

149

НОЯБРЬ
2020

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

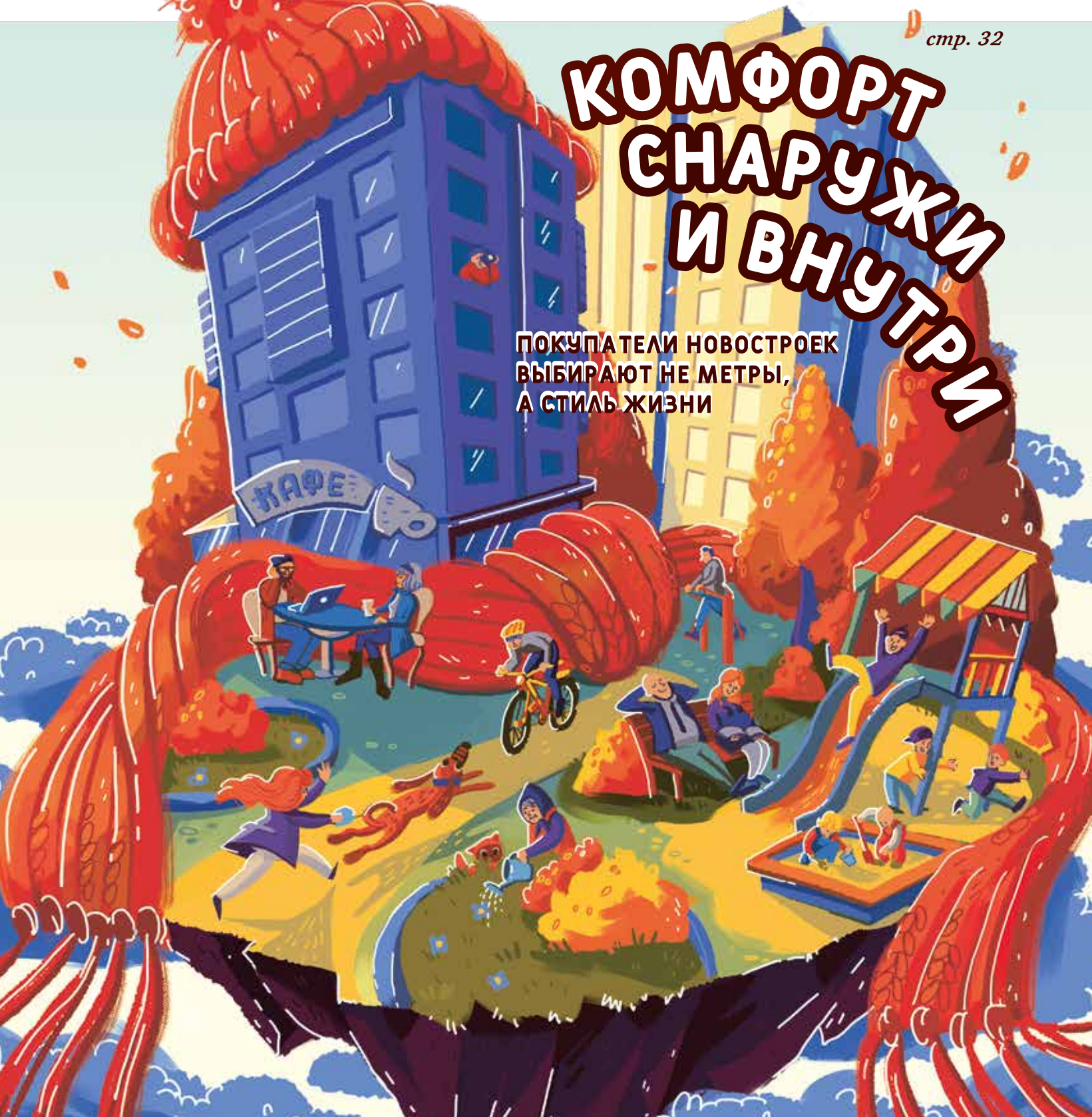
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

стр. 32

КОМФОРТ СНАРУЖИ И ВНУТРИ

ПОКУПАТЕЛИ НОВОСТРОЕК
ВЫБИРАЮТ НЕ МЕТРЫ,
А СТИЛЬ ЖИЗНИ



К

А

С

К

А

Д

НЕДВИЖИМОСТЬ



**Помогаем зарабатывать
на загородной недвижимости
в 2020 году**



ДН

6 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости

18 Город здоровых людей

Рынок

22 Новостройки с историей

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тренды

28 Я – дизраптор этого мира

Главное

32 Идеиные дома

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

42 Новостройки и поселки

CR

COMMERCIAL REAL ESTATE

Тенденции

46 «Кухня» офисного рынка

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

54 Хорошо там, где мы есть

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

60 Объекты недвижимости на продажу



Доля концептуальных проектов на российском рынке жилой недвижимости растет. Эта тенденция становится все более заметной. Без уникального позиционирования, которое дает концепция, все сложнее выделяться на фоне других предложений. В условиях конкуренции авторский градостроительный продукт позволяет девелоперам быть на шаг впереди и сохранять лидирующие позиции на рынке.

Читайте на стр. 32

IT'S

Первый комплекс

жилых небоскрёбов в ЦАО г. Москва



2 мин

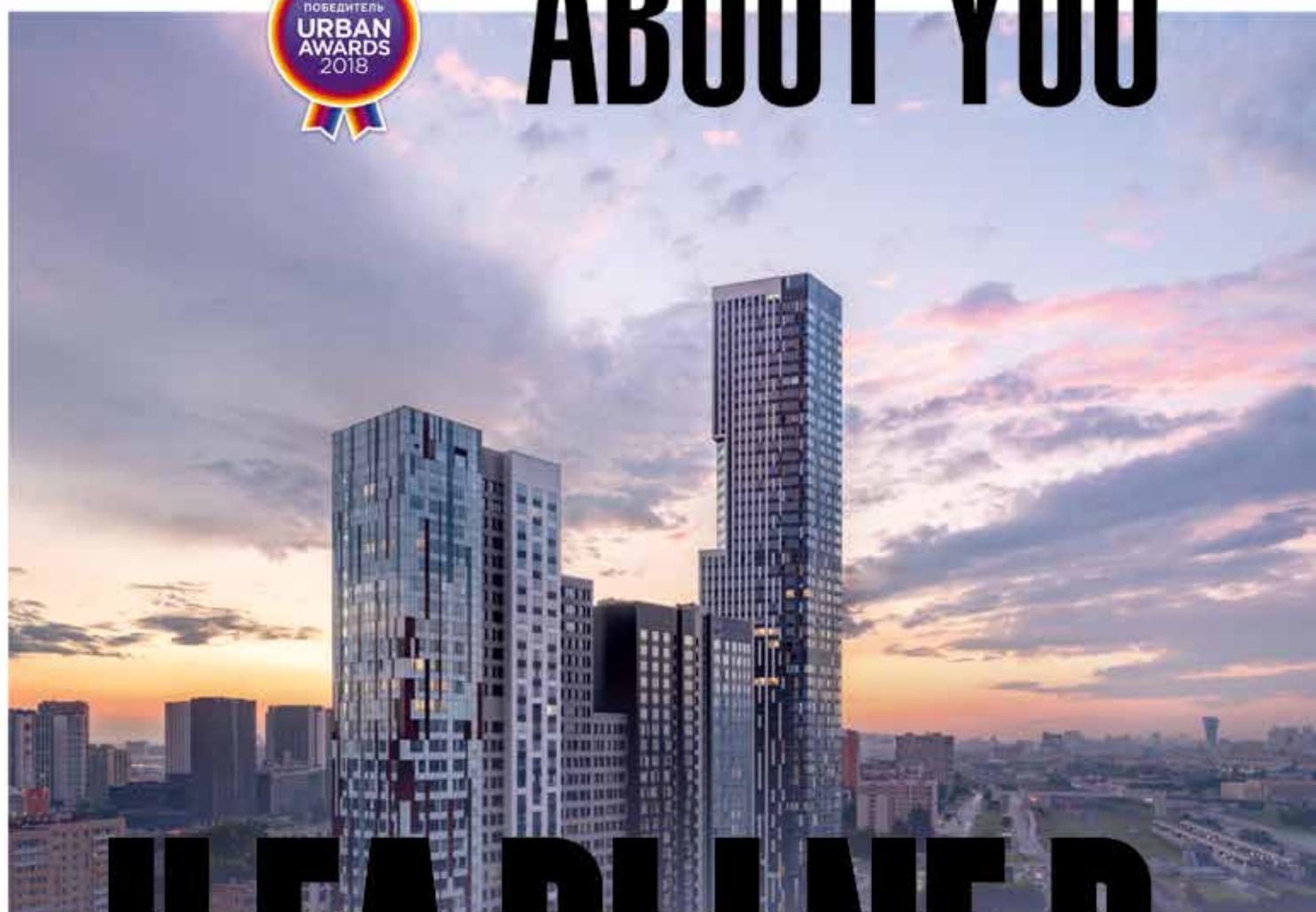
пешком до метро
и набережной
Москвы-реки

450 м

от Москва-
Сити



ABOUT YOU



ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

HEADLINER

+7 (495) 021-12-97 head-liner.ru

Адрес сайта и проектная декларация:
Застройщик ООО "Жилой Квартал Сити".
Проектная декларация www.head-liner.ru

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

+7 (495) 983-10-64
+7 (495) 983-10-65

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

123007, Москва,
5-я Магистральная ул., 12

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ
Главный редактор
Андрей Москаленко
editor@russianrealty.ru

Корректор
Людмила Ласкова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА
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

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru



ОБЛОЖКА

Анастасия Михолап

Иллюстратор
Анна Ладыгина

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН, АО «Дон-Строй Инвест»,
ГК «Основа», ГК «Кортрос»,
Галс-Девелопмент, ГК «ФСК»,
AFI Development, Lexion
Development, istockphoto.com,
depositphotos.com, pixabay.com,
unsplash.com, shutterstock.com

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 30 000 экз. Авторские права защищены.

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 от-
ветственности за достоверность информации,
содержащейся в рекламе.

Отпечатано в ООО «Полиграфический комплекс»
г. Москва, ул. 3-я Хорошевская 18, к. 1



В ЖК BALANCE ПОЯВИТСЯ ПАРК С УНИКАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИЕЙ

Кварталы Balance занимают обширную территорию 27,5 га. Проект включает в себя жилые дома, социальные объекты, общественные пространства и инфраструктуру. Главной точкой притяжения Balance станет парковый комплекс с уникальной для столицы концепцией урбан-парка.

Социокультурная концепция парка Balance, разработанная Главстрой, подразумевает принцип природного урбанизма, когда парк — это не только чистый воздух и украшение района, но и территория, благоустроенная для отдыха, спорта и общения. Проектируемая территория урбан-парка занимает более 5 га и представляет собой единую систему, которая состоит из камерных дворовых, территорий учебных заведений, пространства классического парка со множеством зеленых насаждений, аллей длиной в 600 метров с возможностью размещения стрит-ритейла,

фонтанной площадью, площадками для организации городских праздников и ярмарок, а также арт-объекта в виде сохранённого участка железнодорожных путей. Планировочная структура урбан-парка задумана как единая среда и спроектирована в виде «прожилки листа» или «паутины», создавая сеть дорожек и тропинок, соединяющей все объекты жилого комплекса, формируя множество маршрутов как транзитных, так и прогулочных. Строительство первого этапа парка площадью 1 га планируется завершить уже в следующем году.

balance

+7 (495) 154-39-49
www.get-balance.ru



ИПОТЕКА В НОВЫХ РЕАЛИЯХ

С начала 2020 года сегмент новостроек по количеству выданных россиянам ипотечных кредитов показал почти двукратный прирост — плюс 90%. Вторичный рынок к октябрю вырос на 48%. При этом по итогам III квартала прирост по всем сегментам уже составил 70%. Это, по мнению аналитиков ЦИАН, свидетельствует о том, что смещение ипотечного спроса на «первичку» прекращается. В общей сложности в июле–сентябре в стране было проведено свыше 499,3 тыс. ипотечных сделок (+59% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года) на общую

сумму 1,26 трлн руб. (+80%). 31% ипотек было выдано на новостройки, остальные 69% — на объекты вторичного рынка. Почти 40% всех новых жилищных займов приходятся на 10 регионов. В абсолютных лидерах — Москва, Подмосковье и Санкт-Петербург. В целом россияне сейчас берут в ипотеку в среднем 2,5 млн руб. На первичном рынке средний заем к октябрю обновил максимум — 3,2 млн руб. Это на 900 тыс. руб. больше, чем на вторичном рынке. Ближе к середине осени срок кредита на первичном рынке вернулся к апрельским значениям. Ипотеку сегодня берут в среднем на 18 лет и 7 месяцев.

А ВСЕ РАВНО БОЯЗНО

Результаты последнего опроса НАФИ свидетельствуют о том, что страх стать обманутыми дольщиками у россиян никуда не делся. Не помогли даже эскроу-счета, введенные летом прошлого года. Так, две трети россиян (68%) не готовы приобретать у застройщика жилье, которое пока не достроено и будет сдано в будущем. Каждый пятый (19%) при покупке недвижимости рассмотрел бы строящееся жилье, но по возможности отдал бы предпочтение готовому.

Более бесстрашны молодые россияне в возрасте 18–24 лет. Почти каждый второй из них (42%) рассмотрели бы покупку жилья на этапе строительства. В целом — для тех, кто рассматривает сейчас покупку жилья на этапе «котлована» — главенствующую роль в этом процессе играет надежность строительной компании. Об этом, по мнению опрошенных потенциальных покупателей, нагляднее всего говорит репутация застройщика, наличие в его портфеле уже реализованных проектов и стаж работы на рынке.

75

%

составило увеличение спроса на аренду жилья в России в конце лета — начале осени (с января — плюс 31%)

8,6

трлн руб.

взяли россияне в ипотеку с начала года (+19% к 2019-му), из них уже просрочено 0,9% долгов

8

тыс.

обманутых дольщиков, вложивших средства в 97 домов в 18 регионах РФ, восстановят в правах

31

проект

запустили девелоперы в Москве в III квартале 2020 года (+72% по сравнению с 2019-м)

17,5

млн руб.

стоит самое дорогое парковочное место на столичном рынке премиальных новостроек

223

%

за год прибавил на фоне пандемии объем продаж на загородном рынке Подмосковья этой осенью



ПРЕМИАЛЬНАЯ ПАЛИТРА

Группа компаний «Галс» (владелец бренда «Галс-Девелопмент») предложила покупателям и владельцам апартamentов построенного в Москве многофункционального комплекса «Искра-Парк» новую услугу отделку «под ключ». Дизайн-проект ремонта, который будет выполнен за 130 дней, представлен в трех цветовых решениях: темный, светлый и контрастный. Базовая стоимость работ — 42 000 руб. за «квадрат», на их выполнение будет действовать гарантия до двух лет. «Типовой набор» включает в себя финишную отделку полов, потолков, стен, монтаж дверей, сантехнического и инженерного оборудования.

Дополнительные возможности — установка «теплых полов», водонагревателя и аксессуаров в санузел, систем кондиционирования.

«Чистовая отделка от застройщика не только существенно экономит время и средства наших клиентов, но и увеличивает инвестиционную привлекательность лотов», — рассказала ДН директор департамента продаж ГК «Галс» Екатерина Батынкова, уточнив, что пока предложение действительно для этого премиального объекта на Ленинградском проспекте, но впоследствии новая опция будет внедрена на всех проектах девелопера (среди которых, к примеру, «Матч Поинт», «Достояние», «Наследие» и т.д.).

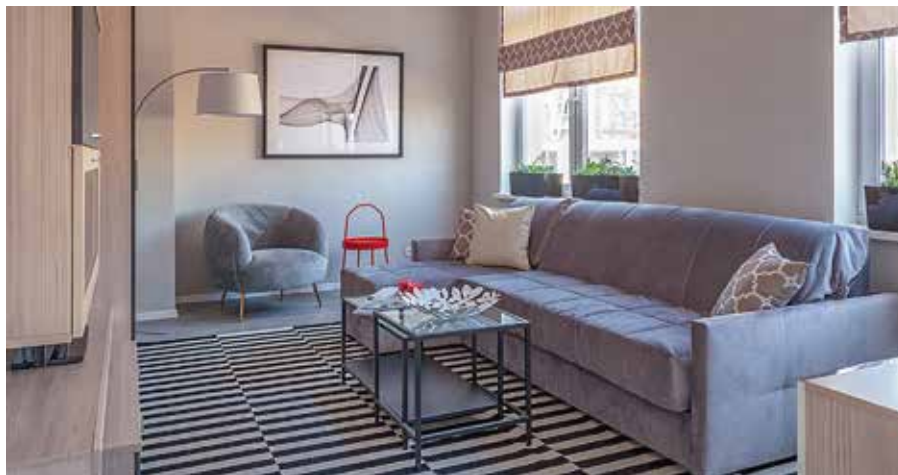
Эргономичный дизайн трех вариантов отделки апартментов разработан бюро «Студия Станислава Орехова». Так, современный темный стиль построен на элегантном сочетании природных оттенков — дубовой паркетной доски и благородно-коричневых стен плотной однородной текстуры. Светлый — отличается практичностью и строгостью линий, в интерьере преобладают пастельные тона: белый, бежевый, светло-коричневый. Контрастный стиль построен на ритмичном сочетании темных акцентов и светлых тонов основных поверхностей — белых стен и дубовой паркетной доски. Стилистическими решениями дизайн-проект не ограничивается, к нему будет прилагаться и вся необходимая техническая документация, что позволяет исключить ошибки монтажа материалов и инженерии.

САМ СЕБЕ ДИЗАЙНЕР

Девелопер ГК ФСК представил новую опцию — «Конструктор отделки», с помощью которого покупатели еще на этапе выбора квартиры могут сформировать индивидуальный дизайн-проект.

Выбор дизайн-проекта отделки происходит на сайте новостройки: покупатель получает визуализацию, собирая свой вариант ремонта по принципу конструктора на основе готовых проектов. При желании клиент может не использовать готовые решения и собрать дизайн-проект полностью с нуля — используя номенклатуру застройщика.

Работая с готовыми решениями, клиент имеет возможность «миксовать» и адаптировать их в соответствии с собственным вкусом — совмещая различные элементы, меняя цветовые сочетания,



объединяя в одном дизайн-проекте несколько стилистических вариантов, добавляя акценты.

При этом пользователь сервиса сразу получает оценку стоимости выбранных материалов, а также финальную стоимость квартиры вместе с выбранной отделкой.

Пилотный проект, в котором запускается «Конструктор отделки» — ЖК «Римский», который активно строится в пригороде Москвы, в 15 мин от станций метро «Домодедовская» и «Марьино». В дальнейшем опцию планируется внедрить и в других проектах застройщика.

НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ СТЕН

Группа компаний INSIGMA вывела на столичный рынок новый проект — «Тессинский, 1», авторский дом класса de luxe общей площадью 13 740 м² в районе Китай-города, неподалеку от Яузского бульвара. Инвестиции в проект составят 4,4 млрд руб. Ввод дома в эксплуатацию планируется в 2023 году.

В доме переменной этажности (4–8 этажей) покупателям предлагается 71 квартира площадью от 50 до 442 м², в том числе семь пентхаусов с потолками высотой 6,9 м, окнами высотой 6,6 м, собственной террасой-патио, а также возможностью установки дровяного камина. Две двухуровневые квартиры с индивидуальными входами размещены в малоэтажном особняке.

Архитектурное решение и дизайн-код клубного дома «Тессинский, 1» разработаны архитектором Сергеем Скуратовым. Узнаваемый стиль мэтра гармонично вписан в исторический контекст района. Частью фасада «Тессинского, 1» стали стены двух исторических зданий, признанные ценными элементами исторической застройки. Старинные стены сохранены в полном объеме: дореволюционный «брусковый» кирпич бережно очищен и интегрирован в новый проект. В приватном внутреннем дворе с ландшафтным дизайном появятся водоем и фонтан.



ЗАСЕЛЕНИЕ НА ПЯТЬ ЗВЕЗД

Компания ANT Development и международный гостиничный оператор Ассог подписали соглашение об открытии в Москве первого отеля под брендом SO/ Hotels & Resorts в здании комплекса апартаментов премиум-класса «Поклонная, 9».

32-этажный комплекс апартаментов с дизайнерским, пятизвездочным отелем планируется ввести в эксплуатацию во II квартале 2023 года.

Здание, объединяющее в себе черты неоклассицизма и арт-деко, будет органично встроено

в историческую застройку одного из престижных районов столицы — Дорогомилово. Над архитектурной концепцией отельной части проекта в стилистике арт-деко работало международное бюро Tabanlıoğlu Architects. Для работы над дизайном интерьера общественных пространств и номеров SO/ Moscow девелопер привлек знаменитое нью-йоркское бюро Rockwell Group. Особенностью отеля станет богатая внутренняя инфраструктура — рестораны, бары, лаунж-зоны, коворкинги, фитнес с панорамным бассейном, залы для йоги, а также собственный спа-центр. Все эти услуги будут доступны не только гостям отеля SO/ Moscow, но и резидентам апартаментов в «Поклонной, 9». Сам комплекс будет оснащен четырехуровневой подземной парковкой. Последние этажи — с 29-го по 32-й — займут видовые пентхаусы с террасами.



Комфорт-класс по новым стандартам — ЖК «Первый Лермонтовский»

В Московской области на юго-восточной границе с Москвой появится новый современный жилой комплекс для тех, кто ценит оптимальное сочетание цены и качества. ЖК «Первый Лермонтовский» строится по самым современным индивидуальным разработкам ДСК-1, компании, которая уже не один десяток лет занимается возведением индустриальных домов.

«Первый Лермонтовский» станет настоящим оазисом комфортной жизни в Люберецком районе. Проект комфорт-класса находится в окружении Люберецкого парка, Жулебинского лесопарка, Наташинских прудов и вместе с тем отличается высокой транспортной доступностью. Добраться до станций метро можно будет на автобусе, который останавливается в 300 м от ЖК, но еще удобнее воспользоваться электричкой, которая проходит всего в 1,5 км

(15 мин пешком) от комплекса. К 2022 году, когда первые два корпуса «Первого Лермонтовского» будут построены, ближайшая ж/д станция станет частью участка МЦД-3, поезда по которому в час-пик будут ходить раз в 5–6 мин.

Доступность Москвы — однозначный плюс, но и на территории самого ЖК предусмотрена вся необходимая инфраструктура: школа на 1500 мест и детский сад на 560 мест, две амбулатории (детская и взрослая), благоустроенная территория с детскими и спортивными площадками. Первые этажи домов — коммерческие площади для магазинов, салонов красоты, аптек и сервисов бытовых услуг. Дворы «Первого Лермонтовского» будут закрыты для машин, а паркинг для авто реализуется под каждым корпусом, благодаря чему спуститься к автомобилю можно на лифте прямо от квартиры.



www.fsk.ru
+7 (495) 995 88 80



СВОЙ ДОМИК У МОРЯ

Как приобрести недвижимость в Таиланде за половину рыночной цены



Стюарт Коукли,
директор по продажам
Property Discount
Center Thailand

СЕГОДНЯ, КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАИЛАНДЕ НА БЕРЕГУ МОРЯ, МОЖНО СО ЗНАЧИТЕЛЬНОЙ СКИДКОЙ. НА ВЫБОР ПРЕДЛАГАЮТСЯ — ОБЪЕКТЫ ЛЮБОГО ТИПА И КЛАССА: ОТ КВАРТИР, СТУДИЙ, АПАРТАМЕНТОВ ДО ДОМОВ, ВИЛЛ, КОТТЕДЖЕЙ, БУНГАЛО И НЕ ТОЛЬКО. ОСОБОЙ ПОПУЛЯРНОСТЬЮ У ПОКУПАТЕЛЕЙ ТРАДИЦИОННО ПОЛЬЗУЮТСЯ ОСТРОВА САМУИ И ПХУКЕТ, НЕ МЕНЕЕ ВОСТРЕБОВАН КУРОРТНЫЙ ГОРОД НА ВОСТОЧНОМ ПОБЕРЕЖЬЕ СИАМСКОГО ЗАЛИВА — ПАТТАЙЯ.

При этом, став владельцем тайских «квадратов» можно будет не только бесконечно любоваться из своего окна невероятно красивой природой, флорой и фауной королевства, но и при желании зарабатывать на аренде жилья для отдыхающих. Таиланд очень популярное туристическое направление, поэтому приобретенная недвижимость будет всегда гарантированно сдаваться.

Это осенью в стране жаркого солнца, чистых пляжей и экзотической растительности заработал первый «Дисконт-центр недвижимости Таиланда» (Property Discount

Center Thailand). С помощью которого стало возможно приобрести онлайн качественную недвижимость в «Королевстве улыбок» со скидкой 20–50% (бывает и больше) от рыночной цены. При этом без посредников (а значит без лишних комиссий), напрямую от владельцев. Все этапы сделки, включая проведение оплаты и оформления собственности, проводятся по договору дистанционно, без необходимости приезда в страну.

Property Discount Center Thailand — это еще и прекрасная возможность для собственников и застройщиков облегчить продажу своих объектов в этот

сложный период, вызванный вирусом COVID-19, и его последствиями для рынка недвижимости.

Property Discount Center Thailand является торговой площадкой, а не брокером по недвижимости. Это означает, что потенциальные покупатели смогут получить прямой доступ к контактам владельца. Те, в свою очередь, не будут платить комиссионные риэлторскому агентству, и, соответственно, смогут снизить стоимость своих объектов эквивалентно. Что в результате выгодно обеим сторонам сделки: продавец гораздо быстрее реализует свою недвижимость, а покупатель приобретает ее с существенным дисконтом.

Учитывая специфику тайского рынка, и исходя из опыта предыдущих мировых экономических кризисов, общая цена на недвижимое имущество в Таиланде, как правило, не падает. Рост цен в какой-то момент может замедлиться, но заметного снижения, как такового, вопреки всему, не происходит, а впоследствии — даже начинается бурный рост. Однако, есть такое понятие, как

ПОКУПАЙ НЕДВИЖИМОСТЬ ОНЛАЙН БЕЗ ПРИЕЗДА В ТАИЛАНД



«срочная продажа». Для частных владельцев это может быть обусловлено срочной необходимостью в деньгах, а компании-застройщики — к подобной оперативности прибегают для пополнения оборотных средств, необходимых для развития бизнеса, запусков новых проектов.

Например, у застройщика в объекте есть 100 квартир на продажу, и понятное дело, выводить их все на рынок с большой скидкой он не будет, но 10–20 квартир из них — выставить на срочную продажу вполне может. Их как раз Property Discount Center Thailand и представит потенциальным покупателям из разных стран на своей площадке — как очень выгодное ограниченное предложение.

По оценкам аналитиков Property Discount Center Thailand, такой

период специальных предложений, когда можно будет приобрести качественную недвижимость по очень привлекательным сниженным ценам, продлится еще год-два, не более. После — когда экономики стран, международное сообщество и туризм начнут возвращаться в привычное русло — приобрести недвижимость в Таиланде за половину рыночной цены уже точно будет невозможно.

Более того, в Property Discount Center Thailand существует «клубная система», члены такого VIP-сообщества получают доступ к закрытому разделу специальных предложений, для владельцев и покупателей, которые на желают афишировать скидку и хотят обеспечить конфиденциальность сделки. Также

на площадке будут проводиться онлайн аукционы. Первый ожидается уже в декабре.

При этом специалисты Property Discount Center Thailand сопровождают все сделки — от самого начала — выбора недвижимости, до ее оформления в собственность. Property Discount Center Thailand оказывает языковую и юридическую поддержку клиентам. В компании работают менеджеры со знанием тайского, английского, китайского, русского и других языков. Есть собственный штат юристов, специализирующихся на операциях с недвижимостью. При необходимости они могут проконсультировать по условиям переезда на время или постоянного проживания в Таиланде. ○

www.propertydiscountcenter.com

+66-99-3079933 (RUS)

contact@propertydiscountcenter.com





НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

Эксперты обсудили трансформацию рынка недвижимости

Ежегодная осенняя бизнес-конференция Московского бизнес-клуба (МБК) «Трансформация рынка недвижимости: новая реальность», собравшая более 100 профессиональных участников рынка, прошла в уникальном месте — на площадке «Синематограф», стилизованной под американский кинотеатр XX века.

Просторный зал кинотеатра с большой сценой и качественным звуком стал идеальным местом выступления спикеров в формате Stand up. Пандемия, ставшая «черным лебедем», создавшим новую реальность в экономике и бизнесе — навсегда изменила рынок недвижимости! 15 харизматичных топ-менеджеров сферы девелопмента рассказали о работе в новых условиях. Модератором конференции выступил владелец одного из самых успешных агентств недвижимости Whitewill — Олег Торбосов.

Понимание трендов международного рынка недвижимости, знание московских проектов бизнес- и премиум-класса, опыт брокера — партнера девелоперских компаний и, главное, чувство юмора и умение задавать собеседнику нетривиальные вопросы помогли ему сделать дискуссии мероприятия интересными и максимально направленными на практику бизнеса. Открыл конференцию коммерческий директор ГК МИЦ Геннадий Дикалов, выступив с темой «Карта новых проектов в 2020–2021 году».

Спикер представил новый проект от ГК МИЦ — сити-комплекс «Амарант».

Коммерческий директор Московского региона ГК «КОРТРОС» Дмитрий Железнов рассказал об изменившейся во время пандемии специфике продаж. «Многие клиенты уже не хотят звонить менеджеру или приезжать в офис продаж, им удобнее и комфортнее общение в мессенджерах — переписываться в WhatsApp, в Telegram, туда же получать планировки квартир, фотографии видов из окон, соответственно, в таком формате им хочется взаимодействовать. Уже сейчас можно посмотреть удаленно видеоролики на сайте, пообщаться с менеджером в формате zoom-конференции или написать



в мессенджер. Менеджер может показать клиенту квартиру по видеосвязи через WhatsApp». В ходе своего выступления председатель правления Абсолют Банка Татьяна Ушкова подчеркнула, что девелоперы реально не ожидали прихода такого количества инвесторов. «Никто не предполагал, что ставки по вкладам уйдут ниже инфляции и что деньги некуда будет размещать, кроме недвижимости. Этим и объясняется скачок цен на квадратный метр при сниженных ставках по кредиту». Председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова отметила, что пандемия во многом повлияла на ускорение внедрения IT-инноваций в компаниях, связанных с рынком недвижимости. «Сегодня многим компаниям уже сложно представить свою повседневную работу без таких решений, как bnMAP.pro, CRM или ProfitBase. При этом рынок постепенно

перестраивается: мы переходим от отдельных инструментов к использованию IT-платформ. Они, в свою очередь, превращаются в экосистемы, которые объединяют в себе решения многих вопросов для девелоперов, риелторов и покупателей квартир. Используя цифровые инструменты, мы сегодня можем избегать ошибок в проектировании, оптимизировать финансирование девелоперских проектов, анализировать рынок, управлять и продажами, и самими проектами, чтобы — самое главное — улучшать продукт. В конечном счете, за развитием направления PropTech стоит благополучие всего рынка недвижимости». Директор департамента продаж KR Properties Екатерина Фонарева в ходе своего выступления затронула тему «Недвижимость как искусство: коллаборации в девелопменте и синергия брендов». «В сегменте элитной недвижимости есть давно устоявшийся набор

качеств объекта, без которых покупатели не будут даже рассматривать покупку. В этом поле нет смысла конкурировать. В современном мире элитный дом должен демонстрировать «авторский почерк» и стиль, предлагать новый формат недвижимости, быть по-настоящему уникальным. Именно такие дома создает компания KR Properties».

По словам директора департамента продаж ГК «Галс» Екатерины Батынковой, загородные проекты стали абсолютными лидерами спроса в этом году. «В нашем элитном коттеджном поселке «Березки River Village» на Рублево-Успенском шоссе, — рассказала Екатерина, — за первые девять месяцев текущего года рост количества продаж составил 300% в сравнении с полным 2019 годом. На данный момент план по продажам за три квартала 2020 года выполнен более чем на 200%, годовой план по проекту — на 142%. Жители мегаполисов



заново осознали, как прекрасна жизнь на природе вне ограничений. Это стало синонимом свободы и внутренней гармонии. Ключевыми факторами для покупателей при принятии положительного решения о приобретении дома в «Березки River Village» стали: готовность проекта, развитая территория 60 га и единая архитектурная концепция. Поселок построен, здесь уже представлена 151 резиденция от 472 до 1640 м² по 18 уникальным проектам, на выбор предлагаются участки от 20 до 50 соток, открыты собственный детский сад и кампус «Горки» международной инновационной Cambridge International School. В сравнении со многими поселками Рублево-Успенского шоссе, КП «Березки River Village» обладает внушительной благоустроенной территорией, на которой для комфорта жителей обустроены качественные общественные зоны досуга — это прогулочные дорожки вдоль набережной реки Медвенки,

игровые комплексы, теннисные корты, блоки с тренажерами, беговые и велосипедные дорожки, а также площадки для выгула четвероногих друзей. В планах по развитию проекта — открытие multifunctional ледового комплекса.

В свою очередь, коммерческий директор компании ANT Development Яна Тачалова рассказала о трендах в недвижимости премиум- и элитного сегментов. «Будущее за проектами и девелоперами, которые смогут уже сегодня предугадать образ жизни и приоритеты своих покупателей, как это делают люксовые бренды Mercedes Bent и Louis Vuitton. Изучение потребностей и запросов клиентов, трендов рынка и новых технических возможностей позволит создавать жилые проекты с более качественной продуманной инфраструктурой. Девелоперам необходимо уже сегодня понимать, что будет востребовано через 10–15 лет. Качество

эксплуатации реализованных проектов также будет оказывать большее влияние на репутацию девелопера и иметь значение для принятия клиентом решения о покупке, что приведет к усилению авторского надзора при работе с иностранными бюро и созданию управляющих компаний внутри структуры застройщиков, которые смогут предоставлять высокий уровень сервисов и услуг в рамках запланированной и реализованной девелопером концепции».

По словам исполнительного директора Smartis Дмитрия Кудинова, в начале года, когда были введены ограничения в России, очень многие граждане забрали свои вклады из банков и стали инвестировать в недвижимость. «Поэтому в течение года застройщики не почувствовали спад спроса и продаж. Но что будет в 2021 году? Как отладить бизнес-процессы и на что обратить внимание, чтобы планы продаж будущего года были так же



успешно выполнены? Резервы повышения эффективности и снижения расходов есть у каждого. В этом существенную помощь оказывает data-driven подход». Член совета директоров Группы «Родина» Ксения Юрева рассказала про создание и развитие инновационных жилых кластеров в России на примере нового проекта Russian Design District. «В основе идеи инновационного жилого кластера лежат четыре предпосылки. Это развитие человеческого капитала, к которому призвал в своих указах президент страны, формирование экономики знаний, как часть этого процесса, четвертая промышленная революция и порождаемая ею комфортная среда. Все эти четыре тренда сходятся в концепции инновационного жилого кластера — пространства, где семья может полноценно развиваться, имея доступ к образованию, спорту, культуре, медицине, цифровым

технологиям, озелененным территориям, торгово-развлекательной инфраструктуре и т. д. На этих принципах построен завершённый проект «Олимпийская деревня Новогорск», а теперь реализуется культурно-образовательный кластер Russian Design District». В ходе конференции участникам был представлен новый комплекс апартаментов бизнес-класса «Живой Комплекс LES». Комплекс расположен на юго-западе Москвы. Название проекту дал непосредственно граничащий с ним природный Битцевский лесопарк — второй по величине парк Москвы и часть «легких» столицы. В пешей доступности от LES находятся сразу две станции метро — «Теплый стан» и «Ясенево». Здание в 14 этажей построено в современной архитектурной концепции. Пояс апартаментов начинается с четвертого этажа, а нижние этажи займут общественные пространства и коммерческие площади со всей

необходимой инфраструктурой: профессиональным фитнес-центром с детским и взрослым бассейнами, спа-салонем, химчисткой, студией красоты и т. п. Директор департамента аналитики Falcon Group Регина Лочмеле открыла вторую часть конференции. Как отметила эксперт, застройщикам в условиях растущей конкуренции крайне важно ежемесячно оценивать индекс финансового здоровья ЖК (ИФЗ). Это отличный инструмент для benchmarking и анализа состояния своего ЖК в сравнении с конкурентами. Мониторинг ИФЗ позволяет не пропустить важный момент, когда требуется системно взглянуть на процессы маркетинга и продаж и отыскать причины «недопродаж» (причины, которые часто лежат не в плоскости оцифрованных данных). Генеральный директор ООО «РД Резиденция» Иоланта Овчинникова сообщила, что «Роль управляющей



компании — обеспечить жителям комфортное и безопасное проживание, а девелоперу — долгосрочную прибыль. Объект недвижимости, после ввода в эксплуатацию и передачи УК, остается «лицом» девелопера, и за этим «лицом» нужно ухаживать, чтобы оно сохраняло инвестиционную привлекательность. И здесь мы видим влияние УК на дальнейшие продажи. От качества обслуживания зависит дальнейший спрос покупателей на объекты данного девелопера». По словам директора департамента аналитики и планирования продаж ГК ФСК Ксении Цаплиной, недвижимость — один из самых надежных, проверенных и консервативных инструментов для инвестиций. «В среднем по рынку рост цены за весь период строительства (2–3 года) может составлять 20–40%, причем в бизнес-классе разница в цене будет больше, чем в массовом жилье. Например, в нашем столичном проекте бизнес-класса ЖК «Рихард» в Хорошевском районе Москвы минимальная

стоимость жилья на старте составляла 4,9 млн руб. Сейчас цены в этом проекте стартуют от 9,3 млн руб. ЖК будет сдан в 2022 году, поэтому стоимость квартир будет продолжать расти по мере увеличения степени готовности проекта. Средний размер годовых по этому проекту составляет 12%». Стоит также отметить, что в октябре 2020 года наблюдается ажиотажный спрос в проекте «Клубный инвестор», который МБК запустил в сентябре 2019 года. Данный ажиотаж связан с желанием частных инвесторов разместить свои рублевые накопления в стабильные квадратные метры, от лучших и стабильных застройщиков. Доходность от таких вложений значительно выше банковских депозитов. Резюмировал деловую часть мероприятия руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко, рассказав про реалии рынка недвижимости в условиях пандемии. «Программа льготной ипотеки под 6,5%

годовых спасла рынок от обвала в острую фазу кризиса, однако уже примерно с июля она начала разгонять цены. По итогам года новостройки подорожают больше, чем в 2019 году, когда никакого кризиса не было. Можно сказать, что доступная ипотека сделала жилье еще менее доступным для населения. Снижение ставок без наращивания объема предложения опережающими темпами всегда приводит к формированию дефицита, вымыванию наиболее дешевых лотов и росту цен. Фактически льготная ипотека — это допинг, профинансированный за счет бюджета. И чем больше цены оторвутся от реальной платежеспособности населения, тем больше им придется припасть, когда допинг перестанет действовать». После конференции гостей ждал закрытый показ с попкорном и шампанским стильного американского кинофильма 2017 года «Убийство в Восточном экспрессе» по детективному роману Агаты Кристи.

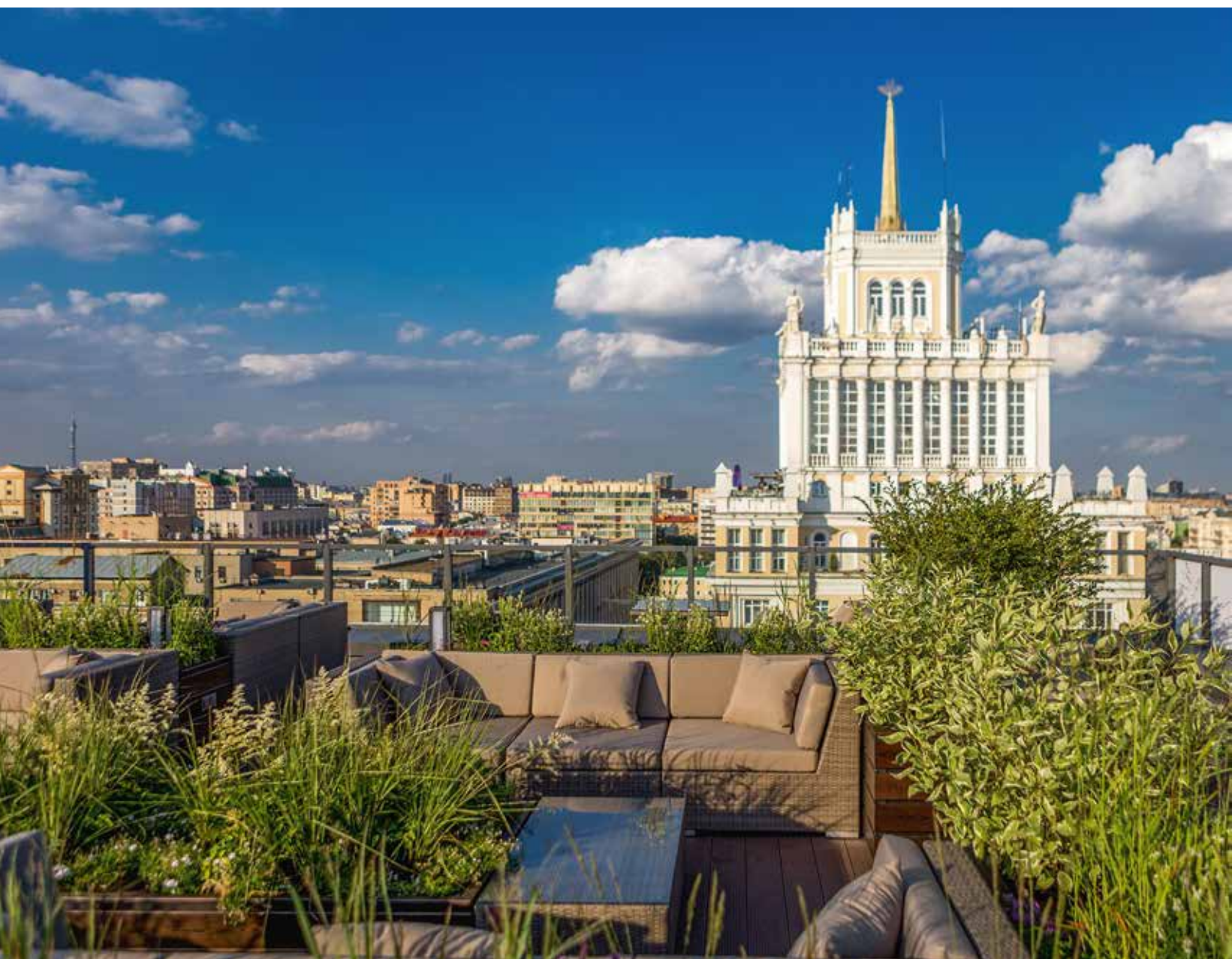


EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГОРОД ЗДОРОВЫХ ЛЮДЕЙ

Как здания помогают горожанам чувствовать себя комфортно



«СНАЧАЛА МЫ СОЗДАЕМ СВОИ ДОМА, А ПОТОМ ОНИ СОЗДАЮТ НАС», — ЭТО ВЫСКАЗЫВАНИЕ УИНСТОНА ЧЕРЧИЛЛЯ ДОЛГИЕ ГОДЫ БЫЛО НЕСПРАВЕДЛИВО ЗАБЫТО. ЗАЧАСТУЮ ДЕВЕЛОПЕРЫ, СТАРАЯСЬ ОСТАВИТЬ СЛЕД В ИСТОРИИ ГОРОДА, ХОТЯТ ПОСТРОИТЬ ЧТО-ТО ОРИГИНАЛЬНОЕ И НЕ ДУМАЮТ, КАК ЭТИ СООРУЖЕНИЯ БУДУТ ВЛИЯТЬ НА ПСИХОЛОГИЮ И ПОВЕДЕНИЕ ГОРОЖАН. ОДНАКО СЕГОДНЯ ИНТЕРЕС К ПСИХОЛОГИЧЕСКИМ АСПЕКТАМ ВЛИЯНИЯ ЗДАНИЙ И ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА ЧЕЛОВЕКА ВНОВЬ ПРИОБРЕТАЕТ ВАЖНОЕ ЗНАЧЕНИЕ.

АВТОР
Оксана
САМБОРСКАЯ

Психологи отмечают, что наибольшее влияние на эмоции людей оказывают фасады зданий. Сложные и интересные — повышают позитивный настрой, а вот однообразные, наоборот, влияют на психику очень негативно.

Визуальная сложность среды действует на психику человека успокаивающе — подтвердило недавнее исследование, проведенное с помощью виртуальной реальности (VR) в Исландии. Исследователи показывали участникам эксперимента жилые районы, и наиболее привлекательными оказались улицы, поразившие разнообразием архитектурных решений.

Стоит отметить, что за последние годы в Москве произошел качественный скачок: даже девелоперы, возводящие районы массовой застройки, стараются делать фасады разнообразными хотя бы по цвету. Проекты же более высокого класса, строящиеся известными девелоперами в важных частях города, разрабатываются по всем законам градостроительной психологии — в некоторых случаях формируют доминанты, в других, напротив, не противостоят контексту, а продолжают и совершенствуют его.

ОТ БОЛЬШОГО К МАЛОМУ

С точки зрения психологического воздействия на горожанина самым важным является форма здания и его фасад, что не удивительно — именно их видно издалека. Психолог Диана Тапалчинова в книге «Влияние архитектуры зданий на психологическое состояние человека» отмечает, что «с помощью комбинации линий, углов и цвета здания оказывается влияние на сознание человека, что формирует его социальное поведение».

В первую очередь, видна форма здания. Большинство зданий в городе имеют форму прямоугольника, положенного на бок или вертикального. По мнению психолога, это хорошо: простые формы, например, квадрат и овал, легче и качественнее воспринимаются, нежели сложные. Любимой же для человека остается прямоугольная форма — она символизирует рациональность и надежность. Примером могут служить известные проекты ГК «Галс» (владелец бренда «Галс-Девелопмент») — премиальный МФК «Матч Поинт» на Кутузовском проспекте, квартал «Искра-Парк» на Ленинградском, элитные «Сады Пекина» около Триумфальной площади. С выбором формы девелопер не ошибся — сделанный архитектурный акцент на рациональности и надежности стал частью успеха продаж даже в период самоизоляции: так, именно «Матч Поинт» стал лидером по заключенным онлайн-сделкам



Жители «Садов Пекина», возвращаясь домой из яркого шумного центра города, еще только увидев здание, чувствуют, что они дома, где спокойно и безопасно

покупателями из регионов, которые видели комплекс только на экране монитора.

Второй уровень воздействия здания на человека — фасад. Здесь важны детали: продуманность декора, цветовое решение, материалы. И вновь, многое зависит от человеческой психологии. В плотной городской среде используются в основном в меру яркие не резкие оттенки, которые «разбавляют» окружающую застройку и выделяют среди нее здание. Например, зеленый снимает нервную и зрительную усталость — этот цветовой прием использован в отделке «Садов Пекина» — цокольные этажи отделаны гранитом темно-зеленого оттенка со стилизованным восточным орнаментом. Жители «Садов Пекина», возвращаясь домой из яркого шумного центра города, еще только увидев здание, чувствуют, что они дома, где спокойно и безопасно.



Декор фасадов «Театрального Дома», расположенного в центре Москвы, выполнен в стиле модерн и ассоциируется с изяществом и легкостью

Приемы, применяемые в декоре фасадов, влияют на человека не менее активно. Фасад должен быть интересен для рассматривания. По этому пути пошли архитекторы, создавая фасады «Искра-Парка» и «Театрального Дома». В фасадах «Искра-Парка» чередуются плоскости из камня, керамики, архитектурного бетона, металла. Но самое «рассматриваемое» — решетки, украшающие здание. Каждая секция здания, а всего их десять, получила собственный рисунок-паттерн, который повторяется в отделке входных групп. Узоры декоративных решеток отражают достижения СССР в период 40–50-х годов XX века в таких сферах, как машиностроение, энергетика, горнодобывающая промышленность, космическая индустрия, сельское хозяйство и строительство. Рассматривать их интересно и жителям комплекса, и горожанам.

«Театральный Дом», с точки зрения психологов — вершина положительного влияния на горожанина: изогнутые линии внутренних фасадов ассоциируются с изяществом и легкостью, декор фасадов — прямая отсылка к самому красивому и «человечному» стилю начала XX века — модерну, в котором причудливая текущая форма и необычная пластика стала манифестом внутренней свободы. Старые фасады отреставрированы, фасады новых корпусов, выходящих во двор, можно назвать художественным экспериментом. На фризях внутренних фасадов размещены декоративные керамические панно, выполненные по специально разработанным авторским рисункам с использованием растительных и цветочных мотивов, характерными для стиля модерн конца XIX — начала XX века.

Между окон расположены скульптурные панно с лилиями. Эскизы для них разработали художники мастерской Павла Андреева, придав дому театральности и праздничности. Для фасада каждого корпуса был сделан отдельный рисунок, выполненный затем из керамической глазурованной плитки.

Интересна и психология фасада «Матч Поинт» на Кутузовском. Психологи отмечают, что помимо самого цвета фасада важна его «температура» — холодные оттенки ассоциируются с дневным временем, когда у человека больше энергии; теплые — с вечером или рассветным солнцем, когда организм расслаблен. Цоколь «Матч Поинт» отделан натуральным камнем — юрским мрамором светло-бежевого оттенка, что, как и в «Садах Пекина», «приглашает» вернуться домой. А для придания эффектного объема использованы декоративные элементы — карнизы, вертикальные и горизонтальные молдинги.

Во всех проектах первые этажи отданы под коммерческое использование. И это тоже важный элемент психологического комфорта. Большие окна витрин, особенно вечером, освещают придомовую территорию, дают ощущение безопасности. Психологически важно и то, что небольшие магазины, расположенные на первых этажах, способствуют добрососедству, формированию мини-сообщества и ощущения «своего города».

ВОКРУГ ДОМА

Большое значение для городского жителя имеет доступ, как физический, так и визуальный, к зеленым зонам. Парк или лес помогают снизить стресс городской жизни. Поэтому так



Каждая секция «Искра-Парка» на Ленинградском проспекте (всего в здании их десять) получила собственный рисунок-паттерн, повторяющийся в отделке входных групп

важна ориентация комплексов в пространстве. Так, из всех окон апартаментов в «Матч Поинт» открываются виды на ближайшие парки, самый большой из которых Парк Победы на Поклонной горе. А из окон большого числа апартаментов «Искра-Парка» — вид на Петровский парк и парк на Ходынском поле.

Для психологического комфорта жителей крайне важно и формирование общественных пространств внутри комплексов. В первую очередь, пространство должно быть безопасным. В этом помогают подземные паркинги, позволяющие проектировать «дворы без машин». Важно и решение самого дворового пространства, его зонирование, наличие мест для отдыха взрослых и детей, ландшафтный дизайн, лавочки, установленные на комфортном расстоянии. Все это помогает горожанам чувствовать себя частью среды и знать, что о них заботятся. (дн)



Цоколь премиального апартамент-комплекса «Матч Поинт» на Кутузовском отделан натуральным камнем — юрским мрамором светло-бежевого оттенка

НОВОСТРОЙКИ С ИСТОРИЕЙ

*Каждый пятый квадратный метр в элитных проектах —
это реконструкция и редевелопмент*

АВТОР

Екатерина САХАРОВА





В МОСКВЕ В ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖЕ СЕЙЧАС ЕСТЬ 58 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ, ИЗ НИХ 18 — ЭТО ПРОЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ИЛИ МОДЕРНИЗАЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ. ОКОЛО 22% ПЛОЩАДЕЙ В ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЙКАХ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ИМЕННО В ТАКИХ ПРОЕКТАХ. ДН РАССКАЗЫВАЕТ, ГДЕ НАХОДЯТСЯ ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ И В ЧЕМ ИХ ОСОБЕННОСТИ.

Как отмечают эксперты, сегмент реконструируемых зданий, старинных особняков или модернизированных исторических объектов стал важной частью элитного рынка Москвы: в центральных локациях покупатели в элитном сегменте уделяют собственной богатой истории дома повышенное внимание.

МОДЕРНИЗИРУЯ DE LUXE

По оценкам аналитиков компании Capital Group, доля предложения в проектах с историей в подклассе de luxe вдвое больше, чем в премиум: 35% против 14% соответственно. Объяснение простое: большинство объектов реконструкции расположены в историческом центре города, в пешей доступности от Кремля — в традиционных для проектов категории de luxe районах.

Проекты реконцепции, как и большинство элитных комплексов, расположены преимущественно в Центральном административном округе. По данным Knight Frank, больше всего таких проектов представлено в Тверском районе (шесть комплексов) и на Арбате (четыре комплекса), в остальных локациях можно найти не более одного-двух проектов реконструкции. Во-первых, престижная локация считается неотъемлемым критерием высокобюджетного сегмента. Во-вторых, в самом центре Москвы остается все меньше локаций для строительства. Кроме того, исторически в центре Москвы находится больше зданий, которые могли бы нести в себе культурную и архитектурную ценность. Также проекты реконструкции реализуются на месте бывших промзон, но тогда речь идет о более масштабных комплексах.

Директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева подчеркивает, что подобные проекты при этом чаще всего предлагают эксклюзивные решения, интересные покупателям

В Москве больше всего проектов реконцепции «домов с историей» представлено сейчас в Тверском районе и на Арбате



недвижимости класса de luxe. Как правило, в реконструируемых или обновляемых зданиях есть возможность для переосмысления планировочных решений, создания лотов с террасами или каминами, за счет наличия высоких потолков.

КОМУ? ЗАЧЕМ?

На рынке высокобюджетного жилья, как и на всех остальных, есть категории покупателей с разными потребностями и ценностями. Есть покупатели, для которых исторический облик не имеет никакого значения, а, наоборот, их больше привлекают современные дома, в которых, например, проще найти подходящие планировки. Но у модернизированных исторических зданий есть такие преимущества, как архитектура, элементы из прошлых веков, убранства музейного уровня, и есть клиенты, которым эта составляющая весьма интересна.

«Такое предложение привлекает покупателей — в особенности близких к сфере искусства либо просто ценителей культуры. После модернизации исторического здания на выходе получаются эксклюзивные квартиры, которым на рынке практически нет аналогов. Такие дома обладают историей в несколько веков, в них присутствуют элементы архитектуры, артефакты из прошлых эпох. Подобное предложение уникально на рынке недвижимости, поэтому, несмотря на небольшую категорию потенциальных покупателей, застройщику обычно удастся успешно реализовать свой проект», — комментирует директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум» (участник партнерской сети CBRE) Анна Раджабова.



Спрос на объекты реконструкции стабильно высок, говорит директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев. «Для многих покупателей расположение в центре является определяющим фактором при приобретении недвижимости, а некоторые целенаправленно ищут для себя жилье не просто на колоритных «старинных» столичных улочках, а в домах с не менее богатой историей по «красивому» адресу», — отмечает эксперт.

СЛОЖНОСТИ ОСОВРЕМЕНИВАНИЯ

Главное преимущество проектов такого формата заключается в их исторической уникальности, что придает комплексу нематериальную ценность, свой индивидуальный шарм. Кроме того, проекты реконструкции позволяют сохранить исторический облик города.

При этом есть мнение, что реконструкция в целом является «стесняющим» фактором для девелопера, так как она накладывает ряд ограничений на проект. Среди главных препятствий чаще всего упоминают невозможность организации подземного паркинга, низкую высоту потолков, узкие окна и низкую инсоляцию. «В случае сохранения конструктива здания не всегда возможна организация внутреннего жилого пространства в соответствии с современными стандартами. При этом надо помнить, что девелопер должен не только сохранить фасад, но иногда и подъезд, и даже внутренние элементы», — отмечает Андрей Соловьев.

Самое сложное в работе со зданиями с историей — интегрировать современные

После модернизации исторического здания на выходе получают эксклюзивные квартиры, которым на рынке практически нет аналогов

требования, предъявляемые к элитному жилью, в историческую ткань объектов, чтобы создать качественный продукт, считают эксперты. «К работе над такими проектами привлекаются лучшие российские и зарубежные архитекторы с соответствующим опытом, знанием и пониманием локации», — отмечает Оксана Дивеева.

По словам Анны Раджабовой, для застройщика реконструкция исторического здания обычно выходит дороже, чем возведение нового объекта. В компании «Донстрой» из недостатков реконструкции также говорят о высокой цене строительства, отмечая, что проще снести дом и построить его заново, но тогда потеряется историческая суть. Проблемы заключаются в том, что необходимо встраивать системы коммуникаций в старые здания, в которых это не предусмотрено. Кроме того, несущие стены нуждаются в укреплении, а также могут ограничивать вариативность планировок.

Однако многие застройщики успешно нивелируют негативные элементы конструктива и создают уникальные предложения на рынке. Андрей Соловьев, например, считает, что проекты реконструкции просто требуют от девелоперов чуть больше фантазии и нестандартных решений.



Девелоперы зачастую интегрируют старинные особняки в проекты современной застройки, делая их частью своих новых элитных проектов

ЧТО СОХРАНЯЕМ?

Ключевые особенности проектов реконструкции кроются в конструктиве и планировочных решениях, однако сильно зависят от типа исторической застройки. Если речь идет о классических особняках XVIII–XIX веков, которые сегодня становятся частью проектов реконструкции, то в них, как правило, наиболее ценными элементами, подлежащими сохранению, являются фасады, лестничные марши и реже — интерьеры, так как немногие из них сохранились в силу перестройки зданий в советское время, отмечает партнер бюро Blank Architects Лукаш Качмарчик.

По словам эксперта, как правило, девелоперы интегрируют особняки и усадьбы в классическом стиле в проекты современной застройки, делая их частью новых проектов элитного класса. Такие усадьбы могут продаваться единым лотом или разделяться на несколько резиденций.

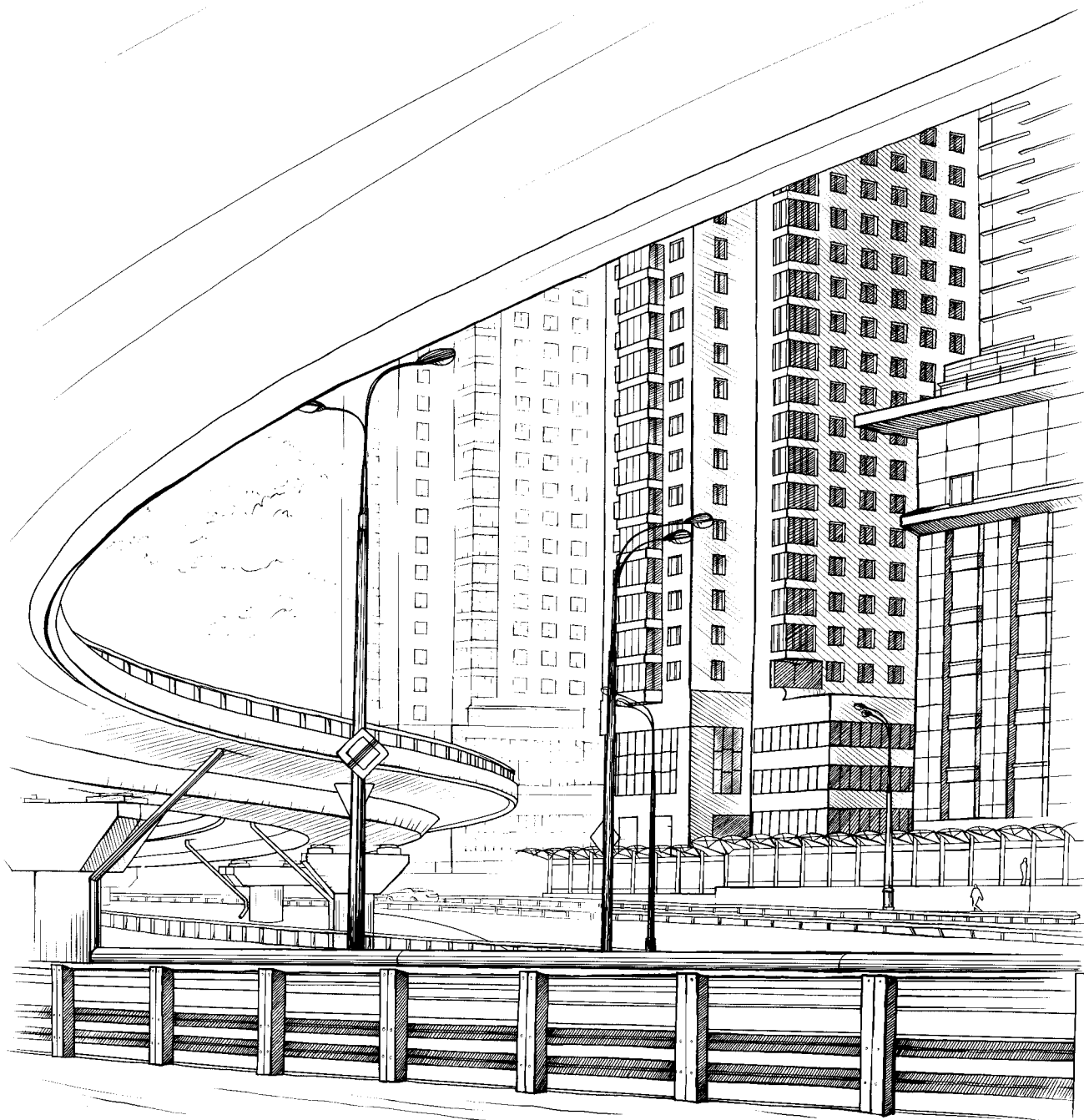
Для проектов в бывших промзонах наиболее ценными оказываются фасады из красного кирпича — их реставрируют и им возвращают утраченные элементы. «Самое сложное в таких

проектах — найти баланс между современным окружением и возвращением исторического наследия в городской контекст. Внутри элитные проекты в бывших промзонах, как правило, полностью перестраиваются», — говорит Лукаш Качмарчик.

ЗВЕЗДОЧКИ НА РЫНКЕ

Одним из наиболее ярких жилых комплексов, вышедших на рынок в этом году, является «Дом Абрикосова». Здание располагается в небольшом переулке на Чистых прудах и сочетает тишину и спокойствие с развлекательной инфраструктурой. Это памятник архитектуры, и после реставрации здесь появится 27 квартир. Несмотря на целостность архитектурной составляющей объекта, застройщику удалось организовать подземную парковку, а также обустроить сквер для жителей дома. Также отмечают проект «Кузнецкий Мост, 12» — реконструкцию здания пассажа Попова, построенного в XIX веке, проект «Большая Дмитровка IX», где один из особняков — бывший доходный дом 1912 года, проект «Дом с Атлантами» — реконструкцию четырехэтажного особняка в стиле классицизм, построенного в 1882 году.

Из более ранних проектов эксперты называют «Дом Гельриха» (реновация бывшего доходного дома) и St. Nickolas (реконструкция Шереметьевского подворья) — в них очень быстрые темпы продаж. Среди успешных уже реализованных объектов отмечают Bunin, «Современник», Depre Loft и «Советник». (дн)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Я – ДИЗРАПТОР ЭТОГО МИРА

«КОРТРОС» поделилась драйверами своего развития на форуме 100+ TechnoBuild

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ «КОРТРОС» ЗАНИМАЕТ ПЕРВЫЕ СТРОКИ МНОГИХ РЕЙТИНГОВ. В НОЯБРЕ ОНА ВОШЛА В ЧИСЛО 10 КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ РОССИИ ПО РЕЙТИНГУ RAEX-600. В 2019 ГОДУ КОМПАНИЯ ВОШЛА В ТОП-20 РЕЙТИНГА САМЫХ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ВЕРСИИ FORBES.

Признание заслуженно: девелопер реализует проекты по созданию объектов недвижимости с уникальными характеристиками жилой среды «нового качества жизни» для российского потребителя различных сегментов и регулярно делится опытом с коллегами.

ДИЗРАПТ-ЭПОХА

В конце октября в Екатеринбурге прошла выставка 100+ TechnoBuild. «КОРТРОС» традиционно приняла в ней участие с масштабным стендом. А первые лица и эксперты компании стали трендсеттерами деловой программы. На выставке в деталях были представлены мощнейшие московские и региональные инвестиционно-строительные проекты. А похвастаться есть чем: высотные технологии

строительства, умные технологии, элементы умного дома и умного города, работа с городской средой — все это опыт компании в разных городах России.

Одной из самых ярких стала кейс-сессия, организованная девелопером, «Я — дизраптор этого мира. Экономика прорыва в условиях глобальных вызовов», активными участниками которой стали представители власти, бизнеса и эксперты в сфере искусственного интеллекта и новейших технологий.

Дизрапторами называют драйверы экономического и социального развития своего времени, ими становятся технологические и интеллектуальные прорывы.

Сегодня, в эпоху четвертой технологической революции, на арену выходят прорывные инновации, руководители-новаторы, гении-изобретатели, уникальные стартапы и компании-единороги — дизрапторы ключевых отраслей. Дизрапторами в строительной отрасли становятся цифровые двойники городов, зеленое строительство, smart технологии и Big Data. Уже сейчас все это объединяется в «умной» квартире, а дальше идет в «умный» дом и в «умный» город.



Без таких изменений развиваться и строить в современном мире невозможно. «Дизрапт с точки зрения всех новых сфер и сегментов — это попытка видения будущего. К нему можно отнести любой процесс городского планирования», — дал определение руководитель архитектурного бюро ARCHINFORM Тимур Абдуллаев. По его словам, все это в конечном счете перекладывается в девелоперский продукт, который материализуют архитекторы и проектировщики. Как отметил вице-президент ГК «КОРТРОС» Филипп Третьяков, 2020 год стал для строительной сферы уникальным. «Можно сказать, у нас наступила дизрапт-эпоха. Пандемия внесла изменения в осмысление общественных пространств и даже собственных квартир», — отмечает он.

ДИЗРАПТ-ПЕРВЕНЕЦ

Во флагманском проекте «КОРТРОСа» — микрорайоне Академический в Екатеринбурге — уже сейчас применяется ряд дизрапторов, которые меняют отрасль. Это зеленое строительство, создание комфортной среды, Big Data и цифровые двойники городов. За счет

ВМ-модели и ВМ-проектирования достигается такая точность, что у всех участников процесса одинаковый объем работ, одинаковые сроки и одинаковый порядок. Это позволяет ускорять, упрощать и в итоге удешевлять процесс. Благодаря комплексным решениям, в частности, уникальной системе видеонаблюдения, огромный район стал одной из наиболее спокойных и безопасных территорий Екатеринбурга. Здесь дети гуляют во дворе без родителей, сами ходят в школу и магазин, а взрослые не переживают за их безопасность. В энергоэффективных домах района внедрена продвинутая система управления климатом внутри квартиры. Так, например, для теплого пола можно задать специальную программу и запускать подогрев дистанционно, когда выезжаешь с работы домой. «Умные технологии» должны служить на благо жителю для высвобождения свободного времени для жизни», — считает вице-президент ГК «КОРТРОС» Филипп Третьяков.

ДИЗРАПТ-СОСЕДСТВО

В качестве примера создания комфортной среды можно привести феномен



«Добрососедство», который описывает ощущение социума, комфортной социальной среды в рамках квартала, района и города, когда все элементы городской среды гармонично сочетаются друг с другом и обеспечивают комфорт всем жителям. «Сейчас мы разрабатываем для «Академического» кейс. Его суть — представить развитие города как процесс программируемого добрососедства и социализации. Мы взяли идеологию, связанную с историей развития конструктивизма, но не как конструирования здания, а как процесса конструирования жизни», — поясняет Тимур Абдуллаев. В одном комплексе всегда находятся совершенно разные социальные группы людей с совершенно разными запросами: людям пожилого возраста необходимы тишина и покой, семьям с детьми — наличие спортивных и рекреационных объектов, молодым одиноким карьеристам ничего такого не нужно. Именно так формировался «инфраструктурный костяк» «Академического» и московского проекта Headliner. Сердцем екатеринбургского проекта стал Преображенский парк, где девелопер изначально планировал разные аттракционы и другие многочисленные объекты инфраструктуры, а потом оставил, «как есть». Так парк стал



излюбленным местом отдыха жильцов, куда они приходят просто «замедлиться» от ускоренного ритма мегаполиса и в тишине и покое полежать на траве, отдохнуть. А в столичном квартале Headliner, построенном для «белых воротничков» рядом с Москва-Сити, принцип «добрососедства» выражен в создании клуба по интересам, где застройщик помимо комфортных квартир взял на себя функцию «умного» подбора активностей жителей.

ДИЗРАПТ-ДАННЫЕ

Стоит отметить и новые тенденции: повсеместная диджитализация приводит к тому, что одним из дизрапторов ближайшего времени станет переход к созданию такой комфортной среды, которая позволит отдохнуть от повсеместной цифровизации, восстановить социальные связи. Slow Living — следующий шаг в будущее.

Еще один важный момент — работа с большими данными. Чтобы качественно строить, отмечают девелоперы, необходимо знать мнение людей. «Как только научимся работать с большими данными и получать отзывы большого количества клиентов — у нас резко улучшится продукт. Для нас это выгодно как для бизнеса. За счет обратной связи с покупателями и жителями района мы понимаем, что



они реально хотят видеть, и реализуем это», — рассказал главный директор по строительству ГК «КОРТРОС» Николай Складнев.

ДИЗРАПТ-ПАРТНЕРСТВО

Традиционно форум 100+ TechnoBuild является площадкой для взаимодействия бизнеса и власти, а также поиска новых партнеров. Этот год не стал исключением. ГК «КОРТРОС» в дни работы форума подписала ряд соглашений о сотрудничестве на международном форуме. Подписания состоялись со следующими российскими и иностранными компаниями и организациями: Samsung, МФЦ, АО «Комплант», ООО «Юникорн».

Так, правительство Свердловской области, ГК «КОРТРОС» и Samsung Electronics подписали соглашение о намерениях по реализации на территории региона инвестиционных проектов, связанных с оснащением жилых и нежилых объектов оборудованием.

С государственным бюджетным учреждением Свердловской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» было подписано соглашение о намерении сотрудничества в целях развития организации предоставления государственных и муниципальных услуг

на территории района «Академический» в городе Екатеринбурге.

Еще одно важное соглашение ГК «КОРТРОС» подписала с АО «Комплант». У сторон уже есть опыт успешного сотрудничества при реализации комплексной застройки района «Академический», где «Комплант» выступает в качестве генерального подрядчика на строительстве ряда жилых домов квартала «Близкий». Компании выражают заинтересованность в расширении и укреплении взаимодействия.

В завершение группа компаний подписала соглашение с ООО «Юникорн» о разработке концепции и стандарта smart-инфраструктуры для района «Академический» в городе Екатеринбурге.

«Подписание подобных соглашений дорогого стоит. Во-первых, они лишний раз доказывают, что Российская Федерация максимально открытая для бизнеса страна, и мы рады работать с такими надежными партнерами. Мы уверены, что сотрудничество со строителями Китайской Народной Республики, использование их навыков и опыта позволит нам повысить потребительские качества жилья без серьезного увеличения их стоимости», — прокомментировал подписание главный директор по строительству ГК «КОРТРОС» Николай Складнев. (аи)

ИДЕЙНЫЕ ДОМА

Каковы сейчас составляющие концептуальной основы нового жилья

АВТОР

Оксана САМБОРСКАЯ

ДОЛЯ КОНЦЕПТУАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РАСТЕТ. ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ЗАМЕТНОЙ. БЕЗ УНИКАЛЬНОГО ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ, КОТОРОЕ ДАЕТ КОНЦЕПЦИЯ, ВСЕ СЛОЖНЕЕ ВЫДЕЛЯТЬСЯ НА ФОНЕ ДРУГИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. В УСЛОВИЯХ КОНКУРЕНЦИИ АВТОРСКИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОДУКТ ПОЗВОЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРАМ БЫТЬ НА ШАГ ВПЕРЕДИ И СОХРАНЯТЬ ЛИДИРУЮЩИЕ ПОЗИЦИИ НА РЫНКЕ.



Сегодня, пожалуй, уже не осталось девелопера, который при продвижении своего комплекса не делает акцента на его концепции. Но стоит отметить, что понятие «концептуальный проект» появилось совсем недавно. Да, говорить о некой концепции еще 10 лет назад можно было только применительно к высокобюджетной недвижимости. Более того, эксперты рынка, вспоминая, когда же появилась концепция и что под ней подразумевалось, говорят о разном.

НОВОРУССКИЙ ПОДХОД

Первые концептуальные новостройки в современной России появились в 1990-е годы, считает директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум» (участник партнерской сети CBRE) Анна Раджабова. И связано это было с зарождением сегмента элитного жилья. Пока подавляющее большинство новых домов в стране возводилось по советским типовым лекалам, покупателям с деньгами хотелось получить необычный продукт, и застройщики пошли им навстречу.

Первый элитный дом в Москве построили в 1994 году — «Вересаева 6», ставит первую точку в летописи «концепции» Анна Раджабова. Дом был облицован красным кирпичом, как и многие последующие элитные новостройки того времени («Агаларов Хаус», «Торрис Хаус» и т.п.). Концептуальность первых элитных домов была в основном в их названии и позиционировании, считает Анна Раджабова. «В советское время элитного жилья не было, поэтому новое социальное явление эффективно продавалось «новым русским». Использование красного кирпича было частью концепции, то есть это архитектурное решение противопоставлялось массовым панельным домам или брежневкам из светлого кирпича», — рассказывает эксперт. К зданию добавили сложные архитектурные элементы — портики, эркеры, разноформатное остекление. В элитных домах появились огромные квартиры площадью 150–450 м². «На этом, собственно, принципиальные отличия заканчивались. Дом назывался элитным, и этого было достаточно с концептуальной точки зрения, чтобы привлечь покупателей», — вспоминает Анна Раджабова.

ФАСАД — ВСЕМУ ГОЛОВА

Все началось с фасадов в 90-х, согласен директор департамента развития продукта ГК ФСК Петр Кирилловский. Но считает, что тогда это было связано с личными амбициями



застройщика, не с реальной концептуальной идеей. Фасад, говорит эксперт, самое простое, что можно было менять. И чаще всего никаких изменений «внутренностей» за этим не следовало. Потом начали меняться планировки. И если в 90-х и в 2000-х планировки следовали за внешней формой здания, то ближе ко второй половине 2000-х уже наоборот — планировки стали первичными, а форма зданий и фасады следовали за ними. Постепенно планировки менялись и становились более эффективными. Пожалуй, говорит Петр Кирилловский, качественный перелом произошел после кризиса 2009–2010 годов, потому что все начали уделять максимальное внимание планировкам, которые стали более компактными и более разумными.

То же самое происходит в отношении окон, комментирует Петр Кирилловский, в 90-е это их размер и форма были вторичными, в нулевые появилось такое понятие, как увеличенные окна, панорамные окна, а сейчас достигнут некий баланс между классом и размером окон. Есть четкое понимание, что чем больше окно — тем выше класс объекта.

Что касается мест общего пользования, то на них как раз обращают пристальное внимание, когда начинается гонка

Российские девелоперы впервые серьезно задумались о том, чтобы предложить нечто большее, чем просто «квартиры в бетоне», лет десять назад

концепций, — продолжает Петр Кирилловский. — Теперь даже в эконо-классе важен размер входных групп, наполнение (колясочные, лапомойки, места для ожидания и пр.).

КАК ЖК ВЫ НАЗОВЕТЕ

Директор по продажам Группы «Самолет» Кирилл Храпов в качестве первых концептуальных вспоминает дома «Донстроя» с отличительными особенностями и уникальным неймингом в сегменте бизнес и премиум. «Началось все с индивидуальных архитектурных проектов комплексов, навеянных мировыми тенденциями и работами всемирно известных архитекторов, а также — возможностями, которые давали новые технологии строительства, в частности, монолитное домостроение и, конечно, определенной свободой, — говорит



Кирилл Храпов. — Затем уже концепции комплексов стали включать более широкий набор уникальных характеристик — от дизайна мест общего пользования до фитнес-клуба непосредственно в ЖК».

В 2000-е, продолжает экскурс в историю Анна Раджабова, появились новостройки бизнес-класса, которые были построены в основном по монолитной технологии и чаще всего были призваны удивить покупателей масштабом. Яркий пример — «Дом на Беговой». «В комплексах бизнес-класса появились «блага цивилизации» (панорамное остекление, вентфасады, подземные паркинги, скоростные лифты и т.п.), которые уже были в элитном сегменте, но за вычетом мраморных полов, лепнины и позолоты», — вспоминает Анна Раджабова. В конце 2000-х — начале 2010-х началось зарождение комфорт-класса. Проект этого сегмента перенял у бизнес-класса некоторые характеристики, чтобы отличаться от «эконома».

Постепенно концептуальность спустилась и классом ниже — в комфорт-класс. Произошло это ближе к середине 2010-х годов и было связано с кризисом 2008–2009 годов, когда резко упал спрос на недвижимость. И, вспоминает

заместитель директора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов, девелоперы впервые задумались о том, чтобы предложить нечто большее, чем просто «квартиры в бетоне».

В качестве примера Анна Раджабова приводит проект «Ривер Парк», расположенный рядом с рекой, который получил набережную и соответствующую инфраструктуру. А директор по продукту «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина вспоминает свой миниполис Строгинский, в проект застройки которого вошли несколько жилых комплексов, спорткомплекс «Янтарь» и одноименный стадион, учебный корпус ВШУ МИЭМ, был разбит парк, организована работа соседского клуба.

ВСЕ ДЕЛО В ИДЕОЛОГИИ

По-настоящему «концептуальным проектом» директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев предлагает подразумевать проекты с продуманными функциями, где сформирована комфортная благоустроенная территория, предусмотрены места общего пользования, применены грамотные планировочные решения. Второй вариант — это проекты с идеологией, когда продукт ориентирован на определенное соответствие жильца



и его образа жизни. Эти две характеристики могут сочетаться в одном проекте, при этом — первая может быть реализована самостоятельно и отдельно, а вторая без первой — нет.

Сейчас концепции проектов усложняются, а их разнообразие растет и носит индивидуальный характер, включающий продуманность в архитектурной составляющей, интересное благоустройство, удобные планировки, инженерии, необходимую инфраструктуру и образ жизни. «Роль концепции — создать комплексный градостроительный продукт, который отвечает современным требованиям по качеству проживания, — подводит теоретическую базу под современный девелоперский продукт заместитель директора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов. — С каждым годом они возрастают, и, компания, работающая в соответствии со своим авторским подходом, может более системно подходить к оценке запросов потребителей и использованию их предложений в проектах».

По мере усиления конкуренции развиваются и модели позиционирования новостроек. Сегодня, считает Кирилл Храпов, концепция жилого проекта включает оригинальное название комплекса, уникальное торговое

предложение — описание всех преимуществ комплекса, философию проекта, описание целевой аудитории, которая может быть и достаточно узкой — сегодня уже создаются ЖК, например, для веганов.

ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ

Какие же концепции существуют сегодня на рынке и что они предлагают?

Большинство «концептуальных» продуктов все же держат себя в руках и не ограничивают свою аудиторию веганами, а, напротив, расширяют ее, предлагая широкую инфраструктуру. «Мы продвигаем концепцию инновационных жилых кластеров (ИЖК), — рассказывает совладелец Группы «Родина» (девелопер культурно-образовательного кластера Russian Design District) Владимир Щекин. — Это жилые кварталы с комплексной инфраструктурой (спортивной, образовательной, культурной), которые объединены общей идеей. ИЖК — это фактически экосистема для развития личности, потому что в шаговой доступности от дома у жителей кластера есть все образовательные ресурсы — от детского сада и школы до профессиональных спортивных секций, лекториев, творческих студий для взрослых». В портфеле

компании уже есть реализованный проект такого рода — «Олимпийская деревня Новогорск». Основной темой нового проекта — Russian Design District станет дизайн. В образовательную часть кластера войдут детский сад, городская школа, школа дизайна и технологий Design and Technology Art School (DATA), в составе которой планируется открытие школы кино и театрального искусства, школы живописи, школы кибертехнологий и искусственного интеллекта, а также Академии моды Валентина Юдашкина, различных лекториев, творческих студий и мастерских. Спортивное ядро кластера составит Центр художественной гимнастики Ирины Винер-Усмановой, Академия единоборств Fight Nights под руководством Камилы Гаджиева, школа йоги и здорового питания, школа танцев. Культурную часть кластера представит галерея современного искусства и арт-пространство под открытым небом.

«Сити-XXI век» в своем концептуальном подходе сделала ставку на «соучаствующее проектирование», обеспечивающее устойчивое развитие территории застройки и формирование сообщества жителей, основанного на общих ценностях. «Механизмы, заложенные концепцией, предполагают создание условий для сотрудничества жителей, управляющей компании и застройщика на всех этапах создания и реализации проекта, — говорит директор по продукту «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина. — Миниполис (а сегодня в стадии активной стройки у компании три проекта — Миниполис «Серебрица» (Красногорск), Миниполис «Рафинад» (Химки), Миниполис «Дивное» (Ленинский район Подмосковья) — это комфортное пространство, где есть все необходимые условия для поддержания семейных ценностей, для здорового образа жизни и полноценного развития.

Концептуальной составляющей уделяется внимание и в проектах ГК ФСК: от планировочных решений (в том числе уникальных предложений), фасадных концепций до индивидуальных проектов благоустройства. «Для всех наших проектов мы детально прописываем график планировочных решений и детально продумываем процент нестандартных планировок (с двойным светом, мастер-спальней, двухуровневые и пр.). Места общего пользования мы обычно разрабатываем совместно с архитектурными и дизайн-бюро», — рассказывает Петр Кирилловский. В «Настроении» сделана ставка на натуральные материалы и цвета из-за близости к природному массиву;

Современная концепция жилого проекта включает оригинальное название комплекса и его уникальное торговое предложение — преимущества и целевую аудиторию





в «Датском квартале» продуманы места для уютного времяпрепровождения в кругу всей семьи или в кругу друзей, потому что датский стиль жизни — это прежде всего уют; в новом ЖК «Архитектор» задуман двухуровневый двор, для того чтобы у взрослых и детей были свои не пересекающиеся зоны для активности и отдыха.

«При разработке проектов мы отталкиваемся от особенностей конкретного участка. К примеру, на севере Москвы мы реализуем проект «Любовь и голуби», основная идея которого — формирование среды для комфортной жизни семьи. Здесь всё подчинено этой задаче: закрытые безопасные дворы, кладовые, где можно хранить спортивный инвентарь и игрушки, галерея с инфраструктурными объектами, где можно решить любые бытовые вопросы, парковые и рекреационные зоны вокруг, где можно гулять с детьми», — видит свою концепцию генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин.

ТЕНДЕНЦИЯ, ОДНАКО

Дворы и рекреационные зоны — «тренд сезона», а точнее, последних нескольких лет. «Ландшафтный дизайн стал важной частью

проектов новостроек довольно поздно, потому что даже в элитных проектах 1990-х и в бизнес-классе 2000-х застройщики старались выжать из доступной территории участка максимум прибыли, поэтому стремились его плотно застроить. Только в конце 2000-х — начале 2010-х застройщики поняли, что нестандартное и многофункциональное пространство рядом с домом — это часть продукта, которая может добавить ему конкурентные очки. Однако концептуальное ландшафтное благоустройство остается редкостью и встречается в основном в высокобюджетном сегменте», — считает Анна Раджабова. Девелоперы с ней не согласились бы — все чаще авторское решение пространств появляется и в демократичных проектах.

Директор по маркетингу и продажам компании Lexion Development Алексей Лухтан рассказывает, что особое внимание уделено благоустройству территории в ЖК «Румянцево-Парк». И было это сделано по нескольким причинам: этот жилой комплекс — первый на территории Новой Москвы проект, который относится к сегменту бизнес-класса. А поскольку Новая Москва застраивается в основном крупными девелоперскими



В Новой Москве сейчас строятся жилые комплексы по типу «город в городе», где можно сразу запроектировать значительно больше мест под благоустройство

структурами, в портфолио которых десятки успешно реализованных проектов, Lexion Development, как молодому девелоперу, важно было выделить свой проект среди других. Кроме того, в ТиНАО строятся жилые комплексы по типу «город в городе», где можно запроектировать значительно больше мест под благоустройство. В «Румянцево-Парк» для жильцов и их гостей доступен ландшафтный парк площадью около 2 га. Парк условно поделен на две зоны: активную, где есть спортивные и детские площадки, мангальные, площадка для выгула собак, велодорожки, и пассивную, для неспешных прогулок. Разработана интересная концепция благоустройства дворовой территории в комплексе, где всего три дома. В каждом предусмотрен внутренний двор, который закрыт от посторонних, и в него можно



попасть только по смарт-карте жителя. Дворы имеют свою определенную концепцию и не похожи друг на друга.

«Концептуальны» и все проекты, реализуемые компанией Est-a-Tet, считает Роман Родионцев: для семейных покупателей наиболее подходящими будут ЖК «Домашний», ЖК «Селигер Сити», ЖК «Город на реке Тушино-2018», которые созданы в концепции «город в городе» и представляют собой очень уютное пространство для семейной жизни. «Город на реке Тушино-2018» имеет существенный уклон в спортивную тематику — на территории ЖК разместятся: физкультурно-оздоровительный центр, многофункциональная спортивная арена, 20 велосипедных стоянок. Проекты «Селигер Сити» и «Домашний» олицетворяют гармоничную жизнь в окружении парка. В ЖК «Селигер Сити» обширная внутренняя территория с искусственным крупным водоемом — фактически собственный парк во дворе, а центральная аллея ЖК «Домашний» плавно переходит в Парк 850-летия Москвы — идеальные условия, когда природа и чистый воздух начинаются прямо с порога дома.

В ЖК FoRest название говорит само за себя и, конечно, о концепции. Оригинальная игра



слов, сочетающая слова «лес» и «отдых», отражает ключевую идею проекта — отдых в лесу. Именно так он и расположен — буквально за окном у жителей Чоботовский лес. Концепция ЖК транслирует идеологию экологичности, образа жизни eco-friendly и здоровья.

В линейке проектов ГК «Инград» у каждого проекта своя концепция, как и ценовой сегмент. «Мы учитываем в своих проектах архитектуру, благоустройство, собственную инфраструктуру, отделку и меблировку, системы умного дома и многое другое», — рассказывает директор по маркетингу ГК «Инград» Анна Соколова. Для детей разных возрастов продумана концепция «Фабрика детства», учитывающая безопасность, возраст и интересы маленьких жителей, как на площадках во дворе, так и в понятной навигации, расположении кнопок в лифтах и санузлах на первых этажах домов.

От того, насколько гармонично детская площадка вписана в общую концепцию двора, зависит восприятие комплекса в целом: при грамотном проектировании двор становится точкой притяжения жителей. «Инград»

старается делать внутреннюю территорию безопасной и интересной не только для детей, но и для всех жителей дома. Например, в комплексе «Преображение» у станции метро «Бульвар Рокоссовского» внутренний двор организован таким образом, что все категории жителей могут с интересом проводить время. Кроме детских аттракционов и зон предусмотрены спортивные площадки, дорожки для катания на роликах и велосипедах, места для занятий йогой, пешеходный бульвар, а также общественная площадь для собрания жителей.

Среди строящихся ЖК интересная и необычная площадка будет в жилом комплексе RiverSky на Симоновской набережной. В ее обустройстве будут использованы только натуральные материалы и природные оттенки, в которых дети смогут развиваться в естественной среде и безопасности. Кроме того, благоустройство комплекса предусматривает прогулочные маршруты, беговые дорожки, зоны воркаута, территорию для йоги и медитаций, настольный теннис, уличные шахматы, а также общественную площадь для всех жителей. ◻



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР НА КИЕВСКОМ ШОССЕ

Всего в 20 минутах от МКАД по скоростному Киевскому шоссе, рядом с живописным лесом расположен жилой комплекс «Парк Апрель». Закрытая, охраняемая территория комплекса тщательно спланирована, в центре раскинулся просторный бульвар с велодорожками, зонами отдыха, спортивными площадками и сценой. Дворы жилых домов с квартирами закрыты для машин, и каждый из них является уникальным, отражающим авторскую концепцию ландшафтного дизайна.

Муниципальные школа и детский сад расположатся прямо на территории жилого комплекса, и маленькие жители ЖК «Парк Апрель» смогут проявлять свою самостоятельность раньше многих ровесников, безопасно добираясь до места учебы без сопровождения старших.

Муниципальная школа – с балетным уклоном – призвана стать одним из самых престижных учебных заведений Киевского направления.

Но настоящей жемчужиной ЖК «Парк Апрель» стали уникальные форматы квартир – Sky Loft и Garden Flat. SkyLoft – это формат квартир, расположенных на верхних этажах 4-этажных зданий и имеющих собственный выход на кровлю. Приобретая Sky Loft со свободной планировкой, можно оборудовать в нем как двухуровневую квартиру увеличенной площади, так и квартиру с высотой потолка до 7,2 м! Garden Flat – это квартира с собственным выходом на придомовой участок. Дополнительное пространство на свежем воздухе делает Garden Flat одноэтажным таунхаусом, только в несколько раз более доступным по цене.

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖК «Парк Апрель»

+7 (495) 241-81-30
p-april.ru

Цена:
квартиры от 3,9 млн руб.



BAUMAN HOUSE. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА БЕРЕГУ РЕКИ ЯУЗЫ

Bauman House – это комплекс, который строится на принципах школы Bauhaus. В основе ее философии лежит превосходство функции над формой. Практичность, удобство, долговечность и эстетика – главные аспекты, на которых базируется проект.

Bauman House расположен в Басманном районе ЦАО в 5 мин езды до ТТК и в 10–15 мин – до Садового кольца. В 2020-м году планируется открытие ст.м. Рубцовская в 3-х минутах пешком от ЖК.

В пешей доступности Лефортовский парк, «Сокольники», Измайловский ПКЮ.

Жилой комплекс занимает 1,16 Га благоустроенной территории. Он состоит из трех 15-этажных корпусов, объединенных подземным стилобатом с паркингом и кладовыми помещениями для жильцов. На первых этажах корпусов находятся все необходимые объекты бытовой инфраструктуры. В третьем корпусе предусмотрена детская группа неполного дня на 25 мест.

В основе архитектурного решения корпусов – регулярная сетка оконных проемов, плавно перетекающая в панорамное остекление на углах зданий. На каждом этаже по 6–9 квартир.

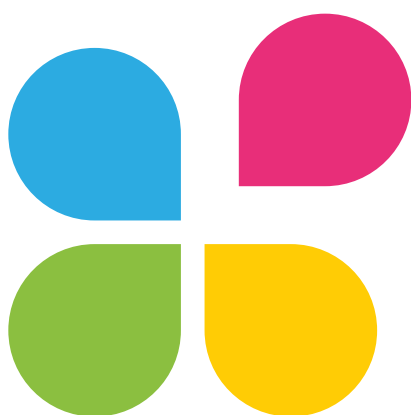


КОРТРОС®

15 ЛЕТ

+7 (495) 151-98-94
baumanhouse.ru

Москва, Новая Дорога ул., вл.11а, 11б



DecoColor

предлагает

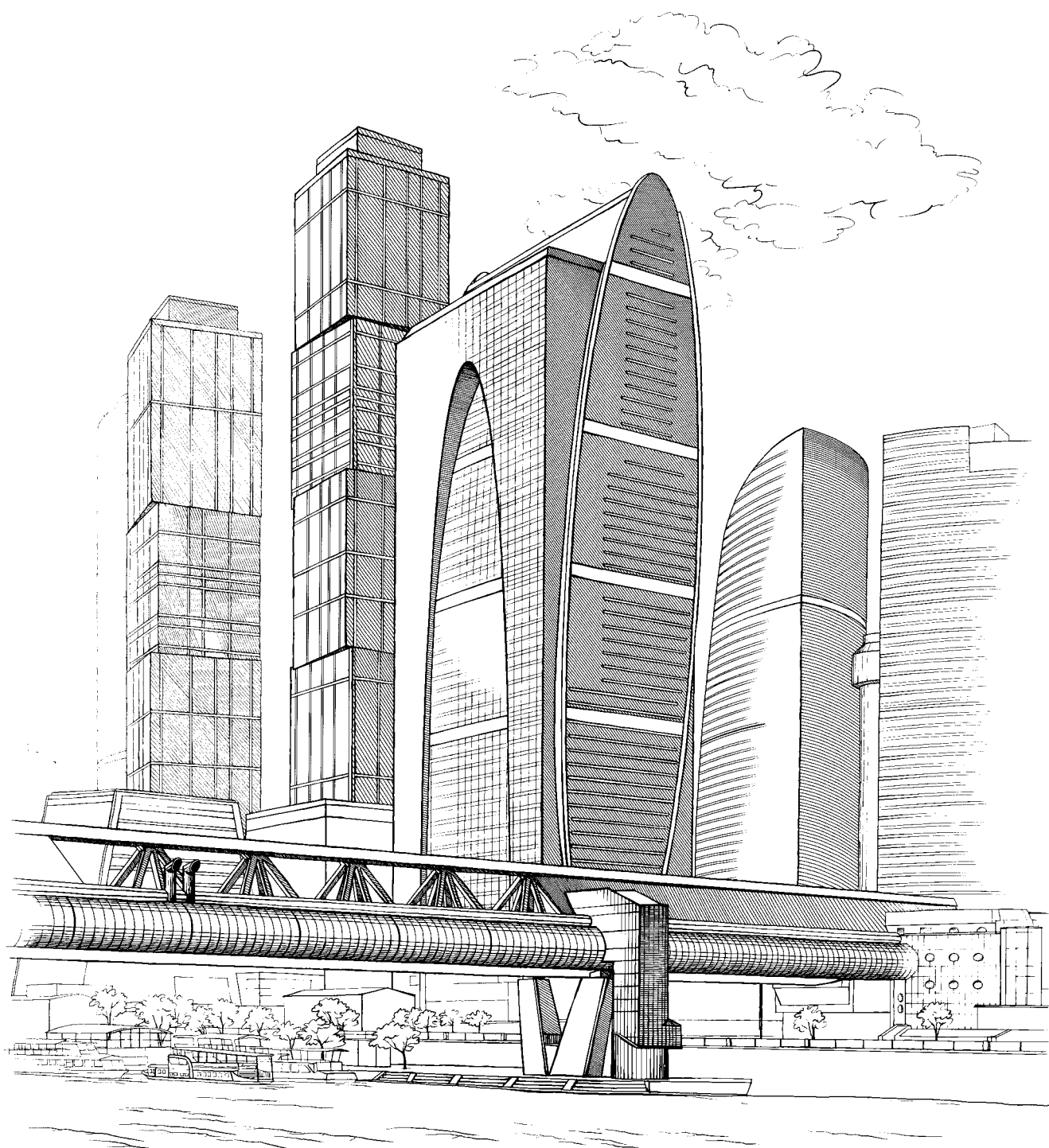
Яркую, цветную, современную
горизонтальную разметку
из термопластика игры,
декоративная/информативная разметка,
дорожная разметка, логотипы и многое
другое.

Наши передовые технологии сегодня
используются в десятках государств
Европы и мира.

Сделаем жизнь ярче!



+7 (495) 789-7647
www.decocolor.pro
Москва, ул. Выборгская,
д. 22, стр.1



CR

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

«КУХНЯ» ОФИСНОГО РЫНКА

*От кабинетной системы к open space:
сегмент реагирует на ситуацию и трансформируется*

АВТОР
Яна ВОЛОДИНА

КАЗАЛОСЬ БЫ, СОВСЕМ НЕДАВНО КАБИНЕТНАЯ СИСТЕМА В ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СУЩЕСТВОВАЛА КАК ЕДИНСТВЕННО ВОЗМОЖНАЯ. ОДНАКО С ПОЯВЛЕНИЕМ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЗАПАДНЫХ КОМПАНИЙ ПРИШЛА МОДА НА OPEN SPACE. ЗАТЕМ НАРИСОВАЛСЯ КРИЗИС И СПОСОБСТВОВАЛ ПОЯВЛЕНИЮ КОВОРКИНГОВ. ПАНДЕМИЯ ТОЛЬКО УПРОЧИЛА ИХ ПОЛОЖЕНИЕ, А ЕЩЕ ПРИВЕЛА К ТОМУ, ЧТО ТЕПЕРЬ И ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ РАССМАТРИВАЮТСЯ КАК ВОЗМОЖНАЯ ЛОКАЦИЯ ДЛЯ РАБОЧИХ ПРОСТРАНСТВ





В какой-то период девелоперы поняли, что просто бизнес-центров с несколькими этажами офисов рынку уже недостаточно. И тогда стали развиваться офисные кластеры, включающие в себя инновационные центры, торговую составляющую, инфраструктуру и даже жилье. Кстати, именно развитие подобных проектов позволило в 2020 году подняться Москве в рейтинге 100 ведущих инновационных кластеров мира Global Innovation Index с 57-го на 32-е место. Российская столица даже опередила по этому показателю Стокгольм, Цюрих, Торонто и Мельбурн. Таких результатов Москве удалось достичь, в том числе за счет открытия в 2018 году Московского инновационного кластера, объединившего более 17 тыс. организаций из столицы и других регионов России. Одним словом, офисная недвижимость быстро реагирует на ситуацию и трансформируется.

КОНЬЮНКТУРА РЫНКА

А на «кухне» офисного рынка происходит сегодня много необычного. Начнем с классики. В Москве на начало октября 2020 года, согласно данным Cushman & Wakefield, насчитывалось офисов А, В и В- класса совокупной площадью 18,3 млн м². При этом 2,2 млн м² (12,2%) остаются свободными. Уровень вакансии в бизнес-центрах увеличился за год на 2,9%. С начала текущего года объем арендованных и купленных офисов в столице составил 1,1 млн м², что на 25% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Причем ожидаемого увеличения объемов сделок в III квартале текущего года, после того как были сняты ограничения в связи с пандемией и сотрудники различных организаций вернулись с «удаленки» снова в офис, не произошло. Причем, даже если переговорные процессы активизируются в IV квартале, то ситуацию уже не преломить, заключение новых сделок все равно перенесется на следующий год.

О том, что классические московские офисы в текущем году растеряли арендаторов, говорят и другие факты. Так, за девять месяцев 2020 года, по данным компании Knight Frank, объем поглощения офисов в Москве составил всего 190,8 тыс. против 490,7 тыс. м² годом ранее (–61%). Многие компании стали оптимизировать площади и сдавать их в субаренду. Однако чаще всего эти офисы расположены в наиболее дорогих объектах ключевых деловых зон города, так что позволить себе аренду таких площадей могут далеко не все. В результате вакансия в классе А увеличилась с конца 2019 года с 9,4 до 10,4%. В классе



В, напротив, наблюдалось снижение вакантности за этот же период с 7,4 до 6,4%, что объясняется более бюджетными опциями в этом сегменте. По словам директора департамента офисной недвижимости Knight Frank Марии Зиминной, темпы ввода офисов замедлились еще больше, чем спрос на площади, и это сдерживает рост вакантности. «При этом снижения ставок не ожидается. Прогнозируется децентрализация спроса. Большая часть арендаторов станут рассматривать офисы за пределами ключевых деловых районов города, где сохраняется дефицит доступных по объемам и стоимости офисов», — прокомментировала она.

Эксперты Cushman & Wakefield тоже говорят, что пандемия лишь сдержала рост ставок, а снижаться они не будут. Любопытно, что в западных странах, как прогнозируют аналитики, дно рынка будет достигнуто во второй половине 2021 года, а восстановление спроса на офисы произойдет не ранее 2022 года. При этом доля свободных площадей в мире вырастет с 10 до 15%, а ставки снизятся. Однако Россия идет своим путем. Реакция на пандемию оказалась в нашей стране более быстрой, в результате негативный эффект уже отыгран. Хотя в целом тенденции на мировых офисных рынках схожи.

Осенью 2020 года в Москве, согласно данным Cushman & Wakefield, насчитывалось офисов А, В и В- класса совокупной площадью 18,3 млн м²

Так, по данным компании, на западе сейчас 20% всех занятых работают в офисах, из них 4,5% работают из дома. В мире ожидается в 2021 году сокращение занятых офисных площадей на 9,6 млн м². «Работа из дома и «разуплотнение» офисов остаются двумя неизвестными переменными. При, казалось бы, благополучном переходе к удаленной работе появляется все больше признаков падения эффективности производительности труда. В любом случае, удаленная работа не может оказать значительного эффекта на офисный рынок, а вот увеличение доли офисных рабочих мест в структуре занятости — да, — говорят в Cushman & Wakefield. — Разуплотнение офисов может оказать масштабный эффект. Увеличение площади на одного сотрудника на 10–20% приведет к радикальному изменению восприятия людьми офисного пространства, как тесного и некомфортного».



БОЛЬШЕ ГИБКОСТИ

В условиях пандемии все сегменты коммерческой недвижимости развиваются в сторону большей гибкости. По словам исполнительного директора сети сервисных офисов Space 1 Павла Федорова, чтобы удержать старых клиентов и привлечь новых, приходится подстраиваться под постоянно меняющуюся ситуацию, и в авангарде перемен офисный рынок со своими гибкими форматами: коворкингами и сервисными офисами. «В коворкинге теперь можно снять место под офис и на один день, а раньше — не менее месяца. Можно даже отложить использование арендованного помещения: оплатить со скидкой какое-то количество дней, а «израсходовать» тогда, когда будет удобно. А у сервисных офисов сократилось минимальное время аренды с 1,5 до 1 года. И хотя по хронологии сначала появились коворкинги, сервисные офисы сейчас наиболее востребованы», — говорит он.

Дело в том, что коворкинги больше подходят фрилансерам и стартапам, а сервисные офисы — корпоративным заказчикам, которых гораздо больше, соответственно, и спросом они пользуются большим. Но самое важное — в сервисных офисах арендатор избавлен

от необходимости пересекаться с чужими компаниями, так как здесь нет аренды отдельных рабочих мест или маленьких кабинетов, нет общей инфраструктуры (кухонь, комьюнити-зон, мест отдыха), как это принято в коворкингах. Кроме того, сервисный офис можно брендировать, поменять мебель и планировку, а в коворкингах сделать это невозможно. Есть и существенные отличия сервисных офисов от классических, например, срок аренды от года, а не от 3–5 лет. «Сейчас для компаний особенно актуальна возможность увеличить или уменьшить (в том числе по новым санитарным нормам) количество рабочих мест. В классическом офисе это ведет либо к тесноте, либо к перестройкам за счет арендатора, которые еще надо согласовывать с собственником. В сервисном же офисе рабочие места можно увеличить при необходимости на 10–15% — это входит в изначальную сумму договора», — поясняет Павел Федоров. Кстати, в сервисные офисы уже переехали крупнейший застройщик ГК «ФСК» и международный брокер Cushman & Wakefield.

В III квартале текущего года, по данным Becar Asset Management, средняя заполняемость коворкингов и сервисных офисов



выросла на 5%, до 71%. Что касается объема ввода новых классических офисов и коворкингов в Москве, то в III квартале они сопоставимы. На рынок вышли два новых бизнес-центра общей площадью 27,4 тыс. м² (GLA) и 12 коворкингов на 17,1 тыс. м² (+7% общего объема рынка). При этом объем нового предложения на офисном рынке за девять месяцев текущего года снизился на 44% по сравнению с аналогичным периодом 2019-го и составил 129,9 тыс. м².

Что касается арендных ставок, то в офисах классах А и В+, по данным компании, они остались неизменны — 2280 и 1430 руб. за 1 м² в месяц (без эксплуатационных расходов и НДС) соответственно. В классе В средняя месячная арендная ставка снизилась на 0,9%, до 1130 руб. за «квадрат», и только в классе С выросла на 1%, до 990 руб. за 1 м² в месяц. Немного иная ситуация зафиксирована на рынке коворкингов. «На фоне роста спроса собственники и управляющие классических коворкингов отменили действовавшие ранее скидки. С учетом выхода на рынок новых пространств, предлагаемых по более высоким ставкам, стоимость аренды в этом сегменте выросла. Так, тариф

Коворкинги подходят фрилансерам и стартапам, а сервисные офисы — корпоративным клиентам, которых больше, соответственно, и спрос на них выше

FLEX (свободное рабочее место) увеличился на 4,6%, тариф FIX (нефиксированное рабочее место) — на 6,1%», — прокомментировали Bescar Asset Management.

Руководитель федеральной сети коворкингов Grow Up Алексей Мацкевич подтверждает, что гибкие пространства сейчас пользуются большим спросом. «Наблюдается переход резидентов из классических офисов в коворкинги. В среднесрочной перспективе тренд усилится, потому что опыт предыдущей изоляции показал, что люди могут работать удаленно и без какого-либо фиксированного места. Почувствовав удобство такого формата в карантин, многие захотели пользоваться преимуществами коворкингов и гибких офисов после его снятия. Более того, многие компании, сократив



штат, но оказавшись в условиях неспособности разорвать договор аренды своего офиса, рассматривают возможность пересдать его под коворкинг», — прокомментировал эксперт.

ЧТОБ НА КУХНЕ НЕ РАБОТАТЬ

Пандемия коронавируса заставила девелоперов по всему миру не только отложить строительство новых проектов, но и задуматься о расширении охвата и новых форматах. Так, например, рабочие пространства теперь задумываются даже в жилищных проектах. Согласно проведенному компанией Knight Frank исследованию Global Development Report 2020, в котором участвовали свыше 160 международных девелоперов из 22 стран, треть из них рассматривают возможность совмещения опций, присущих коммерческим и жилым проектам, начиная от сдачи в аренду отдельных рабочих мест и блоков и заканчивая бизнес-апартаментами. Многие застройщики планируют больше внимания уделять телекоммуникациям и технологиям «умного дома», необходимость которых стала особенно ощутимой в период самоизоляции

Девелоперы сейчас все чаще рассматривают возможность совмещения в своих проектах опций, присущих коммерческим и жилым объектам

и удаленной работы сотрудников по всему миру. Помимо передовых технологий среди основных тенденций проектирования жилой недвижимости лидирует добавление рабочих кабинетов и дополнительного внешнего пространства, будь то терраса, патио или внутренний дворик.

В Москве, как полагает директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова, из-за серьезной конкуренции в последние годы многие решения, например, по инженерным коммуникациям, уже находятся на высоком уровне. Кроме того, рынок долгое время рационализировал пространство в сторону уменьшения площадей и избыточной инфраструктуры. Поэтому, по мнению эксперта, появление дополнительной комнаты



под кабинет вряд ли станет повсеместным трендом. А вот создание рабочих пространств в зонах общего пользования жилых комплексов, комнат для проведения конференций, бизнес-встреч — вполне.

Кстати, первый пример открытия лайфворкинга (коворкинг, расположенный в жилом доме) в столице уже есть. ГК «А101» (входит в ПФГ САФМАР Михаила Гуцериева) открыла лайфворкинг собственной сети Easy Busy в жилом комплексе «Испанские кварталы» в Новой Москве по адресу: бульвар Веласкеса, 8. Площадь помещения составляет 134 м², в рамках объекта создано 30 новых рабочих мест. Стоимость полного рабочего дня, как рассказали в компании, составляет 600 руб., недельный тариф — 2700 руб., месячный абонемент — от 8 тыс. до 19,9 тыс. руб. Однако жители жилого комплекса смогут воспользоваться скидкой.

О планах по строительству рабочих пространств в жилых кварталах заявили также Level Group, Ingrad, MR Group и Главстрой. Рабочие пространства планируется создавать в помещениях под стрит-ритейл или в местах общего пользования. Так что работать на кухне или в спальне москвичам уже не придется. (ФН)



ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ХОРОШО ТАМ, ГДЕ МЫ ЕСТЬ

Десятка самых популярных стран, куда хотят переехать россияне



ЧТОБЫ ВЫЯСНИТЬ, В КАКИХ СТРАНАХ ХОТЕЛИ БЫ ПОСЕЛИТЬСЯ РОССИЯНЕ (ЭМИГРИРОВАВ ИЛИ ПРИОБРЕТА НЕДВИЖИМОСТЬ) — АНАЛИТИКИ МЕЖДУНАРОДНОГО БРОКЕРА НЕДВИЖИМОСТИ TRANIO СОПОСТАВИЛИ ЗАПРОСЫ СВОИХ КЛИЕНТОВ И СТАТИСТИКУ ПОИСКОВ С НАЧАЛА 2020 ГОДА В GOOGLE И ЯНДЕКСЕ. ОКАЗАЛОСЬ, ЧТО НАШИХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ ПО-ПРЕЖНЕМУ ПРИВЛЕКАЕТ ИММИГРАЦИЯ В США, А ПОКУПКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОНИ СЕЙЧАС ИНТЕРЕСУЮТСЯ ПРЕЖДЕ ВСЕГО В ГРЕЦИИ И ГЕРМАНИИ.

Самыми популярными странами для переезда, по данным Tranio.ru, стали США, Канада и Германия. Эти страны традиционно лидируют в рейтингах самых желанных стран для переезда. Они привлекают мигрантов со всего мира программами для переезда, рабочими местами и сильной экономикой. А вот Турция, Чехия и Болгария вошли в десятку стран, в которые хотят переехать россияне — на фоне карантинных ограничений.

САМЫЙ ЖЕЛАННЫЙ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

С января по сентябрь текущего года россияне больше всего интересовались в интернете видами на жительство (ВНЖ) в Испании (30 386 запросов), Турции (19 905) и Болгарии (17 743). Латвия (11 497) и Германия (11 441) замыкают топ-5 самых желанных ВНЖ.

*На самоизоляции россияне все-
речь задумались о получении
ВНЖ в другой стране, чтобы
выезжать за рубеж даже в усло-
виях закрытых границ*

«Испания и Турция привлекают русскоязычных эмигрантов невысокими ценами на жизнь, близким расположением и приятным климатом, — считает управляющий партнер Tranio Георгий Качмазов. — Люди часто там отдыхают, они хорошо знакомы с этими



странами. В случае с Турцией подъем спроса обусловлен эффектом низкой базы — пару лет назад спрос упал, но сейчас снова начал расти. Судя по опыту Trapió, в период самоизоляции многие задумались о получении вида на жительство в другой стране, которое позволило бы им выезжать за рубеж даже в условиях закрытых границ».

Популярность Турции среди пользователей сети продолжает расти: в 2020 году количество запросов по ВНЖ Турции увеличилось на треть по сравнению с 2019 годом.

ГДЕ СЕЙЧАС ПОКУПАЮТ ЖИЛЬЕ ИНВЕСТОРЫ

Статистика Trapió показывает, что в этом году больше всего инвесторов со всего мира интересовала жилая недвижимость в Греции, Германии, Испании и Италии.

«Иммигрантов привлекает в Германии стабильность, рост цен и надежность инвестиций, о которой клиенты все больше упоминают», — отмечает руководитель отдела жилой недвижимости Trapió Анна Боярчукова. Популярность Италии и Испании она

«Переездной» популярностью у россиян пользуются и страны, которые находятся близко к нашим границам: Финляндия, Эстония и Латвия

объясняет качеством жизни, доступными ценами на жилье и возможностью выгодно сдать приобретенное жилье. Спрос к Греции, по словам Георгия Качмазова, вызван наличием одной из самых доступных программ ВНЖ за инвестиции в недвижимость и невысокими ценами, в сравнении с другими странами Евросоюза.

НУЖЕН НАМ БЕРЕГ ТУРЕЦКИЙ...

Интерес русскоязычных пользователей к ряду стран вырос в течение 2020 года, даже несмотря на то, что они не вошли в первую пятерку. Среди них — Турция, Болгария и Израиль. В этом году запросов «переехать в Турцию» стало в 1,5 раза больше. В августе



гражданством и видом на жительство в Турции интересовались больше людей, чем за другие летние месяцы — видимо, триггером послужило то, что Турция одной из первых открыла границы после карантина.

В 2020 году информацию о гражданстве Болгарии искали в 1,2 раза чаще, чем в 2019-м. Пик интереса к гражданству Болгарии в этом году пришелся на апрель — тогда по этой формулировке было в 1,5 раза больше запросов, чем в другие месяцы 2020 года, и в 2,25 раза больше, чем в апреле 2019-го.

Количество запросов «гражданство Израиля» увеличилось в 1,4 раза в этом году по сравнению с прошлым годом. При этом в летние месяцы 2020-го количество запросов «переехать в Израиль» и «иммиграция в Израиль» выросло почти в 2 раза по сравнению с летом 2019-го.

ВОСТОЧНАЯ ЕВРОПА НАБИРАЕТ ПОПУЛЯРНОСТЬ

В топ-20 стран для иммиграции среди пользователей Яндексa вошло несколько стран Восточной Европы и Прибалтики: Польша,

Турцией россияне интересовались больше всего потому, что эта страна одной из первых в мире открыла границы после карантина

Словения, Латвия и Эстония. Количество запросов по Польше и Словении росло на протяжении последних двух лет.

Запросов, связанных с переездом в Польшу, к середине 2020 года стало на 25% больше по сравнению с началом 2019-го. Особый всплеск интереса к Польше статистика зафиксировала в августе 2020 года — тогда поисковых запросов по переезду и иммиграции в Польшу было в 2 раза больше, чем в предыдущие месяцы года.

Словения также стала более популярна в 2020 году. Интерес к гражданству этой страны вырос в 1,5 раза по сравнению с 2019 годом. В мае, июне и июле количество запросов достигло пика, увеличившись в 2 раза по сравнению с теми же месяцами 2019 года.



ЯЗЫКОМ ЦИФР

Доходность недвижимости как класса в целом за последние 20 лет в значительной степени превосходит фондовый рынок: американский рынок REIT (real estate investment trust, трасты, инвестирующие в недвижимость) показал лучшие результаты, чем индекс широкого рынка S&P 500 (акции публичных компаний, имеющих наибольшую капитализацию). Годовая доходность за 20 лет составила 11,8 и 8,6% соответственно.

ИНТЕРЕС К ЧЕХИИ УПАЛ В ПЯТЬ РАЗ

Начиная с марта 2020 года количество запросов, связанных с переездом в Чехию, резко сократилось. Весной этого года интернет-пользователи искали информацию про гражданство в Чехии в 5 раз меньше, чем в весной 2019 года. В летние месяцы 2020 года интерес также продолжил падать. Количество запросов по переезду в Чехию также сократилось в 2 раза в 2020 году по сравнению с предыдущим.

ОТЛИЧИЯ ОТ МИРОВОГО ТРЕНДА

Согласно статистике запросов в Google, среди 200 стран за прошедший год самыми популярными странами для иммиграции являются Испания, Канада, Франция, Австралия и Португалия. Замыкают мировой топ-10 Новая Зеландия, Сингапур, Италия, Ирландия и Мальта.

Как и для всего мира, для русскоязычных эмигрантов Канада и Испания являются популярными вариантами для иммиграции. Италия, Франция и Португалия входят в топ-25 запросов среди пользователей Яндекса, остальные же страны из мирового рейтинга пока не вызывают в рунете такой интерес.

Наибольшей популярностью пользуются страны, которые находятся близко к российским границам: Финляндия, Эстония, Латвия. Также люди рассматривают те страны, в которых проживает часть русскоязычного населения: Болгария, Чехия, Израиль. Наконец, влияет и наличие миграционных программ в стране или возможность получить рабочую визу: к таким странам с доступной миграционной политикой относятся Канада, США, Германия и Израиль. ^{QD}



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ


МОСКВА, М. «БАРИКАДНАЯ», КУДРИНСКАЯ ПЛОЩАДЬ, 1, ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА

2-комн. кв-ра, 1 мин. от метро. 14/22 эт. Общ. пл. 74,5 м². Потолки 3,3 м. Евроремонт, полностью оборудованная кухня. Есть доп. комната 15 м² с возможностью ее документального присоединения. 39,6 млн руб. Торги! Посредникам не звонить!

+7(925) 336-67-70

+7(917) 501-80-01


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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного малоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00

+7(499) 955-24-64

www.patriki.moscow


МОСКВА, М. «УЛИЦА 1905 ГОДА», ЛИТВИНА-СЕДОГО, 13, СТР. 2

Помещение свободного назначения, площадь 236 м². Москва-Сити, 300 метров до ТТК, 1,5 км. до метро «Улица 1905 года». Отдельный охраняемый вход. Евроремонт, все коммуникации. Документы готовы к сделке. Цена 37 000 000 руб.

+7(926) 576-67-99


Г. ЧЕХОВ, МОЛОДЕЖНАЯ, 6А, ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17,5 м², кухня 18,3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru


Г. ЧЕХОВ, ДРУЖБЫ, 1, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

2-комн. кв-ра пл. 82 м², кухня 12 м² с выходом на лоджию, 2 с/у, гардеробная. Кв-ра в жилом состоянии. 1 собственник, куплена от застройщика. Более 5 лет в собственности. Документы в порядке. Подходит под ипотеку. Цена 5,7 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru


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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного малоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00

+7(499) 955-24-64

www.patriki.moscow


Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29, КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. НОВОКУЗНЕЦК, КУЙБИШЕВА, 17 КОРП. 4
АРЕНДА ЗДАНИЯ 10 000 М²**

В здании с 2014 года размещался Гипермаркет Лента. На прилегающей территории автомобильная стоянка на 240 машино-мест.

Капитальный ремонт здания был произведен в 2014 году, системы пожарной безопасности, водо- и электроснабжения, кондиционирования, вентиляции, отопления. Внутренняя отделка здания в хорошем состоянии.

Высокий трафик. Гипермаркет расположен на красной линии при въезде в центральный район города.

+7(3843) 52-98-64
+7(909) 515-84-41
maxbak@yandex.ru



**МОСКВА, М «УЛИЦА 1905 ГОДА», 1905 ГОДА, 25
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Аренда. Станция метро «Улица 1905 года», 7 минут пешком.

Площадь от 260 до 361,2 м².

Размещено на 1 этаже 9 этажного дома, с отдельным входом. Первая линия домов.

Большой трафик (проездной и пеший).

В одном помещении с Правительственным учреждением. Парковка. Прямая долгосрочная аренда от собственника, цена договорная. Посредникам не беспокоить.

Елена
+7(903)781-19-96



**МОСКВА, М. «АВИАМОТОРНАЯ»,
ПРОЕЗД ЭНТУЗИАСТОВ, 19А**

Продается комфортабельное помещение или арендный бизнес в 5 мин. пешком от метро «Авиамоторная». Удобное место расположения. Центральные коммуникации, вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация.



**МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»,
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ**

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м², общ. пл. здания 10 092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3 605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 3.4,
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Предложение от застройщика!

Продажа коммерческих помещений свободного назначения (ПСН), в новом ЖК бизнес-класса «Одинбург».

Блоки на первом этаже, с отдельными входами и панорамным остеклением от 36 до 370 м². Помещения в собственности, быстрый выход на сделку.

Коммерческие условия по запросу. Количество предложений ограничено!

+7(495) 181-28-39
www.odinburg.ru



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м². 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59 +7(925) 462-53-25

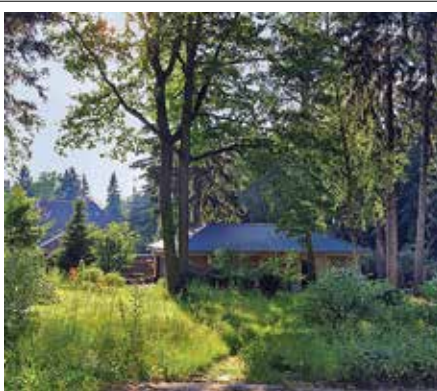


**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Особняк 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, центральные кондиционирование, коммуникации.

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»**

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50

+7 (499) 955-24-64

www.moscow-realty.org



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Квартиры пл. от 40 м² до 69 м² + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инфраструктура поселка. Ландшафтный дизайн. Автобус до ст. «Домодедово». Цена: от 3,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Таунхаусы от 100 до 217 м² + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инфраструктура. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, КП «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

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, 35 КМ ОТ МКАД,
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

Продается 3-уровневый кирпичный дом в охраняемом коттеджном поселке.

Площадь дома 400 м², оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы.

2 балкона, в цоколе находится 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 площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, ландшафтный дизайн. В собственности более 3-х лет. Готовы к сделке! В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер.

Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06

Собственник



**ЧЕХОВСКИЙ Р-Н, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш.,
55 КМ ОТ МКАД, Д. ЛЕГЧИЩЕВО**

Участок 45 соток под ижс или дачу в окружении леса и ручья. Хорошая транспортная доступность, удобный заезд без пробок, асфальт практически до участка. Красивое тихое место. На участке солидный навес на 4 м/м, блок для охраны или строителей и гостевой дом-баня 60 м², который на время строительства может создать вполне приемлемые условия для проживания. В доме все коммуникации, газ ведут. В шаговой доступности река Лопасня, лес, поселок Новый быт с развитой инфраструктурой, автобусная остановка.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,
ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОДАЖУ**

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании. Общая площадью 172 м². Включает в себя прихожую, гостиную, кухню с обеденной зоной, 3 спальни, 2 ванные комнаты, сауну, туалет и подсобное помещение. В оснащение апартаментов входят итальянская плитка в прихожей, кухне и столовой, гранитные столешницы, мебель SNAIDERO и техника Gaggenau и Miele в кухне, отделка из плитки в ванных комнатах.

+7(968) 636-30-30



**США, ШТАТ КАЛИФОРНИЯ, САН-ДИЕГО,
ВИЛЛА НА ПРОДАЖУ**

Продается эксклюзивная вилла под ключ, площадью 600 м², на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система безопасности.

+7 (903)774-56-50

www.evro-real-estate.ru



**СЕВЕРНАЯ КАРЕЛИЯ, ФИНЛЯНДИЯ,
КОТТЕДЖ С БЕРЕГОМ И ПИРСОМ**

Продается комфортабельный коттедж с террасой 130 м², на участке площадью 1 203 м². Коттедж находится на территории коттеджного поселка, после покупки собственник сможет сдавать коттедж в аренду. Планировка коттеджа включает просторную гостиную с камином, панорамными окнами и выходом на террасу, три спальни, полностью оборудованную кухню, два туалета, душевую комнату, сауну и террасу. Парковка. Вид на озеро.

+7(968) 636-30-30



**ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,
ДОМ С ВИДОМ НА МОРЕ НА ПРОДАЖУ**

Продается меблированный дом площадью 377 м² с видом на море. Располагает 7 просторными жилыми комнатами, ванными комнатами, полностью оборудованной кухней, застекленным балконом и террасой. Подвал, тёплый гараж на 2 машины, помещение с отдельным входом, которое подходит для офиса, спортзала или домашнего кинотеатра, сад. До центра Хельсинки 10 км, метро и большой торговый центр. Лодочная станция, обустроенный пляж, лес, парк, детские площадки в шаговой доступности.

+7(968) 636-30-30



**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Комплекс клубного типа на берегу Средиземного моря. Квартыры от 77 м², свой пляж, аквапарк, бассейны, спортивные и детские площадки. Бесплатный трансфер в аэропорт и обратно, переводчики, юристы. Цена: от 3 900 000 руб.
+7(499) 347-59-43



**ЧЕРНОГОРИЯ. БАРСКАЯ РИВЬЕРА,
ЗАГРАДЖЕ, ДОМ НА ПРОДАЖУ**

К продаже предлагается 2-этажный дом от собственника – 120 м². На каждом этаже кухня, санузел. Возможно увеличение строительства до третьего этажа. Центральная канализация, спутниковая антенна, кондиционер. Участок площадью 380 м². Виды на море и горы, молодой фруктовый сад. До моря 300 м. Дом находится в развитой местности, вдалеке от городского шума и суеты. Ухоженная улица, приличные соседи. Автомобиль Рено в подарок! Возможна оплата в России. Цена: €185 000

Собственник
+7(916) 672-48-66

-28%

**ТАИЛАНД. НОВАЯ ВИЛЛА КЛАССА ЛЮКС НА ПЛЯЖЕ МАЙ КХАО, ПХУКЕТ**

Вилла полностью меблирована. Зал с кухней, 7 спален, 7 санузлов с мраморной отделкой (+джакузи). Бассейн с солёной водой (без хлора) и водопадом. Вилла окружена террасами с тропическим садом. Гранитная брусчатка, настольный теннис, барбекю, камеры видеонаблюдения, стоянка на 7 автомобилей.

Площадь виллы: 550 м²
Площадь участка: 1162 м²

~~1 785 147 \$~~
1 363 200 \$

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933
contact@propertydiscountcenter.com



-26%

**ТАИЛАНД. ПХУКЕТ, ОТЕЛЬ PALM OASIS В РАЙОНЕ РАВАИ**

Отель (28 номеров) с бассейном, тропическим садом, рестораном и парковкой на 30 мест. В каждом номере на крыше есть терраса с беседкой. Расположен в 2 км от пляжа. Площадь 2400 м².

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933

~~6 268 145 \$~~
4 660 929 \$

-20%

**ТАИЛАНД. ПХУКЕТ, 3-СПАЛЬНАЯ ВИЛЛА КЛАССА ЛЮКС**

Новая просторная вилла с 3 спальнями и 4 ванными комнатами с частным бассейном рядом с пляжем Лаян. Площадь виллы 333 м². Площадь участка 512 м². Вилла расположена на закрытой охраняемой территории с доступом к услугам мирового класса. Международный аэропорт Пхукета находится в 15 км.

~~710 819 \$~~
568 651 \$

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933
contact@propertydiscountcenter.com



-35%

**ТАИЛАНД. ПХУКЕТ, 1-СПАЛЬНАЯ КВАРТИРА В РАЙОНЕ ПЛЯЖА РАВАИ**

Квартира с 1 спальней и 1 ванной комнатой (36 м²) в Rawai Beach Condominium в пешей доступности к популярным пляжам, рыбному рынку, магазинам, ресторанам и массажным салонам.

+66 62 072 5558 ~~115 720 \$~~
+66 99 307 9933 **75 218 \$**

-42%

**ТАИЛАНД. ПХУКЕТ, КВАРТИРА-СТУДИЯ В ЖК «777 BEACH CONDO» В РАЙОНЕ МАЙ КХАО**

Новая квартира-студия 20 м². Комплекс расположен в 1 км от пляжа Май Кхао, с которого можно наблюдать, как садятся и взлетают самолеты. На территории комплекса 3 бассейна, массажный салон, фитнес центр, круглосуточный минимаркет, детская площадка, бар, ресторан, кофейня, аптека и круглосуточная частная клиника. Вблизи расположен единственный на Пхукете аквапарк Splash Jungle. В 15 мин. езды аэропорт и популярный гольф клуб Blue Canyon.

~~61 200 \$~~
43 060 \$

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933
contact@propertydiscountcenter.com



-30%

**ПХУКЕТ, МАССАЖНЫЙ САЛОН НА ТЕРРИТОРИИ КОНДО ОТЕЛЯ «777 BEACH CONDO»**

Салон площадью 135 м² в полную собственность на территории кондо отеля «777 Beach Condo», который является новым типом коммерческой недвижимости, сочетающий в себе формат квартирного дома и отеля, который дает иностранцу право на покупку и 100% владение, как квартир, так и коммерческих площадей. Ваш бизнес будет расположен в оживленном отеле, где останавливаются тысячи людей и тратят деньги во время своих отпусков.

~~433 950 \$~~
303 700 \$

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933
contact@propertydiscountcenter.com



-30%

**ТАИЛАНД. ПХУКЕТ, МАГАЗИН В РАЙОНЕ МАЙ КХАО**

Магазин площадью 85 м² в 100% собственность. Успешный готовый бизнес на территории отеля, состоящего из четырех 8-этажных корпусов, на 820 квартир.

+66 62 072 5558
+66 99 307 9933

~~321 443 \$~~
225 000 \$

A stylized map of Russia is shown in the upper half of the image. From the left side of the map, a series of white sunburst rays radiate outwards across the background. A thick, 3D ribbon with the colors of the Russian flag (blue, white, and red) flows from the top left, wraps around the map, and continues down the left side of the page.

Russian Realty

русская недвижимость

Наша миссия:

продвижение вашей
недвижимости

Наша база:

более **800 000** проверенных
и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:

те, кто в недвижимости

Будь с нами!



Новый корпус

Квартиры
с панорамными видами
на Останкинский район

www.i-love.ru

+7 (495) 104-90-05

I LOVE
Счастье вместе