

Автор: Михаил МОРОЗОВ

Сколково — наша Силиконовая долина. Или Кремниевая долина Skolkovo. Кому как больше нравится. Пожалуй, не появись в головах государственных мужей в последние два месяца идея о создании современного наукограда под Москвой, и рассказывать о рынке новостроек Минско-Рублевского направления было бы по сути нечего. Теперь же ситуация кардинально поменялась.

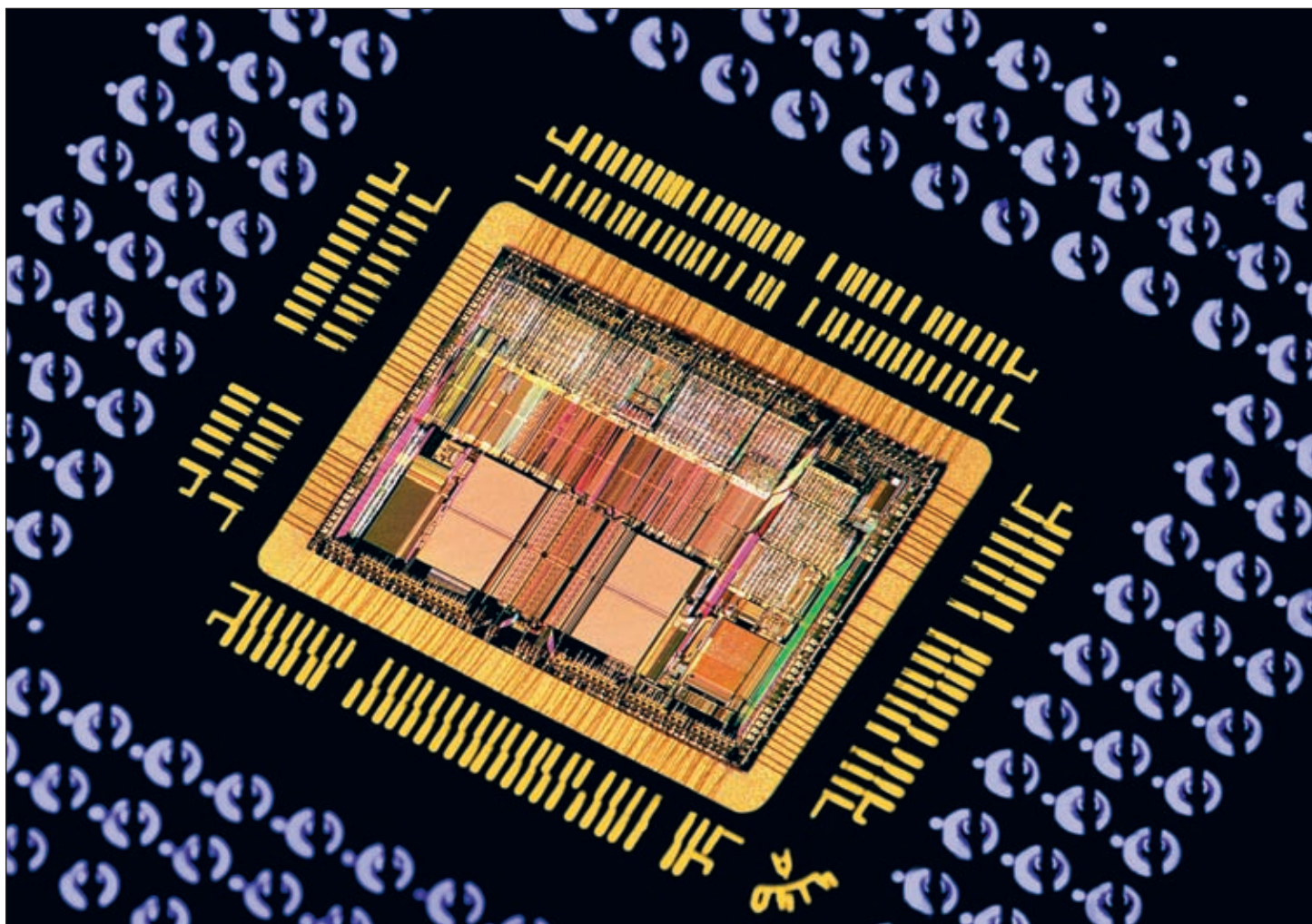
СКОЛКОВСКИЕ НОВОСТРОЙКИ. РЕКОМЕНДАЦИЯ – ЖДАТЬ

Риэлторы и девелоперы в срочном порядке перетряхивают свои портфели в поисках завалявшихся инвестконтрактов на право возведения жилья на западе Московской области. Пошли слухи даже о том, что освоение ряда крупных землеотводов по Минскому шоссе может быть переориентировано с коттеджной застройки на малоэтаж-

ное и панельное жилье. Естественно, множатся и рассуждения о том, насколько подорожают квартиры в близлежащих к «Сколково» подмосковных городах, в первую очередь Одинцове. Причина всех этих рассуждений кроется в том факте, что, если очередной проект администрации президента удастся и его реализация действительно

начнется в ближайшее время, то за столбить за собой место и обозначить проекты жилой застройки нужно уже сегодня — спрос будет обеспечен.

А как утверждает главный куратор проекта — первый замглавы администрации Кремля Владислав Сурков, сроки с запуском «Сколково» поджимают. Глава недавно специального соз-



данного фонда для реализации проекта строительства инновационного центра «Сколково» **Виктор Вексельберг** готов начать финансирование. Двух этих имен уже достаточно для того, чтобы поверить в его осуществимость. А если добавить к этому прямое и искреннее внимание к проекту двух первых лиц государства, то и вовсе возникает непреодолимое желание принять в нем самое активное участие. Логика здесь проста — по словам В. Суркова, проект нужен стране, «чтобы перейти в другую лигу» и «поменять нашу ментальность» (в логике которой осталась привычка перераспределять сырьевые активы, оставшаяся с 90-х). Как отметил куратор проекта, люди в России пока не верят в то, что, сидя в лаборатории, можно заработать миллион. «Только в очередной рудник верят», — расстроился за державу первый замглавы президентской администрации. По этой причине, по его словам, людей в проект придется рекрутировать в буквальном смысле «поштучно». «Такие люди в основном водятся за границей», — отметил Сурков, добавив, что придется организаторам заняться «импортом мозгов».

Из этого напрашивается вывод, что всем этим импортным мозгам нужно будет где-то жить. И, скорее всего, не в Москве, а как раз в Подмосковье, неподалеку от своего места работы. А это означает, что девелоперы новых проектов вполне обоснованно могут рассчитывать на выкуп большей части квартир в строящихся комплексах различными государственными структурами и инвестиционными фондами. По нынешним кризисным временам вариант более чем привлекательный. К тому же, по убеждению В. Вексельберга, «Сколково» должно будет стать «городом, удобным для работы, городом, удобным для отдыха, и поэтому сделан он должен быть по последнему слову проектирования и технического обеспечения». Как очень убедительно отметил глава фонда «Сколково», «это будет прообраз города будущего!».

То есть государство реально готово вкладываться в строительство необходимых производственных и научных площадей, задумывается оно и об инфраструктурных элементах. К примеру, как явствует из результатов исследования потенциальных сколковских жителей, многие из них ждут появле-



ния на территории города джаз-бара, а зарубежные участники в основном мечтают «о русских девочках».

В итоге риэлторы на 200% уверены, что фактически несуществующий на сегодняшний день рынок новостроек Минского и Рублевского направления, представленный по сути в одном лишь Одинцове, в ближайшие годы должен пережить период расцвета, покупательского и инвестиционного бума и роста. Кстати говоря, в этой связи вспоминаются результаты одного из первых аукционов, проведенных в этом году фондом содействия развития жилищного строительства (РЖС). На торги выставлялось право застройки хорошего земельного участка как раз в Одинцове. Результаты были для многих неожиданными из-за большего числа участников, их активности

в ходе торгов и итоговой, казавшейся многими искусственно завышенной, цены. Судя по всему, сегодня все скептики посрамлены, а владельцы участка и нужной информации полностью удовлетворены. Если все пойдет по нужным рельсам, то, выйдя на рынок с готовыми квартирами года через два, они окажутся на самом гребне спроса и интереса к новостройкам на западе Московской области.

На сегодняшний день средняя стоимость квартир в возводимых на территории Одинцовского района объектов составляет около \$2 тыс. за м². И, судя по заверениям риэлторов, особого интереса со стороны покупателей они не вызывали. Вплоть до начала лета 2010 года. Теперь же ситуация начинает меняться. Рынок стали активно мониторить инвесторы всех

ЭТО ЛЮБОПЫТНО

Генерал Дорохов умер от последствий ранения в 1815 году. Перед смертью он обратился к жителям Вереи с просьбой похоронить его в городском соборе. Горожане выполнили просьбу героя, а к 100-летней годовщине Отечественной войны 1812 года в Верее был установлен и памятник Дорохову. В 1918 г. большевики разорили могилу и сломали памятник. В 1957 г. памятник генералу И. Дорохову восстановили.

Наполеон с остатками войска при отступлении от Москвы останавливается в Верее. В конце нынешней Больничной улицы есть холм, с которого, по предположению историков, Наполеон наблюдал за выходом из города своих войск, которым оставался только один путь к отступлению — по разоренной старой Смоленской дороге (нынешнее Можайское ш., А100).

Шесть церквей, 838 домов, 114 лавок насчитывалось в 1856 г. в уездном городе Верея. К концу XIX века Верея, оставшись в стороне от железных дорог, превращается в небольшой уездный город. Жители занимались торговлей, садоводством и огородничеством. К 1917 г. в Верее функционировало 28 церквей.

Деревня Петрищево Верейского района (ныне в составе Рузского района) печально известна тем, что в ноябре 1941 г. здесь совершила свой подвиг и была казнена Зоя Космодемьянская.

Выпуск джинсов в СССР впервые был налажен на ткацкой фабрике г. Верея в начале 1970-х. Стоили они от 8 до 30 руб. (зарубежные фирменные — 100 руб.). Как отмечали тогдашние ценители моды, после двух стирок продукция с брендом VEREYA мало чем отличалась от потертых фирменных джинсов. В 1985 году экземпляр джинсов из Вереи попал в коллекцию известного рок-музыканта Дэвида Боуи, который был рад такому экзотическому подарку. Верейские джинсы пользовались спросом вплоть до середины 1990-х, впоследствии фабрика перепрофилировалась на выпуск флагов, в 2000-х годах обанкротилась, в настоящее время организовано новое производство по выпуску головных уборов.

Присвоение Голицыну-2 статуса поселка закрытого типа в 1977 г. совпало по времени с награждением его орденом Трудового Красного Знамени, таким образом, возникла идея назвать населенный пункт Краснознаменском. Статус города он получил в 1981 г. Нынешнее название долгое время было засекречено.

Законодательное собрание города Краснознаменск состоит из 20 депутатов, из которых лишь 1 (!) — от политической партии («Справедливая Россия»), остальные — самовыдвиженцы. ■

уровней, просчитывая возможную доходность от приобретения квартир в жилых комплексах со сроками сдачи в 2011–2012 годах. Единственное, что пока удерживает их от принятия окончательного положительного решения о покупке — отсутствие на этом сегменте рынка крупных застройщиков с хорошими именами. Поэтому слишком велик риск недостроя и невыполнения обязательств, что может быть критично для большинства частных некрупных инвесторов. Однако доходность операции — а многие специалисты ожидают, что в 2012 году средняя стоимость новостроек на западе Подмосковья легко достигнет отметки в \$3,5 тыс. за м² — сможет нивелировать для многих высокие риски недостроя.

Хотя пока понять и оценить все возможные риски от долгосрочных вложений в новостройки западного направления все же крайне проблематично. Ведь приходится заглядывать как минимум на три года вперед, а это, в условиях и реалиях российской экономики и политической системы, срок очень большой. К тому же у всех перед глазами «сочинский сценарий», когда

на фоне эйфории и сообщений и проведении в 2014 году зимней Олимпиады в этом южном российском городе цены практически одновременно подскочили в три–четыре раза. Однако те, кто приобретал объекты в Сочи после этих сообщений, не могут сегодня продать их даже с 70% дисконтом. И это притом, что Олимпиада в Сочи пройдет при любых условиях. А вот что получится из проекта под названием «Сколково» еще не совсем понятно.

Впрочем, одно дело инвестиции, другое — сегодняшние реалии. А они таковы, что покупатели, заинтересованные в приобретении квартиры на этом направлении «под себя», имеют сегодня хоть и немногочисленную, но очень разновариантную возможность выбора. Здесь и панельные многоэтажки до 22 этажей, и монолитные, практически «клубные» 7-этажные дома, и новомодные 3-этажные новостройки с мансардой и небольшим собственным земельным участком, некие аналоги таунхаусов. Что интересно, стоимость квадратного метра во всех типах строящихся объектов фактически идентична. Поэтому по сути покупатель выбирает объект



по его потребительским характеристикам, удаленности от Москвы, наличию поблизости необходимых инфраструктурных элементов и транспортной доступности. Последние два фактора, по мнению представителей риэлторских агентств, наиболее проблематичны. Все дело в том, что новостройки запада области позиционируются в сегменте среднего и высшего экономкласса. А вот стоимость пользования существующей инфраструктурой и цена на обычные продукты питания, вследствие близости Рублевки, явно элитная. Возникает диссонанс, который отталкивает потенциальных покупателей, заставляя их сместиться налево или направо от Минки, в сторону Калужского либо Волоколамского шоссе, стоимость жизни на которых значительно меньше, а цена жилья практически та же. На эти выводы накладывается и фактор ужасающей транспортной доступности этого направления: забитые и постоянно перекрывающиеся для проезда колонн со спецсигналами автомагистрали, неразвитая система железнодорожного сообщения. По мнению местных жителей, не хва-

тает даже обычных маршруток, курсирующих от подмосковных населенных пунктов до близлежащих станций столичного метрополитена.

И для изменения сложившейся ситуации необходимо... построить новое «Сколково». Поскольку уже сегодня слышны разговоры и о необходимости протянуть до будущего центра нано- и иных технологий ветку легкого метро, и о настоятельной необходимости проложить вылетную магистраль к гнезду российских программистов. Однако пока все это слова. Ведь одни из главных фигурантов будущего далее под названием «Сколково» — московское и подмосковное правительство — еще не выказали собственной заинтересованности и не обозначали границы своего участия в нем. А без этого любые планы и замыслы федеральных властей могут оказаться замками на песке. Этот вывод напрашивается и из действий девелоперов — они, по сути, пока что только столбят за собой участки, но активного их освоения не начинают, заняв выжидательную позицию. Поэтому совет частным инвесторам звучит пока что просто — ждать. ■

ЭТО ЛЮБОПИТНО

Верея входит в десятку древнейших городов Подмосковья. Первые точные упоминания в летописи о Верее датируются 1371 годом (приход литовского князя Ольгерда в Москву). Некоторые историки полагают, что поселение Вереисча, упомянутое в летописи 1159 г., могло быть Вереей.

Существует две версии происхождения слова «Вереея»: 1) «небольшой клин, полоса луга, поля, леса», которое в некоторых диалектах обозначала «возвышенное сухое место на берегу» (рязанский вариант «веретья» — «незаливаемая в половодье гряда, природный вал на луговой стороне рек в несколько рядов»). Город расположен на крутом взгорье, окруженном с трех сторон рекой, двумя глубокими оврагами и 30-метровым обрывом; 2) «столб, на который навешивают створки ворот». Историки полагают, что со временем обе формы совместились и название «Вереея» стало иносказательным: этот город был воротами в Московское княжество, закрывающими дорогу на Москву.

Верея охраняла западные подступы к Московскому княжеству, а также торговый путь от Оки по Протве в Можайские и Смоленские земли. В средние века Верею осаждали еще дважды: монголо-татары в 1408 году и польско-литовские отряды в 1600-х годах. Вереея, стоявшая как щит на подступах к Москве, дала им отпор.

Верея в XV веке была центром удельного княжества, велась чеканка собственной серебряной монеты. К концу XVII века, когда границы Русского государства продвинулись на запад, Вереея утратила свое оборонное значение. С 1782 года Вереея стала уездным городом Московской губернии.

Почти все губернские города в России во второй половине XVIII в. были перепланированы на основе принципов классицизма (дома не посередине участков, а вдоль «красных линий» улиц). Древнерусская планировка и пространственно-видовая система почти полностью исчезли. Однако в Верее некоторые черты «видовой системы» сохранились.

После Бородинского сражения город оказался в тылу французских войск. Французы создали в Верее опорный пункт для защиты своих обозов. Кутузов поставил перед армейским партизанским отрядом генерала Дорохова задачу занять город и разрушить укрепления. Ночью, без единого выстрела, отряд Дорохова из 600 человек овладел Вереей, потеряв 7 человек убитыми и 20 ранеными. Потери французской армии составили 320 человек. Хотя позже Верею пришлось снова оставить, операция стала первой освободительной победой русской армии после захвата французами Москвы и, по мнению историков, одним из лучших штыковых боев всей Отечественной войны 1812 года. ■



НОВОСТРОЙКИ РУБЛЕВСКОГО И МИНСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Адрес, название ЖК	Тип дома*	Этажность	Срок ввода	Типы квартир (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.)
г. ГОЛИЦЫНО								
Виндавский просп., 16	К	3+мансарда	2011 г.	1, 2, 3	45-104	1.563	3.530	34.4
Коммунистический просп., 20А	М-К	3+мансарда	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	34-61	1.457	2.645	43
Мира просп, 11, ЖК «Жилой дом «Голицыно»	К-К	3+мансарда	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3, 4, 5	25-125	1.650	7.875	63
Молодежный мкр., Банный пер., 32	М-К	8-17	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3	43-91	2.855	5.849	64.9
Молодежный мкр., Ремизова Генерала бул., 10	П-К	17	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3	51-96	3.123	6.320	63.4
г. КРАСНОЗНАМЕНСК								
Победы ул., 28 (мкр. 4), ЖК «Космос»	М-К	15-17	Сдан	1, 2, 3	50-109	3.320	7.065	65.5
Победы ул., мкр. 4, ЖК «Молодая семья»	М-К	12-19	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	46-100	2.790	6.000	60
г. МОЖАЙСК								
Мира ул. / Мира пр-д, ЖК «Бородино»	М	8-9-17	Сдан	2, 3	60-90	2.700	4.068	45
Пожарского Дм. ул., 8, 10 (мкр. 2)	М-К	9	Сдан	1, 2, 3	52-83	1.872	2.905	36
г. ОДИНЦОВО								
Баковка мкр., Мамоново дер., Вокзальный туп., 17, ЖК «Проект «Мамоново»	М-К	4	I кв. 2011 г.	1, 2, 3	46-75	2.950	3.750	50
Баковка мкр., Мамоново дер., участок 118	М-К	3+мансарда	III кв. 2010 г.	1, 2, 3	32-75	1.808	4.238	56.5
Баковка мкр., Некрасова ул., 19	К	3+мансарда	2010 г.	1, 2, 3	44-132	2.640	7.502	58
Верхнее Отрадное ул., 20	К	3	Сдан	2	55-62	2.675	2.990	48.6
Мкр. 1-1Б, Пионерская ул., вл. 27	М-К	22	2012-2013 гг.	1, 2, 3	48-118	Скоро в продаже!	–	–
Мкр. 2 (Жукова Маршала ул. / Садовая ул.), ЖК «Единый стандарт», корп. 5	М-К	24-25	2014 г.	1, 2, 3	46-106	Скоро в продаже!	–	–
Мкр. 2 (Жукова Маршала ул. / Садовая ул.), ЖК «Единый стандарт», корп. 16	М-К	24	II кв. 2013 г.	1, 2, 3	39-87	2.515	5.549	64
Мкр. 2, ЖК «Единый стандарт», Садовая ул., 22А (строит. адрес: корп. 17)	М-К	22	2010 г.	1, 2, 3	47-108	3.525	8.100	75
Мкр. 2, ЖК «Единый стандарт», Садовая ул., 28 (строит. адрес: корп. 18/1 и 18/2)	М-К	24	Сдан	1, 2, 3	50-105	4.040	8.229	79.5
Мкр. 5А, Говорова ул., 50 (строит. адрес: мкр. 5А, корп. 30)	П	17	Сдан	1, 2, 3	39-84	3.519	6.690	84
Мкр. 5А, Говорова ул., корп. 22	М-К	22	IV кв. 2010 г.	1, 2	59-80	5.643	7.209	94
Мкр. 5А, корп. 32 (Баковка, Говорова ул. / Можайское ш.)	П	17	IV кв. 2010 г.	1, 2, 3	39-64	3.120	6.804	83
Мкр. 6-6А (Баковка)	М-К	11-20-24	2012-2013 гг.	1, 2, 3	48-118	Скоро в продаже!	–	–
Мкр. 7, Вокзальная ул. / Можайское ш., ЖК «Гармония», корп. 10	М-К	24	2011 г.	1, 2, 3, 4	50-158	2.827	6.395	63
Мкр. 7, Вокзальная ул. / Можайское ш., ЖК «Гармония», корп. 19	М-К	17	Сдан	1, 2	43-63	3.500	5.088	79
Мкр. 8, Маковского ул., корп. 14	М-К	24	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	44-88	Скоро в продаже!	–	–
Новая Трехгорка мкр., корп. 26, 33, 34, 44, 47, 48, 61	П	17-20	2010 г.	1, 2, 3, 4	42-103	3.256	6.603	70.6
Отрадное мкр., офисно-жилой комплекс	М-К	8-25	2012-2013 гг.	1, 2, 3	38-98	Скоро в продаже!	–	–
ОДИНЦОВСКИЙ район								
Акулово дер., Центральная ул., 59/1	М-К	3+мансарда	II кв. 2010 г.	1, 2, 3	41-125	1.320	5.500	42

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

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 квартир (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.)
ВНИИССОК (Дубки) пос., д. 15, 17, 18, 21, 23, 25, 27, ЖК «Дубки»	П, М-К	9-17	Сданы	1, 2, 3	49-109	3.019	5.445	60.2
ВНИИССОК (Дубки) пос., д. 20, 22, 26, 28, ЖК «Дубки»	М-К	9-17	II кв. 2010 г.	1, 2, 3	46-109	2.778	5.326	55.8
ВНИИССОК (Дубки) пос., Кутузова ул., ЖК «Гусарская баллада», корп. 5 (2-я очередь)	М-К	17	2011 г.	1, 2, 3	42-84	2.960	5.500	68.3
Гигирево дер., ЖК «Жемчужина»	М-К	3-10	Сдан	1, 2, 3, 4, 5	75-139	3.750	6.950	50
Горки-10 пос., д. 2, 2А, 2Б, ЖК «Горки-Фаворит»	М-К	14-16	IV кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	48-249	3.097	15.724	68
Горки-2 пос.	М-К	9	Сдан	1, 2, 3	45-121	4.400	10.500	87.5
Жуковка пос., д. 58, ЖК «Шале Жуковка»	М-К	6	Сдан	3, 4, 5	115-249	21.965	38.590	174
Жуковка пос., д. 61, ЖК «Дом у дачи»	М-К	4-5	Сдан	3, 4, 5	100-316	21.700	30.300	217
Заречье пос., ЖК «Русский Авангард», корп. 1-5	М-К	4+мансарда	2010 г.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	197-306	44.300	68.800	225
Заречье пос., Сколковское ш., ЖК «Skolkovo» («Сколково»)	М-К	7-17	2012-2015 гг.	1, 2, 3, 4	36-124	Скоро в продаже!	—	—
Заречье пос., Сколковское ш., ЖК «Грюнвальд»	М-К	6	II кв. 2010 г.	2, 3, 4, 5, 6	108-190	17.480	38.000	190
Заречье пос., Сколковское ш., Университетская ул., 3, ЖК «Заречье» («Сколков Бор»)	М-К	7-9-10	Сдан	1, 2, 3, 6, 7	55-281	5.225	26.000	89
Лапино пос. (Рублево-Успенское ш.), ЖК «Новое Лапино», корп. 1, 2, 3	М-К	5-6	Сдан	2, 3, 4, 5	81-253	13.330	54.000	192
Лесной Городок пос., мкр. Восточный, ЖК «Лесной Город'ОК», кв-л 3, корп. 1, 2, 3	К	10-15	IV кв. 2010 г., II кв. 2011 г.	1, 2, 3	38-111	2.500	8.000	61
Малые Вяземы пос., Петровское ш., 5 (строит. адрес: мкр.15, корп. 14), ЖК «Подкова»	М-К	12	Сдан, заселение	2, 3	64-95	3.500	4.300	51
Немчиновка пос., Советская ул., 108, ЖК «Верхний парк», 2-я очередь	М-К	7-12, 15	2010 г.	1, 2, 3	38-77	2.909	5.672	79
Николина Гора пос., ЖК «Сосны Николина Гора»	М-К	8	Сдан	2, 3, 4	118-177	21.712	32.500	187
Новоивановское пос. — Марфино дер. (Минское ш./Сколковское ш.), ЖК «Славянка» («Западные ворота столицы»)	М-К	10-17-20-22-25	2010 г.	1, 2, 3	43-100	3.640	8.135	91.5
Перхушково с., д. 4Б	М	5-6-7	Сдан	1, 2, 3	48-132	3.696	4.800	69
Ромашково пос., Железнодорожная ул., 34, ЖК «Светлый»	М-К	3, 5	Сдан	1, 2, 3	60-120	6.600	13.320	111
Успенское с.	М-К	8	II кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4	59-211	3.669	13.231	62.5
Ямищево с., ЖК «Зайцево-2»	Т	2-3	Сдан	5, 6	210-300	13.500	19.500	65
РУЗСКИЙ район								
Беляная Гора пос. (Ивановское сельское поселение)	М-К	2-3-4	2012 г.	1, 2, 3	62-136	Скоро в продаже!	—	—
Дорохово пос., Виксне ул., 14	К	5	2010 г.	1, 2, 3	35-94	1.384	3.760	40
Дорохово пос., Заводская ул., 1	К	5+мансарда	Сдан	1, 2	31-57	1.386	2.526	44.5
Космодемьянский пос. (Дороховское сельское поселение)	М-К	7	2012 г.	1, 2	32-56	Скоро в продаже!	—	—
Тучково пос., Комсомольская ул., 14, ЖК «Березки», корп. 1-8	М-К	2-3	IV кв. 2010 г., 2011 г.	1, 2, 3, 4	25-150	1.125	5.250	39

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

ВНИМАНИЕ!

В следующем номере читайте обзор новостроек Горьковского и Щелковского направлений