

152

АПРЕЛЬ
2021

ISSN 1814-1978

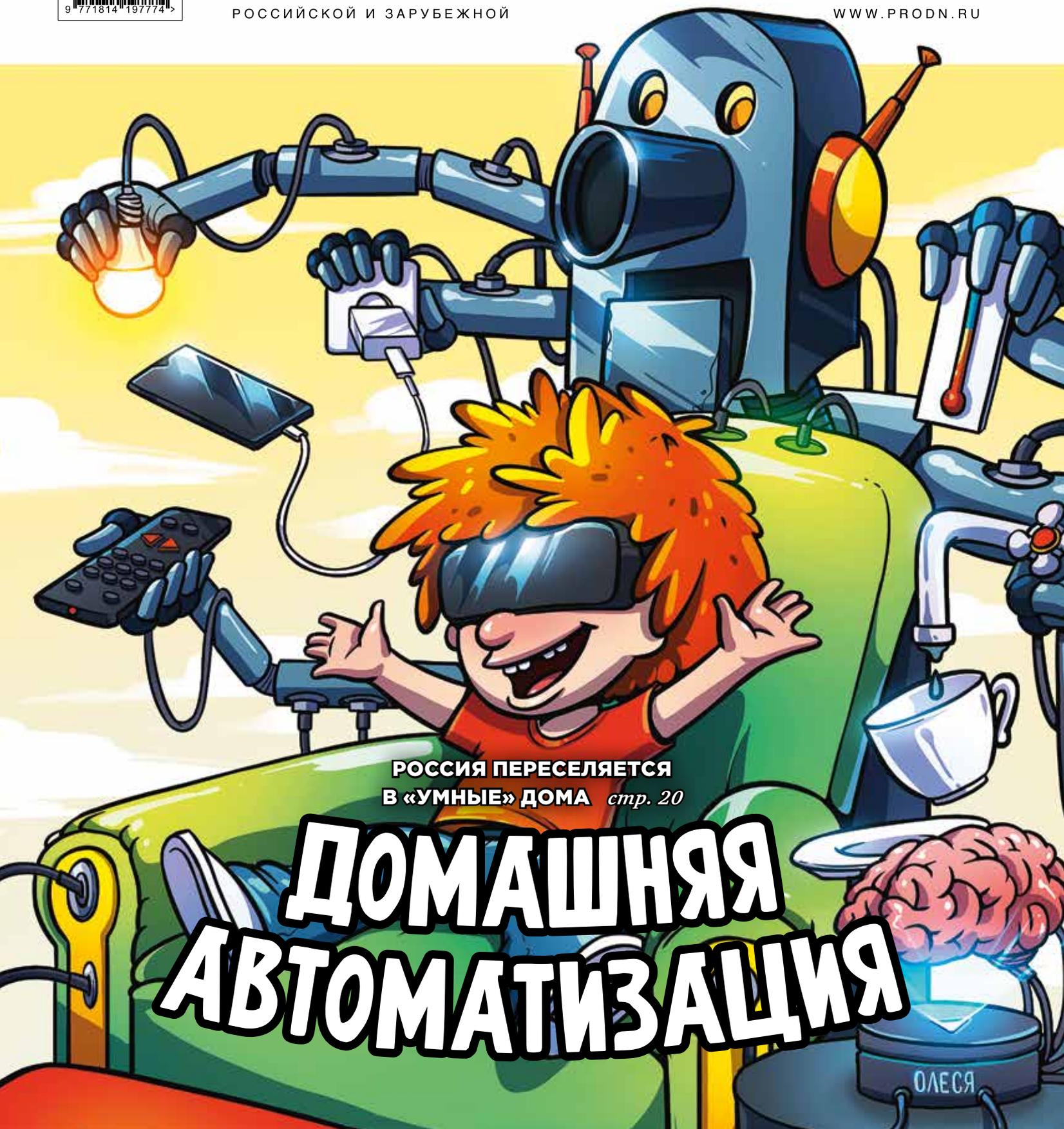


9 771814 197774 >

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



РОССИЯ ПЕРЕСЕЛЯЕТСЯ
В «УМНЫЕ» ДОМА *стр. 20*

ДОМАШНЯЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ

К

А

S

K

A

D

НЕДВИЖИМОСТЬ



**Помогаем зарабатывать
на загородной недвижимости
в 2021 году**



DN

6 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

История

12 Весенние прогулки по Поварской

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Технологии

18 Комфорт в одно касание

Главное

20 Настает время умных

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости

34 Дачная амнистия 2.0

BP

ЛУЧШИЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ

40 Новостройки и поселки

CR

COMMERCIAL
REAL ESTATE

Тенденции

44 В ожидании гостей

Мнение

52 На холостом ходу

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

56 Нужен нам берег турецкий

CF

КАТАЛОГ
НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

62 Объекты недвижимости на продажу



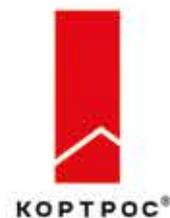
Закрытие границ, прекращение авиасообщения, отмена форумов и конференций из-за пандемии привели к тому, что в прошлом году гостиничный рынок в России продемонстрировал самый низкий показатель загрузки в истории. Как долго рынок гостеприимства будет находиться на паузе и какова судьба летнего сезона для отелей, ориентированных на внутренний поток?

Читайте на стр. 44

IT'S

Первый комплекс

жилых небоскрёбов в ЦАО г. Москва



2 мин

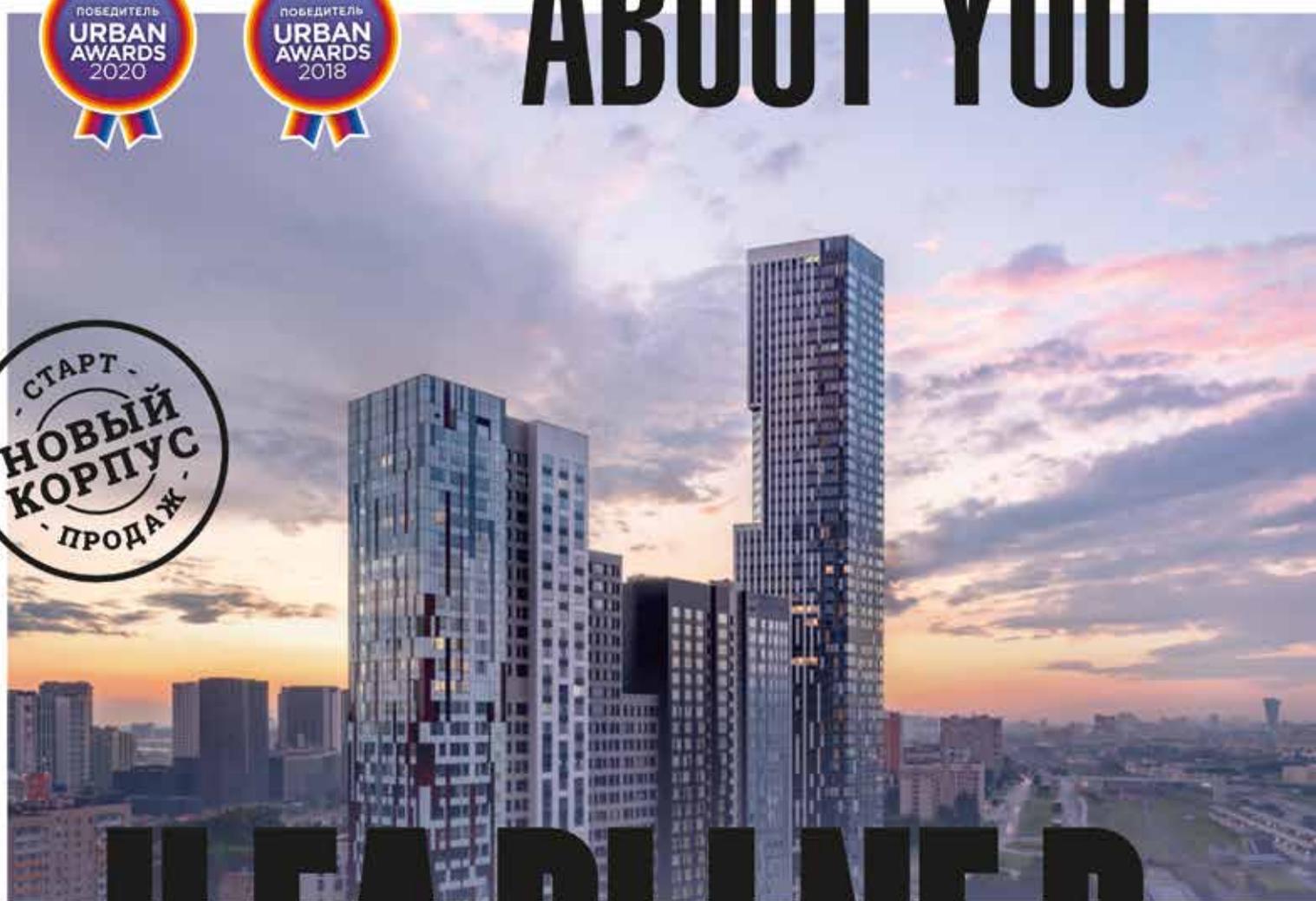
пешком до метро
и набережной
Москвы-реки

450 м

от Москва-
Сити



ABOUT YOU



ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

HEADLINER

+7 (495) 984 42 77 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 Ласькова
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,
CapitalGroup | Илья Иванов
Lexion Development, istockphoto.
com, depositphotos.com, Glincom,
pixabay.com, Sminex, 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

ВАШ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ У ОЗЕРА, В ПОСЕЛКЕ ТАУНХАУСОВ **PARK FONTE**



**ВЕСЕННЯЯ ВЫГОДА –
ДО КОНЦА МАЯ***

ОРГАНИЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРА

натуральные материалы / панорамные окна
открытая терраса на кровле

ЛЮБЫЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

площадь 278 или 310 м² / свободное зонирование
светлые комнаты

ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОЙ ЖИЗНИ ЗА ГОРОДОМ

водоем и парк / озеленение участка
клубная инфраструктура

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.PARKFONTE.RU

*Сроки акции: 1.04-31.05.2021 г. Информация о организаторе акции, правилах проведения, количестве таунхаусов, сроках, месте и порядке их приобретения на сайте www.parkfonte.ru.
Застройщик ООО «Терра Ди Инквентис». Проектная декларация на наш дом.рф.

(495) 787 99 97



МОСКВА СТРОИТСЯ

Столица — в лидерах по количеству разрешений на строительство, выданных за I квартал текущего года. За три месяца в Москве было одобрено возведение почти 1,3 млн новых «квадратов» жилья. Для сравнения — в Ростовской области был дан старт объектам общей площадью 497 тыс. м², в Татарстане — 391 тыс. м², в Свердловской и Тюменской областях — 332 и 303 тыс. «квадратов» соответственно. В целом новые жилые проекты сейчас реализуются на территории 77 субъектов РФ. К апрелю,

по данным Минстроя России, в стране было выдано 871 разрешение на строительство многоквартирных домов площадью 7,2 млн м², что на 54% выше, чем в январе-марте прошлого года (759 объектов на 4,7 млн «квадратов»). По мнению министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирека Файзуллина, такая позитивная тенденция свидетельствует о стабилизации рынка строительства после «шоков» 2020 года и указывает на то, что застройщики полностью адаптировались к механизму проектного финансирования.

И ВАС СДАДУТ!

На достройку проблемных домов в Москве из столичного бюджета выделено около 28 млрд руб. Об этом **ДН** сообщили в пресс-службе городского стройкомплекса. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Андрея Бочкарева, на эти деньги в текущем году планируется завершить строительство 54 долгостроев. При этом более 24,8 млрд бюджетных рублей будет направлено в Московский фонд защиты прав обманутых дольщиков и АО «Мосотделстрой № 1». Кроме того,

адресной инвестиционной программой Москвы предусмотрено финансирование на 2021 год и компании «Управление гражданского строительства» в размере 3 млрд руб. на строительство «компенсационных домов» для граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

Андрей Бочкарев также напомнил, что в прошлом году разрешение на ввод получили 34 корпуса в восьми проблемных объектах, вошедших в городскую «Дорожную карту». Квартирами в них обеспечили более 2,8 тыс. обманутых дольщиков.

53

млн

новых «квадратов» строится сейчас в стране с применением проектного финансирования

2,5

%

прибавила за год стоимость аренды дач в России, подорожав в среднем до 34 тыс. руб. за месяц

73

млрд руб. —

такова ориентировочная стоимость строительства городского спутника Санкт-Петербурга

50

шт.

старых домов демонтировали в Москве по технологии умного сноса с начала реновации

43

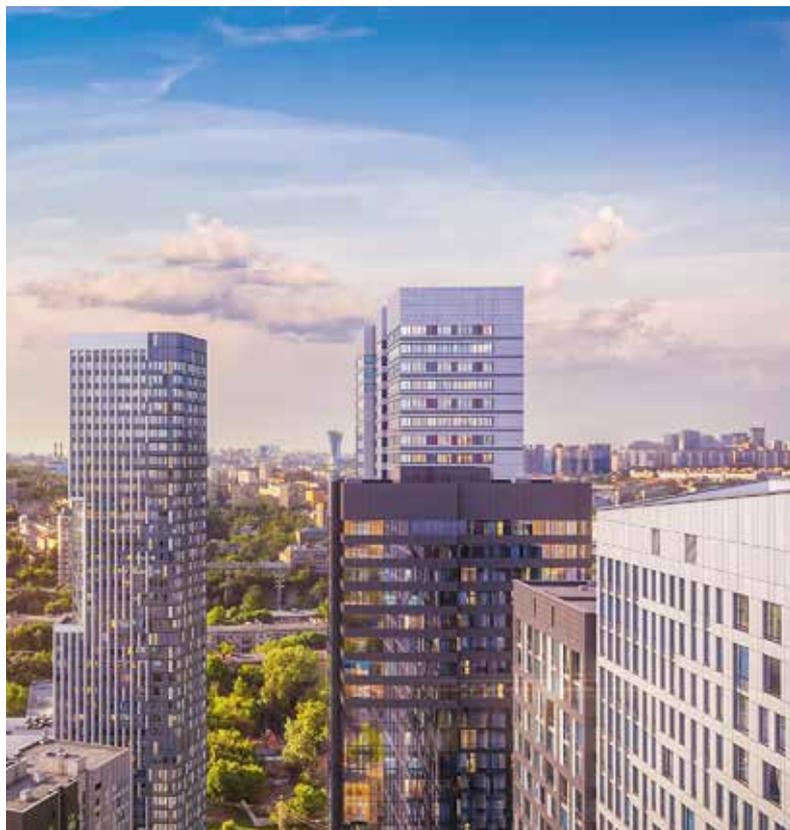
шт.

нежилых помещения площадью от 11,1 до 437,5 м² выставили под аренду столичные власти

2,7

млрд руб.

составляет стоимость самого дорогого пентхауса на вторичном рынке недвижимости Москвы



ПОШЕЛ ПЯТЫЙ HEADLINER

Группа компаний «КОРТРОС» объявила старт продаж квартир пятого корпуса квартала жилых небоскребов Headliner — это последний из домов проекта, не выведенный ранее в продажу. Он представляет собой 41-этажное здание на 197 квартир. Завершение строительства пятого корпуса планируется в конце 2023 года, выдача ключей — до конца 2024 года. Выставленное на продажу жилье обладает большим ассортиментом планировочных решений и отличными видовыми характеристиками. В пятом корпусе квартала Headliner можно приобрести квартиры площадью от 65 до 105 м² с отдельной гардеробной. Из панорамных окон квартир откроется вид на знаковые точки столицы, такие как Поклонная гора, набережная Москвы-реки, Филевский парк, ММДЦ «Москва-Сити». Определенное количество квартир будет продаваться с отделкой, с мебелью, с предметами интерьера «под ключ». В данном корпусе предусмотрены подземная парковка и магазины, расположенные на первых этажах комплекса.

ТЕРРИТОРИЯ СПОРТА

Группа компаний «Галс» (владелец бренда «Галс-Девелопмент») получила положительное заключение государственной экспертизы на проектную документацию и результаты инженерных изысканий Академии спорта «Динамо» в Москве, который будет возведен на участке более 4 га в рамках комплексной реконструкции территории одноименного стадиона. «Мы успешно проходим все этапы подготовки к строительству одного из самых значимых новых спортивных объектов в столице. Сейчас ведутся активные работы по получению разрешения на строительство и подготовке стройплощадки», — сообщил ДН руководитель бизнес-направления «Девелопмент» ГК «Галс» Иван Зуев. Планируется, что в Академии спорта «Динамо» на двух этажах разместятся зоны для командных видов



спорта (баскетбол, гандбол, волейбол, мини-футбол) с трибунами, рассчитанными на 1000 человек, и помещениями для проведения профессиональных соревнований; гимнастический зал и зал хореографии с трибунами для 400 мест, а также зона ледовых видов спорта, вмещающая 500 зрителей, и зона единоборств с ковром для

борьбы, татами и рингом. Помимо спортивных зон здесь появятся административные помещения, паркинг на 111 машиномест, магазин с сувенирной продукцией, кафе, эксплуатируемая кровля и амфитеатр с видом на Петровский парк. Намечены и работы по благоустройству прилегающей территории.



ЗА ЖИВОЕ ОБЩЕНИЕ

В марте этого года на пресс-конференции «Новостройки: изменения рынка после пандемии» состоялась презентация сервиса покупки и продажи жилья «Синица».

Сервис вышел на рынок в июле прошлого года, на пике карантинной изоляции, но уже работает с ключевыми игроками рынка недвижимости столичного региона.

«Синица» — первый и единственный на сегодняшний день сервис, где сочетаются современные разработки в области автоматизации процессов, но без отказа от персонального подхода к каждому клиенту. Уникальность «Синицы» — в сочетании новейших цифровых сервисов и индивидуальной работы с каждым клиентом. Это шаг в сторону будущего, которое наступило раньше, чем могло бы.

Как отметила генеральный директор сервиса «Синица» Наталья Шаталина, сегодня около 40% покупателей жилья обращаются в агентство без сформированного понимания, какими характеристиками должна обладать новая квартира. «В этой связи синергия профессионального агрегатора, на платформе которого собраны объекты от ведущих застройщиков, и живого человеческого общения показывает себя намного эффективнее, особенно в случае проведения многоступенчатых сделок, например, с услугой трейд-ин», — подчеркнула она.

МЕГАОБНОВЛЕНИЕ

В апреле этого года в «Мега Белая Дача» начинается второй этап коммерческого обновления, в результате которого по всей площади самого большого торгового центра Ingka Centres в Европе (303 тыс. м²) будет проведена модернизация интерьеров галерей, внешних фасадов, сервисных зон и пространств для отдыха. Инвестиции в проект составят 3,2 млрд руб.

«Место, где дышится легко» — концепция в основе обновления «Мега Белая Дача», которая трансформируется в пространство зелени и воздуха в индустриальном районе Московского региона. Торговый центр наполнится живыми растениями и натуральными материалами. Галереи и витрины арендаторов будут обновлены в минималистичном скандинавском дизайне. В рамках проекта предусмотрена модернизация фасадов с увеличением их высоты, интеграцией медиаэкранов



и подключением экологичной иллюминации. Напомним, ранее, в 2019 году, в «Мега Белая Дача» был полностью обновлен фуд-корт в формате «Вкусного бульвара».

А в конце 2020 года компания завершила сделку по выкупу 25,1% доли АО «Белая Дача» в совместном предприятии и стала единственным владельцем «Мега Белая Дача».

КУПИ СЕЙЧАС — ПЛАТИ ПОТОМ

Эксперты ГК ФСК проанализировали структуру сделок с новостройками компании в столичном регионе с января 2020-го по март 2021 года. В течение этого периода стабильно росла доля сделок с привлечением рассрочки — в том числе, со стороны покупателей-инвесторов. Как подсчитали в компании, с начала 2020 года 71% квартир в новостройках ГК ФСК в Москве и пригородах было приобретено с привлечением ипотеки, еще 22,2% лотов куплено на собственные средства. Средняя доля рассрочки в продажах с начала 2020 года составила 4,7%, причем показатель устойчиво рос в течение всего периода.

«Основной рост интереса к рассрочке пришелся на период начиная с октября 2020-го, когда в проектах ГК ФСК было разработано специальное предложение «Купи сейчас — плати потом», по которому покупатели могут приобрести квартиру за 15–30% стоимости. Остальную сумму можно внести единовременно или серией платежей за четыре



месяца до ввода дома в эксплуатацию, — рассказывает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина. — Этот инструмент оказался очень востребованным как у конечных покупателей, так и у инвесторов. Основной плюс

таких условий — возможность зафиксировать стоимость квартиры в условиях растущего рынка. Учитывая востребованность программы, в апреле мы ожидаем роста доли рассрочки в структуре продаж до 30%».



БОКСЕР ПРИШЕЛ В КЛУБ

В Москве в одном из крупнейших ТРЦ России — «Афимолл Сити» на базе фитнес-клуба 5ELEMENT, общая площадь которого составляет 4,5 тыс. м², открылась первая школа фитнес-бокса абсолютного чемпиона

мира по боксу Кости Цю. В рамках торжественной церемонии спортсмен провел показательное выступление, продемонстрировал несколько элементов фитнес-бокса и рассказал о концепции новой школы. В частности, школьники смогут заниматься в ней абсолютно бесплатно. При этом для детей планируются занятия вместе с чемпионом. В программу школы также включены регулярные семинары и мастер-классы непосредственно с участием Кости Дзю. Фитнес-бокс — новое направление спортивного обучения, в котором органично сочетается динамичность фитнеса с силовыми упражнениями из бокса, но без контактных спаррингов. Боксер лично разработал уникальную методику аэробической работы, основанной на многолетнем опыте тренировок. По сообщению организаторов школы, программа особенно полезна для предпринимателей и топ-менеджеров, так как она способствует улучшению концентрации внимания и быстро снимает стресс без вреда для здоровья.

№1

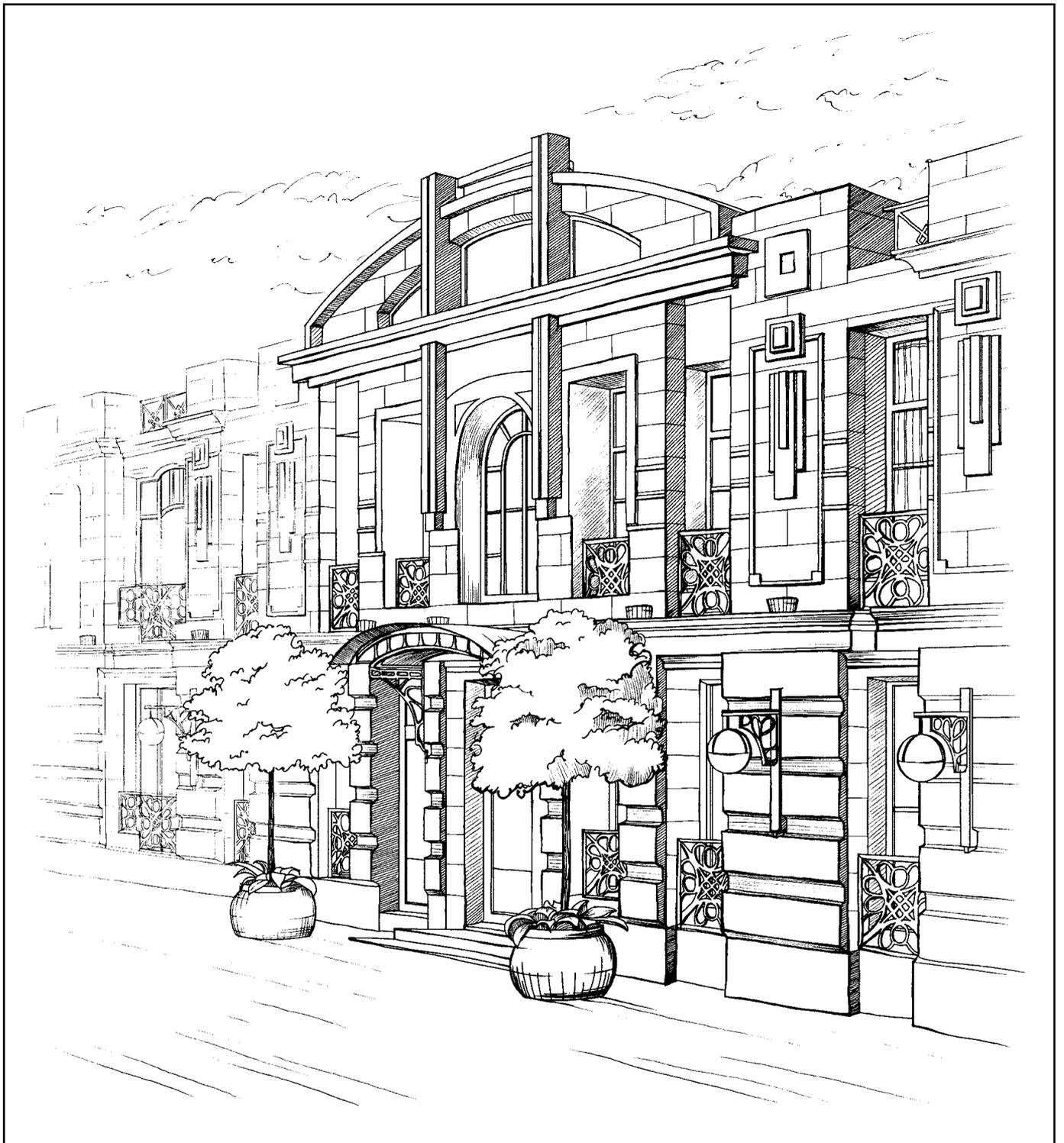
2021
РЕКОРДЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Кто получит Оскар рынка недвижимости в 2021 году?

Ведущая:
Ксения Собчак

Церемония награждения

28 мая 2021



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ВЕСЕННИЕ ПРОГУЛКИ ПО ПОВАРСКОЙ

Старый-новый «Театральный дом» — как столичная достопримечательность



ПОВАРСКАЯ, ПОЖАЛУЙ, САМАЯ АРИСТОКРАТИЧЕСКАЯ УЛИЦА МОСКВЫ. ДЛИНА УЛИЦЫ, СОЕДИНЯЮЩЕЙ САДОВОЕ КОЛЬЦО И НОВЫЙ АРБАТ, ВСЕГО ЧУТЬ БОЛЬШЕ КИЛОМЕТРА, А ГУЛЯТЬ ПО НЕЙ МОЖНО НЕСКОЛЬКО ЧАСОВ, РАССМАТРИВАЯ ДОМА И СЛУШАЯ ИСТОРИИ. А ИСТОРИЙ ЭТА УЛИЦА ЗНАЕТ НЕМАЛО.

В XII–XIV веках нынешняя Поварская была частью важной торговой дороги от Кремля к Великому Новгороду и была главной улицей слободы московских царских поваров — Поварской. При Иване Грозном улица находилась «в опричнине» — «поварские» дома стали чередоваться с домами царских приближенных. В XVIII веке после переезда столицы в Санкт-Петербург Поварская слобода была упразднена, и улица приобрела статус «дворянской».

ОТ ДОЛГОРУКОВА...

Начинать рассказывать истории можно с любого конца улицы, а еще лучше с того факта, что Поварская стала одной из первых в Москве озелененных улиц — в конце XIX века ее засадили липами.

Если идти от Садового кольца к центру, то в начале слева стоит большой особняк с большим двором. Это дом князя Долгорукова, в котором Лев Толстой «поселил» семью Ростовых в романе «Война и мир».

Вообще, деятели литературы и искусства тесно связаны с этой улицей. Достаточно сказать, что на ней установлены четыре памятника выдающимся писателям — Льву Толстому, Максиму Горькому, Ивану Бунину и Сергею Михалкову. И тоже не просто так. Сергей Михалков жил в доме на углу Садового и Поварской, как раз напротив «усадьбы Ростовых»,



исключением — среди особняков появились многоэтажные дома — солидные и дорогие. И поселилась в них новая аристократия — наиболее преуспевающие представители буржуазии. В XX веке, после возвращения Москве столичных функций, в особняки въехали посольства иностранных государств, а доходные дома после нескольких десятилетий коммунальной жизни стали вновь дорогим престижным жильем.

Таким в конце XIX века был и дом на пересечении Поварской улицы, Мерзляковского и Хлебного переулков, построенный в 1893 году по проекту известного архитектора Н. Д. Струкова. Интересен он не только архитектурой, но и историей. Здесь собиралось Общество искусства и литературы, основанное Ф. П. Комиссаржевским и К. С. Станиславским. В 1900-е годы одну из квартир снимал пианист К. Н. Игумнов. С середины 1919 года по осень 1921-го здесь жил композитор Н. Я. Мясковский. Тут же располагались Театр Немчинова и студия Станиславского.

в доме 25 ниже по улице — музей Горького. Сам дом, где расположен музей, построен архитектором Доменико Жилярди для князя Гагарина.

Экспозиция музея состоит из редких фотографий писателя, его прижизненных публикаций, рукописей, личных вещей и документов, воссозданы интерьеры горьковского кабинета и спальни.

Литературную тему продолжает Центральный дом литераторов (ЦДЛ) и его знаменитый ресторан. Ресторан ЦДЛ, овеянный легендами и много раз описанный литераторами, принимает гостей в особняке, построенном в стиле модерн в 1889 году для князя Святополк-Четвертинского. Стены его Дубового зала помнят не только весь цвет отечественной литературы, но и таких знаменитых визитеров, как Рональд Рейган.

Особый шарм придают улице дома конца XIX — начала XX века — периода, когда в городе был в моде модерн — один из самых красивых архитектурных стилей. Недавно отреставрирован особняк пера гения модерна Льва Кекушева, построенный для фабриканта, купца Ивана Александровича Миндовского в начале века. Сейчас здесь разместилось посольство Новой Зеландии. А узнать особняк можно не только по красивым фасадам, но и по скульптуре на крыше — восстановленной по историческим фотографиям музы живописи.

На рубеже XIX–XX веков в городе появились доходные дома. Поварская не стала

Особый шарм Поварской улице придают дома конца XIX — начала XX века — периода одного из самых красивых архитектурных стилей, модерна





...ДО НАШИХ ДНЕЙ

В XXI веке здание получило новую жизнь и стало частью элитного квартала «Театральный Дом» от «Галс-Девелопмент». К проектированию и реставрации дома на Поварской был приглашен ГУП «Моспроект-2» им. М. В. Посохина», к разработке архитектурных решений и дизайна художественной отделки — заслуженный архитектор России Павел Андреев.

«Театральный дом» стал новой достопримечательностью и примером удачного «компромисса»: фасады «струковского» особняка бережно отреставрированы, внутренние корпуса решены в стиле «модерн» — дань историческим соседям.

Архитектуру модерна отличает отказ от классических линий и углов в пользу декоративных мягких линий. Таков и «Театральный Дом» — проект, следующий эстетике и философии модерна даже в мелочах и деталях.

На фризах внутренних фасадов появились декоративные керамические панно, выполненные по специально разработанным авторским рисункам с использованием растительных и цветочных мотивов. Между окнами 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 глазурированной плитки.

По мнению архитектурных критиков, «Театральный Дом» — «оптимальное решение того, как обновить город, не жертвуя его историей».

Отдельное внимание уделено входным группам. Здесь находит продолжение авторский декор внутренних фасадов. Лобби отделаны мрамором и деревянными панелями. С ними гармонируют дубовые двери с витражным остеклением. Мебель, светильники и декор на стойке ресепшен и в лаундж-зонах спроектированы в стиле ар-нуво. Люстры выполнены из богемского стекла.

Еще одна деталь: лобби и общественные пространства украшены репродукциями театральных афиш XX века из собрания Театрального музея им. А. А. Бахрушина, а общественные пространства украшают копии картин и афиш чешского живописца, ювелира и дизайнера Альфонса Мухи и французского импрессиониста Эдгара Дега. Чтобы создать уникальную галерею, «Галс-Девелопмент» заключила договор с Государственным центральным Театральным музеем им. А. А. Бахрушина о приобретении цифровых фотокопий театральных афиш XX века к постановкам произведений

Апартаменты в «Театральном Доме» — удовольствие дорогое, но вместе с тем сегодня в первичной продаже на Поварской осталось лишь несколько лотов



русской и зарубежной литературы. Всего же в коллекции представлены 72 копии художественных произведений: картины Альфонса Мухи «Рекламный плакат для Сары Бернар» и «Женщина с маргариткой» (1896 и 1900 годы), театральные афиши к постановке повести «Египетские ночи» А. С. Пушкина (художник В. Ф. Рындин, 1934 год), пьесы «Саломея» О. Уальда (художник Г. А. Стенберг, 1920-е годы) и др.

Проект элитный и дорогой. Его создатели сделали его достойным новой аристократии — людей, умеющих зарабатывать деньги и понимающих, в доме какого уровня они хотели бы жить.



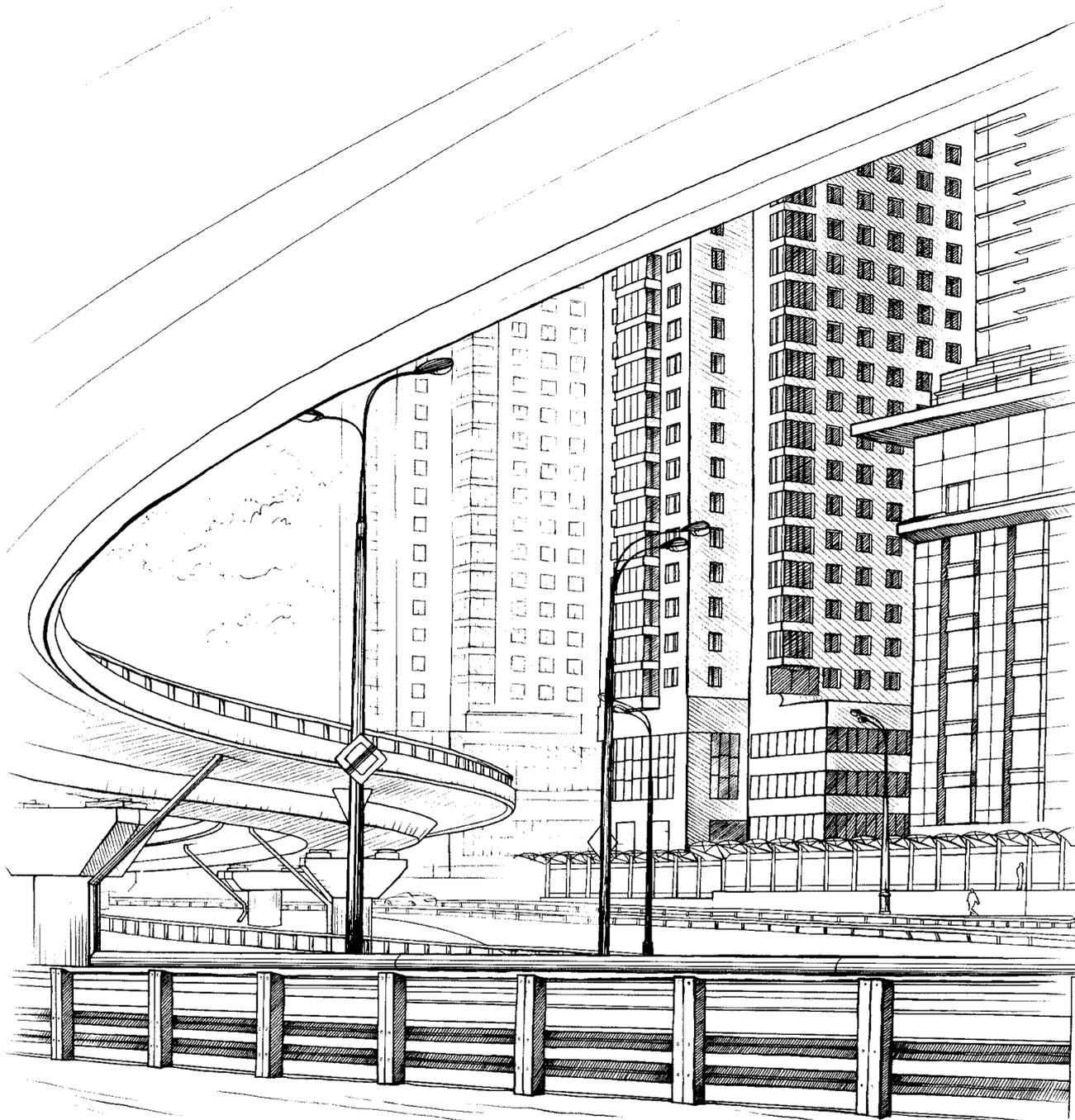
В проекте 129 апартаментов площадью от 67 до 270 «квадратов». Многие лоты на верхних этажах имеют лоджии, балконы и выход на эксплуатируемую кровлю, то есть, собственную открытую террасу, где можно заниматься спортом, медитировать, загорать или просто отдыхать с чашкой чая или бокалом вина. Еще это прекрасная площадка для садоводческих экспериментов. И к тому же в верхних апартаментах предусмотрена возможность монтажа деревянного камина. В апартаментах до 100 м² предусмотрено два санузла — основной и гостевой, если площадь жилья больше, то три. Специально для тех, кто желает оборудовать ванну с окном, предусмотрено, что часть инженерных коммуникаций проходит рядом с окнами.

При желании апартаменты можно объединить по горизонтали, а верхние — еще и по вертикали. Высота потолков жилых помещений — не менее 3,1 м, а на некоторых уровнях достигает 4,2 м. Окна большинства апартаментов выходят на две или три стороны — во двор или в тихие переулочки. Есть варианты «с видом» — на Кремль, Новый Арбат и храм Симеона Столпника.

Подойдя к всей площади комплекса располагается трехуровневый подземный паркинг с системой идентификации номерных знаков. Количество машиномест — 283, что вдвое превышает число апартаментов.

Во внутреннем дворе площадью 2100 м² выполнено благоустройство высокого класса с элементами ландшафтного дизайна.

Как и все уникальное, апартаменты в «Театральном Доме» — удовольствие дорогое. Это настоящая роскошь, доступная немногим, — жить на Поварской. Сегодня в первичной продаже осталось лишь несколько апартаментов. (аН)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ЖК Sydney City

КОМФОРТ В ОДНО КАСАНИЕ

Жилые проекты ГК ФСК в Москве станут «умнее»

В НАШЕ ВРЕМЯ ОСОБЕННО ВАЖНО ИМЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАВАТЬ МИКРОКЛИМАТ В СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРЕ, УПРАВЛЯТЬ БЫТОВЫМИ ПРИБОРАМИ, КОНТРОЛИРОВАТЬ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С БЕЗОПАСНОСТЬЮ. И ЧЕМ ЦЕННЕЕ ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА ВРЕМЕННОЙ РЕСУРС, ТЕМ БЫСТРЕЕ ТРЕБУЕТСЯ РЕШИТЬ ВСЕ ЭТИ ЗАДАЧИ. ПОНИМАЯ ЭТО, КРУПНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ СТАЛИ ВОЗВОДИТЬ ЖИЛЬЕ, СРАЗУ ОСНАЩАЯ ЕГО «УМНЫМИ» СИСТЕМАМИ. В РЕЗУЛЬТАТЕ НАЛАДИТЬ БЫТ И СОЗДАТЬ КОМФОРТ В ДОМЕ МОЖНО БУКВАЛЬНО В ОДНО КАСАНИЕ ПРИ ПОМОЩИ УСТАНОВЛЕННОГО НА СМАРТФОН ПРИЛОЖЕНИЯ.

АВТОР:
Яна ВОЛОДИНА

Так, например, один из крупнейших российских застройщиков — Группа компаний ФСК — объявила открытый конкурс по подбору подрядчика по проектированию, поставке и монтажу системы «Умный дом» на всех своих жилых комплексах бизнес-класса. Победителем стала компания «Юникорн», которая и обеспечит интеллектуальной системой на базе платформы Ujip квартиры от застройщика.

В частности, новые технологии планируется применить в столичных жилых комплексах «Режиссер», Sydney City и «Архитектор», в которых запроектировано в общей сложности более 3 тыс. квартир. Причем системы

управления и контроля коммуникаций (прокладка кабельных трасс, расстановка оборудования и схемы подключения) будут установлены абсолютно во всех квартирах. Но при этом, как подчеркивает директор департамента по развитию продукта ГК ФСК Петр Кирилловский, владельцам жилья не стоит беспокоиться, что работы по монтажу оборудования отсрочат их новоселье, поскольку монтаж систем будет осуществляться как силами сотрудников «Юникорн», так и специалистами уполномоченной организации, обладающей соответствующей лицензией и компетенциями.

«Умные» системы начинают работать еще на территории жилого комплекса, и чем выше его респектабельность, тем больше уровней безопасности предусмотрено. Так, например, подъезжая к КПП жилого комплекса на автомобиле, собственнику достаточно открыть окно, достать и приложить карточку к считывающему устройству, после чего шлагбаум или ворота откроются. Иными словами, посторонние машины не смогут въехать на территорию дома. Системы безопасности включают в себя также камеры видеонаблюдения, сигнализацию, датчики движения и прочее.

Именно эти технологии планируется внедрить в самом масштабном проекте ГК ФСК — жилом комплексе премиум-класса Sydney City, инвестиции в который обойдутся



Петр Кирилловский,
директор департамента по развитию продукта ГК ФСК:

«За умными технологиями — будущее. В наших новых проектах бизнес-класса и в самих зданиях, и во всех квартирах запланированы системы автоматизации. «Умный дом» в квартире — это не просто набор оборудования, это система, которая позволяет использовать определенные сценарии в настройках, позволяющие обеспечить еще больший комфорт собственнику жилья».

в 90 млрд руб. Проект будет реализован на северо-западе Москвы, в районе Хорошево-Мневники. Всего в нем запроектировано жилых корпусов общей площадью 406,6 тыс. м². Дома переменной этажности будут объединены в десять кластеров. В центральной части комплекса появится досуговый центр с кинотеатрами, магазинами, ресторанами, детсад, школа и офисы. Кроме того, застройщик разобьет на территории парк с выходом на городскую благоустроенную набережную.

Кстати, автоматизированные системы управления могут быть задействованы

и в контроле целостности ограждения территории и входа в подъезд. Здесь, как и в зданиях, будет применяться система контроля доступа (СКУД). Возможна также интеграция в систему голосового помощника. То есть с помощью внешней аудиоколонки и сервиса искусственного интеллекта, который распознает человеческую речь, можно будет управлять системами с помощью голосовых команд.

Два других крупных проекта девелопера, которые оснастят инновациями — жилые комплексы бизнес-класса «Режиссер» на северо-востоке и «Архитектор» на юго-западе столицы. В рамках первого проекта планируется возвести три дома высотой 29–38 и 48 этажей на 981 квартиру. В составе второго комплекса построят также три дома высотой 28, 46 и 47 этажей на 1421 квартиру. Благодаря «умным» технологиям владельцы жилья смогут контролировать состояние коммуникаций и экономить ресурсы. Система настроена так, что при любой протечке, к примеру, водопроводных труб сразу же срабатывает оповещение, краны автоматически перекрываются.

Более того, с помощью системы «Умный дом» собственник сможет поддерживать в квартире определенный теплорежим, управляя, к примеру, подогревом полов. Делать это можно со смартфона в специальном приложении, где отображаются показатели помещения. В подъездах будут установлены датчики движения, благодаря которым свет будет включаться и выключаться автоматически, что также будет экономить затраты собственников недвижимости на энергоресурсы. Помимо этого все квартиры в жилых комплексах будут с «умными» розетками. В электрощите будет установлено специальное реле, которое позволит отключать отдельно все верхнее освещение или определенную группу розеток. Это особенно актуально при сценарии, когда владельца квартиры нет дома. Помимо этого в каждой комнате будет установлена розетка со скрытым реле. Ими можно будет управлять по отдельности. Собственник, находясь вне дома, сможет удаленно выключить определенную розетку.

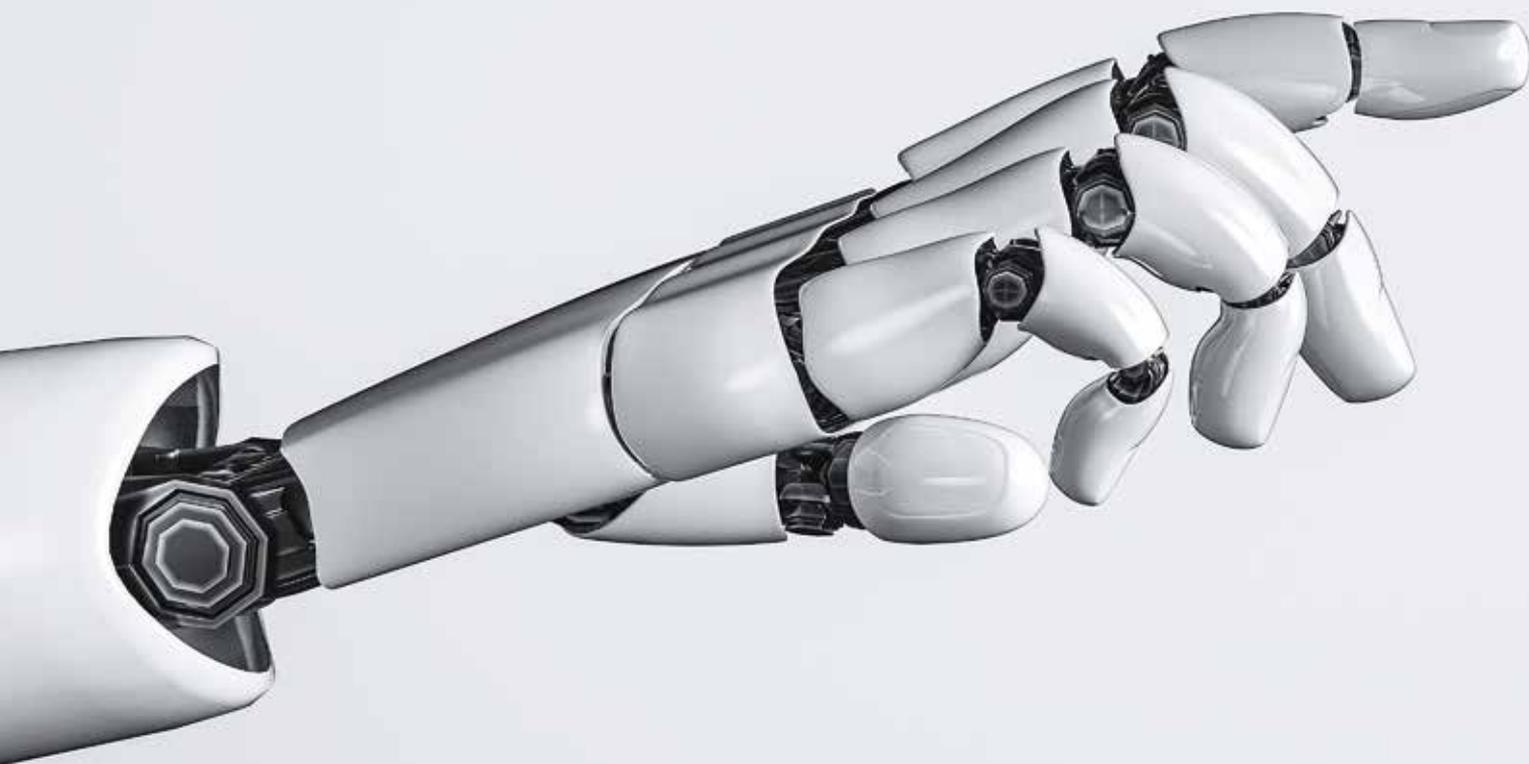
«Интеллектуальное жилое пространство создает дополнительное конкурентное преимущество застройщику на этапе вывода объекта на рынок, а после покупки — комфортные условия проживания для собственников, облегчает взаимодействие с управляющей компанией», — рассказывает сооснователь компании «Юникорн» Алексей Южаков. (PH)



ЖК «Режиссер»

НАСТАЕТ ВРЕМЯ УМНЫХ

АВТОР:
Оксана САМБОРСКАЯ



«Высший разум» прописался в домах россиян, а готовы ли они за это платить?

СОВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ (ЖК) В ОПИСАНИЯХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПОСТЕПЕННО НАЧИНАЮТ НАПОМИНАТЬ МЕЖГАЛАКТИЧЕСКИЕ РАКЕТЫ ИЗ ФИЛЬМОВ ПРО БУДУЩЕЕ — ВОЙТИ В ДОМ МОЖНО ПО БИОМЕТРИЧЕСКИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ, АВТОМОБИЛЬ УМНЫЕ СИСТЕМЫ УЗНАЮТ ИЗДАЛЕКА, ЧАЙНИК ВКЛЮЧАЕТСЯ ПРОСТО ПОТОМУ, ЧТО ВЫ О НЕМ ВСПОМНИЛИ. ОДНАКО, УВЕРЯЮТ ЭКСПЕРТЫ, ВСЕ ТАК, ДА НЕ ТАК. ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ «ВЫСШИЙ РАЗУМ» ПРИСУЩ ТОЛЬКО НОВОСТРОЙКАМ ПОСЛЕДНЕГО ПОКОЛЕНИЯ.





На сегодняшний день количество жилых новостроек в России, оборудованных «интеллектуальным» управлением, составляет не более 1,5%. Для сравнения — в США доля домохозяйств с системами «умного дома» составляет около 6%.

Конечно, эти цифры сейчас растут, но пока не так быстро, как хотелось бы.

НАЗАД В БУДУЩЕЕ

Заметим, что этих небольших в общей массе процентов мировой рынок недвижимости достиг почти за полвека. «В начале 60-х годов прошлого века был изобретен прибор, позволяющий регулировать яркость света — диммер. Это стало первым шагом к внедрению умного дома. Однако создание умных домов стало возможно только с появлением программируемых элементов — микросхем, цифровых контроллеров и т.д.», — вспоминает менеджер по интегральному управлению проектами группы «Самолет» Никита Шувалов.

Первые процессоры стали «мозгами» первых умных домов. Один из них, рассказывает генеральный директор группы компаний (ГК) «КОРТРОС» Станислав Киселев, был создан уже в середине 1960-х годов американским инженером компании Westinghouse Electric Джеймсом Сазерлендом. Система называлась Electronic Computing Home Operator (ЕСНО) и была установлена в доме разработчика. ЕСНО помогала вести учет финансовых расходов на домашние нужды, имела календарь, управляла всеми электронными часами в доме, кондиционированием, телевидением и настройкой телевизионной антенны, сообщала о погоде и давала метеорологический прогноз.

Как и все подобные системы в то время, добавляет Станислав Киселев, умный гаджет Сазерленда был очень большим. Оборудование представляло собой шкаф высотой 1,8 м и шириной 1,2 м, а весило 360 кг. Для его настройки и управления требовались специфические знания и навыки. ЕСНО была экспериментальной

разработкой для собственных нужд инженера, но использовалась им до середины 1970-х.

В 1975 году шотландская компания впервые разработала стандарт управления домашними устройствами X10, которая передавала сигналы с помощью электрической сети. Система, продолжая экскурс в историю Никита Шувалов, позволяла контролировать включение и выключение приборов, менять яркость цвета и отслеживать поломки. Новинка была более востребована в США, поскольку законодательство Европы не предусматривало использование подобного функционала.

Само понятие «умный дом», продолжает эксперт, также появилось в Америке, в Институте Интеллектуальных зданий, где и разрабатывались инновационные проекты для управления домашними приборами и техникой.

«Появление wi-fi стало еще одним знаковым событием, определившим историю развития умных домов», — рассказывает Никита Шувалов.

ДОРОГОЙ УМ

Довольно долго системы «умного дома» были присущи только высокобюджетной недвижимости. Что не удивительно — установка и обслуживание таких систем удовольствие дорогое и «технически-емкое», требующее специалистов и постоянного сервиса. Но прогресс не стоит на месте, постепенно запрос на технологически-продвинутое дома спускается и в проекты более демократичного класса.

«На столичном рынке только в de luxe и элит-сегментах подавляющее большинство жилых комплексов — более 80% — оборудованы умным домом. В бизнес-классе — не более 7–10%, в «комфорте» такие проекты единичны. При этом наблюдается положительная динамика спроса: сегодня порядка 35% покупателей новостроек готовы платить за технологичное наполнение жилья, тогда как около двух лет назад доля таких клиентов составляла менее 30%», — говорит руководитель отдела аналитики AFI Development Ирина Емелина.

Конечно, умный дом — это очень удобно. Автоматизировать, считает генеральный директор «KONE Россия» Кеннет Линдгрэн, можно практически все: система «умного дома» может включать в себя не только автоматическое управление бытовой техникой, жалюзи или освещением. Интегрированная система управления может контролировать доступ в помещения с помощью подсоединенных лифта и домофона. Интеграция разнообразных



сервисов обеспечивается благодаря облачным технологиям и использованию интерфейса программирования приложений (API). Данная технология уже применяется в Европе. Например, как только жилец приближается ко входу, смартфон автоматически через Bluetooth подключается к считывателю на здании, после чего происходит разблокировка, открытие входной двери и подача лифта, заранее знающего, на какой этаж необходимо приехать. Также лифт заранее знает, какое время требуется пользователю, чтобы дойти от входной двери до лифта.

В приложении, которое устанавливается на смартфон, также можно создать цифровой ключ, действующий определенный период времени, что удобно для гостей, приехавших на несколько дней или недель. Такая технология достигается за счет объединения в одну систему домофона, лифта и мобильного телефона, выполняющего роль цифрового ключа. Кроме того, с помощью мобильного приложения



можно предоставить доступ в здание курьерским службам, даже находясь вдали от дома, ведь звонок с видеодомофона придет на мобильное устройство вне зависимости от того, где вы находитесь.

Но насколько все это нужно и готовы ли жители платить за такой комфорт? В зависимости от класса жилья понятия об «уме» сильно разнятся. Если элит- и премиум-класс могут похвастаться полным набором «ума», бюджетные новостройки чаще всего обладают лишь отдельными элементами умного дома. Наиболее важными критериями среди требований клиентов всех сегментов к «интеллектуальной начинке» комплексов в целом и квартир в частности является обеспечение сохранности имущества и безопасность проживания. «Более 50% покупателей, для которых одним из наиболее важных критериев выбора будущего жилья является наличие технологий управления, обращают внимание на охранную систему и видеонаблюдение, оповещение о протечках и возгораниях — порядка 41%, климат-контроль — около 37%», — рассказывает Ирина Емелина.

«Да, мы можем сделать многие домашние приборы и коммуникации умными, но это не всегда значит, что нам это нужно. Каждый



разработчик пытается занять свою нишу на рынке и встроиться в революцию домашней автоматизации, но практика часто показывает, что это не всегда оправданно», — добавляет Станислав Киселев. К примеру, многие умные кухонные приборы оказываются не очень полезными или удобными. Классический пример — умный электрочайник. Действительно, его можно включить со смартфона, но набрать воду, а затем разлить ее по чашкам умный чайник все равно не может, то есть пользователю нужно приходиться на кухню и готовить чай самостоятельно. «Не прижилось среди прочего открывание / закрывание штор — одна из самых дорогих функций. Большинство клиентов считают эту опцию излишеством. Преимущественно она используется в премиальном сегменте», — продолжает Станислав Киселев. Управление бытовой техникой, в частности телевизором, весьма спорная опция. Более того, чтобы управлять этими приборами, почти всегда нужно отдельное приложение на телефоне, что неудобно. По словам Станислава Киселева, ситуация может измениться с внедрением сетей 5G. Они существенно увеличат скорость и устойчивость связи между элементами умного дома, и скорее всего, это спровоцирует новый скачок



МЕЧТАТЬ НЕ ВРЕДНО

Технологии умного дома известны 88% россиян, при этом пользуются ими лишь 27%, показало исследование, проведенное проектом Hi-Tech Mail.ru. Из числа «продвинутых» большинство выбрали для себя контроль систем освещения (58%), видеонаблюдение (50%), теплый пол (41%), пожарную и аварийную сигнализацию (39%), а также системы кондиционирования и вентиляции (36%). Внедрение этих технологий для 40% респондентов обошлось от 5 до 20 тыс. руб., более 20 тыс. потратил каждый третий (33%).

При этом мечтают об умном доме 69% опрошенных. Из них заплатить за дополнительный комфорт готовы лишь 57%

НА ГОСУДАРСТВО НАДЕЙСЯ, НО И САМ НЕ ПЛОШАЙ

Существенный вклад в развитие российского рынка систем «умного дома» вносит государство, реализуя соответствующие инициативы. В частности, за счет проводимой политики по цифровизации городского и жилищно-коммунального хозяйства в рамках ведомственного проекта «Цифровизация городского хозяйства «Умный город» для ускоренной и эффективной трансформации системы управления городским хозяйством» и национального проекта «Жилье и городская среда». Например, индекс IQ для городов, в который входит такое направление, как умное ЖКХ, содействует развитию цифровых решений и тиражирует лучшие практики.

Также в рамках национальной программы «Цифровая экономика РФ» затрагиваются ключевые направления деятельности рынка. Один из приоритетов развития — это внедрение технологий умных домов на базе беспроводных сетей связи «интернет вещей» в сфере ЖКХ, умной энергетики и умного города. Особое внимание уделяется развитию и продвижению отечественных решений по информационной безопасности на данном рынке.



в развитии бытовой техники для умного дома, что позволит умному дому выйти на новый уровень.

А пока мы этого ждем, отлично зарекомендовали себя, по словам Станислава Киселева, следующие опции: защита от протечки воды, теплые полы, управление светом и электророзетками, видеонаблюдение и пр.

Генеральный директор компании Delta Системы безопасности Андрей Цыбаков к списку добавляет базовые элементы системы — датчики открытия дверей и окон, датчики движения, умные розетки и выключатели, датчики протечки и дыма, голосовые помощники. «Если говорить об этом применительно к классам жилья, то скорее всего в бюджетных сегментах присутствуют датчики дыма и, возможно, датчики открытия дверей и движения. При этом чем выше сегмент, тем больше элементов системы становятся востребованными, поскольку более дорогое жилье в какой-то степени предполагает более высокий комфорт. Что как не умный дом способно создать максимальный комфорт в жилом пространстве человека?» — спрашивает Андрей Цыбаков.

ЭКОНОМНЫЙ УМ

Присутствие умных технологий в доме отнюдь не бесплатная опция. Наличие таких систем отражается на стоимости объекта приблизительно на 20% и более, говорит основатель градостроительного бюро «MASTER'S PLAN» Юлия Зубарик.

Например, ценник за один «квадрат» жилья, отмечает эксперт, с использованием инновационных инженерных систем увеличивается примерно на 30–40%. В пример Юлия Зубарик приводит двухкомнатную московскую квартиру стоимостью 10 млн руб. «Увеличение цены за наличие умных инженерных решений в ней может достигнуть 2 млн руб.», — говорит эксперт.

На конечную стоимость установки различных систем для потребителя влияет множество факторов. Начальная стоимость, объясняет Андрей Цыбаков, может быть как удивительно низкой (от 900 руб. за один датчик), так и весьма высокой (до 300 тыс. за проект). На стоимость, по словам эксперта, влияет цена самого оборудования, количество элементов системы, монтаж, настройка и даже дальнейшая эксплуатация. Ежемесячной платы может и не быть вообще, если покупатель купит все самостоятельно, знает, как подключать систему, как ее настроить и мониторить все ее сигналы. «Если же вы обратились в специализированную монтажно-мониторинговую компанию, то ваша абонентская плата может варьироваться от нескольких сотен до нескольких тысяч. Однако в этом случае все сигналы вашей системы получает профессиональная служба мониторинга, которая незамедлительно свяжется с вами и никогда не пропустит сигнал, а в некоторых случаях еще и отправит помощь на место происшествия», — говорит Андрей Цыбаков.

Полная стоимость умного дома зависит от глубины интеграции технологии в дом. Чаще всего, рассказывает Станислав Киселев, пользователи останавливаются «на полпути» — системах безопасности (видеонаблюдение, охранные и пожарные сигнализации, контроль доступа, биометрические датчики) и на мониторинге расходов коммунальных ресурсов. Базовый комплект (датчики газа, беспроводные выключатели, датчики движения, пульт управления, датчик дыма, камера видеонаблюдения, датчики температуры и влажности) обойдется примерно в 20 тыс. руб. Включение домашних бытовых приборов и коммуникаций может потребовать еще до 100 тыс. руб. Много зависит от производителя оборудования, стоимости



установки, а также, собственно, от цены приборов, которые необходимо интегрировать (очевидно умный электрочайник примерно в 1,5–2 раза дороже обычного).

«В настоящее время базовые элементы умного дома являются must have параметром в премиальных и люксовых проектах, в то время как в жилых комплексах комфорт- и стандарт-класса умный дом по-прежнему остается скорее дополнительной функцией, — согласен Никита Шувалов. — Девелоперы только начали внедрять системы умных домов на уровне отдельных проектов, однако в будущем технология явно распространится более широко и будет представлена в том числе во всех проектах эконом-класса. В частности, группа «Самолет» инвестирует 1 млрд руб. в системы умного дома Ujip».

Стоит отметить, что изначально цель умного дома была лишь отчасти в комфорте и в большей степени в экономии. «Изначально умный дом призван экономить, на Западе это так и рассматривают, — напоминает управляющий партнер ГК «Омакульма» (Omakulma) Константин Пороцкий. — В умных

домах делается упор не на комфорт и понты, а на энергосбережение. Туда могут входить умные электрические батареи, которые ночью накапливают электричество, когда оно дешевое, а днем в часы пик его тратят. Или системы обогрева, дающие тепло, только когда в доме кто-то находится. Или возможность комбинированного электроснабжения — и от солнечной батареи, и от сети — тогда экономия значительна».

В нашей ситуации вложения в «умные решения» — тоже путь к дальнейшей экономии, правда... не в нашей жизни. «Экономия энергоресурсов за счет использования технологий в итоге составит в среднем 20–30%. При квартплате в 10 тыс. руб. с помощью систем инженерии и автоматизации микроклимата получится сэкономить до 2 тыс. руб. ежемесячно. Правда, в данном случае возврат инвестиций, скорее всего, произойдет только более чем через 80 лет», — подсчитала Юлия Зубарик.

Конечно, со временем системы дешевеют. По словам Станислава Киселева, за последние десять лет стоимость систем умного дома сократилась в три раза.



И все же экономия есть. Уровень «умности» дома может быть разным. «Умный дом — это платформа, на которой можно выстроить нужную архитектуру автоматизации дома», — объясняет Станислав Киселев. К примеру, в девелоперских проектах ГК «КОРТРОС» внедряется модель «умной квартиры». Она включает три составляющие. Первое — это экономия ресурсов через телеметрию электроснабжения, отопления, воды. Второе — управление комфортом, то есть умный дом может регулировать температуру и влажность воздуха, а также сообщать о погоде. При этом к системе можно подключать телевизор, посудомоечные и стиральные машины, умную мебель и т.д. Третье — безопасность через умное видеонаблюдение, контроль доступа, датчики движения, а также сигнализации.

Однако, говорит Станислав Киселёв, застройщики крайне редко сегодня внедряют системы «умного дома» — обычно они только могут порекомендовать определенных поставщиков. Частью девелоперского продукта их делают в основном в премиальном или элитном сегменте, причем далеко не все.

Например, рассказывает Ирина Емелина, вся территория нового проекта бизнес-премиум-класса от AFI Development — ЖК AFI Park «Воронцовский» — будет подключена

к smart-Wi-Fi системе, которая обеспечит жителям бесконтактный доступ во внутренний двор. Умная система безопасности предусматривает заказ пропусков для гостей и автомобилей, возможность онлайн-просмотра детских площадок и придомовой территории через специальное мобильное приложение, а также звонок на пост охраны в случае необходимости», — делится опытом эксперт.

Еще один пример — комплекс апартаментов «Данилов дом», в котором установлена высокотехнологичная платформа «умный дом» от британской компании BAS-IP. Управление вызовами и всеми инженерными системами происходит через видеодомофон или мобильное приложение, при этом смартфон используется вместо брелоков и карт доступа. Система дает возможность подключиться к любым сторонним контроллерам и управлять всеми умными устройствами в апартаментах из любой точки мира.

«Для комплекса премиальных апартаментов RED7 в центре Москвы на Садовом кольце мы разработали собственную систему iRED, где через мобильное приложение можно будет получать доступ к системам видеонаблюдения внутри дома и вне квартиры, создавать индивидуальный микроклимат в апартаментах, следить за расходами на электричество,



платить за услуги ЖКХ, оформлять доставку покупок, голосовать и т.д., — рассказывает коммерческий директор ГК «Основа» Игорь Сибренков. — В новом эко-квартале бизнес-класса VERY на Ботанической предлагаются максимально широкие функции, включая бесконтактный доступ в дом и полностью биобезопасная среда в лобби и холлах, а также широкий набор функций управления квартирой», — добавляет эксперт.

На уровне квартиры польза таких систем заключается в обеспечении безопасности и комфорта, считает генеральный директор сервиса «Синица» Наталья Шаталина. «Камеры и датчики движения в квартире позволяют наблюдать за ситуацией, когда вас нет дома, датчики протечки воды, а также электрокраны позволят избежать протечек, датчики дыма защищают от пожаров, умные розетки и освещение позволяют включать и выключать электроприборы, тем самым экономить электричество.

Системы, используемые в рамках всего комплекса, также работают на безопасность и экономию — многоступенчатый контроль доступа, видеонаблюдение позволяют отследить посторонних людей на территории, умное освещение, индивидуальный тепловой пункт, автоматизированная система учета потребляемых ресурсов — снижают плату за ЖКХ».

«Сразу хочу отметить, что в домах бизнес- и премиум-класса «умные» решения используются в качестве одного из элементов пакета нематериальной выгоды, подчеркивающего статус проекта, то есть они уже внедрены к моменту заселения жильцов и не стоят им ничего, кроме солидных сумм в строке коммунальных расходов. Разумеется, всегда можно докупить недостающие элементы, здесь все зависит от личных предпочтений, — говорит генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин. — Что касается материальной выгоды, то она достигается в основном за счет сокращения расходов на «коммуналку». Прежде всего в этом помогают умные системы освещения, которые меняют мощность в зависимости от времени суток и естественного света. Таким образом расходы на электричество снижаются на 40%. Примерно столько же помогают экономить и датчики расхода воды. Эксперты считают, что россияне могут сохранить с помощью решений для умного дома до 4% от средней заработной платы в месяц».

Никита Шувалов еще оптимистичнее и считает, что технологии умного дома позволяют оптимизировать затраты на коммунальные расходы в среднем на 40% за счет автоматического управления. Например, возможно экономить на обогреве в те часы, когда



в квартире никого нет, при этом система будет поддерживать микроклимат с минимальными затратами. Но что не менее ценно — появление умного дома улучшает качество жизни человека в целом.

Ирина Доброхотова считает, что экономия денег, скорее всего, еще впереди — когда тарифы ЖКХ из ощутимых перейдут в разряд бьющих по карману. «С водой умный дом пока еще не научился ничего делать, а вот с отоплением — сколько угодно. В Москве довольно суровый климат, и ежемесячный платеж по ЕПД в отопительный и летний сезоны весьма отличаются друг от друга. Поэтому когда на время отсутствия или теплой зимы можно будет отключать отопление, сводить его к минимуму, это должно понравиться жильцам. Ну а сейчас главное подспорье — аварийные системы перекрытия воды при обнаружении протечек. Как здесь оценить выгоду? Если под такой квартирой десять премиальных этажей, то исключить риск случайно залить их все водой — бесценно», — говорит эксперт.

Еще одно важное добавление от Никиты Шувалова: «В целом в мире есть тренд, когда система «умный дом» используется для контроля состояния здоровья одиноких пожилых людей. Здесь большой пласт для развития

систем «умного дома» для социума. Помимо пожилых людей умный дом может сделать жизнь людей с ограниченными возможностями более комфортной благодаря голосовому управлению светом, шторами, бытовыми приборами и многим другим».

ДОМ-ГОРОД

И все же даже в продвинутых элитных проектах «умные решения» — только половинчатая мера. Следующий этап автоматизации — это системы «умного города», то есть принцип такой же, как в умном доме, но уже в масштабе города, района или квартала. К примеру, рассказывает Станислав Киселев, в районе Академический, который ГК «КОРТРОС» возводит в Екатеринбурге, уже начали внедрять элементы умного города. «Там мы централизуем учет потребления коммунальных ресурсов, каждый житель будет получать рекомендации, как снизить расходы, внедряем комплексную систему безопасности и видеонаблюдения в районе. Умный город впоследствии сможет снижать интенсивность использования, скажем, электричества в ночное время (там, где это не нужно, скажем, архитектурной подсветки). При этом на новый уровень выйдет коммуникация жителей умного квартала: к примеру, утром соседи в чате договорятся о проведении товарищеского чемпионата по футболу между домами, а вечером весь квартал увидит объявление об этом на информационных панелях, в лифтах и т.п. В умных кварталах можно автоматизировать доставку определенных видов товаров (с помощью роботов на автопилоте, к примеру)», — отмечает Станислав Киселев.

ОПЯТЬ О СНИПАХ

Увы, недостаточное количество технологий для умного дома с невысокой стоимостью на рынке и низкая платежеспособность населения России приводит к тому, что такие инновации в области строительства все еще воспринимаются потенциальными потребителями как элементы роскоши.

Далеко не все потребители могут позволить себе такие проекты. Еще одной сложностью, по мнению Юлии Зубарик, являются имеющиеся нормы строительства, которые не предусматривают использование умных технологий.

«В российских ГОСТах и СНИПах обозначены минимальные условия к энергоэффективности при возведении различного рода объектов. Усиление свода правил и рост стоимости энергоресурсов дадут большой стимул



Технологии умного дома позволяют оптимизировать затраты на коммунальные расходы в среднем на 40% за счет автоматического управления

развитию рынка умных многоэтажных домов в России», — считает эксперт.

К примеру, европейские строители решают такие вопросы на государственном уровне. Для застройщиков, использующих экологичные решения при строительстве и эксплуатации объектов, применяются налоговые преимущества. Это позволяет снизить затраты на поставку оборудования и ресурсов для умных домов.

Эксперт напоминает, что российские Минэнерго и Минстрой уже готовят законопроект, который вводит достаточно жесткие условия для возведения новостроек без подобных систем ресурсосбережения.

В поддержку умных домов выступает и возраст покупателей. «Можно прогнозировать, что и в перспективе интерес к цифровизации жилых проектов будет расти. Во-первых, все большую часть аудитории покупателей новостроек, особенно массового сегмента, составляют

представители поколения Z, для которых цифровой интерфейс — это норма. Во-вторых, опыт карантинных месяцев приучил жителей крупных городов к бесконтактному шопингу, пользованию доставкой, курьерскими сервисами — если подобные опции будут предусматриваться на уровне экосистемы ЖК, это может стать «фишкой» проекта, его конкурентным преимуществом. Стоит подчеркнуть, что в период локдауна покупатели всех возрастных групп стали намного лояльнее к цифровым сервисам, вплоть до бесконтактной покупки жилья», — считает генеральный директор ГК «Атлант» Иван Мотохов.

С коллегой согласен Андрей Цыбаков, считающий, что умный дом будет оптимизироваться под наши потребности, которые будут меняться с развитием технологий, нашего ритма жизни, привычек или внешних обстоятельств. Яркий тому пример — прошлогодний карантин, который позволил нам провести дома намного больше времени, чем обычно. Многим это помогло понять, что же такое на самом деле комфортный и безопасный дом для нас. Скорее всего, это влияние и переоценку каких-то опций для комфорта и безопасности мы увидим в развитии технологий и спроса на те или иные устройства уже в ближайшем будущем. (И)



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!



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ 2.0

Оформить права на дома и землю можно будет даже по документам старого образца

АВТОР:
Борис НИКОЛАЕВ





ВСЛЕД ЗА НАШУМЕВШЕЙ ПЕРВОЙ ВОЛНОЙ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» — ЕЕ ВТОРАЯ ИТЕРАЦИЯ, ПРЕДСТАВЛЕННАЯ В НАЧАЛЕ АПРЕЛЯ ПОКА В ВИДЕ ЗАКОНОПРОЕКТА, ПРИЗВАНА РЕШИТЬ МНОГОЛЕТНЮЮ ПРОБЛЕМУ ЛЕГАЛИЗАЦИИ И ОФОРМЛЕНИЯ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ, ПОСТРОЕННОГО ЕЩЕ В СОВЕТСКИЙ ПЕРИОД.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) разработала проект федерального закона, предусматривающий новые возможности для граждан в части оформления прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества. Предлагаемые правовые механизмы «дачной амнистии 2.0» позволят решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. В настоящее время законопроект проходит процедуру общественного обсуждения.





СТАРОДАЧНОЕ МЕСТО

«С 2006 года — старта в стране «дачной амнистии» — ею уже воспользовались более 14 млн россиян, однако у граждан на руках по-прежнему имеются свидетельства на землю и другие документы старого образца, — рассказывает статс-секретарь, заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий. — В настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного (бессрочного) пользования, остается одним из нерешенных в законодательстве». Например, если гражданину был предоставлен в постоянное пользование огород, на котором строить нельзя, то, несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не перейдет по наследству ни его детям, ни внукам. Этот участок придется приобретать на общих основаниях у органов публичной власти. Предложенная Росреестром законодательная инициатива призвана решить это проблемное место.

«С одной стороны, причиной того, что «старые» права до сих пор не переоформлены, является сама по себе необходимость «похода» в органы регистрации прав. С другой стороны, дальнейшее развитие земельного

ДОСЬЕ ДН

«Дачной амнистией» называют упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При таком порядке не требуются разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. Среди регионов, где «дачная амнистия» пользуется наибольшей популярностью, — Республика Дагестан, Иркутская область, Красноярский край, Волгоградская область и Республика Татарстан. В конце прошлого года Госдума РФ приняла закон о продлении «дачной амнистии» на пять лет — до 1 марта 2026 года.



законодательства требует завершения земельной реформы 90-х годов. В связи этим Росреестр предлагает признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона. Таким образом, все права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения в силу закона будут признаваться правом собственности независимо от вида их разрешенного использования», — отмечает Алексей Бутовецкий.

Закон также позволит решить и проблему легализации и оформления жилья, построенного еще в советский период. «Многие граждане сегодня лишены возможности оформить право собственности на свои жилые дома, хотя пользуются ими долгие годы, большинство — еще с советских времен. Проблема — в отсутствии необходимых документов как на сами жилые дома, так и на земельные участки под ними и, соответственно, в невозможности оформить одно без другого. Эти дома могут числиться учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах бывших БТИ. Однако этого сейчас недостаточно для внесудебного и простого оформления прав. Законопроект предлагает комплексное решение вопроса: в упрощенном

Упрощенный порядок регистрации прав на «бытовую недвижимость», продленный до 2026 года, предлагается сделать даже бессрочным

порядке оформить права на жилые дома, построенные еще в советский период, и земельные участки под ними в собственность бесплатно», — поясняет представитель Росреестра.

Воспользоваться таким упрощенным порядком можно будет, если жилой дом был построен до мая 1998 года (до вступления в силу первого Градостроительного кодекса РФ), находится в границах населенного пункта и расположен на государственной или муниципальной земле.

Граждане должны будут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы о выделении земли, об уплате коммунальных услуг, о проведении государственного технического учета или технической инвентаризации). Возможны и другие документы, их перечень



вправе дополнительно определить региональные власти. Регистрацию права собственности предлагается осуществлять одновременно и на земельный участок, и на сам жилой дом — по заявлению органа власти или органа местного самоуправления, предоставившего земельный участок.

Чтобы создать более комфортные условия для оформления прав граждан на садовые и жилые дома, Росреестр предлагает сделать постоянным действующий до 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома. Это актуально, поскольку введенный с 4 августа 2018 года уведомительный порядок строительства жилых домов предусматривает встречный ответ уполномоченного органа (уведомление о соответствии или несоответствии), что по сути гражданами приравнивается к получению разрешения на строительство.

Есть нововведения, которые касаются и многоквартирных домов. Так, законопроект предлагает образовывать земельные участки под многоквартирными домами не только путем подготовки проекта межевания территории, но и на основании схемы расположения на кадастровом плане территории, подготовленной с соблюдением процедуры общественных обсуждений. Это позволит ускорить процесс оформления земли под многоквартирными домами — в первую очередь для защиты жилищных прав граждан на придомовые территории, подчеркивают в Росреестре.

УДАЧНАЯ ПЯТИЛЕТКА

Стоит также отметить, что отдельные положения первой «дачной амнистии» должны были закончить свое действие 1 марта 2021 года. Однако, согласно принятому и вступившему в силу в декабре 2020 года федеральному закону № 404-ФЗ «О внесении изменений в статью 70 закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», срок действия упрощенного порядка продлевается еще на пять лет — до 1 марта 2026 года.

Есть и нововведения, благодаря которым действие «дачной амнистии» расширено. Положения об упрощенном порядке регистрации прав теперь будут распространяться и на владельцев домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах

194,3 тыс. заявлений было подано в Росреестр за период действия уведомительного порядка строительства жилых и садовых домов

населенного пункта. Вместе с тем такой индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам, определенным Градостроительным кодексом РФ (в частности, количество надземных этажей — не более трех, высота — не более 20 м). Это сделано с целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих установленным требованиям. Оформление прав на такое жилье осуществляется на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка.

На пять лет продлен «режим послаблений» для тех, кто начал строительство до введения с августа 2018 года уведомительного порядка строительства жилых и садовых домов, но при этом так и не получил разрешение на строительство. Эти граждане вправе направить уведомление о строительстве в уполномоченный орган, при этом получать разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта не нужно. Если бы норма не была продлена, доказывать свои права пришлось бы в судебном порядке. (АН)



BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР НА КИЕВСКОМ ШОССЕ

Всего в 20 мин 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 сценами. 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. Sky Loft – 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 придомовый 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-aprel.ru



BAUMAN HOUSE. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА БЕРЕГУ РЕКИ ЯУЗЫ

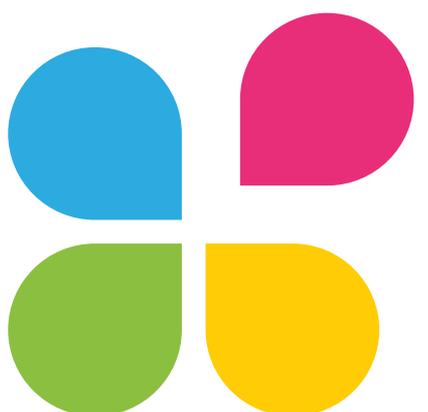
Bauman House – это комплекс, который строится на принципах школы Bauhaus. В основе ее философии лежит превосходство функции над формой. Практичность, удобство, долговечность и эстетика – главные аспекты, на которых базируется проект. Bauman House расположен в Басманном районе ЦАО в 5 мин езды до ТТК и в 10–15 мин – до Садового кольца. В пешей доступности Лефортовский парк, «Сокольники», Измайловский ПКМО. 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.



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

Москва, Новая Дорога ул., вл.11а, 11б



DecoColor

предлагает

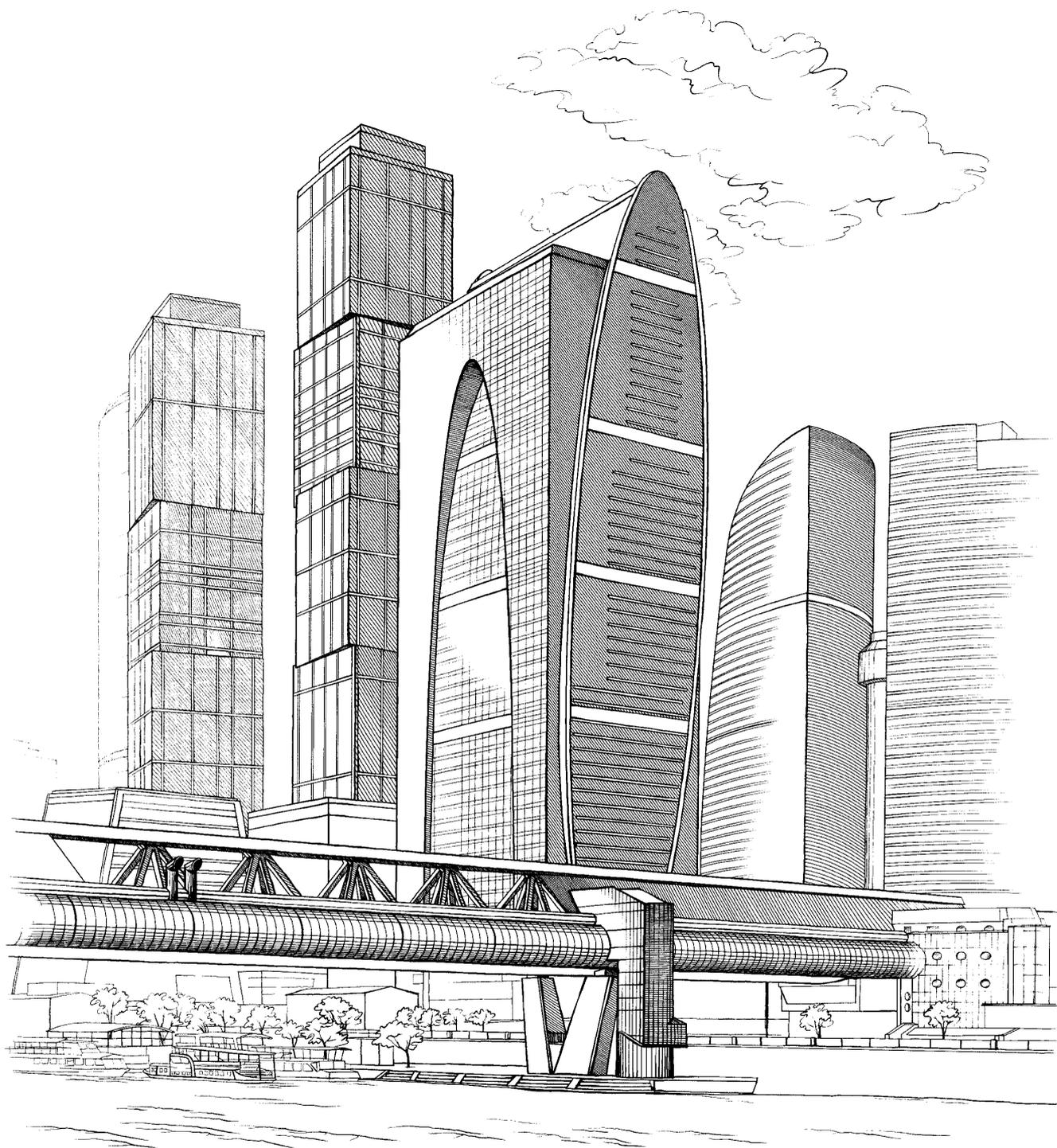
Яркую, цветную, современную горизонтальную разметку из термопластика игры, декоративная/информативная разметка, дорожная разметка, логотипы и многое другое.

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

В ОЖИДАНИИ ГОСТЕЙ

Что происходит с российской гостиничной недвижимостью?

АВТОР:
Яна ВОЛОДИНА

*Динамика номерного фонда сервисных апартаментов
(количество номеров)*

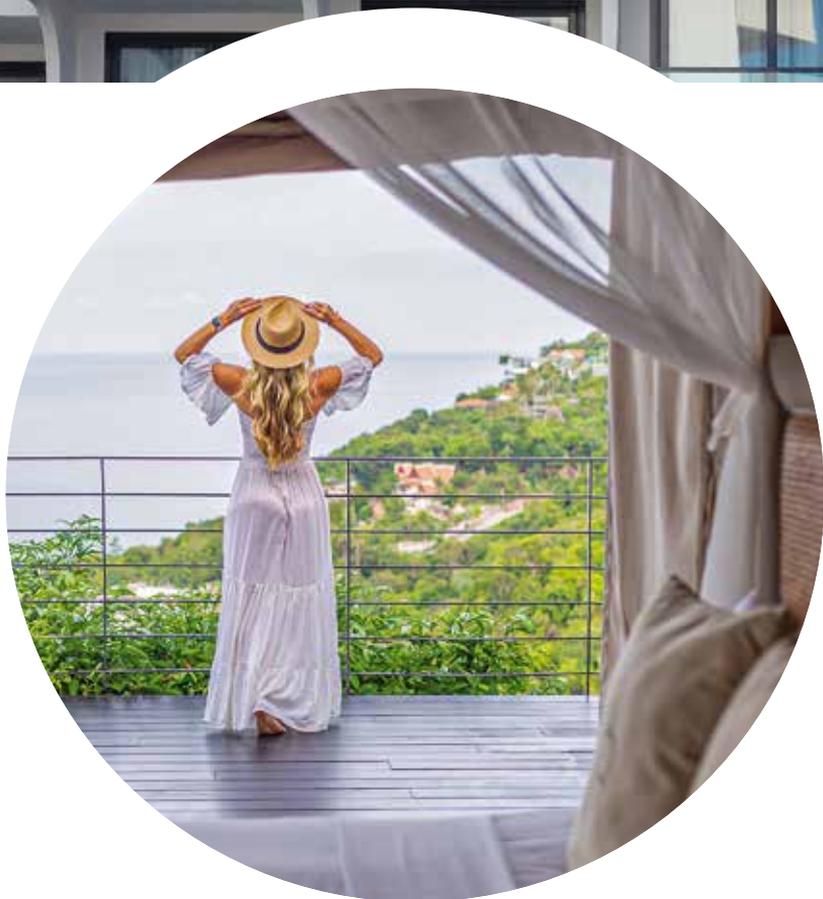


Источник: Knight Frank St Petersburg Research 2021

ЗАКРЫТИЕ ГРАНИЦ, ПРЕКРАЩЕНИЕ АВИА-СООБЩЕНИЯ, ОТМЕНА ФОРУМОВ И КОНФЕРЕНЦИЙ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ ПРИВЕЛИ К ТОМУ, ЧТО В ПРОШЛОМ ГОДУ ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК В РОССИИ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ САМЫЙ НИЗКИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЗАГРУЗКИ В ИСТОРИИ. КАК ДОЛГО РЫНОК ГОСТЕПРИИМСТВА БУДЕТ НАХОДИТЬСЯ НА ПАУЗЕ И КАКОВА СУДЬБА ЛЕТНЕГО СЕЗОНА ДЛЯ ОТЕЛЕЙ, ОРИЕНТИРОВАННЫХ НА ВНУТРЕННИЙ ПОТОК?

В отельном бизнесе на российском рынке по-прежнему многое зависит от эпидемиологической ситуации и от того, какие меры примут другие страны: введут ли новые ограничения или, наоборот, сделают послабления. В настоящий момент для россиян открыта Турция, ведутся разговоры о частичном открытии Греции, Кипра и других стран, которые традиционно зарабатывали на российских туристах и хотели бы вернуть все на круги своя. Но пока ситуация остается неопределенной, отечественные отельеры готовятся к увеличению внутреннего туризма, который отчасти будет стимулироваться туристическим кэшбэком.





КУРОРТНЫЙ КЛИМАТ

Как показывает практика, курортный климат благоприятен не только для здоровья, но и для бизнеса. Летний сезон прошлого года продемонстрировал высокий интерес россиян к отдыху в собственной стране, особенно на море. Так что курортные гостиницы чувствовали себя намного комфортнее и по загрузке, и по доходности, чем ориентированные на деловой туризм отели в крупных городах. Да и сейчас ситуация складывается явно в пользу первых. По словам директора, руководителя подразделения индустрии гостеприимства отдела стратегического консалтинга CBRE Татьяны Беловой, в I квартале 2021 года гостиницам прибрежного района Сочи удалось нарастить средний тариф почти на 80%, а загрузка выросла на 20%. При этом эксперт прогнозирует сохранение интереса к курортам Сочи и Крыма в течение всего летнего сезона, даже при условии ослабления ограничений некоторыми странами.

Распределение номерного фонда
в структуре предложения по сегментам*



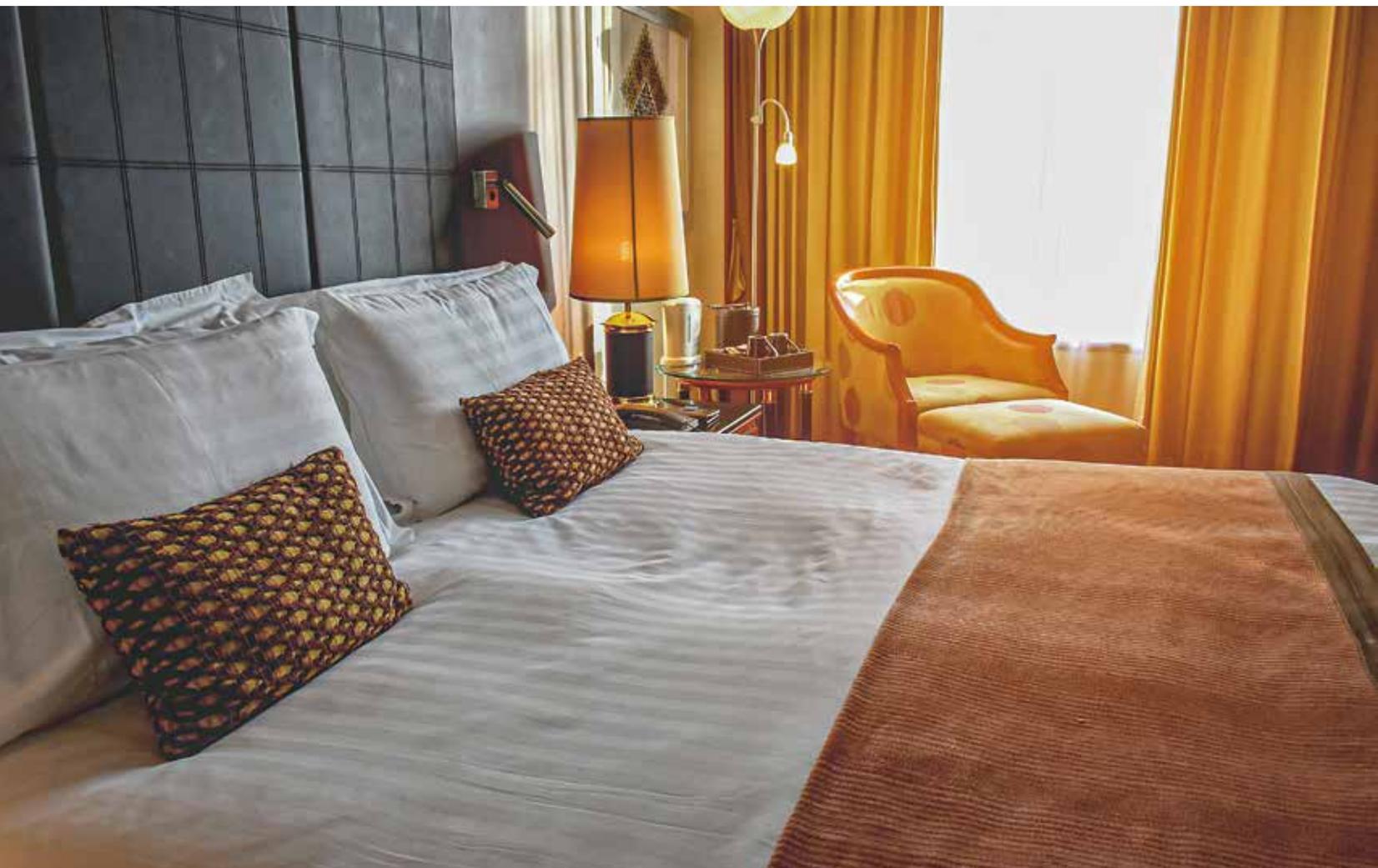
* Гостиницы категории 5-5* номерным фондом более 50 юнитов

Источник:
Knight Frank St
Petersburg Research 2021

С городскими отелями ситуация сложнее. Пока авиасообщение не восстановилось до прежнего уровня, ожидать наплыва международных гостей в нашу страну не приходится. Деловая активность тоже остается низкой, и в целом некоторые компании пересмотрели корпоративную политику о командировках в сторону снижения деловых поездок. Поэтому многие отельеры продолжают испытывать трудности. «Загрузка гостиниц Москвы по итогам I квартала 2021 года составит чуть больше 50%, средний тариф по рынку в целом ниже показателя I квартала 2020 года примерно на 10%», — приводит данные Татьяна Белова. Причем в Москве в прошлом году затормозилось развитие не только существующих отелей, но и выход на рынок новых. В результате ввели только два объекта, открытие нескольких гостиниц было перенесено на 2021 год: запланировано открытие девяти объектов на 1,5 тыс. номеров.

Причем летний сезон мало изменит расстановку сил. В курортных центрах

и туристических городах загрузка все равно будет выше, чем в других местах, уверены аналитики. Партнер, руководитель департамента гостиничного бизнеса и туризма Cushman & Wakefield Марина Смирнова говорит, что в начале текущего года загрузка отелей тоже сильно различалась. К примеру, в люксовых гостиницах Петербурга она составляла 26%, а в горном кластере Сочи доходила до 78%. В среднем показатель находился на уровне 50%, что на 10 п.п. ниже, чем годом ранее. «Но это уже не столь критично, как в марте-апреле 2020 года (загрузка тогда упала до 5–10%)», — успокаивает она. Эксперт уверена, что летом загрузка российских отелей увеличится до уровня 2019 года, как минимум. «Открытие Греции, Испании, Турции и других стран развернет часть потока за рубеж, но и в России спрос сохранится, особенно если будет действовать система туристического кэш-бэка. Можно ожидать загрузки около 60–70% в среднем за лето», — прогнозирует аналитик.



КУЛЬТУРНЫЙ ТРАКТ

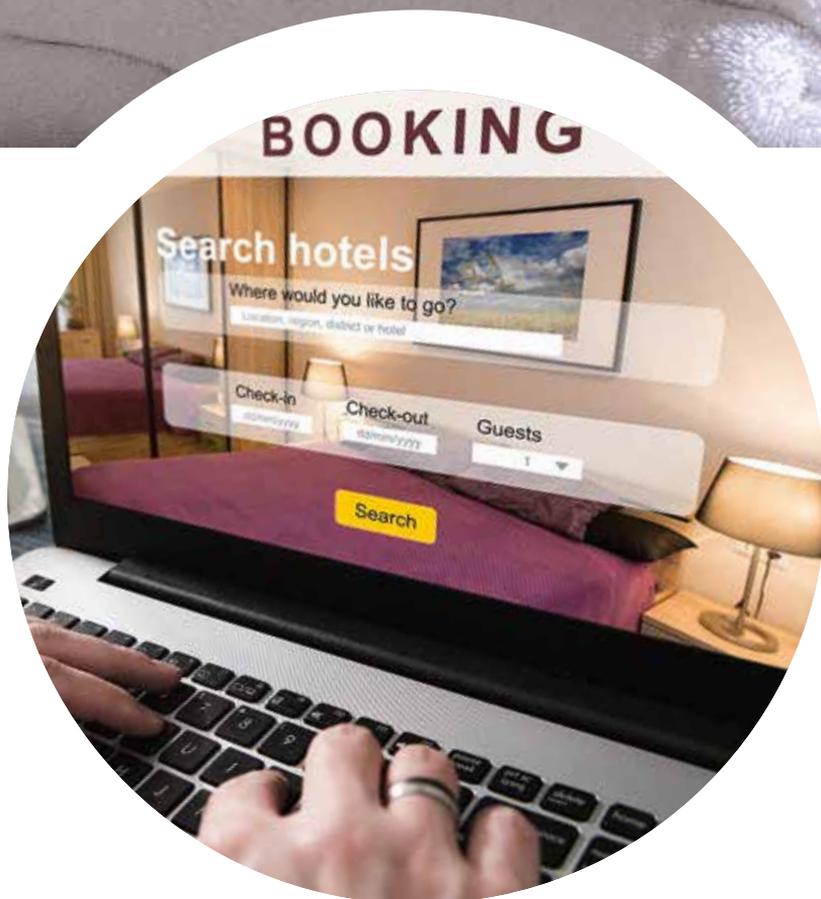
Среди российских городов одним из самых популярных у туристов является Санкт-Петербург. Многие наши соотечественники как раз рассчитывали провести в городе новогодние каникулы. Однако жесткие ограничения, введенные местной администрацией, не позволили этого сделать. В период новогодних каникул отели были заполнены, по словам руководителя отдела исследований компании Maris в ассоциации с CBRE Алёны Волубуевой, чуть менее, чем на 20%. «Средняя заполняемость средств размещения по итогам января 2021 года составила 24%, что почти вдвое ниже, чем в «доковидном» январе прошлого года. Ценовой демпинг позволил несколько улучшить ситуацию в городе в феврале текущего года и заполнить отели на треть. Однако невозможно утверждать, что все принимаемые меры по стимулированию и поддержке отрасли

в существенной мере способствуют улучшению ситуации. Без восстановления трансграничного сообщения, а также формирования имиджа «эпидемиологически безопасного региона» о возвращении отрасли к нормальной операционной деятельности говорить не приходится», — считает она. Эксперт прогнозирует, что при сохранении эпидемиологической опасности на текущем уровне летом ситуация улучшится несущественно, и средний уровень загрузки с трудом преодолеет барьер в 50%.

В целом прогнозы игроков рынка схожи. По мере открытия музеев и других точек притяжения туристов количество гостей в городе увеличивается. В отличие от европейских стран, где все еще действуют ограничения не только на выезд за границу, но и на перемещения внутри страны, Россия уже практически вернулась к прежней жизни. «При условии позитивных результатов вакцинации



и снижения уровня заболеваемости мы надеемся увидеть постепенное открытие границ и восстановление авиасообщения между странами в текущем году. Тем не менее внутренний туризм будет по-прежнему занимать доминирующее положение во всех странах. Прирост показателей гостиничного рынка в Москве и Петербурге, в частности, по загрузке мы ожидаем с наступлением летнего сезона. Закон о введении с 2021 года единых электронных виз для въезда в Россию гражданам 113 стран, а также перенесенные на 2021 год Петербургский международный экономический форум и чемпионат Европы по футболу станут хорошим подспорьем для отельеров», — аргументирует заместитель директора департамента консалтинга Colliers Евгения Тучкова, добавляя, что при этом полноценное возвращение турпотока на докризисный уровень ожидается не ранее 2023 года.





ВЕСОВАЯ КАТЕГОРИЯ

Что касается доходности, то сейчас лучше всего себя чувствует люксовый сегмент Сочи. В нем растет не только загрузка отелей, но и средняя цена продажи, и при существующем спросе предпосылок для ее снижения не наблюдается. Однако в других сегментах даже при росте загрузки, по словам Марины Смирновой, можно ожидать коррекции цен только на 5–10% по сравнению с 2020 годом. В целом же снижение доходности на гостиничном рынке страны в первые месяцы текущего года, по данным Алены Волубуевой, было сопоставимо с размером падения уровня заполняемости — в среднем –35–40% к показателям 2020 года. При этом возможностей у отельеров для маневров сегодня не так много. «Ресурс снижения стоимости размещения с целью привлечения внутреннего туристического потока уже исчерпан. Наступает период, когда северные локации уступают курортам южного направления в привлекательности. При прочих равных, в условиях ограниченного внутреннего спроса вектор сместится в большей степени на морские курорты Краснодарского края и Крыма. С учетом того, что в 2020 году почти треть потенциальных туристов отказались от отдыха, в 2021 году стремление реализовать отложенный спрос на рекреационные морские путешествия только усилится», — говорит эксперт и добавляет, что другим городам, в частности Санкт-Петербургу, придется бороться за туриста не в своей «весовой категории».

Чтобы быстрее привести в чувство отечественный гостиничный рынок, требуется немало. Марина Смирнова уверена, что этому будут способствовать, в частности, меры правительственной поддержки отрасли и разработка отельерами интересных предложений по приемлемым ценам на внутреннем рынке. Татьяна Белова со ссылкой на исследование CBRE EMEA прогнозирует, что процесс восстановления гостиничных рынков европейских городов до показателей 2019 года займет три года. При этом у российского рынка есть все шансы сделать это быстрее (при условии снятия всех ограничений, открытия границ, возврата авиасообщения). По ее мнению, способствовать этому будет несколько факторов: развитие внутреннего туризма, ввод электронной визы для иностранцев и ограниченный объем будущего предложения. (PH)

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ

О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ

КОГДА? ОСЕНЬ
2021 ГОДА

СКОЛЬКО? ТИРАЖ
25 000 ЭКЗ.

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ: +7 (495) 983-10-64, www.kek.ru

НА ХОЛОСТОМ ХОДУ

Какие уроки торговые центры извлекли из пандемии в уходящем году

СЕГОДНЯ СОБСТВЕННИКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ (ТЦ) НЕДОСЧИТЫВАЮТСЯ ДО ПОЛОВИНЫ ОБЫЧНОГО ТРАФИКА — ДАЖЕ ВО ВРЕМЯ РАСПРОДАЖ. ПРИ ЭТОМ НА ФОНЕ ОБЩЕГО СНИЖЕНИЯ РАСХОДОВ РОССИЯН ОБЪЕМ ОНЛАЙН-ПОКУПОК ВЫРОС.

О том, почему некоторым собственникам ТЦ уже сейчас стоит задуматься над реконцепцией части своих площадей — ведь вакансия так или иначе продолжит ползти вверх, — ДН рассказал директор департамента непрофильных активов компании Bescar Asset Management Дмитрий ТИЩЕНКО.

ИТОГИ БЕЗ УЛЫБКИ

По данным СберИндекса, прошлогодние траты россиян в целом упали на 39,2%. Несмотря на это, выручка некоторых компактных районных торговых центров снизилась не так сильно. Если судить, например, по питерскому ТЦ «Смайл», то это около 20% по сравнению с 2019 годом. Затраты на онлайн-покупки выросли на те же несколько десятков процентов.

В конце 2020 года вакантность торговых центров в Москве выросла на 15%, или на 1,2 процентного пункта, по сравнению с началом допандемического периода. Несмотря на то что некоторые эксперты прогнозируют, что к середине 21-го года, когда пройдет массовая вакцинация, на рынке торговой недвижимости стоит ждать восстановления, лично мне так не кажется. Этот тренд носит долгосрочный характер, а операторам торговых центров стоит задуматься о том, что делать с площадями, которые продолжают освобождаться.

Недавно консультанты из CBRE предположили, что из-за снижения интереса покупателей некоторые торговые центры в черте города в ближайшие годы могут быть реформатированы в склады. Однако я не думаю, что эта тенденция может иметь волнообразный характер. И вот почему. Дело в том, что все эти пустующие площади разбросаны по торговому центру, как дыры в сыре. Если бы они были сгруппированы в одном месте, то и заполнить их новыми функциями было бы существенно проще.



С другой стороны, до осени, вероятнее всего, существенных изменений на рынке торговой недвижимости вряд ли стоит ждать. Я полагаю, что большинство собственников не будут торопиться, а предпочтут подождать и посмотреть, как будет развиваться ситуация — станет ли кризис глубже или, наоборот — нас ждет восстановление. Лучше здесь и сейчас пойти на уступки: предоставить арендатору скидку либо договориться об иных условиях, чем какое-то время помещение не будет приносить никакого дохода, рассуждают они.

В КРАСКАХ

Конечно же, владельцы постараются как-то оживить свои торговые центры, завести туда арендаторов. Но история с сыром не закончится — в одном месте дырку закроем, а в другом — опять прорвется. Очевидно, что спрос не восстанавливается, а культура потребления поменялась. Вероятно, что в первую очередь проигрывают крупные торговые центры, которые ориентированы на классический формат.





Дмитрий ТИЩЕНКО, директор департамента непрофильных активов компании Bescar Asset Management:

«Очевидно, что спрос не восстанавливается, а культура потребления поменялась. В этой ситуации вероятно, что в первую очередь проигрют крупные торговые центры, которые ориентированы на классический формат. Причем ситуация вряд ли изменится в долгосрочной перспективе — даже когда пандемия пройдет, нет никаких экономических предпосылок для того, чтобы мировая экономика начала расти. И уж тем более российская».

Причем ситуация вряд ли изменится в долгосрочной перспективе — даже когда пандемия пройдет, нет никаких экономических предпосылок для того, чтобы мировая экономика начала расти. И уж тем более российская.

По прогнозу Счетной палаты РФ, в 2021 году экономика России должна отскочить в своем развитии, вернувшись как минимум к темпам роста 2019 года (1,3%). В 2022 и 2023 годах рост ВВП при нейтральном сценарии должен составить 2,7% и 2,5% соответственно. Понятно, что быстро восстановительного роста, как это было, например, в 2010 году — не будет. К сожалению, уже настал предел развития капитализма в его нынешней форме. Поэтому для районных и региональных торговых центров под управлением УК среднего уровня, безусловно, сейчас настало время задуматься о трансформации в многофункциональные центры. Какие там еще будут функции, кроме торговой — склады, апартаменты, дата-центры,

капсульные отели — это уже следующий вопрос.

Уверен, что крепко стоять на ногах будут микрорайонные торговые центры или «соседские», как мы их называем, потому что они рядом — под боком. Они станут двигаться в сторону места отдыха и времяпрепровождения. Вообще это будет супер-актуальная история в нашем климате.

К сожалению, сейчас слишком низок уровень потребительского спроса, и никаких тенденций на восстановление мы не видим. Поэтому приходится новым арендаторам на наш рынок с одной стороны поздно, ну и страновые рынки, конечно, дают о себе знать. Со временем часть ритейлеров неизбежно будут разоряться, что тоже повлияет на вакансию. И этот процесс будет идти быстрее, чем рост других операторов.

ЧЕГО ЖЕ ЖДАТЬ

Чтобы сегменту вернуться к докризисным показателям не только по трафику, но и вообще в целом восстановить убытки и выйти на прежний уровень, потребуется как минимум пару лет. Крупные проекты, как минимум в Москве, как открывались, так и продолжают открываться. Но делать это надо с умом. Это вопрос качества более современного формата.

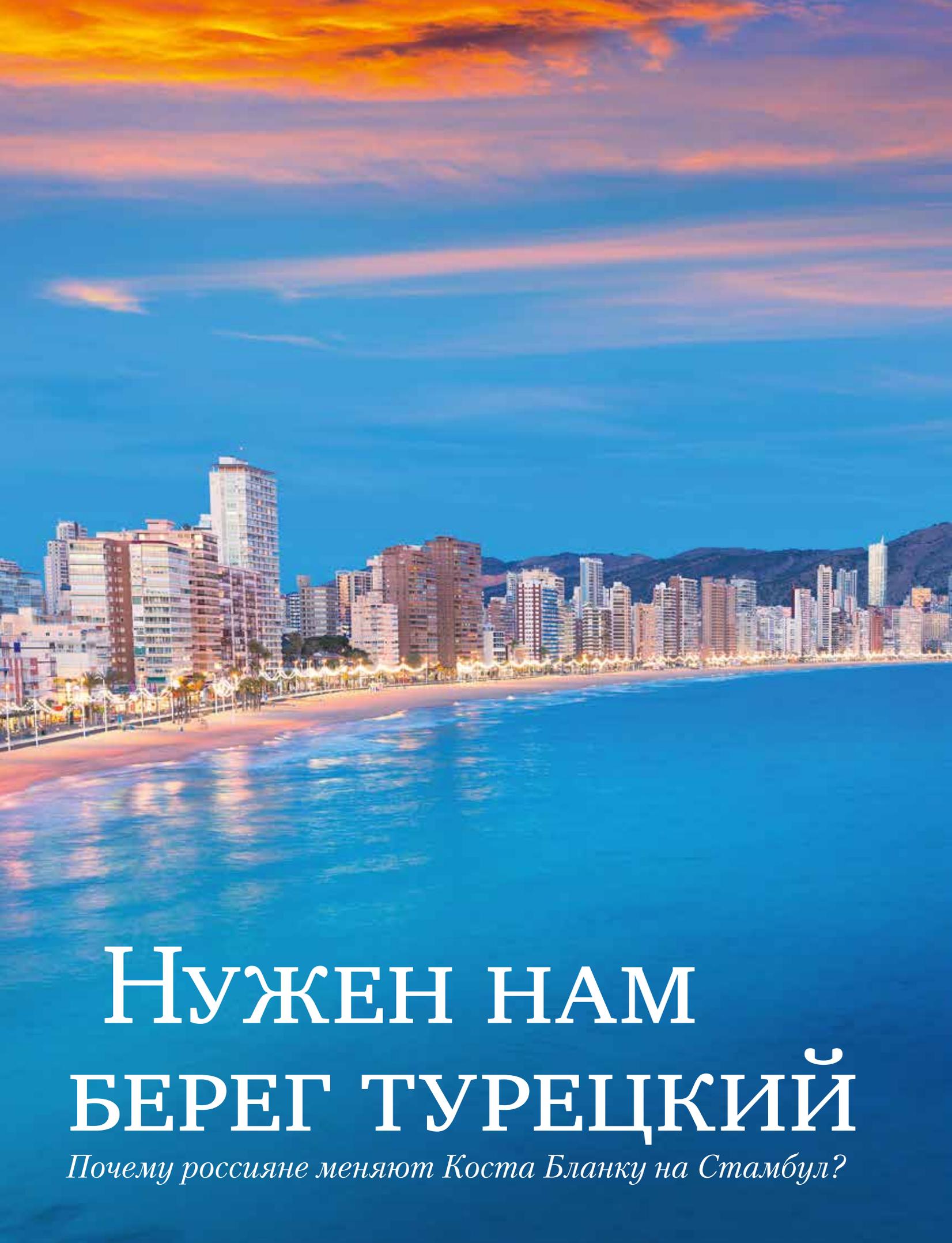
Я думаю, что, когда рынок вернется в свое нормальное состояние, максимум 10–15% потребителей останутся в онлайн. Но так, чтобы 100% перешло туда — это утопично, поскольку торговые центры — это, в первую очередь, досуг. Все циклично, например, мы закрыли рынки, а сейчас открываем их в торговых центрах. Это вопрос актуальности формата. И его трансформации в диджитале. (дн)





ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



НУЖЕН НАМ БЕРЕГ ТУРЕЦКИЙ

Почему россияне меняют Коста Бланку на Стамбул?

Почему русскоязычные покупатели все меньше интересуются испанской недвижимостью и что повлияло на увеличение спроса со стороны россиян на квартиры и дома в Турции — ДН помогли разобраться эксперты международного брокера недвижимости Tranio.ru.

ИСПАНСКИЕ МЕТРЫ

Несмотря на то что в конце прошлого года иностранцы стали активнее покупать испанскую недвижимость, в целом пандемия сильно ударила по рынку: за год количество покупок испанских домов и квартир нерезидентами сократилось на 25%. Россияне выходили на сделки почти в два раза реже. Всего в 2020 году наши соотечественники совершили 1169 сделок с испанской недвижимостью (–41% к 2019-му). Присутствие россиян на испанском рынке падает с 2014 года.

Большинство сделок среди иностранцев в 2020 году — 13% — совершили британцы, они купили свыше 6 тыс. объектов недвижимости. На втором месте французы, которые приобрели в Испании на 11,7% больше недвижимости во второй половине 2020 года по сравнению с шестью месяцами ранее. За ними следуют немцы. Самыми активными покупателями испанской недвижимости в пандемию стали марокканцы — единственная нация, доля покупок которой постоянно растет на протяжении последних пяти лет.

Россияне заняли 11-е место среди самых активных иностранцев на испанском рынке недвижимости. По итогам 2020 года на них пришлось 2,5% сделок с иностранцами.

В 2020-м число покупок россиян упало из-за пандемии и невозможности въезда в страну. Несмотря на то что Испания позволяет совершить покупку удаленно, многие потенциальные покупатели решили повременить с решением, создав отложенный спрос. «В 2021 году мы ожидаем резкий рост спроса, рынки прорвутся, и Испания, как одна из самых популярных у наших соотечественников стран для покупки недвижимости, выйдет на первый план по продажам», — делится ожиданиями менеджер испанского направления Tranio.ru Ксения Колесникова.

Серьезное снижение интереса россиян к испанской недвижимости произошло после падения курса рубля в конце 2014 года, многим покупка в европейской валюте стала просто недоступна.

Тем не менее интерес россиян к Испании не пропал. По данным запросов Яндекса,

АВТОР:
Марина САФРОНОВА (Tranio.ru)

ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК РОССИЯН С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ИСПАНИИ СОКРАТИЛОСЬ НА 41% ПО СРАВНЕНИЮ С 2019-М И СРАВНЯЛОСЬ С УРОВНЕМ 2010 ГОДА. ПРИ ЭТОМ В ПРОШЛОМ ГОДУ НА ТУРЕЦКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ИНОСТРАНЦАМИ БЫЛО СОВЕРШЕНО РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО ПОКУПОК ЖИЛЬЯ — ДОСТИЖЕНИЕ НЕ ОБОШЛОСЬ БЕЗ НАШИХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ, КАК БЫВШИХ (ПО СССР), ТАК И НАСТОЯЩИХ (ПО РФ).

Представители каких стран чаще всего покупают жилье в Испании, %



Источник: Tranio.ru,
по итогам 2020 года

содержащих ключевые слова, связанные с видом на жительство за границей, в 2020 году пользователи больше всего интересовались именно испанским, турецким и болгарским ВНЖ. По статистике клиентских запросов Tranio, испанская недвижимость вошла в тройку самых популярных среди инвесторов в 2020 году — на Испанию приходилась пятая часть всех запросов по недвижимости.

Россияне в Испании покупают чаще всего апартаменты в бюджете до €300 тыс. в регионе Коста Бланка. «Также есть запросы на виллы в Каталонии в бюджете до €1–1,5 млн» — добавляет Ксения Колесникова. В 2020 году бюджеты сделок не изменились.

Покупка испанской недвижимости на сумму от €500 тыс. собственных средств дает возможность получения «Золотой визы», с которой беспрепятственно можно путешествовать по ЕС. Это привлекает многих инвесторов, потому что в отличие от обычного ВНЖ «Золотая виза» Испании не обязывает проживать в стране 183 дня в году. В 2019 году, по последним имеющимся данным, испанский ВНЖ получили более 14 тыс. россиян.

Что касается цен на недвижимость в Испании, за 2020 год они выросли незначительно. «Рост был невысоким, скажем, если обычно это 6–7% в год, то за 2020 год цены едва выросли», — говорит Ксения Колесникова. По мнению специалиста, в 2021 году роста цен на испанском рынке недвижимости не ожидается.

ТУРЕЦКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Основные конкуренты Турции на международном рынке недвижимости — Испания, Болгария, Италия — держат свои границы на замке, в то время как Турция сравнительно быстро открылась после первой волны коронавируса летом 2020 года. В начале 2021 года Турция остается одной из немногих стран, куда можно прилететь без карантина, достаточно только ПЦР-теста. Например, казахстанцы первыми из туристов прилетели в Турцию после карантина в июне 2020 года, когда для многих других стран границы еще были закрыты.

«В Турции также возможна онлайн-покупка недвижимости, поэтому те, кто готов к вложениям, совершали покупки в том числе дистанционно», — объясняет руководитель турецкого направления Tranio.ru Мария Жарая.

Покупка недвижимости в Турции — это не только выгодное вложение капитала,



но и возможность заработать. Многие иностранные покупатели приобретают квартиры в новых жилых комплексах и сдают ее в аренду, получая пассивный круглогодичный доход. Например, за €50 тыс. можно купить двухкомнатные апартаменты площадью 50–70 м² в новостройке в Аланье или трехкомнатную квартиру 90 м² в новом районе Стамбула Эсенюрт. Двухкомнатную квартиру с одной спальней в Аланье можно сдавать за €250–300 в месяц. Если учесть все расходы — налог на доход от аренды, ежегодный налог на недвижимость, обслуживание квартиры — доходность составит около 4%.

Если вложить в турецкую недвижимость от €250 тыс., можно получить гражданство Турции. Купленные объекты можно продать через три года, а все это время сдавать в аренду.

Также в Турции проживает большое количество выходцев из стран постсоветского пространства: свыше 43 тыс. русских, 48 тыс. азербайджанцев, 23 тыс. граждан Казахстана и более 17 тыс. граждан Украины. Большинство живет в Стамбуле, также у иммигрантов популярны Анталья, Анкара, Бурса и Измир. Такие значительно большие диаспоры помогают быстрее адаптироваться переселенцам и являются дополнительным фактором, привлекающим покупателей недвижимости.

В целом, по данным Института статистики Турции, в 2020 году в стране было продано рекордное количество жилой недвижимости — почти 1,5 млн единиц. Во многом это стало

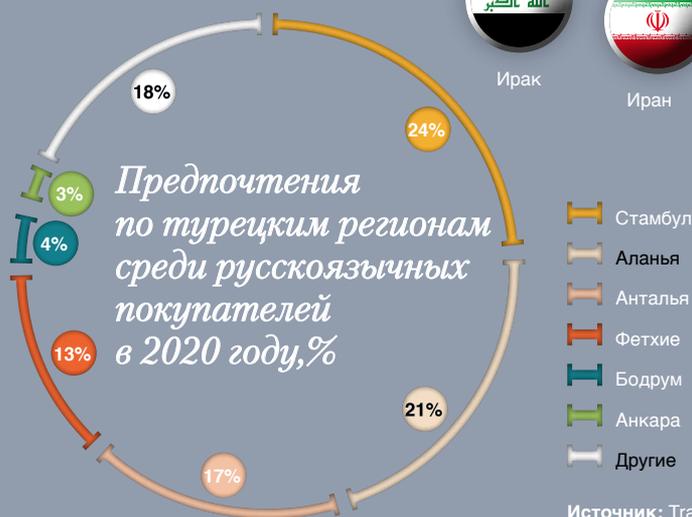
Россияне, азербайджанцы и казахстанцы вошли в десятку самых активных покупателей жилой недвижимости в Турции. Украинцы заняли 15-е место

возможным из-за снижения ставок по ипотеке. При этом пандемия сократила количество сделок с иностранцами всего на 10,3% — до 40 812 единиц.

Большинство сделок среди иностранцев в 2020 году — 17% — совершили выходцы из Ирана, они купили свыше 7 тыс. объектов недвижимости. За ними следуют иракцы, которые занимали первое место по покупкам в предыдущие годы. На третьем месте — россияне, на них приходится 7,5% всех покупок турецкой недвижимости иностранцами. По сравнению с 2019 годом, в вопросе приобретения жилья наши соотечественники стали на 6% активнее.

В десятку «самых-самых» вошли и другие «наши соседи» по постсоветскому пространству. Так, пятую строчку, к примеру, занимает Азербайджан, граждане которого купили почти 1300 квартир и домов в Турции, что составляет 3% всех сделок, совершенных иностранцами. Казахстанцы заняли девятое место, совершив 1171 покупку, или 2,8% всех сделок с иностранцами. Это в полтора раза больше, чем в прошлом году, и в два раза больше, чем в 2015-м.

Представители каких стран чаще всего покупают жилье в Турции, по количеству сделок



Украинцы, к слову, заняли 15-е место (в 2019-м они занимали 18-ю позицию), совершив 771 покупку, или 1,8% всех сделок с иностранцами. Это на 7% больше, чем в прошлом году, и на четверть выше, чем в 2015-м. Большинство сделок пришлось на ноябрь, причем в 2020 году их было на 84% больше, чем в декабре 2019-го.

По данным Tranio, интерес русскоязычных покупателей к покупке недвижимости в ряде турецких регионов в 2020 году вырос более чем втрое по сравнению с 2019-м. Падение показал только Мармарис — минус 67%. Лидером роста стал Фетхие с 217%, на втором месте Бодрум — 200%, на третьем Махмутлар — 150%, на четвертом — Стамбул (133%), популярные курортные направления Аланья и Анталья выросли почти вдвое.

«За последний год мы видим серьезный рост интереса к турецкой недвижимости, — говорит Георгий Качмазов, управляющий партнер международного брокера недвижимости Tranio.ru. — Во многом это связано с эффектом низкой базы: несколько лет назад спрос упал, но сейчас восстанавливается».

Также фактором роста являются развитие удаленной работы и низкие цены по сравнению с европейской недвижимостью. По данным статистики запросов Яндекса, за три квартала 2020 года количество запросов по ВНЖ в Турции увеличилось на треть по сравнению с аналогичным периодом 2019-го. (ИИ)





CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



МОСКВА, М. «БАРРИКАДНАЯ», 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



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



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



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, 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



**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 выложена. Согласно проекту: пл. застройки 1014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6487 м², подзем. – 3605,5 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



**СЕРПУХОВ, МОСКОВСКОЕ Ш., 96 А.,
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

2-этажный торговый центр общей площадью 1214 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездной и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 8 КМ ОТ МКАД, ДЕР.
КОРОБОВО, ШКОЛЬНАЯ, ОТЕЛЬ «АВРОРА»**

Предлагаем к продаже действующий гостевой дом, находящийся на трассе «аэропорт Домодедово». Между аэропортом и метро «Домодедовская». ОТЕЛЬ функционирует с лета 2017 года и зарекомендовал себя с наилучшей стороны. Номерной фонд составляет 45 номеров из них два полулюкса и один двухкомнатный люкс. Имеется кафе на 40 человек, современный караоке с лазером, дым машиной и всевозможными мигающими элементами. Коммуникации: газ, вода, свет

+7(915) 262-00-06



**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



ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ, ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОДАЖУ

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании. Общая площадь 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. Квартиры 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, вдали 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

НЕДВИЖИМОСТЬ 2021

ОТ ЛИДЕРОВ

30 сентября - 3 октября



ГОСТИНЫЙ ДВОР
Москва, ул. Ильинка, д. 4



ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Время работы:
11:00 - 19:00

Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО **20%**
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ **200** ЗАСТРОЙЩИКОВ,
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ОТ **1,7** МЛН. РУБ.

120 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Презентации объектов недвижимости
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

2–3 октября
**ФЕСТИВАЛЬ
НЕДВИЖИМОСТИ**

АКЦИИ И СКИДКИ
от застройщиков
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ

ДЕТСКИЙ ГОРОДОК

Анимационная программа
для ваших детей



Вся недвижимость Москвы и Московской области

www.exporealty.ru

#недвижимостьотлидеров



Жилой квартал бизнес-класса iLove

- Пентхаусы и квартиры
- с террасами
- панорамные виды
- 3 вида отделки
- бизнес-класс

ILove
Счастье вместе

Подробнее о проекте:
www.i-love.ru
+7 (495) 104-90-05