

Авторы: Михаил МОРОЗОВ, Элина ПЛАХТИНА

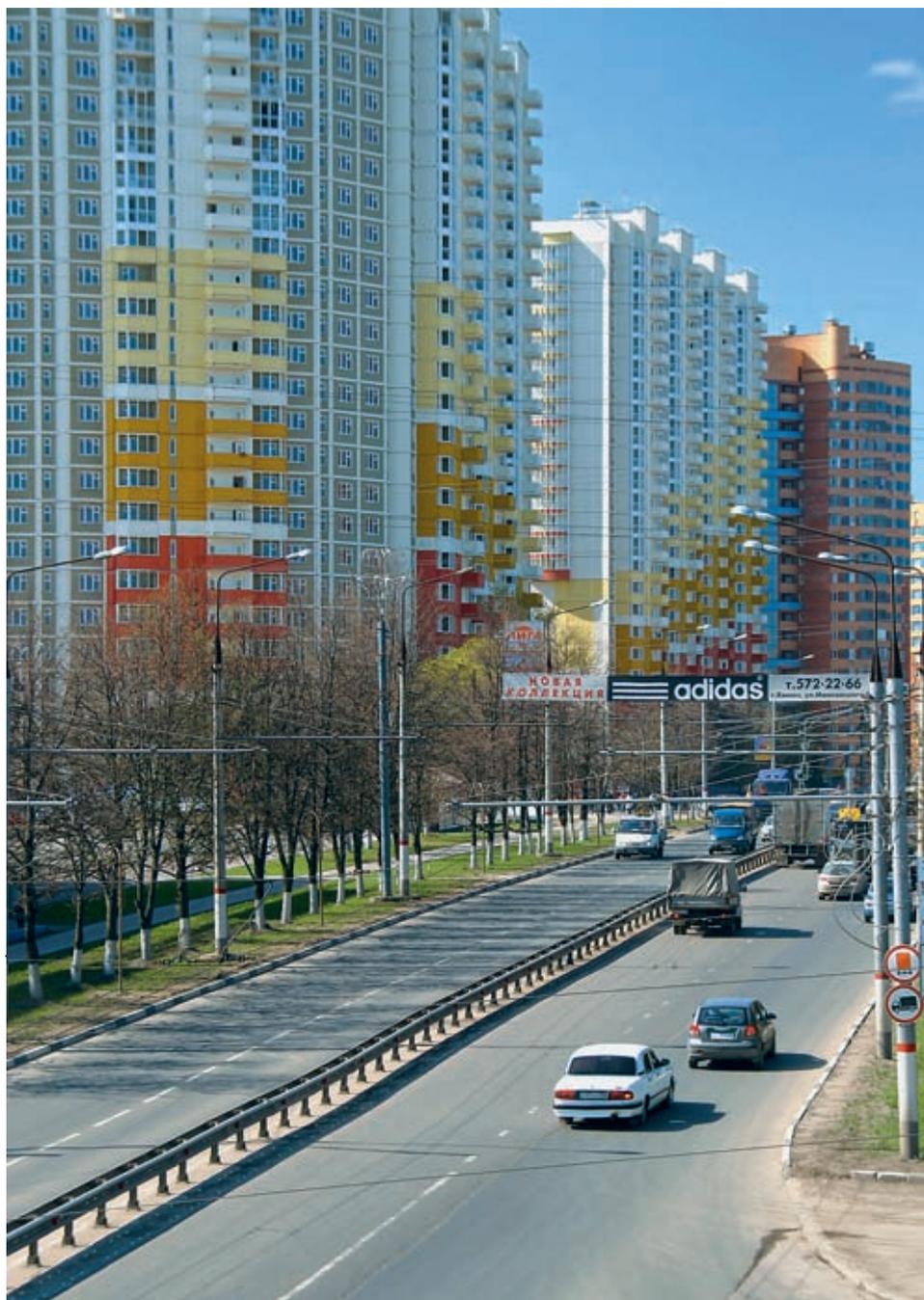
Ленинградское шоссе, связывающее две российские столицы, обязано своим рождением Петру I, повелевшему в 1706 году шотландским математиком Андрею Фарварсону и Стефану Гвину спроектировать прямой «перспективный» путь от Санкт-Петербурга до Москвы. Дорога протяженностью около 800 км строилась трудно и долго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

партамента 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: «Фэмили 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 ситуации, 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., 5, 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./Спартакoвская 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
Юннатов 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	Закрýтый 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.РУ 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