусы появились в России лет 10 назад, но по-настоящему популярными стали лишь год-два назад. Однако сильный разброс цен и недостаток информации до сих пор многими ставит в тупик. При этом специалисты прочат таунхаусам в России большое будущее. Одна из главных тенденций последнего времени в области малоэтажного строительства — так называемое «зеленое» строительство, органическая архитектура с обилием свободного пространства, огромными окнами, отделкой натуральными материалами. Радует, что сегодня в противовес типовой застройке появляется большой выбор таунхаусов, различающихся не только площадью, но и количеством этажей, внутренними планировками, отделкой фасада, архитектурным воплощением, наличием эксплуатируемой кровли и многим другим. Архитектурное решение таунхауса нового поколения довольно необычно, в чем-то даже парадоксально: с одной стороны, простота, удобство, комфорт, с другой — вызывающие формы, оригинальные дизайнерские решения, современные материалы.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Стоимость 1 м² на начальном этапе строительства — от 38 тыс. руб.
Компания «Сабидом» предоставляет множество вариантов финансового обеспечения дома мечты! Например, потребительский кредит до 3 млн руб. на срок до 15 лет. Выгодные программы от банка «Балтика» с минимальным первоначальным взносом от 10%, на срок до 30 лет, ставка от 12% годовых, а также кредит под залог своей недвижимости (без первоначального взноса). Компания «Сабидом» рада предложить услугу «Комфортный обмен» и берет на себя все этапы проведения сделки.
Подробности в офисе продаж.

ОФИС ПРОДАЖ

НЕМЕЦКАЯ ДЕРЕВНЯ
 ПОСЕЛОК ТАУНХАУСОВ

Адрес:
 Московская область, Пятницкое ш.,
 10 км от м. «Пятницкое шоссе»
Режим работы офиса продаж:
 с 10.00 до 22.00
 + 7 (495) 236-77-77
 info@sabidom.ru
www.sabidom.ru

Объект	поселок закрытого типа «Немецкая деревня»
Адрес	Московская область, Пятницкое ш., 10 км от м. «Митино»
Срок ГК	2016 год
Начало монтажа	2014 год
Состояние монтажа	начало возведения первой очереди
Этажность	2–3
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир в таунхаусах	155 тыс. м ²
Количество комнат	от 3
Особенности проекта	уникальный проект комфорт-класса со свободными планировками, развитой инфраструктурой в лесном массиве ближайшего Подмосковья



САБИДОМ

+ 7 (495) 236-77-77
www.sabidom.ru

СКОРО СТИХНЕТ ПЛАЧ ЯРОСЛАВКИ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина



РЕКОНСТРУКЦИЯ, МОДЕРНИЗАЦИЯ И РАСШИРЕНИЕ ПОДМОСКОВНЫХ ТРАСС ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СПОСОБНЫ СЕРЬЕЗНО ПОВЫСИТЬ ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ К РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НИХ ПОСЕЛКАМ. РИЕЛТОРЫ И ДЕВЕЛОПЕРЫ СЧИТАЮТ ПОДОБНОЕ УТВЕРЖДЕНИЕ ЧУТЬ ЛИ НЕ АКСИОМОЙ. ОДНАКО НАСТОЛЬКО ЛИ ОНО ВЕРНО? РАЗБЕРЕМСЯ С ЭТИМ ВОПРОСОМ НА ПРИМЕРЕ ЯРОСЛАВСКОГО ШОССЕ, КОТОРОЕ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СЕРЬЕЗНО РЕКОНСТРУИРУЕТСЯ.

Подмосковные власти заявляют, что конец этого вечного ремонта уже близок. Еще год — и по любимой Ярославке автолюбители смогут прокатиться с ветерком (во всяком случае, очень хочется в это верить). Однако как это отразится на стоимости недвижимости по Ярославскому направлению? Стоит ли ожидать там появления новых жилых проектов в более высокой ценовой категории?

Мы обратились к нашим экспертам загородного рынка. И вот какими получились итоги опроса.

Ярославское направление считается очень загруженным из-за городов-спутников, таких как Мытищи, Пушкино, Королев, Ивантеевка

По мнению генерального директора Vesco Group Алексея Аверьянова, элитная недвижимость на Ярославском шоссе продается с большим трудом из-за отсутствия качественного предложения высококлассных поселков — их там практически нет. Единственное исключение — поселок «Сосновый бор». Ярославское направление считается очень загруженным из-за городов-спутников, таких как Мытищи, Пушкино, Королев, Ивантеевка, Софрино. Трасса является основной северной магистралью с большим потоком грузового транспорта. После реконструкции ситуация улучшится, но все равно элитные дома от \$1,5–2 млн будут продаваться тяжело. У Ярославки есть дублер — Осташковское шоссе, где представлены элитные предложения с выходом на воду. Но по сравнению с Дмитровским шоссе

ДОМА
от **7,9**
млн руб.



жилой комплекс
ЭКОДОЛЬЕ

ДМИТРОВСКОЕ Ш. 15 КМ ОТ МКАД

(495) **212-06-66**
www.ecodolie.ru

ТАУНХАУСЫ
от **3,5**
млн руб.





В обозримом будущем здесь появятся проекты малоэтажных комплексов и поселки таунхаусов, которых сейчас на Ярославском шоссе немного

элитные поселки на воде на Ярославке начнутся гораздо дальше по километражу.

В обозримом будущем здесь появятся проекты более массового потребления — малоэтажные комплексы и поселки таунхаусов, которых сейчас на Ярославском шоссе немного. Земельных участков в продаже тоже мало. Структура владения крупными земельными участками сильно монополизирована: земли сосредоточены в руках трех компаний, которые ждут спроса со стороны застройщиков и роста цен. В далекой перспективе после реконструкции и небольшого отсутствия предложения застройщики обратят внимание на Ярославское шоссе и будут готовы приобретать землю по заявленным ценам.

Генеральный директор компании «Миль-Новостройки» Софья Лебедева считает, что реконструкция Ярославского шоссе и его расширение окажут достаточно серьезное влияние на уровень цен. В частности, первым должны отреагировать рынки новостроек

Мытищ и Королева, меньше — Пушкино. Уже сейчас стоимость 1 м² в этих городах высока по отношению к ценам во многих других городах Московской области, но есть потенциал ее повышения на 5% именно из-за улучшения автомобильной доступности.

Вспомним, что только обсуждение планов строительства метро в Мытищах (правда, они отложены на неопределенный срок) стимулировало рост цен в среднем на 12–15%. По сути транспортная ситуация — одна из немногих причин, останавливающих покупателей от покупки жилья в Королеве (реже — в Мытищах).

А вот генеральный директор АН «Мегаполис-Сервис» (Ивантеевка) Владимир Агейчиков ждет окончания реконструкции Ярославского шоссе с огромным нетерпением. По его мнению, любое удобство (хорошее шоссе, электричка, торгово-офисные центры, школы, бассейны, стадионы) сказывается на стоимости недвижимости. В 2013 году, несмотря на реконструкцию и, как следствие, огромные

**ГОТОВЫЙ
ДОМ
С ЗАВОДА**

VALDEK



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Проектное бюро VALDEK предлагает типовые проекты домов и индивидуальное проектирование. К Вашим услугам: коттеджи любой площади на 1,2,4 семьи; многоквартирные дома, коммерческие объекты – гостиницы, базы отдыха, офисы и другое.

ПРОИЗВОДСТВО

Дома VALDEK производятся на заводе на высокоточной автоматизированной линии. Все элементы дома имеют высокую степень готовности – инсталляции под электрику и коммуникации, финишную отделку стен, на заводе устанавливаются окна, входная дверь.

МОНТАЖ

Дома VALDEK доставляются до объекта на низкорамных фурах. Монтаж дома производится «с колес» в рекордно-быстрые сроки. Дом 150 м² в среднем монтируется 5 дней! Дома VALDEK отличаются уникальными показателями энергосбережения.



Запишись на посещение выставочного дома 8-800-555-26-55

Выбери и рассчитай стоимость своего дома на www.valdek.ru

• Москва, Дмитровское шоссе,
29 км от МКАД, д. Сухарево,

• МО, Одинцовский район, р.п. Заречье,
строительный рынок «ЭлитСтрой».



Надувшийся пузырь не лопнул только потому, что давление не достигло критических отметок, но он продолжает потихоньку отравлять воздух

пробки в часы пик, недвижимость и так подорожала. Если жители смогут добраться до Москвы, как раньше, за 20–30 мин, то и цена жилья возрастет. Впрочем, в эту сказку уже никто не верит. Пробки останутся, а цены будут расти так же, как и по другим направлениям. Ведь стоимость недвижимости определяется не только пробками на шоссе, но и уровнем комфорта проживания в городе.

В положительной ценовой динамике недвижимости по Ярославскому направлению уверен и генеральный директор «Домус финанс» Павел Лепиш. По его словам, транспортная доступность — один из ключевых факторов, который влияет на решение о покупке квартиры в том или ином жилом комплексе. Поэтому, безусловно, реконструкция Ярославского шоссе положительным образом отразится на спросе в жилых комплексах по северо-восточному направлению и приведет к удорожанию средней стоимости «квадрата».

При этом основной рост будет происходить именно на первичном рынке — «вторичка» в Подмоскowie в принципе мало востребована из-за достаточного предложения качественных новостроек по демократичным ценам. Следует отметить, что увеличение стоимости жилья, обусловленное транспортным фактором, начинается сразу после обнародования планов по улучшению доступности того или иного места. Поэтому в городах по Ярославскому направлению рост стоимости недвижимости уже сегодня превышает среднерыночный. Так, с августа 2012 по январь 2013 года средняя стоимость 1 м² в новостройках Королева и Мытищ увеличилась на 3 и 7% соответственно. Город Пушкино за тот же период продемонстрировал рост на уровне рекордных 9%.

По итогам 2013 года городом-лидером ближнего Подмоскowie с точки зрения роста средней цены 1 м² на первичном рынке жилья стал Королев: здесь «квадрат» подорожал почти на 5%. В Пушкино и Мытищах рост средней стоимости 1 м² в новостройках сдерживался выводом на рынок больших объемов нового предложения, при этом в уже реализуемых жилых комплексах «квадрат» тоже интенсивно дорожал.

В 2014 году по мере того, как будет приближаться окончание реконструкции Ярославского шоссе, стоимость недвижимости на северо-восточном направлении продолжит увеличиваться. В Королеве этому будет способствовать и введенный в городе мораторий на новое строительство.

1 га

ПО ЦЕНЕ

15

СОТОК!

В ПОСЁЛКЕ С КОММУНИКАЦИЯМИ



Участки 22а и 22б – 1,45 га и 0,95 га

- При покупке обоих участков дешевле на 300 000 рублей
- Уютные, немного обособленные



Участок 36 – 2,44 га 23 000 руб. за сотку

- Личная парковка вне участка
- Расположен на VIP территории «Большой лес»



Участок 44 – 2,19 га 23 300 руб. за сотку

- Пологий уклон, 200 м до реки
- Деревья-подростки на участке: ели, сосны, березы



Участок 7 – 3,39 га 22 500 руб. за сотку

- Округление в меньшую сторону - расчет за 3,3 га
- Равнинный ландшафт, интересная форма



ВОТЧИНА
Country Club

- Посёлок Больших Участков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- Коммуникации* - свет, газ, дороги
- Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32
info@votchina.ru
www.votchina.ru

Старт продаж 3-ей очереди. Сдача 3 кв. 2015 года.
Выгода покупки до сдачи – 200 000 рублей для участка 1 га.



Перспективы Ярославского направления оптимистичны: после завершения реконструкции шоссе вероятен рост цен на 10–15% в качественных проектах

Генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева полагает, что даже планы по реконструкции ряда подмосковных трасс, без сомнения, положительно скажутся на ликвидности проектов и в конечном счете на их стоимости. Например, ввод объездной дороги вокруг Одинцова не только оказал дополнительное влияние на востребованность недвижимости в Одинцове и Красногорске, но и укрепил позиции Минского и Можайского направлений как территории проектов бизнес- и элитного сегмента. Перспективы Ярославского направления также оптимистичны: после завершения реконструкции вполне

вероятен рост цен на 10–15% в качественных проектах. Не исключено, что начнется реализация новых проектов в бизнес-классе по данному направлению.

Однако наиболее точное отражение сложившаяся ситуация нашла в словах генерального директора АН «Интеллект» Дмитрия Филиппова: если широкомасштабно пропагандировать идею с ростом цен, то цены будут расти (но недолго и несильно), если же везде и постоянно муссировать слухи и информацию о стагнации на рынке и о снижении продаж — будут падать. Во-первых, ликвидность загородной недвижимости не радует, во-вторых, инвестиции в нее не всегда возвратны. Надувшийся пузырь не лопнул только потому, что давление не достигло критических отметок, но он продолжает потихоньку отравлять воздух. Сейчас быстро продать загородную недвижимость реально только после серьезного дисконта, достигающего 50% вложенных средств. (PH)



ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РУССКИЕ ИНВЕСТОРЫ В ПОГОНЕ ЗА НЕМЕЦКИМ КАЧЕСТВОМ

АВТОР:
Альберт Акопян



ГЕРМАНИЯ — ЕВРОПЕЙСКИЙ ЛИДЕР ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ. РАСТЕТ ЭКОНОМИКА — УВЕЛИЧИВАЮТСЯ ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ И ПОКУПАТЕЛЬСКАЯ СПОСОБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. ЛУЧШИМ ИНДИКАТОРОМ ПОЗИТИВА В ЭКОНОМИКЕ СЛУЖИТ РОСТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. СОВЕТЫ ЭКСПЕРТОВ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ИНВЕТОРАМ, КАК ЛУЧШЕ РАСПОРЯДИТЬСЯ СБЕРЕЖЕНИЯМИ, РАСХОДЯТСЯ ПОЧТИ КАРДИНАЛЬНО.

Какой сегмент рынка недвижимости предпочесть для вложения средств? Что выбрать: мегаполис или старый курортный городок в сельской местности? Нет единства среди специалистов и относительно минимального порога входа: одним непонятно, что делать с суммой меньше €500 тыс., другие берутся пристроить и €5 тыс.

Директор по недвижимости Pro Consulting Global Limited Наталья Круглова предлагает инвестору помимо временного горизонта планирования, суммы инвестирования и минимальной приемлемой доходности оценить, готов ли он принимать на себя риски девелопмента или ориентирован только на готовые объекты.

«Как и во всем мире, максимальная доходность получается при участии в девелопменте объектов. В Германии — до 50 % годовых. Для сравнения: владение торговым центром, скажем, в Мюнхене приносит 2–4 % в год. Но, выбрав путь девелопмента, инвестор должен или полагаться на местных партнеров, или самостоятельно пройти весь путь с ошибками начинающего строителя, что, безусловно, в разы уменьшит его доход», — предупреждает эксперт.

Управляющий партнер портала ee24.ru Константин Грэйп подчеркивает инвестиционные преимущества съемного жилья: «Немцы очень мобильная нация: сегодня ты работаешь

в Берлине, завтра — в Нюрнберге, Мюнхене, Штутгарте. Собственное жилье рассматривают скорее как пассив, а не актив. Кроме того, законодательство защищает интересы наймодателя. Если съемщик лишается источника дохода, государство продолжит оплачивать его расходы на аренду».

При этом Константин Грэйп обращает внимание на то, что население Германии становится старше — повышенным спросом пользуются дома для престарелых. Понятно, что эта недвижимость, как и жилье, которое покупают достаточно бодрые пенсионеры, расположено уже не в центре крупных городов. Но противоречия в его словах нет: важен все тот же горизонт планирования инвестиций, ведь демографические изменения — процесс, занимающий не один день.

Абсолютно те же рынки сравнивает оценщик и специалист по управлению недвижимостью компании V&M Investment (Германия) Мария Леванова: «Во многих городах Германии в последние годы наблюдается очень быстрый рост цен на жилую недвижимость. В основном это касается наиболее сильных с экономической точки зрения городов, таких как Мюнхен, Гамбург, Штутгарт. Там рынок перегрет, купить ликвидную недвижимость сложно, поскольку спрос значительно превышает предложение. Цена приобретения очень высока: в Штутгарте



«Как и во всем мире, максимальная доходность получается при участии в девелопменте объектов. В Германии — до 50 % годовых. Для сравнения: владение торговым центром, скажем, в Мюнхене приносит 2–4 % в год»



«Можно приобрести коммерческую недвижимость (магазин, офисные площади, отель, склад), диверсифицировать вложения (например, купить несколько доходных домов или доходный дом и магазин) или вложиться в готовый бизнес»

квартиры на вторичном рынке стоят в среднем €2,5 тыс. за 1 м², в Мюнхене — €3,5 тыс. Следствием этого является достаточно низкая доходность при сдаче недвижимости в аренду».

Наталья Круглова особенно выделяет Берлин: в инфраструктуру города вложены огромные инвестиции, так что запас ее прочности обещает инвесторам снижение издержек на многие годы вперед. К тому же адекватная градостроительная и социальная политика привлекают в столицу Германии большое количество туристов и новых резидентов, что гарантирует долговременный спрос на объекты недвижимости — как потребительский, так и инвестиционный.

Но помимо мегаполисов есть городки, расположенные в сельской местности, численность населения в которых снижается. «Тут цены на недвижимость, напротив, падают или не меняются в течение долгого периода времени, — отмечает Мария Леванова, не наблюдая перспектив для роста. — В таких местах реально купить недвижимость по очень низкой цене. Например, в одном из курортных городков в горах Гарц в Центральной

«Немцы очень мобильная нация: сегодня ты работаешь в Берлине, завтра — в Нюрнберге. Собственное жилье рассматривают скорее как пассив, а не актив»



Германии 1 м² квартиры в ухоженном доме обойдется в среднем в €500». И правда, никто же не знает, какие городки превратятся когда-нибудь в мекку для пенсионеров.

Многие сходятся в симпатиях к вложениям в студенческую недвижимость. «В последние годы активно развиваются студенческие города на востоке страны — к ним, например, относятся Лейпциг и Дрезден, — говорит менеджер Just Real Consult Максим Запорожец. — В этих городах ощущается нехватка нового жилья, а также студенческих общежитий. Достаточно много строек сейчас в Берлине и Мюнхене.

Open your heart to the sun*



Leptos Estates

Ведущий застройщик Кипра и Греции воплощает Ваши мечты уже более 50 лет. Leptos Estates предлагает наилучшие варианты в области жилой, курортной, коммерческой и инвестиционной недвижимости, предоставляет высококачественный послепродажный сервис, осуществляет помощь в оформлении вида на жительство. Также компания устраивает ознакомительные туры на Кипр и в Грецию.

Кипр

340 дней солнца
Безопасность для Вас и Вашей семьи
Существенные налоговые льготы
Невысокая стоимость проживания
Проекты в Пафосе, Лимассоле и Никосии

Греция

Превосходные пляжи, живописные пейзажи
Богатая история и культура
Дружелюбный и гостеприимный народ
Греческая православная церковь
Проекты на Крите, Парос и Санторини



*Открой свое сердце солнцу

Встречаем ВЕЧНУ вместе!

Проведите 4 дня
в нашем 5* бутик-отеле
бесплатно!



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:
Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия
+7 (495) 974 1453
sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru



Leptos Estates
the Leading property developers

Топ-7 городов Германии по объему инвестиций в недвижимость в 2013 году

№	Город	Объем инвестиций, € млрд
1	Мюнхен	4,68
2	Франкфурт	4,1
3	Берлин	3,5
4	Гамбург	2,95
5	Дюссельдорф	2,18
6	Кёльн	1,2
7	Штутгарт	0,86

По данным Jones Lang LaSalle



Средняя доходность от сдачи квартиры в аренду в Германии составляет 5–6% годовых. А вот доходность от сдачи многоквартирного дома — уже 7–9%

Самая большая проблема для застройщиков — найти подходящий земельный участок, участие в хорошем строительном проекте — большая удача для инвестора».

Эксперты советуют обратить внимание на города, в которых есть университеты: «Если рассматривать квартиру как способ вложения средств, то наиболее надежным вариантом будет объект площадью 60–70 м² в экономически развитом университетском городе с достойной инфраструктурой, в тихом месте, но недалеко от центра. Очень рекомендую крупные и средние города Центральной Германии: Лейпциг, Дрезден, Галле, Магдебург, Йену, Хемниц. Умеренные пока цены и достаточно высокая арендная плата приносят очень неплохой доход».

Что дальше? Недвижимость не приносит прибыль просто так. Ею надо управлять. Стоимость услуг по управлению доходными домами устанавливается либо в процентах от суммы годового дохода от аренды, либо как фиксированная сумма в зависимости от количества квартир в доме. Например, базовый гонорар за услуги управления домом из восьми квартир равняется в среднем €30 за квартиру в месяц, то есть около €240 за дом. Конечно, допустимо управление и отдельной квартирой. Но чем больше и лучше объект, тем выше прибыль. Так, средняя доходность от сдачи квартиры в аренду в Германии составляет 5–6% годовых. А вот доходность от сдачи многоквартирного дома — уже 7–9%.

Мария Леванова советует все взвесить: «Имея €30–40 тыс. собственного капитала, рассчитывайте на кредит для покупки квартиры, которая стоит €50–60 тыс. При наличии €200 тыс. есть шанс приобрести (опять же с помощью кредита) небольшой многоквартирный дом за €350–400 тыс. Если вы располагаете €500 тыс., то имеет смысл задуматься о покупке по той же схеме многоквартирного дома с небольшой долей коммерческих площадей».

И только тем, у кого сумма собственного капитала инвестора превышает €500 тыс. (более €1 млн с заемными), эксперт предоставляет некоторую свободу выбора: «Можно приобрести коммерческую недвижимость (магазин, офисные площади, отель, склад), диверсифицировать вложения (например, купить несколько доходных домов или доходный дом и магазин) или вложиться в готовый бизнес». Важный момент: недвижимость должна быть расположена в приемлемой досягаемости от управляющей компании — в пределах 40–50 км, лучше — в том же городе.

ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de





«Очень рекомендую крупные и средние города Центральной Германии: Лейпциг, Дрезден, Галле, Магдебург, Йену, Хемниц. Умеренные пока цены и достаточно высокая арендная плата приносят очень неплохой доход»

Для сравнения: Константин Грэйп за те же деньги — €1,2 млн — рекомендует вложиться в небольшой салон красоты или зубную клинику в Мюнхене, «если вы не стеснены в средствах, не хотите заниматься развитием объекта, его заполнением или реконцепцией и вас интересует надежный консервативный вариант». Но и он убежден: «Гораздо сложнее и интереснее, проанализировав рынки, риски и перспективы, инвестировать средства в потенциально интересный объект на севере страны — допустим, добавить в портфель одно-двухкомнатные квартиры в Берлине или других городах северных земель». Эксперт уверяет, что доход от вложения способен оказаться очень хорошим благодаря относительно низкой стоимости объектов и активному арендному спросу.

Все это, что называется, золотая середина. Пределов же нет ни по вертикали, ни по горизонтали — ни по суммам, ни по сегментам. «Рост экономики Германии сохранится, поэтому спрос на складскую и логистическую недвижимость останется на лидирующих позициях, — комментирует управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс. — Сегмент торговой недвижимости также на подъеме. Самый выгодный вид инвестиций — большие торговые центры, особенно в таких крупных городах как Мюнхен, Кёльн, Штутгарт, Гамбург. Но для участия в этом бизнесе нужно обладать большими объемами средств. Офисные здания особенно интересны в Гамбурге и Мюнхене (стоимостью от €50 млн)».

А независимый консультант по вкладам компании AkConsult Андрей Куликов предлагает инвестировать в немецкую недвижимость через фонды прямых инвестиций закрытого типа. В этом случае инвестор становится совладельцем большого пакета недвижимости: девелопмента, готовой жилой и коммерческой, центров логистики.

«Цены на жилую недвижимость в Германии выросли за последние три года в среднем на 10%. Этот рост последовал за долгим периодом, в течение которого цены оставались стабильными. Цены на жилую недвижимость в Берлине и сегодня намного ниже цен в других европейских столицах: потенциал здорового развития еще очень большой, признаков пузыря нет, — говорит Андрей Куликов. — Вступительная сумма в фонды прямых инвестиций — от €5 до 25 тыс. Сроки работы фондов — от 3 до 10–15 лет. Мы рекомендуем короткие сроки». (PH)

СПРАВКА



Франк Пёршке,
исполнительный директор
компании Jones Lang
LaSalle в Германии

В 2013 году объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости Германии вырос на 21% и достиг €30,7 млрд. В результате на рынке в стране был поставлен рекорд по объему сделок с недвижимостью.

Традиционно основная часть инвестиций (около 60%, или €19,5 млрд) приходится на семь сильнейших городов: Мюнхен, Франкфурт, Берлин, Гамбург, Дюссельдорф, Кёльн и Штутгарт. Наибольший объем сделок традиционно закрывается в офисном сегменте: на него в прошлом году пришлось 46% инвестиций, на втором месте — ритейл (26%), на третьем — многофункциональные объекты (11%), замыкают рейтинг складские объекты (7%). Ставки доходности на офисы премиум-класса

в Германии постепенно снижаются: они колеблются в зависимости от места, но во всех городах «великолепной семерки» находятся на уровне не менее 5%, средний показатель по стране — 4,67%.

Ставки доходности торговых центров схожи с цифрами в офисном сегменте — около 4,7%. В складском сегменте показатель значительно снизился за 2013 год из-за высокого спроса на логические объекты: сейчас ставки капитализации в сегменте находятся на уровне 6,56%.



Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге

St.Petersburg International Property Show

Организаторы Международной Выставки Недвижимости пригласили в Санкт-Петербург более 200 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

www.aigroup.ru

Тел.: +7 812 385-75-65

4-5

апреля 2014

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,
ВК «Ленэкспо», павильон 4

www.Spб.PropertyShow.ru

SHOWROOM
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
2014

Выставка элитных объектов

9-20 апреля, Галереи «Времена Года»



Коттеджные поселки и жилые комплексы
Особые условия и привилегии на покупку недвижимости
Мастер-классы и консультации по дизайну и обустройству интерьера



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Всероссийский Форум

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: итоги и перспективы

4 АПРЕЛЯ 2014

Swissotel Красные Холмы, Конференц Центр
Космодамианская наб., 52, стр. 7

Организатор



Комитет города Москвы по обеспечению
реализации инвестиционных проектов в строительстве
и контролю в области долевого строительства
www.invest.mos.ru

Соорганизаторы





**М. «КУНЦЕВСКАЯ» / «ПИОНЕРСКАЯ»,
М. ФИЛЕВСКАЯ, 40 К. 1, ЖК «СУВОРОВ ПАРК»**

3-4-комн. квартира (3 спальни) общей площадью 137.2 м², высота потолков 3.2 метра 15 этаж, видовая квартира. Собственность менее 3-х лет.
Цена: 47 000 000 руб.

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru



**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ», «МОСКВА-СИТИ»,
БАШНЯ «ФЕДЕРАЦИЯ ЗАПАД»**

Апартаменты 345 м². На 51 этаже башни «Федерация Запад» делового центра «Москва-Сити» полностью укомплектованы всем необходимым. Высококачественная мебель, дизайнерские предметы интерьера, система «интеллектуальный дом», система вентиляции и кондиционирования, сауна, медицентр. Четыре спальни, каждая оснащена своим с/у и гардеробной. Прекрасные виды на Москву. В башне «Федерация» расположен SPA-комплекс, управляемый компанией «Хайят». Действует двухуровневая система безопасности.

+7(495) 980-20-10



М. «МАЯКОВСКАЯ», ТВЕРСКАЯ-ЯМСКАЯ, 13

2-комн. кв-ра 44 м², юридически и физически свободная, 2 мин. от метро. Дизайнерский ремонт с использованием натуральных материалов: оникс, массив дерева, мрамор, итальянская сантехника, стеклопакеты, кондиционеры. Потолки 3,4 м.

+7(965) 386-53-00
+7(499) 995-13-85
www.moscow-realty.org



**М. «МЕЖДУНАРОДНАЯ» ПРЕСНЕНСКАЯ НАБ.,
8, СТР. 1 MOSCOW CITY – IMPERIA TOWER**

Предлагается офис 454,8 м² на 17 эт. Первая линия Москва-Сити, угловой блок с панорамным остеклением по периметру и видами на Москву. Подземный переход из башни «Импери» в Афиолл и метро. В базовом варианте планировки помещения - 6 кабинетов, 2 открытых рабочих пространства (open space), переговорная, кухня, 2 гардеробные, серверная, принтерная, 3 с/у. Предусмотрена техническая возможность увеличения количества кабинетов. Офис обеспечен всеми инженерно-техническими системами, включая систему контроля допуска, видеонаблюдения. Ставка аренды \$1300 м² в год+эксплуатация \$120 УСН. Готов к въезду. Имеется свидетельство о собственности.

+7(903) 256-04-60
+7(495) 980-20-10



**М. «ПАРК ПОБЕДЫ», ПЛОЩАДЬ ПОБЕДЫ, 2,
КОРП. 2**

Высококласная, 4-х комн. квартира общ. пл. 100,6 м² в Сталинском доме, в 2-х мин. от метро. Вид на Триумфальную арку и Поклонную гору. Квартира с функциональной планировкой в отличном состоянии, эксклюзивная мебель. Охрана.

+7(926) 205-77-99
+7(499) 995-13-85
www.pl-pobedi.ru



**М. «ПУШКИНСКАЯ», Б. ПАЛАШЕВСКИЙ
ПЕР.,10**

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в элитном доме на Патриарших. Малоквартирный, 7-ми эт. дом. Кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Кухня-студия 36 м². Система кондиционирования.

+7(965) 386-53-00
+7(499) 995-13-85
www.patriki.org



**М. «СЛАВЯНСКИЙ БУЛЬВАР»,
СТАРОВОЛЬНСКАЯ, 15 КОРП. 1**

Элитный ЖК в ЗАО, в экологически чистой лесной зоне. 5-комн. квартира: 5/7 эт. дома, 154,9 м², функциональная планировка, качественный ремонт. 4-комн. квартира: 160 м². 4-й эт., под чистовую отделку. Цена: \$2 млн.

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru





**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 7 КМ ОТ МКАД
ЖК «ADMIRAL WATERHOUSE»**

Апартаменты бизнес-класса на берегу Клязьминского водохр. Вид на воду (окна от пола). свои пляжи, бассейны, яхт-клуб, охрана, паркинг. Центральное кондиционирование, немецкие лифты. ФЗ-214. ГК 2013. Цена: от 5 млн руб.

www.admiral-house.ru
+7 (495) 227-72-71
Отдел продаж Застройщика
ООО «Адмирал Бич Отель»



**Г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, МКР. «ЦЕНТР-2»,
НОСОВИХИНСКОЕ Ш., 10 КМ ОТ МКАД**

Мкр. «Центр-2» – это крупный микрорайон в г. Железнодорожный, состоящий из 6 кварталов (68 жилых домов) с объектами инфраструктуры (8 школ на 5500 мест, 11 детских садов на 1425 мест, объекты социально-бытового и культурного назначения). Первые четыре дома уже заселены. Удобная транспортная доступность, это еще один плюс для будущих жителей Мкр. «Центр-2», до Москвы можно добраться не только на автотранспорте, но и на электричке от Курского вокзала (30 мин.). Рядом с жилым микрорайоном расположен Ольгинский лесопарк. Квартиры от 3,1 млн руб. Рассрочка.

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.pф



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 5 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ДУБРОВКА» В НОВОЙ МОСКВЕ**

Новостройки находятся на закрытой территории 54 Га, на 5 км Калужского шоссе. 10 мин от м. Теплый стан. Сохранена природная зона в 6 Га, есть мини-зоопарк и все необходимые для жизни объекты инфраструктуры.

+7(495) 720-93-93
www.dubrovka.info

жилой комплекс
ДУБРОВКА



**Г. КРАСНОГОРСК, «КРАСНОГОРЬЕ DELUXE»,
ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 2 КМ ОТ МКАД**

Таунхаусы в Мкр. «Красногорье DeLuxe» расположены в живописном месте, на берегу Москвы реки. Развитая инфраструктура района включает в себя, горнолыжный спуск с всевозможным снежным покрытием, детские сады, школы. В шаговой доступности расположены магазины, всевозможные предприятия бытового обслуживания и фитнес-клуб. Любимым местом отдыха будущих жильцов будет пешеходная набережная вдоль Москвы реки, работы по благоустройству которой, подходят к концу. Трехуровневые таунхаусы с гаражами. Цена: от 14 млн руб., площадью от 200 м² Рассрочка. Ипотека. Также, в продаже нежилые помещения свободного назначения от 100 м²

+7(495) 651-95-55
+7(916) 090-63-18
www.mgcn.pф



**НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ,
2 КМ ОТ МКАД, ЖК «БЕЛЫЕ РОСЬ»**

«Белые росы» - новый жилой комплекс семейно-бизнес-класса в Кузьминском парке, в 100 м от метро. Отличная экология, безопасность и комфорт – в подарок всем, кто решит здесь поселиться. Проект включает в себя возведение 7 монолитных домов и объектов инфраструктуры: детский сад, подземный паркинг с зарядкой для электромобилей, ТРЦ с ресторанами, салоном красоты и супермаркетом. Все объекты находятся на охраняемой огороженной территории с детской и спортивно-оздоровительной площадками. На прилегающей к жилому комплексу части леса предусмотрены прогулочные зоны для комфортного отдыха жителей. 214 ФЗ, ипотека.

Цена: от 91 000 руб./м²

+7(495) 2-550-222
www.belarus.ru



**Г. ОДИНЦОВО, МОЛОДЕЖНАЯ, 19,
ОСОБНЯК НА ПРОДАЖУ**

4-ур. особняк 1200 м², меблир. Участок 42 сотки. 1 эт: прихожая, гардеробная, с/у, спальня, кухня, зал с камином. 2-эт: 3 спальни, кабинет. 3 эт: 2 спальни. Цоколь: гараж на 2 м/м. Спа-комплекс. Подходит как для офиса, так и для проживания.

Madison Estate
+7(495) 980-20-10





**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,
ТАУНХАУСЫ «БЕЛЫЙ ГОРОД».**

Лучшее предложение 2014 года! Таунхаусы в загородном поселке «Белый город». 10 км от м. Митино. От 118 м², 3 этажа, гараж, от 1 сотки. Дет/сад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Ипотека. Рассрочка. Цена: от 5,4 млн руб.



+7(495) 268-04-48



**ЩЕЛКОВО, ФРЯНОВСКОЕ Ш., 64,
ЖК «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»**

Готовые и строящиеся 17 эт. монолитно-кирпичные дома. 1/2/3 комнатные квартиры удобных планировок от 34,88 до 83,1 м². Электр. разводка, пласт. окна, радиаторы с регул., балконы 1,2 м, видеодомфон, интернет. Комплексная застройка 19 га. Высокое качество, комфорт и безопасность. Входные группы бизнес-класса. Развивающий детский игровой комплекс. Охранная система видеонаблюдения: на этажах, в лифтах, по периметру, на детской площадке. Близость Щелковского лесопарка. Профессиональная УК. ФЗ-214. Ипотека, спец. программы. Субсидии. Рассрочка. Проектная декларация на сайте. Цена от 2 млн руб.

+7(495) 988-02-02
www.9880202.ru



**ЩЕЛКОВО, ФРЯНОВСКОЕ Ш., 64,
ЖК «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»**

1-комн. квартира, корп.44; 34.9/16.1, кухня 9 м; 15/17-эт. монолитно-кирпичного дома. Комплексная застройка. Высокое качество, комфорт и безопасность. Сдача 4 кв. 2014 г. ФЗ-214. Ипотека. Рассрочка. Цена: 2 075 360 руб.

+7(495) 988-02-02
www.9880202.ru



**ЧЕХОВ, ВИШНЕВЫЙ БУЛЬВАР, 7,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-х комн. квартира с мебелью и техникой. Первоклассная отделка, совмещенный с/у, уютная кухня. Состояние: заходи и живи. В шаговой доступности школа, садик, магазины, авто- и железнодорожный вокзал. Цена 4,9 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА
+7(968) 708-19-14



**ХИМКИ, УЛ. ЮНАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

ЖК расположен в городе Химки на берегу канала им. Москвы. Собственная набережная, выход к воде, пляж, зоны отдыха, охраняемая территория с видеонаблюдением, двухуровневый подземный паркинг с прямым доступом из жилой

+7 (495) 215-00-20
www.p-bereg.ru



зоны на бесшумных лифтах, инновационная система «двор без машин», удобная транспортная доступность. Собственная инфраструктура. Презентабельные входные группы. Панорамное остекление. Цена: от 85 000 руб./м²





**АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Обособленный дом 820 м² в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель – дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральное кондиционирование, коммуникации.

Собственник
+7(985) 765-94-47



**ВАРШАВСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД,
ЖК «СУХАНОВО ПАРК»**

Продается таунхаус с полной отделкой. 1-я очередь охраняемого ЖК «Суханово Парк». Красивое место, в окружении сосен, ухоженная территория, спортивные и детские площадки (работают), детский сад. Первый этаж 52,5 м²: кухня-столовая, комната, туалет. Второй этаж 43,3 м²: две спальни, ванная. Мансарда 46,2 м²: две спальни. Подвал 27 м². Общая площадь 169 м² (площадь по БТИ двух этажей - 98 м²). Земельный участок за домом – 1 сотка. Все коммуникации центральные: газ, электричество, канализация, водопровод, телефон, Интернет (оптоволоконно), ТВ. В собственности. Цена: 15 млн руб.

+7(910) 440-29-89
suhanovo.bizstr.ru



**ДМИТРОВСКОЕ Ш., 23 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ФОРТУНА»**

Клубный поселок «Фортуна» - это тихое, уединенное и живописное место на берегу Пяловского водохранилища, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура поселка и всего района, близость к городу, все необходимое для



активного отдыха. Есть причалы и марины. Дом на воде 350 м² из клееного бруса в клубном поселке Фортуна, расположенном на участке 19,5 га на берегу Пяловского водохранилища в 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Цена \$2 500 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85
Максим

www.fortunadom.ru



**ВОЛОГДСКАЯ ОБЛАСТЬ, КЛИМОВО,
ЭЛИТНЫЙ ОТЕЛЬ «ГЛУХАРИНЫЙ ДОМ».**

Древнерусский стиль, 10 номеров люкс и полулюкс, 750 м². 6,5 га. 2 озера, спортинг, 60 тыс. га охота. Территория нацпарка «Русский север». Личная усадьба или готовый бизнес (окупаемость 4-5 л.) Здесь жил король Испании!

+7(985) 364-94-18
klimovo-hotel.ru
welcome@klimovo-hotel.ru



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
КП «FOREST»**

Закрытый коттеджный поселок бизнес-класса на 14 домов в многовековом лесу. От 333 м². Есть готовые дома. Центральные коммуникации подведены. Цена (с учетом земли и коммуникаций): Цена: от 85 000 руб./м².

www.domforest.ru
+7 (495) 922-90-91
Отдел продаж Застройщика



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖ В ЛЕСУ**

Коттедж площадью 333 м². Монолит. Фасад - Планкен+клинкер. Витражи. Все коммуникации - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Выход в лес. Дубы на участке. Цена: 39 млн руб.

Давид
+7 (905) 503-39-39



**КАЛУЖСКОЕ Ш., 3,6 КМ ОТ МКАД,
ОСОБНЯК В СТАРОМ ЛЕСУ**

Монолит. Фасад - Планкен. Эл.-во, газ, канализация, водоснабжение - городские. Вывод под камин. Без отделки. Качество - 100%. В охраняемом поселке. Свой выход в лес. 418 м²
Цена: 46 млн руб. Торг.

Давид
+7 (905) 503-39-39



**КАШИРСКОЕ/СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
5 КМ ОТ МКАД, «РАСТОРГУЕВО»**

Инвестиционный проект. Земельный участок 15 соток (ИЖС). Проект 1100 м². Разрешение на строительство. 100 кВт. электроэнергетики (свой трансформатор). Центральная канализация, магистральный газ.

+7(926) 064-95-07



**ЛЕНИНГРАДСКОЕ Ш., 117 КМ ОТ МКАД,
ТУРБАЗА В ЗАВИДОВО**

Комплекс из трех домов и домом официальных приемов на берегу Волги. На территории: пляж, пирс, парковка для яхт, два КПП, гараж, оборудованный грот. Так же на территории 5300 посадок (кипарисы, голубые ели, елки, сосны и др.), система подсветки деревьев, система освещения территории, подъездная дорога к объекту с двух сторон. Три телефонных номера, интернет, спутниковый прием каналов. Территория оборудована видекамерами, прожекторами и датчиками слежения, пожарной системой. Разработана система сброса воды и защиты берега. Цокольные этажи и грот выполнены из натурального гранита, пешеходные дорожки выполнены из прочного гранита. Возможно продажа в рассрочку.

Собственник
+7(985)889-89-99



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД,
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м², кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$1 650 000

Рада
+7 (495) 410-42-12



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 50 КМ ОТ МКАД,
«ЛЕСНАЯ БУХТА»**

Клубный поселок на берегу Истринского водохранилища. Собственный пляж. Авторская архитектура. Охраняемая территория. Все коммуникации. Участки от 11 соток. Коттеджи от 180 м².

www.lebuxta.ru
+7(495) 220-48-84
ООО «Ст. Группа»



**ПОДОЛЬСКИЙ Р-ОН., 35 КМ ОТ МКАД,
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

В охраняемом коттеджном поселке продается 3-уровневый кирпичный дом 400 м². Оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы, 2 балкона, в цоколе находятся сауна. Спортивный зал, с/у, котельная, постирочная. На 1-м этаже: кухня, каминный зал, с/у, гардеробная. На 2-м этаже: 5 комнат, 2 с/у, евроремонт, теплые полы, все коммуникации центральные, участок 14 соток, гараж на 2 а/м, беседка, ландшафтный дизайн, автоматические ворота. В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер. В собственности более 3-х лет, готовы к сделке.
Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06
Собственник



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 11 КМ ОТ МКАД,
ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ЖУКОВКА»**

Продается земельный участок на Рублево-Успенском шоссе площадью 32,41 сотки с домом 125 м² в дачном поселке Жуковка 1 (Одинцовский р-н, с/о Барвихинский, в районе деревни Жуковка).
Цена: \$3 000 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85

Максим



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 65 КМ ОТ МКАД,
«НОРДФИЛД»**

Дом, площадью 250 м² на участке 15 соток в строящемся охр. поселке. 3 спальни, кухня-гостиная с выходом на веранду, 3 с/у, гардеробная, хоз блок. Спортивные и детские площадки, лыжная база. Пруд. Коммуникации центральные.

Собственник
+7(985) 889-89-99



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 25 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЗАРЯ»**

Земельный участок в уютном охр. застроенном поселке, 15 сот., правильной формы, все коммуникации - центральные, оплачены. Рядом вся инфраструктура Рублевского ш., отличная дорога, магазины, школа, д/сад, фитнес. Цена: \$700 000

Собственник
+7(985) 765-94-47



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 14 КМ ОТ МКАД,
ТЕРРИТОРИЯ СНТ ГОРКИ-2**

Красивый дом в стиле современной классики с изысканными интерьерами легкими нотками ар-деко, расположенный на Рублево-Успенском шоссе в удобной транспортной доступности от Москвы. Архитектура дома и использование в отделке исключительно дорогих и качественных материалов создает атмосферу представительной роскоши, способной произвести самое благоприятное впечатление даже на самых тонких ценителей архитектуры и стиля. Расположение на участке идеально: выполнено профессиональное озеленение, проведены все инженерные коммуникации и есть все необходимое для расслабляющего отдыха — ухоженные лужайки, дорожки, открытая беседка-барбекю, а также детская площадка.

Собственник
+7(985) 233-73-44

Планировка

Цоколь: спортзал, комната отдыха, игровая комната, постирочная, с/у, 2 гардероба, кладовая.
1 этаж: прихожая, холл, кухня-столовая с выходом на летнюю террасу, гостиная, 2 гостевые спальни, 2 с/у, тех. помещение, гараж на 2 м/м с квартирой для персонала (кухня, 2 комнаты, с/у, кладовая).
2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у, 4 спальни, 2 с/у, гардероб.
3 этаж: кабинет, комната отдыха, с/у, 2 гардероба.
Телефон МГТС, высокоскоростной интернет, установлена система пожарной и охранной сигнализации, система центрального кондиционирования воздуха.



**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК СЕРЕБРЯНЫЙ БОР,
ТАМАНСКАЯ, 19**

Элитный коттеджный поселок Серебряный Бор находится в заповедном природоохранном сосновом бору с вековыми насаждениями на северо-западе Москвы. Серебряный Бор на сегодняшний день считается самым дорогим загородным

комплексом Москвы и Подмосквья и отличается совершенно уникальным местоположением - приобретая дом здесь, Вы сможете наслаждаться всеми достоинствами высококлассной загородной жизни в 10 минутах езды от центра столицы. Участок 14,78 соток с домом 140 м² (под реконструкцию до 900 м²). Цена: \$6 900 000 Собственник.

+7(985) 226-86-85
Максим

www.domserbor.ru



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 19 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЧУЛПАНОВО»**

Новый коттедж 300 м² «под ключ» на участке 10 сот. в охраняемом КП. Все коммуникации, камин, парковка, гараж с автомат. воротами, капитальный забор. Рядом лес, озеро, рыбалка. Возможен заезд с 3-х шоссе (М2, М4, Варшавское).

+7(926) 791-46-40
www.хороший-коттедж.рф



**ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 37 КМ ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «ЦЕРНКОЕ»**

Участки в окружении леса со всеми коммуникациями (электричество, газ, водоснабжение, канализация, асфальт, охрана). В пешей доступности лесное озеро с песчаным пляжем и прозрачной водой.

+7(495) 545-32-28
www.abvgdacha.ru



АНАПА. ЗЕМЛЯ НА ПРОДАЖУ

Продается участок земли 15 Га от собственника. Участок правильной прямоугольной формы со статусом ЖС (жилищное строительство) для строительства жилых объектов. Возможно строительство многоквартирных домов, таунхаусов или коттеджей. Предложение состоит из трёх участков площадью от 4 до 6 Га, и могут быть проданы по частям. Участок примыкает к населённому пункту Нижняя Гостагайка и входит в его состав. Расстояние до г. Анапы 8км, до п. Витязево — 2км. Документы по запросу. Цена: 47 000/сотка, возможен торг.

+7(925) 424-15-94
Собственник



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КИЕВСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ
МКАД, П. «РОЖДЕСТВЕНО»**

Земельный участок 20 Га под строительство коттеджей на берегу реки Оредежь. Напротив парка-Усадьбы В.Набокова в п. Рождествено, в 25 км от Гатчины. Возможна продажа лотами. Цена: 280 000 000 руб.

+7(911) 79-79-222



Московская Международная Выставка Недвижимости

Moscow International Property Show



Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 200 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

11-12 АПРЕЛЯ 2014

Москва, Тишинская пл., 1, ТВК «Тишинка»

Тел.: +7 495 777-25-77

www.PropertyShow.ru

www.aigroup.ru
aigroup



БОЛГАРИЯ, БАНСКО, РАЗЛОГ. КОМПЛЕКС ПИРИН ГОЛЬФ & КАНТРИ КЛАБ 5*

ООО «МДН» является официальным представителем инвестора в России по реализации апартаментов и вилл в комплексе Пирин Гольф (Болгария, Банско, Разлог). Мы предлагаем лучшие цены и условия приобретения.

MDN LLC
+7(916) 373-42-21
www.pirin-golf.ru



ГЕРМАНИЯ. ЭССЕН, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

3-комн. квартира 79 м², с балконом в современном доме рядом с Университетом. В цену входит машиноместо в подземном паркинге и подсобное помещение. Можно жить самому или сдавать в аренду (10% годовых в евро). Цена: €40 500

DEM GROUP GmbH
+7 (495)767-64-52
www.demgroup.ru



ИСПАНИЯ. АЛИКАНТЕ, ДОМ НА ПРОДАЖУ

Жилой комплекс находится в пригороде курортного городка Вильяхойоса, в 40 км на север от Аликанте и аэропорта Эль Алтет. 1-я линия, площадь 280 м².

Марина
+34696686750
+79853305910



ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАРТИРЫ, БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ

На популярных курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солнечных дней в году. Объекты любых ценовых категорий от 1,7 млн руб. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.grupoterrasun.ru



ФИНЛЯНДИЯ. ИМАТРА, БИЗНЕС-ЦЕНТР НА ПРОДАЖУ

Выгодное предложение! В центре г. Иматра, напротив водопада продается БЦ 2600 м². Арендован на 100% с высокой доходностью. Разработан проект отеля на 70 номеров. Здание находится в идеальном состоянии! Цена: €970/м².

+7(911) 79-79-222



ЧЕХИЯ. ПРАГА, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

5-комн. кв-ра в кирпич. доме в центре Праги 156 м² с балконом и качественным ремонтом. Пол-дубовый паркет, продается со встр. кухней, быт. тех. 2 с/у. В доме подвал, гараж, котельня, 2 мин. до м. Влтавская. Рядом 2 парка. €440 000

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.mir-realty.ru



ФИНЛЯНДИЯ. КП «КНЯЖЕСКИЙ» ПРОДАЖА ДОМОВ И УЧАСТКОВ

Коттеджный поселок Княжеский – это традиционный уклад европейской загородной жизни и современные технологии, это городской комфорт города и магическая природа в сказочном уголке Финляндии.

Живописное место рядом с развитой инфраструктурой города Юва. Удобный круглогодичный подъезд к участку.

Поселок подключен к городским коммуникациям и входит в городскую систему коммунального хозяйства: он обеспечен электроэнергией, есть система водопровода и канализации, сбора и утилизации мусора, а также телефонная связь, интернет и телевидение. Поселок возводит строительная компания Visilla Oy.

Участки находятся непосредственно на берегу живописного озера. При этом участки расположены таким образом, что соседние дома либо не видны вовсе, либо лишь проглядывают за деревьями.

Вас ждет удивительное сочетание уединенности (дикая природа, мало людей) и городского комфорта, который обеспечивает развитая инфраструктура.

Вы будете жить без забора и охраны, при этом совершенно не опасаясь за собственную безопасность, безопасность Вашей семьи и сохранность имущества.

Отличная возможность сдавать жилье в аренду во время Вашего отсутствия. Осталось 4 участка в продаже! Цена на участки от €19 900/участок.

+358405797927

www.visilla.com

kapanen@visilla.com



MosBuild



Главная строительная
и интерьерная выставка России

Строительство. Интерьер
1 – 4 апреля 2014, Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Окна. Фасады. Ворота. Автоматика
1 – 4 апреля 2014, Москва, ВВЦ, Павильон 75

Керамика. Камень. Сантехника
15 – 18 апреля 2014, Москва, ЦВК «Экспоцентр»

Получите бедж посетителя на сайте:
www.mosbuild.com

MosBuild 20 лет –
строим будущее
вместе!

MosBuild 
Архитектура • Строительство • Дизайн • Декор

Генеральный
деловой партнёр
ВЕДОМОСТИ

Организатор
информационный партнёр
НЕДВИЖИМОСТЬ

Полное партнёрство
Коммерсантъ



КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний
ПЖИ



КВАРТИРЫ
со свидетельством

ФЗ-214

НОВЫЕ
КВАРТИРЫ
В ПРОДАЖЕ

ЖК «ЮЖНЫЙ»
г. Подольск, МО
• со свидетельством
• военная ипотека
www.пжи-южный.рф

Южный
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**ЭКСКЛЮЗИВНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ФЗ-214

5%
ИПОТЕКА

ЖК «БОРОДИНО»
г. Подольск, МО
• сосновый лес
• выезд на скоростную трассу М2
www.пжи-бородино.рф

БОРОДИНО
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**ВОЕННАЯ
ИПОТЕКА**

ФЗ-214

ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»
п. Львовский, Подольский район, МО
• 5 мин. до ж/д станции
• материнский капитал
www.пжи-львовский.рф

Львовский
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**ВОЕННАЯ
ИПОТЕКА**

ФЗ-214

СКИДКА ДО
7%

0%
РАССРОЧКА

5%
ИПОТЕКА

ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»
г. Серпухов, МО
• квартиры с отделкой
• рядом пруд, ж/д станция
www.пжи-жемчужина.рф

ERREF

Жемчужина
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ВТБ24

ГАЗПРОМБАНК

Связь Банк



звонок по России бесплатно
8 800 555-601-7

www.pgi.su



(495) 223-89-00
www.2238900.ru



Проектная декларация на сайте 2238900.ru. Уступка прав требования по договору долевого участия ЗАО "Жилинвест"