

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ



ДЕКАБРЬ 2010 –
ЯНВАРЬ 2011 (№ 57)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



КРИЗИСНЫЙ УРОЖАЙ ПОСПЕЕТ В НОВОМ ГОДУ

с. 16

ЖАРА. ЗАМОРОЗКИ. ЛЮДИ.
ЧЕМ ЗАПОМНИТСЯ 2010 ГОД » с. 6

БРАЗИЛИЯ VS ЕВРОПА:
РИСК ПРОТИВ СТАБИЛЬНОСТИ » с. 72

ELYSIA PARK, КАТО ПАФОС

АПАРТАМЕНТЫ И ТАУНХАУСЫ В КАТО ПАФОСЕ
НОВЫЙ ПОДХОД К ШИКАРНОЙ ЖИЗНИ



Комплекс Elysia Park расположен в сердце Като Пафоса, одного из самых известных городов Кипра, всего в 15 минутах ходьбы до живописной бухты Пафоса и исторических раскопок. На сегодня Пафос является излюбленным местом отдыха для туристов. Здесь можно насладиться всеми нюансами средиземноморской жизни.

По уровню обслуживания, позиционирования, и качеству отделочных материалов Elysia Park будет соответствовать уровню лучших пятизвёздочных отелей. В состав комплекса включены: рецепция, консьерж – сервис, тренажёрный зал, две детские площадки, баскетбольная площадка, два огромных бассейна, SPA-зона с крытым бассейном и пятью SPA-салонами, конференц-зал, централизованная система спутникового телевидения.

Все эти сервисы будут доступны только жильцам проекта. В дополнения к эксклюзивным сервисам, в состав проекта включены: рестораны, салон красоты, кофейня, булочная, химчистка, банк, информационный офис Rafilia. Elysia Park ,будет самым большим проектом жилой недвижимости на Кипре, и будет включать в себя 350 единиц недвижимости, как апартаменты, так и таунхаусы.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

(ГАРАНТИРОВАННАЯ АРЕНДА В 6.50% ОТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ НА 3 ГОДА)

Спец. предложение распространяется только на 9 апартаментов:

4 - 3-х спальных / 5 - 2-х спальных

Все апартаменты имеют вид на бассейн

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ – ОТ 345.000 ЕВРО ДО 585.000 ЕВРО

РАСЧЕТЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ СТОИМОСТЬЮ 345.000 ЕВРО

Первоначальный взнос – 20% – 69.000 Евро

В кредит у кипрского банка – 80% – 276.000 Евро

Срок кредитования – до 40 лет (на момент погашения кредита должно быть не более 70 лет)

Ставка в Евро – 5,65% (Alpha Bank)

Гарантированный доход с аренды – 6,50% – 22.425 Евро.

Гарантированный доход превышает выплаты по кредиту.

Ежегодное личное пребывание в недвижимости – 4 недели

Полная меблировка недвижимости

МОСКВА (495) 258 1970

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (812) 680 2 888

WWW.PAFILIA.RU

Pafileia

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЖУРНАЛ



ООО «Информ-дом» Москва, 123007, 2-й Хорошевский пр., 9, стр. 1, оф. 511

Генеральный директор **Михаил Тимаков** informdom@d-n.ru

Исполнительный директор **Николай Веденяпин** vede.nb@gmail.com

Директор по развитию **Константин Скоробогатов** daigest@inbox.ru

Финансовый директор **Алла Аббакумова** alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ +7 (495) 940-18-15, 940-19-54

Главный редактор **Михаил Морозов** morozovm@gmail.com

Выпускающий редактор **Элина Плахтина** elly.dn@mail.ru

Ответственный секретарь **Ирина Танина** iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы **Анна Семина** mintnm@gmail.com

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик **Юлия Мальсагова** malsagova@gmail.com

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: **Анна Кантемирова, Юрий Савченко, Ярослав Ушаков,**

..... **Сергей Романов, Николай Веденяпин**

Иллюстрации на стр. 40-45: **Михаил Золотарев**



Из архивов: **PH**, Aristo Developers, Pafilia, RowStudies, Urbanus.ru, «Велес Капитал Девелопмент», Группы Компаний ПИК, «МОРТОН», Нагатинно-И-land.

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ +7 (495) 940-18-15, 941-11-42

Директор по рекламе **Ольга Тимакова** informdom@d-n.ru

Администратор рекламного отдела **Ирина Туранская** tur@d-n.ru

Секретарь рекламного отдела **Анна Гальцова** informdom@d-n.ru

РАСПРОСТРАНЕНИЕ +7 (495) 940-19-54, 940-18-15

Начальник транспортного отдела **Владимир Громченко** informdom@d-n.ru

Издание зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Регистрационное свидетельство ПИ - ФС77 - 19243 от 24 декабря 2004 г.

Тираж 50 000 экз.

Цена свободная

Авторские права защищены. Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», **запрещается** без письменного согласия редакции.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.

МОСКВА**РЕЙТИНГ**

Особо отличившиеся **6**

Традиционно в конце года принято подводить итоги и говорить о перспективах на будущее. Сегодня мы, оглянувшись назад, решили выделить самые значимые, по нашему мнению, события, произошедшие на рынке недвижимости в 2010 году, и наиболее яркие персоналии сферы real estate, а также присудить им первенство в соответствующих номинациях.

ПРОЕКТЫ

Английский стиль, доступный всем **15**

Замоскворечье. Наверное, самый известный и любимый всеми москвичами уголок старой Москвы. Наиболее уютный и тихий. До сих пор умудрившийся не потерять своего шарма и сохранивший очарование купеческой Москвы. Тихие небольшие зеленые улочки, на которых добропорядочно соседствуют старинные особняки и новые дома, не мешая друг другу, а, наоборот, дополняя.

ГЛАВНОЕ

Все будет хорошо: хуже уже некуда **16**



Уходящий год – первый посткризисный по большинству показателей. Если суммировать мнения экспертов, получается, что 2010-й стал годом стабилизации рынка, а вот от наступающего года большинство ждет начала нового витка роста. Насколько подобная позиция соответствует действительности? Представляем вам мнения специалистов риэлторских и консалтинговых компаний, которые согласились поделиться с нами статистическими выкладками по итогам уходящего года и прогнозами на год грядущий.

ПРОЕКТЫ

Игра по-крупному **28**

Прошедшие кризисные годы подкосили немало солидных игроков, давно работающих на рынке, оставив лишь тех, кто грамотно оценил ситуацию, разработал правильную стратегию развития и не побоялся продолжить реализацию масштабных проектов.

ТОЧКА ОТСЧЕТА

Редевелопмент: сносить – не строить **30**



Дымящие чадом заводы и фабрики уходят в прошлое. По крайней мере, в черте городских зон их остается все меньше и меньше. По идее, на их месте должны вырастать жилые комплексы, кварталы и целые районы с объектами инфраструктуры, театрами, скверами и парками. Увы, пока эта прекрасная идея осуществляется слишком медленно.

FUTURUSSIA

Москва и москвичи. 10 лет спустя **36**

Канун Нового года – время, когда склонность человека мечтать и фантазировать проявляется наиболее ярко. Даже самые убежденные реалисты позволяют себе чуточку оторваться от действительности и помечтать – о глобальном и вечном или личном и сиюминутном. Мы решили не сдерживать свое воображение и пофантажировали о Москве – точнее, о ее будущем, о том, какой она станет лет через десять.

ИСТОРИЯ**ХОЧУ ВСЕ ЗНАТЬ**

Земля в Сокольниках по 50 копеек за сажень ... **40**

Когда в 1872 году американские газеты раструбили о создании первого на планете национального парка «Йеллоу-стоун», эта новость вызвала оживление только в научных кругах Первопрестольной. Для московского обывателя, отправлявшегося на конке за город в Сокольники, посещение общедоступного природного парка для отдыха и любования пейзажами было делом обыденным, если не сказать традиционным.

WWW.VSEPOSELKI.RU**В ФОКУСЕ**

«Загородка» в формате советских дач **46**

Правительство России заявило о поддержке малоэтажного строительства. Снова. Глава правительства Владимир Путин поручил разработать предложения по формам частно-государственного партнерства для массового возведения поселков экономкласса. Путь от поручения до закона займет немало времени. Что до сих пор мешает «организованным поселкам» вырваться из формата, близкого к советским дачам?



АКТЕР ПАРК-ОТЕЛЬ

Вилла «Прима»

**СПЕЦИАЛЬНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**
подробности на сайте



*Крым. Тихий центр Ялты. Дом на берегу моря, в старинном Массандровском парке. Уже построен.
Апартаменты класса Premium в собственность.*



www.akterparkhotel.ru

Офис в Москве / +7 (495) 544 72 70 / +7 (985) 762 30 86 *e-mail:* parkotel-acter@list.ru

Офис в Ялте / +38 (0654) 27 28 02 *e-mail:* parkotel-acter@mail.ru

ГЛАВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

НОВОСТРОЙКИ
И КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ

Открытие Ленинградки: как выбрать пробку 52



Только упоминание о Ленинградке вызывает ужас у большинства автомобилистов: эта трасса – одна сплошная пробка. Запустить Ленинградку, возможно, удастся новому мэру Москвы Сергею Собянину, который назвал нормализацию транспортной ситуации в числе приоритетных задач. Именно с улучшением транспортной ситуации на Ленинградке эксперты рынка недвижимости связывают ее дальнейшее развитие. Сделают дорогу – загородный рынок начнет расти, не сделают – останется на прежнем уровне или еще больше просядет на фоне других развивающихся направлений.

ИСТОРИЯ

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Высокие цели Дональда Трампа 62

Никогда не сдаваться и просчитывать каждый свой шаг – только таким образом можно достичь высоких целей, а других и не стоит ставить. Именно этим убеждением всегда руководствовался и продолжает верно следовать ему американский миллиардер Дональд Трамп, владелец крупной строительной компании, многочисленных отелей и казино по всему миру, а также популярный телеведущий и писатель. История успеха будущего миллиардера нестандартна и не вписывается в привычные рамки. Трамп родился в семье миллионера, строительного магната Нью-Йорка, и превратил свою семью в клан миллиардеров.

WWW.ZAGRANDOM.RU

КИПР: СПЕЦПРОЕКТ

Компания Rafilia представляет Кипр 68

. . . а также свои проекты на острове Афродиты.

ИНВЕСТИЦИИ

Бразилия–Европа – 450% : 10% 72

Главной особенностью 2010 года рынка зарубежной недвижимости в России можно назвать тот факт, что наши сограждане стали осторожно относиться к инвестициям. Кризис недвусмысленно дал понять, что, прежде чем скупать недвижимость других государств, стоит внимательно изучить рынок, оценить риски и только потом вкладывать кровно заработанные. И заставил соотечественников вспомнить старую поговорку: «Не зная брода, не суйся в воду».

ПОРТРЕТ КОМПАНИИ

Жизнь со средиземноморским вкусом 76

С начала 1980-х годов компания Aristo Developers («Аристо Девелоперс») стала самым большим землевладельцем на Кипре и одной из сильнейших компаний в сфере развития земельной недвижимости. В 1999 году она вышла на греческий рынок недвижимости и стала первой девелоперской компанией, которой был присвоен престижный сертификат качества ISO 9001, а сейчас котируется на Кипрской фондовой бирже под аббревиатурой ARD.

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

В Минске все дороги ведут к Карлу Марксу 78



Один из историков сказал, что белорусы – это та часть русских, характер которых мог бы стать основным среди всего русского народа, живи он подальше от степи, тайги и тундры и поближе к центру Европы. Да, белорусы говорят по-русски, но понимаешь, что это другая страна, другой народ – собранный и спокойный. И столица – Минск – город с душой, добрый и мирный.

стр. 36



стр. 46



стр. 6



ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ



Сделайте мою жизнь комфортной,
и я охотно обойдусь без необходимого.

Франк Ллод Райт 1959

Комфорт, роскошь, прозрачное море, яркое солнце и теплый песок – это только некоторые компоненты для создания незабываемого отдыха....

Погрузитесь в атмосферу непринужденного средиземноморского образа жизни Кипра, почувствуйте свою свободу и уединение ...

- ▣ Отличная инвестиционная возможность – гарантированный ежегодный доход 5,25% в течение 3 лет
- ▣ Уникальное расположение на золотом пляже Ларнаки
- ▣ Современный дизайн
- ▣ Выбор вариантов интерьерного дизайна



**ОСОБО
ОТЛИЧИВШИЕСЯ**



Традиционно в конце года принято подводить итоги и говорить о перспективах на будущее. Сегодня мы, оглянувшись назад, решили выделить самые значимые, по нашему мнению, события, произошедшие на рынке недвижимости в 2010 году, и наиболее яркие персоналии сферы real estate, а также присудить им первенство в соответствующих номинациях.

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Бесспорно, самым значимым событием года не только на рынке недвижимости и в политической сфере, но и в новейшей российской истории, стала отставка Юрия Лужкова с поста мэра Москвы. Этим событием и откроем наш рейтинг самых значимых событий на российском рынке недвижимости в 2010 году и назначим его победителем в импровизированной номинации **«Отставка года»**.

Напомним, 28 сентября 2010 года президент России Дмитрий Медведев отправил в отставку мэра Москвы Юрия Лужкова с формулировкой причины «утрата доверия президента». Отставка столичного градоначальника породила

“ Возникает вопрос, а есть ли устойчивость или нужно перейти к психологии временщиков: подскочил, лизнул, получил назначение, хапнул и удрал ”

множество версий и оценок произошедшего, но мы остановимся на самых главных, отражающих две основные противоположные точки зрения.

Премьер-министр Российской Федерации Владимир Путин так прокомментировал решение президента: «Очевидно, что отношения у мэра Москвы с президентом не сложились, а между тем мэр является подчиненным президента, а не наоборот. Поэтому нужно было своевременно предпринять необходимые шаги для нормализации этой ситуации». Полярное мнение по этому вопросу высказал депутат Мосгордумы от «Единой России» Михаил Москвин-Тарханов: «То, что сделал Медведев, — разложение элиты. Это и меседж Владимиру Владимировичу. В один прекрасный день, находясь где-нибудь в Вашингтоне, Дмитрий Анатольевич может подписать указ об отставке правительства. Сколько угодно можно будет воевать, но указ есть указ: Дума возьмет под козырек, партия завтра же отречется от своего лидера».

Депутат считает отставку мэра незаслуженной не столько по сути, сколько по форме: «Что касается того, как повели себя федеральные руководители «Единой России» — это не партия... А президент даже не член партии! Болото — оно и есть болото. Трясина никого не способна держать. На Лужкова можно было опираться, а Дмитрий Анатольевич хочет опереться на трясины. Путин понимал, что трясина засосет. Путин мог кого угодно прищучить, но никогда Лужкова не трогал. Ельцин, матерый человек, Лужкова не трогал. Дмитрий Анатольевич, молодой человек, выращенный в путинской пробирке, жизнь видел из кабинета, и он берет на себя смелость одним росчерком пера расправиться с таким человеком, как Лужков. Не дать ему возможности доработать, наградить орденом Андрея Первозванного, проводить, как это положено делать, когда элита понимает, что должна консолидироваться и держаться за власть. А теперь получается, что каждого могут так убрать. И возникает вопрос, а есть ли у нас устойчивость или нужно перейти к психологии временщиков: подскочил, лизнул, получил назначение, хапнул и удрал. Как это было одно время в девяностые годы».

»» ТЕМНАЯ ЛОШАДКА С ЖЕЛЕЗНОЙ ХВАТКОЙ

Из «Отставки года» логично вытекает номинация **«Назначение года»**. И здесь ни для кого не станет сюрпризом личность лауреата Сергея Собянина — новоиспеченного мэра Первопрестольной. Правда, сначала кандидатура Собянина все же стала неожиданностью для москвичей. По уже сложившейся политической традиции имя нового мэра до последнего момента было непредсказуемо, и Собянин, как и другие наши видные политические деятели, выступил в роли темной лошадки в борьбе за пост столичного мэра. И даже после назначения большинство москвичей признались, что новый мэр для них остается незнакомой персоной, и это несмотря на весьма высокие должности, которые он ранее занимал (губернатор Тюменской области, руководитель администрации прези-



дента РФ, глава аппарата правительства РФ). Тем не менее пока в народном сознании имени Сергея Собянина соответствует определение «серьезный мужик». Что, надо полагать, новому мэру не может не льстить.

»» СЕМЬЯ МОЯ

Пока не ушли далеко от темы мэра, объявим победителя еще в одной номинации — «**Семья года**». Как вы, наверное, догадались, лидерство в ней присуждается семье Лужковых-Батуриных. После отставки мэра общественность громко заговорила о скором крахе компании «Интеко», владельцем которой является жена бывшего мэра — Елена Батурина. Деятельность фирмы в основном связана с московским строительным бизнесом, инвестиционными проектами в сфере жилой и коммерческой недвижимости (в частности, «Интеко» инвестировала в строительство жилых кварталов «Шуваловский» и «Гранд-Парк» и делового центра «Москва-Сити»). Поэтому Батурина нередко обвиняли в получении преференций и выгодных контрактов на столичном рынке благодаря высокому посту мужа.

В то же время представители компании и сама Елена Батурина постоянно отвергают такие обвинения. Тем не менее в ноябре 2010 года появилась информация о том, что Следственный комитет возбудил уголовное дело по факту мошенничества с земельными участками в Москве. На них компания собралась возводить комплекс «Сетунь хиллс» (позднее мэрия отменила распоряжения о строительстве данного комплекса). Также в ноябре 2010 года стало известно о продаже девелопером принадлежавшей ей доли в «Москва-Сити» структурам Виктора Рашникова, владельца Магнитогорского металлургического комбината.

Пламенно поддерживает нападки в адрес Елены Батуриной и ее родной брат Виктор Батурин. Конфликт между родственниками начался еще несколько лет назад: в январе 2007 года Виктор Батурин подал иск в суд на свою сестру, заявив, что был незаконно уволен в январе 2006 года с поста вице-президента компании, а также неправомерно лишен пакета ее акций. В ответ он сразу получил несколько встречных исков.

Впрочем, уже в феврале 2007 года стороны подписали мировую. Однако



после этого конфликта родственники не поддерживали контакты друг с другом. И вот сразу после отставки шурина Батурин снова вспомнил старые обиды к сестре, объясняя свое долгое молчание опасением за свою жизнь — якобы чета Батурина-Лужков всячески его запугивала.

Продолжение семейных традиций в политике и бизнесе общественность приписала и новому мэру. Все дело в том, что жена нынешнего градоначальника Москвы Ирина Собянина (в девичестве Рубинчик) руководит до-

рожно-строительной фирмой, и в любом решении мэра в данной области неизбежно будут подозревать корыстный интерес. Тем более мэр назвал нормализацию дорожной ситуации в столице одной из приоритетных задач. Очередное дежавю.

»» В ПОСЛЕДНИЙ ПУТЬ

Порой кажется, что во всех этих дорожных делах скрыт некий сакральный смысл. Судите сами, последней каплей в давно уже назревшем решении президента поменять в столице хозя-



ина стал скандал вокруг строительства участка платной трассы «Москва–Санкт-Петербург» через Химкинский лес. Говорят, именно эта дорога стала роковой в политической судьбе Лужкова. А первое, чем занялся новоиспеченный мэр Собянин, — решение пресловутого дорожного вопроса. Один свою карьеру на посту мэра дорогой закончил, а второй — начал. И раз уж дороги играют столь весомую роль в жизни политиков и простых людей, то выделим им отдельную номинацию **«Дорога года»** и присвоим первенство в ней трассе через Химкинский лес.

Чтобы обосновать свой выбор, вкратце восстановим хронологию событий. История началась еще в 2004 году, когда и было принято решение о строительстве платной автодороги «Москва–Санкт-Петербург». На протяжении нескольких лет обще-

К слову сказать, строительство трассы через Химкинский лес до сих пор заморожено.

» ШОКОВАЯ ЗАМОРОЗКА

Остаются замороженными и несколько громких градостроительных проектов, в том числе и возведение новой столичной гостиницы «Россия» на месте ее одноименной предшественницы, снос которой начался более четырех лет назад. В начале 2010 года тогдашний глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин отrapпортовал о том, что в течение года будет окончательно завершен снос старого здания и сразу же начнутся работы по строительству нового, чтобы успеть сдать первую очередь отеля к 2012 году.

Однако на строительной площадке было тихо. И вот под самую зиму и на момент сдачи номера ДН на стройке вновь появились экскаваторы, гово-

Реальные это работы или **очередная демонстрация бурной деятельности**, неясно. Понятно одно: сроки ввода опять переносятся на неопределенный срок, а окончательный вид построек **по-прежнему расплывчат**

ственность в лице экологов, журналистов и простых граждан выступала против вырубке Химкинского леса. Тем не менее в феврале 2010 года глава «Автодора» Сергей Костин сообщил, что первый участок (15–58-й км) предполагает прохождение через территорию Химкинского леса, и нигде более.

В начале июля компания, ведущая подготовку к строительству скоростной автомагистрали, начала вырубать деревья в Химкинском лесу. Экологи остановили вырубку и организовали дежурство в лесу. 29 июля группа неизвестных лиц закидывает камнями и фаерами мэрию Химок. Затем в Москве повсеместно проводятся акции и митинги в защиту леса. Дело выходит на правительственный уровень.

Президент Медведев поручает приостановить стройку. В то время как тогдашний мэр Москвы Юрий Лужков не поддерживает перенос трассы и сравнивает происходящие процессы с распадом СССР, заявив, что, как и тогда, происходят «потеря эффективности государства» и «дискредитация системы госуправления». Реакция президента не заставила себя ждать.

рят, даже начали работать. Реальные ли это работы или очередная демонстрация бурной деятельности, пока никому неясно. Понятно одно: сроки ввода гостиницы (их четко не мог озвучить даже главный московский строитель) опять переносятся на неопределенный срок, а окончательный вид построек по-прежнему расплывчат. Концепция новой застройки пока только разрабатывается, причем не без споров. Этой скандально известной стройке было решено присудить лидерство в очередной номинации — **«Заморозка года»**. Но несправедливо было бы умолчать о других, не менее известных «замороженных» номинантах.

В летаргическом сне пребывает амбициозная тезка гостиницы — 600-метровая башня «Россия» в деловом центре «Москва-Сити». По словам главного архитектора этого проекта Нормана Фостера, башня должна была стать самым высоким зданием в Европе. Осенью 2007 года Юрий Лужков дал старт строительству башни, заложив в ее основание памятную капсулу. Но ровно через год, на заре кризиса, частный девелопер Шалва

Чигиринский, реализующий этот проект наравне в городом, вышел из него в связи с финансовыми трудностями.

Власти объявили, что, несмотря ни на что, не откажутся от проекта, и стали искать частного инвестора, готового взяться за реализацию проекта на собственные средства. После тщетных поисков и долгих ожиданий было озвучено решение властей возвести на месте башни крупную парковку. Но и это намерение пока не нашло отражения в реальной жизни. Стройка по-прежнему остановлена, что ее ждет в будущем, наверно, знает новый мэр. Но он пока молчит. Не исключено, что проекту так и не суждено будет увидеть свет, особенно если принять во внимание отношение нового градоначальника к деловому центру. Сергей Собянин уже успел серьезно раскритиковать проект «Москва-Сити», назвав его «градостроительной ошибкой».

Печальна судьба еще одного детища Чигиринского и Фостера — проекта культурно-делового центра «Хрустальный остров», который должен был стать одним из знаковых сооружений Москвы. По проекту британского архитектора на земельном участке в Нагатинской пойме должна была появиться башня с распластанным по земле основанием диаметром 600 м. Планировалось, что здание будет венчать ажурный шпиль, сравнимый по высоте с останкинской «иглой», — 450 м, а на отметке 300 м предполагалось разместить смотровую площадку. Общий объем строительства составил бы 2,5 млн м². Однако, как и в случае с «Россией», предприниматель Чигиринский бросил свое детище на произвол судьбы, выйдя из проекта осенью 2008 года. Московские власти снова пообещали найти нового соинвестора для проекта, и опять история «подвисла».

»» ШЕ НЕ ВМЕРЛА «УКРАИНА»

В общей массе серых и сонных будней столичныхстроек нельзя не отметить и приятные моменты, случившиеся на рынке в 2010 году. Так, например, 28 апреля после долгой и масштабной реставрации открылась гостиница «Украина». С обновленным обликом гостиница приобрела и новое имя — теперь фешенебельный отель работает под брендом Radisson Royal Hotel, Moscow. И надо признать, весьма неплохо: в ноябре отель получил пер-

вую премию главного события в индустрии туризма — World Travel Awards 2010 года — и стал лучшим российским отелем категории «люкс». Это ли не дополнительный повод для присуждения легендарной гостинице первого места в нашей номинации **«Открытие года»**.

Отметим, что на это место претендовало еще несколько крупных девелоперских проектов, пришедших в мир в 2010 году. Среди них первый в России корейский отель Lotte Hotel Moscow, открывшийся осенью в центре Москвы; первая очередь технопарка Nagatino-i-land и три объекта «Москва-Сити» — торговый комплекс Mall of Russia, Imperia Tower и комплекс «Город Столиц», которые обещают вот-вот сдать госкомиссии.

»» ОТТАЯВШИЕ

Однако все эти проекты коммерческие, если не считать небольшое число апартаментов, предусмотренных в деловом центре «Москва-Сити». В 2010 году на рынок выходили и проекты в сфере жилищного строительства, но масштабы их были не столь внушительны. Практически все они, что называется, явились из прошлого, то есть после длительного простоя были просто разморожены либо раз-

морожены с ощутимой реконцепцией. Среди подобных проектов можно выделить несколько проектов элитного жилья: «Английский квартал» (девелопер — ГК ПИК), «Итальянский квартал» (девелоперами выступают «ГУТА-Девелопмент» и Insignia Group), Knightsbridge (девелопер — «Реставрация Н»).

Жилье бизнес-класса представлено Gazoil City (девелопер — Tashir Group), так называемый комфорт-класс — ЖК «Богородский» («Монарх»), а экономкласс — ЖК «Царицыно» («Московский комбинат хлебопродуктов») и «Балашиха-Сити» (ФСК «Лидер»). Почти все они, несмотря на различную классовость, возраст, объем и стоимость жилья, стоят в одном «размороженном» ряду.

»» НОВЫЙ СПУТНИК МОСКВЫ

А вот проектом, который выбивается из стройного ряда вновь пришедших, можно назвать новый малоэтажный город-спутник Новое Ступино, расположенный в 70 км от Москвы, в Ступинском районе. Согласно проекту, город-спутник общей площадью 2,15 км² будет сочетать в себе доступное жилье, индустриальный парк с рабочими местами, торговую и де-



ловую инфраструктуру, социальные объекты и рекреационные зоны. Предполагаемое количество жителей — 55 тыс. человек.

В конце июля 2010 года министр регионального развития России Виктор Басаргин, губернатор Московской области Борис Громов, генеральный директор Фонда ЖКХ Константин Цицин и генеральный директор компании-девелопера MR Group Роман Тимохин заложили первый камень в основание города. Строительство первой фазы проекта обещают завершить в 2012 году. Этому пока еще девственно чистому проекту, не имеющему длинной и местами не очень красивой истории, мы и решили присудить первенство в номинации **«Стройка года»**.

» ИНТЕЛЛЕКТ НА СТРОЙКЕ

Конечно же нельзя обойти вниманием и еще один крупный проект, который масштабнее всех перечисленных новостроек Москвы и Нового Ступина вместе взятых, — инновационный центр «Сколково». Идея создать в России аналог Кремниевой долины пришла в голову президенту Дмитрию Медведеву еще в конце 2009 года. А уже в следующем году последовали первые активные шаги по разработке проекта иннограда.

По задумке властей, в новом городе, где должен разместиться крупнейший центр по разработке и коммерциализации новых технологий, будут филиалы и лаборатории ведущих университетов и компаний России и других стран. Центр станет работать по пяти при-



оритетным направлениям модернизации: энергетика, информационные технологии, телекоммуникации, биомедицинские технологии, ядерные технологии. По мнению помощника президента Аркадия Дворковича, разработка документации займет около года, а само строительство может начаться во второй половине 2011 года. Сроки

создания российской Кремниевой долины — от трех до семи лет. Общий объем финансирования проекта оценивается в \$4–6 млрд.

Чиновники пояснили, что государство планирует построить лишь ядро города (в дальнейшем он будет разрастаться естественным путем), и выразили надежду, что через 10–15 лет в Сколково соберется сообщество лучших предпринимателей и ученых. Предполагается, что по завершении проекта в Одинцовском районе, в 2 км от Москвы, на площади 380 га будут жить и работать 40 тыс. человек. Пока мы присуждаем центру «Сколково» первенство в номинации **«Инновация года»**.

» «КВАДРАТНЫЙ» УРОЖАЙ: НЕ ДОБРАЛИ

Если отдельные строительные проекты выглядят вполне внушительно и оптимистично, то в целом по России картина не очень радует. Так, по данным Росстата, в январе–сентябре 2010 года в стране введено в эксплуатацию 383 тыс. квартир общей площадью 33 млн м², что на 5,5% меньше по сравнению с аналогичным перио-



дом 2009 года. Наибольшее падение объемов строительства демонстрирует стройкомплекс Москвы: за девять месяцев 2010 года падение объемов вводимого жилья к январю–сентябрю 2009 года составило 26,4%. В Ленинградской области объемы снизились на 13,4%, в Татарстане и Башкирии — более чем на 10%, в Свердловской области — на 8,9%, в Ростовской — на 5,2%.

В Московской области падение сдачи жилья составило 3,1%, а ведь Подмосковье является лидером по объему строительства в стране. За январь–сентябрь 2010 года объем построенного в Московской области жилья занимал 12,6% всего российского жилья, сданного в эксплуатацию в 2010 году. Для сравнения: объем новых площадей в Москве в 2010 году равняется 3,5% общего объема жилья. За провальные результаты мы решили присудить столичному стройкомплексу звание **«Аутсайдер года»**.

Скорее всего, Москва и дальше будет оставаться в аутсайдерах: ведь эксперты делают ставку на дешевое малоэтажное жилье. По данным президента Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Елены Николаевой, доля малоэтажного жилья

в России способна вырасти к 2013 году до 60%, за это время будет сдано в эксплуатацию 188 млн м² жилья. Хотя, по мнению экспертов, и этого недостаточно, чтобы обеспечить жильем всех нуждающихся. Сейчас, по данным Фонда содействия развитию жилищного строительства, россиянам требуется около 1,57 млрд м², и для того, чтобы удовлетворить возникшую потребность, надо увеличивать жилищный фонд на 46%.

»» САМОСНОС

На фоне катастрофической нехватки жилья в стране и провальных объемов строительства в Москве столичные власти росчерком пера лишают москвичей крова. Так, в течение одного месяца в поселке «Речник» по решению московской администрации было снесено 22 дома. Лишившись единственного жилища, десятки людей оказались в буквальном смысле на улице в 20-градусный мороз. Снос поселка, расположенного в природоохранной зоне реки Москвы на западе столицы, начался в январе 2010 года после многолетних судебных тяжб его жителей с мэрией Москвы. Работы по сносу сопровождались многочисленными скандалами, после чего в начале февраля президент Дмитрий Медведев поручил Генпрокуратуре и Минэкономразвития проверить обоснованность решений о сносе строений. Генпрокуратура серьезных нарушений не выявила, Минэкономразвития результаты проверки до сих пор не обнародовало. Жители снесенных домов никакой компенсации не получили и продол-

жают отстаивать свои права во всевозможных судах. Поселок «Речник» попал в антиноминацию **«Снос года»**.

»» ГОЛОВУ С ПЛЕЧ!

От карающей руки экс-мэра чудом удалось увернуться «Дому на Мосфильмовской». Скандал вокруг небоскреба, девелопером которого выступает компания «Дон-Строй», началась в июне 2010 года, когда столичные власти приняли решение о сокращении высоты здания до 192 м из-за того, что девять верхних этажей жилого комплекса были признаны оперативной группой мэрии Москвы по сносу самовольных построек самостроем. Компании предстояло снести 40 м, которые занимают примерно 8–9 этажей.

Однако девелопер не спешил выполнять указание мэра, ссылаясь на отсутствие судебного обязательства. И надо признать, остался в выигрыше. Как рассказал корреспонденту ДН архитектор высотки Сергей Скуратов, ему позвонили представители застройщика и сообщили, что, по их данным, в ближайшее время городские чиновники вынесут положительное решение относительно сохранения нынешней этажности. Эксперты рынка всю эту историю со сносом этажей называют не чем иным, как капризом мэра, объясняя его желанием поставить на место строптивого девелопера. Избежавший обезглавливания дом становится победителем в нашей номинации **«Везунчик года»**.

А вот **«Козлом отпущения года»** вполне мог бы стать многострадальный памятник Петру I работы Зураба Церетели, воздвигнутый в 1997 году





на искусственном острове, насыпанном у слияния Москвы-реки и Обводного канала. 98-метровый исполин так намозолил глаза жителям столицы, что, как только Юрий Лужков покинул свое кресло, его правая рука Владимир Ресин пообещал отправить памятник подальше от Москвы. О намерении принять у себя памятник основателю российского флота заявили Азов, Приднестровье, Петрозаводск, Воронеж, Иваново, Орел, Архангельск, Переславль-Залесский, Камышин, Ижевск. Да видно, гостеприимной провинции не суждено его дожидаться. В конце ноября префект ЦАО Сергей Байдаков сообщил о том, что памятник переносить не будут, сославшись на то, что эта идея «не нашла поддержки общественного мнения». «Возможно, кто-то считает это ошибкой, но через 50–70 лет это, может быть, станет достопримечательностью Москвы», — отметил префект.

» РАБОТА НАД ЧУЖИМИ ОШИБКАМИ

Безусловно, один страшный памятник, ошибочно появившийся на свет и обосновавшийся в центре столицы, кажется мелочью по сравнению с главной ошибкой года — принятием Генерального плана развития города до 2025 года. Весной 2010 года мэр Лужков утвердил главный градостроительный документ, несмотря на недовольство со стороны профессионалов и рядовых москвичей. Активисты, выступающие против актуализированного Генплана, называли

его смертным приговором городу. Видимо, такого же мнения придерживается и новый мэр Сергей Собянин: заняв новый пост, он спешно стал проводить совещания по его оптимизации. Основной акцент новый мэр делает на пересмотре дорожных решений, предусмотренных документом, а также на том, что генпланы Москвы и Подмосковья должны рассматриваться в тесной связке. За несовершенство и оторванность от жизни и народа мы присудили Генплану Москвы победу в антиноминации **«Ошибка года»**.

» ЗАКОНОТВОРЕНИЯ

Напоследок осталась номинация **«Закон года»**. Здесь сразу несколько лидеров. Первый закон, который, по нашему мнению, достоин внимания, — о продлении бесплатной приватизации жилья на три года (до 1 марта 2013 года). Напомним, закон о бесплатной приватизации продлялся уже не единожды: согласно прежним законодательным нормам, граждане могли бесплатно перевести свое жилье из муниципальной собственности в частную до 1 марта 2010 года. Тем не менее сериальный закон снова получил продолжение. Законодатели убеждены: вопреки распространенному мнению, что продление приватизации нужно исключительно ленивым, которые за многие годы так и не нашли времени оформить документы на право собственности, некоторые категории граждан (жильцы аварийных домов, пятиэтажек под снос и т.д.) воспользоваться своим правом на приватизацию не могли по вполне объективным причинам. Кстати, вместе с приватизацией на три года продлили и деприватизацию. То есть у граждан, которые оформили жилье в собственность, а потом передумали, остается шанс все переиграть.

Еще одним важным документом, инициированным Министерством регионального развития, стал проект закона, вводящего запрет дачного строительства на землях сельхозназначения и вне населенных пунктов, то есть в большинстве садовых товариществ. В документе предложены поправки, по которым владельцам участка для строительства дома теперь необходимо будет получать специальное разрешение на это. Как теперь будут возводить но-

По законопроекту владелец участка, который расположен в садовом товариществе, для возведения дома обязан получить специальное разрешение

вые постройки или перестраивать старые те, кто уже имеет такую дачу, остается неясно: формально новый закон такого права им не дает. В случае принятия документа новые правила игры начнут действовать очень скоро. В связи с этим эксперты предсказывают возможное повышение цен, а также предрекают многочисленные проблемы тем, кто ранее приобрел участки по невысокой цене.

Однако, чтобы подсластить горькую пилюлю, Минрегион-развития следом подготовил еще один законопроект, который снимает ограничения по регистрации граждан на дачах. В ведомстве пояснили, что ныне действующие ограничения на регистрацию в пригородном жилом строении на садовом участке не соответствуют Конституции РФ. ■

Замоскворечье. Наверное, самый известный и любимый всеми москвичами уголок старой Москвы. Наиболее уютный и тихий. До сих пор умудрившийся не потерять своего шарма и сохранивший очарование купеческой Москвы. Тихие небольшие зеленые улочки, на которых сегодня добропорядочно соседствуют старинные особняки и новые дома, не мешая друг другу, а, наоборот, дополняя.

АНГЛИЙСКИЙ СТИЛЬ, ДОСТУПНЫЙ ВСЕМ

Понятно, что это все эмоции, которые охватывают москвичей при одном упоминании Замоскворечья, своеобразного оазиса среди немногих сохранившихся заповедных уголков старой Москвы. А на практике этот столичный район уже на протяжении 20 лет существования рынка недвижимости в столице уверенно держится в первой тройке наиболее престижных и элитных районов города. Да, он не так раскручен, как Остоженка. Но ведь Остоженка приобрела известность скорее благодаря заоблачным ценам на свои новостройки. А Замоскворечье всегда выбирали ценители тихой и уютной, но в то же время статусной жизни. Хотя цены и здесь всегда кусались. На своем пике в докризисные пару лет они зашкаливали за отметку \$10 тыс./м², причем речь шла отнюдь не о лучших образчиках современного домостроения и архитектурной мысли. Слава богу, сегодня с рынка смыло всю эту шелуху, всевозможные пузыри лопнули, зато появились настоящие качественные предложения по адекватным ценам. Среди них отдельного упоминания достоин один, совсем недавно появившийся на рынке. Он того стоит по многим причинам.

Речь идет о новом жилом комплексе бизнес-класса «Английский Квартал», который возводится Группой Компаний ПИК в адресу: ул. Мытная, вл. 13. Почему компания решила позиционировать его как бизнес-класс, сказать сложно. Вероятно, все дело в цене квадратного метра квартиры, которая сегодня стартует от 144 тыс. руб. Стоимость действительно больше соответствует цене жилья бизнес-класса, а не элитного жилья. Хотя многие риэлторы ничтоже сумняшеся преподносят его покупателям именно как элитный объект. И они по-своему правы, поскольку он таковым и является. Во всем, кроме цены. Разберемся по порядку.

Жилой комплекс «Английский Квартал» состоит из двух многосекционных зданий переменной этажности и 17-этажной круглой башни с двухуровневой подземной автостоянкой. В жилом комплексе расположено 949 квартир площадью от 44 до 386 м², из них 800 апартаментов, 143 квартиры-студии и 6 пентхаусов. Во всех вариантах, кроме студий, предполагается наличие второго санузла. Квартиры предлагаются без отделки или уже полностью отремонтированными — в классическом или современном стиле. Все эти показатели — настоящий европейский уровень качества современного домостроения. Идем дальше.

В «Английском Квартале» спроектирована просторная подземная автостоянка на 1193 машиноместа. На каж-



дом уровне паркинга предусмотрена мойка, шиномонтаж и мастерская мелкого ремонта. Согласитесь, многие сталкивались с подобным уровнем дополнительных услуг в английских, да и не только, кондоминиумах и удивлялись: почему у нас так не строят? Теперь строят. Конечно, придомовые территории «Английского Квартала» будут огорожены. Дворовые территории озеленят с использованием индивидуально разработанных решений для оформления зон прогулок и отдыха: клумб и газонов в английском стиле за низкой оградой, стилизованными скамьями для отдыха и телефонными будками, зонами для выгула собак.

В «Английском Квартале» будет предусмотрено все для роста и развития, общения и здоровья счастливых детей: интеллектуальные детские площадки, игровые и спортивные комплексы, мини-клуб и секции. А для самых маленьких откроется детский сад. Кроме того, инфраструктура жилого комплекса включает спортивный клуб и SPA-центр, салон красоты и аптеку, зоомагазин и химчистку и позволит организовать жизнь по своему вкусу, создавая атмосферу спокойствия и английской безупречности. Не обойдется и без общеизвестного английского изобретения: организованное на территории комплекса поле для мини-футбола ждет игроков в любое удобное время. Разумеется, в «Английском Квартале» будет и «Английский клуб». Что получается в итоге? Настоящий английский жилой комплекс в настоящем московском элитном районе. По цене менее \$5 тыс. за 1 м². ■

Автор: Альберт АКОПЯН

Уходящий год – **первый посткризисный** по большинству показателей. Пожалуй, этот вывод верен, даже если 2011 год практически **не будет отличаться** от 2010-го. Во всяком случае, сегодня эксперты осторожно предполагают, что в 2011-м будет положен **задел для роста** в последующие годы: **падать дальше по ценам и объемам** строительства дальше вроде бы некуда.

ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО: хуже уже некуда

Причем данная точка зрения касается всех основных секторов рынка недвижимости. Если суммировать мнения экспертов, получается, что 2010-й стал годом стабилизации рынка, а вот от наступающего года большинство ждет начала нового витка роста. Насколько подобная позиция соответствует действительности? Представляем вам мнения специалистов риэлторских и консалтинговых компаний, которые согласились поделиться с нами статистическими выкладками по итогам уходящего года и прогнозами на год грядущий.

»» НОВОСТРОЙКИ



Владимир ТРИБРАТ,
директор по маркетингу ГК «Пионер»-Москва:

— В целом по рынку 2010-й — посткризисный год по всем показателям. Во-первых, был зафиксирован рост покупательской активности. Во-вторых, увеличился платежеспособный спрос. В сентябре–октябре 2010 года совершенно сделок больше, чем в аналогичные периоды в 2009, 2008 и даже 2007-м. В-третьих, на рынке заметна активизация предложения: выводятся новые объекты, размораживается недострой. В-четвертых, оживилось банковское кредитование как застройщиков, так и покупателей на первичном рынке. По объемам предоставленных ипотечных кредитов и проектного кредитования этот рынок выходит на докризисный уровень. В 2011 году мы ожидаем продолжения тенденций 2010 года. Рост цен составит от 10 до 20% (то есть в среднем будет выше официальной инфляции). Главным фактором для такого роста в сегменте эконом- и комфорт-класса будет увеличение объемов ипотечного кредитования от ведущих банков. Еще один немаловажный фактор — признаки дефицита: те объемы в среднем ценовом сегменте, которые были заморожены в 2008–2009 годах, выведены на рынок и поглощены в 2010 году. Новых проектов недостаточно для

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

	2005	2006	2007	1П2008	2008	1П2009	2009	2010
Объем ввода нового строительства, млн м ² /год	4,7	4,8	4,9	–	3,3	–	3,1	1
Средняя стоимость готового жилья, \$/м ²	2200	4150	4500	6100	5000	3800	4050	4550

По данным Cheertorton

удовлетворения спроса со стороны покупателей с бюджетом до 5–8 млн руб.

Виктор КОЗЛОВ,

генеральный директор компании «Авгур Эстейт»:

— Как показывают наши исследования, квартиру в ближайшем Подмоскowie (до 10 км от МКАД по южному и юго-западному направлениям) можно приобрести по цене от 50 тыс. руб. за м². Как правило, это объекты со сроками сдачи в 2012–13 годах либо продающиеся не по 214-му закону, а по предварительным договорам. Максимальные цены — 90 тыс. руб. за м² в уже построенных домах. Средние цены — 60–75 тыс. руб. за м². За 2010 год стоимость м² в новостройках, расположенных в ближайших населенных пунктах

Московской области по юго-западному направлению, выросла более чем на 6%. При этом основной рост пришелся на осень: в сентябре цены выросли на 3,4%, в октябре — на 2,1%.

Сергей ЛУШКИН,

директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт»:

— Долларовые цены на жилье повышенной комфортности с начала года выросли на 6%. Вряд ли декабрь изменит этот показатель. Дефицит готового качественного жилья все острее, но начало продаж сразу нескольких объектов в ЦАО на ранних этапах строительства «сгладили» статистический рост средней цены на квартиры. Говорить о динамике средних цен на новостройки экономкласса в Москве сложно:

до кризиса в черте города строились единицы домов этого уровня, а главным итогом последних двух лет стало возвращение сегмента экономкласса на карту новостроек Москвы.

Юлиан ГУТМАН,

директор департамента новостроек компании «ИНКОМ-Недвижимость»:

— Несколько изменились характеристики предложения. Застройщики ориентируются на экономкласс — сейчас это наиболее востребованный сегмент рынка. Сейчас покупателям предлагаются квартиры небольшой площади с возможностью объединения в блоки. Кроме того, большое внимание застройщики уделяют отделке помещений общего пользования. Немаловажной тенденцией является и активное развитие инфраструктуры прилегающей территории: появляются детские площадки, зоны отдыха, паркинги. Количество предложений на рынке перерастает в качество предлагаемого продукта, при этом значительного роста цен не наблюдается. ■

»» ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

СЕРГЕЙ МИГУНОВ,

руководитель управления маркетинга и развития ГК «Конти»:

— Обратите внимание на то, что доллар немного вырос по отношению к рублю. И если в первой половине года колебания были на уровне 29–30 руб. за доллар, во второй половине года — на уровне 30–31 руб. за доллар. Рублевые цены на недвижимость росли немного увереннее, чем долларовые: рост составил примерно 13%. Долларовый рост на вторичном рынке оценивается примерно в 5–6%. По нашим оценкам, средняя стоимость м² увеличилась с \$5100 до 5400.

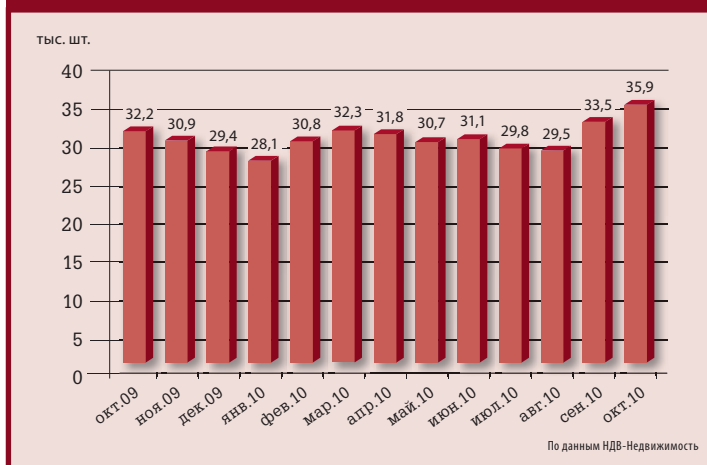
Сергей ЛЯДОВ,

руководитель отдела по связям с общественностью инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»:

— Надо отметить, что недостаток предложения новостроек и рост предложения на вторичном рынке привели к частичной переориентации потребителей на «вторичку». В будущем году мы ожидаем дальнейшего оживления спроса, связанного с улучше-



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР НА РЫНКЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ



нием экономической ситуации в стране. Это подтверждают наглядные параметры: цена нефти, курс доллара, индекс РТС. Недооцененность недвижимости будет все более очевидна. Интерес для инвестирования будут представлять два вида недвижимости: проекты экономкласса в Москве с дисконтом и/или публичной государственной поддержкой и ликвидное жилье бизнес-класса высокого качества в хорошем районе.

Изменение цен на нефть важно для всей экономики России, но нельзя проводить параллель между ценами на нефть и стоимостью жилья: в настоящий момент на отрасль влияет множество факторов, в том числе состояние фондовых рынков, стоимость денег, уменьшение предложения объектов.

**Дмитрий ОВСЯННИКОВ,**

генеральный директор компании «ИПОТЕК.РУ»:

— Можно с уверенностью назвать 2010 год периодом стабилизации на рынке вторичного жилья. Средние цены выросли примерно на 10% — это хорошая тенденция восстановления после кризиса. Покупательская активность в течение года была довольно устойчивой. Весной 2010 года государство через АИЖК стимулировало ипотечное кредитование. Рублевые ставки по наиболее интересным кредитным программам опустились ниже докризисных и ниже психологически важного уровня 10% годовых, что привлекло заемщиков. Но в мае 2010 года АИЖК повысило ставку по кредитам при приобретении квартир на вторичном рынке примерно на 2 процентных пункта. Ставка поднялась выше психологически важного уровня 10% — спрос снизился. Дело усугубилось небывалой жарой с дымом. Многие покупатели и продавцы предпочли уехать из Москвы, отложив решение жилищного вопроса.

В сентябре-октябре 2010 года произошел всплеск покупательской активности, связанный с реализацией отложенного спроса, образовавшегося за летние месяцы. Активность покупателей в этот период несколько превышала активность продавцов, что привело к небольшому росту цен (менее 0,5% за месяц). Приняв реализацию отложенного спроса в сентябре-октябре за начало осеннего роста цен, многие продавцы поспешили повысить стоимость своего жилья. Однако в конце октября покупательская активность пошла на убыль.

Снижение спроса в конце октября показывает, что до Нового года произойдет снижение цен (на 1–3%). По моему мнению, примерно до марта 2011 года небольшое падение цен будет продолжаться. А вот с марта, возможно, спрос на рынке вторичного жилья повысится — это будет связано с восстановлением ипотечного рынка. Если подобная тенденция в дальнейшем сохранится, на рынке вторичного жилья стоит ждать значительного роста цен. Но это лишь один из вероятных вариантов развития событий.

Олег САМОЙЛОВ,

генеральный директор «РЕЛАЙТ-Недвижимость»:

— Ощутимого ценового рывка на вторичном рынке жилья, которого эксперты рынка ждали осенью, ни в сентябре, ни в октябре не случилось. Но и говорить об общем снижении цен не вполне уместно — скорее речь идет об условной стабильности ценовых характеристик московского жилья.

На мой взгляд, основная причина отсутствия ценового роста заключается в том, что в нынешнем году участникам рынка так и не удалось вновь запустить механизм, отлаженная работа которого обеспечивала почти постоянную положительную ценовую динамику в докризисный период. В основе этого механизма лежит не экономика, а психология. Ведь мало найдется людей, которые под влиянием массивной информационной «накачки» на тему «покупайте сегодня — завтра будет дороже» смогут долгое время сохранять стойкость. Но кризис оставил в сознании потребителей свой след, во многом обеспечив развитие рационального мышления. Покупатель посткризисного периода трезво оценивает перспективы и, не видя объективных причин для повышения цен, сопротивляется стремлению про-

давцов устроить очередной раунд «ценовой лихорадки».

Продавцы рассчитывали и в этом году «нагнать страху» на покупателей и с осени повысить цены. Однако покупатели в свою очередь заняли четкую позицию: «приобретать готовы, но лишь по текущим ценам». И такая позиция стала для продавцов неприятной неожиданностью, поэтому они «затаились» и временно умили аппетиты. При этом пока объем опера-

ций на вторичном рынке жилья достаточен для нормального функционирования рынка. В условиях ценовой стабильности многие покупатели будут занимать выжидательную позицию в надежде на снижение цен или улучшение условий ипотечного кредитования. Продавцы тоже не будут спешить выходить на рынок, стремясь дождаться-таки повышения цен.

Наступившая осень не оправдала прогноза серьезного роста цен,

так что традиционного декабрьского ажиотажа, вероятно, не предвидится. Сохранится превышение спроса над предложением в сегменте дешевого массового жилья, а вот в сегменте, представленном более дорогими объектами, покупатель по-прежнему останется фигурой, вокруг которой «вертится мир». В обозримом будущем рост цен в целом по рынку будет примерно соответствовать уровню инфляции. ■

»» ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК

Илья САПУНОВ,

генеральный директор компании «Красивая земля»:

— За 2010 год стоимость земельных участков без подряда в среднем выросла на 15%. В 2011 году активность покупателей на рынке земельных участков без подряда сохранится. Продажи будут идти спокойно и стабильно, без излишнего ажиотажа, но и без признаков спада покупательской активности. Поэтому цены на участки продолжат расти, но вряд ли превысят показатели 2009–2010 годов. По нашим прогнозам, средняя стоимость участков в 2011 году увеличится на 10–15%.

Юлия СЕВЕРИНЕНКО,

генеральный директор компании «ЗемАктив»:

— Основным фактором, который определил динамику продаж в сегменте дальних дач весной 2010 года,

явился спрос, накопившийся за кризисный 2009 год. К началу 2010 года экономическая ситуация в стране стабилизировалась, люди почувствовали себя более уверенно и уже готовы были тратить деньги на приобретение дачных участков и домов. В апреле, когда погодные условия позволили комфортно выбирать объекты для покупки, произошел резкий всплеск спроса. В июле и августе — в сезон отпусков — на загородном рынке традиционно наступает некоторый спад активности покупателей. В нынешнем году он был особенно значительным из-за жары и смога. Вторая волна отложенного спроса выплеснулась на рынок, как только жара спала — во второй половине августа и начале сентября. Нынешнее стабильное состояние рынка позволяет потребителям занять выжидательную позицию. Более того, многие предпочитают

не торопиться с покупкой и по причине ожидания акций и скидок, которые девелоперы нередко предоставляют в низкий сезон.

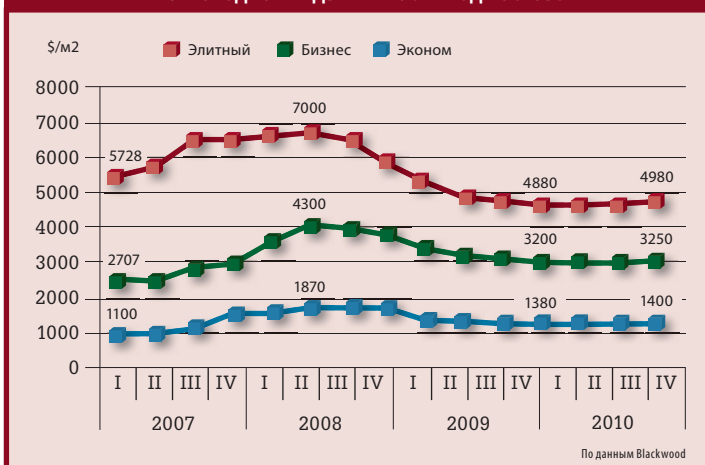
Самир ДЖАФАРОВ,

коммерческий директор 11 Invest:

— Рынок ожил и начинает выходить из посткризисной стагнации. Для потенциальных покупателей, желающих приобрести загородную недвижимость премиум-класса, именно сейчас наступило самое благоприятное время. Цены инвестиционно привлекательны и еще не успели достичь докризисного уровня. Рост цен на рынке загородной недвижимости до конца года, скорее всего, не превысит 5%. В первую очередь растет стоимость ликвидных объектов, но наиболее ощутимым становление российской экономики видится нам в следующем году.



ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ



На вторичном рынке загородной недвижимости Подмосковья в течение трех кварталов 2010 года повышения либо понижения цен не произошло. Подобная ситуация сохранится до конца 2010 года. Что касается торга, то он вполне уместен. На сегодняшний день скидка на недвижи-

мость составляет в среднем 5%, за исключением тех случаев, когда собственник срочно нуждается в денежных средствах и готов идти на значительные уступки.

Людмила ЕЖОВА,

исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость»:

— По нашему мнению, рынок загородной недвижимости вышел из стагнации. Особенно данная тенденция стала заметна в сентябре 2010 года, чему в немалой степени способствовало формирование отложенного спроса во второй половине лета, которое было связано с аномально жаркими погодными условиями в Московском регионе. В поселках, находящихся в высокой стадии готовности, цены способны вырасти до конца 2010 года на 10–15%. Однако в целом по рынку рост до конца года не превысит 5%.

Что касается столь популярных в период кризиса участков без обязательного подряда на строительство, то спрос на них будет постепенно сокращаться. Будущее — за организованными коттеджными поселками, которые предлагают готовый продукт. В 2011 году в условиях стабилизации экономики ожидаемый среднерыночный рост цен составит порядка 15%. ■

»» ОФИСНЫЙ РЫНОК

**Сергей КАНАЕВ,**

коммерческий директор Nagatino-i-land:

— Ставки аренды офисных площадей в Москве находятся на среднем уровне, несмотря на то, что рынок офисной недвижимости стал более активным. Из-за кризиса объем купленных и арендованных площадей сократился в 2009 году в 10 раз. По данным брокеров, по итогам первого–третьего кварталов 2010 года объем купленных и арендованных офисов более чем на 30% превысил аналогичный показатель всего 2009 года.

Кризис миновал, «дно» достигнуто и все начинают думать о вложениях. Однако еще неизвестно, что будет в период с декабря по февраль, поэтому игроки рынка замерли в ожидании. А измениться может многое: и политика московского правительства, и политика США (вливание «новых напечатанных» банкнот). Строительство и ввод новых объектов задерживается, а спрос никуда не исчезает. Предложение будет уменьшаться, сократится доля вакантных площадей, следовательно, вырастут ставки аренды и продажи. Уменьшение доли вакантных площадей станет особенно заметным в середине 2011 года, с этого же периода мы ожидаем роста ставок.

Елена ПЕРЛОВА,

член экспертного совета Гильдии риэлторов Москвы,

директор департамента коммерческой недвижимости компании «КРЕДИТ МАКС»:

— На начало 2010 года уровень ставок аренды составлял \$400–1200 за м² в год для бизнес-центров класса А. Средние ставки аренды на объекты класса А в пределах Садового кольца равнялись \$600–1000 за м² в год, за пределами Садового кольца — варьировались от \$400 до 850 за м² в год. В данный момент объекты клас-

са А можно арендовать за \$500–1500 за м² в год. Офисные центры класса В в начале года сдавались в аренду по ставкам \$300–550 за м² в год. В настоящее время диапазон ставок аренды офисов класса В составляет \$400–700 за м² в год. До конца года возможна корректировка ставок на 2–4% в сторону увеличения в тех бизнес-центрах, где предлагаются наиболее популярные метражи до 300 м².

Стоимость аренды офисных площадей класса С также претерпела изменения, увеличившись на 15–30% (\$200–400 вместо \$150–350 за «квадрат» в год). Цены продажи объектов класса С увеличились незначительно — на 10–13%.

Константин КОВАЛЕВ,

управляющий партнер компании Blackwood:

— Относительно стабильные показатели деловой активности на рынке офисной недвижимости в 2010 году и тенденция снижения темпов ввода новых объектов позволяют констатировать рост среднего уровня ставок аренды на качественные офисы на уровне 5–8% с начала 2010 года. По итогам года совокупный рост ставок аренды в целом по рынку может составить 10–12% (в сегменте класса А — до 15%). На конец ноября 2010 года ставки аренды на офисные помещения класса А находятся в диапазоне \$450–1000 за м² в год, в классе В+ варьируются от \$370 до 600, в классе В- — от \$270 до 400 за м² в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



В сегменте купли-продажи качественных помещений ценовая ситуация следующая: стоимость офисов класса А цена колебалась от \$5 тыс. до 10 тыс. за м², класса В+ — от \$3,5 тыс. до 6 тыс. за м², помещений класса В- от \$2,5 тыс. до 4 тыс. за м². По нашим оценкам, дальнейший рост ставок аренды по-прежнему будет плавным и дифференцированным. В 2011 году в зависимости от качества и местоположения объектов он может составить 12–17%. Но достичь докризисного уровня по ценам и уровню вакантного предложения в 2011 году рынок не сумеет. ■

»» ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ольга РЫБАКОВА,

руководитель аналитики рынка офисной и складской недвижимости отдела экономических и стратегических исследований компании Jones Lang LaSalle:

— Ставки для большинства арендаторов в торговых центрах Москвы с начала 2010 года выросли на 5–10%. Максимальные ставки увеличились на 5% и до конца года сохранятся на том же уровне — \$4 тыс. за м² в год. Мы прогнозируем рост максимальной ставки в следующем году на уровне 12,5% — это вернет ставки практически на докризисный уровень. В 2010 году арендаторы предпочитали занимать площади меньшего формата, сохраняя уровень продаж, сопоставимый с большим форматом магазинов своей сети. Кроме того, они стали внимательно отслеживать успешность своих магазинов, а в случае снижения посещаемости договаривались о скидках на арендные ставки. Объем ввода торговых центров в 2011 году будет значительно меньшим по сравнению с 2009–2010 годами, когда вводилось по 500 тыс. м². Мы ожидаем в 2011-м открытия нескольких тор-





говых центров суммарной площадью до 170 тыс. м². Небольшой объем вводимых площадей будет способствовать возвращению на рынок дефицита торговых площадей.

Алексей МОГИЛА,

директор департамента коммерческой недвижимости компании Penny Lane Realty:

— С начала года рост ценовых показателей в сегменте стрит-ритейла со-

ставил 7%. На сегодняшний день средние ставки аренды варьируются от \$1,5 тыс. до 4 тыс. за м² в год для помещений, расположенных в основных торговых коридорах столицы.

На второстепенных улицах столицы ставки держатся на уровне \$300–1800 за м² в год. Учитывая последние веяния, которые происходят при новом мэре, мы ждем усиления конкурентной борьбы и роста ставок в сегменте стрит-ритейла: очень большое

количество предпринимателей, владеющих палатками и павильонами, потеряют свои рабочие места. По нашим оценкам, до Нового года их количество может составить порядка 10–15 тыс. человек. Но эти торговцы все равно никуда не денутся, часть найдет себя в «спальном» стрит-ритейле — будут востребованы уличные торговые помещения в спальных районах, которые в данный момент активно развиваются. ■

ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ В СЕГМЕНТЕ STREET-RETAIL

Улица	Диапазон ставок предложения на помещения, предлагаемые в аренду, \$/м ² /год	
	Декабрь 2009 г.	Октябрь 2010 г.
Тверская	1900-5200	3500-4700
Кутузовский просп.	1100-1900	780-3850
Пятницкая	1300-1650	1400-3450
Арбат	1450-2500	1200-3300
1-я Тверская-Ямская	—	1000-3000
Новый Арбат	1500-2300	500-3000
Садовое кольцо	1100-2800	700-2700
Петровка	1950-3500	1700-2550

По данным Blackwood

»» СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил ШУТОВ,

коммерческий директор управляющей компании «Фрагра»:

— За 2010 год ставки продемонстрировали умеренный рост (8–10%). По последним данным, средние ставки на складские помещения класса А составили около \$100–105 за м² в год. В классе В — \$80–90 м²/год (без учета НДС и операционных расходов). Традиционно ставки аренды складских помещений, близких к классу А, в пределах Москвы в среднем на 15–20% выше, чем в Подмоскovie, класса В — на 10–12%. Средние цены продаж — от \$1 тыс. до 1,5 тыс.



При низком уровне строительства доля вакантных площадей продолжит сокращаться, а ставки по-прежнему будут расти. К середине 2011 года арендные ставки поднимутся на 10–15%. По нашим прогнозам, средний уровень ставок в классе А составит \$120–125 за м² в год, в классе В — \$100 м² в год.

Ольга ПАВЛИК,

руководитель отдела исследований и аналитики Praedium Oncor International:

— Объем ввода новых складских площадей в 2010 году, по предварительным данным, составит около 500 тыс. м². Это на треть меньше, чем показатель прошлого года. Общее предложение качественных складов на конец года оценивается в 4,74 млн м², прирост за 2010 год — 11,85%.

Активность арендаторов на складском рынке возросла, при этом сократился ввод новых площадей: доля вакантных помещений в 2010 году снизилась на 35% и равняется 7%. Ставки аренды на качественные складские помещения возросли на 9–11%. По состоянию на конец года ставки аренды для складов класса А составляют \$110–120 за м² в год; для складов класса В — \$95–105 за м² в год.

Объем нового строительства в складском сегменте Московского региона существенно снизится в 2011 году и, вероятно, не превысит 200–250 тыс. м² за весь год. Не исключено, что ставки аренды повысятся до отметки \$130–140 за м² в год для объектов класса А и до \$100–120 — для складов класса В. ■

ВЫСТАВКА РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМЭКСПО»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
МОСКВЫ



ОРГАНИЗАТОРЫ: ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР



ВРЕМЯ РАБОТЫ ВЫСТАВКИ: **24-26 ФЕВРАЛЯ 11.00-20.00**
27 ФЕВРАЛЯ 11.00-18.00

КВАРТИРЫ / ДОМА / КРЕДИТЫ WWW.DOMEXPO.RU

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:



ЗА ИНВЕСТИЦИИ ПРИХОДИТСЯ РАСПЛАЧИВАТЬСЯ

Злопыхатели потирают руки: те, кто до кризиса вложил в недвижимость, уже через год посыпали головы пеплом, не зная, как **расплатиться с банками-кредиторами** или вернуть вложенные средства. Эксперты утверждают, что **более 60 % инвестиционных квартир**, купленных в период ажиотажного спроса, так и не нашли новых хозяев. А сейчас инвесторы покупают жилье уже по другим, **более низким ценам**.

Автор: Сергей РОМАНОВ

Покупка недвижимости не каждому по карману. Тем более если жилье приобретается не в единичном экземпляре, а оптом — таких покупателей и вовсе наперечет. По данным ВЦИОМа, только 5–7% россиян могут позволить себе купить недвижимость любого класса и формата, когда им вздумается и где бы она ни находилась, без привлечения ипотечных и других кредитов. Другое дело, что у них уже все есть: и апартаменты в Москве, и второй дом в Подмосковье, и третий за рубежом. И пяток-десяток квартир, купленных в инвестиционных целях и припасенных для дальнейшей перепродажи. «Безденежные», чтобы купить квартирку-другую для перепродажи, активно пользуются кредитами и различного рода займами. В период ажиотажа, когда годовой рост цен значительно превышал уровень ставок по кредитам, схема покупки инвестиционных квартир с участием ипотечного кредитования представлялась довольно выгодным вложением.

» СЧАСТЛИВЫЕ ВРЕМЕНА

Покупка и перепродажа недвижимости — дело чрезвычайно выгодное. Особенно когда спрос преобладает над предложением, что наблюдалось четырьмя-пятью годами ранее. Так, по данным Федеральной регистрационной службы по Москве, в рекордном 2007 году было заключено более 77 тыс. сделок по купле-продаже, а в «полукризисном» 2008-м — чуть более 65 тыс. По некоторым сведениям, в те же годы частные инвесторы приобрели от 20 до 30% квартир. Причем как на вторичном рынке, так и в новостройках. Часть из них покупались на стадии фундамента, часть — в жилых строениях 30–80%-ной готовности, некоторые — уже в полностью построенных домах. Квартиры под ключ в то время еще не производились.

«В период ускоренного роста цен, который наблюдался в 2006 году, доля инвестиционных покупателей достигала 30%, — подтверждает **управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев.** — В более спокойный 2007 год она наполовину снизилась и не превышала 15%. Причем инвестиционный спрос наблюдался во всех ценовых сегментах — от экономкласса до элитного».

Байка или нет, но риэлторы рассказывают об одном инвесторе, которому удалось получить кредит в банке, равный стоимости пяти трехкомнатных квартир. Деятель купил своим родственникам пять трехкомнатных квартир в новостройках, а их жилье продал по доверенностям от этих самых родственников. На вырученные деньги и рассчитался с банком. Казалось бы, в чем выгода? Но уже довольно скоро выяснилось, что «инвестор» состоит на учете в психиатрическом диспансере. «Дурак» тем временем подал заявления в суд на расторжение всех сделок по квартирам, которые были проданы им по доверенностям. Не зря три месяца мучился с продажами и подбирал клиентов, которые, узнав, с каким инвестором имели дело, оставшиеся средства вынуждены были потратить на валидол и другие успокоительные средства.

Если верить статистике, то в течение трех докризисных лет почти треть инвестиционных квартир была успешно и с наваром перепродана. Правда, это происходило лишь в тех случаях, если стоимость устраивала продавца. Ведь цены в то время поднимались если не каждый день, то каждую неделю. И если, к примеру, в начале месяца за «трешку» просили в лучшем случае 8 млн руб., то к концу меся-

ца ее стоимость могла подняться на 10%. В среднем стоимость квартиры, по данным аналитиков, увеличивалась на 5–8% в месяц. Иначе говоря, квартиры дорожали на 15–20% за время, пока шло оформление документов.

Рост цен и существующий дефицит жилья, когда на один объект приходилось по несколько покупателей, подстегивали инвесторов к стихийным аукционам. Знакомый риэлтор делился воспоминаниями о ситуации, свидетелем которой ему пришлось стать. Одна из квартир выставялась по нижней границе рыночной цены в своем диапазоне. На просмотр одновременно приехали около десяти человек, из них шестерым квартира понравилась. Продавец лихо диктовал свои условия: мол, готов продать жилье по рыночной стоимости только за наличные. И двое клиентов, которые рассчитывали на ипотечные деньги, покинули торги не солоно хлебавши. Оставшиеся четверо с азартом «перебивали» называемые друг другом цифры, в итоге квартира «ушла» за цену, которая на 15% превышала первоначальную. Понятно, охваченный азартом, «игрок» способен переплачивать огромные суммы только ради того, чтобы одержать верх в соперничестве.

По предположениям некоторых аналитиков, в 2007–2008 годах около половины продающихся на вторичном рынке Москвы квартир считались товарными, что свиде-



тельствовало о чрезвычайно высокой инвестиционной составляющей столичного жилья. И что примечательно,

а спрос на жилую недвижимость упал в 25 раз! Застройщики и продавцы недвижимости (в том числе и частные

Частные инвесторы, чтобы избавиться от застоявшегося товара, стали прибегать к «голландским» аукционам. Сначала покупателю предлагается квартира по самой высокой цене, а затем идет игра на понижение

подавляющее число вторично проданных квартир было куплено в течение года после приобретения инвестором.

» «ЧЕРНАЯ» ОСЕНЬ, «СЕРОЕ» ЛЕТО
«Тяжелые времена» внесли существенные коррективы — всякая идея об игре на повышение стоимости квадратных метров была окончательно похоронена. Общая квота сделок к 2009 году сократилась примерно на 60–70%,

инвесторы, которые ранее воспользовались кредитами) стали предлагать внушительные скидки. Но и эти акции не всегда приходились по вкусу покупателю. К середине 2009 года в Москве простаивало почти 20 тыс. инвестиционных квартир, купленных с целью перепродажи.

Но самые дальновидные инвесторы все же не захотели демпинговать и расставаться со своим товаром, а «для

поддержания штанов» сдавали жилье в аренду, иногда даже по бросовым ставкам. Порой выручки хватало, чтобы заплатить налоги. И некоторым арендодателям удалось даже в самые тяжелые времена обустроить довольно прибыльный бизнес. Риэлторы вспоминают об одном инвесторе, который в докризисные времена скупил несколько квартир в новостройках на первых этажах. В результате нашлись покупатели, которые приобрели их по докризисным ценам и превратили квартиры в магазины и предприятия сервисного обслуживания. Тем не менее, по оценкам специалистов компании Blackwood, количество инвестиционных квартир, которые вышли рынок аренды, не превышало 10%.

В то же время именно арендный бизнес способен существенно повлиять и на темпы продаж, и на снижение цен на рынке. Дело в том, что многие потенциальные новоселы отложили покупку жилья до поры до времени, предпочитая воспользоваться невысокими арендными ставками.

«В начале кризиса было отмечено увеличение числа инвестиционных квартир на вторичном рынке: продавцы пытались продать квадратные метры по еще не снизившимся ценам, — уточняет Константин Ковалев. — По мере развития кризиса массового выброса инвестиционных квартир практически не наблюдалось. В условиях падения цен расставались со своей инвестиционной недвижимостью только те, кому были необходимы свободные денежные средства. Причем скидки в разгар кризиса по таким объектам достигали 40–50%».

» ПРИЗНАКИ ЖИЗНИ

Что касается дня сегодняшнего, то рынок пришел к новой точке равновесия: интерес к приобретению жилья у покупателей снова появился. Это вселило надежду в инвесторов, сумевших придержать свои объекты, купленные тройку лет назад. Правда, в ажиотаж, как это было в 2007 году, этот спрос пока не переходит. И, по всей видимости, не перейдет.

Некоторые частные инвесторы, чтобы избавиться от застоявшегося товара, все чаще стали прибегать к так называемым «голландским» аукционам. Их суть в том, что сначала покупателю предлагается квартира по самой высокой цене, а затем идет игра на пониже-



ние. Жилье достается тому, кто первым согласится с объявленной цифрой. (К этому же способу прибегают банки и кредитные учреждения, которые стараются реализовать квартиры, перешедшие в их собственность по заниженным залоговым ценам.)

Впрочем, случаются и казусы. «В конце прошлого года, когда появились первые всплески покупательской активности, — рассказывает один из риэлторов, — продавец-инвестор увидел, что его квартира в построенном три года назад доме заинтересовала двух покупателей. И бизнесмен решил немножко завысить цену — всего-то на 1,5%. В итоге оба клиента отказались приобретать объект и довольно скоро нашли подходящие варианты. А инвестор был вынужден еще месяц искать покупателя, который бы согласился на прежнюю цену».

В данный момент на первичном и вторичном рынках представлено рекордное количество предложений — более 45 тыс. квартир. Из них, если вывести среднюю составляющую исходя из мнений всех экспертов, к инвестиционным относится 10–15%. Причем это те самые квадратные метры, в которые были вложены еще докризисные деньги. И, надо отметить, продаются они без особого успеха. Так, на пять-шесть квартир, проданных девелоперами или риэлторами в новостройках, приходится одна от частного инвестора. Понятно, что те собственники недвижимости, которые имеют приличный бизнес и не нуждаются в средствах, постараются не расставаться со своими «квадратами» хотя бы до тех пор, пока цены на них не сравняются с докризисными. Но в ближайшую пятилетку это маловероятно.

»» ДЕНЬ ГРЯДУЩИЙ

«Общий уровень инвестиционных сделок на рынке жилья сейчас составляет порядка 10–15% общего объема, — заявляет **руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов** на основе расчетов специалистов компании. — Покупатели долгое время не понимали общую рыночную ситуацию, ожидая стабилизации основных показателей, и редкие инвестиции в рынок недвижимости были лишь способом сохранить денежные средства».

Инвестиционному рынку, по предположениям эксперта, участь мамон-



тов и динозавров в ближайшем будущем не грозит. «Инвестиции в недвижимость, в том числе и покупка элитных квартир, — в любом случае менее рискованные операции по сравнению, скажем, с вложением средств в ценные бумаги, иностранные валюты, золото, наконец. Даже в случае очередного падения цен на квадратный метр, потери инвестора будут значительно ниже, нежели в биржевом, валютном или любом другом варианте. В сфере недвижимости всегда существует шанс компенсировать потери в случае роста рынка, что сегодня и происходит. В крайнем случае, не даст умереть с голоду арендный бизнес.

Остается только добавить, что сегодняшней новый инвестор предпочитает вкладываться не «в фундамент», а в объекты 80–90%-ной готовности из-за их большей ликвидности. А вот тем, кто инвестировал до кризиса, придется некоторое время подождать — до тех пор, пока новые цены не достигнут уровня старых. А значит, около 10 тыс. квартир, купленных инвесторами, будут дожидаться своих новоселов.

Тем не менее Константин Ковалев считает, что рынок восстанавливается медленными темпами: в ближайшее время инвестиционного бума ожидать не стоит, хотя какое-то оживление все же наблюдается. **ИИ**



Прошедшие кризисные годы подкосили немало солидных игроков, давно работающих на рынке, оставив лишь тех, кто грамотно оценил ситуацию, разработал правильную стратегию развития и не побоялся продолжить реализацию масштабных проектов.

ИГРА ПО-КРУПНОМУ



Порой кажется, что от крупных строительных компаний ждут совершенно невозможных вещей. Экономика лишь восстанавливается от кризиса, но требования, предъявляемые покупателями, стали только строже. Клиентов не волнует, как именно компания пережила финансовые невзгоды, каких трудов стоило ей завершить объекты. И одного богатого опыта и безупречной репутации уже недостаточно. Покупателей интересуют реальные, построенные здесь и сейчас проекты, разумеется, самого высокого качества.

От крупного девелопера обязательно ждут новаторских решений, уникальных технологий, разнообразных предложений и привлекательных цен. Компаниям приходится непрерывно искать свежие идеи, предлагать оригинальные проекты и новые формы продаж. Все это сопряжено с высокими рисками, требует смелости и решитель-

ности, а главное, кажется практически невозможным.

Тем ценнее оказываются редкие примеры девелоперов, переживших кризис и органично вписавшихся в новое пространство, к каковым относится ГК «МОРТОН». Эта компания не только активно достраивает свои текущие объекты, но и анонсирует новые масштабные проекты.

»» ДЕВЯТЬ ВАРИАНТОВ КОМФОРТА

Выступая в качестве инвестора-застройщика, ГК «МОРТОН» специализируется на строительстве масштабных жилых районов, обеспеченных развитой инженерной и социально-бытовой инфраструктурой. В составе компании есть все отделы и службы, необходимые для осуществления полного цикла реализации проекта.

В 2010 году компания одновременно реализовывала девять проектов ком-

плексной застройки микрорайонов, а также точечные проекты в Москве и Подмосковье. Всего же в 2010 году в новостройках ГК «МОРТОН» вводится в эксплуатацию порядка 750 тыс. м² жилья. Если переводить в другие единицы измерения — это порядка 12,7 тыс. квартир в 49 жилых корпусах и домах. Действительно впечатляющие цифры, которые на фоне доступных цен лучше любой рекламы привлекают внимание покупателей к проектам компании.

В городе Железнодорожном полностью сданы микрорайоны «Южное Кучино» и «Юбилейный», в Балашихе завершается строительство микрорайонов «1 Мая», «Жемчужина Балашихи» и «Янтарный» (Щитниково), в Лобне активно готовится к сдаче первая очередь микрорайона «Катюшки». В поселке Малаховка Люберецкого района построен ЖК «Малахит», а в Москве до конца года компания завершит реализацию дома на ул. Лечебной. В это же время начнется ввод в эксплуатацию восьми корпусов первой очереди 30-го микрорайона Балашихи, возводимого в рамках реализации крупного госконтракта с Министерством обороны РФ.

«Все районы застройки, выбранные компанией, отличается благоприятная экология и хорошая транспортная доступность. Четкая планировка микрорайонов, удачные архитектурные решения и развитая инфраструктура гарантируют жильцам комфортное проживание. Проекты компании обязательно предусматривают благоустройство и озеленение территории, создание детских и спортивных площадок, зон отдыха», — утверждает директор по развитию ГК «МОРТОН» Владимир Отёкин.

»» ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС

«МОРТОН» уверенно наращивает обороты, выводя на рынок крупные проекты. Так, по словам Владимира Отёкина,

на начало декабря 2010 года компания вывела на рынок сразу несколько крупных проектов, общий объем жилья в которых около 900 тыс. м². На микрорайон «Солнцево-Парк» приходится 480 тыс. м², на «Сакраменто» — 80 тыс. м², еще 340 тыс. м² занимает «Бутово-Парк», который компания начала реализовывать в конце ноября 2010 года.

«Солнцево-Парк» — крупнейший микрорайон, выведенный на рынок в 2010 году, — безусловно, знаковый проект для рынка подмосковной недвижимости. В Ленинском районе Подмосковья, всего в 9 км от столицы, возводятся 25 жилых корпусов на территории 56 га. Рядом с микрорайоном располагается живописный Ульяновский лесопарк, садовые участки и санаторная зона Переделкино.

Важный новаторский проект компании — микрорайон «Сакраменто» в Балашихе, где ведется малоэтажная застройка по оригинальным проектам, запатентованным ГК «МОРТОН». Это принципиально новый формат жилья для Подмосковья, гармонично сочетающий в себе городской и загородный стили жизни. На территории порядка 30 га, в окружении природных лесных массивов, расположатся 114 двух- и трехэтажных домов.

Оба проекта находятся в активной стадии строительства. В «Солнцево-Парк» ведутся работы по 10 корпусам, в «Сакраменто» одновременно возводится более 20 домов.

В конце года ГК «МОРТОН» совместно с компанией Galaxy Group начала реализацию проекта «Бутово-Парк», расположенного в 3,5 км от Москвы по Варшавскому шоссе. На территории 38 га появятся монолитно-кирпич-

лагающая наиболее удобные условия приобретения жилья. ГК «МОРТОН» тесно сотрудничает с ведущими банками, совместно с которыми разработаны специальные ипотечные программы кредитования. Кроме того, компания

В декабре 2010 года ГК «МОРТОН» вывела на рынок **несколько крупных проектов**. На микрорайон «Солнцево-Парк» приходится 480 тыс. м², на «Сакраменто» — 80 тыс. м², еще 340 тыс. м² занимает «Бутово-Парк»

ные дома, разработанные по индивидуальным проектам, и панельные корпуса популярных серий. Совокупный объем жилья только в первой очереди строительства достигнет 167,4 тыс. м² (более 3 тыс. квартир). Разумеется, проектом предусмотрено развитие социальной, бытовой и торгово-развлекательной инфраструктуры, призванной обеспечить благоприятную среду проживания.

»» ДАЛЬШЕ БУДЕТ БОЛЬШЕ

Разнообразие и масштабность проектов ГК «МОРТОН», высокая скорость строительства и качество, не вызывающее нареканий, демонстрируют огромный потенциал компании. Немаловажно и то, что девелопер постоянно идет навстречу клиентам и стремится обеспечить гибкий подход к каждому покупателю, пред-

предоставляет рассрочку и работает с субсидиями.

В последнем квартале 2010 года сразу несколько крупных банков, среди которых Сбербанк, ВТБ-24 и Газпромбанк, оптимизировали условия ипотечного кредитования для покупателей квартир в проектах компании, сделав эти условия максимально выгодными.

Сегодня ГК «МОРТОН» — крупнейший девелопер и признанный лидер подмосковного рынка. Компания уверенно смотрит в будущее и готовит к выводу еще несколько проектов, которые, несомненно, станут заметным явлением на рынке недвижимости. ■

Компания.....	ГК «МОРТОН»
Телефон.....	+7 (495) 921-22-21
Сайт.....	www.morton.ru





РЕДЕВЕЛОПМЕНТ: СНОСИТЬ — НЕ СТРОИТЬ

Дымящие чадом заводы и фабрики **уходят в прошлое**. По крайней мере, в черте городских зон их остается все меньше и меньше. По идее, на их месте должны вырастать жилые комплексы, кварталы и целые районы с объектами инфраструктуры, театрами, скверами и парками. Увы, пока эта прекрасная идея **осуществляется слишком медленно**.



Автор: Сергей РОМАНОВ



Около 70 промышленных зон, которые занимают территорию 21 тыс. га, на сегодняшний день располагается в Москве. Это ни много ни мало пятая часть общей площади города. Власти города, архитекторы и проектировщики ломают головы, как обустроить промзоны. Конечно, какие-то территории отойдут под жилищное строительство, какие-то — под деловые центры

«Редевелопмент промышленных территорий в цивилизованных странах связан, прежде всего, с рыночными обстоятельствами, которые оправданы как логикой развития конкретной территории, так и развитием рынка в конкретном месте, — убежден ведущий эксперт компании Paul's Yard Владимир Кудрявцев. — Классический пример — генеральная

в соответствии с аппетитами и рыночными идеями самих инвесторов».

Когда в начале 80-х годов прошлого столетия в результате тяжелых экономических, социальных и экологических последствий правительство Великобритании было вынуждено закрыть несколько доков в районе лондонского Докленда, была создана государственная организация The London Docklands Development Corporation. С помощью частных инвестиций предстояло регенерировать территорию площадью 680 га, включая 11 км прибрежной зоны. В результате редевелопмента в Докленде была развита транспортная система: сюда провели линию «легкого» метро, проложили новые и реконструировали старые дороги, обустроили пешеходные и прогулочные территории, а также обширную рекреационную зону. Появилось более 1 млн офисных площадей, дома для 40 тыс. жителей, раскрыли двери для посетителей новые отели, рестораны, торговые центры.

Совокупный бюджет, который понадобился, чтобы вдохнуть новую

« Чтобы вывести фабрику или завод за МКАД, потребуется немало усилий и средств, что повышает себестоимость проекта. В нашей стране оплачивать расходы по выводу предприятия приходится самому девелоперу »

и рекреационные зоны, где-то старые, но имеющие историческую ценность предприятия будут реконструированы. Но большого опыта в редевелопменте промзон у нас пока кот наплакал.

»» НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ ДОКОВ

Зато на Западе редевелопментом занимаются давно и успешно.

реконструкция промышленного мегаполиса Чикаго. Хотя, надо признать, история коренного переоборудования промышленных городов Америки и Западной Европы изначально связывалась с рыночными факторами развития этих территорий в глобальном масштабе. Проще говоря, территория того или иного мегаполиса развивалась

жизнь в Доклэнд, составил чуть более £9,06 млрд, из которых 80% пришлось на частные инвестиции. Теперь Доклэнд ежегодно посещают 2,1 млн туристов. По прогнозам аналитиков, число экономически активного населения в этом районе к 2014 году возрастет до 175 тыс. (вместо 27 тыс. человек в 1981 году). Естественно, снизился уровень безработицы.

Показателен и австралийский опыт. Основательной перестройке подвергся грузовой морской порт в Мельбурне. Еще в 1990 году, когда контейнерные суда потребовали большей глубины и места для маневра, правительство штата разработало целевую программу развития мельбурнского района Доклэндс. Порт, доки которого занимали почти 200 га, решили переместить ближе к устью реки, а на освободившемся участке, который примыкал почти к центру города, развернули крупный строительный проект.

Надо сказать, что в разработке стратегии принимали участие 15 ведущих консалтинговых фирм. Изначально редевелопментом управляла государственная корпорация VicUrban, которая и финансировала строительство

нет число посетителей. Если сегодня в район «заглядывает» 8 млн человек в год, то через десять лет их будет свыше 20 млн.

И хотя полное воплощение проекта, стоимость которого более \$12 млрд, намечено на 2020 год, уже сегодня Доклэндс стал не только новой туристической достопримечательностью страны, но и самым престижным и дорогим районом Мельбурна.

Московские эксперты уверены: то же самое может произойти и с «Золотым островом», который находится в двух шагах от Кремля и на котором расположена фабрика «Красный Октябрь».

» МОСКОВСКИЕ СТРАДАНИЯ

Если рассматривать редевелопмент промышленных зон и крупных предприятий как потенциальные места для жилой или коммерческой застройки, то подобные проекты, безусловно, выгодны городу, участникам рынка и самим горожанам. Ведь при реализации подобных планов не нужно тратить дополнительные силы и средства на подвод коммуникаций, прокладку или оптимизацию подъездных путей. Кроме того, промышленные предприятия

« Главной отличительной особенностью западных проектов стал не снос или вывод предприятий за черту города, а реставрация и сохранение внешнего облика старых зданий »

дорог, мостов, пристаней, осуществляла инфраструктурную подготовку участков, которые впоследствии выставлялись на продажу. В итоге Доклэндс разделили на несколько строительных районов, каждый из которых осваивается отдельной компанией. Здесь возводятся жилые кварталы, офисные центры, развлекательные и торговые комплексы, объекты социальной инфраструктуры, обустриваются рекреационные зоны. К 2008 году в проект было вложено \$4,8 млрд, сдано в эксплуатацию более 3 тыс. квартир, почти 370 тыс. м² коммерческих площадей, сотни магазинов.

Власти города рассчитали, что к окончанию строительства население Доклэндс увеличится с 6 тыс. до 17 тыс. жителей, число рабочих мест вырастет в четыре раза, в три раза большим ста-

обычно занимают довольно обширные территории, что позволяет реализовывать масштабные проекты.

«Несмотря на все плюсы, есть и ряд существенных минусов, — замечает **руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов.** — Так, чтобы вывести фабрику или завод за МКАД, потребуются немало усилий и средств, что в целом существенно повышает себестоимость проекта. К сожалению, в нашей стране оплачивать расходы по выводу предприятия приходится самому девелоперу. Ведь банковские структуры пока не предлагают программ кредитования подобных мероприятий. Учитывая уровень громадных расходов, воплощать на месте промзоны проекты экономкласса просто нерентабельно».





«Что касается класса недвижимости на месте бывших промышленных территорий, то этот процесс на 100% зависит от расположения зоны освоения, — не соглашается **директор по маркетингу ГК «Пионер»-Москва Владимир Трибрат**. — Работы по регенерации почвы и выносу сооружений позволяют создать площадку практически под любой проект: и под офисное здание класса А, и под жилой микрорайон среднего и высокого ценового сегмента. Но массовое жилье — более распространенный вариант. Наша компания, к примеру, приобрела 7 га в районе метро «Митино», где ранее находилось предприятие по производству детских аттракционов. Уже через год там начнется строительство».

Сегодня активно реализуется программа редевелопмента на территории промзоны завода ЗиЛ, где ведется масштабное строительство бизнес-парка «Нагатино-i-land» и одного из крупнейших торговых центров Москвы River mall. Еще одним показательным примером служит вывод из столицы фабрики «Красный Октябрь», на месте которой планируется организовать культурно-деловое пространство с офисными помещениями (около 40 тыс. м²) и выставочными залами (Baibakov art project, галерея братьев Люмьер). Откроются здесь лекторий, библиотека, кафе, арт-магазин, появятся прочие объекты.

В ЦАО успешно реализуется проект застройки промзоны «Каучук». На ее территории (более 11 га) ведется возведение элитного жилого района «Садовые кварталы», состоящего из четырех жилых корпусов на 920 квартир с развитой инфраструктурой — внутренними дворами, подземными паркингами, детскими садами, школами, магазинами и ресторанами.

В Южном округе столицы на базе Даниловской мануфактуры строится вторая очередь одноименного лофт-квартала, где помимо офисных корпусов разместятся музей ретроавтомобилей, кафе и рестораны, трехзвездочный отель, event-центр для проведения кон-

Волжский. Ждет освоения территория завода «Москвич», которое уже долгие годы планирует ИФК «Метрополь». В разной стадии находятся проекты по освоению промышленных территорий фабрик Станиславского, «Красная Роза». Среди заявленных проектов редевелопмента — завод «Машмир», обувная фабрика «Патита», завод «Металлист», промзоны «Братцево», территория, прилегающая к «Москва-Сити» и пр.

» ДВИЖЕНИЕМ РУКИ ПРОМЗОНЫ ПРЕВРАЩАЮТСЯ...

Но в настоящее время проекты редевелопмента заморожены, находятся в «бумажном» состоянии либо продвигаются очень медленными темпами. Например, приостановлено развитие того же «Красного Октября»: по причине кризиса проект все еще находится в стадии обсуждения. Несомненно, во многом на это положение вещей повлияла финансовая ситуация. Но не только она. По мнению Дмитрия Таганова, московский мегаполис имеет свою своеобразную структуру становления. В отличие от западных практик застройки и реконструкции в нашем городе «гармонично развиваются» только некоторые функции территорий.

«Редевелопмент московских промышленных зон связан, прежде всего, с экономической целесообразностью вывода производства за пределы города, — комментирует создавшееся положение **генеральный директор компании «Домостроитель Юго-Запад» Андрей Блажко**. — За рубежом ситуация традиционно складывалась ина-

« Бетонные заборы и колючая проволока не украшают наш город, но вряд ли их замена на прозрачные заборы решит проблему, если власть будет занимать **ТОЛЬКО наблюдательную позицию** »

цертов, выставок и презентаций, подземные и наземные паркинги, автомойка и магазин.

Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев приводит еще несколько примеров уже реализованных и находящихся в стадии строительства проектов редевелопмента столичных промзон. Это деловой центр «Москва-Сити», микрорайон

че. Так, в Европе старые промышленно-портовые зоны, пришедшие в депрессивное состояние в первой половине XX века, сами нуждались в редевелопменте — расширении, обновлении, строительстве новых жилых и социальных объектов. Другой вопрос в том, что главной отличительной особенностью западных проектов стал не снос или вывод предприятий

за черту города, а реставрация и сохранение внешнего облика старых зданий. В Москве в качестве успешного подобного проекта можно назвать только деловой квартал «Красная Роза 1875».

В столице для редевелопмента работы — непечатый край. На западе крупные промзоны расположены в районе Дорогомилово, Фили, Очаково-Матвеевское. В Северном административном округе — в районе Хорошево-Мневники, вокруг Магистральных и Силикатных улиц. На юге — бывшая территория завода ЗиЛ, «Южный порт» в районе станции метро «Печатники», и большая промзона «Каширское шоссе», расположенная в районе Москворечье-Сабурово. Больше всего промышленных зон на востоке города: районы Гольяново, Соколиная Гора, Перово, а также территории на отрезке Авиамоторная—шоссе Энтузиастов.

«В советские времена в каждой промзоне сформировался набор предприятий, включающий в себя определенный набор объектов: плодоовощную базу, хладокомбинат, несколько автобаз различных ведомств, предприятия водоканала, бетонные заводы и т. п., — поясняет директор компании «МИЭЛЬ-Коммерческая недвижимость» Юрий Тараненко. — В 90-х годах какие-то предприятия были акционированы и проданы в частные руки, какие-то сохранили государственный статус, некоторые стали муниципальными. Предприятия малого и среднего бизнеса активно берут в аренду и эксплуатируют помещения в этих зонах, в том числе и под склады. Бывшие административные здания стали основой офисного сектора класса С. Иногда после реконструкции и дополнительного строительства они превращались в более современные бизнес-центры класса В. Есть прецедент возведения новых офисов класса А на территории бывшей промзоны — «Нагатино-i-land» на проспекте Андропова».

»» ПО ТОРМОЗАМ?

Практически по всем крупнейшим промзонам уже подготовлены проекты реорганизации. Согласно планам правительства Москвы, площадь территорий производственного использования должна сократиться до 12,5 тыс. га к 2015 году, до 11 тыс. — к 2020-му и до 10 тыс. — к 2025 году. Таким образом, потенциальным территориальным

ресурсом для девелопмента в настоящее время является порядка 4 тыс. га.

Но процесс генеральной реорганизации потребует значительных финансовых затрат, которые могут себе позволить только крупные компании, обладающие большими объемами собственных средств. Но захотят ли они рисковать? Да и без поддержки государства и столичных властей им тоже не обойтись.

«Еще до кризиса проекты редевелопмента промзон были затруднены не только из-за поисков подходящих участков и нехватки инвестиций на освоение имеющихся, но и мощными административными барьерами, — отмечает директор департамента консалтинга и оценки NAI Vesar Маргарита Трофимова. — Однако если до наступления «тяжелых времен» объем затрат компенсировался высокими арендными ставками коммерческой недвижимости и постоянным ростом стоимости жилья, возводимого на месте промзон, то сейчас потенциальный доход

от редевелопмента существенно упал. И связано это не только со снижением стоимости коммерческой и жилой недвижимости, но и с крайне низким спросом на офисные площади».

Так что, по оценкам экспертов, прогнозировать увеличение интереса к проектам редевелопмента можно лишь при условии адекватных рыночных цен на жилые объекты и невысоких ставок аренды на земельные участки.

Есть и еще одна важная причина торможения. «Сегодня за тем, что происходит на закрытых территориях промзон, следят различные государственные и муниципальные организации, которые регулярно посещают эти места и лишь фиксируют нарушения или незаконно возведенные постройки, — подводит итог Юрий Тараненко. — Конечно, бетонные заборы и колючая проволока не украшают наш город, но вряд ли их замена на прозрачные заборы решит проблему, если власть будет занимать только наблюдательную позицию». ■







**МОСКВА
И МОСКВИЧИ
10 ЛЕТ СПУСТЯ**

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Канун Нового года – время, когда склонность человека мечтать и фантазировать проявляется наиболее ярко. Даже самые убежденные реалисты позволяют себе чуточку оторваться от действительности и помечтать – о глобальном и вечном или личном и сиюминутном. Сегодня мы решили не сдерживать свое воображение и **пофантазировали о Москве** – точнее, о ее будущем, о том, какой она **станет лет через десять**.

Заглядывая в будущее, мы не будем полностью уходить от реальности, а лишь оттолкнемся от нее. Итак, главным событием, которое станет поворотным в судьбе Москвы, можно назвать смену столичного руководства. Вероятно, Москва и не превратится в совершенно другой город, но важные изменения в ней обязательно произойдут. Учитывая тот факт, что новый столичный мэр играет в одной команде с федеральными властями, уже в скором будущем вектор развития Первоперестольной окажется иным.

Если до сегодняшнего дня Москва развивалась как полноценный анклав, то теперь она, скорее всего, станет пусть и самой главной, но все же частью страны, а не отдельным государством, каким, по сути, являлась ранее. Чтобы как-то урегулировать мощнейшие финансовые и административные ресурсы, которые сейчас почти полностью сосредоточены в столице, из Москвы выведут ряд крупнейших ведомств. Они переедут в другие крупные города, как, например, два года назад это сделал Конституционный суд, сменив Москву на Санкт-Петербург. Такое рассредоточение, естественно, будет реальным лишь с активным развитием IT-технологий. Оно, кстати говоря, способно повлечь за собой ряд других

важно, но все же может стать большим шагом в решении данной проблемы, которая, судя по всему, и в ближайшее десятилетие останется одной из самых актуальных.

Улучшению транспортной ситуации поспособствует и выделение на дорогах специальных полос для общественного транспорта. Будет ли у нас работать такая система, которая эффективно функционирует в настоящее время в других странах, не беремся предсказывать, но попытки ввести подобную меру видятся вполне логичными.

Да и сама система общественного транспорта, видимо, получит вторую жизнь в виде сети скоростных трамваев и усовершенствованного наземного монорельса, увеличится количество станций метро, в том числе, возможно, появится обещанное второе метрокольцо. Кстати, метро уже в ближайшие пять лет, скорее всего, выйдет в Подмоскovie. Кроме того, для улучшения транспортной ситуации в столице построят еще несколько крупных автодорог, тоннелей и эстакад. Вероятно, увидит жизнь и Четвертое транспортное кольцо. Число наземных переходов сведут к минимуму: их соорудят над и под землей.

Не исключено, что в Москве попытаются взять на вооружение еще одну

сического элитного жилья начнут осваивать другие районы, приближенные к центру, или вовсе переключатся в ближайшее Подмоскovie.

Географические метаморфозы повлекут за собой и структурные изменения в классовой структуре жилья. Новое элитное жилье в столице в основной массе будет представлено дорогими апартаментами в многофункциональных комплексах. В первую очередь такие квартиры будут привлекать тех, кто работает в офисах, расположенных в этих же комплексах, но на несколько этажей ниже. Однако собственники квартир, предположительно, топ-менеджеры крупных корпораций, будут пользоваться ими лишь в будни, а на выходные уезжать в загородный дом, где постоянно живет вся семья.

Ситуация с рядовыми москвичами сложится иначе. Жилье не будет строиться с ориентиром на место работы, наоборот, большая часть офисов среднего класса будет открываться рядом с крупными спальными районами. Основной массив офисных и торговых площадей разместится между МКАД и ТТК, тогда как жилье — преимущественно на окраинах города.

Усиление этой тенденции в будущем приведет к размыванию границ Москвы. Да что там к размыванию! Они в недалеком будущем станут либо условными, либо исчезнут вообще, так как перспектива объединения столицы и области представляется весьма реальной. Образование агломерата необходимо для решения проблем, актуальных уже сегодня. Так, жилье, в особенности социальное, будет возводиться, как уже было отмечено, около или вне границ города. При этом жилая недвижимость в Москве дешевле и доступнее не станет. Но благодаря строительству сети доходных домов получит второе рождение сегмент аренды.

За городскую черту переберется и большинство крупных производственных предприятий — в столице останутся лишь представительские офисы компаний. В месте концентрации крупных предприятий будет появ-

В будущем нас ждет размывание границ Москвы. Они в недалеком будущем станут либо условными, либо исчезнут вообще, так как перспектива объединения столицы и области представляется весьма реальной

ощутимых перемен — скажем, частично решить проблему пробок в столице. Это будет не прямое, а опосредованное влияние.

Развитие информационных технологий приведет к тому, что люди избавятся от необходимости каждый день физически присутствовать в офисах и будут работать из дома. Понятно, что это не превратится в массовый тренд и не решит проблему пробок оконча-

западную инициативу и сделают въезд в центр платным, как это практикуется в Лондоне. Да и вообще центр города в недалеком будущем может стать нежилым. Оставшиеся дома старого фонда снесут, а на их месте появятся новые офисы или зеленые зоны, которых в центре катастрофически не хватает. Возведут еще несколько крупных гостиниц, работающих под известными брендами. А вот застройщики клас-

ляться многоэтажное и малоэтажное жильё. Последнее, кстати, станут возводить более активно. Правда, наверное, лишь в ближайшие пять лет, пока будет функционировать федеральная программа по развитию малоэтажного жилья. В этот же период приобретут популярность и малоэтажные города-спутники.

Естественно, это нельзя себе представить без нормализации транспортного сообщения со столицей. В связи с этим в области проведут ремонт уже существующих крупнейших автомагистралей, таких как Ленинградское, Горьковское, Ярославское и другие шоссе, а для некоторых построят дублеры. Хорошие дороги дадут новый толчок росту загородного рынка, особенно по тем направлениям, которые не развивались ввиду плохой транспортной доступности. При этом загородное жильё активно начнет появляться в дальнем поясе, который сегодня практически не представлен на рынке.

Развитие агломерата в направлении «от столицы» благоприятно повлияет не только на транспортную ситуацию в городе, но и на экологию. А экологии с каждым годом станут уделять


все большее внимание. Для защиты природы в Москве будет действовать несколько новых городских программ, возможно, разобьют новые скверы и зеленые зоны, а стандарты энергоэффективности и экологичности при строительстве зданий всех типов придут в качестве обязательных.

Развернется высотное строительство, но это будут не жилые дома, а многофункциональные комплексы с апартаментами на верхних этажах. В связи с этим подвергнутся реконцепции проекты небоскребов, предусмотренных программой «Новое кольцо Москвы», находящейся ныне в состоянии анабиоза.

Помимо уже упомянутых отелей Москва получит и несколько новых стадионов. Правда, это не плод воображения автора, а вполне реальные обещания российских чиновников, которые они щедро раздадут на фоне всеобщего ликования в честь победы нашей страны, одержанной в борьбе за право принимать у себя Чемпионат мира по футболу в 2018 году.

В целом объемы строительства в столице несколько сократятся. Начнет терять привлекательность жи-

лищное строительство в городе, так как ужесточатся условия для застройщиков: возникнут новые требования к качеству строительства (соблюдение норм энергоэффективности и экологичности) и, вероятно, будет введен запрет на жилищное строительство в пределах ТТК. А вот возведение жилья, особенно малоэтажного, вне черты города будет поощряться и получать всевозможные преференции и льготы со стороны государства.

Дальнейшее развитие города в рамках государства будет происходить в сторону рассредоточения функций, следовательно, административных и денежных ресурсов. Первопрестольная со временем начнет терять свой статус города-звезды для всех россиян и выходцев из постсоветских республик. Бесконечный поток мигрантов постепенно иссякнет, криминогенная ситуация значительно улучшится. Москва станет более цивилизованным городом по форме и содержанию, а в перспективе (правда, не в ближайшем десятилетии) встанет в один ряд с ведущими мировыми столицами. В преддверии Нового года так хочется верить в чудеса... 

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА И ИНТЕРНЕТ





АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail:info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

Авторы: Елена САВИНОВА, Галина УЛЬЯНОВА

Когда в 1872 году американские газеты раструбили о создании первого на планете национального парка «Йеллоу-стоун», эта новость вызвала оживление только в научных кругах Первопрестольной. Для московского обывателя, отправлявшегося на конке за город в Сокольники, посещение общедоступного природного парка для отдыха и любования пейзажами было делом обыденным, если не сказать традиционным.

ЗЕМЛЯ В СОКОЛЬНИКАХ по 50 копеек за сажень



Пожарное депо с колокольней, построенной в 1884 году, украшает Сокольники и сегодня

Когда-то давным-давно — семьсот лет назад, в XIV веке, — здесь был густой лес, сквозь который шла единственная Стромьинская дорога, ведущая в село Стромьинь и близлежащий Успенский монастырь. По преданию, по этой дороге покидал Москву в 1382 году Дмитрий Донской, отправлявшийся на север от Москвы, чтобы собрать новое войско. Лес был полон всякого зверья — от лосей до зайцев. Любил здесь охотиться Иван IV, про которого была такая притча: «Государь и царь Иван Васильич Грозный — человек справедливый, но сурьезный».

С 1649 года места эти считались государевыми, а значит, по русскому пониманию, и для народа приспособленными. Чуть что, печаль-кручина злая — устремлялись москвичи в тень берез и сосен наслаждаться сельскими удовольствиями. Лес оглашался песнями, народ лакомился ягодами, жарил грибы на хитро устроенных сковородах из бересты, коротал день среди забав. Публика баловалась чайком за столиками, на которых громоздились медные самовары. По роще ходили шарманщики, разносчики со сладкой мелочью.

А сразу за просеками начинался лес, а там — пруды, солнечные поляны. Любители уединения устраивались на опушке густого бора, предаваясь мечтаньям. Незамысловатые, но искренние слова слагались в стихи.

«Сокольники. Хоть вас поэты не поют,

Не хвалят вас и вашу жизнь простую,

Но я люблю и ваш приют,

И ваших сосен сень густую», — писал популярный у дам сочинитель Михаил Николаевич Загоскин, между прочим, камергер.

» ГОВОРЯЩЕЕ НАЗВАНИЕ

Свое название Сокольники получили еще в XVII веке при царе Алексее Михайловиче, который повелел угодья свои к северо-востоку от Москвы считать государевой заповедной рощей для лосиной травли и соколиной охоты. Сокольниками называли дрессировщиков птиц, которые подносили сокола знатным охотникам и сажали на руку, на особое кольцо. Завидев бегущего зверя или летящую птицу, охотник подбрасывал сокола вверх — тот сначала взмывал в небо, откуда камнем падал на жертву и убивал ее клювом.

Алексей Михайлович, имевший прозвище Тишайший за спокойный нрав, нетипичный для русского самодержца, страстно любил охоту и заботился об охране природы. Он дал указ посадить новые деревья, выкопать пруды и развести многочисленных зверей и птиц — так возник лес-зверинец с «полезными» растениями, которые сажали вдоль просек, по которым и гнали зверя. Еще царь издал устав соколиной охоты под затейливым названием: «Книга, глаголемая урядник: новое положение и устройство сокольного пути».



«Круг» — центр Сокольничьей рощи с Царским павильоном, который был возведен к приезду в Москву царя Александра III

ния в 1801 году устроил в Сокольниках грандиознейшее празднество. Три дня не смолкала музыка. Звуки многочисленных оркестров и пастушьих рожков сливались с гомоном толпы. Изнеженная публика расположилась в загодя устроенных китайских и турецких шатрах, куда подавали изысканные блюда.

Для народа запекли целых быков, развесили на деревьях жареных уток и гусей, а для лакомства предназначались большие красные яблоки. Тут же стояли 40-ведерные бочки с вином, чтобы утолить жажду публики, если иссякнут пивные и винные фонтаны, которые «вздымали свои ароматные струи» на обширном поле. Посреди этого великолепия ездил на коне сам император и, абсолютно не боясь провокаций со стороны подданных (столь частых в последующие царствования), со словами: «Кушайте, будьте довольны!» — приветливо обращался к толпе. Довольный народ следовал совету: закусывал от души, черпал вино из фонтанов картузами, танцевал и пел под звуки оркестров.

» «ЛЮБИМЕЙШЕЕ ГУЛЯНЬЕ МОСКВИЧЕЙ»

В царствование Александра I, прозванного Благословенным за либерализм, победу над французами и эффектную внешность, на Сокольничьем поле были распространены конные состязания. Весь Майский просек в эти дни за-

Любовь Алексея Михайловича к соколиным охотам проявилась и в том, что в честь своего любимого сокола по кличке Ширий он якобы велел назвать местность Ширияево поле после того, как сокол, бросившись на жертву, не рассчитал удара и разбился насмерть.

Наследник Тишайшего, великий царь Петр I, в пору свой московской молодости охотой не увлекался, а поселил в Сокольниках пленных шведов. Они по своим «немецким» обычаям стали устраивать в государевой роще ежегодные весенние праздники 1 мая, в коих принимал участие государь и его сподвижники. Для дружеских пиршеств расставляли длинные столы, поэтому Сокольничья роща в XVIII веке носила название Немецкие столы.

За царем на гулянья следовало в золоченых каретах знатное общество. Особо предусмотрительные вельможи заблаговременно высылали в Сокольники десятки слуг и поваров, которые разбивали палатки и накрывали обед для господ. Веселье проходило с истинно русским размахом. Государь устраивал показательные сражения, осады, взятие крепостей или мерялся силой с другими высокопоставленными атлетами. По преданиям, в роще у него был летний дворец. Так что и сегодня можно увидеть липы, посаженные самим Петром I, а знаменитый Майский просек был устроен по мановению его царственной руки.

Дочь Петра, Елизавета Петровна, унаследовала любовь к шумным гуляньям. Она отправлялась в Сокольники

с огромной свитой — бывало так, что вокруг места увеселения императрицы ездил более тысячи карет, из которых высшее общество наблюдало зрелище.

Императрица Екатерина II во время своего пребывания в Москве, устав от балов, находила отдохновение в загородных гуляниях в Сокольниках, куда отправлялась со всей пышностью. Впереди ехал взвод лейб-гусар в блестящих мундирах, которые фантастически смотрелись вечером при свете факелов, освещающих путь.

Внук и идейный наследник Екатерины Великой, император Александр I, в дни своего коронава-



Дача инженера Р.В. Пфедфера: ради нее не было вырублено ни одного дерева

полнялся зрителями, ожидавшими зрелищ. Наконец, появлялась кавалькада, которую возглавлял граф Алексей Орлов в парадном мундире на своем огромном коне Свирепом. Вслед ехали кареты с дамами, вельможи всех рангов верхом на боевых скакунах да человек сорок берейторов со скаковыми лошадьми. Горожане восторженно приветствовали процессию, а господа, в свою очередь, принимали живое участие в забавах простого народа.

Редко кто из гуляющих проходил мимо шатра-колокола, где любой мог специальной плашкой зачерпнуть себе

зочной роскошью. Став в 1812 году московским главнокомандующим, Ростопчин своим страстным патриотизмом с первых дней завоевал любовь москвичей. Когда же Наполеон вошел в город, Ростопчин, по слухам, сам поджег свое имение со всей обстановкой и ценностями (так же, как и свое собственное поместье Вороново в Подольском уезде), чтобы «явить миру истинно римскую» доблесть, повторив на русской почве грандиозный поступок Нерона.

После войны 1812 года роща очень изменилась: много деревьев было вы-

В фешенебельных Сокольниках дачи представляли собой коттеджи с живописными садами. Расположенные по лучевым просекам, они были живой иллюстрацией идеи о «городе-саде» – будущем современного города

горячительного. На столах дымились самовары с хмельным сбитнем, продавались пряники, орехи и прочие сладости. В лубочных балаганах балагурили тогдашние массовики-затейники.

Граф Федор Васильевич Ростопчин, хотя и был генерал-губернатором Москвы, в забавах участвовал с энтузиазмом, тем более что изучал «рукомесло» (бокс) в Лондоне. Друг юности императора, он имел в Сокольниках казенную дачу, которую обставил со ска-

рублено, чтобы восстановить деревянные дома. В 1840-х годах Сокольники приобрели нынешний вид: от центра, называемого Круг, лучами шли радиальные просеки — всего семь — шесть номерных и один под названием Майский. Круг представлял собой круглый участок рощи с цветниками и временными трактирами.

В середине XIX века Сокольники, по словам московских газет, — любимейшее гулянье москвичей. «Для уе-

динения 68 верст тенистых тропинок заведут в глушь. Живописные берега Яузы с белеющими купальнями, где можно освежиться. На даче Буркина, в саду, великолепно иллюминированном тысячами разноцветных фонарей, в превосходной и с редким вкусом устроенной галерее, играет оркестр, исполняющий с удивительной стройностью и воодушевлением не одни вальсы и польки, но и великие создания Моцарта, Мейербера, Мендельсона-Бартольди».

С 1871 года с Лубянской площади можно было отправиться в Сокольники на конке, а в начале XX века туда стал ходить трамвай. Введенный в строй Мытищинский водопровод, проложенный через старинную рощу, обеспечивал потребность этого района в водоснабжении. Парковые аллеи в вечернее время были освещены электричеством, а не масляными фонарями (как в середине XIX века). Дачники получили все условия городского комфорта. Да и в смысле пожарной безопасности Сокольники были благополучны, так как в 1884 году закончилось строительство пожарной каланчи, которую и сегодня можно лицезреть в начале Стромьинки, прямо напротив метро. День и ночь дежурили на ее вышке дозорные, зорко примечая, нет ли какого возгорания.

В 1879 году Сокольнический парк был куплен Городской управой у Министерства государственных имуществ при финансовой поддержке тогдашнего городского главы С. М. Третьякова, который считал сохранение этих лесных территорий важным «в гигиеническом отношении». Генерал-губернатор князь В. А. Долгоруков ежегодно лично принимал участие в сокольническом катании, открывая разъезд со всей помпой, гарцуя на белом коне в полной парадной форме, а затем проезжая по кругу и приветствуя собравшихся.

➤ МУЗЫКАЛЬНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

Русский душою император Александр III в дни коронационных торжеств в 1883 году устроил в Сокольниках торжественный обед в честь 200-летия Преображенского, Семеновского и Измайловского полков. Для угощения воинских частей был воздвигнут «на кругу» большой



В Царском павильоне проводились концерты модных артистов, в том числе певцов Шаляпина и Собинова

павильон-ротонда в русском резном стиле по проекту архитектора Д. Н. Чичагова.

На время банкета павильон «а кругу» был украшен знаменами-штандартами и зеленью. На расставленных столах участников церемонии ожидало богатое угощение, а тарелку, чашку и ложку можно было взять на память. К сожалению, царь задержался, и подготовленный городской управой солдатский обед был частично съеден проголодавшейся статской публикой.

Царский павильон в последующие десятилетия использовался для концертов модных артистов, в том числе певцов Шаляпина и Собинова.

Жаловал Сокольники и московский голова Н. А. Алексеев, человек широкой души и неумолимого темперамента. Летом на круглой веранде Царского павильона он устраивал торжественные обеды для гостей города и московской буржуазии. Застолья эти он часто оплачивал из своего кармана, что вызывало неудовольствие его жены.

Гости сидели за столами, изящно убранными цветами, конфетами и фруктами. Отдельный стол ломился от закусок: семга, лососина, балыки, окорока, ветчина, разные колбасы. На концах стола — кадки с зернистой икрой. Здесь же лакеи предлагали горячие пирожки, рыбу под соусом бешамель, грибные блюда, шипящие в горячем масле почки. Посередине стола стояла батарея бутылок с разными водками и винами. Шампанское лилось рекой. В начале обеда играли, сменяя друг друга, два лучших симфонических оркестра. По мере того как народ расслаблялся, на веранде появлялись хоры цыган и венгерские труппы, а в конце — русский хор Анны Захаровны из знаменитого ресторана «Яр».

Деловитый Алексеев умел радоваться жизни, но не забывал и о радостях горожан. За счет города в Сокольниках были построены живописные беседки и павильоны. В парке появились музыкальные эстрады, несколько ретирад (таким приличным словом, которое в переводе с французского означает «отступление», назывались туалеты) и здание полицейского участка, куда отводили нарушителей общественного порядка. Энтузиасты «Общества содействия народным развлечениям» на дощатых подмостках «Круга» разыгрывали комедии Островского, Гоголя, Бомарше. Интеллигенция стремилась в Сокольники на летние концерты симфонического ансамбля К. С. Сараджева. Вальсы и легкие пьески в его программах чередовались с музыкальными новинками и классической музыкой, так что гуляющие могли, не прилагая никаких усилий, повисить свою эрудицию в этой сфере.

Когда выступали Леонид Собинов и Федор Шаляпин, не только просвещенные москвичи собирались в Царском павильоне и вокруг него, но и простой народ, забросив качели-карусели и чайные шалаша, располагался вокруг на траве. На следующий день газеты сообщали: «На Сокольническом кругу 7 тыс. человек собрались слушать г-на Шаляпина. При выходе на сцену и во время концерта публика одаривала его безумными овациями. Ф. И. Шаляпина, чтобы избавить от надоевших оваций, увел через запасной выход».

» ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ С ГОРОДСКИМ КОМФОРТОМ

На рубеже XIX–XX веков Сокольники содержались муниципалами в образцовой чистоте и порядке. «Шоссированные» улицы поливались водовозами, густая сеть обставленных



Дача Азанчевского задумывалась как русский терем, но со всеми современными удобствами, включая душ, теплые ватерклозеты, телефон

скамейками дорожек ежегодно чистилась, посыпалась песком, обсаживалась деревьями. На болотах выкапывались пруды с плотинами, мостиками, островками. Около прудов насыпались холмы, сооружались разнообразные беседки в виде шатра, гриба, храма. В роще пели соловьи. Под облаками плавали коршуны и издавали характерный свист, ужасный для кур. Потом я никогда не видел их в таком количестве. На деревьях вили гнезда огромные оружие грачи», — писал о Сокольниках один из дачников.

Добавим, что неподалеку от церкви святого Тихона была в начале XX века устроена спортивная площадка, в райо-

Император Александр I в дни своего **ко-**
ронования в 1801 году устроил в Со-
кольниках **грандиознейшее** праздне-
ство. Музыка **не смолкала** три дня

не «Круга» — танцплощадка, несколько ресторанов, кофейен, чайных, а также кафе-кондитерская знаменитого «придворного булочника» Дмитрия Ивановича Филиппова.

Была в Сокольниках и свой «небольшой» недостаток: в зарослях кустарников между 1-м и 2-м просеками летом поселялись воришки, периодически осуществлявшие набеги на дачи. В целях борьбы с ними городское управление в 1900-х годах вырубало подлесок, чтобы полицейским не надо было напрягать зрение в поисках преступного элемента. Воришек спугнули слабо, зато без подлеска погибли вековые хвойные деревья, и с тех пор Сокольники уже не могли похвастать сосновым бором.

Надо сказать, что активная увеселительная жизнь Сокольников не нарушала уединения и спокойствия, ца-



Дача Пфеффера: абажуры из коры, напольные дорожки ручной работы, стулья-«тотемы» — иллюзия американского бунгало. Интерьер гостиной

ривших в дачных особняках. Еще Дворцовое ведомство начало сдавать участки на Сокольническом поле под застройку. В 1875 году в аренду для возведения дач на 48 лет было сдано 87 участков и подготовлен в перспективе план на сдачу 486 участков. Получив право собственности, город пересмотрел многие договоры, ввел льготы на их продление. Хозяева дач, владевшие участками на «чиншевом праве», которое давало возможность при аккуратном внесении

стоятельных москвичей, которые усиленно приобретали участки когда-то заповедной земли.

Постепенно Сокольники стали обжитой дачной местностью. Даже окрестные крестьяне, почувствовав живой интерес дачника, бросали работу на фабриках и сдавали свои дома под дачи, а некоторые даже отдавали под возведение дач свои земельные наделы.

Кстати, аналогично поступали и владельцы богатых загородных

Удивительное сооружение, как загадочное животное, затаилось среди берез – постройка являлась частью природы. Стволы деревьев подпирали лестницу и антресоли, перилами служили переплетения ветвей

арендной платы передавать участки по наследству, могли оплатить землю и строения досрочно.

В 1912 году право аренды городских земель было продлено на срок до 99 лет, что еще более способствовало застройке. В 1900–1912 годах Сокольничье поле (местность к югу от рощи) было разбито на 102 участка — в основном под строительство жилья, причем доходность этих земель за десять лет выросла с 9 тыс. до 86 тыс. руб. Цена земли колебалась от 20 до 50 коп. за 1 кв. сажень (4,5 м²), что было приемлемо для со-

особняков. Основательная дача, построенная в 1897 году архитектором А. М. Калмыковым для знаменитого водочного короля Петра Арсеньевича Смирнова, имела площадь участка более 2,5 га. Готический замок, построенный на этой роскошной лесной территории, был унаследован вдовой и детьми Смирнова, которые с успехом сдавали его своим знакомым.

Люди деловые и серьезные начинали вести себя на даче не так, как в городе. Например, создатель театрального музея и владелец кожевенного предприятия А. А. Бахрушин превра-

щался в домоседа, задумчиво наблюдающего явления природы. Член Городской думы, крупный торговец скобяным товаром С. Н. Урусов, облачившись в русскую косоворотку, любил самолично косить траву. Дачники создавали любительские труппы и ставили спектакли. В фешенебельных Сокольниках дачи представляли собой виллы и коттеджи с живописными садами. Расположенные по лучевым просекам, они были живой иллюстрацией популярной тогда идеи о «городе-саде» — будущем современного города.

» СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ДАЧНЫЙ ШИК

Близость города, почта, телеграф, культурные развлечения, разнообразные лесные пейзажи, красота каскада Путяевских озер и прелесть лесных водоемов с купальнями придавали этому месту особую популярность. Загородная свобода вдохновляла состоятельных владельцев на осуществление смелых архитектурных проектов, соединяющих в себе условия здорового образа жизни на пленэре и городской комфорт.

В дачных постройках каждый старался проявить свою индивидуальность. Азанчевский — владелец меблированных комнат в Нижнем Кисловском переулке в Москве (где Д. Н. Мамин-Сибиряк писал свои «Приваловские миллионы») — построил себе в Сокольниках терем в русском стиле, напоминающий скорее Потешный дворец Петра Великого, чем комфортабельное жилище горожанина. При этом на даче действовал телефон, теплые ватерклозеты и душ.

Хозяин бывшей дворцовой Преображенской мануфактуры, переделанной им в суконную фабрику, купец Котов на границе Преображенской и Сокольничьей рощ завел себе прямо-таки дворянское имение. Внушительный каменный портал главного входа охраняли бетонные львы. Деревянный фасад украшали «античные» барельефы. Просторная веранда имела выход на широкий балкон. При этом курьезно выглядела надстройка из области церковной архитектуры с куполом, снабженная для пушного изыска маленькими башенками с крышами-луковками. Сие поместье было обсажено кустами роз, а перед главным входом устроена огромная клумба.

Впоследствии, отдав здания фабрики под богоугодное учреждение лечебницы для нервных больных и основав в Замоскворечье другое суконное производство, еще недавно, годах в 1970-х, известное как «Красные суконщики», Котов сдал дачу в аренду. Псевдодворянский шарм не оставил равнодушным семейство влиятельного в банковских кругах шотландца-москвича Якова Андреевича Колли (в Якова переделали трудновыговариваемое имя Джеймс), главу торгового дома по продаже хлопка и другого товара. Так что на обширной дачной территории возникли живописные дорожки и площадка для крокета, что отвечало распространенной моде. Кстати, на этой даче рос сын Джеймса — будущий знаменитый архитектор Николай Колли, сподвижник Ле Корбюзье во время его московского проекта Центросоюза, а также автор архитектурных проектов станций метро «Парк культуры» и «Павелецкая»-кольцевая.

»» БЛИЗОСТЬ К ПРИРОДЕ И ЦЕНТРУ

В Сокольниках было много мест для гимнастических экзерсисов. По аллеям гоняли велосипедисты, площадки для лаун-тенниса были полны спортсменами и зрителями, с удовольствием следящих за движениями дам в белых шапочках и укороченных юбках. На специальных полях тренировались футболисты.

Тогда и само загородное строительство именовалось «дачным спортом», в котором были свои признанные чемпионы. Достопримечательностью Сокольников была дача владельца технической конторы в Москве инженера Роберта Васильевича Пфедфера. Удивительное двухэтажное сооружение, как загадочное животное, затаилось среди берез и сосен. Ради него не было вырублено ни одного дерева, и постройка являлась как бы частью окружающей природы. Попав внутрь, можно было видеть стволы деревьев, подпирающие лестницу и антресоли, где перилами служили переплетения ветвей. Абажуры из коры, напольные дорожки ручной работы, стулья «тотемы» — все создавало иллюзию американского бунгало.

Автор этого творения Александр Устинович Зеленко и в самом деле изучал основы архитектурного ремесла в Калифорнии. Но будучи челове-

ком вполне современным, он на первом этаже «органического дома» предусмотрел открытую и застекленную террасу, кабинет, зимний сад, две гостевые спальни, огромный холл-гостиную, помещения для прислуги. В отдельной пристройке, соединенной переходом с главным зданием, разместилась кухня. Второй этаж был отведен под два светлых зала, детские, спальни хозяев, причем будуар госпожи Пфедфер представлял собой застекленное с трех сторон уединенное помещение, куда днем сквозь стволы берез заглядывало солнце, а сама хозяйка чувствовала себя языческой богиней, окруженной шелестящей листвой, меняющей цвет в зависимости от времени года.

Когда Сокольники стали элитной зоной, постепенно благоустраивались и их окрестности, в первую очередь Сокольничье шоссе — так до 1922 года называлась Русаковская улица (получившая имя в память большевика Русакова, уроженца Сокольников,

убитого в Кронштадте в 1921 году). Уже в 1879–1880 годах по обе стороны улицы были устроены садовые дорожки, где, как гласил муниципальный хозяйственный отчет, посадили 633 березы и 33 липы. Эта чудесная аллея радовала дачников, направлявшихся в Сокольники. Вечером зажигались керосиновые и газовые фонари, которые после 1917 года заменили на электрические.

В 1935 году неподалеку от входа в парк был открыт вестибюль одной из первых станций московского метро — «Сокольники». Первоначально на этой станции были даже паркетные полы, чтобы чувство отдыха охватывало москвичей уже на перроне.

Да, много видели Сокольники за 700 лет своей активной жизни. И сейчас этот старинный район Москвы динамично развивается: сюда охотно едут новоселы, которых привлекает экологический комфорт в сочетании с близостью к центру и аурой исторических достопримечательностей. ■

Дача Пфедфера: в «органический дом» были включены стволы живых деревьев. Интерьер гостиной



Автор: Альберт АКОПЯН

Правительство России заявило о поддержке малоэтажного строительства. Снова. Глава правительства Владимир Путин поручил разработать предложения по формам **частно-государственного партнерства** для массового возведения поселков эконом-класса. Путь от поручения до закона займет немало времени. Что до сих пор **мешает «организованным поселкам»** вырваться из формата, близкого к советским дачам?

«ЗАГОРОДКА»

В ФОРМАТЕ СОВЕТСКИХ ДАЧ



Одной из главных болевых точек организованного коттеджного строительства в течение последних десяти лет остается проблема инфраструктуры — как инженерной, так и социальной, которая не позволяет коттеджным поселкам стать полноценными населенными пунктами. В первую очередь это касается «приоритетных» поселков экономкласса. Именно инфраструктура роднит их с советскими дачами попросту — с сельцо в соседней деревне, столовой и вершиной комфорта — кружком парусного спорта (слово «яхтинг» считалось идеологически чуждым). А вот детские сады и школы даже не всяким номенклатурным поселкам были положены: дачи — для выходных.

» ВСЕ – НА ХУТОР!

Почти через 20 лет рыночных реформ стало понятно, что решить жилищную проблему в городской, насквозь «социалистической» парадигме невозможно. Когда стареет частный дом, хозяин его ремонтирует (или не ремонтирует). А жители многоэтажного дома говорят государству: «Дай!» Приватизация, ТСЖ и прочее остаются антуражем, «фенечками». И это надолго.

Экспертные сообщества, претендующие на неформальный титул «мозгового центра» правительства или администрации президента, намекают на планы обеспечить коттеджами в ближайшие два десятилетия до 40 млн россиян. Правда, внятного ответа на вопрос о тех же детских садах и школах у них пока нет. Похоже, специалисты рынка владеют ситуацией лучше.

«Для того чтобы ответить на вопрос, что мешает созданию коттеджных поселков как полноценных населенных пунктов, нужно в первую очередь понимать, что строительство развитой инфраструктуры сначала ложится на плечи застройщика. А потом, когда встает вопрос, как эту развитую инфраструктуру эксплуатировать, — на плечи покупателя, — говорит **коммерческий директор инвестиционного фонда I1 Invest Самир Джафаров**. — Сегодня ни те, ни другие не готовы брать на себя высокие расходы, а опыта реализации подобных проектов при поддержке или финансировании государства в нашей стране нет».



Неутешительный диагноз ставит и исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова: «В целом по рынку коттеджных поселков наблюдается сокращение инфраструктурной составляющей проектов. Развитая инфраструктура значительно удорожает себестоимость домовладений в поселке, а также поднимает эксплуатационные платежи. Потенциальные покупатели не готовы отдавать большие деньги за инфраструктуру внутри поселка, когда есть возможность пользоваться внешней. Но, к сожалению, и внешнюю инфраструктуру подмосковных направлений назвать развитой довольно сложно».

»» ЕСТЬ ЛИ У НАС ПЛАН?

Кризис, конечно, многое объясняет: за какие-то объекты инфраструктуры покупатели были готовы платить в 2004 году, а в 2008-м — уже нет. И, возможно, снова будут готовы платить в 2012 или 2015-м. Но строить долгосрочное планирование на теку-

щей ситуации нельзя. Генеральный план — не благие пожелания.

«Основное препятствие для создания новых коттеджных поселков в России — это отсутствие четких и понятных планов развития террито-

вита промышленности и сельского хозяйства, наличия инженерных сетей и инвестиционных планов естественных монополий».

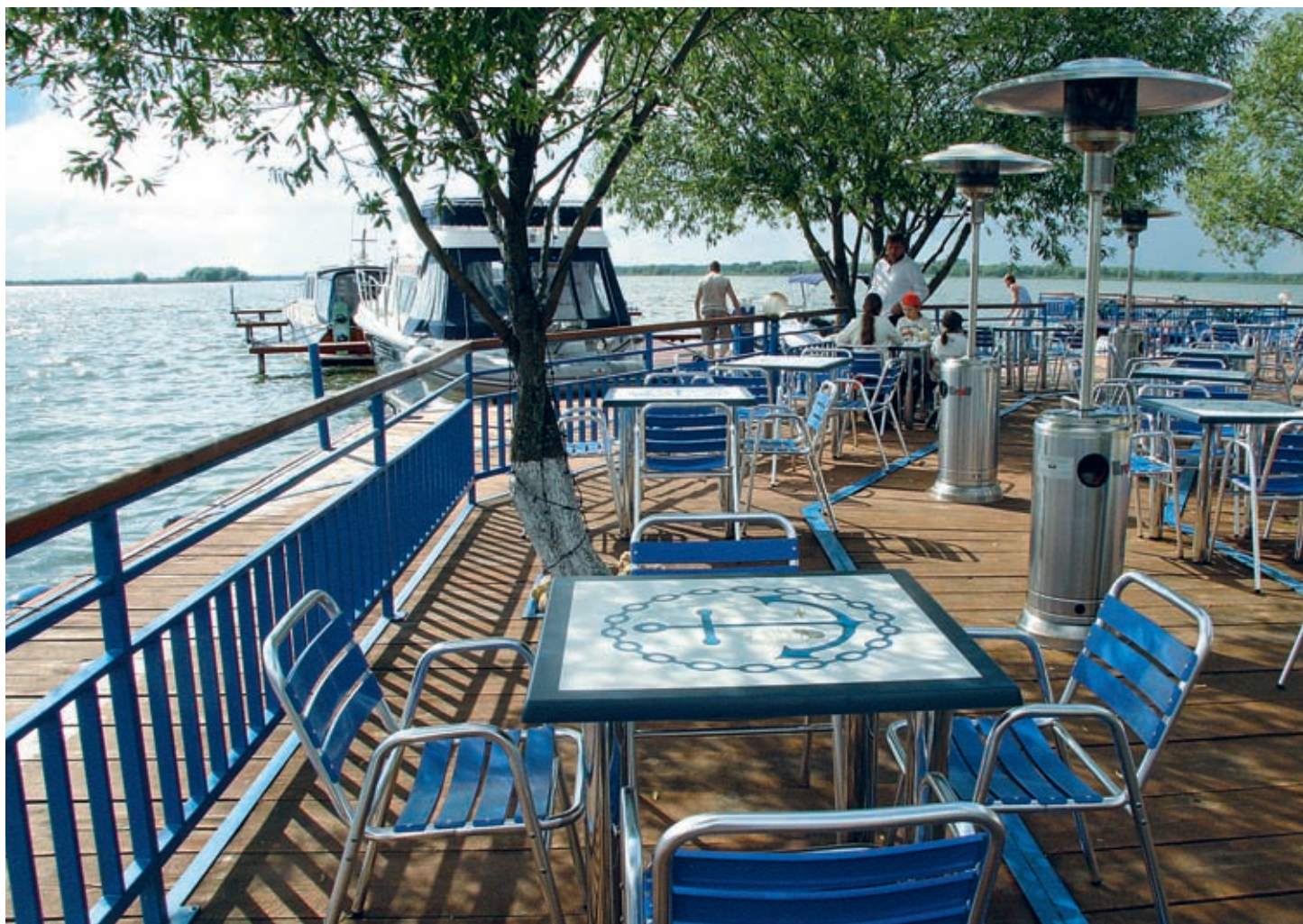
К примеру, в США при строительстве коттеджного поселка заранее из-

На рынке загородной недвижимости все еще господствуют **правила «временщиков»**: вместо того, чтобы вкладывать средства в строительство новых объектов, застройщики **«оптимизируют» их на старых**

рий, — уверен генеральный директор MOZAIK Development Андрей Князев. — Речь идет в первую очередь о развитии инфраструктуры — инженерной, транспортной и социальной. Как следствие, отсутствуют предпосылки для осмысленного экономического развития. Нам не хватает грамотного градостроительного планирования с учетом существующих и потенциальных рабочих мест, трудовых миграций, транспортной сети, раз-

встен план развития территории — как правило, его публикуют и размещают на информационном щите. Там обозначаются все социальные объекты, намеченные производства, рабочие места и направления бизнеса для развития. И это не «веселые картинки», а закон.

Наши муниципальные образования пока не готовы к этому. Они с ужасом смотрят на интенсивность застройки в своих районах, потому что приток



населения для них означает необходимость развивать социальную инфраструктуру и тратить на это средства бюджета, которых всегда не хватает. И причина тому — отсутствие концепций развития территорий в муниципалитетах и регионах в целом.

Проще говоря, и сегодня девелоперы строят, а будущие жильцы покупают если и некота в мешке, то нечто, полностью зависящее от воли «фокусника». Никто не знает, что появится по соседству с поселком: спортивно-развлекательный комплекс или непонятный производственный объект. Правил нет, а «комплексное развитие территории» — из области легенд: все слышали, но никто не видел.

» ИНФРАСТРУКТУРА В НАБОРЕ

Понятно, что чем больше поселок, тем обширнее набор инфраструктуры, необходимой для его полноценного функционирования. «Набор инфраструктуры зависит от масштаба и концепции проекта, — поясняет Людмила Ежова. — Сегодня камерные (до 20 домов) поселки, как правило, не требуют объектов инфраструктуры, за исключением детских и спортивных площадок. Поселкам примерно до 100 домовладений помимо этих площадок необходимы объекты для отдыха и досуга (кафе, ресторан), мини-маркет, аптечный пункт, возможно, спортивный комплекс, а также рекреационная зона, включающая прогулочные дорожки, беседки и пр. Для крупных проектов (100–300 домов) потребуются и детский сад, и супермаркет, а для проектов, в которых более 300 домов — собственная школа, медицинский центр».

Согласно существующим градостроительным нормам и СНиПам, планируя загородный поселок, который рассчитан на определенное количество жителей, застройщик должен предусмотреть и строительство необходимой социально-бытовой инфраструктуры. Но далеко не всегда строятся детские сады, школы, медицинские пункты. Основная проблема здесь — это дополнительные расходы, которые в итоге увеличивают цену коттеджных поселков для покупателей.

И пока, по словам **руководителя проекта компании «Пересвет-Инвест» Михаила Мыльников**, детские сады и школы есть только при-



мерно в 20% поселков: «Их наличие связано с масштабом самого поселка и количеством жителей, а также с инфраструктурой, уже существующей вокруг поселка. Если поблизости имеется соответствующего уровня образовательное учреждение или детский сад, то в поселке можно ограничиться только детскими комнатами, куда детей приводят по необходимости и относительно ненадолго. По желанию родителей в некоторые поселки приглашаются частные учителя для про-

ведения групповых занятий (например для обучения иностранным языкам). Учреждения здравоохранения чаще всего отсутствуют. Медицинские кабинеты размещаются в составе фитнес-центра либо отдельно — дежурный врач для оказания экстренной помощи».

Разумеется, набор инфраструктуры находится в прямой зависимости от класса проекта. Но, преодолев определенную количественную планку домовладений, и поселок эконом-

класса «потянет» кафе, детский сад, школу, амбулаторию. Тем более если и выбора-то нет.

»» МЫ ВСЕ ЕЩЕ «ВРЕМЕНЩИКИ»

Специалисты утверждают, что социальные объекты стоят дорого. **Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов** приводит пример: «Строительство детского садика в коттеджном поселке на 100 домовладений обойдется в \$5–7 млн. Стоимость высокая, потому что такого рода объект сдается с отделкой и выполнением всех строгих нормативов. Еще возникает вопрос: а на чем балансе числится этот детский сад? Застройщики хотят,

жащих населенных пунктах. Тогда администрация района просит сделать ремонт или реконструкцию в существующих школах и детских садах.

Что касается дачного строительства, то этот формат в соответствии с законом вообще не предусматривает какого-либо социального наполнения, соответственно, домовладение обходится дешевле. Это одна из причин того, почему многие застройщики стремились и стремятся реализовать проекты на сельскохозяйственных землях.

Разумеется, желание оставить детский сад или школу на своем балансе характерно для поселков высоких категорий. «Объект социально-бы-

городке» все еще господствуют правила «временщиков»: вместо вложения средств в строительство новых объектов они «оптимизируются» на старых. И правила эти диктуют местные администрации, то есть государство.

»» ОГОСУДАРСТВЛЕНИЕ ДО СТЕПЕНИ СМЕШЕНИЯ

Ну и коммуникации. Будем называть вещи своими именами: естественные монополии подверглись огосударствлению до степени смешения. При этом отношения монополий с потребителями экономически абсурдны. Мы не ходим в магазин со своими весами. Но мы почему-то платим за установку приборов учета воды в наших квартирах. То есть «отдельной строкой» платим продавцу за «весы», с помощью которых он считает проданную нам воду! Да еще и обсчитывает.

То же самое в иных масштабах происходит при подключении к коммуникациям многоэтажных и малоэтажных жилых объектов. Но здесь монополия имеет дело не с непонятным частным лицом, которое еще нужно убедить в необходимости скорейшей установки счетчика в его же интересах. Девелопера убеждать не надо, а потому аппетиты монополий неумны. Девелопер отдает деньги за право принять инвестиции монополиста. В сущности, платит «откат».

«И если для естественных монополий развитие инфраструктуры — инвестиция, то для девелопера — просто затратная статья, которая бьет по карману конечного потребителя, — говорит Андрей Князев. — Необходимо эту нагрузку снимать с девелоперов и перекладывать на плечи заинтересованных инвесторов. Это и станет естественной экономически осмысленной формой

“ Если для естественных монополий развитие инфраструктуры — инвестиция, то для девелопера — просто затратная статья, которая бьет по карману конечного потребителя ”

чтобы этот объект был на их балансе, что логично. При этом главы некоторых районов Московской области настаивают на передаче детских садов, причем безвозмездной, на баланс муниципалитета».

Сложность ухода от формата советских дач обусловлена еще и тем, что земля для строительства имеет разный статус: ИЖС, садовое товарищество, земли населенных пунктов и т. д. При индивидуальном жилищном строительстве возведение социальных объектов регламентировано законом. Но бывает и так, что у района нет потребности в детских садах и школах для данного коттеджного поселка, поскольку такие объекты есть в близле-

товой инфраструктуры требует дальнейшего управления, — продолжает тему Михаил Мыльников. — Для этого необходимо создавать специальную управляющую компанию, которая и будет следить за школами, детскими садами и т. д. Это постоянные расходы, которые также несут жители поселка, ведь не секрет, что содержание загородной частной школы — далеко не дешевое удовольствие. Но школа и детский сад могут быть переданы муниципалитету».

Что же касается ремонта уже существующих школ или детских садов, то для многих застройщиков этот вариант — обычный способ оптимизации расходов. Получается, что в «за-





государственно-частного партнерства. До тех пор, пока на уровне чиновников не поменяется отношение к малоэтажному строительству, пока в их головах загородное жилье не перестанет быть атрибутом роскоши, мы не сдвинемся с мертвой точки».

Крупные проекты либо кластеры из нескольких проектов сделают возможным простой и понятный раздел обязанностей по инженерной и социальной инфраструктуре. «Государство обеспечивает строительство дорог, подведение и подключение коммуникаций, — предлагает Самир Джафаров, — а девелоперы в свою очередь могли бы вкладывать сэкономленные на этих работах средства в развитие социальной инфраструктуры: строительство торговых комплексов, образовательных учреждений и пр.».

Достаточно крупными проектами, позволяющими с разумными затратами обеспечить их социальной инфраструктурой, можно считать те, что начинаются от тысячи гектаров. В таких мас-

штабных поселках стоимость того же садика для одного домовладельца получается вполне подъемной. Но подобные проекты требуют масштабных инвестиций, поэтому строительство в основном ведется на участках площадью 15–20 га. Поэтому, пока отсутствуют государственные дотации на строительство социальных объектов, застройщики бу-

не разграничена. Вместе с заданиями по развитию территорий и согласованию этих задач с инвестпрограммами естественных монополий это должно открыть дорогу созданию крупных поселков — полноценных населенных пунктов. Пока же 75–80% из примерно 150 поселков, вышедших на рынок в 2010 году, — поселки, предлагающие

Муниципальные образования с ужасом смотрят на **ИНТЕНСИВНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ** в своих районах: ведь надо развивать социальную инфраструктуру и тратить на это средства бюджета, которых **ВСЕГДА НЕ ХВАТАЕТ**

дут всеми силами стараться избавиться от этой не самой легкой ноши.

Одним из поручений, которое премьер-министр дал Минэкономразвития и Минрегионразвития, стала проработка передачи регионам права распоряжаться земельными участками свыше 10 га, собственность на которые

землю без подряда на серьезном удалении от МКАД. А если рассмотреть все предложения, которые представлены сегодня на рынке, то около 80% из них — «неживые», то есть неликвидные с завышенной ценой. «Загородка» в формате советских дач действительно в тупике. **ИИ**

Авторы: Михаил МОРОЗОВ, Элина ПЛАХТИНА

Ленинградское шоссе, связывающее две российские столицы, обязано своим рождением Петру I, повелевшему в 1706 году шотландским математиком Андрею Фарварсону и Стефану Гвину спроектировать прямой «перспективный» путь от Санкт-Петербурга до Москвы. Дорога протяженностью около 800 км строилась трудно и долго – в течение нескольких десятилетий.

ОТКРЫТИЕ ЛЕНИНГРАДКИ: КАК ВЫБИТЬ ПРОБКУ

Шоссе неоднократно подновлялось, причем каждый раз по разным причинам ремонт прерывался на долгие годы. Лишь однажды — в 70-е годы прошлого столетия — он был закончен. Вот и сегодня только упоминание о трассе вызывает ужас у большинства автомобилистов: Ленинградка — одна сплошная пробка. Очередные сообщения о том, что трасса стоит, перестали быть новостью, а вот если она вдруг едет — это уже целое событие.

Автолюбители, стоящие часами в дорожных заторах на Ленинградском шоссе, начали писать методические пособия о том, что можно делать в пробках. Шуточные советы типа «стоит заняться вышиванием, а руль использовать в качестве пяльцев» или «продать машину и купить автомобиль поближе к светофору» блекнут по сравнению с реальностью: известен как минимум один случай, когда женщина родила ребенка в машине, стоящей в пробке на Ленинградском шоссе.

А недавно Ленинградка стала причиной большого скандала, который дошел до самых высоких правительственных сфер. Помните, как этим злополучным летом на и без того малоподвижной дороге без предупреждения начались «плановые ремонтные работы»? Дорога встала намертво, в результате чего, по словам **генерального директора аэропорта «Шереметьево» Михаила Василенко**, на свои рейсы опоздали сотни человек, среди которых были и пилоты. Василенко в своем блоге обвинил тогдашнего столичного мэра Лужкова в том, что тот намеренно создал транспортный коллапс по пути в Шереметьево. Генеральный директор аэропорта связал это с тем, что в те дни



открывался новый терминал аэропорта «Внуково», который патронируют московские власти.

Глава аэропорта направил несколько обращений чиновникам с просьбой разобраться в «дискриминационном доступе к части аэропортов Московского авиационного узла». Мольбы Василенко были услышаны, и проблемой занялись лично премьер-министр Владимир Путин, вице-премьер Сергей Иванов и представители Генпрокуратуры. Понятно, что ратовал Василенко не за права рядовых граждан, «тысяч людей, простоявших в многокилометровых пробках на удручающей жаре», а за упущенные прибыли. Тогда только один «Аэрофлот» оценил ущерб, нанесенный коллапсом, в €400 тыс. в день. Тем не менее результат не заставил себя ждать: столичные власти сдались и разблокировали дорогу.

Пропускная способность Ленинградки давно стоит костью в горле не только у главы аэропорта «Шереметьево». Руководство крупнейших ретейлеров — «МЕГА» и ИКЕА — тоже не раз сетовали, что компании несут большие убытки из-за пробок на трассе.

Жалобы ретейлеров-гигантов ясны, но вот только не совсем понятно, о чем думали западные маркетологи, открывая крупнейшие ТЦ: ведь транспортная ситуация на Ленинградке уже была плачевной. Возможно ли, что бизнесмены мирового уровня, заработавшие миллиарды к моменту прихода в Россию, не понимали, к чему это в итоге приведет? Вряд ли. Хотя, как утверждает в своей книге **первый гендиректор ИКЕА в России Леннарт Дальгрэн**, так оно и было. Вот как он описывает первую встречу с послом Швеции в России Свенном Хирдманом: «Этот очень прямолинейный человек встретил меня со словами: «Так это ты у нас из ИКЕА. Тогда объясни, как же вы можете быть такими идиотами, чтобы начать строительство, не разобравшись сперва, что здесь происходит?» Единственное, что я смог ответить: «Если бы мы точно знали, что здесь происходит, нас, пожалуй, здесь бы не было». Что тут добавишь?»

Интересно, как в своих мемуарах будут оправдываться российские девелоперы, понастроившие на Ленинградском шоссе около полусотни торговых и досуговых центров,



автомобильных салонов и бесчисленное множество складских комплексов, к которым днями и ночами следуют караваны грузовых фур. И это не предел. В начале этого года на пересечении Ленинградского шоссе и МКАД, на въезде в Химки, началось возведе-

ние крупнейшего многофункционального делового центра «Кантри Парк».

А в ноябре следующего года на Ленинградском шоссе, возле поселка Черная Грязь, должен появиться первый в России аутлет-центр площадью около 40 тыс. м². Думается, что

ЭТО ЛЮБОПИТНО

Указом Петра I в 1702 году в Клину был учрежден почтовый ям: мужскому населению Клина было приказано «отправлять почтовую гоньбу» (на гербе города, утвержденном в 1781 году, изображен почтарь, трубящий в золотистый рожок). Местные ремесла стали работать на ямской промысел: появился спрос на кожи, хомуты, упряжь, колеса, распространилось кузнечное дело. Открывались лавки, постоянные дворы, склады муки, фуража, соли. До сих пор в центре Клина располагается архитектурный ансамбль XVIII-XIX веков – почтовый двор.

Пристанционный поселок Химки возник в ходе строительства железной дороги «Москва–Петербург» в 1850 году. Станция «Химская» (на тот момент она была первой от Москвы) названа по имени реки Химка. В 1939 году Химкам был присвоен статус города.

Близ Химок находилось барское поместье Апухтиных, здесь снимал дачу актер Михаил Щепкин, у которого гостили Виссарион Белинский и Александр Куприн, радовался дачной жизни Александр Герцен. Также на химкинской земле располагались имения и дачи знаменитого мецената Павла Третьякова, были владения нескольких поколений Мамонтовых, Прохоровых, Столыпиных.

По основной версии, Клин получил имя из-за своей первоначальной конфигурации: он был построен в узкой излучине реки Сестры, крепостные стены опоясывали площадь клинообразной формы, то есть город имел форму клина. Другая, менее распространенная версия гласит, что Клин назван из-за того, что был расположен между Московским княжеством и Тверским. ■

СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КВАРТИР ПО ЛЕНИНГРАДСКОМУ И ПЯТНИЦКОМУ НАПРАВЛЕНИЯМ											
Населенный пункт	Расстояние от МКАД, км	Вторичный рынок, средняя цена м ² , тыс. руб.	Новостройки, средняя цена м ² , тыс. руб.	Аренда 1-комн. кв., тыс. руб./мес.	1-комн. кв. на втор. рынке, млн руб.	2-комн. кв. на втор. рынке, млн руб.	3-комн. кв. на втор. рынке, млн руб.	1-комн. кв. в новостройках, млн руб.	2-комн. кв. в новостройках, млн руб.	3-комн. кв. в новостройках, млн руб.	Число адресов новостроек в продаже
дер. ПУТИЛКОВО	0...1	94	92	—	4,2	5,7	7,5	3,7	5,5	7,3	3
г. ХИМКИ	0...18	85	74	21	3,4	5,1	6,8	3,4	5,3	7,8	30
мкр. СХОДНЯ-ФИРСАНОВКА (Химки)	11...18	64	57	18	2,7	3,6	4,5	2,5	4,2	6,2	7
с. БРЁХОВО	18	—	54	—	—	—	—	2,4	3,3	4,3	1
ЗЕЛЕНГРАД (Москва)	18...24	101	110	17	3,7	5,2	7,2	5,8	8,2	11	1
пос. АНДРЕЕВКА	20	79	51	17	3	4,6	6,2	2	3,4	4,9	2
пос. ПОВАРОВО	34	55	52	14	1,9	3,1	4,4	2,5	3,4	4,7	2
г. СОЛНЕЧНОГОРСК	42...45	56	51	14	2,1	3,1	4,1	2,4	2,3-3,8	4,1	5
г. КЛИН	63...69	51	40	11	1,9	2,6	3,2	2,1	2,8	3,5	4
г. ВЫСОКОВСК	77	43	—	9	1,6	2,1	2,9	—	—	—	0

и эти объекты не станут последними в инфраструктурном списке Ленинградки. Понятно, что насыщенная и разнообразная инфраструктура — большой плюс и стимул для развития направления, но ведь транспортная доступность — жизненно важная необходимость. Не сможет первое функционировать без второго — любому ясно. Но, похоже, чувство меры и разум отказали и чиновникам, раздающим разрешения на строительство этих объектов, и девелоперам, идущим за этими самыми разрешениями, — алчность превыше всего.

Запустить Ленинградку, возможно, удастся новому мэру Москвы Сергею Собянину, который назвал нормализацию транспортной ситуации в числе приоритетных задач. Ретейлеры, логисты, девелоперы и, конечно, аэропорт «Шереметьево» возлагают на это большие надежды. Именно с улучшением транспортной ситуации на Ленинградке эксперты рынка недвижимости связывают ее дальнейшее развитие. Сделают дорогу — загородный рынок начнет расти, не сделают — останется на прежнем уровне или еще больше просядет на фоне других развивающихся направлений.

Сегодня на загородном рынке Ленинградского направления по отмеченным выше причинам дела идут не самым лучшим образом. По оценкам **управляющего директора де-**

партаменты жилой недвижимости компании Blackwood Тимура Сайфутдинова, на Ленинградку приходится не более 5% спроса и около 1% предложения всего загородного рынка Подмосковья.

«В целом Ленинградское шоссе является направлением, где наиболее развито многоэтажное жилое строительство. Объясняется это наличием нескольких крупных городов-спутников, которые активно развиваются, и относительно невысокой популярностью данного направления для загородной недвижимости по причине высокой загруженности», — поясняет эксперт.

Вторым по объему предложения сегментом жилой недвижимости на Ленинградке, по словам Тимура Сайфутдинова, являются таунхаусы — на этом направлении представлено несколько крупных поселков: «Олимпийская деревня Новогорск» (2 км от МКАД, 120 таунхаусов), «Маленькая Шотландия» (14 км, 682 таунхауса), «Ивакино-Покровское» (11 км, 287 таунхаусов), «Новая Пальмира» (1,5 км, 232 таунхауса).

Также на данном направлении есть несколько поселков со смешанной застройкой, предлагающих как коттеджи, так и таунхаусы: «Фэмели Клуб», «Старбеево», «Эдем», «Удачное», «Елино» и др.

Разумеется, такой тренд последних нескольких лет, как вывод на рынок участков без подряда, не обошел и Ленинградское шоссе. Согласно базе данных корпорации «Инком», из всех предложений, расположенных на этом направлении, четыре поселка предлагают участки без подряда: Istra Village, «Светлый берег», «Мой берег» и «Московское море».

Большинство объектов загородного жилья по Ленинградке, по оценкам специалистов, относится к экономсегменту. Дома в высоком ценовом сегменте реализуются в нескольких поселках, расположенных у «большой воды»: «Раздолье», «Завидово», «Конаково Ривер Клуб» и т.д. Однако все они расположены уже не в Московской области, а в соседней Тверской — за 100-м км, где и начинается «большая вода» (реки Шоша, Волга, Ивановское водохранилище). «В основном поселки, которые возводятся по Ленинградскому шоссе на таком удалении от МКАД, рассчитаны на любителей водных видов спорта и развле-

ЗОЛОТАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

«РУСЬ»

Число участков.....46
Общая площадь территории.....12 га

Информация: Симферопольское ш., 55 км. Дома из оцилиндрованного бревна, площ. от 160 до 220 м². Все коммуникации, прекрасные видовые характеристики на Давидову Пустынь. Дома «под ключ». Стоимость — от 7,5 млн руб. Рядом лес, река Лопасня. Поселок охраняется.



+7 (910) 490-06-25

чений. Как правило, в них обязательно есть яхт-клубы, эллинги, сервис для яхт и катеров», — комментирует **исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова.**

Именно там выставлены на продажу дома с самыми большими ценниками. По словам **руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова,** самое дорогое предложение в организованном коттеджном поселке по Ленинградскому шоссе — дом площадью 280 м² на участке 17,5 соток в поселке «Раздолье» (44,8 млн руб.). Что касается самого доступного предложения, то это участок 9,9 соток в поселке Istra Village в 50 км от МКАД стоимостью 2 млн руб.

Развит по Ленинградскому направлению и сегмент неорганизованной коттеджной застройки. В базе корпорации «Инком» в этом сегменте находится 295 объектов, 195 из которых — загородные дома с участком, остальные — только земля.

Минимальная стоимость дома в сегменте неорганизованного коттеджного строительства, по данным «Инкома», составляет 0,8 млн руб. — это дом 58 м² в поселке Конаково в 120 км от Москвы. Наиболее дорогой коттедж (580 м²) вне организованного поселка — 119,6 млн руб. — расположен в Старбееве в 5 км от Москвы на участке 27 соток.

«Особенно интересны инвесторам земли, находящиеся вблизи от проектируемых съездов с магистрали, за Шереметьево-1. Этот район в скором времени обзаведется обширной инфраструктурой: магазинами, объектами социальной инфраструктуры, — всем, что необходимо для постоянного проживания за городом. Поэтому логично ожидать повышения цен в этом районе. При благоприятном развитии рынка удорожание способно достигнуть 30%», — добавляет Дмитрий Таганов.

Но это, надо признать, скорее исключение, нежели правило. В целом рынку Ленинградки эксперты не предсказывают не то что светлого будущего, но и вообще какого-либо роста цен. От кризиса рынок оправляется очень медленными темпами. В нынешнем году, по словам **коммерческого директора компании 11 Invest Самира Джафарова,**



на рынок загородной недвижимости Ленинградского направления вышел лишь один проект — поселок эконом-класса «Сергеевка», расположенный

в 55 км от МКАД, предлагающий земельные участки без подряда. Интересно, что аналогичные выводы можно сделать и в отношении рынка новостроек Ленинградского направле-

Именно с улучшением транспортной ситуации на Ленинградке эксперты связывают ее развитие. Сделают дорогу – загородный рынок начнет расти, не сделают – останется на прежнем уровне или просядет

в 55 км от МКАД, предлагающий земельные участки без подряда.

Интересно, что аналогичные выводы можно сделать и в отношении рынка новостроек Ленинградского направле-

ния. Два основных ареала нового строительства — Химки и Зеленоград, выбор в которых и по сей день достаточно велик, а вот спрос с каждым годом уменьшается. Ведь если ранее у покупателей новостроек в Химках не было иного выбора: другие города в пятикилометровой зоне от МКАД застраивались отнюдь не так активно, то теперь



у них появились достойнейшие конкуренты — в первую очередь по южным и восточным направлениям. И они здорово выигрывают у Химок по основным показателям — транспортной до-

ступности и цене, которая ниже химкинской в среднем на 15%.

Мода на Зеленоград прошла вместе с важностью московской прописки, являвшейся его главным конкурент-

ным преимуществом. Поэтому прогнозы по развитию ценовой ситуации на рынке новостроек Ленинградского направления для инвесторов на сегодняшний день неутешительны: риэлторы ждут снижения цен на 10–15% уже в ближайшее время, считая, что именно подобная политика вновь возродит интерес к новостройкам, строящимся в этих городах.

Тем не менее девелоперы не теряют оптимизма и надеются, что головная боль Ленинградки — транспортная проблема — все же будет решена, пусть и не так скоро.

«Ленинградское шоссе — очень перспективная трасса, имеет огромный потенциал роста. Именно Ленинградское шоссе через пять-десять лет имеет шансы быть по-настоящему «едущим», — считает директор по развитию компании Good Wood Александр Дубовенко. — С решением транспортной проблемы оживут курорты на Селигере и Волге».

Улучшение дорожной ситуации, по мнению специалиста, сыграет на руку и ближайшему соседу Ленинградки — Пятницкому шоссе, которое сейчас страдает от многочисленных фур, заполонивших небольшую трассу в попытках объехать Ленинградку. «Уже сегодня Пятницкое шоссе стало третьим по престижу шоссе после Новой Риги и Рублевки. А если говорить про северные направления, то это однозначно шоссе номер один, существенно превосходящее Ленинградку, Дмитровку, Ярославку, Волоколамку», — уверен Александр Дубовенко.

Однако не лучшая транспортная ситуация (до границы Москвы шоссе восьмиполосное, после пересечения границы быстро сужается до двух полос, к тому же трасса проходит через жилой район Митино) не позволяет трассе в полной мере использовать свой потенциал и встать в один ряд с традиционными лидерами. Инфраструктура на Пятницком шоссе не так развита, как на соседней Ленинградке. Практически вся она — от торговой и социальной до развлекательной — сосредоточена в Митине, Зеленограде и Солнечногорске.

«Выехав из Митина, на Пятницком шоссе сложно купить самое необходимое — продукты, лекарства, так как даже самых маленьких торговых палаток у дороги здесь очень мало. Водить

ЭТО ЛЮБОПИТНО

Петр Чайковский с 1885 года постоянно жил в окрестностях города Клина — в селах Майданово и Фроловское. Здесь написаны «Пиковая дама», 5-я и 6-я симфонии, балеты «Спящая красавица» и «Щелкунчик». В 1892 году великий композитор переехал в Клин. В городе также жили и работали изобретатель радио А. Попов, художник В. Васнецов, писатель А. Гайдар, скульптор В. Мухомин.

Клинский уезд Подмосковья с XIX века был знаменит своим стеклодувным ремеслом. В 1848 году князь Александр Меншиков открыл в своем имении Александрово стекольный завод на три печи для производства ламп, бутылок, изделий из цветного стекла. Когда в России появился обычай наряжать новогоднюю елку не только подарками, но и игрушками из картона, ваты и стекла, на этом же заводе начали выдувать и елочные украшения. Функционирующее с 70-х годов прошлого века объединение «Елочка» в настоящее время является старейшим из действующих предприятий по выпуску елочных украшений в России.

История происхождения названия поселка Солнечная Гора такова. Екатерина II, подъезжая рано утром к селению, увидела, как из-за горы встает солнце и воскликнула: «Боже, какая солнечная гора!» Солнечная Гора стала второй почтовой станцией (с путевым дворцом) на Петербургском тракте по пути из Москвы в Санкт-Петербург.

Село Высоково было названо так потому, что находится на возвышенности — на высоте около 220 м над уровнем моря. С середины XIX века здесь функционировала ткацкая мануфактура. В 1928 году село было преобразовано в рабочий поселок Высоковский, которому в 1940 году был присвоен статус города. ■

ребенка в школу или детский сад также придется в Митино, Зеленоград или Солнечногорск. Приемлемый уровень инфраструктуры на сегодняшний день предлагается только в Истринском районе. Здесь находится большинство аптек, магазинов, частная гимназия», — рассказывает Дмитрий Таганов.

Однако отсутствие инфраструктуры может рассматриваться и как преимущество. Например, на Пятницком шоссе нет логистических центров, как на соседней Ленинградке. Более развита инфраструктура для отдыха: тут расположены санатории «Отрадное», «Энергия», «Лесное озеро». В окрестностях Истры находится множество домов отдыха и турбаз.

Хорошая экология, красивые пейзажи (березовые рощи чередуются со смешанными лесами, протекают небольшие реки: Синичка, Банька, Горетовка, Песочная) и выход к Истринскому водохранилищу создают отличные предпосылки для развития загородного рынка недвижимости по данному направлению. Но пока здесь, по данным Blackwood, сосредото-

чено не более 2% предложения всего загородного рынка.

Согласно данным базы корпорации «Инком», в сегменте организованного коттеджного строительства на Пятницком шоссе в активной продаже даже находится шесть коттеджных поселков. Во всех поселках предла-

Самое дорогое предложение в организованном коттеджном поселке по Ленинградскому шоссе – дом площадью 280 м² на участке 17,5 соток в поселке «Раздолье» (44,8 млн руб.)

гаются как участки без подряда, так и готовые коттеджи. Объект с минимальной стоимостью (1,5 млн руб.) — участок без подряда размером 8 соток в поселке «Дарна» в 36 км от Москвы. Максимальная стоимость составляет 51,6 млн руб. — столько стоит домовладение в поселке «Акватория Истры» в 45 км от Москвы площадью 400 м² на участке 66 соток.

На вторичном рынке Пятницкого направления представлено 198 объек-

тов. 103 из них — участки без подряда, 84 — коттеджи, 11 — таунхаусы.

Пятницкое шоссе имеет одну ярко выраженную особенность: оно наиболее развито на близком удалении от МКАД (тут представлено несколько крупных проектов таунхаусов: арендный поселок «Росинка» и поселок та-

унхаусов «Ангелово») и в районе Истринского водохранилища. При этом многие поселки Пятницкого шоссе позиционируются девелоперами как расположенные на Новорижском шоссе, пропускная способность которого гораздо выше. Естественно, ситуация изменится с улучшением транспортной ситуация, а пока девелоперам остается лишь ждать, надеяться на лучшее и скрывать истинное расположение своих поселков. **ИИ**

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА



Юрий СЛАВИНСКИЙ,
руководитель проектов «Велес Капитал Девелопмент»

Светлое будущее Ленинградского направления омрачается двумя факторами: многочасовыми пробками и аэропортом «Шереметьево». Строительство скоростной трассы «Москва—Санкт-Петербург» и стремление нового руководства Москвы сотрудничать в этом вопросе с областью и федеральной властью, возможно, в будущем помогут избавиться от пробок. В любом случае, это шоссе останется главной транспортной артерией, связывающей Москву и Питер, поэтому появление по этому направлению элитного жилья маловероятно. Исключением может стать Новогорск и его окрестности.

Как и сейчас, в окрестностях Химок и вдоль Ленинградского шоссе будут преобладать поселки недо-

рогих таунхаусов и коттеджей для среднего класса — таунхаус по цене «двушки». Многоэтажная застройка экономкласса выплеснулась из Химок в Сходню, Новоподрезково, Молжаниново и т. д. Другой центр многоэтажного строительства — Зеленоград и его окрестности. Хоть и 20 км от МКАД, но это Москва. Стоит ждать появления в Зеленограде поселков смешанного типа, где наряду с таунхаусами и коттеджами будут продаваться квартиры в малоэтажной застройке.

Еще одним центром притяжения будет озеро Сенеж, которое по меркам Подмосковья является крупным водоемом. Наверняка тут появятся коттеджные поселки, рекламной «фишкой» которых станет «непосредственная близость к жемчужине Подмосковья — озеру Сенеж», хотя реальное расстояние до воды может составлять 10 км и более. Приз в конце пути — Завидово и Волга. Еще есть где разгуляться девелоперам.

Коммерческая недвижимость тоже будет развиваться очень активно. Это, прежде всего, район Шереметьева, а также придорожный сервис, логистика. Огромный потенциал заложен в районах, где пройдет будущая трасса, которая даст новый толчок развитию инфраструктуры.

Пятницкое шоссе, соединяющее Москву с Истринским водохранилищем, всегда было очень привлекательным для девелоперов. Низкая про-

пускная способность шоссе, отсутствие железных дорог и крупной промышленности, большие лесные массивы позволили уберечь «Пятницу» от массовой застройки, что положительно отразилось на экологии и, как следствие, привлекло инвесторов, «лихо» застроивших шоссе коттеджами и таунхаусами. Еще в девяностые годы здесь появились одни из первых в Подмосковье поселки «Росинка» и «Рождествено», а затем и другие поселки как премиум, так и бизнес-класса. Этот процесс не останавливается и сейчас.

Высокая концентрация застройки наблюдается и в районе Истринского водохранилища. Сейчас там возведены дома на любой вкус, но далеко не любой кошелек. Свободного доступа к воде почти не осталось, но это не остужает пыл девелоперов, потому что Истра — это модно и престижно, а значит, ликвидно.

Не думаю, что долгожданное метро окажет серьезное влияние на развитие индивидуальной и малоэтажной застройки вблизи Митина. Хуже другое: если появление метро скажется на появлении районов массовой застройки (как например в Марьино). Это существенно ухудшит транспортную доступность и так испытывающего немалые проблемы Пятницкого шоссе. Поэтому хочется верить, что дальнейшее развитие этого направления будет связано с реконструкцией шоссе. **■**

НОВОСТРОЙКИ ЛЕНИНГРАДСКОГО И ПЯТНИЦКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Адрес, название ЖК	Тип дома*	Этажность	Срок ввода	Типы кв-р (число комнат)	Метраж кв-р, мин.-макс., м ²	Мин. цена квартир (млн руб.)	Макс. цена квартир (млн руб.)	Средняя цена м ² (тыс. руб.)
ЗЕЛЕНОГРАД (Москва)								
Мкр. 5А (МЖК), корп. 560	М-К	17	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3, 5	53-196	5,83	21,56	110
г. КЛИН								
60 лет Комсомола ул., вл. 2 (Южный р-н)	М-К	17	III кв. 2011 г.	1, 2, 3	41-105	Скоро в продаже!	–	–
Бородинский пр., 17А, ЖК «Бородинский сад»	М-К	10	I кв. 2013 г.	1, 2, 3	52-133	1,995	4,655	40
Менделеева ул./Дзержинского ул./Балакирева М. ул., корп. А, Б, В	М-К	17	III кв. 2011 г.	1, 2, 3	51-87	2,101	3,017	35
Чайковского ул., 60А	М-К	10-16	Сдан	1, 2, 3	40-72	2,4	3,2	46
КЛИНСКИЙ район								
Праслово дер., ЖК «Праслово поле»	К-М	3-4	IV кв. 2012 г.	1, 2, 3	В продаже с февраля 2011 г.			
КРАСНОГОРСКИЙ район								
Путилково дер., Братцевская ул., ЖК «Романтика», корп. 8, 9, 10, 11	М-К, П	17, 18, 20, 24	Сданы	1, 2	38-70	4,5	4,9	106,5
Путилково дер., Садовая ул., 53, ЖК «Дом на Садовой», 2-я очередь	М-К	17	I кв. 2012 г.	1, 2, 3, 5	42-65	3,037	4,708	73
Путилково дер., Садовая ул., корп. 19 А, Б	П	17	Сдан	1, 3	38-85	3,6	6	82
г. СОЛНЕЧНОГОРСК								
Драгунского ул., 24, ЖК «Сенеж»	М-К	15-17	Сдан	1, 2, 3, 4	64-190	5,3	9,9	57
Красная ул./Баранова ул., мкр. 1, ЖК «Таисия», корп. 1	М-К	23	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3	52-100	3,12	6	60
Красная ул./Баранова ул., мкр. 1, ЖК «Таисия», корп. 2, 3, 4	М-К	23	2012 г.	1, 2, 3	–	Скоро в продаже!	–	–
Ленинградская ул., 14, корп. 1, ЖК «Солнечный сад»	К	12	Сдан	1, 2	41-63	2,407	3,671	58
Рекинцо-2 мкр., ЖК «Молодежный», корп. 7, 8	П	10-12-14	2011 г.	1, 2, 3	43-94	1,724	4,212	44
Рекинцо-2 мкр., Молодежная ул., Молодежный пр., 1, ЖК «Молодежный» (строит. адрес: корп. К-5, К-6)	П	10-12-14	Сданы	1, 2, 3	45-96	2,4	3,84	49
СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ район								
Андреевка пос., ЖК «Андреевская Ривьера»	П-К	15-16-17	III кв. 2012 г.	1, 2, 3, 5	41-141	1,847	5,916	48
Андреевка пос., ЖК «Андреевский квартал», корп. 2, 7	П	12-14-16-17	2012 г.	1, 2, 3	47-103	2,48	5,225	54
Брехово с., ЖК «Пятница», корп. 2, 3, 5, 6, 7, 8	П	10-17	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3	39-84	2,273	4,252	57
Жилино дер., ЖК «12 месяцев EcoLife»	М-К	3	III кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4	22-110	0,939	3,949	42
Жуково пос., ЖК «Жуково»	М-К	13-17	2012 г.	1, 2, 3	43-80	–	–	40
Поварово пос., мкр. Локомотивный, корп. 1, 2	М-К	9	2010 г.	1, 2, 3	47-90	2,5	4,7	53
Поварово пос., Школьная ул., 10, ЖК «Конструктор»	К	5	Сдан	2, 3	65-97	3,2	4,7	51
Подolino дер., ЖК «Wellton Park Новая Сходня»	М-К	9-17	2012-2013 гг.	1, 2, 3	30-62	2	3,41	63
Радумля пос. (Пешковское с. п.), 15	К	9	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3, 4	38-84	2	3,5	51,6
Шемякино с., ЖК «Шемякинский дворик»	М	3+мансарда	I кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4	30-150	0,84	6,3	33
Юрлово дер. (Кутузовское с. п.), Пятницкая ул., 18, 19	М-К	2+мансарда	2010 г.	1, 2, 3, 4	40-123	1,5	2,97	38
г. ХИМКИ								
8-го Марта ул./Грушина Акад. ул./Чернышевского ул., ЖК «Лобаново-2»	П-К	9-11-15-17	Сдан в 2010 г.	1, 2, 3	44-88	3,5	6,135	79
8-го Марта ул./Грушина Акад. ул./Чернышевского ул., ЖК «Лобаново-4»	М-К	11-13-17	III кв. 2011 г.	1, 2, 3	44-108	2,84	5,94	60
8-го Марта ул., мкр. Лобаново, ЖК «Ира»	М-К	9	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	49-123	3,456	11,859	84
Бабакина ул., мкр. 2Б, ЖК «Домик у леса»	М-К	23-25	II кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4	43-131	3,88	7,575	82,5
Ватутина ул., вл. 9, ЖК «Васко да Гама», корп. 1, 2	М-К	17-25	IV кв. 2012 г., 2013 г. (две очереди)	1, 2, 3, 4	41-160	Скоро в продаже!	–	–
Глушко Акад. ул., 2 (строит. адрес: Бурденко ул., корп. 7)	П	17	Сдан	1, 2, 3	52-98	4,9	7,35	83
Калинина ул./Спартаковская ул./Осипенко ул./Московская ул., ЖК «12-й квартал», корп. А	М-К	12-20-25	2010-2011 гг.	1, 2, 3	44-119	4,5	8,3	94

При подборе вариантов использована информация о новостройках из базы данных Интернет-портала 1dom.ru — Первый о новостройках.

Адрес, название ЖК	Тип дома*	Этажность	Срок ввода	Типы кв-р (число комнат)	Метраж кв-р, мин.-макс., м ²	Мин. цена квартир (млн руб.)	Макс. цена квартир (млн руб.)	Средняя цена м ² (тыс. руб.)
Калинина ул./Спартакоская ул./Осипенко ул./Московская ул., ЖК «12-й квартал», корп. Б	М-К	25	IV кв. 2012 г.	1, 2, 3	44-117	3,6	8,42	76.6
Калинина ул./Спартакоская ул./Осипенко ул./Московская ул., ЖК «12-й квартал», корп. В	М-К	25	III кв. 2014 г.	1, 2, 3	—	Скоро в продаже!	—	—
Клязьма-Старбеево мкр., ЖК «Ивакино-Покровское»	Т	3	Сданы	3, 4, 5	156-195	9,05	11,31	58
Клязьма-Старбеево мкр., Ивакино кв-л, ЖК «Берег», 2, 4, 6, 8, 10	К	6, 7	I-II кв. 2012 г.	1, 2, 3, 4	53-159	В продаже с января 2011 г.	—	—
Клязьма-Старбеево мкр., Ивакино кв-л, ЖК «Берег», 3, 5, 7, 11	К	6, 7	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3, 4	57-158	4,105	7,49	69
Клязьма-Старбеево мкр., Ивакино кв-л, ЖК «Свистуха», корп. 1, 2, 3, 4	К	4, 5	IV кв. 2014 г.	1, 2, 3, 4	56-327	Скоро в продаже!	—	—
Левобережный мкр., ЖК «Левый берег», Совхозная ул., корп. 3, 5, 7	М-К	25	Сдан	1, 2, 3	40-93	4,7	9,2	91
Левобережный мкр., ЖК «Левый берег», Совхозная ул., корп. 4	М-К	25	2010 г.	1, 2	42-67	3,2	4,726	71
Левобережный мкр., ЖК «Левый берег», Совхозная ул., корп. 11, 12, 17	П	17, 25	2010 г.	1, 2, 3, 4	41-90	2,5	5,1	60
Левобережный мкр., ЖК «Левый берег», корп. 13, 14, 15	М-К	38	2012-2013 гг.	1, 2, 3	—	Скоро в продаже!	—	—
Новогорск мкр., ЖК «Олимпийская деревня Новогорск»	М-К	5	II кв. 2011 г.	1, 2, 3	62-144	7,81	24,48	148
Новокуркино, мкр. 7, корп. 16	П	22-25	Сдан	1, 3	42-81	3,507	6,763	83.5
Новокуркино, мкр. 7, корп. 20А, 21, 21А	П	23	2011 г.	1, 2, 3, 4	42-108	3,234	7,05	70
Панфилова ул., мкр. 2А	М-К	13-25	2011 г.	1, 2, 3	45-127	4,05	9,45	78.3
Панфилова ул./74-й км МКАД, ЖК «Александр Великий»	М-К	22-27-36	2011 г.	Апартаменты	—	Скоро в продаже!	—	—
Подрезково мкр., Железнодорожная ул., 2	М-К	17-20	Сдан	1, 2, 3	37-97	2,92	6,344	69.6
Подрезково мкр., Новозаводская ул., 10, 11, 12 (строит. адреса: корп. 1, 2, 3)	П	15-17	Сданы	2, 3	62-101	3,095	4,54	47
СХОДНЯ мкр., Дачный 2-й пер., квартал 3, корп. 1, 2, ЖК «Вишневы» (Чапаевский 1-й пер./Некрасова ул.)	М-К	17-19	2010 г., II кв. 2011 г. (две очереди)	1, 2, 3	42-119	2,548	6,178	55
СХОДНЯ мкр., квартал 7, корп. 15, ЖК «Мишуринский квартал»	П-К	17	III кв. 2010 г.	1, 2, 3	41-125	2,56	6,375	57
СХОДНЯ мкр., Ленина ул., 33, ЖК «Старосходненский»	М-К	17	III кв. 2012 г.	1, 2, 3	—	В продаже с января 2011 г.	—	—
СХОДНЯ мкр., Микояна ул., ЖК «Шалыпинская усадьба», корп. 1-8	М-К	3-4-5	I кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4, 5	41-151	3,213	9,795	71.2
СХОДНЯ мкр., Овражная ул., вл. 22, ЖК «Новосходненский», 1-я очередь: корп. 3, 6, 7, 8, 9, 10	М-К	4-7-10	IV кв. 2012 г.	1, 2, 3	25-70	1,5	3,5	55
СХОДНЯ мкр., Папанина ул., 38, ЖК «Зеленый остров», корп. 1, корп. 2	М-К	9	IV кв. 2010 г.	2	72-78	3,748	4,101	52
СХОДНЯ мкр., Чапаевский 2-й пер., 4, 6 (строит.адрес: квартал 3, Чапаева ул., корп. 6, корп. 7)	П-К	15-17	Сдан	3	90-100	4,95	5,5	55
ФИРСАНОВКА мкр., Речная ул.	М-К	3	2011 г.	1, 2, 3, 4	41-116	1,65	4,5	39.5
Энгельса ул., корп. 8	К	14-16	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	45-180	3,6	7,09	82
Юбилейный р-н, мкр. 1А, корп. 4 (Горшина ул., 2)	П	25	Сдан	1, 3	43-84	4,2	6,55	85
Юбилейный р-н, мкр. 1А, корп. 7, 7А (Горшина ул., 3, корп. 1)	П	23	Сдан	1, 2, 3, 4	43-44	4,233	4,281	98
Юбилейный р-н, мкр. 1А, корп. 3 (Горшина ул., 1)	П	25	Сдан	1, 2, 3	43-84	3,89	6,53	96
Юнатов ул., ЖК «Правый берег»	М-К	3-4	II кв. 2011 г., IV кв. 2011 г. (две очереди)	1, 2	26-69	2,296	5,334	92

* Типы домов: К – кирпичный, К-М – каркасно-модульный, М – монолитный, М-К – монолитно-кирпичный, П – панельный, П-К – панельно-кирпичный, Т – таунхаус

ВНИМАНИЕ!

В следующем номере читайте обзор новостроек Новорижского направления

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ЛЕНИНГРАДСКОГО И ПЯТНИЦКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений, м ²	Площадь участков, сот.	Мин. цена, руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
ЛЕНИНГРАДСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ							
Альпийские горки	35	61	–	9-45	1,6	участки без подряда	Практически всю территорию занимает вековой хвойный лес. Максимальная транспортная доступность и развитая инфраструктура
Волга-Волга	170	89	110-390	14-60	1,8	участки с подрядом и без	Близость «большой воды» в коттеджном поселке привлекает не только любителей водных видов спорта, но и поклонников рыбалки
Дудкино	35	167	140-700	12-18	1,32	участки без подряда	Эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения обеспечивает некоммерческое партнерство
Елинская слобода	17	40	140-230	2-20	–	коттеджи, таунхаусы	Центральные коммуникации. Возможность установки телефона и подключения Интернета
Зеленые холмы, ЖК	7	35	140-700	1-2	14	таунхаусы, квартиры	На территории комплекса располагается детская площадка, прогулочная зона и административный центр со службой эксплуатации
Ивакино-Покровское	11	278	155-195	1	9,3	таунхаусы	«Ивакино-Покровское» как две капли воды похож на исторический центр ряда западноевропейских городов
Конаково Ривер Клуб	125	170	200-300	10-300	18	участки с подрядом	По Вашему желанию дом будет убран, территория приведена в порядок, вещи – постираны, продукты – доставлены
Маленькая Шотландия	14	682	164-213	2-7	7,1	таунхаусы	Место для волейбольной площадки, футбольного поля, теннисного корта, детских площадок и гостевой парковки, пруд
Мой берег	19	57	–	11-25	2,8	участки без подряда	Дополнительно оплачивается 0,9 млн руб. за инженерный пакет
Морозов	18	88	–	10-20	2,4	участки с подрядом и без	Поселок с двух сторон окружен густым еловым лесом
Московское море	97	90	100-300	15-50	2,3	участки с подрядом и без	Яхт-клуб возле дома – несомненное преимущество для любителей морских прогулок
Новогорск-7	7	183	–	18-23	18	участки без подряда	Вид разрешенного использования земель – «для размещения коттеджной застройки, зон отдыха и благоустройства»
Олимпийская деревня Новогорск, ЖК	2	170	60-345	2,5-5,5	7	таунхаусы, квартиры	Уникальная спортивно-образовательная инфраструктура «Олимпийской деревни Новогорск» для спортивной подготовки детей и взрослых
Раздолье	120	30	280-367	19-54	37	коттеджи	Поселок расположен на берегу Ивановского водохранилища вблизи национального парка «Завидово»
Славич	17	33	160-700	6-26	15	коттеджи, дуплексы	Закрытый охраняемый коттеджный поселок расположен в окружении хвойного лесного массива с перепадом высот более 20 м
Старвиль	7	60	277-546	4-20	22,6	коттеджи, таунхаусы	Единая архитектура коттеджей и эксклюзивных таунхаусов в стиле ар деко
Удача	12	19	155-200	2-7	9	таунхаусы	Центральные коммуникации: артезианская скважина (105 м), магистральный газ, электричество (6 кВт – возможно увеличение), канализация
Фирсановка Life	14	124	147-193	2-3	10	таунхаусы	Все дома выполнены в едином архитектурном стиле и напоминают небольшой европейский городок
Фэмилы Клуб	12	350	124-338	4-15	8	коттеджи, таунхаусы	Устанавливается индивидуальное газовое оборудование мощностью 20–40 кВт, обеспечивающее горячее водоснабжение и отопление
Эдельвейс	27	24	250-360	10	15	коттеджи	Небольшой клубный поселок для постоянно живущих за городом семей с детьми
ПЯТНИЦКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ							
12 месяцев ЭкоLife	25	299	20-156	1-4	0,99	таунхаусы, квартиры	Палисадник, личный гараж, место для парковки автомобиля. Срок сдачи поселка – конец 2011 года
Нонка № 1. Загородный комплекс на Истре	43	25	330-510	17-40	4,9	участки с подрядом	Территория разбита на береговые линии и участки. Поселок расположен на полуострове, окруженном Истринским водохранилищем
Poluostrov	47	84	200-350	10-38	3,1	участки с подрядом и без	При покупке участка в экопоселке ландшафтный дизайн в подарок
Акватория Истры	48	230	125-649	18-45	6,8	участки с подрядом и без, коттеджи	По периметру общего забора будет установлено круглосуточное наблюдение с помощью телекамер, собственная служба безопасности
Ангелово	0,5	650	193-553	2-9	37	таунхаусы	Поселок находится в 500 м от Москвы (р-н Митино) – 5 мин от метро

При подборе вариантов использована информация из базы данных интернет-портала Vseposelki.ru — Все коттеджные поселки.

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений, м ²	Площадь участков, сот.	Мин. цена, руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
Гринвич	34	81	202-490	2-40	10,5	коттеджи, таунхаусы, квартиры	Кафе-бар с возможностью доставки еды по предварительному заказу, аптечный пункт, пункт приема химчистки и прачечной, супермаркет
Духанино-2	36	119	210-300	8-18	13,9	коттеджи	В 3 км от поселка проходит трасса А-107 (ЦКАД), обеспечивающая удобный путь с Новорижского, Волоколамского и Пятницкого шоссе
Истра-град	55	70	218-305	13-77	5	участки без подряда, коттеджи	Хорошая транспортная доступность благодаря близкому расположению сразу трех шоссе – Пятницкого, Новорижского и Ленинградского
Истра-лэнд	45	40	209-367	15-31	14	коттеджи	Непосредственно около поселка на берегу водохранилища «Истра-лэнд» расположена зона отдыха «Лесные дали»
Маленькие бережки	47	24	143-199	8-10	6,6	коттеджи	Дома продаются под внутреннюю отделку: черновые полы, черновая лестница, разводка отопления, электроснабжение – до счетчика
Николо-Пятницкое	15	241	–	6-13	2,7	участки без подряда	В продаже осталось несколько участков. Вторая очередь – участки с подрядом от 0,32 до 0,48 млн руб. за сотку
Новое Бакеево	24	83	240-330	10-18	12,6	коттеджи	Единый архитектурный стиль, развитая инфраструктура городского уровня, детские и спортивные площадки, бульвар, лесопарковая зона
Якиманский залив	50	16	170-356	13-19	5	участки с подрядом и без	Экологически чистое место в пяти минутах ходьбы от Истринского водохранилища. Подъезд – по Ленинградскому или Пятницкому шоссе

ВНИМАНИЕ!

В следующем номере читайте обзор коттеджных поселков Новорижского направления

Что пользуется большим спросом:
коттеджи или участки без подряда?

Самые свежие тенденции
загородного рынка
ежедневно на **IRN.RU**

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
ИРН.RU НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОРТАЛ ПО НЕДВИЖИМОСТИ **IRN.RU**

Недвижимость Аналитика Калькуляторы Статьи Новости Мероприятия Услуги Энциклопедия ИРН
Новостройки Квартиры Ипотека Аренда Элитка Коттеджи Земля Зарубежье Регионы Офисы Склады Отели ТРЦ

ВЫСОКИЕ ЦЕЛИ ДОНАЛЬДА ТРАМПА



Автор: Анна СЕМИНА

История успеха будущего миллиардера нестандартна и не вписывается в привычные рамки. Дональд не появился на свет в бедной семье, не мечтал всю жизнь вырваться из нищеты, и уж точно не было никакого случайного события, перевернувшего всю его жизнь и подсказавшего начать бизнес в строительной сфере. Трамп родился в семье миллионера, строительного магната из Нью-Йорка. Его отец Фред Трамп занимался обустройством жилых зданий в городе и благодаря аккуратному и жесткому подходу к делу сумел заработать состояние \$20 млн. А Дональд впоследствии это состояние приумножил, превратив свою семью в клан миллиардеров.

»» ПЕРВЫЕ ШАГИ

Стать строителем Трамп мечтал с самого детства. Он с удовольствием посещал вместе с отцом строительные площадки, а свой первый дом соорудил в шесть лет, взяв конструктор у старшего брата.

Отточить задатки прирожденного лидера Дональду помогла Нью-Йоркская военная академия, в которую 13-летнего юношу отправили родители в надежде хоть как-то умерить его невероятную активность. Жесткая военная среда привела в порядок неуправляемый характер Трампа-младшего, научила его ставить четкие цели и показала, как надо выживать среди конкурентов. После академии он поступил в колледж Фордэм, а через два года — в Университет финансов и торговли штата Пенсильвания. Дональд сильно отличался от других студентов: не пил, не курил, не посещал вечеринки и почти не общался с девушками. Уже тогда он мечтал организовать собственный бизнес и на пустяки не отвлекался.

Окончив университет, Дональд Трамп начал работать в компании своего отца. И одним из первых проектов, в которых он принял участие, стала покупка обанкротившегося квартала из 1200 квартир в городе Цинциннати. Работу компании Фреда Трампа полностью профинансировало государство, причем размер финансирования даже превысил стоимость проекта. Уже через год комплекс Swifton Village, купленный за \$6 млн, был продан со 100%-ной прибылью.

Некоторое время Дональд занимался достаточно рутинными проектами,



одновременно наработывая нужные связи и внимательно изучая архитектуру Нью-Йорка. Работая с отцом, он начал понимать, что тот не стремится покорять вершины бизнеса. Фред Трамп отдавал предпочтение проектам, рассчитанным на средние слои

ходила в ужасном состоянии, однако Трамп не только обязался полностью восстановить ее, но и получил от банков кредит на \$70 млн, а от властей — 40-летнюю налоговую скидку. Именно в это время компания Hyatt Hotel Corporation начала поиск места в цен-

Дать зданию **собственное имя** стало удачным ходом. Пресса посмеивалась над Дональдом, говоря, что он возводит себе памятники. Но Трамп понимал: **если сделать из имени бренд**, под него дадут любые кредиты

общества, получая поддержку со стороны городских властей в виде сниженных налогов. Это не устраивало амбициозного Дональда, осознавшего, что настоящие деньги принесет только работа с богатыми людьми, не привыкшими экономить.

В 1971 году молодой Трамп переехал на Манхэттен, где воочию убедился в огромных экономических возможностях города и перспективности крупных проектов, которые гарантировали высокую прибыль. Но начать Дональд решил с малого.

»» БРЕНД ИМЕНИ СЕБЯ

Первую самостоятельную сделку Трамп провел в 1974 году. Взяв у отца подъемный капитал, он выкупил у обанкротившейся железнодорожной компании обветшавший отель, примыкавший к вокзалу «Гранд Централ». Гостиница Commodore на-

тре Нью-Йорка под отель, и Дональд не замедлил предложить свои услуги. В итоге уже в 1980 году на месте полуразрушенной гостиницы в самом сердце города в отреставрированном здании открылся шикарный Grand Hyatt.

Удачная сделка заставила город заговорить о талантливом застройщике, а следующий проект — небоскреб Trump Tower — сделал Дональда известным на весь Нью-Йорк. В 1979 году он выкупил за \$45 млн право многолетней аренды здания универмага на углу Пятой авеню и 57-й улицы Манхэттена. Место было выбрано не случайно. Трамп непременно хотел, чтобы небоскреб располагался рядом с бутиком Tiffany, около которого всегда проходит множество обеспеченных людей: для своих магазинов Tiffany подбирали только лучшие места в городе.

С банками о кредитах Дональд договорился быстро, а вот мэр Нью-Йорка



отказался предоставлять какие-либо налоговые льготы. Градоначальник заявил, что государство готово поддерживать строительство бюджетного жилья, но не элитного комплекса. Трамп обратился в суд, но тот встал на сторону мэра. Не помогла и апелляция — весь проект оказался под угрозой. Но упрямый Дональд не сдался и добился-таки заветных льгот. Следующий суд согласился с его требованиями и обязал муниципали-

тет пойти навстречу застройщику. «Сражаться, пока не победишь», — так впоследствии назовет эту стратегию Трамп и всегда будет ей следовать.

На строительной площадке небоскреба молодой Трамп проводил по 14 часов ежедневно, постоянно недосыпал и чуть ли не падал от усталости. В процессе строительства он уволил множество людей, но проект успешно завершился. В 1982 году состоялось торжественное открытие

шикарной 68-этажной высотки Trump Tower — самого высокого и дорогого здания из армированного бетона в Нью-Йорке. Богатая отделка действительно поражала даже самых искушенных жителей города: вестибюль, отделанный розовым мрамором, шестизэтажный атриум, 25-метровый водопад — небоскреб тут же стал символом роскоши. Дорогие офисы и апартаменты раскупались моментально, и уже к 1988 году бизнесмен полу-

чал \$100 млн со здания и \$30 млн — за землю под ним.

Решение дать зданию собственное имя стало удачным маркетинговым ходом. Пресса посмеивалась над Дональдом, говоря, что тот возводит памятники самому себе. Однако дальновидный Трамп понимал: достаточно сделать из своего имени бренд, и под него обязательно дадут любые кредиты. В дальнейшем именно это ноу-хау спасло Дональда от, казалось бы, неизбежного банкротства.

» СРАЖАТЬСЯ ДО ПОСЛЕДНЕГО

Успех Trump Tower воодушевил Дональда, постоянно росло число новых приобретений: авиакон-

К середине 1990 года задолженность компании Трампа составила \$9,8 млрд. На Дональда буквально набросилась пресса, злорадствовавшая, что от него отвернулась удача и он никогда не вылезет из долговой ямы. А тут еще жена бизнесмена Ивана Зельничек, устав от измен мужа, подала на развод и потребовала от бывшего супруга \$25 млн.

Для того чтобы избежать банкротства, Трампу требовалось настоящее чудо, и оно произошло: после долгих переговоров некоторые банки согласились ссудить дополнительные средства на восстановление бизнеса — само собой, выставив собственные требования. Дональд, привыкший все дела решать сам, вынужден был на-

Особое место в бизнесе Трампа занимает **лицензированная недвижимость**. Многие застройщики **готовы платить ему солидные суммы**, лишь бы он продавал их недвижимость и был лицом проектов

пания Trump Shuttle, три казино в Атлантик-Сити, казино на речном судне в Индиане, небоскреб Trump International Hotel&Tower в Нью-Йорке, несколько гольф-клубов, а также огромная океанская яхта Trump Princess и даже команда американского футбола «Нью-Джерси Джереналс» — это только самые заметные из его покупок, которые далеко не всегда были прибыльными. Авиаконпания проработала всего три года и разорилась, принеся Трампу убытки почти на \$20 млн. Футбольная команда, купленная в 1983 году, тоже протянула только три года, исчезнув вместе с Футбольной лигой США. Не самым лучшим образом шло дело в алкогольном и бакалейном бизнесе, которым решил заняться разносторонний миллионер. Приобретенное в 1987 году недостроенное казино Taj Mahal в Атлантик-Сити требовало порядка \$1 млрд вложений для его завершения. Чтобы закончить стройку, Трамп решился на рискованный шаг — начал выпуск облигаций, обеспеченных только его именем.

Финансовый кризис 1989 года сильно ударил по Трампу, который не смог погасить ряд взятых кредитов. Увеличивавшиеся долги не только угрожали его бизнесу, но и поставили на грань личного банкротства.

нать финансового директора Стивена Болленбаха. Его личные расходы ограничились \$450 тыс. в месяц, — остальное уходило на погашение долгов.

В обмен на сниженную ставку долга и увеличение срока выплат Трамп отдал 50% своей доли в казино Taj Mahal изначальным держателям облигаций. Согласился он уступить и 49% доли в пятизвездочном отеле Trump Plaza в Атлантик-Сити «Ситибанку» и пяти другим кредиторам. При этом бизнесмен сохранил должность исполнительного директора и получил более выгодные условия по выплатам займов. Болленбах помог сократить сумму долга Трампа с \$900 млн до 100 млн, уменьшились и долговые обязательства в бизнесе. Потеряв право собственности на строительные площадки, Дональд сумел оставить за собой большинство нью-йоркских зданий и три казино. Доходы от недвижимости и игровой индустрии снова позволили Трампу заняться инвестициями. В 1995 году он объединил свои казино в открытую акционерную компанию Trump Hotels&Casino Resorts. Начался новый взлет, пусть и не столь яркий, неунывающего Дональда Трампа.

» НЕ СТРОЙКОЙ ЕДИНОЙ

Трамп развернул активную работу сразу над несколькими проектами.

ВЫСКАЗЫВАНИЯ ДОНАЛЬДА ТРАМПА

- «Для миллиардеров работа и удовольствие — одно и то же».
- «Не взваливайте на своих детей тяжкую ношу незаслуженного богатства: это может парализовать их, отбить у них охоту много трудиться и добиваться собственного успеха в жизни».
- «В бизнесе лучше быть дерзким, даже нахальным, чем жестким и несговорчивым. Но держитесь скромно, обезоруживающе, преуменьшайте свои достоинства и достижения. Приберегите свою жестокость и умение быть грозным для тех случаев, когда это действительно необходимо».
- «Я никогда не хотел, чтобы на меня работал тот, кто не хочет трудиться в моей компании. Вы должны поступать так же: не оставайтесь там, где вам не нравится».
- «Никогда не берите отпуск. Зачем он вам? Если работа не доставляет удовольствия, значит, вы работаете не там, где нужно. А я, даже играя в гольф, продолжаю делать бизнес».
- «Всегда помните одно простое правило: одеваться следует для той работы, которую вы хотите иметь, а не для той, которую имеете».
- «Второе по значимости событие в жизни каждого мужчины — это день, когда он покупает яхту, а самое великое событие в его жизни — тот день, когда он ее продает».
- «Нельзя обманывать публику. По крайней мере, нельзя делать это в течение длительного времени».
- «Для меня богатство — инструмент, позволяющий достичь четко сформулированных целей».
- «Относитесь к принятию каждого решения трепетно, как влюбленный».
- «Жизнь преподнесла мне весьма важный урок: тот, кто однажды предал, в трудную минуту вновь изменит вам».
- «Заклячая очередную сделку, я никогда не забываю о худшем из возможных вариантов и о том, смогу ли я пережить его. Не стоит думать о положительном исходе сделки: хорошее способно само о себе позаботиться».
- «Самое худшее, что может сделать бизнесмен, проворачивающий сделку, — позволить партнерам почувствовать, как сильно он желает этого».
- «Нет ничего более преступного для финансового благополучия, чем придумать отличную идею и не удосужиться реализовать ее».

В 1996 году было реконструировано здание Trump Building на Уолл-стрит. Кроме того, в Нью-Йорке велось строительство Trump International Hotel&Tower, здание с таким же названием возводилось и в Чикаго. В 1997 году началась комплексная застройка вдоль реки Гудзон. Также строились площадки для гольфа и жилые дома рядом с гольф-клубами.

Особое место в бизнесе Трампа стала занимать лицензированная недвижимость. Многие застройщики готовы были платить Дональду солидные суммы, лишь бы он продавал их недвижимость и был лицом проектов. Поэтому многие здания, хоть и носят имя Трампа, собственностью его не являются. Сейчас существует уже более 30 лицензионных проектов

статочно. Он занялся писательским мастерством и окупился в медийную сферу.

Первую книгу «Искусство заключать сделки» Дональд написал в 1987-м, потом выпустил еще две — в 1990 и 1991 годах. А затем с 1997 года за десять лет написал еще десять книг: «Искусство возвращения», «Как стать богатым», «Мысли по-крупному и не тормози!», «Формула успеха» и другие.

Дональд Трамп сыграл самого себя в таких фильмах и телесериалах, как «Один дома-2: Потерянный в Нью-Йорке», «Принц из Беверли-Хиллз», «Дни нашей жизни», «Няня», а также исполнил роль отца одного из главных героев в комедии «Маленькие негодяи». В 2003 году бизнесмен стал исполнительным продюсером и ведущим реалити-шоу «Ученик». Участники шоу боролись за право получить должность топ-менеджера в одной из компаний Трампа.

Дональд не только стал одним из самых высокооплачиваемых лю-

Неудивительно заявление Трампа, сделанное в сентябре 2010 года. В интервью телеканалу Fox News он сообщил, что всерьез обдумывает возможность баллотироваться на пост президента США в 2012 году

Весьма смелый проект был реализован в 2001 году: 72-этажный небоскреб Trump World Tower появился прямо напротив здания ООН в Нью-Йорке. После продолжительного периода финансовых проблем в 2004 году наконец-то получила защиту от кредиторов Trump Entertainment Resorts.

на Манхэттене, в пригородах Нью-Йорка, во Флориде, в Новом Орлеане, в Филадельфии, а также за пределами Америки — в Канаде, Корее, Мексике, Объединенных Арабских Эмиратах, Доминиканской Республике и Панаме. Однако одного строительного бизнеса амбициозному Трампу было недо-



дей на телевидении, но и был дважды номинирован на премию «Эмми», а в 2007 году получил звезду на голливудской Аллее славы за заслуги в индустрии развлечений. Кроме того, с 1996 года Трамп является одним из совладельцев компании Miss Universe Organization, проводящей конкурсы «Мисс США», «Мисс Вселенная» и «Мисс Тинейджер США». Удачи в медийном бизнесе сделали свое дело — в 2007 году журнал Forbes признал Дональда Трампа самым известным бизнесменом Соединенных Штатов.

» И ВНОВЬ ПРОДОЛЖАЕТСЯ БОЙ

Финансовый кризис несколько притормозил успехи Трампа. Так и остался незавершенным проект Trump Tower (Тампа), практически остановились продажи в чикагском Trump International Hotel&Tower. Был заморожен небоскреб во Флориде. В начале ноября стало известно, что Трамп отказался от участия в строительстве, а проект находится под угрозой изъятия за долги. В феврале 2009 года компания Trump Entertainment Resorts объявила о банкротстве, а Дональд вышел из совета директоров.

Однако Трампа, привыкшего быть победителем, не испугали даже экономические проблемы всего мира. В 2009 году завершилось возведение небоскреба Trump International Hotel&Tower на набережной известного гавайского пляжа Вайкики. Две других высотки — Trump Ocean Club International Hotel&Tower в Панаме и Trump International Hotel&Tower в Торонто будут закончены в 2011 году.

В июле 2010 года развернулось масштабное строительство в шотландском Абердине. По замыслу Трампа, там появятся два поля для профессионального гольфа, пятизвездочный отель, шикарные виллы и дома. В сентябре 2010 года представители компании Trump Organization официально подтвердили намерения Трампа построить башню в Грузии. Соответствующее соглашение было подписано с президентом страны Михаилом Саакашвили.

Разумеется, Дональд не изменил своей привычке выходить за рамки строительной сферы. Осенью 2009 года была создана новая компа-



ния Trump Network, которая занимается продажей витаминов и препаратов для похудения без посредников. Летом 2010 года бизнесмен вместе с компанией Talbot Teas запустил линейку премиального чая Trump Tea. Сорта напитка названы в честь любимых мест Трампа, а каждую банку венчает его фамильный герб.

На фоне неисчерпаемого потока идей совсем не удивительно заявление Трампа, сделанное в сентя-

бре 2010 года. В интервью телеканалу Fox News он сообщил, что всерьез обдумывает возможность баллотироваться на пост президента США в 2012 году. Более того, кажется, что если этот человек основательно займется политикой, он достигнет вершин. Впрочем, предоставим решать это самому Трампу — миллиардеру, строительному магнату, телеведущему и писателю, умеющему ставить высокие цели и их добиваться. **ДН**



Кипр + Pafilia

страна №1 для инвестиций,
ведения бизнеса, отдыха и жизни

компания №1 для покупок
недвижимости на Кипре



предложение для умных

БЫСТРЕЕ, ВЫШЕ, СИЛЬНЕЕ

Одной из целей Кипрской организации туризма станет развитие спортивного туризма в стране. «Главная цель организации – повышать интерес к Кипру как хорошей базе для тренировок спортивных команд и атлетов», – заявил глава Кипрской организации туризма Алексос Орунтиотис. Он считает, что на острове будут чаще проводиться международные спортивные соревнования. «Такие мероприятия сделают Кипр более известным за рубежом и принесут стране доход. В 2009 году доходы от спортивного туризма составили €15,5 млн», – отметил Алексос Орунтиотис. По данным организации туризма, половина «спортивных туристов» в 2009 году останавливались в четырех- и пятизвездочных отелях и тратили в среднем €201 в день. Большинство из них – из России, Великобритании и Германии. ■

ОХОТА НА ЗВЕЗД

Министерство торговли, промышленности и туризма надеется привлечь на Кипр голливудских звезд и даже включило расходы на это в госбюджет на 2011 год. Как пишет газета «Политис», в 2011 году будет потрачено €99 тыс. на исследование, цель которого – выяснить, какие услуги могут привлечь в страну кинопродюсеров из Голливуда. Не исключается, что в перспективе на Кипре могут быть созданы собственные киностудии. По словам министра торговли Антониса Пасхалидиса, идея в том, чтобы познакомить представителей киноиндустрии с Кипром, показать, какие здесь красивые места для съемок. Для проведения исследования требуется получить одобрение парламента. ■



Туристы любят Кипр

Кипр в сентябре 2010 года посетило на 4,7% больше туристов, чем в сентябре 2009-го. В целом за первые девять месяцев 2010 года остров принял на 1,3% больше гостей, чем за тот же период 2009-го. Доходы от туристического бизнеса в августе достигли €241 млн, превысив прошлогодние показатели на 2,7%. Всего за первые восемь месяцев 2010 года доходы выросли на 1,7% (до €1,05 млрд). С января по сентябрь на Кипре побывало 1,77 млн туристов (в сентябре – более 289 тыс.). Почти на 61% выросло

число туристов из России, на 22% – из Германии. При этом Кипр посещает все меньше британцев: в этом сентябре из Соединенного Королевства приехало на 6,2% меньше туристов, чем в прошлом. В то же время, по данным Государственной службы статистики, сами киприоты стали чаще выезжать за границу. На 5,5% выросла посещаемость Греции, на 13% – число поездок с Кипра в Великобританию. Число посетителей Израиля и России сократилось на 26,2 и 0,4% соответственно. ■

Крупные проекты в Пафосе

Совсем скоро – в 2011 году – в Пафосе должна начаться реализация нескольких крупных проектов, призванных улучшить инфраструктуру города и качество жизни горожан. В первую очередь планируется начать работы по сооружению нескольких участков дороги для выезда на объездное шоссе. Кроме того, намечено построить

шоссе из международного аэропорта Пафоса в несколько популярных у туристов районов. В ближайшем будущем пройдут тендеры, на которых отберут компании для работы над данными проектами. Еще несколько инфраструктурных проектов в Пафосе в настоящее время обсуждаются на правительственном уровне. ■

The Emerald в деталях

Комплекс апартаментов в Лимассоле. Сдача – сентябрь 2011 г. От €310 000 до 1,45 млн



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
| 1 | 200 М ДО НАБЕРЕЖНОЙ И ПЛЯЖА | 5 | СТЕКЛЯННЫЕ ПЕРИЛА |
| 2 | ВИДЫ НА МОРЕ И НА ГОРЫ | 6 | СИСТЕМА «ТЕПЛЫЙ ПОЛ» |
| 3 | БАССЕЙНЫ И РЕЛАКСАЦИОННЫЕ ЗОНЫ | 7 | ВЫСОЧАЙШИЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ |
| 4 | ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ВНУТРЕННЕЙ ТЕРРИТОРИИ | 8 | ДВОЙНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ |

А ТАК ЖЕ: ЛИФТЫ, МРАМОРНЫЕ ВНУТРЕННИЕ ЛЕСТНИЦЫ, ВХОДНЫЕ ДВЕРИ ИЗ ДУБА, ВНУТРЕННИЕ ДВЕРИ И ШКАФЫ ОБЛИЦОВАНЫ БЕЛЫМ ДУБОМ, ИТАЛЬЯНСКИЕ КУХНИ, КАБЕЛЬНОЕ ТЕЛЕВИДЕНИЕ И СПУТНИКОВАЯ СИСТЕМА, КАБИНЫ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ И ДУШИ ВОЗЛЕ БАССЕЙНОВ, ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА

ЭКОНОМИКА

О чем Медведев договорился с Кипром

Итогом визита Дмитрия Медведева на Кипр стало подписание 15 документов, которые направлены на активизацию сотрудничества, расширение выгодного взаимодействия в экономической, культурной и других сферах. Это никак не вяжется с шумихой последних лет вокруг отношений Кипра и России. Чего только ни писали: «Кипр сдаст российский бизнес», «Конец кипрскому офшору», «Российский Минфин прикроет налоговую лазейку» и все в таком духе. Никакого офшора на острове нет и не было. Кипрские компании всегда платили налоги, вели бухгалтерию и предоставляли аудированную отчетность, различные госорганы страны контролируют их деятельность в соответствии с нормальной европейской практикой. Еще СССР в 1982 году заключил с Кипром соглашение об избежании двойного налогообложения, а в 1998-м было подписано налоговое соглашение между Кипром и Россией. Благодаря этому документу, сравнительно либеральным правилам ведения бизнеса и налогообложения, уважительной и дружественной политике Кипр постепенно стал известен как канал, через который очень удобно направлять финансовые потоки для инвестиций в Россию. К середине 2010 году эти инвестиции составили аж \$53,8 млрд – 20,5% совокупного объема иностранных инвестиций в российскую экономику!

Россияне активно используют преимущества Кипра не только для реинвестиций на родину, но и для экспансии капиталов в другие страны Европы. Кипр лидирует и по объему инвестиций из Российской Федерации за рубеж – \$69,4 млрд (41,9% общего объема).

Киприоты прекрасно осознают ценность такого делового партнера, как Россия. И ждали визита российского президента с нетерпением. Их надежды полностью оправдались. Как заявил в ходе визита Дмитрий Медведев, подписанные документы придадут новый импульс развитию наших отношений, что повысит роль Кипра как одного

из основных каналов для привлечения финансовых потоков в Российскую Федерацию на основе прозрачности и прозрачности.

Кстати, о прозрачности. Несколько лет мустировался вопрос об обмене информацией между налоговыми органами Кипра и России. Да, эта статья претерпела некоторые изменения в новой редакции налогового соглашения. Но это не означает, что российская налоговая служба получила доступ к каким-то ранее секретным данным. Современное кипрское законодательство об обмене информацией существует уже более двух лет. Регламенты, установленные в нем, соответствуют европейским нормативам, но не позволяют ни «фишинга», ни доступа к информации по формальным запросам, а каждое обращение обязательно сначала исследуется генеральным прокурором республики.

Российский бюджет в перспективе может надеяться на получение налогов от:

- » прибыли при продаже акций/долей российских предприятий, если более 50% активов составляет российская недвижимость (статья начнет применяться с 2015 года),
- » выплат в пользу кипрских пайщиков российских фондов коллективных инвестиций (выплаты будут квалифицироваться как дивиденды и облагаться 5%-ным налогом).

Кипр вычеркнут из офшорного списка Минфина России, и он встанет по респектабельности на одну строчку с Нидерландами, Данией, Австрией, Люксембургом, Великобританией, чьи правила по обмену информацией, кстати, куда более мягкие, чем кипрские. Зато с учетом особенностей налоговой системы страна останется уникальным финансовым центром для российского бизнеса, инвестиций в Россию или Европу. Таким образом, ломать прекрасно работающий механизм привлечения инвестиций в Россию никто не собирается. ■

Из статьи Михаила Соболева, вице-президента ГК Consulco International

Глоссарий инвестора

(окончание)

PAFILIA TIMES ПРОДОЛЖАЕТ ЗНАКОМИТЬ ЧИТАТЕЛЕЙ С ТЕРМИНАМИ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ КАЖДОМУ ПОКУПАТЕЛЮ НЕДВИЖИМОСТИ.

КРЫТАЯ ПЛОЩАДЬ >> Площадь каждого жилого объекта (включает площадь внутренних жилых помещений, крытых веранд и вашу долю в зонах общего пользования, если таковые имеются).

КРЫТЫЙ ФАКТОР >> Стандарт, установленный городскими властями и определяющий максимальный процент общей площади земельного участка, который может быть застроен (исходя из его вида сверху).

ПЛАН СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ >> На плане показано расположение всех сооружений на территории комплекса.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН >> Вид сверху, на котором показано расположение всех элементов дома (стен, окон, лестниц и др.). Такие планы составляются для каждого этажа здания; в некоторых случаях они содержат и план участка.

СПЕЦИФИКАЦИИ >> В спецификациях описываются различные технические характеристики жилья и помещений общего пользования, если таковые есть, например отделка интерьера и внешней стороны дома. Они прилагаются к договору купли-продажи.

ТИТУЛ СОБСТВЕННИКА >> Этот документ выдается Земельным комитетом и юридически удостоверяет права собственности на недвижимость.

ТРЕХМЕРНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ИЛИ ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ НАБРОСОК >> Компьютерные или рисованные изображения, показывающие, как будет выглядеть дом после завершения строительства. На них может быть показан как отдельный объект, так и весь комплекс. Иногда при создании трехмерных изображений применяется компьютерная анимация. ■



MINTHIS HILLS: ЭКСКЛЮЗИВНОЕ СОВЕРШЕНСТВО



Комплекс Minthis Hills, созданный всемирно известными специалистами и вставший в один ряд с самыми замечательными проектами курортной застройки Средиземноморья, представляет собой блестящий пример роскошного жилого островка, приютившегося на горных склонах. Это тихая гавань безмятежности, укромно примостившаяся на высоте около 650 м над уровнем моря, это уголок, где можно дать волю чувствам, по-новому взглянуть на мир и познать все развлечения современной жизни – от гольфа мирового уровня до шикарного SPA. Всего в 15 мин езды от безмятежных владений Minthis Hills раскинулся оживленный Пафос – столица западного Кипра.



Город привлекателен регулярными фестивалями и культурными событиями, новыми яхтенными причалами, прекрасной старой гаванью, неугомонным рынком и вереницей блистательных отелей и ресторанов, где можно побаловать себя обворожительными вкусами интернациональной кухни и настоящей местной атмосферой.

На участке общей площадью почти 5 млн м² под застройку выделены только 100 тыс. м² (то есть пятидесятая часть). Почти 3/4 всего владения займут ухоженные зеленые насаждения и девственная природа. Благодаря тому, что под каждый жилой объект выделен отдельный участок площадью 800 м², природа всегда будет «по соседству». Комплекс Minthis Hills – это клуб с рестораном и условиями для проведения конференций, SPA и спортивно-оздоровительный клуб, теннисная академия, ботанический парк, гольф-поле, автополигон, оливковые рощи и виноградники, водохранилище, детская игровая площадка... Стоит ли перечислять все: лучше один раз увидеть! Вниманию покупателей предлагаются виллы 12 различных типов планировки, площадью от 122 до 316 м². Покупатели также могут выбрать из множества вариантов разнообразной отделки, тщательно отобранных с мыслью о гармонии интерьера и внешней архитектуры. Виллы прекрасно сливаются с очертаниями холмов и не нарушают идиллии природного пейзажа, предлагая своим обитателям прекрасные виды. Прошедший кропотливое многолетнее проектирование комплекс Minthis Hills стал частью семейства объектов компании Rafilia – крупнейшего частного застройщика на Кипре. ■

ELYSIA PARK: ВЫГОДНЫЙ ПРОЕКТ КОМПАНИИ

Комплекс Elysia Park расположен в сердце Пафоса, одного из самых известных городов Кипра, всего в 15 мин ходьбы от живописной бухты Пафоса и исторических раскопок. Как по уровню позиционирования и обслуживания, так и по качеству отделочных материалов Elysia Park будет соответствовать уровню лучших пятизвездочных отелей. Комплекс включает 291 объект недвижимости, способный удовлетворить все требования потенциальных клиентов. Достаточно отметить лишь некоторые составляющие комплекса: рецепция, консьерж-сервис, тренажерный зал, две детские площадки, баскетбольная площадка, два огромных бассейна, SPA-зона с крытым бассейном и пятью SPA-салонами, конференц-зал, централизованная система спутникового телевидения, рестораны, салон красоты, кофейня, булочная, химчистка, банк, информационный офис Pafilia. Роскошная отделка, призванная подчеркивать изысканный стиль и высочайшее качество каждого объекта. Высокий уровень качества касается и коммунальных зон проекта. В целом Elysia Park будет самым большим проектом жилой недвижимости на Кипре. ■



РЕАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: 2-спальные апартаменты площадью от 88 м². Цена – от €338 000.

Перенимая опыт Израиля

Министр здравоохранения Христос Патсалидис заявил, что кипрское правительство стремится улучшить медицинское обслуживание в стране, чтобы направлять все меньшее количество пациентов за границу для дальнейшего лечения. Цель – превратить Кипр в центр медицинского туризма. Для этого налажено сотрудничество с зарубежными медицинскими центрами и университетами. Основным источником знаний и опыта станут организации Израиля. В мае 2009 года была внесена соответствующая поправка в закон, и теперь только министр вправе определять, есть ли необходимость направлять пациента за границу. Его решение одобряется специальной комиссией врачей. ■



» **ПОЛНУЮ ИНФОРМАЦИЮ** об условиях и актуальных предложениях по гарантированной аренде Вы сможете узнать у наших консультантов в представительствах компании

КОМПАНИЯ PAFILIA :

МОСКВА (495) 258 1970 | www.pafilia.ru

МОСКОВСКОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО
ПАФИЛИЯ ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПЕРЗ ЛТД
123610 | Россия | Москва
Центр Международной Торговли
Краснопресненская наб., д. 12 | подъезд 6 | офис 1032
Тел.: +7 495 258 1970 | Факс: +7 495 258 1971
E-mail: russian@pafilia.com | www.pafilia.ru

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
ПАФИЛИЯ ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПЕРЗ ЛТД
197022 | Россия | Санкт-Петербург
ул. Аптекарская Набережная, д. 20 | литер А | офис 225-227
Тел.: +7 812 680 2 888 | Факс: +7 812 680 2 889
E-mail: n.semenova@pafilia.com | www.pafilia.ru

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В КИЕВЕ
ПАФИЛИЯ ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПЕРЗ ЛТД
01030 | Украина | Киев
Деловой центр "Леонардо"
ул. Б. Хмельницкого, 17/52 | офис 135-136
Тел.: +38 044 390 7272 | Факс: +38 044 390 7273
E-mail: info@pafilia.com.ua | www.pafilia.com.ua

ГОЛОВНОЙ ОФИС НА КИПРЕ
ПАФИЛИЯ ПРОПЕРТИ ДЕВЕЛОПЕРЗ ЛТД
8101 (а/я 60159) | Кипр | Пафос
Пафилия Хаус
ул. Никодему Милона, д. 33
Тел.: +357 26 848 800 | Факс: +357 26 934 910
E-mail: info@pafilia.com | www.pafilia.com

Автор: Элина ПЛАХТИНА

Главной особенностью 2010 года рынка зарубежной невидимости в России можно назвать тот факт, что наши сограждане стали осторожно относиться к инвестициям. Кризис недвусмысленно дал понять, что, прежде чем скупать недвижимость других государств, стоит внимательно изучить рынок, оценить риски и только потом вкладывать кровно заработанные. И заставил соотечественников вспомнить старую поговорку: «Не зная брода, не суйся в воду».

БРАЗИЛИЯ–ЕВРОПА

450% : 10%



Ослепленные растущими ценами на недвижимость, россияне готовы были вкладываться куда угодно, заручившись одними лишь обещаниями хороших доходов и бесконечного роста. Российский феномен: людей, переживших целую эпоху финансовых пирамид, с легкостью удалось надуть на мыльных пузырях. Печально, но лишь сейчас, после очередной порции набитых шишек, российские инвесторы стали более внимательно вкладываться в зарубежную недвижимость и изучать правила перед вступлением в игру. Кстати, нелишним будет их напомнить.

Итак, один из главных уроков, который, хочется надеяться, усвоили российские инвесторы, — необходимо крайне осторожно инвестировать средства, рассчитывая на существенный рост стоимости в среднесрочной перспективе. Именно на быстрорастущих рынках инвесторы понесли самые большие потери. Одним из самых ярких примеров является рынок недвижимости Болгарии, куда наши соотечественники вложили и, как свидетельствуют данные риэлторов, продолжают вкладывать немалые суммы с расчетом на рост стоимости недвижимости. Однако, несмотря на достоинства болгарской недвижимости — доступность, географическую и ментальную близость страны, скорое вступление в Шенгенскую зону, уже очевидно, что она переоценена.

Многие застройщики откладывают реализацию проектов из-за затоваренности рынка, несколько девелоперских компаний обанкротилось. Кроме того, в Болгарии, в отличие от большинства

ПРОГНОЗ РОСТА СТОИМОСТИ ГОСТИНИЧНЫХ НОМЕРОВ В 2011 ГОДУ

Регион	Отели среднего сегмента	Отели верхнего сегмента
Северная Америка	1-5%	2-6%
Европа/Ближний Восток	1-6%	2-6%
Латинская Америка	1-5%	2-6%
Азиатско-Тихоокеанский регион	5-10%	5-10%

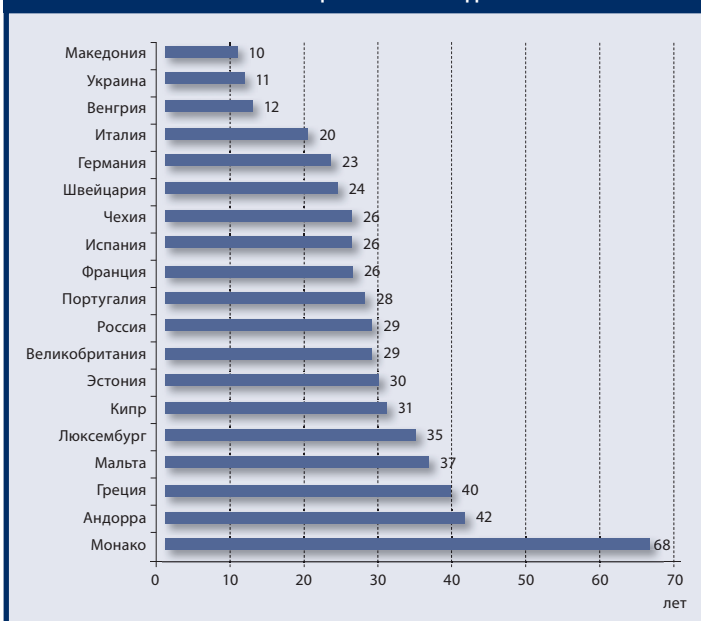
По данным American Express Global Business Travel Forecast

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ МИРОВЫХ СТОЛИЦ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДОХОДНОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Город	Средняя годовая доходность, %	Инвестиционная привлекательность
Лимассол	3,21	1
Париж	3,85	2
Нью-Йорк	3,75	3
Берлин	5,12	3
Стамбул	6,11	4
Лима	12,13	5

По данным Global Property Guide

СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЕВРОПЕ



По данным Global Property Guide

европейских стран, так и не сформировался достаточный внутренний спрос на недвижимость, особенно на горнолыжную и курортную, которую строили в расчете на рост экономики и внешний спрос. Как следствие, болгарская недвижимость сейчас продается с существенным дисконтом, и тем, кто вошел на растущий рынок пару лет назад, когда цены на объекты массового спроса варьировались на уровне €80–150 тыс., теперь уже проблематично выйти без существенных потерь, учитывая, что стоимость тех же объектов находится на уровне €40 тыс.

Аналогичная ситуация сложилась и на рынках Испании, Италии (регион Калабрия), Египта и Турции. Цены, подогреваемые ажиотажным спросом, огромное количество новых проектов, отсутствие необходимой инфраструктуры — и далее по болгарскому сценарию.

Но это не значит, что рисковать на рынках недвижимости нельзя. Можно, но аккуратно и вовремя. Так уж исторически сложилось, что главная особенность, стиль русских инвесторов заключается в том, что они входят на растущий рынок почти на самом его пике, а выходят перед крайней точкой падения и, следовательно, не зарабатывают деньги, а теряют. Однако, по словам риэлторов, в последнее время подобное положение начало меняться. И россияне, получив от кризиса увесистых тумачков, стали более внимательно и осмотрительно изучать зарубеж-

ные рынки. И теперь бурным и высокорисковым рынкам предпочитают тихие заводы, славящиеся своей стабильностью, — например, buy-to-let недвижимость, то есть недвижимость, которая приобретается для сдачи в аренду и получения стабильного и прогнозируемого дохода.

Так, по данным агентства недвижимости Gordon Rock, два-три года назад 80% инвестиционных сделок с жилой недвижимостью за рубежом россияне совершали в расчете на значительный рост стоимости. А сейчас только в 40% инвестиционных сделок соотечественники рассчитывают на увеличение стоимости недвижимости, а в 60% сделок — на получение дохода от сдачи в аренду. По прогнозам экспертов, подобная пропорция сохранится и в 2011 году.

»» ОПЛОТ ИНВЕСТОРА

Советует ставить на аренду и **директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксонс**: «Приобретая недвижимость, вы никогда не можете быть уверены в увеличении ее цены, тем более за короткий период времени. Прирост капитала — непрогнозируемая вещь. Зато вы вполне способны спрогнозировать свои доходы от сдачи ее в аренду». Из всех типов недвижимости самым доходным, по мнению Игоря Индриксонса, остаются отели. Секрет успеха гостиниц эксперт объясня-

ет просто: «Большую часть дохода — 60% — отели получают от аренды номеров, а 40% — за дополнительные услуги: мини-бары, конференц-залы и т.д.».

Популярность гостиничной недвижимости у инвесторов подтверждают и цифры. Так, по данным компании Jones Lang LaSalle, за первые три квартала 2010 года общемировые инвестиции в гостиничную недвижимость составили \$12 млрд, что на 60% больше, чем годом ранее. При этом наиболее масштабные инвестиции в гостиничную недвижимость осуществлялись в Европе, на Ближнем Востоке и в Северной Африке. Общий объем сделок в данных регионах достиг \$5,2 млрд. При этом, согласно прогнозам American Express Global Business Travel Forecast, рост стоимости услуг на гостиничном рынке Европы на 2011 год прогнозируется на уровне 1–6% для отелей среднего ценового сегмента и 2–6% для гостиниц высшего ценового сегмента. Сегодня отели Лондона, по словам Игоря Индриксонса, только доходами от аренды приносят 12% годовых.

Привлекают инвесторов также офисы и элитное жилье Лондона. «Несмотря на небольшое снижение цен на рынке в первом полугодии, прогнозы на 2011 год достаточно оптимистичны: рост цен в элитном сегменте в 2011 году составит до 1%, а 2012 год должен стать годом восстановления и растущих цен (до 6–7%)», — поясняет **управляющий партнер компании EVANS Анна Левитова**. Повышенный

интерес к этому рынку арабских инвесторов (еще весной центральные части Лондона раскупались буквально кварталами со всеми зданиями) является важным показателем его потенциала, уверена эксперт.

Еще одним островком инвестиционной стабильности является недвижимость Германии, которая, по мнению экспертов, будет востребована российскими инвесторами в 2011 году. Цены на недвижимость в Германии очень приемлемы — они низкие по сравнению с ценами во многих других развитых европейских государствах, при этом в стране существует стабильно высокий спрос на аренду, так как более 70% населения страны арендуют жилье. Высокий спрос гарантирует постоянный рост цен на сдаваемую недвижимость, что в свою очередь ведет к увеличению доходов инвесторов. В настоящее время доходность от сдачи жилья в среднем по стране составляет 5–6%.



По словам Анны Левитовой, к высокодоходной недвижимости стоит отнести и коммерческие объекты в Германии — офисы, торговые и складские помещения, для которых показатель доходности составляет примерно 10–12%.

Вся старая Европа (Германия, Англия, Франция, Австрия, Швейцария), по уверениям специалистов, в ближайшие пару лет будет занимать лидирующие позиции по востребованности у российских инвесторов. Причина устойчивого интереса россиян к инвестициям в недвижимость именно этих стран, по мнению **президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля**, кроется в выгодной комбинации нескольких факторов. Среди них: возможность получать стабильный (во многих случаях даже гарантированный) доход от сдачи в аренду в размере 4–8%, non-status mortgage (ипотека под приобретаемый объект недвижимости) — 70–80% по ставке 3–4%, а также перспектива стабильного роста стоимости недвижимости (на 2–5% ежегодно).

«В итоге благодаря привлечению заемного финансирования (до 70–80%) доход на вложенные инвестиции будет в 2–2,5 раза выше, чем рентная доходность, то есть от 10 до 15% годовых в зависимости от страны и типа недвижимости, — поясняет Зингель. — А если иметь также в виду

и растущую стоимость, то вполне реально говорить о доходе на вложенные инвестиции в 15–20%. Это очень привлекательный показатель доходности, особенно с учетом того, что инвестиции осуществляются в недвижимость стран, обладающих наиболее сильными экономиками в Европе».

В общем, россияне не зря верят в старушку Европу, которая пусть и не сулит больших барышей, но 5% в год обещает обеспечить.

» МИЛЛИОНЫ ИЗ ТРУЦОБ

На такие цифры стоит ориентироваться тем, кто предпочтет синицу журавлю. Однако любителей риска хватало всегда, в том числе и в сфере real estate. Понятно, что в случае неудачи инвестор может многое потерять, но при благоприятных обстоятельствах и, что немаловажно, тонком просчете, гораздо больше выиграть. Так, в прошлом году инвесторы, вложившиеся в дешевое жилье Бразилии, получили годовой доход в размере 450%. Правда, это были не прямые инвестиции, а косвенные, то есть инвестор не выходил самостоятельно на рынок и физически не покупал там жилье, — он вкладывался через какой-либо фонд, который специализируется на инвестициях в недвижимость. Благо таких фондов сейчас большое множество. Хотя об этом — чуть позже.

А пока вернемся в Бразилию. Как же инвесторы-экстремалы смогли заработать целое состояние на бразильских трущобах? Все просто. В прошлом году власти южноамериканского государства запустили масштабную программу по поддержке жилья экономкласса в стране. После того как программа была запущена, акции крупнейших бразильских застройщиков подскочили в цене, обеспечив своим владельцам солидный куш.

По прогнозу Игоря Индриксона, в следующем году вероятно повторение подобного сценария на рынках недвижимости Колумбии и Чили. Там также готовится крупная государственная программа финансирования возведения жилья экономкласса. «И если она будет осуществляться так же, как и в Бразилии, косвенные инвестиции в дешевое жилье этих стран способны принести доход в размере 200% годовых», — полагает эксперт.

Однако российские инвесторы вряд ли будут проявлять интерес к подобным заманчивым предложениям. Обжегшись на молоке, они теперь дуют на воду.

» НАУЧЕНИЕ ЧЕРЕЗ ПОДРАЖАНИЕ

С осторожностью соотечественники пока относятся и к уже упомянутым инвестиционным фондам недвижимости. Такие фонды очень популярны сейчас в Европе. Они позволяют вкладчикам получать стабильную доходность около 9–10% годовых и предоставляют прозрачную стратегию выхода из инвестиций через 5–10 лет с получением дополнительной итоговой премии в десятки процентов. При этом диапазон возможных инвестиций вкладчиков фонда, как правило, достаточно широк — от нескольких десятков тысяч до миллионов евро. Это позволяет фондам привлекать внимание широкого круга инвесторов. Лидирующие позиции в Европе на данный момент занимают немецкие инвестиционные фонды недвижимости, которые характеризуются оптимальным соотношением по уровню доходности, степени надежности и наличию дополнительного финансирования. В будущем интерес инвесторов из России к подобным фондам обязательно вырастет.

Кстати, эксперты советуют частным инвесторам присмотреться к фондам, даже если пока нет планов к ним присоединиться. «Всегда следует обращать внимание на то, куда вкладывают деньги крупные пенсионные фонды и институциональные инвесторы. Как правило, с целью минимизации рисков инвестиционные стратегии подобных учреждений тщательно продуманы и в них учтены абсолютно все детали. Это понятно: ведь на кону очень большие деньги. Если вы следуете за крупными игроками, у вас всегда есть шанс преуспеть на рынке инвестиций», — советует Игорь Индриксонс.

Как отмечают профессионалы, собираясь инвестировать в недвижимость с целью извлекать доход, нужно в первую очередь ориентироваться не на страну, а на бюджет. Так, располагая небольшой суммой свободных средств (€50–400 тыс.), по мнению Станислава Зингеля, лучше всего приобрести апартаменты или несколько апартаментов небольшой площади (50–70 м²) с гарантированной доходностью до 8% годовых в Англии и Франции.

«При среднем бюджете (€400–800 тыс.) стоит рассматривать при-

обретение доходных домов и минимотелей с прибыльностью до 12% годовых в Германии и Австрии, — считает эксперт. — Для более солидных вложений можно порекомендовать инвестиции в отели и в buy-to-let торговую недвижимость в Германии (с арендаторами на долгосрочных договорах, ипотекой до 80% и доходом на вло-

лет предполагается перепродать этот объект) и т. п.

Игорь Индриксонс напоминает еще одно золотое правило любого инвестора: не класть все яйца в одну корзину. «Инвестируйте во все, но понемногу», — рекомендует эксперт. По его мнению, оптимальный портфель инвестора должен выглядеть следую-

Так сложилось, что **главная особенность русских инвесторов заключается** в том, что они входят на растущий рынок на пике, а выходят перед крайней точкой падения, то есть **не зарабатывают деньги, а теряют**

женные инвестиции до 16% годовых, а также с возможностью получить вид на жительство).

И, конечно, при выборе объекта и страны для инвестирования помимо доходности необходимо обязательно иметь в виду и другие критерии, такие как: возможность получения ипотеки, вида на жительство благодаря инвестициям, допустимый уровень рисков, временной горизонт для выхода из инвестиции (через сколько

образом: 10% портфеля приходится на высокорисковые инвестиции (скажем, не прямые инвестиции в дешевое жилье Колумбии), 5% — на кэш, 25% — на фондовый рынок и 60% — на прямые инвестиции в низкорисковую недвижимость вроде отельных номеров в Лондоне.

Соблюдайте эти элементарные правила, и тогда вы не только сохраните свои накопления, но и многократно приумножите их. ■

» Учимся покупать недвижимость

22 ноября 2010 года в Москве с успехом прошел однодневный семинар-конференция «Как купить или продать зарубежную недвижимость в Чехии, Германии, Швейцарии. Пошаговая инструкция». На мероприятии, организатором которого выступила компания RowStudies, делились опытом спикеры зарубежных компаний по недвижимости.

Участниками семинара-конференции стали владельцы риэлторских компаний, руководители отделов по зарубежной недвижимости, агенты по зарубежной недвижимости Москвы и регионов России, а также частные лица. Тема семинара актуальна: ведь цена на недвижимость в ряде европейских (и не только европейских) стран сопоставима



со стоимостью жилья в Москве и некоторых регионах России. Это начинают понимать люди, которые раньше и не задумывались о покупке недвижимости в другой стране. Сейчас же, если у покупателя есть, предположим, €50 тыс. или он может получить кредит (например Nordea Bank предлагает в России кредиты от 9% в рублях), остается только выбирать. А выбирать есть что: не только недвижимость, но и более благоприятный климат, и безопасность жизни, и высшее образование для детей (часто бесплатное в стране проживания), и медицинское обслуживание, и еще ряд преимуществ, которые в каждой стране свои.

По словам модератора семинара-конференции Вероники Панковой (директор АН «Пенаты-Недвижимость», председатель комитета по защите прав потребителей Гильдии риэлторов Москвы), участие в таких мероприятиях для профессионалов рынка недвижимости является обязательным. «Мне был интересен подход и стандарты работы моих зарубежных коллег. К примеру, спикер из Германии Ольга Мюллер сразу уточнила, что работа ведется только с мотивированными клиентами, которые способны выбрать из четырех-пяти предложенных вариантов. Если по итогам такого просмотра сделка не состоялась, стоит попрощаться с «клиентом» и перевести его в статус «туриста». Этот подход поддержал и Сергей Сандер, представляющий швейцарскую компанию Sander Estates. Это более прагматичный подход к бизнесу, чем сейчас у нас в России», — поделилась своими впечатлениями Вероника Панкова.

Семинар-конференция «Как купить или продать зарубежную недвижимость в Чехии, Германии, Швейцарии. Пошаговая инструкция» стал одним из наиболее заметных событий осени 2010 года и выявил интерес к этой теме, и профессионалов рынка недвижимости и частных лиц. По словам директора программ корпоративного обучения компании RowStudies Ольги Чудиновой, уже в середине апреля 2011 года компания планирует проведение двухдневного семинара-конференции по странам южной части Европы (Испания, Италия, Греция, Черногория, Хорватия, Кипр), доступного широкому кругу участников. ■

С начала 1980-х годов компания **Aristo Developers** («Аристо Девелоперс») признана самым большим землевладельцем на Кипре и **одной из сильнейших компаний** в сфере развития земельной недвижимости. В 1999 году она вышла на греческий рынок недвижимости и стала первой девелоперской компанией, которой был присвоен **престижный сертификат качества ISO 9001**, а сейчас котируется на Кипрской фондовой бирже под аббревиатурой ARD.

ЖИЗНЬ

со средиземноморским вкусом

Девелоперская компания «Аристо» в апреле 2007 года вошла в число участников инвестиционной группы компаний «Долфин капитал», самого крупного институционального инвестора отрасли курортной недвижимости в Юго-Восточной Европе. Акции «Долфин капитал» котируются в сегменте альтернативного инвестиционного рынка Лондонской фондовой биржи.

Стоит признать, что компания не останавливается на достигнутом: ее специалисты анализируют намечающиеся тренды, определяют новые сферы развития — «Аристо» продолжает свой успешный рост. Несмотря на то что головной офис компании базируется в Пафосе, «Аристо» имеет большой выбор недвижимости не только в этом городе, но и в районах Пейи, Полиса, Писсури

и Лимассола. В соответствии с запросами и потребностями покупателей база данных компании состоит из предложений недвижимости всех категорий — от апартаментов с одной спальней до вилл с четырьмя спальнями и роскошных особняков.

Клиенты могут выбрать один из представленных стилей или предпочесть индивидуальный архитектурный дизайн. Любые пожелания

ARISTO DEVELOPERS ☎ (495) 22 555 99



PISSOURI VINES 1
2 спальни апартаменты

Была ~~€ 146,400~~
Сейчас **€ 102,300** на кв. м

-30%

Этот комплекс состоит из трех корпусов двухэтажных жилых зданий с садом, где разместились 50 апартаментов по две и три спальни, неподалеку от лесов и прекрасных прогулочных дорожек, гольф-клуба «Таинственная долина» и места рождения Афродиты. Два общих бассейна, крытая парковка и близость к центру деревни и песчаным пляжам. Готов к сдаче.

ARISTO DEVELOPERS ☎ (495) 22 555 99



HA POTAMI / PAFOS
3 спальная вилла

Была ~~€ 445,900~~
Сейчас **€ 312,100** на кв. м

-30%

«Ха-Потами Гольф Виллас» — уникальные элитные виллы, которые окружают великолепное поле международного стандарта на 18 лунок курортного комплекса «Таинственная долина». Разные варианты планировок особняков в этом непревзойденном комплексе отличаются роскошью и удобством. Готовы к сдаче.

заказчика — будь то стиль модерн, ультрасовременный дизайн или традиционная классика — квалифицированные архитекторы «Аристо» превратят в реальность.

Специалисты компании помогут найти недвижимость для различного образа жизни: квартиру или мезонет в людном городском квартале, роскошную виллу в эксклюзивном гольф-клубе, дом в горах или на берегу моря, а также объект для выгодных инвестиций.

Качество инженерной и технической экспертизы, профессионализм и многолетний опыт работы «Аристо» получили признание: компания занимает лидирующие позиции в рейтинге строительных организаций Кипра. Компания ведет и другие проекты: строительство Международной школы в Пафосе, аквапарка «Афродита», гольф-клубов Tsada и Secret Valley Golf Resort. О последнем упомянутом проекте стоит рассказать особо.

Уникальный во многих отношениях гольф-клуб Secret Valley Golf Resort в районе Ха-Потами (Пафос) от «Аристо Девелоперс» стал бесспорным победителем в категории «Лучшая недвижимость на Кипре». Исключительная роскошь — так можно охарактеризовать уникальный комплекс вилл, возведенных по инди-

Компания «Аристо» объявляет своим покупателям о **специальном предложении**: скидки **20-30 %** на выбранную недвижимость и **15 %** — на земельные участки

видуальным архитектурным планам. Они расположены рядом с гольф-клубом и полем на 18 лунок, предназначенным для проведения международных чемпионатов. Данный проект «Аристо» был разработан специально для самых взыскательных покупателей и прекрасно вписался в окружающий ландшафт. Из каждого помещения всех эксклюзивных вилл открываются изумительные виды на Средиземное море. Качество и профессионализм строительства создали непревзойденные роскошь и уют, характерные для недвижимости высочайшего класса.

«Аристо» также предоставляет многочисленные и разнообразные услуги по переезду, сдаче недвижимости в аренду, заказу и установке мебели и домашней техники, дизайну интерьера и ландшафта, уборке помещений, оказывает помощь в приобретении автомобиля, компьютерной

техники. Компания гарантирует даты поставки и надлежащую регистрацию прав собственности.

«Аристо Девелоперс» гордится тем, что является одной из самых динамичных и инновационных компаний по развитию недвижимости на Кипре. Компания реализует надежные проекты с послепродажным сервисом, предлагает услуги по управлению недвижимостью и рассрочку платежей. Посетите наши офисы на Кипре или портал в Интернете www.aristodevelopers.com — и наши специалисты помогут вам и ответят на любые вопросы. ■

Компания..... **ARISTO DEVELOPERS**
 Телефон в Москве +7 495 22 555 99
 Телефон на Кипре..... +357 26 842 842
 Сайт..... www.aristo-developers.ru
 E-mail..... info@aristo-developers.ru

ARISTO DEVELOPERS (495) 22 555 99

ARGAKA VILLAGE 4
2 спальни апартаменты

Была ~~€139,400~~
Сейчас **€97,600**

-30%

«Аргака Вилледж 4» — идеальный вариант для приобретения первого жилья в Полисе. Апартаменты и двухуровневые квартиры — прекрасное вложение средств, а их особенность — удобное расположение вблизи всех благ городской цивилизации. Готовы к сдаче.

ARISTO DEVELOPERS (495) 22 555 99

MELANIA GARDENS E
1 спальни апартаменты

Была ~~€123,600~~
Сейчас **€86,500**

-30%

«Мелания Гарденс Е» — комплекс на вершине холма, который предлагает все необходимое для комфортной жизни. Разнообразие видов на горы и море. Все жильцы могут пользоваться общим бассейном. Готов к сдаче.

Автор: Альберт АКОПЯН

Один из историков сказал, что белорусы – это та часть русских, характер которых мог бы стать **основным среди всего русского народа**, живи он подальше от степи, тайги и тундры и поближе к центру Европы. Да, белорусы говорят по-русски, но понимаешь, что это другая страна, другой народ – собранный и спокойный. И столица – **Минск – город с душой**, добрый и мирный.

В МИНСКЕ ВСЕ ДОРОГИ ВЕДУТ К КАРЛУ МАРКСУ



Будьте готовы к тому, что белорусы в знак особого доверия расскажут вам про Рогнеду. Дело было так. Когда Владимир еще не крестился и не был Красным Солнышком, а беспредельничал в северной столице — Новгороде

(киевские князья, и Святослав в том числе, сажали сыновей «на кормление» подальше от столицы), Владимир положил глаз на Рогнеду, дочь Рогволода, князя Полоцкого. Да-да, варяги, как, впрочем, и Рёрик, и Олег (Хель-

ге), и Игорь (Ингварр), да и Святослав с Владимиром, несмотря на то, что взяли славянские имена.

Рогнеда Владимиру отказала: «Не буду мыть ноги сыну рабыни» (мать Владимира была служан-

кой). Владимир захватил Полоцк, убил Рогволода и сыновей, а Рогнедой овладел насильно. В результате чего родился Изяслав. Горячая шведская девушка обиды не простила и через несколько лет подослала к Владимиру убийц (он, кажется, уже правил в Киеве). Затея не удалась, Владимир явился в Полоцк и дал Рогнеде ночь на молитвы. А когда утром подошел к опочивальне, в дверях стоял четырехлетний Изяслав с игрушечным мечом: «Ты здесь не единственный мужчина!»

По одной версии, Владимир всю предыдущую ночь пил. По другой — впервые не пил вовсе. По третьей — имела место сложная договоренность варяжской элиты. Но решение Владимира было таково: отныне из Киева в Полоцк князя не присылают, но и полоцкие князя не претендуют на киевский престол, а только отдают символическую дань. Полоцкое княжество (большая часть будущей Беларуси) уже в самом начале XI века стало фактически независимым. Во как...

»» УЛИЦА, КОТОРОЙ НЕТ

Но это историческое отступление, а нам нужно назвать «Минский Арбат». Правда, его... нет. Минск, возможно, единственная европейская столица, в которой нет пешеходной улицы. В сентябре 2008 года городское медиапространство взорвала новость: «В Минске будет собственный Арбат!» Превратить в туристическую пешеходную улицу предполагалось (или все еще предполагается) улицу имени Карла Маркса. Она идет параллельно главной улице столицы Беларуси — проспекту Независимости, начинаясь от улицы Свердлова и пересекая по очереди улицы Володарского, Комсомольскую, Ленина, Энгельса, Красноармейскую и заканчиваясь на улице Янки Купалы. В общем, не считая поэта, которого советская власть в чем-то подозревала до самой смерти, остальные названия улиц вполне благонадежны для воспитания интуристов (иностранцев туристов, если кто не в курсе советской терминологии).

Разумеется, у этих улиц есть и исторические названия. В частности, сама улица Маркса до революции называлась Подгорной и Новый Рынок, а из примерно полусотни домов 24 включены в государственный список историко-культурных ценностей республики.



Согласно информации, озвученной два года назад заместителем главы администрации Ленинского района Александром Красуцким, уже до Комсомольской (второй этап — от улицы Комсомольской до Ленина). Планировалось на первых этажах здания разместить магазины, кафе и до-

Белорусы – народ **кроткий и деликатный**. Но не настолько, чтобы безропотно отдать свои квартиры под казино. Поэтому они проявили еще две свои **национальные черты** – взаимовыручку и упертость

в 2008 году предстояло подготовить проектно-сметную документацию, а в 2009-м — начать реконструкцию первого этапа: от улицы Володарского суговые центры, отреставрировать фасады, устроить современные системы водоотведения, обогрев кровли и желобов, декоративную подсветку зда-





ний, специальные световые эффекты с музыкальным сопровождением и даже создать местами крытые участки пешеходного маршрута. Кроме того, предполагалось благоустроить открытые дворы и украсить их малыми архитектурными формами. Был даже назван победитель конкурса на право проектирования первого этапа реконструкции улицы Карла Маркса — институт «Минскпроект».

Однако как раз в дни анонса «Минского Арбата» грянул кри-

мечено полностью реконструировать и переделать в гостиницу, казино и торговый центр, а один дом — снести, чтобы устроить на его месте автостоянку.

Как было сказано, белорусы — народ кроткий и деликатный. Но не настолько, чтобы безропотно отдать свои квартиры под казино. Поэтому они проявили еще две свои национальные черты — взаимовыручку и упертость. Запахло массовыми протестами. А белорусский президент, при всех имеющихся к нему

“ Даже если Минск – захолустье Европы, а Москва – блистательная столица Азии, вы все-таки Европа, а мы – Азия. В вас есть деликатность, способность пропустить, отступить, извиниться ”

зис. И заместитель начальника управления идеологической работы Мингорисполкома (оцените колорит должности!) Владимир Зубрик скорректировал планы: «Это случится в обозримом будущем, а не со дня на день». Впрочем, у проекта есть сложности, которые и в спокойных экономических условиях преодолеть непросто.

Во-первых, предстояло отселить жильцов более 80 квартир на первых этажах зданий, без чего говорить о превращении улицы в пешеходную бессмысленно. Три здания было на-

претензиях, находится на прямой связи с народом и пусть иногда грубо (в отношении чиновников), но молниеносно реагирует на недовольство рядовых белорусов. Проблему отселения приказано «решить так, чтобы обиженных не было».

Есть и другая проблема. Та самая, ради частичного решения которой хотели снести один дом. Дело в том, что улица Маркса сегодня — это сплошная стихийная парковка (в просторечии «Карла») для чиновного и делового люда, чьи учреждения и офисы

расположены в 200 м — на проспекте Независимости. Да и на самой улице Маркса. Чего стоят только Институт государственной службы Академии управления при Президенте Республики Беларусь и Администрация Президента Республики Беларусь.

Одним словом, проект завис. Тем не менее в институте «Минскпроект» корреспонденту ДН сообщили, что работа над проектом продолжается «в связи с решением возникших вопросов». Правда, признали, что сроки реорганизации улицы Маркса в пешеходную «немного» сдвинулись.

» АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ВАРИАНТ

Наверное, было бы гораздо разумнее и легче организовать пешеходную зону по другую сторону от проспекта Независимости — в Верхнем городе — от площади Свободы и улицы Немиги до улицы Интернациональной (когда-то Зборовской и Волоцкой). Здесь расположена городская ратуша — красивое здание, восстановленное всего семь лет назад на фундаменте старой ратуши, снесенной в середине XIX века по приказу Николая I. Сделано, это, видимо, было для того, чтобы вытравить из памяти горожан воспоминания о самоуправлении Минска в соответствии с Магдебургским правом, которое город получил в 1499 году и которое освобождало средневековые европейские города от произвола феодалов и королевских чиновников.

Здесь же находятся несколько католических церквей и монастырей: барочный архикафедральный собор Пресвятой Девы Марии, кафедральный собор Святого Духа, до передачи православной церкви относившийся к женскому монастырю бернардинок, остатки этого монастыря, десятки своеобразных зданий XVII–XIX веков. К счастью, эта часть города меньше других пострадала в годы войны.

В августе 2010 года прошло короткое сообщение, что, возможно, Верхний город и станет пешеходным, как это имеет место во многих европейских городах. Пешеходными станут улицы Торговая, Кирилла и Мефодия, Герцена и Музыкальный переулок. А специальные пешеходные зоны появятся в квартале, примыкающем к Верхнему городу. Работа по их открытию должна завершиться к 2013 году. Однако официального подтверждения столь важной информации до сих пор не последовало.

Сразу за рекой Свислочь лежит Троицкое предместье со зданиями бывшей церкви униатского Троицкого монастыря, бывшего монастыря мариавиток. И, пожалуй, с самой дорогой в городе жилой недвижимостью.

Троицкое предместье, или Троицкая гора, лежит в прямоугольнике улиц Богдановича (продолжение Немиги), Сторожевской (продолжение Янки Купалы, но уже на левом берегу Свислочи), Старовиленской улицы и Коммунальной набережной. Причем самые дороги являются две последние, поскольку с них открываются виды на реку.

А дальше — лишь дело вкуса. На Богдановича внутри квартала стоит строгое здание Китаевской синагоги, когда-то главной в Минске. Сегодня это музей природы. На углу Богдановича и Коммунальной, то есть у самого моста через Свислочь, высится тот самый бывший униатский Троицкий монастырь, основанный в 1625 году. Минчане уверены, что рано или поздно он будет передан церкви — неважно, какой. На Коммунальной всего несколько домов, зато открывается вид не только на реку, но и на Верхний город с ратушей и церквями, а со Старовиленской за рекой просматривается проспект Победителей, чем-то напоминающий московский Арбат, но Новый, с его высотками-«книжками».

»» ПЕРЕМЕНЫ К ЛУЧШЕМУ

Два года назад местную сенсацию вызвала покупка квартиры в Троицком предместье Сергеем Доренко. Российский журналист охотно давал интервью по этому поводу и рассказывал, что искал «укривище» для спокойного литературного творчества где-нибудь недалеко от России, но чтобы там было «уютно и тепло». Сначала он пытался купить что-то в районе заповедных Браславских озер на стыке границ Беларуси, Латвии и Литвы, но оказалось, что сделать это законно практически невозможно. Погуляв по Минску, Сергей понял, что это город с душой. В общем, сейчас, приезжая в Минск, он сидит у окна, смотрит на Свислочь, ест кровяную колбасу, думает о Беларуси — «славянской Шамбале» — и пишет что-то «в стол». Но одну цитату из его интервью «БелГазете» напомнить хотелось бы: «Даже если Минск — захолустье Европы, а Москва — блистатель-

ная столица Азии, вы все-таки Европа, а мы — Азия. Способность уважать друг друга, не танцевать на головах обычных людей, если ты власть имущий, если ты чемпион, очень много стоят. В России — классическое общество чемпионов. Чемпионы у нас имеют право на все. Абсолютно на все! Страшно иногда бывает! В Беларуси такое «чемпионское» поведение вызывает у людей протест. Люди с ним не согласны. В вас есть деликатность, способность пропустить, отступить, извиниться».

Когда Сергей Доренко покупал квартиру, м² в Троицком предместье стоил около \$3 тыс. Сегодня здесь удалось найти только одно предложение: «Старовиленская ул., три комнаты на 1-м этаже трехэтажного кирпичного дома, общая площадь 63,3 м², жилая — 43,3 м², кухня — 7,6 м². Изумительный вид из окон на Свислочь! Прямая продажа. Метро (200 м). Возможен перевод в нежилой фонд. Цена — 127000 у.е. (2006 у.е./м²)». Минская у.е. — \$1.

Гораздо богаче выбор предложений на улицах, прилегающих к Верхнему городу. В частности, с полдюжины продаж на улице Интернациональной укладываются в диапазон \$1,7–2,5 тыс. у.е./м², часто с торгом. Действительно элитных предложений среди них нет — это квартиры от 41 до 57 м² с кухнями 6–7 м². Но буквально на днях было принято постановление Совмина Беларуси, которое значительно облегчит переустройство и перепланировку жилых помещений.

Ну и наконец, общее соображение — попытаемся его сформулировать предельно деликатно. Беларусь ждут перемены. Никто не возьмется сказать, какие именно: сближение в одну сторону горизонта или в другую, а может, некий третий вариант с серьезным «ребрендингом» внутренней политики. Таковы ощущения многих в Минске. Как ни странно, ощущения людей — гораздо более точный индикатор приближающихся перемен, нежели заявления официальных лиц. И эти перемены будут хорошие: такой народ должен и будет жить лучше. Отсюда вывод: одна только открытость Минска во внешних экономических отношениях, очевидно, обеспечит кратный рост цен на недвижимость в центральных районах города и многократный рост — в престижных районах. Это несомненно. ■



Вершины Мира.
Вершины Спорта.

Vallée d'Aoste
Valle d'Aosta

www.valle-aosta.ru



» Премия Urban Awards нашла победителей

Торжественная церемония награждения победителей ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2010 прошла в Москве. 25 ноября в гостинице The Ritz-Carlton собралось более 200 гостей, ведущих игроков рынка недвижимости: девелоперов, риэлторов, чиновников, инвесторов и журналистов.

Ровно в 20:00 Бальный зал раскрыл свои двери для гостей и ведущий вечера – известный ви-джей телеканалов Муз-ТВ и MTV Арчи объявил церемонию награждения победителей Urban Awards открытой, после чего пригласил на сцену представителя оргкомитета премии – директора по развитию портала Urbanus.ru Ольгу Хасанову. Она поприветствовала гостей, выразила благодарность всем номинантам и спонсорам премии, а также рассказала о том, как проходила подготовка к финальной части премии Urban Awards: «Сегодняшний вечер – это заключительный этап длинного пути, который мы все: и организаторы, и номинанты, и члены жюри, – прошли за последние несколько месяцев. Этому событию предшествовали сбор заявок от номинантов, тщательное изучение анкет, объективная и субъективная оценка конкурсантов членами жюри, выезд экспертных комиссий на объекты, ну и наконец, финальное голосование».

После Ольги Хасановой слово было предоставлено Оксане Степанец, представителю компании PriceWaterhouseCoopers. Она рассказала о том, как PWC, являясь независимым консультантом премии Urban Awards, осуществляла контроль на всех этапах конкурсного

отбора, следила за тем, чтобы члены жюри беспристрастно и непредвзято оценивали номинантов.

На этом официальная часть была завершена, и началась непосредственно раздача наград. Право вручать победителям хрустальные статуэтки с гравировкой Urban Awards 2010 было предоставлено Анжеле Кузьминой («Садовые кварталы»), Павлу Лысенко (банк «Российский кредит»), Евгению Штрауху (Galaxy Group), Андрею Биржину (Tekta Group), Арно Лагруле (BSGV), Ирине Могилатовой (Tweed), Александру Хрусталеву («НДВ-Недвижимость») и другим.

Победителями премии Urban Awards 2010 стали:

- **Лучший ЖК года элиткласса** – 11 Станиславского, «Архитектурный диалог с мегаполисом»
- **Лучший строящийся объект Москвы элиткласса** – МФК «Легенда Цветного», Capital Group
- **Лучший ЖК года бизнес-класса** – ЖК «Аксиома», «ЮИТ СитиСтрой»
- **Лучший строящийся объект Москвы бизнес-класса** – ЖК «Доминион», ЗАО «Интеко»
- **Лучший ЖК года экономкласса** – ЖК «Бриз», УК «Домостроитель»



- **Лучший строящийся объект Москвы экономкласса** – ЖК «Лазаревское», ГК «Пионер»
- **Лучший строящийся объект Подмосквы бизнес-класса** – ЖК «Гранд Парк», Tekta Group
- **Лучший строящийся объект Подмосквы экономкласса** – ЖК «Эдальго», концерн «Крост»
- **Девелопер года** – ГУТА-Девелопмент
- **Иновация года** – концерн «Крост», ЖК «Эдальго»
- **ЖК с лучшей архитектурой** – ЖК «Садовые кварталы»
- **Риэлтор/Консультант года** – «НДВ-Недвижимость»
- **Самый обсуждаемый проект года** – ЖК «Гранатный, 6», KFS-Group
- **Персона года** – Георгий Дзагуров, генеральный директор Penny Lane Realty.

После оглашения имен победителей пришло время развлекательной программы. Среди гостей церемонии был разыгран iPad. Победителем стал Владимир Молев, начальник управления реализации компании «ЮИТ СитиСтрой», iPad ему вручил главный редактор портала Urbanus.ru Иван Кузнецов. Финальным аккордом церемонии стала премьера первого в истории игрового кино о рынке недвижимости «ДевелОушен по-русски». Сценарий фильма был «позаимствован» у голливудских коллег, прототипом стал известный блокбастер «11 друзей Оушена». Стоит отметить, что в фильме сыграли не профессиональные актеры, а игроки рынка недвижимости: Кирилл Маслиев (Mirax Group), Георгий Дзагуров (Penny Lane Realty), Мария Литинецкая (МИЭЛЬ-Новостройки), Олег Ступеньков (МИЭЛЬ-Инвестиции в малоэтажное строительство), Александр Починков (Совет Федерации), Елена Юргенева (Knigh Frank), Тимур Сайфутдинов (Blackwood) и Алексей Чаленко (Уралсиб). После завершения фильма, ведущий попросил подняться всех актеров на сцену, где им были вручены памятные награды в виде статуэток Оскара. ■





Rambler-ORSN.RU
НЕДВИЖИМОСТЬ

Лучший интернет-ресурс по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

Контактный телефон (495) 989-25-56

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 119991, г. Москва, ул. 5-й Донской проезд, д.15. Размещение информации на интернет-ресурсах.

» За границу – прямо из салона

Юбилейная выставка «Салон зарубежной недвижимости» состоялась в ноябре в Петербурге. Три дня в СКК «Петербургский» велись переговоры и... заключались сделки! Как показала выставка, интерес к зарубежной недвижимости у жителей Северной столицы становится предметным и прагматичным.

Выставка «Салон зарубежной недвижимости» состоялась в десятый раз. «Все эти годы выставка росла соразмерно росту интереса к рынку зарубежной недвижимости в Петербурге, – отметила в своем обращении к участникам и посетителям «Салона» директор выставки Мария Шульдинер. – Мы хотим быть постоянно интересными, как и сама тема – недвижимость за рубежом».

От Индийского океана до Женевского озера – так можно кратко охарактеризовать географию предложений участников выставки. Все самые востребованные направления были в разнообразии: Болгарию и Финляндию, традиционных лидеров спроса, представляли 27 и 11 компаний соответственно, Испанию и Португалию – 20, Грецию и Кипр – 12, Черногорию, Хорватию и Сербию – 12, Францию и Италию – по 8 участников, Египет, Таиланд, Индию и Китай – 9, Германию – 6, Прибалтику и Украину – 7 компаний. Всего осенний «Салон» собрал 128 участников.

В этом сезоне особенно заметен интерес к инвестиционным проектам. Таких вариантов на осенней выставке было достаточно: квартиры на Лазурном Берегу и апартаменты на горнолыжных курортах по схеме lease-back, апартаменты на средиземноморском побережье с гарантированной арендой, доходные дома в Германии, долевое участие в финских коммерческих центрах, ресторан в центре Будвы и т. д.

Вопросы приобретения недвижимости – от капризов природы и их воздействия на ожидаемую доходность до нюансов статуса «состоятельного пенсионера» в разных странах – подробно обсуждались



на семинарах «Салона». Кстати, именно выезд за границу на пенсию и инвестиционный потенциал зарубежной недвижимости стали популярными темами деловой программы, собрав рекордное количество слушателей.

Любопытная особенность прошедшего «Салона» – явно обозначившийся спрос на недвижимость в бывших союзных республиках. Предложения специально приглашенных на выставку участников из Эстонии, Литвы, Латвии, Украины и Белоруссии вызвали не просто любопытство, а настоящий энтузиазм. Сказался и существовавший дефицит информации, и ностальгия к знакомым с детства местам, и, конечно, сами предложения – интересные объекты на вторичном рынке и качественные новостройки.

На десятом «Салоне» все заинтересованные посетители получили дисконтную карту, дающую право воспользоваться специальными предложениями для участников выставки. Скидки и бонусы держателям карт были самыми разнообразными – от сумки Diog до места в паркинге или бесплатной дизайнерской мебелировки в элитном мезонете.

Следующий XI «Салон зарубежной недвижимости» состоится в СКК «Петербургский» 25-27 марта 2011 года. До новых встреч! ■

pw-expo.ru

+7(495) 660-06-84

Международная выставка недвижимости

- Российская недвижимость
- Зарубежная недвижимость
- Инвестиционные проекты
- Архитектура и дизайн

МОСКВА
КРОКУС ЭКСПО

15-17
апреля
2011 года



communication advertising agency
MAKINGBRAND®

Организатор выставки: «МБ Экспо»



зарубежная недвижимость
**homes
overseas**

Официальное издание выставки.

БОЛГАРСКИЙ ДОМ



ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ

11-12 февраля 2011

Москва, Тишинская пл., д. 1, стр. 1, Выставочный комплекс «Т-Модуль»
+7 495 926 9695, moscow@aigroup.ru
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru



ЦЕНТР
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
РЕСПУБЛИКИ
БОЛГАРИЯ В МОСКВЕ

www.aigroup.ru
aigroup



VIRTUS
VIRTUS NOBILITAT

МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА

11-12 марта 2011

Выставочный комплекс «Т-Модуль»
Москва, Тишинская пл., 1
ТЦ «Тишинка»



**Инвестиции
в зарубежную
недвижимость**

investshow
Moscow International Investment Show



САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ
БОЛГАРИИ

Тел. +7 495 926 9695 • www.InvestShow.ru

ЧЕРНОГОРИЯ

1800 объектов по всему побережью

• **низкие цены** • **безвизовый въезд** •



- **Полное юридическое сопровождение**
- **Новое строительство, реконструкция существующих объектов, легализация**
- **Консалтинг, маркетинг**
- **Консультации по иммиграции в Сербию и Черногорию**

Real Estate Agency "ADRIATIK STROINVEST" LTD

85355 MONTENEGRO, BAR-SUTOMORE, str 10 V. KARADZISA
TEL./FAX: +382 30 307200, +382 67 339919, +7 495 9891283

**Adriatik
Stroinvest**

e-mail: astroinvest@t-com.me, [reddfox57.57@mail.ru](mailto:reddfx57.57@mail.ru)

www.monterreal.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО!

Живите в
средиземноморском
стиле !

- ▶ ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ
- ▶ РОСКОШНЫЕ ДОМА
- ▶ УЮТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
- ▶ УЧАСТКИ С СОБСТВЕННЫМ ПЛЯЖЕМ

- ▶ ПРЕКРАСНЫЙ КЛИМАТ
- ▶ БЕЗОПАСНОСТЬ
- ▶ ЭКОЛОГИЯ
- ▶ ЕВРОПЕЙСКИЙ СЕРВИС

25 ЛЕТ СТРОИМ НА КИПРЕ

МОСКВА, Бережковская наб., 6, оф.: 102 (м.Киевская)
тел./факс: +7 (499) 240-48-32 / 240-46-87 / 240-48-69 моб.: +7 (495) 506-33-38

www.kouroushibros.ru

info@kouroushibros.ru

В ДЕКАБРЕ ПРАЗДНИЧНЫЕ УСЛОВИЯ!



подробности на сайте www.pik.ru

МОСКВА

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

   
- М «АННИНО»,**
 жилой комплекс «Аннинский»,
 к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)

  
- М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,**
 жилой комплекс «Чертановский»,
 к. 40Б (КОПЭ-М-ПАРУС)

  
- М «БЕЛЯЕВО»,**
 ул. Миклухо-Маклая, вл. 31-33, корп. 6
 (КОПЭ-М-ПАРУС)

  
- М «КОЛОМЕНСКАЯ»,**
 Коломенская наб., вл. 22 (КОПЭ-М-ПАРУС)
 Нагатинская наб., вл. 56А

  
- М «ПРАЖСКАЯ»,**
 жилой комплекс «Битцевский»,
 ул. Красного Маяка (КОПЭ-М-ПАРУС)

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

   
- М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,**
 ул. Академика Виноградова,
 мкр. 8В, вл. 7, корп. 6, 7, 12 (индив. проект)

   
- М «СВИБЛОВО»,**
 жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
 ул. Заповедная, вл. 14–16 (КОПЭ-БАШНЯ)

   
- М «СЕМЕНОВСКАЯ»,**
 пр-т Буденного, вл. 26, к. 2
 8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3

   
- М «УЛИЦА 1905 ГОДА»,**
 Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)

   
- М «ВДНХ»,**
 пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект)
 Ярославское ш., д. 122

    
- М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,**
 Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)

ПОДМОСКОВЬЕ

- ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,**
 мкр. «Солнцево-Парк»,
 к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)

  
- г. ЛЮБЕРЦЫ,**
 жилой район
 «Красная Горка», мкр. 7–8

   
- г. МЫТИЩИ,**
 ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
 ул. Юбилейная, д. 44

  
- ул. Благовещенская, д. 22 (индив. проект)

  
- жилой район «Ярославский»,**
 к. 5 (индив. проект)

   
- г. ХИМКИ,**
 ул. Совхозная, к. 5, 7 (индив. проект)

  
- жилой район «Левобережный»,**
 ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект),
 к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)

  
- жилой район «Новокуркино»,**
 мкр. 7, к. 20А, 21, 21А (П-3М)










   
- жилой район «Юбилейный»,**
 к. 7Б (П-3М)

  
- г. ДОЛГОПРУДНЫЙ,**
 мкр. «Центральный»
 поселок «Береговой». Таунхаусы

  
-   
- г. ДМИТРОВ,**
 ул. Махалина, к. 4 (индив. проект)

  
- г. ЩЕРБИНКА,**
 ул. Индустриальная, д. 21 (индив. проект)

-  Квартирьы
-  Нежилые
-  Паркинг
-  Ипотека
-  Ипотека под залог собственности
- 
-  Рассрочка
-  Новый адрес
-  Построено



500-00-20

WWW.PIK.RU

232-03-03