

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

ISSN 1814-1978



МАРТ
2012 (№ 69)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



ГДЕ ИСКАТЬ САМУЮ ДОРОГОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ

С. 24

В РЕЙТИНГЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ
ПОЯВИЛИСЬ НОВЫЕ ФАВОРИТЫ » С. 30

«ЗАГОРОДКУ» РАЗДИРАЮТ
МЕЖДУУСОБИЦЫ » С. 76



Суханово Марк.
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС





Варшавское шоссе, 8 км

Квартиры

от 40 до 153 м²

от 4,5 млн руб.

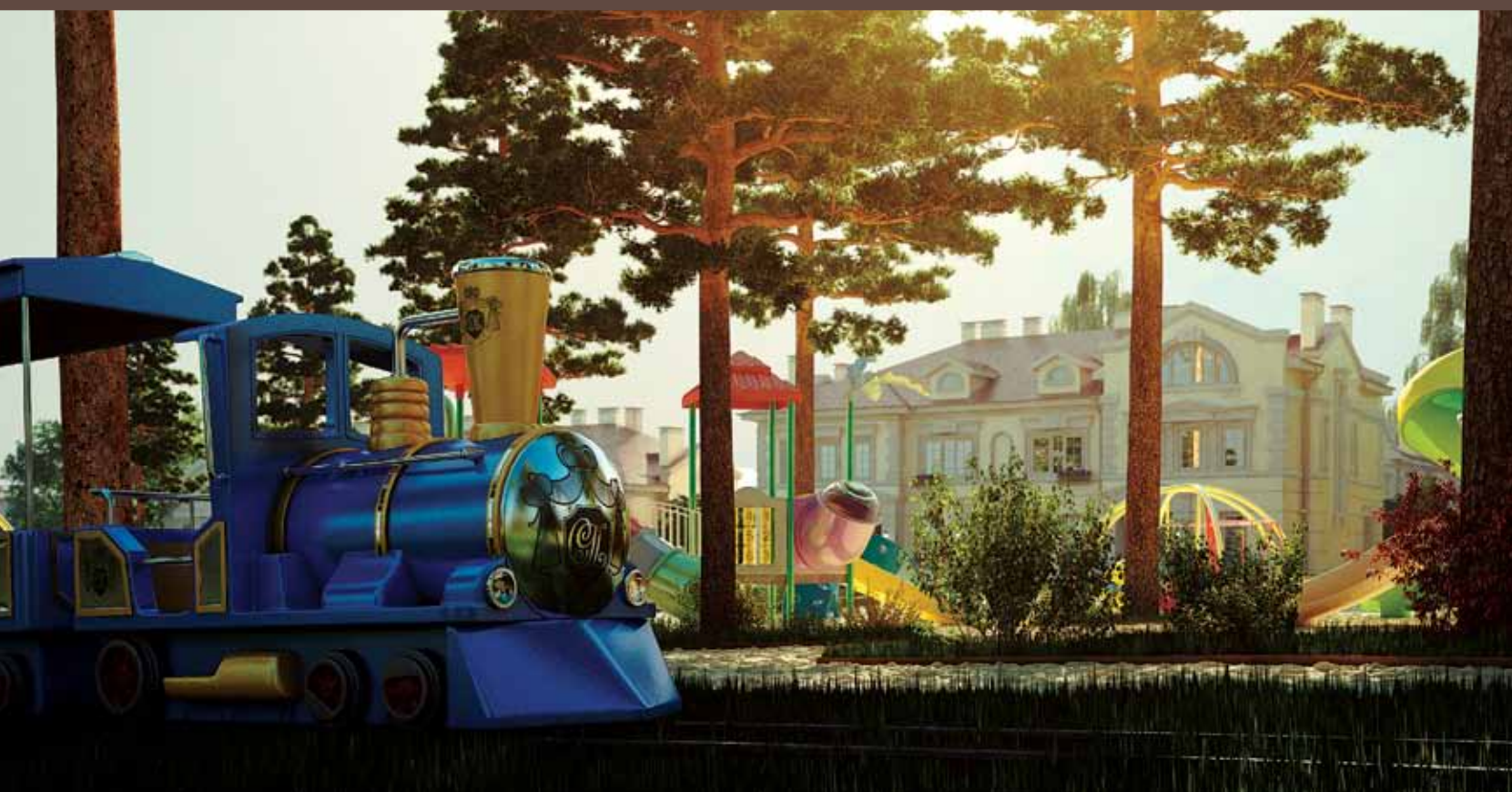
Уникальное природное

окружение: сосновый лес,

Большой Сухановский пруд

+7(495) 922-40-40

www.suhanovo-park.ru





НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

Дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома.

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОТ 4,1 МЛН РУБ.

- 🏠 Газ
- 🏠 Электричество
- 🏠 Канализация
- 🏠 Водопровод
- 🏠 Охрана
- 🏠 Коттеджи от 180 до 230 м²
- 🏠 Участки 12 соток
- 🏠 Назначение земли: под ИЖС
- 🏠 Материал стен:
оцилиндрованное бревно

+7 (926) 811-20-67
+7 (926) 105-82-02



ГОРОДА ДЛЯ ЖИЗНИ.
ЛЕС И ВОДА РЯДОМ

КВАРТИРЫ ОТ 2,2 МЛН. РУБ.

Уникальная архитектура. 50 минут до центра Москвы.
Инфраструктура: школа, детский сад, ТЦ, паркинг.



ГОРОД
НАБЕРЕЖНЫХ

Опалиха O₂



225-8-225

www.urbangroup.ru



Тел.: +7 (495) 231 37 37

Web: авиаторпарк.рф



Жилой комплекс «Авиатор-парк»

Жилой комплекс «Авиатор-парк» расположен в мкр. 5А г. Жуковского, на улице Баженова, в обжитом и уютном районе со сложившейся инфраструктурой. Рядом с домом протекает река Быковка, чуть южнее расположен хвойный массив – Цаговский лес.

Жуковский – столица отечественной авиации, имеет официальный статус наукограда.

Большая часть населения работает на наукоемких предприятиях города, таких как Центральный аэродинамический институт, Летно-исследовательский институт им. Громова с аэродромом, НИИ авиационной тематики и других. Как следствие, большинство жителей Жуковского имеют высокий уровень образования.

ЖК «Авиатор-парк» состоит из двух трехсекционных разноуровневых (17–14 и 14–9 этажей) монолитно-кирпичных домов индивидуальной планировки, с одно-, двух- и трехкомнатными квартирами и подземным паркингом на 140 мест.

На фоне основной застройки города ЖК «Авиатор-парк» выделяется продуманностью общего планировочного решения. Это и организация придомовой территории: футбольное поле, спортгородок, детские площадки; и пешеходная зона, озеленение и ландшафтный дизайн; и наличие достаточного количества парковочных мест; и продуманный дизайн входных групп и мест общего пользования.

В жилом комплексе преобладают одно- и двухкомнатные квартиры площадью 42,96–54,34 и 64,26–88,71 м² соответственно. Трехкомнатные квартиры имеют площади от 86,67 до 99,55 м². Таким образом, покупатель может выбрать наиболее удобное для него соотношение площади и цены квартиры.

ЦЕНА: от 61 800 руб./м²



Новый квартал в ЖК «Дубровка»

Новый квартал в ЖК «Дубровка» – это уникальный проект, совмещающий городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка.

На территории поселка 54 га парковую зону образуют бережно сохраненные березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные, есть зоопарк. Безопасность в поселке обеспечивается круглосуточным патрулированием и видеонаблюдением, действует пропускной режим.

В рамках реализации мультиформатного проекта рядом с таунхаус-сектором развернуто монолитное строительство. Полнофункциональный фитнес-центр с бассейном и 7- и 8-этажные дома с эксплуатируемой кровлей и панорамным остеклением сформируют новый квартал в уже сложившемся поселке.

Квартиры в «Дубровке» строятся по самым современным технологиям. Лифты от всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp, котельные, позволяющие жильцу самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, двухкамерные стеклопакеты, прочные металлические двери с декоративной отделкой – это лишь некоторые инновационные решения проекта.

Площадь квартир от 55 до 180 м², стоимость начинается от 4,9 млн руб.

жилой комплекс
ДУБРОВКА

Адрес: 5-й км Калужского шоссе

Тел.: +7 (495) 720 93 93

Web: www.dubrovka.info

ЦЕНА: от 4,9 млн руб.

От редакции

Наконец-то пришла весна! Солнце выглядывает все чаще, и скоро снег окончательно растает. В эти месяцы женщинам нестерпимо хочется быть окруженными красотой и роскошью. Причем чем выше температура, тем это желание становится сильнее. И если погода все-таки заставит нас снова надеть шубу, то только на легкое шелковое платье, которое отлично дополнят сапфировые серьги и браслет. Для завершения образа останется добавить кабриолет и отправиться на нем в элитный загородный особняк с садом, где за чашкой чая можно наблюдать, как просыпается природа. Конечно, дорогие машины и элитная недвижимость – всего лишь штрихи, которые делают эту картину ярче (см. с. 16). Ведь весна прекрасна в любом сопровождении. Хотя бы потому, что она заставляет каждого улыбнуться своему приходу. ■

Виктория Гуськова,
RussianRealty.ru

СОДЕРЖАНИЕ

WWW.D-N.RU

Новости	10
Выставка «Домэкспо»: show must go on	14

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕЙТИНГ

Путешествие по квартирам за семью нолями	16
--	----

ПРОЕКТЫ

Где на Рублевке можно жить хорошо	22
-----------------------------------	----

В ФОКУСЕ

Ярмарка тщеславия докатилась до улиц	24
--------------------------------------	----

WWW.RUSSIAN-REALTY.RU

ГЛАВНОЕ

Перестройка расставила девелоперов по местам	30
--	----

ПРОЕКТЫ

Панель vs монолит: История противостояния	38
--	----

ЭКСПЕРТИЗА

Строительство дохдома совсем не дохлый номер	40
--	----

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ

Жилой комплекс «Салтыковка Престиж»	46
Микрорайон «Новое Измайлово»	48

COMMERCIAL

Офисы в Москве: вчера, сегодня, завтра	50
--	----

ПРОЕКТЫ

Увидеть Жуковский и остаться в нем жить	56
---	----

Светлана Зобничева: «Все проблемы решаемы...»	58
--	----

ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

ИнГрид: «Заработанное вкладываю в недвижимость и ветеринаров»	60
---	----

ИСТОРИЯ. КАК ЭТО БЫЛО

Москва не сразу красиво строилась	66
-----------------------------------	----

WWW.VSEPOSELKI.RU

РЫНОК

Ударим мезонетами по «загородке»	70
----------------------------------	----

ТОНКОСТИ

Особенности загородной междуусобицы	76
-------------------------------------	----

WWW.ZAGRANDOM.RU

ИНВЕСТИЦИИ

Инвесторы играют в города не по-детски	104
--	-----

ПРОЕКТЫ

Покупка недвижимости открывает границы	110
--	-----

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Лас-Вегас: самая азартная стройка	114
-----------------------------------	-----



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

СОВРЕМЕННЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА



КОММУНАРКА-III
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2012 г.



КОММУНАРКА-IV
Корпус 1
Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-V
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 1)
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 2)
Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VIII
Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.

10 минут транспортом от м. Теллый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от 59 850 р./м²

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ
Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkommunarke.ru

937-76-55

www.domvkommunarke.ru

ПУТЕШЕСТВИЕ
ПО КВАРТИРАМ
ЗА СЕМЬЮ
НОЛЯМИ
СТР. 16



УДАРИМ
МЕЗОНЕТАМИ ПО
ЗАГОРОДНОМУ
РЫНКУ
СТР. 70



ЛАС-ВЕГАС:
САМАЯ
АЗАРТНАЯ
СТРОЙКА
СТР. 114



РЕДАКЦИЯ

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
Руководитель аналит. службы Алексей Болсанов a.bolsanov@gmail.com

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА


Дизайнер-верстальщик Юлия Мальсагова malsagova@gmail.com
Дизайнер Денис Жуков 9031535815@mail.ru

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

Директор по рекламе Ольга Тимакова informdom@d-n.ru
Коммерческий директор Ольга Боченина bochenina@d-n.ru
PR-директор Эльмира Потуданская elya1@hotmail.ru
Администратор рекламного отдела Ирина Туранская tur@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Виктория Гуськова vguskova@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Анна Липа annalipa@d-n.ru
Координатор рекламного отдела Анна Гальцова agaltsova86@mail.ru
Секретарь рекламного отдела Тамара Ципурия digest.russia@yandex.ru

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

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:  Getty Images/TS/Fotobank.ru, Welhome Real Estate Consulting, агентства недвижимости «Константа-Глобал», группы компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Подольская жилищная инициатива», ЖК «Дубровка», ЖК «Итальянский квартал», Ингрид Альберини, компании «Авгур Эстейт» (проект А101), компании «Кондр», компании «ЮИТ Московская», Константина Банникова, Нури Катца, проекта «Большой Афанасьевский», РВК «Эксподизайн».

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.

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.



36 лет
успеха

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II- роскошный проект находится в престижном районе Лимассола , в 300 метрах от моря , рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina .Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спокойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская

Никитский бульвар 15, 1 этаж

T: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2

4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол

T: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



Chr. Athanasiou
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975

В «АВИАТОР-ПАРКЕ» ЖИВУТ НАСТОЯЩИЕ РЫЦАРИ

Суперфинал акции «Первый рыцарь» от компании «Престиж-Гарант», застройщика нового жилого комплекса «Авиатор-парк», прошел в Жуковском 13 февраля – в канун Дня всех влюбленных.

Комфорт, качество, отличные планировки, живописное месторасположение комплекса стимулировали рыцарей на участие в конкурсе и дали возможность всем гостям праздника проявить свои лучшие черты, максимум своих возможностей и креатива. А без него было никак: ведь каждый день организаторы конкурса выбирали всего лишь двух рыцарей, которые писали сонет в честь дамы сердца. Смелчаки также соревновались в ловкости, скорости, силе,

благородстве, каждый день побеждал только один рыцарь. Всего победителей оказалось 15. Однако рыцарский кубок с заветным ключом от элитного жилья достался только одному из них, которому был вручен сертификат на однокомнатную квартиру стоимостью 3,5 млн руб. Но и проигравшим подсластили горечь поражения шампанским, утешительными призами и увлекательным авиашоу пилотажной группы «Первый полет». ■



МОСКВА ОТБЕРЕТ ЗЕМЛЮ У ДОЛГОСТРОЕВ

Столица может расторгнуть в одностороннем порядке около 400 договоров аренды участков земли под долгостроями.

Соответствующие поправки в Земельный кодекс вступят в силу с 1 апреля этого года. Глава департамента земельных ресурсов города Владимир Ефимов в интервью газете «РБК daily» пояснил: «Это договоры аренды земельных участков, первоначальный анализ которых говорит о том, что эти площадки пока не использовались, но на них оформлены земельно-правовые отношения. Сейчас мы проводим проверку фактического состояния данных участков». Чиновник отметил, что город намерен проработать каждый участок, посмотреть, что там планировалось возводить, в какие сроки и что находится на этом участке в настоящий момент. «К 1 апреля мы будем иметь четкую картину, сколько всего участков было предоставлено и не освоено. После этого мы предложим Градостроительно-земельной комиссии те или иные решения по конкретному участку», – прокомментировал он. ■

«ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ» ПОДАРИТ ЖИЛЬЦАМ ЭКОЛОГИЮ

Строительство «Итальянского квартала» близится к завершению: активно ведутся фасадные и кровельные работы.

Заботясь о здоровье будущих жителей, «Итальянский квартал» предоставляет в подарок каждому покупателю сертификат экологической экспертизы приобретаемых квартир. Эта услуга отражает мировые тенденции в области экологической сертификации жилья. По словам руководителя отдела продаж проекта «Итальянский квартал» Людмилы Потаповой, экологическая экспер-

тиза объекта была с большим энтузиазмом встречена будущими новоселами. Технический директор лабораторий «ТестЭко» Александр Кукса отметил, что результаты проведенных инструментальных измерений, химических и микробиологических анализов установили полное соответствие объекта всем современным экологическим требованиям. ■



РАЙ В ШАЛАШЕ ЗА 1,5 МЛН

В апреле-мае 2012 года в Санкт-Петербурге будет объявлен конкурс на реставрацию памятника «Шалаш Ленина» в Разливе.

Директор Петербургского музея городской скульптуры Владимир Тимофеев сообщил, что реставрация запланирована на 2012 год. «Сейчас мы готовим техническое задание и уточняем смету. По предварительным данным, на работы потребуется около 1,5 млн руб.», – отметил искусствовед, добавив, что памятник давно не реставрировался и находится в плохом состоянии. Музейный комплекс в Разливе посвящен событиям лета 1917 года, когда Владимир Ленин скрывался от Временного правительства. Памятник «Шалаш» был открыт в 1928 году. Также в планах музея значится реставрация обелиска «Народному ополчению 1789 года» на Рыбацком проспекте и одного из первых памятников Ленину — у Невского машиностроительного завода. Кроме того, намечены реставрационные работы на территории Александрово-Невской лавры. ■

СТОЛИЧНЫЕ ПРОМЗОНЫ ОБРАСТУТ ЖИЛЬЕМ

Москва определилась с тем, как развивать крупнейший земельный банк города.

Правительство Москвы намерено отдать половину промзон города, которые занимают сегодня 7,7 тыс. га, под жилищно-рекреационную застройку. По оценкам экспертов, на этих территориях можно построить от 35 до 88 млн м² недвижимости. Сейчас столичные власти готовят проекты планировки промзон, которые будут регламентировать их развитие. До конца года должно быть разработано 37 территорий. Работа по их созданию будет завершена в 2015 году. По словам главы департамента науки, промышленной политики и предпринимательства Москвы Алексея Комиссарова, эти площадки в основном сохраняют промышленное назначение. Ранее мэр Москвы Сергей Собянин отмечал, что промзоны в центре города будут застраиваться гостиницами и жильем, а индустриальные территории рядом с МКАД сохраняют для создания рабочих мест. ■

**МАЛЕНЬКИМ ПРОЕКТАМ
ДАДУТ СВОБОДУ**

Мэрия Москвы планирует упростить согласование проектов площадью до 5 тыс. м².

Предполагается, что такие стройки не будут выноситься на Градостроительно-земельную комиссию, которая и без того, как считается, рассматривает слишком много необязательных для нее вопросов и практически завалена рутинной бумажной работой. Об этом пишет газета «Коммерсант» со ссылкой на чиновника в столичном правительстве. Теперь же разрешение на небольшие проекты стройкомплекса сможет выдавать самостоятельно. Сейчас общий объем таких контрактов превышает 1 млн м². Москомархитектура уже подготовила проект постановления, который позволяет согласовывать небольшие стройки в ускоренном порядке, без участия большинства из обязательных доселе согласовательных структур. Однако пока речь идет лишь о строительстве и реконструкции объектов исключительно за пределами Третьего транспортного кольца, зон охраны памятников архитектуры и особо охраняемых природных территорий. Вскоре эти предложения будут направлены на утверждение столичному мэру Сергею Собянину. ■



«ЮИТ МОСКОВИЯ» РАСШИРЯЕТ ЛИНЕЙКУ

Компания «ЮИТ Московия» расширила линейку предложений в коттеджном поселке «Прозоровское-Голицыно», начав реализацию второй очереди застройки.

Клиентам предлагаются двухэтажные таунхаусы (тип А2) с квартирами экономичных площадей (по 100,47 м²). Отличительной особенностью данного проекта является свободная планировка, которая позволит будущим владельцам моделировать внутреннее пространство в соответствии со своими потребностями и вкусом. Теперь комфорт загородного проживания в экологически чистом районе Подмосквья

(поселок Кратово) сопоставим по стоимости с трехкомнатной квартирой в городе. Цена домовладения составляет 4,9 млн руб. Вторая очередь строительства поселка состоит из шести линий таунхаусов – всего 60 квартир с земельными участками от полутора до двух соток. Первая очередь строительства – 10 линий таунхаусов площадью 130–160 м² будет завершена уже летом этого года. ■

12-16 МАЯ 2012 ГОДА

ВПЕРВЫЕ В РОССИИ

САНКТ - ПЕТЕРБУРГ

63 ВСЕМИРНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ FIABCI

"Сохранение культурного наследия в условиях современного мегаполиса"

Подведение итогов и награждение лауреатов Всемирного конкурса девелоперских проектов Prix d'Excellence

15 МАЯ 2012 ГОДА

ИНФОРМАЦИЯ О КОНГРЕССЕ И ON-LINE РЕГИСТРАЦИЯ:
WWW.FIABCI63.COM

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР

Etalon Group

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

ИНТАРСИЯ
группа компаний

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:

ЭКСПЕРТ СЕРВИСЫ
PRIAN.RU
ВЕЛОМОСТИ
ИТАР ТАСС
ЕН
gdeetodm
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЭКОНОМИКА. ВРЕМЯ
Delovoe.TV
НЕДВИЖИМОСТЬ
МИР&ДОМ
ОБЪЕДИНЕНИЕ
BaltInfo

РАПОРТ
Russian Realty
ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ
ST.PETERSBURG
НЕДВИЖИМОСТЬ
Салон Недвижимости

ПАРТНЕРЫ КОНГРЕССА:

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ ФИНАНСОВЫХ АНАЛИТИКОВ
ЭКОДОЛЬЕ

БАШНЯ В ТОКИО ДОТЯНУЛАСЬ ДО НЕБЕС

В столице Японии завершилось строительство самой высокой в мире телебашни «Токийское небесное дерево» высотой 634 м, еще год назад занесенной в Книгу рекордов Гиннеса.

Самая высокая в мире телебашня «Токийское небесное дерево» (Tokio Sky Tree) обогнала Canton Tower в Гуанчжоу. Сроки проекта были точно соблюдены. С 22 мая в башне начнет работать торгово-развлекательный комплекс, в котором сейчас идут отделочные работы. Для посетителей одновременно откроются и торговые галереи, и смотровая площадка на высоте 350 м, входной билет на которую будет стоить 2 тыс. йен (порядка \$25). При этом в течение первых шести недель можно будет доплатить еще 1 тыс. йен и подняться на 100 м выше. Возведение башни началось в июле 2008 года. Инициаторами выступили пять коммерческих телеканалов и NHK (полуправительственная вещательная компания). Цифра 634 (высота здания) по-японски созвучна слову «Мусаси» — так в древности назывались земли, где расположена нынешняя столица Японии. ■



ГОТОВЫЙ ДОМ «АФАНАСЬЕВСКИЙ»

В апреле 2012 года начнется заселение одного из лучших элитных объектов Москвы — дома «Афанасьевский» по адресу: Б. Афанасьевский пер., 28.

Определенная неизвестность этого дома среди потенциальных покупателей элитного московского жилья была связана с тем фактом, что до недавнего времени квартиры в нем продавались исключительно по принципу «сарафанного радио». И лишь в преддверии полной готовности и сдачи дома в эксплуатацию было принято решение об открытии продаж еще нескольких свободных квартир. Архитектуру элитного

дома «Афанасьевский», расположенного в тихих переулках Арбата на территории старинной усадьбы Зиновьевых-Юсуповых, отличает неукоснительное следование мотивам сохранившихся эскизов XIX века архитектора Ольгерда Пиотровича. Дополнительным плюсом для будущих жильцов являются панорамные виды на исторический центр Москвы, храм Христа Спасителя и Кремль. ■

ГОНКОНГ НЕ ОТПУСКАЕТ ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ

Самую дорогую жилую недвижимость традиционно следует искать в Гонконге. Это подтвердили два рейтинга, составленные экспертами по итогам 2011 года.

Гонконг занял первое место в рейтинге самых дорогих городов, в которых можно приобрести недвижимость, свидетельствует исследование компании Savills. Индекс стоимости недвижимости в этом городе вдвое выше, чем в Лондоне, занявшем второе место. Третье место отдано Парижу, четвертое — Токио, пятое — Сингапуру. Далее следуют Шанхай, Нью-Йорк и Сидней. Москве досталось девятое место, а замыкает десятку лидеров

Мумбай. В 2011 году Гонконг снова стал мировым лидером и по дороговизне аренды жилья класса «люкс». Об этом свидетельствует исследование ECA International. Так, в IV квартале средняя стоимость четырехкомнатной квартиры в Гонконге составила \$11 813. Остальные города первой пятерки также не изменились. Второе место занял Токио, на третьем осталась Москва, на четвертом — Нью-Йорк, на пятом — Лондон. ■

БАНК МОСКВЫ ЗАНЯЛСЯ РАСПРОДАЖЕЙ

Компания «Галс-Девелопмент», контролируемая ВТБ, может приобрести часть девелоперских активов экс-совладельца Банка Москвы Андрея Бородина.

Среди них торговый центр River Mall и многофункциональный комплекс, строящийся рядом с «Олимпийским». Эти проекты Андрей Бородин заложил Банку Москвы по кредитам, которые сейчас просрочены. О том, что «Галс-Девелопмент» собирается выкупить у Банка Москвы River Mall (256 тыс. м²) и МФК «Олимпийский» (79 тыс. м²), сообщили два источника, близкие к компании. «Галс-Девелопмент» уже получила площадку на месте завода шампанских вин «Корнет» на Садовнической набережной. Завод принадлежит ОАО «Объединенная компания», контроль над которой в 2011

году перешел от Андрея Бородина к Банку Москвы. «River Mall и «Олимпийский» значатся в портфеле ЗАО «Кузнецкий мост девелопмент». Эту компанию связывали с экс-совладельцем Банка Москвы Андреем Бородиным, но банкир всегда отрицал эту связь», — отмечают источники. «Стоимость River Mall оценивается в \$450 млн, а МФК «Олимпийский» — в \$195 млн», — полагает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Но с учетом юридических сложностей эта цена способна упасть на 20–30%. Таким образом, общая сумма сделки может составлять около \$500 млн. ■

БАТУРИНА ОБОСНОВАЛАСЬ В ДУБЛИНЕ

Основательница корпорации «Интеко» Елена Батурина приобрела отель Morrison в ирландском Дублине. Покупка здания в центре города обошлась предпринимательнице в €22 млн.

Компания Veneco Privatstiftung супруги экс-мэра Москвы Елены Батуриной закрыла сделку по покупке отеля Morrison категории «четыре звезды» в Дублине за €22 млн. Сделка была заключена в конце 2011 года по итогам тендера, организованного ирландским Государственным агентством по управлению активами страны. «Morrison скорее всего станет пилотным проектом в области коммерческой недвижимости для наших инвестиций в Ирландии. Одновременно мы совместно с европейскими партнерами продолжаем создание фонда качественной недвижимости, в том числе и гостиничной», — рассказал представитель Елены Батуриной. Дизайнерский отель на 138 номеров был открыт в 1999 году. В гостинице есть бары и ресторан, конференц-залы, фитнес-центр и художественная галерея. Здание было выставлено на продажу в сентябре 2011 году. На объект претендовало четыре компании. ■

«ЛУЖНИКИ» НЕ ВПИСАЛИСЬ В БЮДЖЕТ

Судьба реконструкции «Лужников» оказалась под вопросом: городские власти, которых не устраивает слишком большая цена вопроса, задумались о строительстве нового стадиона.

Власти Москвы в ближайшее время либо просчитают приемлемые варианты капитального обновления арены, либо одобряют проект возведения нового стадиона в другом месте. Инвестиции в проект оцениваются в сумму 65 млрд руб. Реновация Большой спортивной арены требует не менее 22,47 млрд руб. Утвердить подготовленную концепцию планировалось до конца сентября 2011 года, но документ все еще находится на рассмотрении правительства Москвы. Столичный мэр Сергей Собянин в свою очередь заверил, что город все-таки решил реконструировать «Лужники», так как найти подходящее место под новый стадион крайне сложно. Он также добавил, что скорее всего модернизация объекта, намеченная на вторую половину 2013 года, будет осуществляться за счет города. Принимать какое-то решение властям придется уже в самое ближайшее время: на носу чемпионат мира по футболу, который пройдет в России в 2018 году. ■



«ДУБРОВКА» УСИЛИВАЕТ ИНФРАСТРУКТУРУ

В любом жилом комплексе немаловажную роль играет инфраструктура. Уровень ее развития существенно влияет на конкурентоспособность объекта.

Поселок «Дубровка» отделяет от Калужского шоссе линия инфраструктуры. За десять лет существования «Дубровки» здесь появились все необходимые объекты социально-бытового назначения. Есть торговый центр, супермаркет, кафе, бары и рестораны, спа-салон, салоны красоты, химчистка, дом быта, агентство по подбору персонала, отделения страховой компании и банка

и еще многое другое, так необходимое в повседневной жизни. С появлением нового квартала инфраструктура поселка значительно расширится. Ведь все первые этажи восьмиквартирных домов и несколько этажей в здании фитнес-центра будут отданы коммерческим организациям. Приобрести или забронировать под аренду коммерческие площади можно уже сегодня. ■



The Annual International Commercial Real Estate Exhibition
April, 24-26

REX Awards 2012

Expocentre Krasnaya Presnya

+7 (495) 620 46 11. info@mallhouse.ru
www.rex-expo.ru

- retail
- offices
- logistics



Выставка «ДомЭкспо»: show must go on

С 23 по 26 февраля Гостиный Двор встречал участников и гостей Международной выставки недвижимости «Домэкспо», организованной РВК «Эксподизайн» под патронажем Правительства Москвы и Торгово-промышленной палаты РФ и при поддержке Российской гильдии риэлторов, Московской ассоциации риэлторов, Ассоциации инвесторов Москвы.

Генеральным партнером 26-й выставки «Домэкспо» выступила группа компаний МИЦ. Центральным событием «Домэкспо» стало подведение итогов и награждение победителей конкурсов премии TREFI «Лучший коттеджный поселок» и «Лучший комплекс Москвы и Подмосковья». Премия организована Московской ассоциацией риэлторов, Национальной ассоциацией девелоперов, Ассоциацией инвесторов Москвы и Международной выставкой недвижимости «Домэкспо».

В выставке приняло участие 242 российские и иностранные компании из 31 страны. В разделе российской недвижимости были представлены квартиры, загородные дома, земельные участки, коммерческая недвижимость. Большая часть экспозиции была занята стендами компаний, которые ре-

ализуют городскую недвижимость. На «Улице загородной недвижимости» посетители знакомились с коттеджными и мультипоселками, домами для летнего отдыха, дачами, особняками. Тур в жилой комплекс «Суханово-Парк» на праздник Масленицы 25 февраля провела компания «Суханово Эстейт».

Ведущие банки страны были представлены как самостоятельно, на «Улице ипотеки и кредита», так и на стендах компаний, с которыми они активно сотрудничают, создавая ипотечные программы и системы кредитования для потенциальных покупателей жилья. 24 февраля состоялась презентация ипотечных программ банков — участников проекта.

В зарубежной части выставки представители 31 страны предлагали недвижимость со всех континентов. Наиболее широко были представле-

ны такие страны, как Испания (свыше 20 тыс. объектов), Турция (более 600 объектов), Италия (300 объектов), Кипр (300 объектов) и Болгария (200 объектов). Впервые демонстрировалась недвижимость из Монако, Словении, Литвы и Грузии.

Впервые на выставке работал коток, открытый для посетителей жилым комплексом «Суханово-Парк». На нем проходили показательные выступления профессиональных фигуристов, а также праздник закрытия выставки.

Детская площадка, организованная журналом «Дайджест недвижимости» и порталом RussianRealty.ru совместно с жилым комплексом «Суханово-Парк», работала в выходные дни.

23 февраля на месте детской площадки был организован тир, работала полевая кухня, угощавшая всех настоящей солдатской кашей, а также красовался надувной танк в натуральную величину. Церемония торжественного закрытия «Домэкспо» была проведена 26 февраля на сцене Гостиного Двора, на ней вручались дипломы участникам выставки в разных номинациях. ■



ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Путешествие по квартирам за семью нолями

АВТОР: Анна СЕМИНА

Сколько зарабатывают миллионеры и на что тратят богатства? Не ошибемся, если предположим, что самую большую статью расходов составляет покупка недвижимости. Поэтому мы решили познакомить читателей с десяткой наиболее дорогих московских квартир, которые можно приобрести на вторичном рынке. Если, конечно, вы располагаете суммой от \$6,5 млн.

Средняя стоимость 1 м² элитных квартир на вторичном рынке недвижимости Москвы на конец 2011 года составила \$25,8 тыс. Столь высокая цена обусловлена не только расположением квартир в центральной части города, но и уникальностью внутреннего оформления. Покупатель получает квартиру, полностью готовую к проживанию, в которой есть все — от эксклюзивной дизайнерской отделки до коллекционной мебели. Эксперты консалтинговой компании Welhome составили рейтинг наиболее роскошных московских квартир, предлагаемых на вторичном рынке в 2012 году.

По данным Welhome, на сегодняшний день самая дорогая квартира Москвы выставлена на продажу

в Хамовниках по адресу: Бутиковский пер., 5. Рекорд стоимости — \$12 млн за 295 м². Квартира находится в новом жилом доме между Остоженкой и Пречистенской набережной, в окружении особняков. Выполнена авторская отделка двух спален, кабинета, гостиной, столовой, а из окон, выходящих на три стороны света, открываются виды на сквер и внутренний дворик.

Вторую строчку в рейтинге заняла квартира в Филипповском пер., 8 (\$9,76 млн), — в переулке неподалеку от Гоголевского бульвара, рядом с храмом Святителей Афанасия и Кирилла Александрийских и церковью Апостола Филиппа. На 287 м² располагаются кухня, гостиная, две спальни с санузлами, столько же гардеробных, каби-



Wellhome Real Estate Consulting

Если у вас есть желание потратить несколько лишних миллионов долларов, столичный рынок предложит вам квартиры с отделкой на любой вкус – от минимализма до хай-тека

нет, гостевой санузел. Окна квартиры выходят на две стороны: на храм Христа Спасителя и в переулки Арбата. Интерьер выполнен с эксклюзивной отделкой. Инфраструктура дома включает бильярдную, игровую комнату, тренажерный зал, сауну и солярий.

Третье место досталось квартире в элитном жилом комплексе «Новая Остоженка» (1-й Зачатьевский пер., 5), которая оценивается в \$9,5 млн. Ее площадь — 224 м². Планировкой предусмотрены три изолированные комнаты, три санузла и камин. Отделка квартиры выполнена ведущими дизайнерами, а уникальная мебель создает атмосферу роскоши. Комплекс состоит из двух корпусов, объединенных между собой оригинальной подземной галереей-переходом. Инфраструктура жилого ком-

плекса включает 25-метровый бассейн, сауны, салон красоты, фитнес-центр, бар, химчистку и детскую игровую комнату.

\$9,1 млн — столько придется выложить желающим жить в Воротниковском пер., 4. Квартира площадью 355 м² расположена в реконструированном особняке, построенном по проекту архитектора А. Чичагова в 1914–1916 годах (район Тверской). В доме восемь квартир. Самая дорогая двухуровневая квартира занимает шестой и седьмой этажи здания, включает четыре комнаты с отделкой в классическом стиле, обставленных мебелью от ведущих мировых производителей: Angelo Cappellini, Zanaboni, Hilton. Отделка санузлов — от Versace. В квартире два балкона и действующий камин.

В середине десятки, на пятом месте, — квартира в элитном жи-

Предпоследнее место в десятке отведено квартире в Трубниковском пер., 8/15.

Планка, которую взяла ее стоимость, — \$6,6 млн.

Дом XVIII века в одном из переулков между Старым и Новым Арбатом полностью реконструирован с сохранением исторического фасада здания. В квартире площадью 330 м² сделан роскошный дизайнерский ремонт. В отделке использованы дорогостоящие материалы, установлена сантехника от ведущих мировых производителей

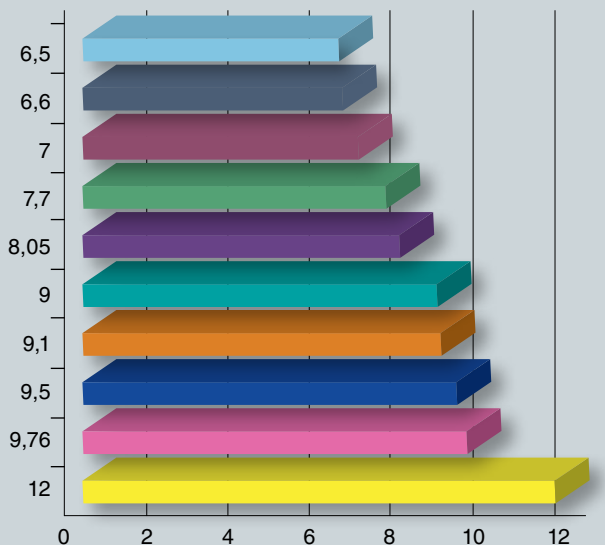


Welhome Real Estate Consulting



САМЫЕ ДОРОГИЕ МОСКОВСКИЕ КВАРТИРЫ В ОТКРЫТОЙ ПРОДАЖЕ

- Казачий 2-й пер., 4–6
- Трубниковский пер., 8/15
- Остоженка ул., 27
- Остоженка ул., 7
- Старомонетный пер., 18
- Борисоглебский пер., 13, стр. 3
- Воротниковский пер., 4
- Зачатьевский 1-й пер., 5
- Филипповский пер., 8
- Бутиковский пер., 5



По данным Welhome Real Estate Consulting

Покупатель получает квартиру, полностью готовую к проживанию. Высокая цена обусловлена не только расположением квартир в центральной части города, но и уникальностью внутреннего оформления

Следует отметить, что стоимость самых дорогих квартир, вошедших в рейтинг, варьируется от \$20 до 42,4 тыс. за м², то есть составляет в среднем \$30 тыс. за м²

лом комплексе «Посольский дом» (Борисоглебский пер., 13, стр. 3) за \$9 млн. Комплекс состоит из двух корпусов переменной этажности (четыре-пять этажей). В квартире площадью 242 м² есть гостиная-столовая, три спальни, четыре санузла, кабинет, гардеробная комната и тренажерный зал. Выполнена авторская отделка. Дом оснащен современными, безопасными и надежными инженерными системами, которые соответствуют стандартам самого высокого класса.

Шестое место по праву принадлежит квартире с показателем \$8,05 млн в комплексе «Времена года». Он находится в районе Якиманка, по адресу: Старомонетный пер., 18, в окружении старых церквей и малоэтажных особняков с палисадниками. Площадь кварти-

ры, выставленной на продажу, — 230 м². В кухне-гостиной, спальне с санузлом, кабинете с камином, двух детских комнатах с отдельными санузлами сделана высококачественная отделка в современном стиле. Инфраструктуру комплекса образуют магазин, ресторан, бар с бильярдной, тренажерный зал, несколько бассейнов, сауны, солярий, массажный кабинет, салон красоты, прачечная, холодильник для хранения мехов, музыкальный салон, кинозал, детский клуб и зал игровых автоматов.

За \$7,7 млн есть шанс поселиться на ул. Остоженка, 7, — и это седьмое место рейтинга. Большая квартира (300 м²) располагается в полностью реконструированном особняке XVII века, который был возведен по проекту архитектора А. Иванова. Трехсторонняя квартира со-

в его стиле | в ее вкусе



QUAR
TIERE
♦ ITAL
IANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

www.2800028.ru



На сегодняшний день самая дорогая квартира Москвы выставлена на продажу в Хамовниках по адресу: Бутиковский пер., 5. Рекорд стоимости – \$12 млн за 295 м². Квартира находится в новом жилом доме между Остоженкой и Пречистенской набережной. Выполнена авторская отделка двух спален, кабинета, гостиной, столовой, а из окон, выходящих на три стороны света, открываются виды на сквер и внутренний дворик

стоит из кухни-столовой, гостиной, двух спален, трех санузлов, а из окон открывается прекрасный вид на историческую часть города. Отделка выполнена в классическом стиле.

На восьмом месте — квартира на той же Остоженке (ул. Остоженка, 27). Стоимость — \$7 млн, площадь — 259 м² (четыре спальни, пять санузлов). Элитный жилой комплекс «Ретро» между Остоженкой и набережной Москвы-реки. Архитектурный стиль входной группы гармонирует с единой концепцией здания в стиле модерн. Ремонт порадует поклонников минимализма. Окна выходят на Остоженку, в переулки и во внутренний двор.

Предпоследнее место в десятке отведено квартире в Трубниковском пер., 8/15. Планка, которую взяла ее стоимость, — \$6,6 млн. Дом XVIII века в одном из переулков между Старым и Новым Арбатом полностью реконструирован с сохранением исторического фасада здания. В квартире площадью 330 м² сделан роскошный дизайнерский ремонт. В отделке использованы дорогостоящие материалы, установлена сантехника от ведущих мировых производителей.

И замыкает этот парад тщеславия жилой комплекс «Римский дом», который расположен во 2-м Казачьем пер., 4–6. На продажу выставлена квартира за \$6,5 млн и площадью 262 м². Дом переменной этажности (семь-восемь этажей) построен в классическом стиле. Его отличают изящные балконы, витражи, панорамные окна, парадные лестницы, французские окна, эркеры. В предлагаемой квартире предусмотрены гостиная, четыре спальни с санузлом и гардеробными, кухня с большой обеденной зоной, терраса площадью 16,5 м². Отделка в неоклассическом стиле с использованием дорогостоящих материалов и предметов интерьера. Входные двери из ценных пород дерева оборудованы электромагнитными замками и видеодомофонами.

Так что, если у вас есть желание потратить несколько лишних миллионов долларов, столичный рынок предложит вам квартиры с отделкой на любой вкус — от минимализма до хай-тека. Следует отметить, что стоимость самых дорогих квартир, вошедших в рейтинг, варьируется от \$20 до 42,4 тыс. за м², то есть составляет в среднем \$30 тыс. за м². **ИН**



28
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

Переулки Арбата

ГОТОВЫЙ ДОМЪ

по старинным архитектурным мотивам

22-888-00

www.afanasievsky.ru





Где на Рублевке МОЖНО ЖИТЬ ХОРОШО

Село Усово по Рублево-Успенскому шоссе некогда принадлежало царской семье. В наше время здесь располагается загородная правительственная резиденция. В непосредственной близости находятся фешенебельные поселки. В поисках элитного предложения мы отправились в коттеджный поселок «Усадьбы Усово», чтобы понять, как воплощается современное представление о роскоши и комфорте загородной жизни.

Клубный поселок «Усадьбы Усово» расположен на 11-м км Рублево-Успенского шоссе и состоит из 32 домов. Это один из немногих проектов на Рублевке, где вам не будет докучать соседство со строящимися коттеджами: все дома в поселке возведены, более того, 80% из них уже в собственности.

Первое, что бросается в глаза, — классический стиль особняков. Фасады, украшенные лепным декором и колоннами, кованые украшения балконов и террас, гранитные ступени, кровля из меди — все это напоминает убранство дворянских усадеб. Вот только технологии утепления фасадов, деревянные стеклопакеты и инженерные решения позволяют сделать вывод, что комфорт находится на высочайшем современном уровне.

Второе преимущество, на которое мы обратили внимание: участки распо-

лагаются не в лесном массиве, что позволяет создать собственный ландшафт в любом стиле. Стоит отметить оптимальные площади: четырехуровневый дом 1500 м² располагается на 40 сотках земли — нет излишней зажатости и непропорциональности, которые, увы, так часто встречаются на Рублевке.

Наша экскурсия продолжается. Комнаты в особняках светлые и просторные, высокими потолками может похвастаться даже мансардный этаж, который отведен для хозяев и куда мы не преминули заглянуть. Туда нас быстро и бесшумно поднял пассажирский лифт Schindler. Две отдельные спальни (помните мужскую и женскую половину, на которые были разделены дворянские усадьбы?), огромные гардеробные, которые приведут в восторг любую женщину, большая комната



для отдыха, которая может превратиться в кабинет или библиотеку, а площадь ванных достигает 20 м²!

Спускаемся ниже — на втором этаже находятся четыре спальни, предназначенные для домочадцев и гостей, с санузлами и гардеробными. Конечно, все жилые помещения оснащены зональным кондиционированием.

На первом этаже нас впечатлил холл со вторым светом, вокруг которого располагаются уютная кухня, столовая, гостиная с каминным залом, кабинет, гостевой санузел и бассейн с банным комплексом (турецкая баня и сауна, душевая и санузел). Бассейн имеет противоток и место для гидромассажа. Его продуманное расположение на первом этаже позволяет выходить на террасу и принимать летом солнечные ванны.

Высокий статус жильцов диктует особенности зонирования внутреннего пространства. Скажем, при входе в дом предусмотрен представительский кабинет для формальных или деловых контактов. Или, допустим, наличие двух кухонь: уютной хозяйской на первом этаже, уже укомплектованной мебелью и техникой, и рабочей — в цоколе. Функциональный подъем-

ник необходим для подачи готовых блюд на первый этаж — в кухню и столовую. При организации приемов или семейных банкетов он позволяет скрыть работу приглашенного шеф-повара или команды кейтеринга «за кулисами».

Цокольный этаж отведен для отдыха и развлечений: тут находятся кинотеатр, бильярдная на два стола, спортзал, зона спа. В последней можно принимать приходящих специалистов индустрии красоты — парикмахера, стилиста, косметолога, массажиста. Просторный подземный гараж рассчитан на 8–10 автомобилей. Представляете, как приятно в дождливую погоду заехать в гараж и зайти в теплый дом, минуя улицу. Газовые котлы для отопления вынесены в отдельно стоящий дом, чтобы избежать лишнего шума. В нем же расположена квартира для персонала (три спальни, кухня, комната охраны, санузел и две холодные кладовые).

Ну и последнее, о чем стоит упомянуть: жителям поселка доступны все расположенные рядом досуговые, спортивные, медицинские, образовательные и коммерческие объекты инфраструктуры Жуковки, Барвихи, «Горок-2».

«Усадьбы Усово» — один из немногих проектов на Рублевке, где вам не будет докучать соседство со строящимися коттеджами: все дома в поселке возведены, более того, 80% из них уже в собственности

**НПИЗ
«Усадьбы Усово»**

**+7 (495) 766-90-90
www.usovo7.ru**



Ярмарка тщеславия докатилась до улиц

АВТОР: Анна СЕМИНА

Богатые люди часто селятся в таких домах, при взгляде на которые сразу становится понятно: у человека есть деньги. Роскошные особняки с несколькими спальнями, каминами, винным погребом и бассейном – неизменный атрибут звезд или успешных бизнесменов. Но иногда достаточно приобрести дом на определенной улице, чтобы ни у кого не возникло сомнений в высоком статусе новосела.

Американский журнал Forbes по итогам 2011 года составил рейтинг наиболее дорогих улиц планеты. Эти адреса настолько дороги и желанны, что даже экономический кризис не оказал значительного влияния на стоимость недвижимости на топовых улицах. Критерием ранжирования служила стоимость квадратного метра.

Второй год подряд самым дорогостоящим местом в мире признается улица Severn Road, расположенная в наивысшей точке Гонконга. Из возвышающихся над городом небоскребов открывается незабываемый вид на город и гавань Коулун. Счастливые обладатели здешней недвижимости могут любоваться величи-

ем мегаполиса, не покидая оборудованной по последнему слову техники квартиры. За необыкновенное удовольствие придется заплатить и особую цену — \$78,2 тыс. за 1 м². Аренда апартаментов обойдется в среднем в \$43,5 тыс. в месяц.

«Серебро» рейтинга досталось лондонской Kensington Palace Gardens. Она не так сильно уступает гонконгскому победителю, предлагая жилье по \$72,5 тыс. за 1 м². В этом элитном районе британской столицы находится королевская резиденция — Кенсингтонский дворец. Вокруг него расположились особняки в викторианском стиле. Дипломатические здания, в том числе посольство России,



Пятая авеню находится в культовом районе Нью-Йорка – тут сосредоточена вся активная жизнь «Большого яблока». Невероятное количество бутиков, ресторанов, клубов, театров притягивает модную публику

обеспечивают именитым жителям дополнительный уровень безопасности: на каждом углу — контрольно-пропускные пункты, где круглосуточно дежурят полицейские. По информации The Daily Mail, один из домов на Kensington Palace купил Роман Абрамович. Особняк с 15 спальнями, окруженный садами, обошелся российскому олигарху почти в \$142 млн.

Третье место рейтинга заняла Avenue Princess Grace в Монако, названная в честь княгини Грейс Келли. Дома на этой улице, идущей вдоль Средиземного моря, предлагаются по цене \$68 тыс. за 1 м². По сравнению с 2009 годом цены здесь выросли на 2%. Но, как отмечает исполнительный директор агентства Riviera Estates Жан-Клод Капуто, владельцы жилья на этой

улице настолько состоятельны, что у них нет необходимости ее продавать.

Четвертую и пятую строчку поделили между собой французская Chemin de Saint-Hospice и нью-йоркская Fifth Avenue (не менее \$61,3 тыс. за «квадрат»). Французская улица змеей опоясывает полуостров Кап Ферра на Лазурном Берегу. Это место привлекало коронованных особ со всей Европы, знаменитостей и миллиардеров. Среди них можно назвать короля Бельгии Леопольда II, философа Фридриха Ницше, актера Грегори Пека, семейство Ротшильдов, композитора Эндрю Ллойд Вебера.

Пятая авеню, одна из самых знаменитых улиц мира, находится в культовом районе Нью-Йорка — тут сосредоточена вся активная жизнь «Большого яблока». Невероятное количество бути-

Счастливые обладатели недвижимости на самой дорогой улице мира – Severn Road в Гонконге – могут любоваться величием мегаполиса, не покидая при этом оборудованной по последнему слову техники квартиры. За необыкновенное удовольствие придется заплатить особую цену – \$78,2 тыс. за 1 м². Аренда апартаментов обойдется в среднем в \$43,5 тыс. в месяц



TS/fofobank.ru

Замыкает звездную десятку московская Остоженка – «Золотая миля» столицы, расположенная недалеко от Кремля. Цена 1 м² в кризис упала примерно на треть – до \$17,7 тыс. Именно на Остоженке расположено шесть из десяти самых дорогих жилых комплексов России, а основной объем предложения сосредоточен в диапазоне от \$2 до 5 млн



ков, ресторанов, клубов, театров и галерей притягивает модную публику. Неудивительно, что многие знаменитости, включая и россиян, стремятся купить квартиру в этом месте. Так, в прошлом году композитор Игорь Крутой и его жена Ольга приобрели апартаменты в гостинице Plaza, заплатив за вид на Центральный парк более \$40 млн.


На шестом месте оказалась Quai Anatole, расположенная на левом берегу Сены в 7-м округе Парижа: стоимость 1 м² тут равняется \$43,6 тыс. Именно в этом районе города возвышается его главный символ — Эйфелева башня. Здесь же находится Марсово поле, Дом инвалидов, гробница Наполеона, музей д'Орсе и другие знаковые места французской столицы.

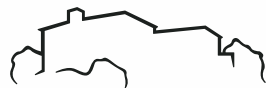
Седьмое место досталось женеvской Rue Bellot, проживание на которой обойдется в \$42,2 тыс. за 1 м². Самая эксклюзивная улица Швейцарии расположена в живописном местечке на левом берегу реки Роны. Высокие цены подкрепляются жесткими ограничениями на продажу жилья иностранцам.

Восьмую строчку заняла итальянская Via Romazzino в Порто Черво

на Сардинии. Несмотря на падение цен на 35 % по сравнению с 2009 годом, стоимость 1 м² на этом фешенебельном курорте составляет \$23,2 тыс. По информации газеты «Маркер», одна из вилл на Ромаццино принадлежит Алишеру Усманову, гендиректору Газпроминвестхолдинга, владельцу компании «Медиахолдинг» и издательского дома «Коммерсант». Главная изюминка виллы за \$42 млн — большой парк, выходящий прямо к пляжу.

Девятое место эксперты отдали австралийской Wolseley Road в Сиднее: \$20,4 тыс. за 1 м². Из окон домов на этой улице открывается прекрасный вид на Сиднейскую оперу, часть города и гавань. Здесь обитают успешные местные бизнесмены, доктора, судьи и адвокаты.

Наконец, замыкает звездную десятку московская Остоженка — «Золотая миля» столицы, расположенная недалеко от Кремля. Цена 1 м² в кризис упала примерно на треть — до \$17,7 тыс. Именно на Остоженке расположено шесть из десяти самых дорогих жилых комплексов России, а основной объем предложения сосредоточен в диапазоне от \$2 до 5 млн. 



MILLIONAIRE

PROPERTY SALON 2012

АПРЕЛЬ

21-22

LOTTE HOTEL | Новинский б-р., д. 8, стр. 2

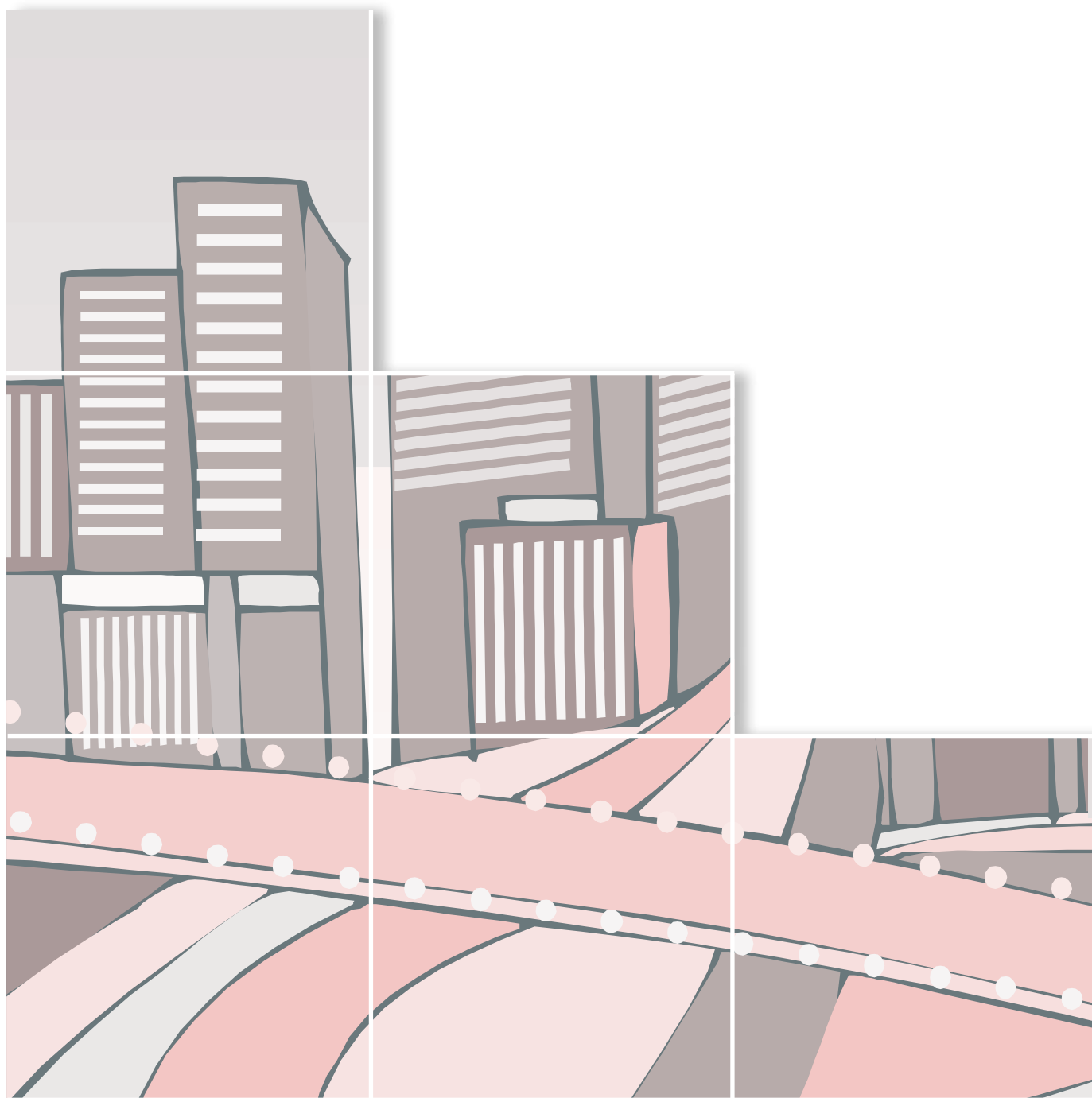


правило, они точно знают, сколько спален, гардеробных, санузлов, кладовок нужно для комфортной жизни. А вот внимание покупателей-мужчин часто фокусируется на вспомогательных помещениях — от библиотеки до комнат для хранения коллекций (марок, фарфора, оружия, охотничьих трофеев и пр.). «Покупатели-мужчины реже чувствуют объемные параметры жилья, а иногда и вовсе лишены пространственного воображения. В этом вопросе они вынуждены полагаться на своих жен или доверять профессиональным консультантам», — замечает управляющий директор компании Soho Estate Ирина Егорова. Женщины умеют планировать внутреннее пространство и представляют, как его можно обустроить, даже если речь идет о новостройке без отделки и внутренних перегородок. Наконец, в отличие от большинства мужчин их спутниц интересует не только жилище, но и инфраструктура. Они выясняют, какие школы, фитнес-центры, магазины, парки расположены поблизости. Найдя подходящий вариант, женщины всегда будут добиваться максимального дисконта — они прагматичнее мужчин.

Но половина из них (около 300 сделок в год — более \$700 млн) совершается при активном участии жен и спутниц предпринимателей. То есть прямо или косвенно женщины покупают апартаменты на сумму порядка \$900 млн ежегодно. Получается, роль первой скрипки при выборе элитных объектов играют именно женщины. Покупательницы элитных квартир избирательны: приобретение жилья для них сопоставимо с покупкой одежды или ювелирных украшений. В магазине женщина редко купит первый попавшийся товар, подходящий по цене и фасону, — сначала она изучит весь ассортимент. Так и на рынке недвижимости: количество просмотренных вариантов исчисляется десятками. Независимо от уровня достатка для прекрасных дам важны уют и функциональность жилища, поэтому они не ограничиваются стандартным набором удобств, уделяя внимание отделке и качеству строительства. Женщины лучше представителей сильного пола представляют, что необходимо семье. Как

Успешная карьера и собственный бизнес сделали многих женщин не зависимыми от мужчин: бизнесвумен позволяют себе покупать многое — вплоть до столичных элитных апартаментов. Правда, «женская» доля в общем объеме сделок с жильем класса де-люкс невелика: по статистике, за свой счет дамы покупают 10% элитных объектов. Ежегодно они приобретают примерно 70 элитных квартир, тратя на высококлассную недвижимость около \$160 млн. Оставшиеся 90% сделок на рынке элитного жилья — «мужские».

ЖЕНСКАЯ ДОЛЯ В ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Перестройка расставила девелоперов по местам

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Исследования рынка недвижимости, проводимые аналитиками, обычно вызывают интерес специалистов и покупателей. Эксперты рассуждают о методологии подсчета и справедливости распределения мест и относятся к рейтингам как к определенному роду «пузомерке». А для неискушенного потребителя название компании, попавшей в список, является маячком: компания существует на рынке и даже удостоилась упоминания.

Поэтому хорошо составленный, максимально объективный рейтинг полезен всем, решили аналитики журнала «Дайджест недвижимости» и портала www.1dom.ru и провели исследование рынка строящегося жилья Москвы и Московской области. В итоге получилась двадцатка девелоперов/застройщиков, которые возводят жилую недвижимость в столичном регионе.

Рейтинг составлен по совокупной площади жилья в возводимых комплексах, находящихся в продаже, то есть без учета социального жилья и тех объектов, продажи квартир в которых еще не начинались. Всего в новостройках столицы и области продается около 15,4 млн м² жилья в многоквартир-

ных домах различной этажности. Эти объекты находятся на разных стадиях строительства, заявленный срок ввода в эксплуатацию наиболее «поздних» из них — 2015 год. На первичном рынке жилья Москвы и Московской области квартиры продаются в 838 новостройках (132 из которых находятся в прежних границах Москвы) от 242 застройщиков.

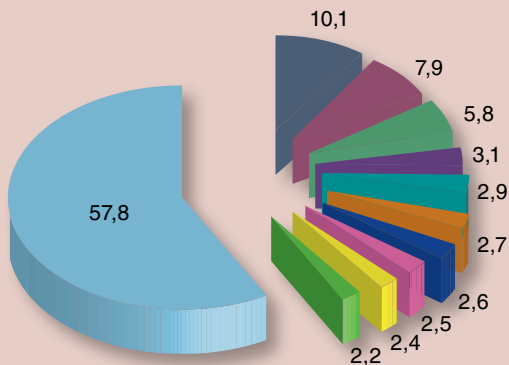
Места с 11-го по 20-е заняли следующие девелоперы/застройщики: «Ренова Стройгрупп», ЮИТ, «Жилищный капитал», МФС-6 (Мосфундаментстрой-6), «Ведис Групп», группа компаний МИЦ («Московский ипотечный центр»), «Капитал-групп», Текта Group, «Интеко», «Эталон-Инвест». Доля рынка каждой из этих компаний колеблется от 2,2 до 1,5%.

Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ



■	Мортон – 10,1%
■	ПИК – 7,9%
■	СУ-155 – 5,8%
■	Группа ЛСР – 3,1%
■	Главстрой (в том числе МПСМ) – 2,9%
■	ДСК-1 – 2,7%
■	Сити-XXI век – 2,6%
■	Крост – 2,5%
■	Дон-Строй – 2,4%
■	Galaxy Group – 2,2%
■	Остальные – 57,8%

По данным портала 1dom.ru

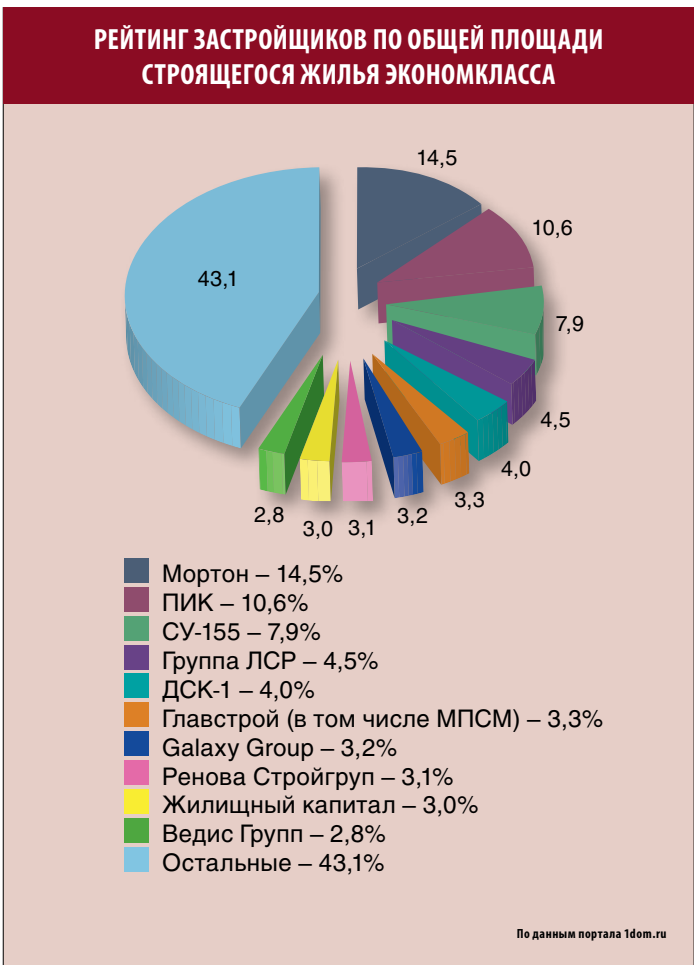
В сегменте экономкласса в Москве и Московской области квартиры реализуются в 672 строящихся жилых объектах (из них в прежних границах Москвы — 27) от 204 застройщиков. Общая площадь квартир в домах экономкласса — 10,6 млн м² (68,9% всего объема рынка).

Стоит отметить, что первая семерка компаний-застройщиков экономкласса присутствует и в топ-10 по совокупной площади объектов всех категорий (см. диаграмму «Рейтинг застройщиков Москвы и Московской области по общей площади строящегося жилья»).

Места с 11-го по 20-е в экономклассе заняли компании: ЮИТ, ГК МИЦ, MR Group (крупнейший объект — «Новое Ступино»), Urban Group, ПЖИ («Подольская жилищная инициатива»), УМиАТ СУ-22 (застройщик нескольких жилых районов в чистом поле по Щелковскому направлению), «Пересвет», инвестиционная компания «Эксперт» (жилой район Новокосино-2), ФСК «Лидер», «Авгур-Эстейт». Доля рынка каждой из этих компаний составляет от 2,7 до 1,1%.

В сегменте бизнес-класса в Москве и Подмоскowie возводится 138 жилых объектов (в том числе в прежних границах Москвы — 78) от 52 застройщиков. Совокупная площадь квартир (с учетом апартаментов) в жилых новостройках бизнес-класса Москвы и Подмоскowie оценивается примерно в 4,4 млн м² (28,6% рынка).

Лишь первая тройка компаний — лидеров бизнес-класса («Сити XXI век», «Крост» и «Дон-Строй») присутствует в топ-10 по совокупной площади объектов всех категорий (см. диаграмму «Рейтинг застройщиков Москвы и Московской области по общей площади строящегося жи-



В сегменте экономкласса в Москве и Московской области квартиры реализуются в 672 строящихся жилых объектах (из них в прежних границах Москвы – 27) от 204 застройщиков

ля»). В топ-20 крупнейших девелоперов в числе прочих присутствуют компании, занимающие места с 4-го по 7-е в сегменте бизнес-класс: «Интеко», «Капитал-групп», Tekta Group и МФС-6.

Места с 11-го по 20-е в сегменте бизнес-класса достались компаниям: NBM-Стройсервис, «МонАрх», «Стройтекс», MosCityGroup, «Промстройинвест М», ГРАС, RGI International (Rose Group), «Пробизнес Девелопмент», Главстрой, Группа Компаний ПИК. Доля рынка в своем сегменте компаний второй десятки — от 3,4 до 2,2%.

Решив быть объективными до конца, авторы рейтинга обратились к мнению игроков рынка. Компании, откликнувшиеся на просьбу прокомментировать данные, полученные в результате исследования, акцентируют внимание на нескольких важных моментах. Во-первых, по их мнению, если подсчеты велись бы отдельно по Москве и Московской области, то результаты были бы принципиально иными. «Это связано с тем, что основная застройка на сегодняшний день сместилась из Москвы в Московскую область, поэтому данные, приведенные в исследова-

нии, в большей степени отражают картину в Подмоскovie. Что касается Москвы, то, если бы ее рынок рассматривался отдельно, результаты были бы другими, — считает заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова. — Например, лидер рейтинга компания «Мортон» на сегодняшний день реализует в Москве всего два небольших проекта, из которых один практически полностью реализован, а во втором осталось порядка 50% объема квартир. А вторая в рейтинге — ГК ПИК — ведет активное строительство как в Московской области, так и в Москве. Кроме того, на столичном рынке существует ряд достаточно крупных застройщиков, которые возводят объекты в границах города, но их стратегия не предусматривает выход на рынок Подмоскovie».

Конкретные расчеты приводит коммерческий директор Tekta Group Роман Семчишин: «В Подмоскovie доля Tekta Group в общем объеме строящегося жилья составляет 7,1%, в сегменте бизнес-класса — 9,7%». Директор по маркетингу ГК «Домостроитель» Ольга Гусева



Всего в новостройках столицы и области продается около 15,4 млн м² жилья в многоквартирных домах различной этажности. Эти объекты находятся на разных стадиях строительства

предлагает внести в рейтинг такой критерий, как ввод площадей в срок: «В этом случае результаты ранжирования тоже были бы совершенно иными».

Наконец, советник президента финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов считает определенным недостатком рейтинга «статичность» показателей: «Тот же «Дон-Строй» выигрывает объемами за счет того, что уже лет пять «девелоперит» одни и те же проекты. Интересно было бы посмотреть годовые объемы ввода: сколько реально достраивается, а не какое количество заморожено. Для неосведомленного покупателя этот отчет имеет вполне определенную пользу: дан список из десятка крупнейших застройщиков, к которым можно обратиться и скорее всего найти «что-нибудь».

Осведомленный и компетентный покупатель поступает несколько иначе: формирует перечень объектов, подходящих либо по минимальной стоимости квартиры, либо по местоположению, и сам делает мини-исследование».

Но в целом, как отмечает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова, в исследовании «отражены два основных тренда развития Москвы и Подмосковья. В столице значительная часть новостроек (около 60%) — объекты бизнес-класса. Именно поэтому в пятерку лидеров по объемам строительства нового жилья бизнес-класса входят четыре компании, основная деятельность которых приходится на Москву, — это «Сити XXI век», «Дон-Строй», «Интеко» и «Капитал-груп».

«Экспансия застройщиков в Подмосковье продолжится. Не исключено, что картина поменяется кардинально. Перераспределение игроков напрямую зависит от площадок, которые удастся получить застройщикам, и наличия банковских кредитов. Есть некоторые девелоперы с большими площадками, которые на рынок пока не выходили. Могут определенно сказать, что на рынке увеличится доля компании «Авгур Эстейт». У этого игрока много новых площадок в ближнем Подмосковье»

«Лидер рейтинга компания «Мортон» на сегодняшний день реализует в Москве всего два небольших проекта, из которых один практически полностью реализован, а во втором осталось порядка 50% объема квартир. А вторая в рейтинге – ГК ПИК – ведет активное строительство как в Московской области, так и в Москве. Кроме того, на столичном рынке существует ряд достаточно крупных застройщиков, которые возводят объекты в границах города, но их стратегия не предусматривает выход на рынок Подмосковья»



«Основная застройка на сегодняшний день сместилась из Москвы в Московскую область, поэтому данные, приведенные в исследовании, в большей степени отражают картину в Подмосковье»

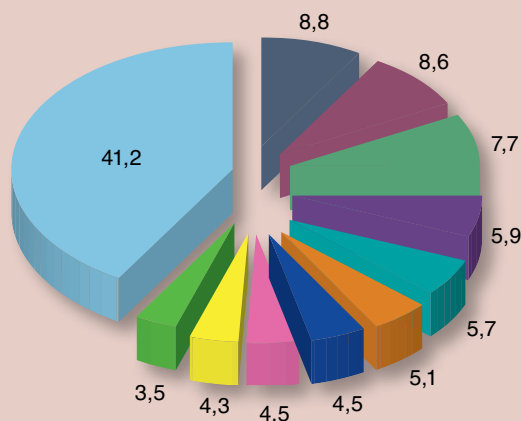
«В настоящий момент девелоперы ведут себя намного осторожнее, чем до кризиса, при покупке участков. Это закономерно. Конкуренция на рынке выросла, потребители стали более придирчивыми»

В Подмосковье объем строящегося жилья в разы превышает столичные показатели (в 2011 году в области сдано в эксплуатацию 7,7 млн м² против 2 млн м² в Москве). И основной вектор развития подмосковного рынка — это возведение недорогого доступного жилья. Неудивительно, что в рейтинге застройщиков с наибольшими совокупными объемами возводимого жилья первые места занимают компании, которые специализируются главным образом на проектах комплексной застройки в Подмосковье: «Мортон», ПИК, СУ-155, «ЛСР-Группа». Нужно отметить, что среди застройщиков как эконом-, так и бизнес-класса нет ярко выраженного лидера. Это указывает на высокий уровень конкуренции на рынке первичного жилья в Московском регионе».

Второй важный момент — пестрая палитра мнений по поводу того, о чем, собственно, свидетельствует тот факт, что компания занимает лидирующие позиции по объемам строительства. По мнению Ольги Новиковой, компании, входящие в пятерку лидеров, наиболее нацелены на развитие: «Их задача — это не реализация одного проекта, а освоение все новых площадок. Как правило, эти компании обладают достаточно хорошим административным ресурсом и определенной репутацией, которая строится на завершённых проектах (на основании которых можно судить о качестве строительства, выполнении данных обещаний, скорости строительства и пр.)».

А вот генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова уверена, что лиди-

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА



- Сити-XXI век – 8,8%
- Крост – 8,6%
- Дон-Строй – 7,7%
- Интеко – 5,9%
- Капитал-груп – 5,7%
- Tekta Group – 5,1%
- МФС-6 – 4,5%
- Nazvanie.net (Mirax Group) – 4,5%
- Эталон-Инвест – 4,3%
- Ташир – 3,5%
- Остальные – 41,2%

По данным портала 1dom.ru

рующие позиции означают наличие у компаний мощного банковского плеча. Руководитель департамента аналитики и экспертизы проектов ИРК «МИЭЛЬ-Новостройки» Анна Соколова полагает, что представленные данные подтверждают административные ресурсы компании: «Имеющиеся объемы строительства в основном формировались несколько лет назад, до кризиса, и достоверно отражать финансовую устойчивость в настоящее время не могут».

Что же касается будущего рынка недвижимости столичного региона и, соответственно, возможной расстановки сил в следующем рейтинге, то, как отмечает пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов, «в новом году отрасль не потеряет устойчивые темпы развития. Практически любая компания стремится к наращиванию инвестиционного портфеля проектов, хотя у каждого застройщика есть свой план по его максимальному объему. Его превышение может вызвать трудности в управлении проектами из-за недостатка организационных, кадровых, финансовых и других ресурсов компании. В настоящий момент девелоперы ведут себя намного осторожнее, чем до кризиса, при покупке участков. И это закономерно. Конкуренция на рынке выросла, потребители стали более придирчивыми. Непрофессиональный подход к выбору участка резко повышает риски реализации проекта».

Впрочем, как утверждает Ирина Могилатова, «экспансия застройщиков в Подмоскowie продолжится. Не исключено, что картина поменяется кардинально. Перераспределение

Совершенство В ДЕТАЛЯХ



РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Коттеджный поселок РОЖДЕСТВЕНО – воплощение стиля и природной красоты. Классические архитектурные формы, использование высококачественных материалов природной цветовой гаммы в оформлении домов – не оставят никого равнодушным, а детальная проработка планировочных решений коттеджей призвана удовлетворить самому изысканному вкусу будущих владельцев.

Свежий воздух, лесные массивы, красота окружающей природы гарантируют круглогодичное комфортное проживание в поселке.

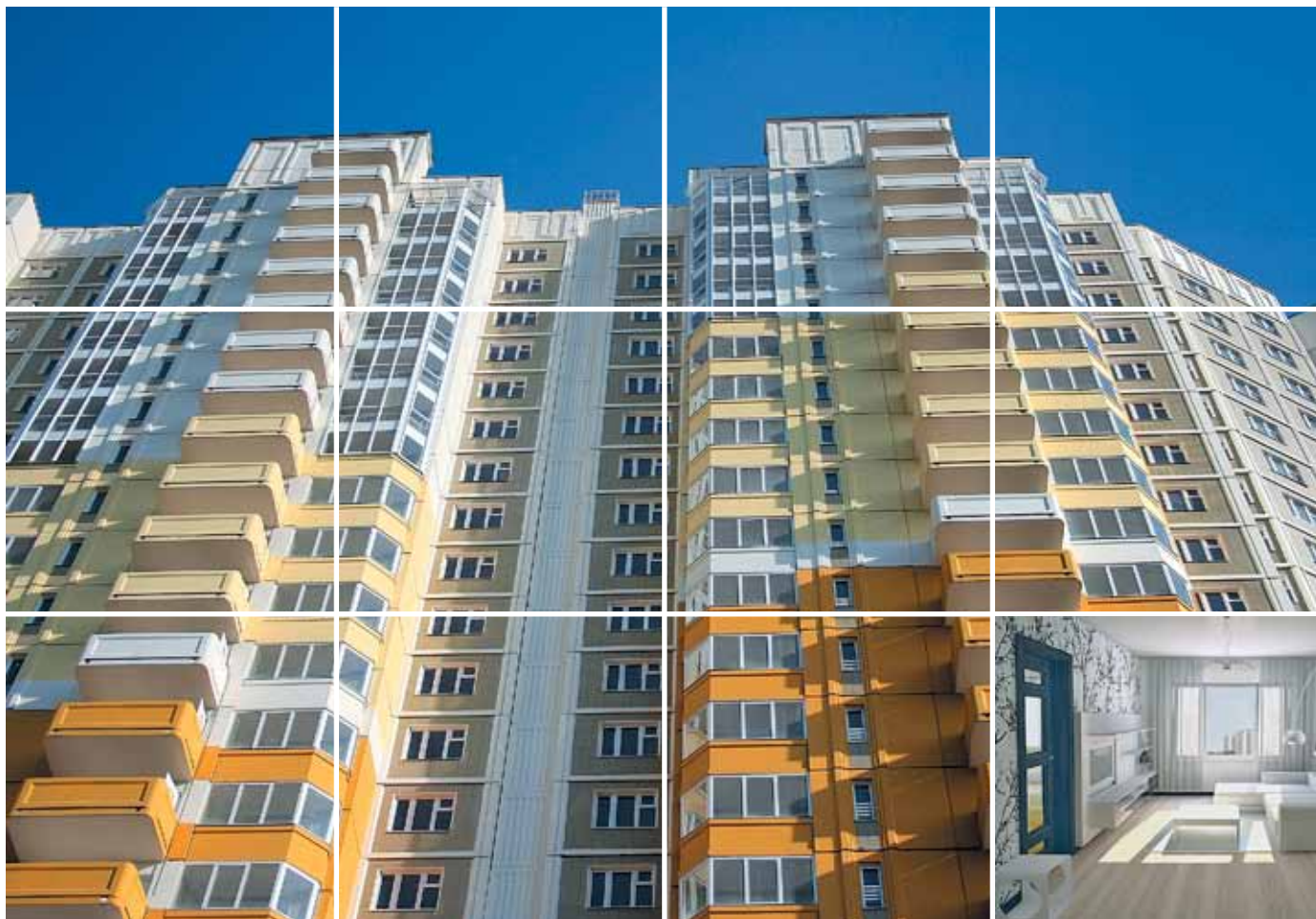
Еще одна немаловажная деталь – наличие продуманной и необременительной инфраструктуры – завершает облик поселка.

Все эти составляющие органично переплелись, дополнили друг друга и слились в единое понятие ДОМА, в котором хочется жить.



229 68 29

www.rozhd.ru



Смена российского президента с пред- и поствыборными нюансами, президентские выборы в США, способные внести серьезные коррективы в экономическое развитие страны, целый ком нерешенных проблем Еврозоны, которая, несмотря на отчаянное сопротивление, все же вступила в период рецессии, дальнейшее сокращение нового строительства в Москве, прогнозируемый на всех уровнях рост ипотечных ставок, – все эти и многие другие события так или иначе способны повлиять на положение дел на рынке московских новостроек


«В пятерку по объемам строительства жилья бизнес-класса входят четыре компании, основная деятельность которых приходится на Москву, – это «Сити XXI век», «Дон-Строй», «Интеко» и «Капитал-груп»

игроков напрямую зависит от площадок, которые удастся получить застройщикам, и наличия банковских кредитов. По моей информации, — продолжает она, — есть некоторые девелоперы с большими площадками, которые на рынок пока не выходили. Могут определенно сказать, что на рынке увеличится доля компании «Авгур Эстейт». У этого игрока много новых площадок в ближнем Подмосковье.

«Компании станут активно наращивать портфели проектов, — добавляет Ольга Гусева. — Некоторые выйдут на рынок с крупными проектами уже в этом году. Также ожидается выход на рынок новых интересных проектов в 2013 году».

Мы согласны с мнениями экспертов, что рейтинг следующего года может кардинально отличаться от нынешнего.

Смена российского президента с пред- и поствыборными нюансами, президентские выборы в США, способные внести серьезные коррективы в экономическое развитие страны, целый ком нерешенных проблем Еврозоны, которая, несмотря на отчаянное сопротивление, все же вступила в период рецессии, дальнейшее сокращение нового строительства в Москве, прогнозируемый на всех уровнях рост ипотечных ставок, — все эти и многие другие события так или иначе способны повлиять на положение дел на рынке московских новостроек.

Так что 2012 год обещает быть каким угодно, только не скучным. И, конечно, все грядущие изменения найдут отражение в рейтинге следующего года. Так что храните этот номер — потом сравним. 

Организатор

Cottage.ru

Партнеры



SHOWROOM

ЭКСКЛЮЗИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2012

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ И ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

1-22 АПРЕЛЯ

ГАЛЕРЕИ "ВРЕМЕНА ГОДА", КУТУЗОВСКИЙ ПРОСПЕКТ, 48

Стратегический
информационный партнер

ВЕДОМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Генеральный
информационный партнер

МИР&ДОМ
ГРУППА ЖУРНАЛОВ

Информационный
партнер

Салонъ
НЕДВИЖИМОСТИ

Официальный
радио-партнер

Коммерсантъ FM 93.6
радио новостей

Генеральный
аналитический партнер

ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

Галерея
www.g-n.ru
НЕДВИЖИМОСТИ

РБК
Недвижимость

WORLD
ECONOMIC
JOURNAL

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ

РУБЛЕВКА
magazine

SHOWROOM.COTTAGE.RU



Панель vs монолит. История противостояния

АВТОР: Константин КУЗНЕЦОВ,
вице-президент по промышленности и строительству Группы Компаний ПИК

В последнее время все чаще приходится слышать разговоры о некоем противостоянии «панель против монолита». На мой взгляд, это надуманное противостояние, поскольку в данном случае мы имеем дело с двумя различными способами строительства зданий, имеющих разные конструктивные особенности, которые не всегда напрямую влияют на потребительские свойства зданий.

Логика не в том, что сначала была панель, а в будущем будет монолит. Для понимания разницы между двумя технологиями нужно знать историю массового строительства: сначала возводились кирпичные дома – это был медленный ручной труд. Затем для ускорения строительства начали использовать облегченные блоки, монолитные технологии при этом развивались параллельно и применялись в основном для промышленных зданий. Вопрос индустриализации строительства возник еще в 30-х годах прошлого столетия, когда развернулась дискуссия о том, строить промышленные объекты в монолите или с применением сборного железобетона.

В конце концов решение было принято в пользу сборного железобетона как приоритетного направления по ряду его неоспоримых преимуществ.

Массовое же строительство домов из железобетонных конструкций началось чуть позже, в 1960-х годах, когда решалась важнейшая задача по возведению доступного жилья. В то время главный акцент делался на высоких темпах строительства и экономии затрат. Квартиры обладали минимальными допустимыми площадями — это было бесплатное жилье, поэтому в этих сериях планировались маленькие кухни, санузлы и т. д. Таким образом, за счет ограниченного количества но-




Панельные дома, строящиеся сегодня, – технологически совершенно другие здания, они отвечают всем современным требованиям по безопасности и энергоэффективности

менклатуры железобетонных изделий заводского изготовления, за счет их повторяемости дом собирался очень быстро, а стоимость его была невысока. Первая волна строительства панельных домов подразумевала очень ограниченный срок жизни дома — 25 лет. В реальности эти дома простояли гораздо дольше.

В современных индустриальных домах произошли существенные изменения: панельные дома, строящиеся сегодня, — технологически совершенно другие здания, они отвечают всем современным требованиям по безопасности и энергоэффективности. Прежде всего, увеличился срок их эксплуатации — теперь он превышает 100 лет. Принципиально изменились конструкции внешней стеновой панели. На смену однослойной пришла трехслойная, сделанная по принципу сэндвича: железобетонные конструкции снаружи и внутри, между ними — эффективный утеплитель.

В частности, для утепления внешних панелей в своих новейших домах Группа Компаний ПИК использует высокотехнологичный теплоизоляционный матери-

ал нового поколения «Неопор», в основе которого лежат серебристо-серые гранулы полистирола с добавлением мелких частиц графита, которые, как зеркало, отражают тепловые волны, заметно уменьшая потери тепла в помещении и обеспечивая ощутимо лучшую теплоизоляцию панели. Кроме того, требуемая толщина плиты из «Неопора» на 20% меньше пенополистирольной и на 40% — минераловатной.

Стоит отметить, что в современных панельных домах оконные блоки монтируются сразу на производстве, где осуществляется строгий контроль по монтажным стыкам в соответствии с ГОСТом, который обеспечивает непродуваемость и отсутствие потерь тепла. Группа Компаний ПИК имеет собственное производство оконных блоков из немецкого профиля КБЕ с использованием так называемого «i-стекла» с покрытием из серебра, отражающего до 90% тепловых волн, что позволяет жильцам значительно экономить тепло. К тому же они не запотевают и защищают от инфракрасного излучения. С такими инновационными окнами нет необходимости лишней раз включать кондиционер или радиатор. 



СПРАВКА

КОНСТАНТИН КУЗНЕЦОВ – вице-президент по промышленности и строительству Группы Компаний ПИК, Почетный работник промышленности г. Москвы, Почетный строитель России. Окончил Московский инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева, имеет степень МБА по специализации «Корпоративное управление и финансы» Государственного университета управления. С 1988 года Константин Владимирович работает в строительной индустрии г. Москвы, пройдя все этапы управления производством от сменного мастера на заводе ЖБИ до вице-президента крупнейшей компании.



ВАЖНО ВСЁ!



СТРОИТЕЛЬСТВО ДОХДОМА СОВСЕМ НЕ ДОХЛЫЙ НОМЕР

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Обсуждать тему доходных домов стало занятием почти неприличным. Но и уйти от нее власти не дают, периодически, вот уже 10-12 лет, анонсируя грандиозные планы строительства доходного жилья. Причина очевидна: жилищный фонд стремительно изнашивается, «нищие миллионеры» – собственники приватизированного жилья – не в состоянии вложить средства в его реконструкцию. И ох как хочется все переиграть.

Приватизация жилья в восточной части Германии после объединения страны была проведена всего за два года — с конца 1990-го по конец 1992-го. Около трети бывших граждан ГДР, в основном жители сельской местности, признаны владельцами собственного жилья. А вот две трети были «приватизированы» вместе с жильем: большая часть бывшего государственного жилищного фонда выкуплена управляющими компаниями, предпринимателями — как правило, из западной части страны. Восточные немцы превратились в нанимателей квартир в доходных домах.

Понятно, почему российские власти не рискнули скопировать опыт

ГДР. Невозможно представить, чем этот шаг обернулся бы в наших условиях в начале 1990-х. Но, судя по всему, идея переиграть историю существует. Идея несложная. Во-первых, облегчается и поощряется реприватизация жилья гражданами, материальное положение которых не соответствует стоимости квартиры. Кроме того, принимаются законы, позволяющие выселять собственников жилья, признанного аварийным, в другое жилье на условиях социального и коммерческого найма. Во-вторых, строится достаточное количество дешевых доходных домов, например, в бывших промзонах, правда, пока только для иностранных рабочих.



Но наступает в-третьих: требования к гражданам по содержанию жилья резко возрастают («государство не может вечно быть добрым дядей»). Свою роль сыграет тот же единый налог на недвижимость. Как сказал замминистра финансов Сергей Шаталов в адрес пенсионеров, живущих в дорогих квартирах в центре крупных городов: «Возможно, следует просто сказать: живите как прежде, на вас новые правила не распространяются. А вот наследники будут уже принимать решение — платить высокие налоги или переезжать в жилье подешевле».

Люди и сейчас меняют жилье: переезжают в лучшее или, увы, в худшее. Но цель — в быстром и качественном изменении ситуации. В том, чтобы снять с государства фактическую ответственность за условия проживания десятков миллионов «собственников» жилья. Без массового, в какой-то мере предварительного строительства доходных домов — «подушки для неудачников» — эту задачу не решить.

Предположим, что правительство вообще не собирается превращать Россию в Германию. В том смысле, что не ста-

вится задача превратить большинство граждан в нанимателей доходного жилья. Допустим, властям просто хочется доложить о решении жилищной проблемы в стране. Или увеличить мобильность населения, чтобы граждане «налегке» покидали депрессивный город и переезжали в другой, меняя одно съемное жилье на другое. Хотя кому тогда нужна будет та квартира в депрессивном городе? Наконец, вполне вероятно, что властям не дают покоя миллиарды рублей, ежегодно оседающих в секторе частного найма жилья.

Так в чем же дело? «Особенность доходных домов в России, и в первую очередь в Москве, состоит в том, что их жильцы — достаточно состоятельные люди: успешные предприниматели, топ-менеджеры крупных российских и зарубежных компаний», — говорит руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Контини» Сергей Мигунов.

Эксперт напоминает, что в столице есть примеры успешной реализации подобных проектов — скажем, несколько таунхаусов в ЖК «Сетунь». Тем не менее большие сроки окупае-

«Главная причина нехватки доходных домов – низкие объемы нового строительства вообще. Пока не исчезнет дефицит жилых домов, бизнес-центров, гостиниц, доходных домов будут возводиться в редких случаях»





Предположим, задача превратить большинство граждан в нанимателей доходного жилья не ставится. Допустим, властям просто хочется доложить о решении жилищной проблемы в стране. Или увеличить мобильность населения, чтобы граждане «налегке» покидали депрессивный город и переезжали в другой, меняя одно съемное жилье на другое. Хотя кому тогда нужна будет та квартира в депрессивном городе? Наконец, вполне вероятно, что властям не дают покоя миллиарды рублей, ежегодно оседающих в секторе частного найма жилья

мости и недоступность длинных денег на российском инвестиционном рынке приводят к тому, что коммерческие проекты престижных доходных домов не в состоянии конкурировать с частным сектором.

Это же относится и к экономклассу. «Тяжело продвигается строительство

К проблемам отсутствия длинных денег и долгой окупаемости Сергей Лядов прибавляет и другие. Это слишком большие затраты, связанные со стоимостью участков и их освоением: «Доходные дома экономкласса не выдержат конкуренции с частным сектором. Их услуги будут всегда дороже хотя бы по причине

Стоимость таунхауса в зависимости от площади — от 6 до 15 млн руб. Это цена 1-3-комнатной квартиры в Москве, которую многие решают продать, чтобы купить загородный дом для круглогодичного проживания

трехзвездочных гостиниц, что уж говорить о доходных домах экономкласса, — продолжает тему пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — Если проект доходного дома в сегменте «элиты» и бизнес-класса при определенных условиях может быть привлекательным, то в сегменте экономкласса рассчитывать на окупаемость доходных домов не приходится».

дополнительных расходов на управляющую компанию. Без прямого участия государства реализация программ по возведению доходных домов невозможна. Значит, это проекты исключительно социального характера.

«Строительство доходного дома со сроком окупаемости 15–16 лет, на мой взгляд, — уже непростая задача, — говорит управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Аренда» Наталья



Сивко. — Такая перспектива вряд ли привлечет частного инвестора. Для сравнения: средние сроки окупаемости проектов торговой и офисной недвижимости составляют 7–10 лет. В нынешних рыночных условиях проблема привлечения частного инвестора в сегмент доходных домов неразрешима».

Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев перечисляет несколько удачных проектов доходных домов — объекты компании ГлавУПДК: «Парк Плейс Москоу», «Донской Посад», «Добрыня», уточняя, что новыми объектами рынок практически не пополняется, и назвал еще одну причину, мешающую развитию доходного жилья. «В России очень силен культ собственного жилья. Доходные дома могут быть востребованы на рынке при условии, если величина арендной платы будет не выше среднерыночного уровня, установившегося на неорганизованном рынке, а также если арендная ставка ниже ежемесячных платежей по ипотеке».

Напомним, Владимир Путин обещает «подавить инфляцию хотя бы до 4–5%» — тогда появится возможность довести ставку по ипотеке до 5–6%. Видимо, обещать одновременно и снижение ипотечной ставки, и строительство доходных домов не самая удачная идея.

«Доходные дома вряд ли повысят качество жизни необеспеченных категорий граждан, — говорит член правления Rodex Group Игорь Заугольников. — Те же самые средства стоило бы инвестировать в решение транспортных проблем столицы, чтобы повысить пропускную способность развязок и автомагистралей, идущих из Подмосковья, жилье в котором как раз более доступно и комфортно».

С коллегой полностью согласна руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева: «В Москве остро стоит проблема дефицита свободных земельных участков, а сроки окупаемости таких проектов крайне продолжительны — вплоть до 20 лет. Более пер-

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 43 м² до 104 м²

Цена от 56 000 руб./м²

Киевское шоссе
32 км. от МКАД



+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru

С доходным домом в Щербинке сложилась анекдотическая ситуация. Дом за МКАД предназначен исключительно для студенческих семей. Причем это должны быть студенты государственных вузов, дневной формы обучения, не последнего курса и уже имеющие детей. Кроме того, один из членов семьи должен стоять в московской жилищной очереди. Неудивительно, что дом стоял полупустым, пока мэрия не смягчила условия



TS/foobank.ru

«Доходные дома могут быть востребованы на рынке при условии, если величина арендной платы будет не выше среднерыночного уровня, установившегося на неорганизованном рынке, а также если арендная ставка ниже ежемесячных платежей по ипотеке»



спективна идея строительства доходных домов в Подмоскowie. Там стоимость земли и себестоимость строительства гораздо ниже». «Если средняя заработная плата в Москве в 2011 году составляет 43 тыс. руб., — заключает Наталья Сивко, — то даже «середнячки» вынуждены подбирать квартиру в нижнем экономклассе, в том числе в Подмоскowie. Собственники жилья не хотят и не могут умерить свои аппетиты, ведь на сегодня средние показатели дохода на вложенный капитал от сдачи в аренду объектов жилой недвижимости составляют порядка 5 %».

«По разным оценкам, количество квартир, сдающихся в Москве в аренду, превышает 150 тыс., — отмечает генеральный директор ООО «Квартал Риэлти» Сергей Лушкин. — При этом абсолютное большинство подобных квартир принадлежит физическим лицам, поэтому рынок аренды квартир сложен и непрозрачен. Возведение значительного объема жилья под сдачу в аренду позволит снизить цены на аренду квартир и даже на места в гостиницах».

По версии Галины Киселевой, в настоящее время цивилизованный ры-

нок аренды, не считая тех, кто сдает через сайты или самостоятельно, включает более 40 тыс. предложений комнат и квартир. «Если правительство отстроит порядка 200 четырехсекционных панельных домов по 16 этажей в каждом, они смогут составить конкуренцию цивилизованному частнику. Итого около 5 млн м². А с «нецивилизованными» частниками и все 20 млн м² — почти 1/10 московского жилищного фонда».

Сергей Лушкин приводит основной аргумент «против» доходных домов: «Главной причиной нехватки доходных домов являются низкие объемы нового строительства вообще. Стройкомплекс страны возводит слишком маленькие объемы жилья для 140-миллионного населения. До тех пор, пока не исчезнет дефицит новых жилых домов, бизнес-центров, гостиниц, доходные дома будут возводиться в крайне редких случаях».

Так о чем разговор? В чем смысл «телодвижений» вокруг доходных домов? Остается самое простое объяснение: «дело государственной важности» — никаких денег не жалко на поддержку госзаказом хороших компаний. **PH**

ВАЖНО ВСЁ!



... И СВОЯ КВАРТИРА

МОСКВА

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



М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский»,
к. 1, 2



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, корп. 7



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



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



М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, корп. 7, 8



М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



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



ПОДМОСКОВЬЕ

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Солнцево-Парк»,
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)



г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ)



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Ярославский»,
к. 13, 14 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 8 (индив. проект)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 2, 3 (П-3М),
к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),
к. 17 (111-М), к. 4, 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6,



к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 11, 11А (П-3М),
к. 8 (индив. проект)



жилой район «Юбилейный»,
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 8А (П-3М)

г. ДМИТРОВ,
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)



г. ЩЕРБИНКА,
ул. Чехова, вл. 10 (П-3МК «ФЛАГМАН»)



Квартитры

Нежилые

Паркинг

Отделка

Построено

Новый адрес

Ипотека

Рассрочка



500'00'20 www.pik.ru 232'03'03

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



ФОТОГАЛЕРЕЯ



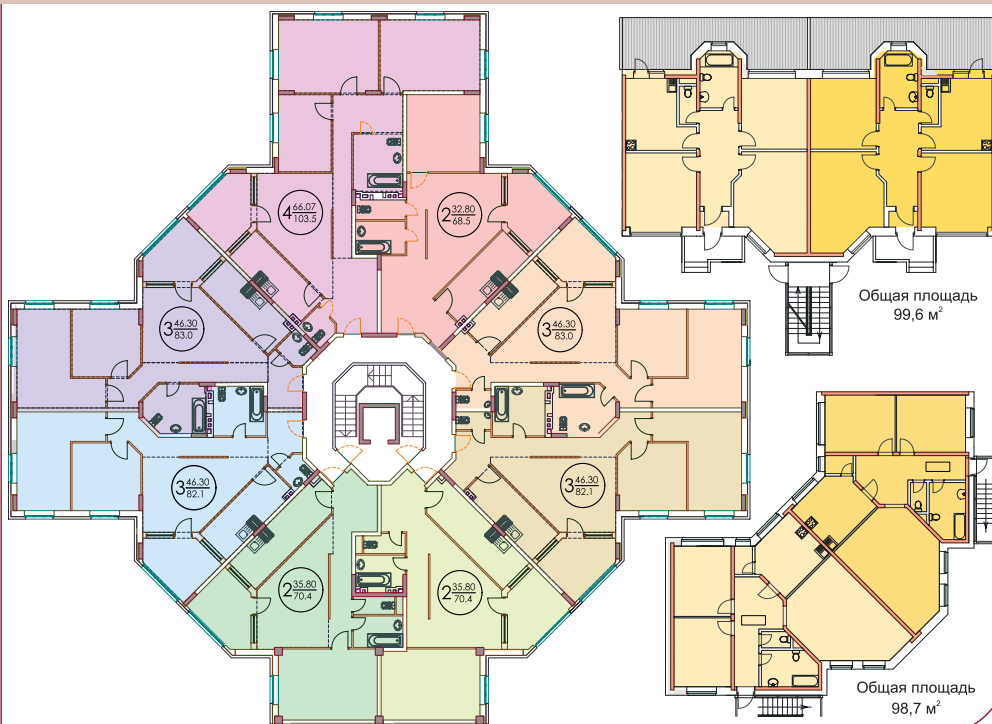
ЖК «Салтыковка Престиж»

www.saltikovka-prestige.ru

О ПРОЕКТЕ

- Площадь застройки составляет 8 га. Проектом предусмотрено строительство 23 отдельно стоящих и 9 сблокированных малоэтажных монолитно-кирпичных жилых домов оригинальной архитектуры, а также всех необходимых для комфортного проживания объектов инфраструктуры.
- Площадь жилого комплекса огорожена, осуществляется круглосуточная охрана и видеонаблюдение по периметру. Въезд на территорию – через КПП. Предусмотрен паркинг с видеонаблюдением для автомобилей жителей комплекса и наземная парковка для их гостей. Во всех домах предусмотрены помещения для работы консьержей. Возможно подключение квартиры на пульт вневедомственной охраны.

ПЛАНИРОВКИ



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор портала
1dom.ru

Малоэтажный жилой комплекс «Салтыковка Престиж» – настоящий оазис современного мира, органично вписанный в живописную природу Подмосквья, дающий вам идеальное сочетание

спокойного загородного стиля и городского комфорта проживания. Жилой комплекс расположен всего в 6 км от МКАД, между Горьковским и Носовихинским шоссе, в одном из старинных излюбленных дачных мест московской интеллигенции, известном еще с первой половины XIX века. В Салтыковке отдыхали Исаак Левитан, Андрей Белый, Всеволод Мейерхольд со своей женой Зинаидой Райх. Знаменитое дачное место и сегодня привлекает живописной красотой природы, чистым воздухом, тишиной и простором. Комплекс окружен смешанным березово-сосновым лесом, промышленные и сельскохо-

зяйственные предприятия в окружении отсутствуют. Архитектурные решения выдержаны в английском стиле. Строительство комплекса осуществляется поэтапно, в 6 очередей. Особо следует отметить, что территория комплекса и очереди строительства спланированы таким образом, что завершенные участки максимально изолированы от тех, где еще продолжается строительство, имеют полностью законченный вид и даже отдельный въезд. А это означает, что, даже приобретая квартиру в 1-й очереди, вам не придется «жить на стройке» до прохождения ГК по последнему дому.

Жилой комплекс «САЛТЫКОВКА ПРЕСТИЖ»

www.saltikovka-prestige.ru



ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут расположены 2 детских сада, детские и спортивные площадки, супермаркет, медицинский центр, аптека, отделение банка, клубный ресторан с банкетным залом, мини-бизнес-центр, фитнес-клуб, салон красоты.

В непосредственной близости, за территорией комплекса находится вся необходимая инфраструктура: общеобразовательная школа с музыкальным уклоном, продовольственный магазин, отделения связи и Сбербанка, поликлиника, амбулатория, гостиница, химчистка, прачечная, футбольное поле, детский санаторий, живописнейшее озеро, спортивный центр с бассейном, Институт экономики и права, конноспортивный комплекс «Атаман», детская теннисная школа, детская футбольная школа, санаторий «Ревиталь Парк», включающий в себя СПА-клуб и велнес-клуб, ведется строительство физкультурно-оздоровительного комплекса.

Благоустройство территории ЖК «Салтыковка Престиж» осуществляется с использованием элементов ландшафтного дизайна. Предусмотрены

мероприятия по озеленению, формированию газонов, обустройству прогулочных зон, мест для отдыха и занятий спортом, малых архитектурных форм. Все пространство «Салтыковки Престиж» наполнено пением птиц, шелестом листьев, запахом трав и цветов, жизнь здесь течет спокойно и размеренно.

Инженерное оснащение жилого комплекса осуществляется на самом современном техническом уровне. Одно из важных преимуществ жилого комплекса – автономная система теплоснабжения. Осенне-весенние заморозки не застанут вас врасплох, вы в любой момент сможете сами отрегулировать температуру в квартире. Энергоснабжение комплекса обеспечивает собственная трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами мощностью по 1 тыс. кВт, что позволит одновременно включать все используемые в домашнем хозяйстве электроприборы, не опасаясь перегрузки. Система естественной вентиляции облегчает установку систем кондиционирования воздуха. В каждом доме установлены лифты фирмы KONE.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В строительстве домов используются только высококачественные строительные материалы. Фасады выполнены из натуральных материалов. Отделка мест общего пользования отвечает всем требованиям, предъявляемым к жилью категории «бизнес-класс».

Вашему вниманию предлагаются 1–4-комнатные квартиры общей площадью от 47,5 до 113 м².

Квартиры сдаются без отделки. Выполняется частичная штукатурка стен и перегородок, устройство гидроизоляции пола в санузле. На окнах устанавливаются пластиковые двухкамерные (3 стекла) пластиковые стеклопакеты фирмы REHAU (Германия). Осуществляется остекление балконов. Предусмотрена установка радиаторов отопления с терморегуляторами. Входная дверь в дом – металлическая, в квартиру – деревянная. Высота потолков – 3,0 м в «черновом варианте», 2,90 м – под «чистовую» отделку.

Дома телефонизированы, Интернет – оптоволоконная выделенная линия.

Метро	«Новогиреево»
Объект	ЖК «Салтыковка Престиж»
Адрес	Московская обл, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Черняховского
Срок ГК	1-я очередь сдана ГК, следующие очереди – 3 кв. 2012 года, 2 кв. 2013 года
Начало монтажа	апрель 2008 года
Состояние монтажа	по очередям различное
Внешняя отделка	кирпич
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	1-комн. 50,0–56,65 м ² , 2-комн. 67,3–80,02 м ² , 3-комн. 82,1–99,6 м ² , 4-комн. 103,5–113,24 м ²
Количество комнат в квартирах	1, 2, 3, 4
Отделка	без отделки

Жилой комплекс
САЛТЫКОВКА
ПРЕСТИЖ

+7 (495) 231–37–37

+7 (495) 956–48–46

www.condr.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



ФОТОГАЛЕРЕЯ



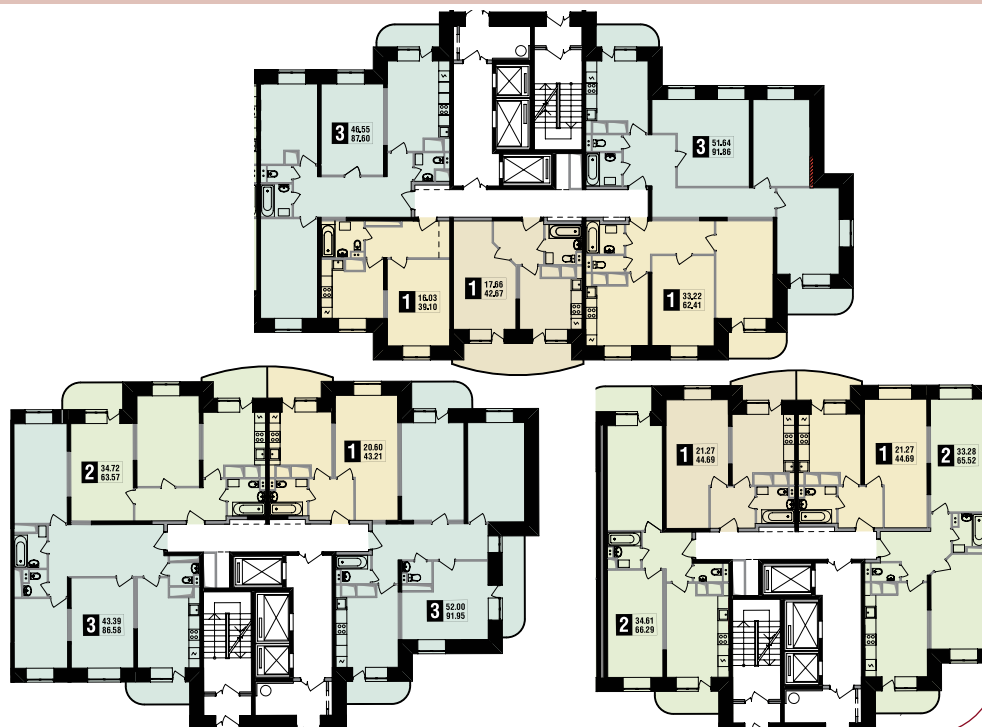
Мкр. «Новое Измайлово»

www.9958880.ru

О ПРОЕКТЕ

• Микрорайон «Новое Измайлово» располагается на участке размером 35 га. Проектом предусмотрено строительство 8 монолитных корпусов, возводимых по индивидуальным проектам, общей жилой площадью около 305 тыс. м². Первая очередь строительства предусматривает возведение двух многосекционных корпусов переменной этажности (20-25 этажей). В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м². Квартиры сдаются без межкомнатных перегородок, что позволит каждому собственнику по-своему спланировать жилое пространство. Окончание строительства района «Новое Измайлово» запланировано на 4-й квартал 2016 года. Первые корпуса 8 и 5 будут сданы в эксплуатацию в конце 2012 года и в 2013 году соответственно.

ПЛАНИРОВКИ



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор портала
1dom.ru

«Новое Измайлово» – новый, самодостаточный и полноценный район, с развитой социальной и коммерческой инфраструктурой. В полном распоряжении жителей будут магазины, кафе, рестораны.

Родителям не придется заботиться о том, в какую школу отдать ребенка с началом учебного года, и стоять в многолетних очередях для того, чтобы пристроить ребенка в детский сад. Внутри жилого комплекса построят детский сад, общеобразовательную школу. Порадует жителей и наличие в пешей доступности Горенского лесопарка.

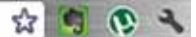
Благодаря развитой агломерации на востоке от Москвы жители комплекса имеют уникальное преимущество – пользоваться «внешней» инфраструктурой как Москвы, так и Балашихи. Кроме того, сегодня инфраструктура ближнего Подмосковья

развивается даже более высокими темпами, чем в районах Москвы. Так, в ближайшем будущем, после пуска скоростного трамвая до ст. м. «Площадь Ильича», жители «Нового Измайлово» будут добираться до центра Москвы быстрее, чем их некоторые московские соседи.

Приобретение квартиры в «Новом Измайлово», безусловно, является выгодным инвестиционным вложением. Жилье в Балашихе с каждым годом демонстрирует растущую ликвидность: с момента начала и до завершения строительства дома цена возрастет более чем на 35%.

Микрорайон «НОВОЕ ИЗМАЙЛОВО»

www.9958880.ru



ИНФРАСТРУКТУРА

Концепция планировки микрорайона «Новое Измайлово» соответствует всем современным градостроительным нормам, применяемым при строительстве жилья в Москве.

Во всех корпусах в «Новом Измайлово» будут благоустроенные подъезды с оборудованным помещением для консьержа и колясочной. Фасады домов выполнят из навесного вентилируемого керамогранита, предусмотрена возможность скрытого подвеса кондиционеров, окна утепят современными двухкамерными стеклопакетами. В квартирах установят индивидуальные приборы для учета потребления воды, электроразводку проведут до ввода в квартиру.

«Новое Измайлово» — это не только монолитные новостройки, построенные по индивидуальным проектам, но и продуманная инфраструктура. В микрорайоне будут открыты детский сад и общеобразовательная школа. Спортивные и детские игровые площадки, благоустроенные парки и аллеи для прогулок также станут неизменными атрибутами городской жизни микрорайона.

Инфраструктура «Нового Измайлово» включает в себя торговый центр, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, другие социальные и культурно-бытовые объекты, необходимые для жизни современного человека. В общей сложности площадь нежилых помещений составляет более 10 тыс. м².

Новый район полностью интегрирован в городскую среду. Будущим жителям микрорайона «Новое Измайлово» не придется менять свои привычки. Любой московский объект, будь то любимый ресторан или клуб, доступен для жителей микрорайона, ведь расположен он всего в 1 км от МКАД по шоссе Энтузиастов. Добраться до привычных объектов, расположенных в центре Москвы, не составит труда.

Через микрорайон проходит 10 маршрутов общественного транспорта, с помощью которых жители «Нового Измайлово» смогут добраться до четырех станций московского метрополитена — «Новогиреево», «Партизанская», «Перово» и «Шоссе Энтузиастов».

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Первая очередь строительства предусматривает возведение двух многосекционных корпусов переменной этажности (20–25 этажей) — 8-й и 5-й корпуса. Жители корпуса № 8 «Нового Измайлово» получат ключи летом 2013 года, а жители 5-го смогут въехать в свои квартиры осенью 2013 года. Стоимость м² в строящихся домах начинается от 49 тыс. руб. На этапе строительства квартиру в «Новом Измайлово» можно приобрести менее чем за 3 млн руб.

Покупатели недвижимости в «Новом Измайлово» могут получить длительную рассрочку от застройщика до конца строительства корпуса, а при единовременной оплате предоставляются значительные скидки. Также корпуса в микрорайоне «Новое Измайлово» аккредитованы в Промсвязьбанке, Райффайзенбанке, ВТБ 24 и банке «Балтика», что дает возможность воспользоваться ипотечным кредитом. Реализация квартир в «Новом Измайлово» ведется в полном соответствии с требованиями ФЗ-214. Покупатели жилья защищены на всех этапах сделки — от заключения договора долевого участия до получения ключей от квартиры.

Метро	«Новогиреево», «Партизанская», «Перово», «Шоссе Энтузиастов»
Объект	микрорайон «Новое Измайлово»
Адрес	Московская область, г. Балашиха, Западная коммунальная зона, 18-й км автодороги М-7 «Волга»
Срок ГК	2 кв. 2014 года
Начало монтажа	начало 2011 года
Состояние монтажа	монтаж 18-го этажа
Внешняя отделка	вентилируемые фасады
Проект	монолит
Общая площадь квартир	305 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	1, 2, 3, 4
Отделка	без отделки



+7 (495) 995-888-0
www.9958880.ru



ОФИСЫ В МОСКВЕ: ВЧЕРА, СЕГОДНЯ, ЗАВТРА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

В искусствоведении есть понятие атрибуции, цель которой — установить авторство произведения, определив его подлинность или подложность. Скажем, висит у вас в замке картина Рубенса уже три столетия. Но появляются новые методы экспертизы, открываются какие-то обстоятельства, и выясняется, что это не Рубенс, а лишь талантливый современник гения. В качестве приданого для дочери картина уже не годится.

Обидно. Подобная ситуация для коллекционеров всего мира — страшный сон. На рынке недвижимости атрибуция носит свою окраску: благодаря новым технологиям и методам оценки проекты, бывает, теряют в ценности. Причем весьма серьезно. Допустим, то, что еще десять лет назад определялось офисным рынком как безоговорочный класс А, сегодня признается таковым уже с некоторыми допущениями — за былые заслуги. Еще через десять лет, возможно, и былые заслуги не помогут.

Первое, что необходимо отметить: на рынке офисной недвижимости Москвы (да и России в целом) не существовало общепринятой классификации.

Это было время офисного средневековья и законов силы. По оценкам директора по развитию департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty Максима Жуликова, в 2002 году рынок недвижимости окончательно оправился от последствий кризиса, что привело к ощутимому дефициту предложения. Новые бизнес-центры начали сдаваться еще на этапе строительства, собственники стали пробовать сдавать помещения с отделкой shell and core. Иностранцы снова поверили в надежность российской экономики, поэтому начали подыскивать себе офисы в Москве.

«Десять лет назад было сложно получить разрешение на строительство, поэ-



В Москве уже существовали такие знаковые объекты бесспорного класса А, как «Японский дом», «Смоленский пассаж», «Башня 2000» (в составе «Москва-Сити»), Riverside Towers, «Токо Тауэр», «Чайка Плаза»

тому новое предложение на рынке обеспечивалось за счет реконструкции старых зданий. Неудивительно, что деятельность рейдерских компаний в начале 2000-х набирала обороты: появились инвесторы, которым было проще выкупить старый завод для редевелопмента, после которого объект становился бизнес-центром класса В или В+. Тогда стала активно развиваться Павелецкая промзона — например Кожевническая и Дербеневская улицы», — продолжает Максим Жуликов.

Правда, как конкретизирует директор департамента брокериджа компании NAI Besag Илья Фокин, в 2001 году 97% офисных площадей располагались внутри Садового кольца и только 3% — в пределах еще не достроенного тогда Третьего транспортного кольца, а перспектива

расположить офис в районе МКАД в тот период была совершенно невообразима.

Раз не было классификации, нельзя было точно подсчитать, сколько офисных зданий, хотя бы при первом приближении относящихся к классу А, существовало в тот момент на рынке. По статистике, которую приводит заместитель руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield Лада Белайчук, на рынке «было 14 зданий класса А, а общее качественное офисное предложение составляло 2,42 млн м², при этом свободные помещения практически отсутствовали (менее 3%)». По данным руководителя отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE в России Клавдии Чистовой, в 2002 году общий объем качественных офисных зданий на рынке оценивался примерно в 3 млн м², из которых

«Теперь все зависит от качества объекта. Если бизнес-центр действительно привлекателен для арендаторов и его заполняемость стремится к 100%, то управляющая компания может выдвигать те или иные условия. В менее успешных бизнес-центрах арендодателю приходится компенсировать недостатки объекта более комфортными условиями аренды как по ставкам, так и по другим пунктам договора (наличие депозита, размер арендных каникул, бесплатные машиноместа на парковке, отделка офиса)»



«Десять лет назад было сложно получить разрешение на строительство, поэтому новое предложение на рынке обеспечивалось за счет реконструкции старых зданий. Неудивительно, что деятельность рейдерских компаний в начале 2000-х набирала обороты: появились инвесторы, которым было проще выкупить старый завод для редевелопмента, после которого объект становился бизнес-центром класса В или В+. Тогда стала активно развиваться Павелецкая промзона – например Кожевническая и Дербеневская улицы»

около 500 тыс. м² приходилось на помещения класса А.

Впрочем, расхождения в цифрах не столь важны. Эксперты сходятся в одном: рынок качественных предложений был чрезвычайно мал, географически компактен и страшно дефицитен. Тогда и самые крупные компании подыскивали себе помещения не по 10 тыс. м², а всего по 500 м². Как объясняет Максим Жуликов, «даже отраслевые гиганты вроде ТНК или «Русала» занимали 3–5 тыс. м², так как их административный штат сотрудников был намного меньше, чем сейчас. Десять лет назад не существовало такой разросшейся бюрократической системы, законодательные требования были не столь жесткими, поэтому и потребность в многочисленных юристах, адвокатах или менеджерах была минимальной».

Что касается арендных ставок, то они составляли в среднем около \$500–550 за 1 м² в год. Для сравнения: по данным Росстата, среднемесячная зарплата москвича в то время равнялась 6300 руб. (примерно \$2440 в год). По воспоминаниям старожилов рынка, моду на высокий офисный класс диктовали представительства иностранных компаний, которые отстаивали свои корпоративные требования к офисам. Наши арендаторы в то время были готовы довольствоваться меньшим.

Еще один интересный аспект той, прошлой жизни отмечает директор по России и СНГ, начальник отдела по работе с корпоративными клиентами Jones Lang LaSalle Алексей Ефимов: «Низкие ставки аренды создали предпосылки для роста ставок капитализации, которые в начале 2000-х годов в офисном сегменте Москвы равнялись 22% против нынешних 9%. Однако инвестиционных сделок на рынке почти не было: их объем на офисном рынке занимал около \$100 млн (по итогам 2011 года объем инвестиционных транзакций в России превысил \$8 млрд, из которых более \$3 млрд пришлось на сделки с офисными объектами). Одни из основных причин низкой инвестиционной активности начала нулевых — неблагоприятная экономическая конъюнктура и низкие цены на нефть, которые тогда не превышали \$40 за баррель».

Первая единая классификация офисной недвижимости была приня-



То, что десять лет назад определялось офисным рынком как безоговорочный класс А, сегодня признается таковым уже с некоторыми допущениями. Еще через десять лет, возможно, и былые заслуги не помогут

Моду на высокий офисный класс диктовали представители иностранных компаний, которые отстаивали корпоративные требования к офисам. Наши арендаторы в то время были готовы довольствоваться меньшим

та Московским исследовательским форумом в апреле 2003 года. Директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG Юрий Тараненко подчеркивает, что здание класса А должно было соответствовать не менее 16 из 20 принятых критериев, для класса В достаточно было соответствие десяти критериям, для «получения» класса С — совпадения восьми характеристик.

Между прочим, как справедливо напоминает руководитель отдела исследований и аналитики Praedium Oncor International Ольга Павлик, к тому моменту в Москве уже существовали такие знаковые объекты беспорного класса А, как бизнес-центры «Японский дом», «Смоленский пассаж», «Башня 2000» (в составе «Москва-Сити»), Riverside

Towers, «Токо Тауэр», «Чайка Плаза» (здания I, IV, V, VI, VII), «Даев Плаза» и т.д.

Понятно, что офисный рынок образца 2012 года выигрывает у своего прототипа десятилетней давности по многим показателям: объем строительства, по разным оценкам, вырос не то в семь, не то в десять раз, а его качество и технологический уровень преодолели уже не одну промежуточную ступень. География бизнес-центров класса А сегодня максимально широка: офисы этого сегмента можно встретить не только у МКАД, но и за его пределами.

Но сильнее всего на понимание того, каким должен быть офис класса А, повлияла позиция арендаторов, которые с 2002 по 2012 годы пережили и период острейшего дефицита высококлассных зданий, и годы сумасшедшего роста



TS/Fotobank.ru

Первое офисное здание в Москве, получившее сертификат BREEAM, – Ducat Place III на ул. Гашека. Вторым сертифицированным объектом стал БЦ «Белая площадь» на площади Тверской заставы, других пока нет



ставок, и эпоху диктатуры арендодателей, и кризисное безвременье, и наступившее, но уже начинающее отступать в прошлое время арендатора. «За прошедшие десять лет арендаторы начали более требовательно относиться к объектам недвижимости. Если раньше главными требованиями были расположение здания, простота работы с арендодателем и какой-то минимальный набор технических характеристик, то теперь на первое место вышло удобство бизнес-центра для сотрудников компании-арендатора», — поясняет директор департамента офисной недвижимости компании Colliers International Ольга Побуковская.

Кроме того, по мнению Юрия Тараненко, сейчас потенциальные арендаторы стали гораздо избирательнее. «Теперь все зависит от качества объекта. Если бизнес-центр действительно привлекателен для арендаторов и его заполняемость стремится к 100%, то управляющая компания может выдвигать те или иные условия. В менее успешных бизнес-центрах арендодателю приходится компенсировать недостатки объекта более комфортными условиями аренды как по ставкам, так и по другим пунктам до-

говора (наличие депозита, размер арендных каникул, бесплатные машиноместа на парковке, отделка офиса и т.д.).»

Заметим, что, миновав период бездумной аренды дорогущих офисов «с видом на Кремль», которые в общем не больно-то были им нужны, современные арендаторы гораздо вдумчивее относятся к вопросам аренды. Выяснилось, что в офисе класса А в центре города разумно располагать руководство, а основной состав компании переместить в Подмосковье.

Отдельной приметой последнего времени стал green development. Сначала эту тему активно развивали иностранные компании: у некоторых из них в корпоративных правилах официально записано, что офис не может размещаться в здании, которое не прошло сертификацию по стандартам BREEAM, LEED и т.д.

Кстати, напоминает Лада Белайчук, первое офисное здание в Москве, получившее сертификат BREEAM, — Ducat Place III на ул. Гашека. Вторым сертифицированным офисным объектом стал бизнес-центр «Белая площадь» на площади Тверской заставы, других пока нет. Но теперь и наши компании все чаще

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ

PM Телеком



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

«Если раньше главными требованиями были расположение здания и минимальный набор технических характеристик, то теперь на первое место вышло удобство бизнес-центра для сотрудников компании-арендатора»

обращают внимание на «зеленые» технологии, энергосбережение, эргономику пространства. Ведь именно эти факторы обещают стать трендом следующего десятилетия.

Каким же специалисты видят офисный рынок класса А образца 2022 года? По мнению Ольги Побуковской, «продолжится тенденция к децентрализации офисных объектов, большее распространение получают бизнес-парки, в строительстве все чаще станут применяться более качественные и экологичные материалы, а одним из обязательных признаков офисных комплексов класса А станет наличие «зеленого» сертификата — не исключено, что уже на основе российских стандартов «зеленого» строительства. По прогнозам Лады Белайчук, «через десять лет будут длин-

ные договоры аренды — на 15–20 лет, таким арендаторам будут даваться соответствующие арендные каникулы — два–четыре года».

Впрочем, высказываются и более умеренные мнения. По оценкам Максима Жуликова, «рынок десятилетней давности не сильно отличается от нынешнего: офисы класса А не стали супертехнологичными — вентиляция и кондиционирование, современные лифты и подземная парковка и раньше были обязательными требованиями». Эксперт добавляет, что, на его взгляд, через десять лет кардинальных изменений на рынке не произойдет: «Надеюсь, объекты будут иметь более жесткие ограничения по высотности и плотности застройки, а также более органично вписываться в архитектуру города».

Сильнее всего на понимание того, каким должен быть офис класса А, повлияла позиция арендаторов, которые с 2002 по 2012 год пережили и период острейшего дефицита высококлассных зданий, и годы сумасшедшего роста ставок, и эпоху диктатуры арендодателей, и кризисное безвременье, и наступившее, но уже начинающее отступать в прошлое время арендатора



УВИДЕТЬ ЖУКОВСКИЙ И ОСТАТЬСЯ В НЕМ ЖИТЬ

Все чаще доводится слышать высказывания, что Москва и Подмосковье постепенно становятся единым целым, что москвичи перебираются жить в Подмосковье, а большинство жителей области ездят на работу и учебу в столицу. Да, все это так. Но ведь не бывает правил без исключений.

Действительно, как определить, чем, к примеру, сегодня являются Люберцы или Долгопрудный: городами-спутниками, по сути большими спальными районами Москвы возле МКАД или самостоятельными городами. Более верным выглядит первое утверждение, поскольку инфраструктура, учебные заведения, развлекательные и торговые центры стали общими для жителей примкадных районов. Вот и получается, что столица незаметно поглотила наиболее близкие к ней города.

Но есть и другие примеры. Скажем, Жуковский: 20 км от Москвы, добираться сюда транспортом 30-40 мин. Но это самостоятельный живой город, а не спателлит столицы. Здесь стоит жить и, что немаловажно, работать и отдыхать. Тут

каждый день, вдыхая аромат лесов, которые окружают город, можно наслаждаться чистым воздухом. И за детей волноваться не придется — они получат качественное образование: в городе 15 общеобразовательных школ, а гимназия № 1 входит в десятку лучших школ России по математической подготовке. Спортивная инфраструктура лучше, чем во многих московских «спальниках»: стадион, легкоатлетический комплекс «Метеор», бассейн. Запланировано возведение Ледового дворца, еще одного стадиона и парка для игры в гольф.

Все бы хорошо, если бы не одно «но». Застройка Жуковского представлена в основном четырехэтажными домами, потребительские характеристики ко-



торых не слишком устраивают современных покупателей. А вот новостроек мало. На сегодняшний день на рынке есть фактически один объект, достойный упоминания, — это жилой комплекс «Авиатор-парк» в микрорайоне 5А, на улице Баженова.

В наличии вся необходимая летняя «инфраструктура»: поблизости протекает река Быковка, приток Москвы-реки, чуть южнее расположен хвойный массив — Цаговский лес. Кстати, в пешеходной доступности раскинулись и известные стародачные районы Кратово, Малаховка, Ильинское — уже одни названия ассоциируются с настоящим отдыхом.

Жилой комплекс «Авиатор-парк» представляет собой два трехсекционных разноуровневых монолитно-кирпичных дома с подземным паркингом на 140 мест. Планировочные решения «Авиатор-парка» выгодно отличаются от остальной застройки Жуковского. Тут грамотно организована придомовая территория: предусмотрены футбольное поле и спортгородок, детские площадки, ландшафтный дизайн, достаточное количество парковочных мест.

Да и сами корпуса «Авиатор-парка» хороши. Свободная планировка квартир предполагает наличие застекленных эркеров и лоджий в каждой квартире и большие кухни (от 10 до 19 м). Это позволяет воплощать в жизнь разнообразные вариации дизайна.

Поневоле обращает на себя внимание и тот факт, что по большинству параметров подмосковные новостройки превосходят столичных собратьев. И главное даже не цена, которая ниже приблизительно на 40%. Дело в качестве строительства, наиболее оптимальных планировках и больших придомовых территориях, которые областные девелоперы научились осваивать чуть ли не идеально.

В связи с этим вспомнилось одно мнение: элитное жилье никогда не дешевет. Не будем пытаться его оспорить. Но в 2008-2009 годах и «элита», и квартиры бизнес-класса в столице «просели» минимум на 30%. А вот цены на квартиры в новостройках того же Жуковского, несмотря на все кризисы, опустились не более чем на 5%. Вот и пойми после этого, что именно считать «элитой»? ■

По большинству параметров подмосковные новостройки превосходят столичных собратьев. Дело в качестве строительства, наиболее оптимальных планировках и придомовых территориях, которые областные девелоперы осваивают чуть ли не идеально



Светлана ЗОБНИЧЕВА:

«Все проблемы решаемы...»



Светлана ЗОБНИЧЕВА

окончила Московский инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева по специальности «Промышленное и гражданское строительство». В строительной индустрии начала работать в 1992 году на Подольском домостроительном комбинате. В конце 2000 года в команде профессионалов приняла участие в создании ООО «Подольская жилищная инициатива», которое потом выросло в Группу компаний «ПЖИ». Награждена знаком губернатора Московской области «За труды и усердие», знаком отличия «За заслуги перед городом Подольском» 1-й степени, почетной грамотой администрации Подольска за большой вклад в развитие стройкомплекса города. Жизненное кредо: «Все проблемы решаемы».

В Подольске, крупнейшем промышленном центре Подмосковья, 28 февраля 2012 года состоялось ежегодное собрание городского актива. На нем были подведены итоги социально-экономического развития города в 2011 году и определены задачи на предстоящий период. По темпам жилищного строительства Подольск занимает лидирующие позиции в Московской области.

Коллектив Группы компаний «ПЖИ» за достигнутые успехи в развитии строительства в 2011 году был награжден переходящим знаменем Подольска. Напомним, что и в 2010 году ГК «ПЖИ» была удостоена этой высокой награды. О том, насколько сложно второй год подряд подтверждать звание «Лучшая организация строительной отрасли Подольска», знают только те люди, которые ежедневно руководят сложным процессом строительства. В Группе компаний «ПЖИ» за возведение объектов непосредственно отвечает член совета директоров ГК «ПЖИ», директор ООО «ПЖИ-Монтаж» и ООО «ПЖИ-Контакт» Светлана Зобничева.

— Светлана Николаевна, чем, на ваш взгляд, интересен 2011 год?

— Когда есть проекты, над которыми работаешь месяцы, а то и годы пролетают, как один день. Прошедший год был интересен и насыщен работой, заботами и решением проблем, возникавших по ходу строительства.

— Над какими проектами вы в данный момент трудитесь?

— Сейчас у нас в работе находится жилой комплекс «Рязановский» в Подольске. Он расположен в 12 км от МКАД по Варшавскому шоссе, это 18-этажный монолитно-кирпичный дом, состоящий из семи секций. Рядом с ЖК «Рязановский» есть новая школа, магазины, аптека, автостоянка и другие социальные объекты.

В 2012 году мы приступили к возведению первой очереди жилого комплекса «Львовский» в Подольском районе. Начато строительство дома на улице Горького в крупном поселении Подольского района — поселке городского типа Львовский, рядом с железнодорожной станцией. Здесь активно реализуется программа по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, которая рассчитана до 2014

года. Безусловно, ГК «ПЖИ» тоже участвует в этой программе. Первая очередь застройки в ЖК «Львовский» составит 35 тыс. м².

В декабре 2011 года мы, как и обещали, сдали в эксплуатацию первую очередь домов в жилом комплексе «Южный». И уже в марте покупатели квартир получают ключи.

— Расскажите, пожалуйста, об этом проекте подробнее.

— В конце 2011 года Группа компаний «ПЖИ» завершила строительство первой очереди многоквартирных домов № 5, 5А, 7 в жилом комплексе «Южный» по адресу: г. Подольск, Электромонтажный проезд. Объем жилья составил 29 870 м² (627 квартир). Реализация квартир велась в строгом соответствии с № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

В микрорайоне «Южный» Группа компаний «ПЖИ» участвует в реализации проекта по развитию территории и выполнению программы переселения жителей. Запланированная общая площадь квартир превышает 140 тыс. м², что позволит переселить около 300 семей. Все инвестиционные проекты Группы компаний «ПЖИ», а их более 15, реализуются в срок. Жилой комплекс «Южный» не стал исключением. Счастливые обладатели квартир получают ключи совсем скоро. Весна, пора обновления — отличное время для новоселья.

— Вы упомянули об инвестиционных проектах прошлых лет. Какие из них для вас наиболее значимы?

— Безусловно, каждый завершенный проект оставляет особый след в памяти — ведь это плод твоих стараний и усилий, порой ошибок, сложных проблем, решение которых позволило «вырулить» на правильный путь к успешному финалу. Объекты, которыми по праву гордится Группа компаний «ПЖИ», отражают историю ее развития.



Наличие финансовой поддержки позволяет девелоперу осуществлять бесперебойное строительство и своевременную сдачу объектов в эксплуатацию.



В 2002 году при участии специалистов ГК «ПЖИ» был сдан в эксплуатацию первый в Подмосковье жилой дом, реализованный по программе улучшения жилищных условий населения города с использованием ипотечного жилищного кредитования (г. Подольск, ул. Маштакова, 3А). Затем были возведены многоквартирные высотные дома на улицах Парковой и Клементя Готвальда, на Октябрьском проспекте. А дом на ул. Циолковского был признан лучшим антикризисным проектом.

Особой гордостью и визитной карточкой компании стал дом на улице Ленинградской, который для многих новоселов является домом мечты. Этот девелоперский проект стартовал в период финансового кризиса, но, несмотря на трудности, был успешно завершен в 2010 году. В конкурсе профессионального признания «Звезда Подмосковья» этот дом признан лучшим реализованным девелоперским проектом Московской области по итогам 2010 года.

— О прошлом и настоящем вы рассказали, а что запланировано на ближайшее будущее?

— Группа компаний «ПЖИ» занимается девелоперскими проектами по комплексному освоению земель и развитию застроенных территорий

в нескольких микрорайонах Подольска. В планах на ближайшие пять лет — возведение сразу нескольких проектов жилых комплексов, общая площадь которых превысит 1 млн м². Первые дома в ЖК «Бородино» начнут строиться в этом году, а по микрорайонам «Восточный» и «Кутузово» в настоящее время ведутся проектные работы.

После реализации этих проектов новоселы получают не только уютное жилье, но и всю необходимую социальную инфраструктуру: школы, детские сады, поликлиники, культурные и спортивные учреждения.

Совокупный объем финансовых затрат на реализацию проектов серьезный. Стоимость строительства исчисляется несколькими десятками миллиардов рублей. Только на средства дольщиков или собственные средства застройщика рассчитывать не приходится — такие объемы невозможно реализовать без финансовой поддержки кредитных институтов. Группа компаний «ПЖИ» успешно сотрудничает с крупнейшими кредитными организациями России. Наличие финансовой поддержки позволяет девелоперу осуществлять бесперебойное строительство и своевременную сдачу объектов в эксплуатацию.

**Московская область,
г. Подольск,
ул. Б. Зеленовская, 62/2,
+7 (4967) 555-601,
+7 (495) 926-21-12
www.pgi.su**



«Заработанное вкладываю в недвижимость и ветеринаров»

БЕСЕДОВАЛА Элина ПЛАХТИНА

Одни называют Ин-Грид певицей одного хита, другие – обладательницей самого сексуального голоса на современной эстраде. А она сама тем временем колесит с гастролями по миру, в перерывах разводит кошек, скупает недвижимость и мечтает о большой любви. О России говорит, что за десять лет уже привыкла к русским морозам, восторгается русскими женщинами, обожает русскую публику и Петербург.

Причем делает это (говорит) на хорошем русском, чуть менее хорошо, чем ее французский и родной итальянский. В интервью ДН певица Ин-Грид рассказала о том, почему предпочитает бриллиантам дома, за что любит кошек, где в России хотела бы приобрести недвижимость и почему не мечтает выйти замуж за русского.

» Ингрид, вы часто бываете в Москве?

— Очень часто. Я прекрасно себя здесь чувствую. Причем бываю не только в Москве, в основном езжу по России. Впервые сюда я приехала в 2002 году и до сих пор не устаю удивляться этой стране и людям. Первый опыт у меня был несколько шокирующий: я пела на другом язы-

ке, совершенно не знала русского, Россия казалась мне тогда такой далекой. Первый вечер в России я провела в Санкт-Петербурге. Зимний Петербург навсегда покорила меня и очаровал. Прекрасная архитектура в белом. Сегодня Россия не кажется мне такой далекой, как тогда, в 2002 году. В конце концов нас разделяют всего три часа лета. За десять лет я объехала всю Россию, за это меня в шутку прозвали Марко Поло.

» Какой город России вам нравится больше остальных?

— Однозначно Петербург — красивый и отточенный в архитектурном плане город. Он в полной мере отражает мою индивидуальность.



СПРАВКА

Ин-Грид (In-Grid, настоящее имя – Ингрид Альберини, *итал.* Ingrid Alberini) – итальянская певица, композитор, аранжировщик. Родилась 11 сентября 1978 года в северной Италии. Родители Ингрид, которые много лет владели кинотеатром, назвали ее в честь шведской киноактрисы Ингрид Бергман. Она пела у себя на родине в течение более чем десяти лет. Первый большой успех пришел к ней в 1994 году, когда Ингрид победила в региональном конкурсе «Голос Сан-Ремо». Принимала участие в качестве гостя на важных встречах и визитах: в Монте-Карло пела для пилотов Ferrari, в Токио – для фирмы Discografica Avex, в муниципальном казино Сан-Ремо и т.д. Мировую славу ей принесла песня Tu es foutu. Ингрид любит животных, фильмы Альфреда Хичкока, ей нравится рисовать, ездить по ночному городу, напевая любимые песни.

Я человек классического стиля, люблю вещи утонченные и элегантные, выдержанные тона.

»» А Москва?

— Москва — это одно из чудес света. Она единственная в своем роде. Впрочем, и Питер, и Москва уникальны по-своему.

»» Какой город в Италии самый любимый?

— Я люблю всю Италию: с севера на юг. Италия многолика. Красота Италии — в ее разнообразии. Каждая область, каждый город неповторим: имеет свой климат, свои обычаи, свой язык.

»» Расскажите, пожалуйста, о своих творческих планах.

— Сейчас я приехала для того, чтобы спеть дуэтом с российской певицей Жанной Фриске. Мы записали песню «Падает снег»: «Падает снег к моим ногам, я — где-то здесь, ты — где-то там» (*поет на русском*). Это

красивая и романтическая песня, ее написал шведский композитор, который работал с Рианой и другими мировыми знаменитостями. Очень рада, что работаю в этом проекте с российскими участниками. Затем версии этой песни выйдут на французском и английском языках.

»» Есть планы и дальше работать в России?

— Если будут возможность и предложения, конечно, да. Я обожаю русскую публику. Она очень эмоциональная и горячая, быстро заводится. Чем больше я езжу по разным странам, тем больше убеждаюсь: холоднее климат в стране — горячее в ней народ.

»» Вы занимаетесь музыкой уже много лет, никогда не возникало желания поработать в какой-нибудь другой сфере?

— Помимо того что я певица, я еще и доктор философских наук — у меня ученая степень. Так что альтернативное занятие есть. Естественно, существуют и другие

Главное не квартира, а хозяин.

Если любить своих питомцев, им будет комфортно и хорошо.

Часто слышу, как многие говорят, что не заводят животных, потому что в квартире мало места. Мне кажется, это лишь отговорки.

В отличие от людей животным не требуется многого, они отлично приспосабливаются к любым условиям, им не надо много пространства — им нужно много любви



Я желаю всем и всегда, в том числе и себе, чтобы никогда не угасала любовь – любовь к людям, к своему делу, и, конечно, здоровья. Это две основополагающие вещи, на которых можно построить все

увлечения, но я не хотела бы разбрасываться и заниматься всем. По знаку Зодиака я Дева и жуткая перфекционистка. Предпочитаю делать не много, но хорошо.

» Каковы ваши увлечения?

— Когда у меня есть свободное время, обожаю рисовать. Очень люблю животных и все, что с ними связано.

» Это правда, что у вас большое количество кошек?

— Да, правда. Лично у меня дома живут пять кошек и собака. Но это еще не все. Моя сестра — президент клуба любителей животных. У нас есть целое поселение, где живут 50 кошек. К животным я испытываю безграничную любовь и привязанность. Животные, в особенности собаки, раскрывают в человеке все самое лучшее и при этом ничего не ждут в ответ.

» Кто ухаживает за вашими питомцами, когда вы на гастролях?

— Моя мама.

» Чтобы держать такое количество животных, наверняка нужно иметь большой дом, вероятно, как-то специально для них приспособленный?

— По-моему, главное не квартира, а хозяин. Если любить своих питомцев, им будет комфортно и хорошо. Часто слышу, как многие говорят, что не заводят животных, потому что в квартире мало места. Мне кажется, это лишь отговорки. В отличие от людей животным не требуется многого, они отлично приспосабливаются к любым условиям, им не надо много пространства — им нужно много любви.

» Все ваши питомцы живут в квартире?

— Нет, они живут в загородном доме вместе с моей мамой. Им там хорошо. Я им иногда немного завидую, так как сама большую часть времени провожу в самолете. Вообще мне нравится жить с мамой, хотя это не типично для итальянцев, тем более



моего возраста (*смеется*). Помимо загородного дома, где мы все вместе живем, у меня также есть квартира-лофт в Парме. Но ее я приобрела скорее в инвестиционных целях.

» А еще говорят, что творческие люди не практичны...

— Это не про меня, я прагматик: все заработанное вкладываю в недвижимость и ветеринаров (*смеется*). Все удивляются этому, но я ненавижу шопинг, ненавижу украшения, ненавижу отпуска. Зато получаю огромное удовольствие от того, что сама придумываю и воплощаю в жизнь дизайн и интерьер в своих домах. Купленная мною недвижимость — не только финансовые инвестиции, это инвестиции в себя, великолепная площадка для реализации творческих замыслов. Дом — это твоё художественное выражение. Взять, к примеру, мой лофт. Перед тем как его купить, я посмотрела 52 дома. Но когда я увидела его, то поняла, что это мой дом. Он как будто был создан специально

для меня. Архитектурное решение, материалы — все, что я люблю. Дерево, камень, стекло и сталь — это был шок для меня, но в положительном смысле. Я поняла, что хочу только это и ничего другого.

» То есть лофт был уже с отделкой?

— Да, он был полностью готов. Эта работа итальянского архитектора Джино Беттати. Помимо того что он талантливый архитектор, он еще и харизматичный мужчина: на «Харлее», весь в татуировках — воплощение брутальности. Уверена, он пользовался бы большим успехом у русских женщин. И русские женщины ему тоже понравились бы.

» Вы сказали, что любите создавать интерьер в своих домах самостоятельно, а тут взяли и приобрели готовое решение.

— Да, люблю. Но этот лофт стал исключением из правил — он настолько мне соответствовал, что я не смогла устоять. Зато дизайн остальных двух объектов (дома

Лофт в Парме – работа итальянского архитектора Джино Беттати. Помимо того что он талантливый архитектор, он еще и харизматичный мужчина: на «Харлее», весь в татуировках – воплощение брутальности. Уверена, он пользовался бы большим успехом у русских женщин





Предпочитаю жить на лоне природы: столько времени провожу в гостиницах и аэропортах, что остро нуждаюсь в природе. Я получаю от нее энергию, подпитываюсь

Купленная мной недвижимость – это не только финансовые инвестиции, цель которых сохранить средства, это инвестиции в себя, великолепная площадка для реализации творческих замыслов. Дом – это твоё художественное выражение. Взять, к примеру, мой лофт. Перед тем как его купить, я посмотрела 52 дома. Но когда я увидела его, то поняла, что это мой дом. Он как будто был создан специально для меня. Архитектурное решение, материалы – все, что я люблю

на море, который я приобрела в качестве подарка самой себе в честь получения ученой степени, и дома в деревне, расположенного недалеко от места, где живет моя мама) я делала сама. Они разные, но их объединяет то, что они буквально растворены в природе. Для меня это является определяющим фактором при выборе — предпочитаю жить на лоне природы: столько времени провожу в гостиницах и аэропортах, что остро нуждаюсь в природе. Я получаю от нее энергию, подпитываюсь.

»» Что помимо расположения играет важную роль при выборе вами недвижимости?

— Для меня важно первое впечатление. Несмотря на всю мою практичность, первое впечатление играет большую роль. Как в случае с лофтом: увидела — и не смогла устоять.

»» Риэлторы утверждают, что такой подход к покупке недвижимости присущ скорее русским, нежели европейцам. Может, это Россия на вас так действует?

— Может быть, я не знаю. Россия мне близка, многое мне в ней нравится.

»» Никогда не возникало желания приобрести недвижимость в России?

— В одном из интервью я уже признавалась, что мне хотелось бы иметь небольшую романтическую мансардочку в Петербурге и маленькую комнатку в Эрмитаже (*смеется*). Но сначала нужно расплатиться за дома, которыми я владею в Италии.

»» Вы привлекали ипотеку?

— Нет, я брала дома в рассрочку. По-моему, сейчас, в экономически непростое время, гораздо разумнее вкладывать деньги в недвижимость, нежели тратить их на развлечения или одежду. К тому же, как я уже говорила, дома являются превосходной площадкой для самовыражения. Предпочитаю покупать основу, структуру, пустое пространство, чтобы потом наполнять его своими идеями и мыслями.



» От чего отталкиваетесь, чем вдохновляетесь, когда создаете дизайн в своих домах?

— Большое внимание я уделяю цвету. На мой взгляд, он играет определяющую роль в любом пространстве. Например, в моем лофте доминирует серый цвет. Там я даже одежду надеваю серого цвета. А в доме на море — все белое. Он гармонично сочетается с естественным природным пейзажем, не забивает, а подчеркивает его. Гости моего дома на побережье должны уделять внимание не тому, что внутри него, а тому, что снаружи.

— Давайте вернемся к вашим увлечениям. Вы сказали, что в свободное время любите рисовать. Знаю, что вы не просто рисуете, а делаете это на высоком уровне. Рисуете только для себя или, может, выставились где-нибудь?

— Я рисую только для себя. Это своего рода терапия.


» Бытует мнение, что все итальянки любят футбол...

— Нет-нет, это не мой случай. Я не против спорта, но это не мое. Уважаю тех людей, которые занимаются спортом, и даже немного завидую им, но не люблю утруждать себя физически. И даже футболом на диване не увлекаюсь.

» Если не секрет, что вы загадали на Рождество?

— Большую любовь (*говорит по-русски*). Я желаю всем и всегда, в том числе и себе, чтобы никогда не угасала любовь — любовь в глобальном смысле, любовь к людям, к своему делу, и, конечно, здоровья. Это две основополагающие вещи, на которых можно построить все.

» Рассматриваете русских мужчин в качестве потенциального избранника?

— Боюсь, не выдержу конкуренции с русскими женщинами, настолько они здесь хороши. Даже не мечтаю об этом. Стать хозяйкой комнатки в Эрмитаже, кажется, более реально (*смеется*). 

Сейчас гораздо разумнее вкладывать деньги в недвижимость, нежели тратить их на развлечения или одежду. Предпочитаю покупать пустое пространство, чтобы потом наполнять его своими идеями и мыслями



Дом князя С.А. Щербатова на Новинском бульваре

Москва не сразу красиво строилась

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

«Москва меняется – не узнаешь» – начиная с 60-х годов XIX века эта фраза зазвучала лейтмотивом жизни древней столицы. С наступлением капитализма стал исчезать привычный московский контраст: рядом с прекрасным барским особняком вполне мог соседствовать убогий домишко, ушедший в землю по самые окна.

Новые хозяева «вишневых садов» с одинаковым равнодушием принимались сносить и хижины, и дворцы. На их месте невиданными темпами были выстроены доходные дома – по отзывам современников, большей частью безликие коробки казарменного типа. «Не сдержанное извне никаким принудительным регулирующим началом, свободное от какой-либо архитектурной традиции, московское строительство не только в нехудожественные, но и прямо в безобразные формы, – констатировало в 1914 году издание «Архитектурный мир». – Все увеличивавшаяся строительная горячка несла с собой в город непре-

станно возраставшие антихудожественные силы, поглощавшие немногие оазисы архитектурной красоты города, сохранявшиеся старинными московскими зданиями, которые упорно и методично сносились или же становились незаметными среди многоэтажных чудищ, выроставших ежедневно вокруг них».

Многие годы архитектурная политика городской думы основывалась на принципе полного невмешательства в художественную сторону городского строительства. Объяснялось это тем, что подавляющее большинство думцев составляли домовладельцы и строительные тузы, разбогатевшие на освоении территории Москвы.



Изменения наступили в начале XX века, когда в думе сформировалось ядро так называемых представителей общественности. Они подняли вопросы эстетики, подчеркивая связь между красотой архитектурных форм и культурной ролью города. Демократы поддержали общественное движение в борьбе за эстетические начала в городском строительстве. Это была первая попытка решить давно назревший вопрос: как в условиях господства священного права собственности создать механизм формирования художественного облика Москвы.

Московская дума, стремясь повлиять на эстетическую составляющую строительства, решила воздействовать на честолюбие домовладельцев, проводя конкурс, оценивавший красоту построенных зданий. «Премии в практическом значении – слабое средство в борьбе за художественность городского строительства, – признавали инициаторы начинания. – Но смотреть на них надо как на первый шаг длинного пути. Эти премии – поворотная веха. Принципиальное их значение велико. Прежний анархический принцип «строй как хочешь, лишь бы проч-

но» теперь официально отвергнут. Городская общественность пришла к сознанию, что город не конгломерат частных зданий, а известная архитектурная единица, и работа над его художественным обликом есть общественная обязанность».

В комиссию под председательством Д. Д. Дувакина поступило десять заявок от домовладельцев и восемь домов представили члены конкурсной комиссии. В 1914 году комиссия осмотрела дома, возведенные в течение предыдущего года и выделявшиеся среди массовой застройки красотой фасадов. Первую награду – золотую медаль – почти единогласно присудили дому князя Щербатова на Новинском бульваре. На фасаде дома-призера было решено установить памятную доску с именем строителя.

В журнале «Развлечение» тут же предрекли, что для квартирантов награда отзовется повышением квартплаты, а в уста домовладельца вложили слова: «Зато в премированном доме жить будешь. Это тоже чего-нибудь да стоит!» Хотя вряд ли в том палатце селилась беднота.

«Принцип «строй как хочешь, лишь бы прочно» теперь официально отвергнут. Городская общественность пришла к сознанию, что город не конгломерат частных зданий, а известная архитектурная единица, и работа над его художественным обликом есть общественная обязанность»



**АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ**
КОНСТАНТА-ГЛОБАЛ

+7 (495) 937-75-74
+7 (495) 937-75-65
+7 (495) 797-57-56
www.cgl.ru



Moscow Golf & Luxury Property Show

Выставка Зарубежной Недвижимости

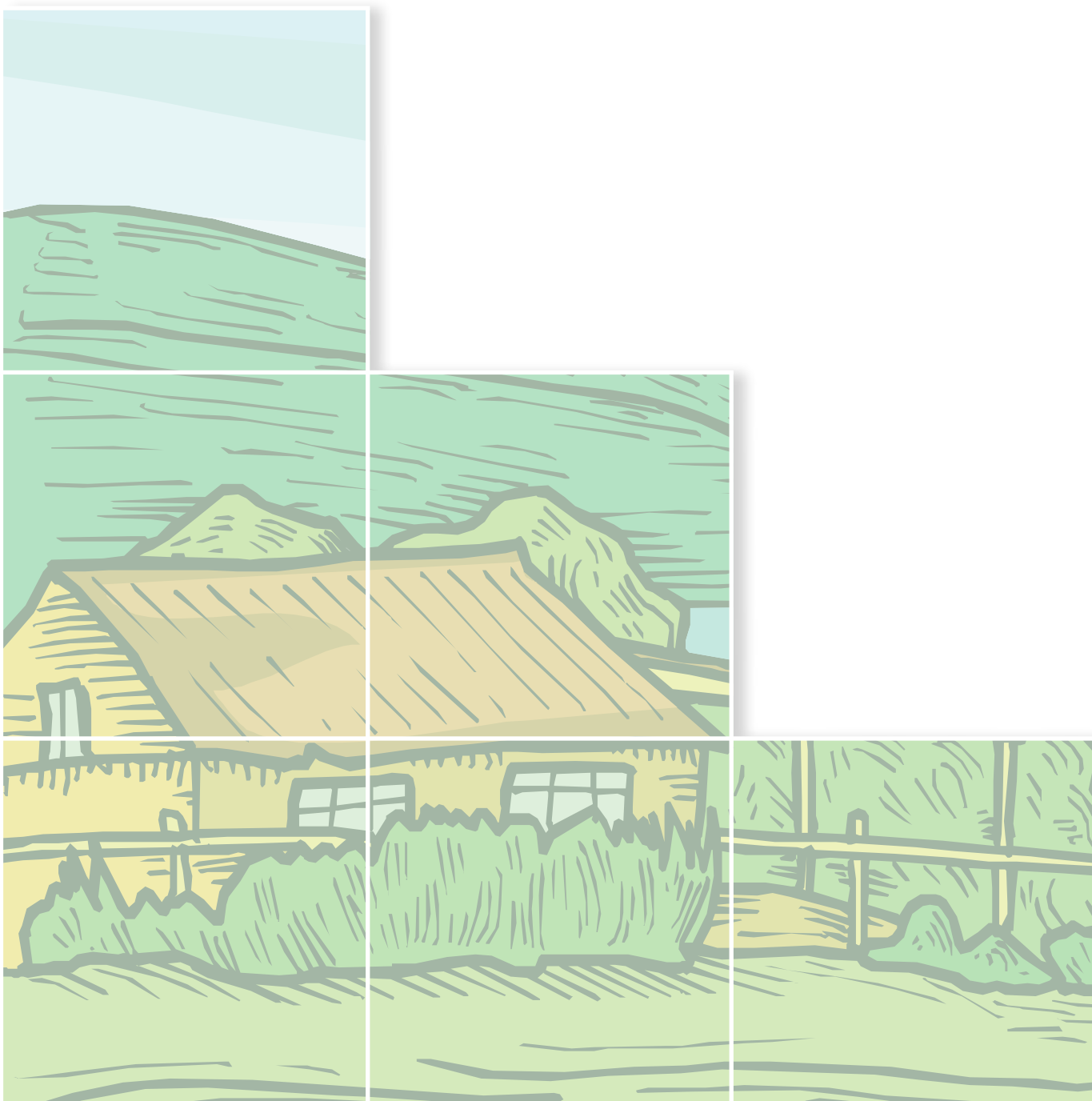
Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов: крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии.

Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу!

20-21 АПРЕЛЯ 2012

Телефон организатора: +7 495 926 9695
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

www.LuxuryPropertyShow.ru



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



УДАРИМ МЕЗОНЕТАМИ ПО ЗАГОРОДНОМУ РЫНКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Прошлый год для загородного рынка Подмосковья был не менее тяжелым, чем два предыдущих: шок 2009-го прошел, но и в 2011-м спрос, мягко говоря, в гору не пошел. Лидером продаж оставался самый дешевый сегмент – участки без подряда. И вдруг выяснилось, что по итогам года четырехкратный рывок продаж совершил почти не известный формат, у которого даже нет устоявшегося названия.

Этот формат — двух- или трехэтажные дома на несколько квартир в загородных поселках. Иногда с четвертым мансардным этажом или просто с четвертым. А иногда и с пятым этажом, да еще и с «пентхаусом». Позиционирование подобных пятиэтажных домов в качестве загородного жилья вызывает серьезные сомнения, как и то, почему объекты называются загородными поселками, а не кварталами. Но общепринятых параметров у формата нет — вот такая болезнь роста.

Повторим, что у этой разновидности загородной недвижимости нет даже названия. «В свое время был предложен термин «мезонет», — говорит управля-

ющий по продажам жилого комплекса «Олимпийская деревня Новогорск» Дмитрий Котровский. — Но в переводе с французского он означает «отдельно стоящий жилой дом на четыре квартиры». Думаю, это неподходящее определение для трехэтажных многоквартирных домов». Аргумент, конечно. С другой стороны, что такое в Европе, например, апартаменты? Как правило, съемное дешевое жилье, меблированные комнаты. А у нас?

Термин «малоэтажное жилье» явно не подходит, поскольку ассоциируется с индивидуальным жильем. «Малоэтажный многоквартирный дом» длинно и не слишком нравится за-



стройщикам: все-таки квартир в нем не 100. Но, поскольку малоэтажный индивидуальный дом в организованном поселке уже общепринято называется «коттеджем», просто «малоэтажный дом» остался вакантным.

Сначала мезонеты появились в коттеджных поселках. «Малоэтажные многоквартирные дома есть практически во всех относительно новых коттеджных поселках Московской области, — уточняет управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. — Наряду с таунхаусами они часто используются для зонирования территории поселка: по периметру, как правило, располагаются малоквартирные дома или таунхаусы, а внутри — коттеджи».

Когда девелоперы в полной мере оценили привлекательность подобного формата и замахнулись на проекты, состоящие исключительно из мезонетов, то поступили весьма мудро, обозначив большинство из этих поселков просто как «жилищный комплекс» (ЖК). Хотя почему бы и не поселок? Есть рабочие посел-

ки с пятиэтажками-«хрущевками», есть престижные стародачные поселки с «пятиэтажками» иного рода. А здесь — организованный комплекс, управляющая компания, огороженная территория, собственная инфраструктура, лес (хотя бы на горизонте). Почему бы ему не быть поселком?

Впрочем, жить-то не в термине, а в доме. Формат новый, покупатель нервничает: что он получит, что потеряет, действительно ли для него это золотая середина? А что будет лет через десять, когда он, молодой специалист, поднимется: сможет ли он продать квартиру в этом «малоэтажно-многоэтажном загородно-городском поселке-квартале»?

Единодушие в ответах экспертов на эти непростые вопросы нет, но преимущества формата очевидны. С них и начнем. «Малоэтажные многоквартирные дома — это альтернатива для тех, кто хочет быть ближе к природе, но не имеет возможности приобрести собственный дом. Чаще всего цель подобной покупки — улучшение жилищных ус-



Гавань
Вашей мечты

Коттеджный поселок
на берегу Икшинского
водохранилища



50-545-50
www.avilla.ru



Сначала мезонеты появились в коттеджных поселках. «Малоэтажные многоквартирные дома есть практически во всех относительно новых коттеджных поселках Московской области. Наряду с таунхаусами они часто используются для зонирования территории поселка: по периметру, как правило, располагаются малоквартирные дома или таунхаусы, а внутри – коттеджи»

ловий: увеличение площади, переезд в отдельное от родителей жилье», — комментирует руководитель офиса «Проспект Вернадского» компании «Инком-недвижимость» Сергей Цывин.

По данным компании «Инком-недвижимость», на начало 2012 года средняя цена 1 м² в многоквартирном малоэтажном доме равнялась 62,5 тыс. руб. Средняя стоимость квартиры составила 3,7 млн руб., а минимальная стоимость — 1 млн руб. Отсюда и всплеск спроса. «В течение всего 2011 года мы наблюдали стабильный дефицит предложения и растущий спрос на объекты этого типа: с 5% общего числа сделок в начале года до 22% к концу декабря», — продолжает Сергей Цывин. При этом в структуре предложения к концу года формат занимал не более 9%. Иначе говоря, пока существует дефицит предложения — оно более чем в два раза меньше спроса.

Руководитель департамента загородной недвижимости компании Great reality Наталья Николаева называет те предложения за миллион, которые взорвали спрос на квартиры в мезонетах — это квартиры-студии в преде-

лах 20–30 м², часто — без возможности прописаться в них. Эксперт продолжает, что даже сейчас на рынке присутствуют предложения квартир-студий до 30 м² в ценовой категории от 900 тыс. до 1,5 млн руб.: «Это ЖК «Лебединое озеро» (Ленинградское шоссе, 14 км), ЖК «Шемякинский дворик» (Ленинградское шоссе, 11 км), ЖК «Зеленоградский» (Ярославское шоссе, 30 км), ЖК «Теплый Стан» (Калужское шоссе, 2 км). Как правило, предлагаемые дома находятся на этапе строительства».

Директор по развитию земельных активов компании «Промсвязьнедвижимость» Армен Маркосян поясняет, что на сегодня этот формат неожиданно для всех стал кризисным продуктом, так как сочетает в себе преимущества загородной жизни и доступную стоимость. «Как правило, сегмент вызывает интерес у тех клиентов, которые хотят купить первое жилье, но не имеют финансовой возможности сделать это в Москве».

Малоэтажный многоквартирный дом часто воспринимается как аналог социального низкосортного жилья, считает Дмитрий Котровский. А потому, утверждает он, подобный формат жилья



УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

ДОМ+УЧАСТОК
= 999 000 руб.

48 км от МКАД

УДАЧА ОМ ДЛЯ ДОЧИ **Дмитров-ка.ру**

(495) 228-50-00

«В свое время был предложен термин «мезонет». В переводе с французского он означает «отдельно стоящий жилой дом на четыре квартиры». Это неподходящее определение для трехэтажных многоквартирных домов»

Когда девелоперы оценили привлекательность подобного формата и замахнулись на проекты, состоящие исключительно из мезонетов, то обозначили большинство из поселков как «жилищный комплекс»

не станет модным: «В таких домах нет лифта, что влечет за собой определенные сложности: неудобно подниматься по лестнице с маленьким ребенком, пожилым людям тяжело нести покупки. Никто не хочет жить на первом и последнем этажах. Кроме того, чем меньше жителей в подобном жилом комплексе, тем выше будут коммунальные платежи. Мое мнение таково, что формат малоэтажного многоквартирного дома для Московского региона не перспективен».

Член правления Rodex Group Игорь Заугольников обращает внимание на то, что одним из проявлений кризиса стал отказ банков финансировать девелоперов загородной недвижимости. Сейчас банки возобновили финансирование проектов экономкласса, кото-

рые из-за обострившегося жилищного вопроса в столице наиболее ликвидны. Двух-, трехэтажные многоквартирные дома стали вариацией на тему недорогой загородной недвижимости, то есть получили некоторое преимущество. Форсаж, по мнению эксперта, будет недолгой — два-три года. После чего гибриду придется выдержать конкуренцию со стороны более дешевых квартир в подмосковных многоэтажках и более комфортных полноценных коттеджей в подмосковных поселках.

Но и это еще не все. «Подобный формат является компромиссом между городской квартирой и полноценным загородным домом, — развивает тему





TS/Fotobank.ru

«Даже сейчас на рынке присутствуют предложения квартир-студий до 30 м² в ценовой категории от 900 тыс. до 1,5 млн руб. Это ЖК «Лебединое озеро» (Ленинградское шоссе, 14 км), ЖК «Шемякинский дворик» (Ленинградское шоссе, 11 км), ЖК «Зеленоградский» (Ярославское шоссе, 30 км), ЖК «Теплый Стан» (Калужское шоссе, 2 км). Как правило, предлагаемые дома находятся на этапе строительства»



Игорь Заугольников. — Казалось бы, переезжая за город, покупатель получает превосходную экологическую обстановку, не испытывает постоянного стресса от высокой концентрации зданий, машин, людей, в конце концов, экономит немалые деньги. Но при этом он живет в квартире, где за стенкой находятся соседи, и в организованном поселке, где коммунальные платежи подчас сопоставимы с содержанием отдельного дома».

Армен Маркосян предупреждает, что, к сожалению, пока главной болезнью таких проектов является непродуманность инфраструктуры: некоторые застройщики позволяют себе экономить на детских садах, школах, магазинах, сервисных услугах и прочем: «Так как этот формат набирает обороты, в него ринутся не только профессиональные девелоперы, но и «ковбои», которые захотят быстро заработать. Так что потенциальным клиентам имеет смысл очень внимательно присматриваться к репутации застройщика».

Наталья Николаева убеждена, что будущее у этого вида недвижимости однозначно есть и продукт будет иметь

своего покупателя. «Тем не менее москвичи не спешат покупать квартиры в малоэтажных жилых комплексах, — замечает она. — У кого достаточно денег, скорее предпочтут купить отдельно стоящий загородный дом. Те же, у кого средств не так много, будут подыскивать более дешевый вариант — квартиру в новостройке». Эксперт напоминает, что загородные комплексы всегда подразумевают ежемесячные платежи на обслуживание территории, а эти платежи имеют тенденцию увеличиваться.

Кажется, уже стало традицией, что все хорошее при решении злободневных старых и прогнозируемых новых проблем связывается с Новой Москвой: дескать, уж там-то точно все будет по-другому. Не обошли эти чаяния и тему «малоэтажно-многоэтажного загородно-городского» жилья. Многие специалисты загородного рынка уверены, что этот формат просто создан для присоединяемых территорий. Но это вопрос будущего — в лучшем случае, он получит развитие во второй половине нынешнего десятилетия, если не в начале следующего. **PH**

COTTAGE
ФОРУМ
2012

V специализированный
бизнес-форум
по загородной
недвижимости

Делимся рецептами успеха

- Жизнеспособные поселки: от концепции до реализации
- Брендинг поселков: лучшие практики
- Инновации: российские и международные практики

27 и 28 марта
InterContinental Hotel,
Москва

+7 (495) 518-38-37, www.event.cottage.ru

Организатор

Cottage.ru

Генеральный
информационный партнер

МНП & ДОМ
ГРУППА КОМПАНИЙ

Партнер бизнес-тура

ОПИН
Операционный партнер

Генеральный
аналитический партнер

**ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Партнер сессии «Инновации:
российские и международные практики»

ЗАГОРОДНЫЙ ПРОЕКТ

Генеральное
информационное агентство

**АНДРЕЙ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Официальный партнер
в Санкт-Петербурге

BSN.ru

Информационные партнеры:

Салонъ

ДАВЖЕСТ

**РИЭЛТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ**



ОСОБЕННОСТИ загородной арифметики

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Сколько людей, столько и мнений, гласит народная мудрость, которую часто упоминают эксперты в разных областях, пытаясь оправдать разногласия в сделанных ими оценках и прогнозах относительно одних и тех же событий. Допустим, с этим можно согласиться с некоторыми оговорками. Однако совершенно очевидно, эта мудрость перестает работать, когда речь заходит об итогах в количественном выражении.

Казалось бы, какие могут быть разночтения в подсчетах? Но нет, у специалистов загородного рынка недвижимости итоги прошлого года, выраженные в цифрах, отличаются в разы. Так, по подсчетам компании Vesco Consulting, в 2011 году рынок загородной недвижимости Московского региона пополнился 226 новыми поселками, что в три раза больше показателей 2010 года, когда появилось 79 объектов. А вот эксперты компании «Миэль–Загородная недвижимость» утверждают, что в 2011 году на загородный рынок было выведено всего 79 новых поселков, что почти в два раза меньше, чем в 2010-м (около 140 объектов). Согласно данным

итогового обзора компании ОПИН, в прошлом году рынок «загородки» пополнился 108 новыми проектами. «Это меньше, чем в 2010 году, который стал рекордным по числу новых поселков (145), но больше, чем в любой из докризисных и кризисных лет», — отмечается в исследовании.

Разнятся данные компаний и относительно объемов рынка: по оценкам Vesco Consulting, на первичном рынке малоэтажной недвижимости Московского региона в конце 2011 года продавалось более 680 коттеджных поселков. Компания ОПИН насчитывает около 780 организованных коттеджных и дачных поселков на всех стадиях строительства.

- Располагается в 110 км от МКАД, в непосредственной близости от г. Дубна.
- На участках от 10 до 18 соток построены 50 кирпичных домов со всеми коммуникациями. Категория земель ПМЖ.
- Выход к р. Волга, пляж, собственный пирс для парковки яхт и катеров. Готовы дороги с освещением.
- Для жителей поселка построена «Русская баня» на берегу озера.



+7(906)555-34-34
WWW.VOL-BEREG.RU



Покупатели перестали мечтать о многократной прибыли от вложений в недвижимость. Загородные объекты являются не средством приумножения капитала, а реальным способом сохранить кровно заработанные

Как признаются продавцы, одними из сильнейших стимулов, которые сегодня гонят покупателей на все еще не окрепший рынок загородной недвижимости, являются общая неопределенность и страх потерять свои сбережения. Политическая и экономическая нестабильность в мире и стране подтолкнула население к совершению покупок на рынке недвижимости. А «загородка» в результате кризиса стала одним из самых доступных его сегментов

Расхождение, конечно, не столь существенно, но все же имеет место.

И если эксперты по-разному считают реально существующие поселки, то стоит ли удивляться диаметральной противоположности их оценок относительно прошлого, настоящего и будущего рынка недвижимости в целом и его загородного сегмента в частности. Приверженцы пессимистичного сценария утверждают, что не за горами новый коллапс «загородки»: скоро встанут и продажи, и стройки. Оптимисты не соглашаются и говорят, что рынок уже преодолел большую часть пути, выбираясь из кризисной ямы. Ну что ж, как известно, у одних стакан наполовину полн, у других — наполовину пуст.

Так, директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов по-

лагает, что 2011 год стал наиболее стабильным и успешным по сравнению с 2009–2010 годами. «На протяжении всего 2011 года общим трендом поведения потенциальных покупателей был планомерный рост спроса, — уверен эксперт. — Поэтому о заморозке речи не идет».

Соглашается с коллегой и руководителем аналитического центра компании ОПИН Екатерина Лобанова: «Прошлый год ознаменовался разморозкой приостановленных в кризис проектов на рынке загородной недвижимости. Число новых коттеджных поселков превысило 90 адресов, из которых более половины не относятся к формату участков без подряда. Можно с уверенностью говорить о том, что девелоперы не только вывели на рынок запла-



«В этом году возможен рост спроса, но к существенному скачку цен это не приведет, так как на рынок загородной недвижимости выйдет много новых предложений. Рост цен ждет поселки с высокой степенью готовности, а также проекты, расположенные в местах с хорошей транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой»

Участки без подряда в поселках с готовыми коммуникациями, а также таунхаусы в мультиформатных поселках и квартиры в малоэтажных комплексах пользовались повышенным спросом у покупателей в 2011 году

нированные в кризис проекты, но и активно разрабатывают новые очереди успешных поселков. Несомненно, подмосковный первичный рынок загородного жилья 2011 года далек от показателей и динамики предкризисных лет, а темпы роста цен по итогам года вполне скромные: 3–7% в зависимости от сегмента. Но именно это является симптомом оздоровления рынка, показателем, что продавец и покупатель идут навстречу друг другу». Эксперт отмечает, что современный загородный рынок минимально спекулятивен — спрос присутствует в объеме реальной потребности в жилье. По мнению Екатерины Лобановой, 2011 год продемонстрировал интерес покупателей к новым, пока не вполне привычным форматам: малоэтажным жилым ком-

плексам, таунхаусам. «Выросла потребность и в готовых домах. Разговоры о возможной заморозке некоторых загородных проектов могут относиться лишь к поселкам, которые представлены участками без подряда или которые сильно сдали позиции в 2011 году».

Что касается прогнозов от компании ОПИН для рынка загородной недвижимости на 2012 год, то они вполне оптимистичны. Увеличение стоимости коттеджей будет ограничивать рост конкуренции, поэтому, как и в 2011 году, цены на загородные дома в Московском регионе будут стабильными в среднем по рынку, демонстрируя колебания в пределах 2–3% в квартал в зависимости от сегмента. Сильнее всего подорожают первые очереди коттежных и малоэтажных комплексов,



15/foobank.ru

если планируется их дальнейшая застройка.

А вот руководитель проекта коттеджного поселка «АкваВилла» Алексей Колядин констатирует, что на загородный рынок в 2011 году вышло много новых проектов, но считает, что ничего хорошего за этим наплывом не последует. «Прошедший год был не лучшим, — говорит эксперт. — В конце 2009 года 70% загородных проектов было заморожено. Так что с момента приостановки кризисных явлений те отчаянные девелоперы, 30% проектов которых оставались на рынке, показали очень хорошие финансовые результаты. Они распродали практически все, так как к моменту оживления рынка были к этому готовы. Наивно полагая, что рынок окреп, остальные две трети игроков тоже решили разморозить свои проекты. Глядя на это, успешная треть девелоперов, поверив, что все-таки настало на рынке счастье, запустили новые проекты. Одновременно с этим возникло много новых игроков: производственники-строите-

ли, особенно те, которые занимаются деревянным домостроением, кинулись возводить свои поселки. Так начал формироваться очередной переизбыток предложения. Думаю, он накроет рынок в 2012 году — продажи встанут. А дальше новый цикл: кто выдержит и не заморозится — будет востребован, кто сдастся — обречен на итоговый убыток, так как замороженный проект — это не ноль, а весомый минус».

Остальные опрошенные нами эксперты более сдержанны в оценках. Генеральный директор компании «ЗемАктив» Юлия Севериненко отмечает смещение периодов покупательской активности: в течение года было несколько неожиданных пиков спроса, а некоторые месяцы, которые традиционно считаются самыми прибыльными, не оправдали ожидания девелоперов. Она считает, что в прошлом году рынок загородной недвижимости находился в состоянии относительной стабильности по уровню спроса на фоне постепенного увеличения объема предложения. Такое же положение

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Все большая доля покупок на загородном рынке совершается конечными потребителями, у которых исчезли непонимание и неприятие новых форматов на загородном рынке

ние сохранится и в этом году. «В этом году возможен рост спроса, но к существенному скачку цен это не приведет, так как на рынок загородной недвижимости выйдет много новых предложений, — прогнозирует эксперт. — Рост цен ждет поселки с высокой степенью готовности, а также проекты, расположенные в местах с хорошей транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой».

Схожее мнение высказывает и руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов: «В 2012 году рынок продолжит стагнировать. Резкие изменения цен вряд ли произойдут. Преимущественным спросом по-прежнему будут пользоваться наиболее дешевые объекты — участки без подряда и квартиры в малоэтажных жилых домах».

Нарочно или не по злому умыслу запутывают загородные девелоперы покупателей, давая противоречивые оценки и прогнозы относительно судьбы загородного рынка, неизвестно. Но подобная неразбериха однозначно не играет на руку ни девелоперам, ни покупателям.

Хотя, как признают игроки рынка недвижимости, сегодняшнего покупателя не так уж легко запутать или обмануть. Покупатели стали более грамотными и разборчивыми, то ли с сожалением, то ли с восхищением повторяют все продавцы. В кризис люди начали учиться считать деньги. Сегодняшние покупатели уже не скитаются по рынку, присматривая, что бы такое прикупить, — они в большинстве случаев точно знают, что именно хотят и сколько готовы за это заплатить. Причем покупатели перестали мечтать о многократной прибыли от вложений в недвижимость. Эксперты признают, что сегодня загородные объекты являются не средством приумножения капитала, а реальным способом сохранить кровно заработанные.

Главное — выбирать правильные объекты. Такими специалистами рынка называют участки без подряда, расположенные в коттеджных поселках с готовыми коммуникациями и хорошей транспортной доступностью, а также таунхаусы в качественных мультиформатных поселках и квартиры в малоэтажных комплексах. Все эти продук-



Таунхаус от 4,7 млн руб.

Посёлок таунхаусов

Festival

8 км. от МКАД по Калужскому шоссе



(495) **645-11-11**
www.sabidom.ru

Увеличение стоимости коттеджей будет сдерживаться ростом конкуренции, поэтому цены на загородную недвижимость в Московском регионе останутся стабильными в среднем по рынку

По оценкам Vesco Consulting, на первичном рынке малоэтажной недвижимости Московского региона в конце 2011 года продавалось более 680 коттеджных поселков

ты, по словам экспертов, пользовались повышенным спросом у покупателей в 2011 году. Это подтверждает тот факт, что все большая доля покупок на загородном рынке совершается конечными потребителями, у которых исчезли (возможно, из-за ограниченности свободных денежных средств) непонимание и неприятие новых форматов на загородном рынке.

Однако, как признаются сами продавцы, одними из сильнейших стимулов, которые сегодня гонят покупателей на все еще не окрепший рынок загородной недвижимости, являются общая неопределенность и страх потерять свои сбережения. Политическая и экономическая нестабильность в мире и стране подтолкнула население к совершению покупок на рынке недвижимости. А «за-

городка» в результате кризиса стала одним из самых доступных его сегментов. И цифры свидетельствуют о том, что пока рынок держится за счет маленьких, но массовых покупок. По разным оценкам, количество операций на первичном рынке загородной недвижимости, совершенных в сегменте экономкласса, в 2011 году составило от 70 до 80% всех заключенных сделок. Но сможет ли этот сегмент «поднять» весь рынок, пока не известно. Как непонятно и то, с какими результатами финиширует рынок загородной недвижимости по итогам года. Строить предположения на столь противоречивых данных экспертов крайне затруднительно. По-видимому, остается только гадать — на кофейной гуще или горстке земли. Кажется, именно так

Организатор

Cottage.ru

 ПОСЕЛОК ГОДА
2012

ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва | Апрель 2012

Генеральный
информационный партнер:

МИР&ДОМ[®]
ГРУППА ЖУРНАЛОВ

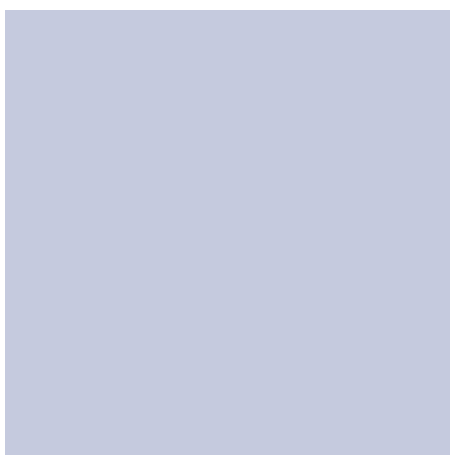
Салонъ
Недвижимости

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ



Городская
недвижимость

84



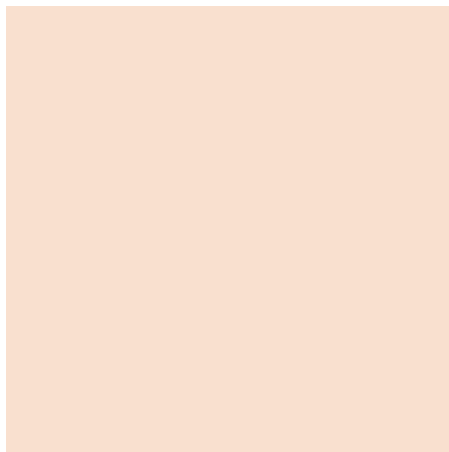
Загородная
недвижимость

92



Коммерческая
недвижимость

90



Зарубежная
недвижимость

101

КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ



Москва, Бирюлево Вост., мкр. «Загорье», Ягодная, к. 1-5
 Квартиры в 5-ти корпусах нового жилого комплекса в 15 мин. транспортом от м. «Царицыно». Обжитой район, развитая инфраструктура, живописные пруды и парк. Монолитно кирпичные дома переменной этажности с двухуровневыми подземными паркингами. В каждой секции 3 лифта. 1-3 комнатные квартиры от 37 до 92 м² с отделкой. Панорамные виды. Удобный заезд с Липецкой улицы и выезд на МКАД. Монтаж завершен, идет заселение. РАССРОЧКА НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ.
 Цена: от 119 000 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



Москва, Мкр. Немчиновка, Советский проспект, 102, 104, 106
 Квартиры в готовых домах нового микрорайона посёлка Немчиновка в 1 км от МКАД, 15 мин. от станции м. «Молодёжная». Шаговая доступность от станций ж/д «Ромашково». 1–3 комнатные квартиры с отделкой в домах современных серий П-44К, П-44Т от 39 до 96 м². Стародачное, экологически чистое место, рядом лес. Комплексная застройка, развитая инфраструктура: наземные паркинги, школа, детский сад. Идёт заселение!
 Цена: от 95 373 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



Москва, Часовая, 19, к. 3, ЖК «Весна на Балтийском»
 Новый 23-х эт. ЖК Бизнес-класса в 10 мин. пеш. от м. «Сокол». Потолки 3 м. 1–4 комнатные квартиры под отделку площадью от 59 до 173 м². Дом сдан, идёт заселение. Возможна рассрочка. Скидка при 100% оплате.
 Цена: от 186 165 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



Москва, Полины Осипенко, 10, к. 1
 Монолитно-Кирпичный семисекционный дом Бизнес-класса на Ходынке в 15 мин. пеш. от м. «Полежаевская». 1-4 комнатные квартиры свободной планировки от 45 до 119 м². Благоустроенная территория, рядом парк. Идёт заселение.
 Цена: от 170 000 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



Москва, Филёвская 2-я, к.2, Ватутина, вл. 9 корп.1, вл.11, корп.2
 Квартиры в готовых домах Бизнес класса рядом с м. «Филёвский парк» и «Кунцевская». Панорамные виды. Собственная территория. Подземные паркинги, свободные машиноместа. 1-4 комнатные квартиры под отделку от 51 до 151 м². Идёт заселение.
 Цена: от 155 000 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



Москва, Дыбенко, к. 1, вл. 38
 Монолитно-кирпич. 40-эт. жилой дом в 10 мин. транспортом от м. «Речной вокзал». 2-ур. подзем. паркинг. 1–4 кв-ры пл. от 50,8 до 165 м². Пот. 3,3 м. Скидка при 100% оплате. В ПРОДАЖЕ ЕСТЬ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ».
 Цена: от 142 000 руб./м²

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



ЭКСКЛЮЗИВ
от 1 657 856 руб.!!

Балашиха, мкр. Лукино, вл. 51 к. 7, 8

В рамках комплексной застройки микрорайона Лукино, возводятся два 17-этажных 3-х секционных монолитно-кирпичных дома по индивидуальному проекту. Рядом парк. 15 мин. на автомобиле от МКАД. Инвестиционные цены!
Цена: от 42 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



от 3 019 650 руб.!!

ипотека в получении
ИПОТЕКИ



Лобня, Свободный проезд, 1, 5, 9 ЖК «Восточный»

Квартиры в трёх 19-этажных корпусах нового жилого комплекса в 5 мин. пешком от станции «Депо». Планировка квартир выполнена с повышенным уровнем комфортности, учитывая принцип функционального зонирования. 1-3-комнатные квартиры от 49 до 96,7 м². Панорамные виды. Рядом Озеро, церковь. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского Шоссе. Монтаж завершён, подключение коммуникаций. РАССРОЧКА ДО КОНЦА ГОДА. ИПОТЕКА.
Цена: от 48 000 руб./м²



www.incom.ru +7(495) 988-50-88
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



ЭКСКЛЮЗИВ
от 1 551 337 руб.!!
Скидки до конца марта!

Пушкинский р-н, п. Лесной, мкр. Центральный, к. 12, 15

Современный квартал на 17 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 5 до 17 этажей) рядом с лесом, в 28 км от МКАД. 1-3-комнатные квартиры площадью от 35-82 м². Готовность 3 кв. 2012 г. Рассрочка на 3 месяца.
Цена: от 39 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



от 1 849 943 руб.!!

Истринский р-н, с. Рождествено, ЖК «Новые Снегири», 1-10

Квартиры в монолитно-кирпичных 7-9 и 12-этажных домах нового жилого квартала с собственной инфраструктурой в 23 км от МКАД по Волоколамскому ш. Панорамные виды на долину реки Истра. 1-3-комн. кв. от 31 до 110 м². Готовность - 4 кв. 2012 г.
Цена: от 33 212 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



от 2 009 600 руб.!! **СОБСТВЕННОСТЬ**

ипотека
ИПОТЕКИ

Звенигород, Садовая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, квартал «Заречье»

ЖК «Заречье» - это современный комплекс бизнес-класса с набором объектов инфраструктуры. Дома с мансардными этажами. Потолки 3 м. 1 и 2-х комнатные квартиры от 36,1 до 99,5 м². Рассрочка на 3 месяца.
Цена: от 49 000 руб./м²



www.incom.ru +7(495) 363-10-03
www.incom-realty.ru



ЭКСКЛЮЗИВ

Люберцы, Авиаторов, к. 45

Монолитно-кирпичный 4-х секционный жилой дом, в 10 мин. пешком от строящейся станции м. «Котельники». Обжитой район. 1,2,3-х комн. кв. без отделки, повышенной комфортности, квартиры-студии. Готовность 3 кв. 2012 года.
Цена: от 72 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru +7(495) 363-10-03



от 2 368 080 руб.!!

Красногорск, Почтовая, Центральная, ЖК Молодёжный I, II.

Квартиры в двух 20 и 25-этажных монолитно-кирпичных домах в 10 мин. транспортом от станции метро Волоколамская. 1-3-х комнатные квартиры от 28 до 90 м². Развитая инфраструктура, рядом река Москва. Инвестиционные цены.
Цена: от 72 000 руб./м²



www.incom.ru +7(495) 363-10-03
www.incom-realty.ru



м. «Шукинская», Авиационная, 79 ЖК «Алые Паруса»
 Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80-500 м². Инфраструктура: футбольное поле, детская площадка, яхт-клуб, боулинг, фитнес, бойцовский клуб, прачечные, салоны красоты, бассейн, ресторан.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Сокол», Чапаевский пер., 3 ЖК «Триумф Палас»
 Квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, общей площадью от 80-500 м². Инфраструктура: зона отдыха с великолепным ландшафтным дизайном, детскими и спортивными площадками, фитнес клубы, салоны красоты и рестораны.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Университет», Мосфильмовская, 70 ЖК «Воробьевы горы»
 Предлагаются квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки, с отделкой и без площадью от 80-500 м². Развитая инфраструктура: фитнес клуб, аквапарк, рестораны и кафе, боулинг, салон красоты.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Полежаевская», Карамышевская наб., 48
 Предлагается 2-х комнатная квартира, общей площадью 84 м² в монол-кирпичном доме с охраняемой огороженной территорией, подземным паркингом и детской площадке в экологически чистом районе рядом с Серебряным бором.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Октябрьская», Шаболовка, 10 ЖК «Капитал Групп»
 Предлагается 2-комнатная квартира, общей площадью 100 м². Дизайнерский ремонт с мебелью и техникой, полностью укомплектована всем необходимым, в охраняемом огороженном доме.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Коньково», Островитянова, 13
 Предлагается 3-х комнатная квартира, общей площадью 140 м², в евродоме с огороженной территорией и развитой инфраструктурой района.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Полежаевская», Куусинена, 19
 Предлагается 3-х комнатная квартира, общей площадью 90 м² в кирпичном доме. Полностью меблирована и оборудована техникой.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



м. «Смоленская», 1-й Смоленский пер., 17 ЖК «Новопесковский»
 Предлагаются квартиры от 2-6 комнат, пентхаусы в различных направлениях дизайна и планировки с отделкой и без, площадью от 80-500 м². Развитая инфраструктура: салоны красоты, солярий, бильярдная, детские игровые комнаты.



www.dsarenda.ru

+7 (495) 925-45-45



Ленинский просп., 104, ЖК «Квартал на Ленинском»

5-комн. квартира пл. 180 м². Прекрас. рем. по инд. проекту. Огороженная территория, благоустроенный внутренний двор, оборудованная детская площадка. Окна выходят на 2 стороны, во двор. собств. м/м в подзем. паркинге закреплено. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 126

3-комн. кв. пл. 146 м² в ЖК «Квартал на Ленинском». Качеств. рем. в совр. стиле., 2 спальни. 3 с/у. Окна во двор. Огор. территория, круглосут., многоуровневая охрана. Подзем. Паркинг - 2 м/м. Другие предложения: кв-ры от 90 до 280 м² вкл. пентхаусы.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Ломоносовский просп., 25, к. 1, 2, ЖК «Доминион»

Предлагаются квартиры с отделкой и без, площадью от 54 – 251 м². Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 92

2-комн. кв. студийного типа, пл. 56 м² в ЖК «Корона». Современный ремонт. Полн. меблир. Прекрас. вид на храм. Охр. территория, видеонаблюдение. Рядом Тропаревский парк. Вся инфра-ра на территории, подзем. паркинг. Собственность. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Береговая, 4, к.4, ЖК «Покровский берег»

3-комн. кв. 106 м². Ремонт в совр. стиле. Мебель, быт.тех. Из спальни выход на откр. балкон. Панорамный вид из окон. На терр. : пляж, поля для гольфа, ресторан, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Юго-Западная», Никулинская, 5, к. 2

3-х комн. квартира с рем. в классич. стиле. Используются дорогостоящие материалы. Роскошный интерьер, эксклюзивная мебель из Италии «Tiffani», кухня «Verona», люстры «Swarovski». Огороженная охр. территория, подзем. паркинг. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Мичуринский просп., дом 3, ЖК «Шуваловский»

ЖК «Шуваловский». Квартиры с ремонтом и без. Общей площадью от 74 – 125 м². Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Чапаевский переулок, д.3, ЖК «Триумф-Палас»

3-комн. кв. площ. 122м². Дизайнерский рем. в классич. стиле. Кухня с быт.техн., гостиная с камином, роскошная мебель. Огорож. охр. тер-рия с подз/наз. паркингом, внутр. двор с фитнес клубом, рестораном, детским городком. Имеются другие предложения.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Химки, ул. Юннатов, 2 км от МКАД, ЖК «Правый Берег»
 ЖК «Правый Берег», 2 км от МКАД. Монолит, квартиры от однокомнатных площадью 29 м² до пентхаусов площадью до 160 м². Рассрочка. Ипотека.

Цена: от 3.4 млн. руб.



info@gkter.ru
<http://www.p-bereg.ru>

+7 (495) 221-21-64



Москва, м. «Кропоткинская», ЖК «Остоженка Парк Палас»
 Квартира 263,3 м² в элитном охраняемом жилом комплексе. Самый престижный район Москвы, фитнес-центр, зона СПА, подземный паркинг, ландшафтный дворик. Предложение от собственника.

+7 (967) 157-11-11



Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»
 «Новое Селятино» — это современный ЖК, состоящий из трех 14-ти этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры — 43,5–51,4 м², двухкомнатные 60–70 м², трехкомнатные 84–104 м²

Цена: от 56 000 руб./м²



www.novo-sel.ru

+7 (495) 669-30-20



Егорьевское ш., 17 км от МКАД, Раменский р-н, ЖК «Родники»
 Двухуровневая квартира 166 м². Свободная планировка. Собственная охр. территория с ландшафтным дизайном, детскими площадками, бассейном, декоративными прудами, барбекю, теннисным кортом, паркингом. Развитая инфраструктура.

Цена: 6,4 млн. руб.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



Фамильный дом «Воробьево»

м. «Воробьевы горы», Косыгина, 13, к.1
 Многокомнатная квартира площадью 297.4 м². 12 этаж. Высота потолков - 3,3 м. Виды на парк «Воробьевы горы», набережную Москвы-реки, МГУ. Охраняемая территория. Фитнес. Подземный паркинг. Собственность.



www.garantia-an.ru

+7 (495) 220-26-60



м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов
 Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании, 7 мин пешком. Площадь до 6,000 м². Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей.



+7 (925) 507-67-45
 +7 (985) 773-19-51



Королев, Комитетский лес, 18 к. 2
 1-комн кв-ра пл. 43 м². Высококачественный ремонт. Полностью мебелированы. Оснащена техникой класса люкс. 6-эт. 16-эт дома. Кухня 11м², Лоджия 11 м², с/у разд. Окна во двор. Благоустроенный двор, развитая инф-ра. Дом находится в 7 км от МКАД. Продает собственник.

Цена: 4,6 млн руб.

+7(926) 167-71-79



м. «Серпуховская», 1-й Щипковский пер, 25
 2-х комнатная кв-ра пл. 56 м², 5 мин. от м. «Серпуховская» и «Павелецкая». Дизайнерская отделка, эксклюзивные предметы интерьера и мебель. Балкон, прекрасный вид. Полное техническое оснащение, спутниковые тарелки HOT BIRD и НТВ Плюс, wi-fi. Цена: 20 млн руб.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



Балашиха, мкр. «Новое Измайлово»

Квартиры от 2,5 млн руб.

«Новое Измайлово» – район для молодых и целеустремленных людей, которые составляют основу населения каждого большого города.

«Новое Измайлово» – 8 монолитных корпусов общей жилой площадью около 305 тыс. м². В них будут представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры площадью от 37 до 92 м². 8 корпус «Нового Измайлово» будет введен в эксплуатацию в конце 2012 года, ввод 5 корпуса запланирован на первый квартал 2013 года.

Инфраструктура: в проекте «Нового Измайлово» предусмотрено строительство 4-х детских садов, школы, магазинов, многоуровневых наземных и подземных парковок. На территории комплекса будут созданы прогулочные и парковые зоны с элементами ландшафтного дизайна.

Условия оплаты: Покупатели квартир имеют возможность получить рассрочку от застройщика. Продажа квартир осуществляется по договорам долевого участия на основе ФЗ-214.

Ипотека: Покупатели квартир имеют возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях от банков-партнеров.

**НОВОЕ
ИЗМАЙЛОВО**



www.9958880.ru
+7 (495) 995-888-0



м. «Университет», Мосфильмовская, 70 к.1 ЖК «Воробьевы Горы»
Кв-ра 145 м². Евроремонт от именитого дизайнера, итальянская кухня со встроенной быт. тех. Мебель из Франции, акустическая Hi-End система. Панорамный вид из окон, подогревы полов, гостиная, уютные спальни, 2 с/у и 4 гардеробных комн. В подземе. паркинге 2 м/м.

Цена: 58 900 000 руб.



+7(495) 669-30-55 Юрий



Сочи, Центральный р-н, ул. Прозрачная, КП «Лазурный берег»

Резиденции Premium-класса площадью 650 и 836 м². Прекрасные панорамные виды на море и горы. Дома полностью готовы к проживанию. Охраняемая территория. ИЖС. Продает собственник.

+7 (967) 157-11-11



м. «Проспект Вернадского», Ленинский просп., 88, к. 2

3-комнатная квартира площадью 83 м², светлые изолированные комнаты 20+20+17 м², кухня 9м², просторный коридор. Балкон с видом на детскую площадку. С/у раздельный. 4 этаж 8-этажного кирпичного дома. Окна выходят на две стороны. Дом расположен в тихом зелёном районе с прекрасной инфраструктурой. Рядом дет. сады и школы, спортивная, музыкальная. Чистый подъезд, тихие соседи. Свободная продажа.

Цена: 16 млн руб.

Заболотская Мария
+7 (926) 266-03-88



м. «Щукинская», Рогова, 5

Сдается двухкомнатная квартира, площадью 47, м². 9-й эт. 9-эт. дома. Комнаты изолированные, с/у раздельный. Стеклопакет, качественный ремонт, мебелирована, бытовая техника. 15 мин пешком от м. Щукинская». Рядом парк, развитая инфраструктура. Прекрасный панорамный вид. Сдам на длительный срок, славянской семье с ребенком. Без животных и не курящим. Сдает собственник, агентства прошу не беспокоить.

Цена: 45 000 руб./мес.

+7(916) 285-55-93



ЗАО «АФИНА» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи на суда нефтеналивно-го флота, принадлежащие ООО «Газпром трансгаз Сургут».

Продавец: ООО «Газпром трансгаз Сургут»
Организатор торгов (Агент): ЗАО «АФИНА»,
 тел./факс: +7(495)739-63-30.

Дата и время проведения торгов: Торги состоятся 17 апреля 2012 г. в 13 часов 00 минут по московскому времени.

Место проведения торгов: 109012, г. Москва, ул. Варварка, д. 14.

Место нахождения Имуущества: Сургутский район, Западно-Сургутское месторождение, правобережье р.Обь, 1452 км.

Порт приписки судов: г. Омск.

Выставляемое на торги имущество: Суда нефтеналивного флота.

Лот №1: Буксир толкач «СТГБ-2019». Год постройки: 1969.

Начальная цена Имуущества: 18 526 000 рублей, включая НДС.

Шаг повышения цены: 50 000 рублей.

Размер задатка: 1 852 600 рублей (НДС не облагается).

Лот №2: Буксир толкач «СТГБ-617». Год постройки: 1994.

Начальная цена Имуущества: 10 148 000 рублей, включая НДС.

Шаг повышения цены: 50 000 рублей.

Размер задатка: 1 014 800 рублей (НДС не облагается).

Лот №3: Нефтеналивная баржа проекта М16802 «СТГН-12».

Год постройки: 1994.

Начальная цена Имуущества: 23 600 000 рублей, включая НДС.

Шаг повышения цены: 50 000 рублей.

Размер задатка: 2 360 000 рублей (НДС не облагается).

Лот №4: Нефтеналивная баржа проекта М16802 «СТГН-14».

Год постройки: 1994.

Начальная цена Имуущества: 22 774 000 рублей, включая НДС.

Шаг повышения цены: 50 000 рублей.

Размер задатка: 2 277 400 рублей (НДС не облагается).

Вышеуказанные суда нефтеналивного флота принадлежит ООО «Газпром трансгаз Сургут» на праве собственности

Наличие обременений: отсутствуют.

Заявки на участие в торгах и соглашения о задатках (по типовым формам агента) оформляются уполномоченным представителем претендента и принимаются агентом с

15 марта 2012 г. по 16 апреля 2012 г. по рабочим дням с 10 до 17 часов московского времени по адресу: 109012, г. Москва, ул. Варварка, д.14.

Дата признания претендентов участниками аукциона:

16 апреля 2012 г.

Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи, а также перечень документов, прилагаемых к заявке, публикуются на сайтах <http://www.gazprom.ru/bulletin-board/assets> и <http://www.zaoafina.ru>.

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону +7(495) 739-63-30.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о реализации объектов недвижимого имущества в г.Геленджик Краснодарского края, принадлежащих ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород» и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Продавец: ООО «Газпром трансгаз Нижний Новгород».
Организатор торгов (Агент): ЗАО «АФИНА», т./факс: +7(495)739-63-30.

Имущество: Объекты производственно-складского назначения (далее – «Имущество») общей площадью 2 448,9 м², а именно: здание производственно-административного корпуса, площадью 1 792,2 м², здание проходной, пл. 54,5 м²; здание склада, площадью 342,5 м², здание склада, площадью 259,7 м². Земельный участок под объектами недвижимого имущества находится в аренде на 49 лет и имеет общую площадь – 9 275 м².

На реализуемое Имущество все права зарегистрированы надлежащим образом, обременения отсутствуют. Имущество выставляется на торги единым лотом.

Место нахождения Имуущества: Краснодарский край, город Геленджик, улица Тельмана, дом 133.

Дополнительную информацию можно запросить по телефону +7(495) 739-63-30. Полный текст Извещения опубликован на официальном сайте ОАО «Газпром» <http://www.gazprom.ru/bulletin-board/> и на сайте Агента <http://www.zaoafina.ru>.



+7 (495) 739-63-30



ОАО «Газпром» сообщает о намерении реализовать принадлежащий ему имущественный комплекс «Хрустали» и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах по вопросу приобретения данного имущества.

Продавец: ОАО «Газпром»

Место нахождения Имуущества: Калужская область, деревня Хрустали, в живописном месте Малоярославецкого района.

Объекты имущества комплекса входили в состав пионерлагеря «Хрустали» и находятся в окружении соснового бора.

В состав имущественного комплекса входят объекты недвижимого имущества, в том числе 8 спальных корпусов, клуб-столовая, медицинский корпус, летние душевые, сборно-разборный бассейн, магазин, хозблоки и др.

Право собственности ОАО «Газпром» на вышеуказанные объекты зарегистрировано (имеется 33 свидетельства о регистрации).

Имущественный комплекс расположен на земельных участках:

- общей площадью 205 527 кв. м.;
- общей площадью 13 919 кв. м.

Земельные участки в аренде сроком на 49 лет (до 31 марта 2052 года). Наличие обременений: отсутствуют.

Информацию об имуществе можно получить по телефону (495) 739-63-30



+7 (495) 739-63-30



ОАО «Газпром» сообщает о реализации недвижимого имущества в пос. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Продавец: ОАО «Газпром», в лице Агента ЗАО «АФИНА», тел. +7 (495) 739-63-30.

Выставляемое на торги имущество: Незавершенный строительством объект: 18 двухквартирных жилых домов в пос. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры, далее «Имущество», принадлежащих ОАО «Газпром». Земельный участок под объектами недвижимого имущества, площадью 156 264 кв.м. Договор аренды от 30 сентября 2005 г. № 70 Срок аренды 49 лет.

Имущество выставляется на торги единым лотом.

Место нахождения Имущества: Тульская область, Ленинский район, пос. Новый. Район расположения объектов характеризуется развитой инфраструктурой, транспортной доступностью, благоприятной экологической обстановкой. **Наличие обременений:** отсутствуют. Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону (495) 739-63-30, а также полная информация об Имущественном комплексе публикуется на сайте <http://www.gazprom.ru> и <http://www.zaoafina.ru>.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «АФИНА» сообщает о реализации производственной базы с испытательным стендом и лабораторией, принадлежащей ООО «Газпром газнадзор» на праве собственности и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах.

Продавец: ООО «Газпром газнадзор»

Организатор торгов (Агент): ЗАО «АФИНА», т./факс: +7 (495) 739-63-30.

Место нахождения Имущества: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Верхнемуллинская, дом 134а.

Выставляемое на торги имущество:

Производственная база (далее Имущество) состоит из трёхэтажного административно-производственного здания, общей площадью 463 кв.м., с системой обслуживающих сооружений и оборудования. Земельный участок, занимаемый производственной базой имеет площадь 431,7 кв.м. и принадлежит ООО «Газпром газнадзор» на праве аренды до 09 февраля 2015 года.

Имущество выставляется на торги единым лотом.

Наличие обременений: отсутствуют.

Дополнительную информацию можно запросить по т. (495)739-63-30. Полный текст Извещения опубликован на официальном сайте ОАО «Газпром» <http://www.gazprom.ru> и на сайте Организатора торгов <http://www.zaoafina.ru>.



+7 (495) 739-63-30



ЗАО «Афина» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи принадлежащей ООО «Газпром добыча Уренгой» промбазы (г.Анапа)

Продавец: ООО «Газпром добыча Уренгой»

Организатор торгов (Организатор аукциона): ЗАО «АФИНА», тел./факс: +7(495)739-63-30.

Дата и время проведения торгов: Торги состоятся 09 апреля 2012 г. в 13 часов 00 минут по московскому времени.

Место проведения торгов: 109012, г. Москва, ул. Варварка, 14.

Место нахождения Имущества: РФ, Краснодарский край, г.Анапа, ул. Смольянка, дом 20.

Выставляемое на торги имущество: Объекты имущественного комплекса «Промбаза №2 Управления по эксплуатации вахтовых поселков» (далее - Имущество):

Служебно бытовое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 1492.30 м²;

Ремонтно механические мастерские, назначение: нежилое.

Площадь: общая 1872.30 м²; Склад продовольственных и непродовольственных продуктов, назначение: нежилое. Площадь: общая 2595.40 м²;

Гаражи, назначение: нежилое. Площадь: общая 948.60 м²;

Проходной пункт, назначение: нежилое. Площадь: общая 31.30 м²;

Склад для хранения товарно-материальных ценностей 2 очереди, назначение: нежилое. Площадь: общая 1052.10 м²;

Продовольственный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 1116.60 м²;

Подъездные железнодорожные пути. Протяженность 1290 п.м, а так же инженерные сети, благоустройство, сооружения и прочие основные средства и товарно-материальные ценности.

Вышеперечисленное имущество принадлежит ООО «Газпром добыча Уренгой» на праве собственности. Имущество не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

Ограничения прав на имущество: не зарегистрировано.

Имущество продаётся единым лотом.

Имущество расположено на земельном участке: S- 49500м² кадастровый номер 23:37:0110001:0152, земли населенных пунктов, и принадлежит ООО «Газпром добыча Уренгой» на правах аренды до 14 декабря 2047 года.

Начальная цена продажи Имущества: 125 629 370 (Сто двадцать пять миллионов шестьсот двадцать девять тысяч триста семьдесят) рублей, включая НДС.

Шаг понижения цены: 2 512 587 (Два миллиона пятьсот двенадцать тысяч пятьсот восемьдесят семь) рублей, 40 копеек, включая НДС.

Минимальная цена продажи имущества: 100 503 496 (Сто миллионов пятьсот три тысячи четыреста девяносто шесть) рублей, включая НДС.

Шаг повышения цены: 50 000 (Пятьдесят тысяч) руб., включая НДС.

Размер задатка: 10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается.

Заявки на участие в торгах и соглашения о задатках (по типовым формам Организатора торгов) оформляются уполномоченным представителем претендента и принимаются Организатором торгов с 07 марта 2012 г. по 06 апреля 2012 г. по рабочим дням с 10 до 17 часов московского времени по адресу: 109012, г. Москва, ул. Варварка, д.14.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.

Дополнительную информацию о предмете и порядке проведения торгов, типовую форму договора о задатке, проект договора купли-продажи имущества и бланк заявки можно запросить по телефону +7(495)739-63-30.



Новорижское/Волоколамское ш., 40 км от МКАД

Коттедж 332 м² под ключ в классич. стиле из элитного материала на берегу реки Истра (1 линия, свой выход к воде). Участок 30 соток. Кухня со встроенной быт. тех, камин, полы с подогревом. Кухня, 4 спальни, 3 с/у, 2 гардеробные. Гараж на 2 м/м. доп. парковка на 4 авто.



Цена: 30 000 000 руб.

+7(495) 669-30-55



Новорижское ш., 1 км от МКАД, «Резиденция Рублево»

Поселок «Резиденция Рублево» – уникальный для сегодняшнего рынка проект, сочетающий все преимущества жизни в столице и за городом. Резиденции расположены на престижном Новорижском направлении, в 1 км от МКАД. Всего 30 минут займет дорога на машине от поселка до центра Москвы. Общая площадь дуплекса: 364 м². Этажность: 2 этажа. Отделка фасада: натуральный материал (дерево и камень). Площадь террасы: 73 м². Площадь патио-площадки: 51,9 м². Предусмотрено 4 спальни со своими санузлами, просторная гостиная с двусторонним камином и с отдельным выходом на патио-площадку в парковую зону, две террасы с возможностью присоединения к общей площадке, гараж на две машины и 2 уличные парковки. Резиденции предлагаются без внутренней отделки, что предоставляет безграничные возможности для создания жизненного пространства по собственному вкусу.

Цена: 5 000 у.е. м² (\$ США по курсу ЦБ)



goriachevanv@mgscn-invest.ru

+7-903-745-73-43



Новорижское ш., 38 км от МКАД, «Истра Кантри Клуб»

Коттедж 300 м² в ОКП. Участок 12 соток. Инфра-ра: детские и спортивные площадки, дачный клуб с муз. и худож. кружками, библиотекой и курсами ин. яз. Пот. – 3,3 м. Гостиная с камином, 5 комн., спа-зона, гардеробные, помещение для прислуги. Центральные коммуникации.



Цена: 24 000 000 руб.

+7(495) 669-30-55



Симферопольское ш., 50 км от МКАД, коттеджный поселок «Русь»

К продаже предлагаются дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м² в «русском» классическом архитектурном стиле. Все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м установленной системой водоснабжения дома. Электричество по 9 кВт на дом. Строительная степень готовности домов – под «чистовую» отделку.

Дома с участками по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок застроен и заселен на 80 %. По периметру поселка обнесен забором, ведется круглосуточная охрана. Ежемесячные платежи на охрану и уборку территории – 1500 рублей. Асфальт проложен до коттеджей. Проекты предусматривают оптимальные планировки домов: первый этаж – кухня, совмещенная с большой гостиной, санузел, гостевая комната, котельная; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Произведено полное утепление межэтажных перекрытий

и крыши. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Пoblзости от коттеджного поселка (в 1 км) расположен известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь». Подъезд к поселку осуществляется по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскowie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД). Необходимая инфраструктура – магазины, детский сад, школа, поликлиника расположены в 1 км от коттеджного поселка «Русь» в поселении городского типа Новый Быт. Добраться до поселка общественным транспортом можно от Москвы на электричке или маршрутном такси до города Чехов, далее 15 минут на маршрутном такси до коттеджного поселка.

Предлагаемые к продаже дома стоят на самом высоком месте в поселке, откуда открываются прекрасные виды на позолоченные маковки «Давидовой пустыни» и раскинувшиеся поблизости хвойные леса, богатые грибами.

Цена: от 3,95 млн руб.

Собственник

+7 (926) 811-20-67, +7 (926) 105-82-02



Симферопольское ш., 90 км от МКАД

Коттеджный поселок «Березкино», живописный лес, доступные цены. Дома с участками от 3,6 млн. руб. Инфраструктура, коммуникации, ипотека, ПМЖ.

Цена: 79 000 руб./сотка



info@gkter.ru
http://www.berezkiно.ru **+7 (495) 221-21-64**



Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»

Современные двухуровневые таунхаусы 163 м² в поселке с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес-клуб) в окружении роскошного леса на живописном холме. Территория Новой Москвы, прописка.

Цена: от 12 900 000 руб.

www.5146644.ru **+7 (495) 514-66-44**



Киевское ш., 10 км от МКАД, «Валуевская слобода»

Поселок расположен рядом с санаторием-усадьбой «Валуево», на границе слесным массивом, вблизи водоема. Дома построены на 80% из импортных материалов. Немецкий стандарт качества. Ипотека под 6% год. ЗАО АКБ «ЦентроКредит».

Новый формат жизни

Цена: от 2 500 \$/м²

Отдел продаж: +7 (495) 760-58-68

www.v-sloboda.ru



Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 220 000 руб./сот.



жилые-земли.рф

+7 (495) 773-72-76



Красногорское ш., 7 км от МКАД, ОКП «Новоникольское»

Таунхаус 200 м², 4 сотки. Ландшафт, беседка, бассейн, гостевой домик. Ремонт, мебель и техника. 3 спальни, кабинет, 3 санузла, парилка, гараж, гостиная с камином. Рольставни, пол с подогревом, спутник, сплитсистема, лоджия. Живописное место.

Цена: 17 млн руб.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-74



г. Тула, Симферопольское ш., 200 км от МКАД, «Серебряные ключи»

Участок под дом 15 сот. Дом 300 м². В отделке дома применены эксклюзивные отделочные материалы. Гараж 200 м. на 3 а/м, фитнес зал 100 м², бильярдная, место для отдыха. Крытый бассейн 100 м², баня, солярий.

8-910-151-55-61



Новорязанское/Каширское ш., 25 км от МКАД, «Чулково CLUB»

Коттеджи и таунхаусы из кирпича от 200 до 400 м², 25 км от МКАД на берегу Москвы-реки, горнолыжный склон, бассейн, школа. Центральные коммуникации. Всё в собственности. Ипотека.

Цена: от 8 млн руб.



www.ch-club.ru

+7(495) 972-84-84



Новорижское ш., 43 км от МКАД

Коттедж 288 м² в стиле шале из элитного материала на берегу реки Истра (1 линия, свой выход к воде). Участок 50 соток. Сантехника, полы с подогревом. Гостиная с камином, кухня-столовая, 4 спальни, кабинет, 3 с/у, гардеробная, гостевая комната, терраса. Гараж на 2 м/м.

Цена 29 000 000 руб.



+7(495) 669-30-55



Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Руза Family Park»

«КМД Девелопмент» представляет свой флагманский проект: охраняемый коттеджный поселок бизнес-класса «Руза Family Park».

На 65-м километре Новой Риги строится уникальный загородный комплекс с единой концепцией застройки: все дома, здания и сооружения строятся из клееного бруса высшего качества, бульвары шириной 17 ме-

тров с кольцевыми развязками, не имеющий аналогов в Подмоскowie Парк развлечений на территории более 29 000 м².

Для Вас боулинг-центр, лазертаг-арена, помещения для проведения мероприятий. А также – высокоскоростной интернет, спортивная зона, магазин, кафе. Великолепное освещение, полный пакет коммуникаций, высокие темпы строительства поселка – открыты продажи второй очереди в лесной части поселка.

ИПОТЕКА (от 12% при наличии 2-х документов),

**Консультации по поселку :
+7(495) 545-45-77**

Наш сайт: www.kmd77.ru



Новорижское ш., 19 км от МКАД

Особняк в английском стиле, 550 м² в поселке с развитой инфраструктурой. В доме 5 спален с ванными комнатами, кабинет, зал для отдыха с бильярдом, гостиные с великолепными каминами, зимний сад, столовая с выходом в зону отдыха, прилегающую к дому. В оформлении интерьера использованы дорогие предметы декора, элитная мебель. На участке подогреваемый бассейн, баня, выполнен ландшафтный дизайн. Имеется гараж на 2 автомобиля.

Цена: 118 млн руб.

+7(921) 962-08-62



Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»

Роскошный коттедж общей площадью 302 м² на участке 18 соток в охраняемом поселке премиум-класса. В поселке вся инфраструктура (магазины, фитнес, ресторан). Вид на сосновый лес. Новая Москва.

Цена: 40 000 000 руб.

www.5146644.ru

+7 (495) 514-66-44



Минское ш., 34 км от МКАД

Клубный коттеджный поселок «Астра – Лесные усадьбы», живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

Цена: от 15 млн руб.

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271



Рублево-Успенское ш., 5 км от МКАД, д. Раздоры.

Участок 51 сотка, ИЖС. Выполнен ландшафтный дизайн, высажены крупномеры, все центральные коммуникации, электричество 60 кВт. Продает собственник.

+7 (967) 157-11-11



Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД, Одинцовский р-н, д. Жуковка
 Дом 500 м². Авторский дизайн класса LUX. Каминный зал, зимний сад, кабинет, 4 спальни. В цоколе – бассейн. Джакузи, сауна, бильярд. Участок 20 соток. Парковый ландшафт, высажены редкие крупномеры. Летний бассейн с беседкой и барбекю, домик для персонала с гаражом на 3м/м.

Цена: \$3 700 000

+7(926) 529-54-77



Новорижское ш., 125 км от МКАД, «Солнечная поляна»

Дачный поселок расположен на северо-западе в 125 км от МКАД. Шаховский район – один из наиболее экологически чистых и комфортных для проживания в Подмоскowie. Окруженный смешанным лесом и несколькими водоемами, поселок представляет идеальное место для круглогодичного отдыха. Инфраструктура: собственная зона отдыха с пляжем и прудом, детская игровая площадка, спортивные площадки, гостевой паркинг, КПП/охрана, здание администрации. В 15 мин. езды райцентр поселок Шаховская, где есть все необходимое для проведения досуга: рестораны, кафе, боулинг, бильярд. От станции ходит маршрутка. В шаговой доступности деревня Бабинки. В дачном поселке представлены участки от 6 до 22 соток, также участки с готовыми домами. Условия покупки обсуждаются индивидуально. Мы постарались сделать пребывание жителей поселка максимально удобным и комфортным!

Цена за участок от: 270 000 руб.

За готовый дом от: 990 000 руб.

www.novoriga100.ru

+7 (495)669-37-37



Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД, Одинцовский р-н, д. Жуковка
 Отличная двухкомнатная квартира в кирпичном 4-этажном доме. Хорошая планировка. Общая площадь 62,9 м², жилая 34 м², кухня 14,8 м². Сделан качественный евроремонт. Есть гардеробная. Десять минут пешком от ж/д станции. Огороженная территория, тихо. Вокруг лес. Парковка стихийная. Свободная продажа.

Цена: 11 500 000 руб.



ЗАО «АФИНА»

+7 (495)739-63-30



Рублево-Успенское ш., 19 км от МКАД

Роскошный особняк 740 м² под отделку на лесном участке 18 соток в элитном охраняемом коттеджном поселке. Центральные коммуникации, ИЖС. Поселок полностью застроен. Развитая инфраструктура. Собственник.

+7 (967) 157-11-11



Киевское ш., 12 км от МКАД, ЖК «Благодать»

Элитный поселок с развитой инфраструктурой (магазины, рестораны, фитнес) в окружении роскошного леса на живописном холме. Коттеджи от 270 м² в единой стилистике. Дома построены. Строгая охрана.

Цена: от 31 900 000 руб.

www.5146644.ru

+7 (495) 514-66-44



Киевское ш., 7 км от МКАД, «Летово-Парк»

Коттеджный поселок бизнес-класса «Летово-Парк» расположен вблизи роскошного леса и большого озера. Территория застраивается коттеджами площадью от 335 до 610 м² на участках от 15 до 18 соток, а также двухэтажными таунхаусами площадью от 228,9 до 232,6 м² на участках от 2,5 до 3,5 соток. Подводятся все центральные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация, имеется возможность подключения к телефонной сети.

Поселок «Летово-Парк» надежно охраняется. Возможен подъезд и по Калужскому шоссе.

Цена: коттеджи от 19 млн руб.
таунхаусы от 8,5 млн руб.



www.letovo-park.ru

+7 (495) 363-55-01



Новорижское ш., 25 км от МКАД, «Гринфилд»

Роскошный двухэтажный кирпичный дом площадью 423 м² под отделку с мансардным этажом и гаражом на два автомобиля на участке 20 соток в элитном коттеджном поселке «Гринфилд». Этот величественный особняк, строгие линии фасада которого оживляет современная изысканная отделка, выдержанная в природной цветовой гамме, идеально вписывается в окружающий ландшафт. Участок огорожен изящной кованой оградой, выполнен эксклюзивный ландшафтный дизайн. Кроме того, на участке имеется полностью готовый к проживанию двухэтажный гостевой дом площадью 125 м², построенный из клееного бруса. Он оснащен системой кондиционирования и мебелирован. Имеются все действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. На территории жилого поселка «Гринфилд» разместились многофункциональный общественный центр, ресторан, детский клуб, теннисный корт. Многочисленные прогулочные и рекреационные зоны оформлены лучшими ландшафтными дизайнерами. Изюминкой поселка стал роскошный парк с павильонами, беседками, тротуарами и фонтанами, разбитый на живописных берегах озера с островами, соединенными с набережной изящными мостиками. Примыкающий к поселку участок леса превращен в прогулочную зону. Здесь прокладываются пешеходные и велосипедные дорожки, оборудуются спортивные площадки. Всего в десяти минутах езды от поселка находятся пять общеобразовательных школ и три детских сада, и каждый сможет выбрать детское учебное учреждение максимально подходящее для своего ребенка.

Цена: 70,1 млн руб.



+7 (495) 363-55-08



Новорижское шоссе., 20 км от МКАД, «Millennium Park»

Живописный участок площадью 17,25 сотки расположен в построенной очереди уникального элитного коттеджного поселка Millennium Park. В поселке действующие инженерные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Millennium Park представляет собой законченное произведение дизайнерского искусства, в котором нашли отражение все передовые тенденции, принятые в мировой практике при строительстве элитных жилых комплексов. Особое внимание уделялось формированию неповторимого облика поселка, в котором единое целое составляют роскошные природные ландшафты, экологичные комфортабельные особняки и лучшие произведения садово-паркового искусства. Рукотворные реки общей протяженностью более пяти километров, пронизывающие всю территорию поселка, связывают между собой многочисленные озера, на их живописных берегах, украшенных статуями, павильонами, ротондами и цветниками, раскинулись великолепнейшие парки, занимающие тридцать гектаров. Здесь расположились детские игровые комплексы, спортивные площадки, теннисные корты, уютные кафе, благоустроенные пляжи. На территории одного из парков, занимающего восемь гектаров, на берегу озера, площадь зеркала которого составляет три гектара, планируется построить роскошный ресторан с непревзойденным дизайном. Проектом предусматривается создание бассейна, огромной летней веранды и детского клуба. Кроме того, в Millennium Park будут работать аптечный пункт и мини-маркет. В настоящее время поселок активно застраивается, ведутся ландшафтные работы с высадкой деревьев. Вблизи поселка находятся многочисленные инфраструктурные объекты, в том числе престижные учебные заведения.



+7 (495) 363-55-08



Новорижское ш., 23 км от МКАД, «Monteville»

Роскошный кирпичный дом площадью 457 м² с гаражом на два автомобиля, выполненный в современном архитектурном стиле, под отделку на участке 19 соток в элитном коттеджном поселке Monteville. Ритмичность линий, подчеркнутая строгость геометрии, простота внешнего вида в сочетании с использованием современных материалов в природном цвете придают дому неповторимый облик, естественность и выразительность. Территория домовладения обнесена кованой оградой. На участке выполнен ландшафтный дизайн, высажены деревья. В поселке действуют все центральные коммуникации: электро-, водо- и газоснабжение, канализация. Здесь формируется идеальная для загородного проживания среда. Особенностью поселка Monteville является гармоничное сочетание живописного ландшафта и современных архитектурных форм. Под общественно-рекреационные зоны отдано 30 га территории поселка. Центральная парковая зона протянется вдоль реки Беляны. Ее живописные берега украсят скульптуры, тематические сады, цветники и большой каменный мост с иллюминацией, а в месте слияния Беляны с Грачихой раскинется амфитеатр. Возле большого озера расположен пляж. Предусмотрены детские и спортивные площадки. Большой участок граничащего с поселком леса превращен в прогулочную зону с велосипедными и пешеходными дорожками. Особое внимание уделяется вопросам безопасности проживающих и их гостей. Уютный быт в Monteville обеспечат специалисты службы эксплуатации и интеллектуальные инженерные системы. В непосредственной близости к Monteville находятся множество инфраструктурных объектов, в том числе лицеев и школ. Сдача поселка в эксплуатацию – 2012 г.



+7 (495) 363-55-08



Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Пестово-Семеновское»

На севере Подмосковья, вблизи двух водохранилищ раскинулся поселок «Пестово-Семеновское». На выбор предлагаются небольшие по площади участки. Удобное расположение и лучшее ценовое предложение.

Цена: 1,5 млн.руб.



www.pestovo-semenovskoe.ru

+7(495) 363-06-06



Минское ш., 33 км от МКАД, «Янтарный лес»

Жилой поселок в окружении леса со всеми коммуникациями и развитой инфраструктурой. ИЖС.

Цена: от 4,6 млн руб. за участок с коттеджем.



www.yan-les.ru

+7(495) 363-06-06



Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»

Коттеджный поселок бизнес-класса в окружении леса. Центральные коммуникации, развитая инфраструктура, водоем с пляжной зоной.

Цена: от 2,2 млн руб.



www.siesta-poselok.ru

+7(495) 363-06-06



Новорязанское ш., 27 км от МКАД, «Березовый парк»

«Березовый парк» - новый современный коттеджный поселок, отвечающий всем требованиям, предъявляемым к комфортабельному загородному жилью.

Цена: от 1,6 млн руб. за участок



www.berez-park.ru

+7(495) 363-06-06



Ярославское шоссе ш., 29 км от МКАД, «Пестовские дачи»

Одним из преимуществ поселка является расположение - недалеко от Москвы, на опушке леса, возле Пестовского и Учинского водохранилищ. Действуют центральные коммуникации. Возведено более 60 домов, часть заселена. Возможна регистрация. Великолепное место для отдыха и постоянного проживания. К услугам жителей инфраструктура курорта «Тишково». До поселка также можно доехать по Дмитровскому, Осташковскому шоссе и общественным транспортом.

Цена: 3,8 млн.руб. за участок с таунхаусом.



www.pestovo-dachi.ru

+7(495) 363-06-06



Киевское ш., 15 км от МКАД, «Есенино»

В коттеджном поселке «Есенино» предлагаются земельные участки с панорамными видами от 9,5 соток без строительного подряда со всеми центральными коммуникациями. Доехать до поселка можно по Киевскому или Калужскому шоссе.

Особое внимание уделяется безопасности жителей и созданию инфраструктуры. Дом в «Есенино» станет прекрасной альтернативой московской квартире. Покупателям гарантирован индивидуальный подход, гибкая система оплаты, возможны рассрочка и ипотека от Сбербанка. Срок сдачи - сентябрь 2012 года.

Цена: 3,5 млн.руб.



www.poselokesenino.ru

+7(495) 363-06-06



Киевское ш., 27 км от МКАД, «Апрелевка-Парк»
 Всего в 20 минутах езды по Киевскому шоссе, в 2 км от трассы, между лесом и рекой расположился коттеджный поселок «Апрелевка-Парк». Здесь созданы все условия для комфортного проживания. Вы можете приобрести участок и построить дом по собственному проекту или купить таунхаус. В таунхаусах предусмотрены широкие лестницы, места для установки каминов, крытые веранды и открытые террасы. Кроме того, имеется возможность по специальной цене дополнительно заказать проект и построить цокольный этаж. В 2 км от «Апрелевки-парка» расположен г. Апрелевка с богатой инфраструктурой.
Цена: от 3,5 млн руб.



www.aprelevka-park.ru +7(495)363-55-01



Киевское ш., 7 км от МКАД, «Бристоль»
 «Бристоль» — это современный охраняемый поселок таунхаусов и коттеджей в английском стиле. Территория, на которой расположен поселок, подбиралась с учетом самых высоких требований к размещению загородного жилья. В «Бристоле» имеются все центральные инженерные коммуникации: электро-, газо-, водоснабжение, канализация. Поселок граничит с живописным Ульяновским лесопарком, в непосредственной близости находится водоем с родниковыми ключами. Лесной массив и озеро способствуют созданию в поселке уникального для ближнего Подмосковья микроклимата.
Цена: от 6,5 млн руб.



www.bristol-poselok.ru +7(495)363-55-01



Пятиницкое ш., 25 км от МКАД, «Новое Бакеево»
 «Новое Бакеево» — современный ЖК бизнес-класса, ориентированный на уважающего покупателя, планирующего приобрести загородное жилье за пределами мегаполиса и ценящего возможность проживать с комфортом в окружении подмосковных пейзажей. Здесь можно купить коттедж, участок с подрядом на строительство дома, а также комфортабельный таунхаус. «Новое Бакеево» — это близость к столице с возможностью добираться общественным транспортом; все городские коммуникации; продуманная внутренняя инфра-ра; превосходная экология; эстетическая привлекательность.
Коттеджи от 12,13 млн руб.
Таунхаусы от 4,2 млн руб.



www.novobakeevo.ru +7(495) 363-28-63



Каширское ш., 28 км от МКАД, «Красные пруды»
 Поселок «Красные пруды» расположен на живописной лесной поляне, граничит с большим озером. К продаже предлагаются таунхаусы, участки с подрядом на строительство и без, а также готовые дома. Ко всем объектам в поселке подводятся центральные инженерные коммуникации: канализация, газо-, водо-, электроснабжение выделенной мощностью 8 кВт. В 10 минутах езды от поселка находится г. Домодедово с развитой инфраструктурой. Если вы мечтаете приобрести недвижимость недалеко от Москвы, но в экологически чистом месте, коттеджный поселок «Красные пруды» — ваш выбор!
Цена: от 3,5 млн руб.



www.krasnye-prudy.ru +7(495) 363-28-63



Киевское/Калужское ш., 17 км от МКАД, «Большое Покровское»

Жизнь создана для удовольствия – как этот дом для жизни!
 Роскошный коттедж 350 м² под ключ на участке 13,3 сотки в окружении вековых сосен. Безупречное качество отделки, большая застекленная веранда с выходом на участок, сауна с большой душевой, комната отдыха. На участке выполнен ландшафтный дизайн.
 Стиль, качество, достойное окружение – основы комфортной жизни. Цена: 52,7 млн руб.



www.3631625.ru

+7 (495) 363-16-25



Горьковское/Щелковское ш., 29 км от МКАД, «Воскресенское»

Готовые дома в готовом поселке «Воскресенское», рассчитанном на 241 домовладение. Поселок в окружении соснового бора, в 300 метрах Пашуковское озеро. В 10 минутах езды - колледж, детский сад и школа.
 Цена: от 6 млн руб.



www.voskresenskoe-poselok.ru +7 (495) 363-16-25



Новорижское ш., 38 км от МКАД, «Светлогорье»

Пригород Лондона» - жилой поселок бизнес-класса «Светлогорье», рассчитанный на 350 домовладений. Богатая инфраструктура: школа, сра-комплекс, бассейн, поликлиника, лесопарк.
 Ипотека: Росбанк, Сбербанк. Цена: от 9 млн руб.



www.svetlogorie-poselok.ru +7 (495) 363-16-25



Ярославское ш., 16 км от МКАД, Комплекс поселков

На сегодняшний день поселок экономкласса «Лосиный парк», расположенный в 16 км от МКАД по Ярославскому шоссе, распродан более чем на 90%. Из 643 земельладений в продаже осталось всего 50 участков от 7 до 28 соток без подряда на строительство домов. Минимальная стоимость предложения, в которую включено подведение инженерных коммуникаций - газа, воды, электричества и канализации, составляет 1,5 млн рублей. На участки в поселке «Лосиный парк» получены кадастровые паспорта. Собственники смогут получить документ в местном земельном комитете или его копию в отделе продаж поселка. Первые 335 участков имеют свидетельства на землю. В скором времени документы будут выданы на оставшуюся часть земель.

Большой популярностью пользуется и поселок «Заповедный парк», рассчитанный на 102 земельладения. Здесь за несколько месяцев продано 30 участков по цене от 1,7 млн рублей, в которую также входит стоимость центральных коммуникаций. Высокие продажи объясняются демократичной ценовой политикой, а также благоприятной экологической обстановкой направления: поселок граничит с лесным массивом национального парка «Лосиный остров». Важную роль сыграли также возможность приобрести участок на условиях беспроцентной рассрочки и доступность инфраструктуры: в непосредственной близости от поселка находятся детский сад, фитнес-центр, кинотеатр, аптека, торговые и развлекательные центры.



www.losiniy-park.ru
www.zap-park.ru
www.poselok-losiniy-ostrov.ru

+7 (495) 363-16-25



Дмитровское ш., 25 км от МКАД, «Адмиралъ»

Поселок бизнес-класса на берегу Икшинского водохранилища со своим пляжем, спуском для легкомоторной техники, площадками для волейбола. Участки от 15 соток без подряда. Центральные коммуникации.

Цена: от 4,9 млн руб.



www.admiralposelok.ru + 7(495) 363-55-03



Пятницкое ш., 38 км от МКАД, «Соколово-парк»

Коттеджный поселок «Соколово-парк» раскинулся на высокой поляне, с трех сторон примыкающей к смешанному лесу, в пешей доступности от Истринского водохранилища, в экологически чистом районе Подмосквья. О благоприятной экологической остановке этих мест говорит и обилие представителей животного и растительного мира. Территория поселка площадью 11,6 га разделена на 65 участков от 8,7 до 25 соток. В поселке готовы все центральные коммуникации, внутрипоселковые дороги асфальтированы. «Соколово-парк» огорожен забором. Строгая охрана. Планируется строительство детской и спортивной площадок, магазина, благоустроенной зоны отдыха. Доехать до поселка из Моск^ожно за 40-50 минут еще по трем шоссе: Новорижскому, Волоколамскому или Ленинградскому.

Цена: от 2,2 млн руб.



www.sokolovo-park.ru + 7(495) 363-55-03



Ярославское ш., 29 км от МКАД, «Ново Тишково»

Поселок расположен на высоком берегу реки Ольшанка. Участки от 10 соток возле леса и с выходом к реке. Центральные коммуникации. Поселок огорожен забором, организована круглосуточная охрана.

Цена: от 1,4 млн руб.



www.newtishkovo.ru + 7(495) 363-55-03



Горьковское ш., 5 км от МКАД, Балашиха

Дом 206 м² (с мансардой 306 м²) на участке 11 соток с соснами в охраняемом поселке. Гараж на 2 автомобиля. Участок крайний к лесу. Центральные коммуникации, охранная сигнализация.

Цена: 12,5 млн руб.



www.incom.ru + 7(495) 363-55-03



Новорижское ш., 35 км от МКАД

Уютный каменный дом 204 м² на шикарном лесном участке 50 соток. В 5 минутах ходьбы находится чистое озеро с пляжем. ИЖС. Срочная продажа!

Цена: 21 млн руб.



www.incom.ru + 7(495) 363-55-03



Новорижское ш., 22 км от МКАД, «Обушково»

Участок 12 соток с лесными деревьями в обжитом районе. Возможно увеличение участка. Инженерные сети - газ, свет, вода - в 100 м от участка. Рядом река Беляна.

Цена: 3,3 млн руб.



www.incom.ru + 7(495) 363-55-03



Рублево-Успенское ш., 28 км от МКАД

Готовый коттедж из кирпича 1000 м² на участке 40 соток с корабельными соснами. Роскошный интерьер и элитная мебель. На участке также гостевой дом 228 м² и беседка 100 м².

Цена: 139,5 млн руб.



www.incom.ru + 7(495) 363-55-03



Испания. Апартаменты, бунгало, шале, дуплекс.

Компания «МГСН-служба недвижимости» предлагает Вашему вниманию несколько новых и наиболее популярных объектов от крупнейшего застройщика побережья Испании – Компании Larrosa International.

Цена: от €127 000



mitrohina@mgns-invest.ru

+7(903) 792-64-07



Италия. Порто Ротондо, Villa

Порто Ротондо (Сардиния). Уникальная возможность! В районе виллы Берлускони продается изумительная вилла 450 м², с бассейном и большим парком (6000 м²) в 100 метрах от моря и прямым выходом на самый красивый пляж Порто Ротондо.

Цена: €7.500.000

АН Кортина Sas
agenzia@cortinese.it

(+7) 985 179 61 53
английский/русский

+39-0436-863886
английский/итал.



Болгария. Апартаменты в Созополе

ЖК Lucky Star находится в 200 м от пляжа. Идеальный вариант для круглогодичного и сезонного проживания. Состоит из двух зданий класса «люкс», включает 46 апартаментов и студии. Открытый бассейн, парковка. Квартиры готовы «под ключ». Все с видом на море.

Цены: от €20 000

E-mail: lucky288@abv.bg, Skype: lucky288288

+359886025361



Латвия, г. Рига, таунхаус «Усадьба Берги»

Двухуровневая квартира 96,5 м², дизайнерский проект. Газовое отопление. Терраса 21 м². Гараж на 2 машины. Территория 2500 м². Личный земельный участок 300 м². Юридическое оформление вида на жительство для всей семьи.

Цена: €143 000

af@mbsegroup.com

Александр Федоринов

+7 (926) 526-11-79



Греция, п-ов Халкидики – Афон «Усадьбы Хантзи»

Элитные виллы «Усадьбы Хантзи» ждут своих хозяев. Каждая вилла – это апартаменты «де люкс» с видом на море от 60 до 120 м². Халкидики, несомненно, покорила Вас своим неповторимым очарованием. Иметь виллу в таком прекрасном месте – значит выиграть лотерейный билет. «Усадьба Хантзи» достойная элитная недвижимость в Халкидиках. Входная дверь и оконные рамы из красного дерева меранти. Итальянская система барбекю. Автоматический полив и выключатель света. Резервуар воды 1000 м³. Автономное и муниципальное водоснабжение. Дренажная система. Фундамент «рантье». Дубовые лестницы, двери, итальянская мебель из дуба. Два дубовых гардероба. Облицовка камнем – византийский кирпич ручной работы. Камин облицованный гранитом и туфом. Система отопления и кондиционирования воздуха, спутниковая антенна и система сигнализации. Крытая парковка. Благоустроенная территория.

www.arka.ru

www.9kvartira.ru

Тел.: +7 (495) 627-77-77

АН Триумфальная арка



Хорватия. Южная Далмация, п-ов Пелешац, Оребичи-Станковичи
В поместье капитана Бизар (16 век) продаются дома и квартиры от 75 м² «под ключ». Инфра-фра: бассейн, сауна, зона отдыха, паркинг, кафе, магазин, гостиница для гостей. До пляжа 700 м. Марина для яхт. Круглогодичное обслуживание и охрана. Юридическое, бухгалтерское, сопровождение.

www.bizar.su

**+7(495) 410-1149,
+7-926-910-3070**



Хорватия. Дубровник, Вилла

5 мин. пешком от исторического центра Дубровника, 100 м от моря. Основной дом 690 м², 4 спальни, 3 сан.узла, гостевой дом 95 м², 3 спальни, 2 сан.узла. Бассейн 8x4 метра. 2 террасы с видом на море, общ. площадью 286 м². Интерьер выполнен итальянским дизайнером.

nadezhda-tpp@yandex.ru

+7(985) 410-50-32



Болгария. Поморие, Цар Иван Александър, 6

Здание "Антонина" находится недалеко от больницы и бальнеосанатория, в 150 метрах от пляжа. Дом состоит из четырех жилых этажей, цокольный этаж и два мансардных. Квартиры продаются под ключ и ждут своих будущих владельцев.

«Теоинвест» ЕООД

t.gudjukov@abv.bg
www.teoinvest.com

+359 596 2 29 28;
+359 899 143 540



Испания. Guadalmina Alta-Марбелья

Таунхаус 4 спальни, 3 ванные комнаты, 210 м² и 184 м² сад, рядом поле для гольфа, до пляжа 1,5 км. Комплекс в средиземноморском стиле. Плавательный бассейн, детская площадка. Широкий спектр недвижимости на Коста дель Соль от банков.

www.insulaspain.com
insulaspain@mail.ru

+34658081032
Наталья Кочкина



Индия. Отель «Best Western Peace Valley» 5*

Апартаменты, виллы, земля в новом 5* комплексе на юге Гоа. На территории резиденции расположены бассейны, рестораны, дискотека, спортивный зал, конюшни и пр.

Цены: от €58 000

www.sanatanbuilders.com
resorts@sanatanbuilders.com
sales@sanatanbuilders.com

+91 982-318-14-12
+91 950-330-16-53



Испания. Коста дель, Соль-Марбелья

Квартиры люкс с 2-мя и 3-мя спальнями, 2 парковочных места и кладовая. Рядом с отелем Пуэнте Романо и Пуэрто Банус, недалеко от пляжа.

Широкий спектр недвижимости на Коста дель Соль от банков.

Цена: от €580.000

www.insulaspain.com
insulaspain@mail.ru

+34658081032
Наталья Кочкина



Кипр, Лимассол, Villa S2 - Santana

Вилла является частью престижного проекта на расположенном на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (397м²), выполнена в венецианском архитектурном стиле и построена на участке 500м² с садом. Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море.

Цены: € 5 500 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



Кипр, Лимассол, Villas Project 2

Комплекс вилл, расположен в одном из самых востребованных районов Лимассола, всего в 100м от моря. Средиземноморский стиль, выдержанный в современном исполнении, атмосфера роскоши и эксклюзивности все, это является отличительной чертой этого проекта. В отделке используются материалы самого высокого качества.

Цена: €3 400 000

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



Кипр, Лимассол, Villa E2 - Cecilia

Вилла является частью престижного проекта который расположен на берегу Средиземного моря в культурной столице Кипра Лимассол. Вилла (285м²), выполнена в венецианском архитектурном стиле и готова к сдаче. Построена на участке 317м². Вилла состоит из 5-и просторных спален и каждая из них имеет прямой вид на море.

Цена: €3 400 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



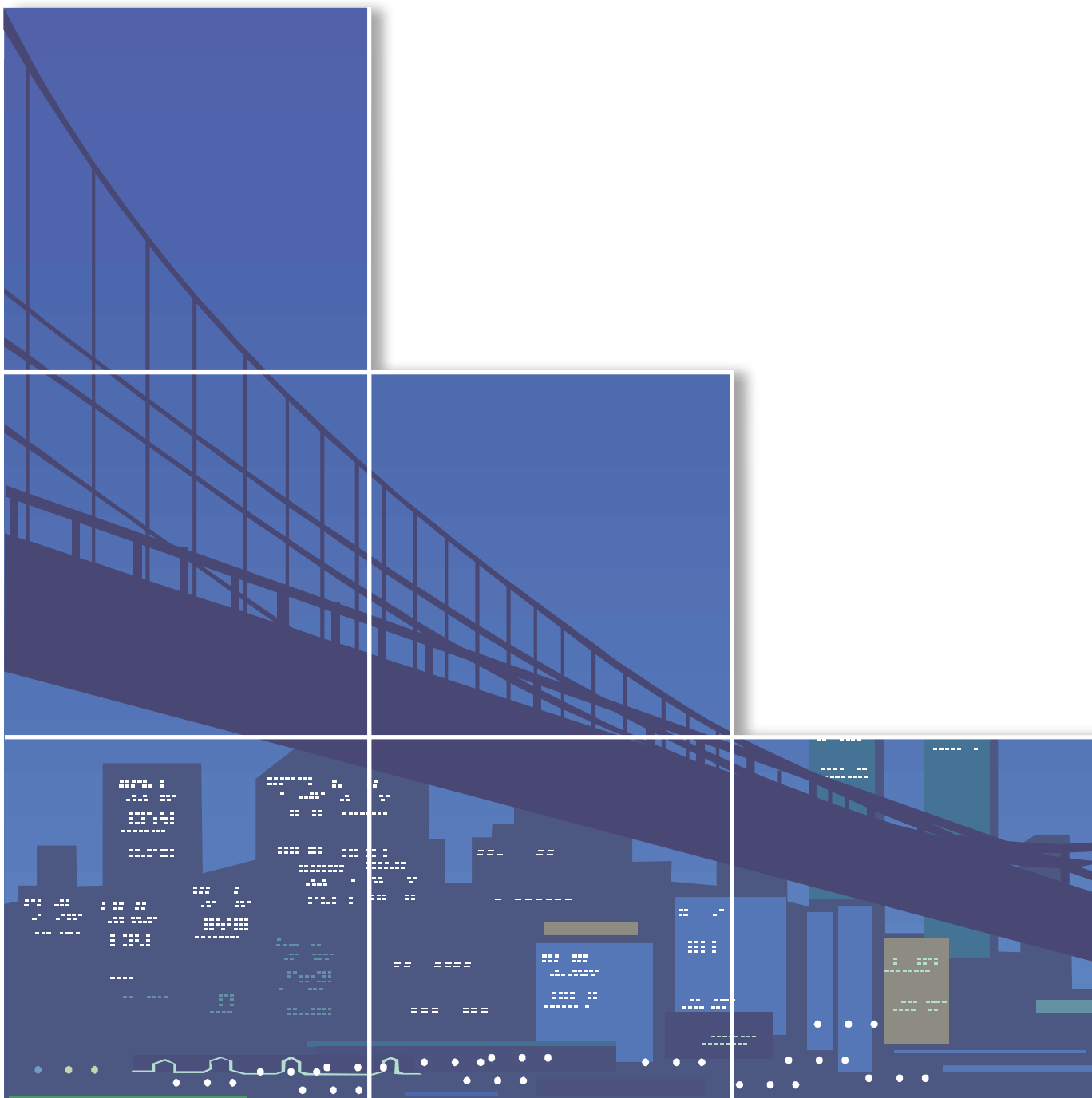
Кипр, Лимассол, Flat W1 - Barbara 1

Апартаменты (118м²) с собственным садом (269.8м²) являются частью престижного проекта на берегу Средиземного моря выполненном в венецианском стиле в культурной столице Кипра Лимассол.

Цена: € 1 100 000 + 15% НДС

buyincyprus@gmail.com

8 10 357 96 570609



ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ИНВЕСТИТОРЫ ИГРАЮТ В ГОРОДА НЕ ПО-ДЕТСКИ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Аналитики в преддверии президентских выборов отметили, что россияне активизировались на зарубежных рынках недвижимости. Примечательно, что после выборов интерес соотечественников к иностранной недвижимости нисколько не угас. Одной из возможных причин эксперты считают ожидание непопулярных мер в области экономики и налоговой политики со стороны российского правительства.

Насколько сегодня выгодно вкладывать в зарубежную недвижимость? Стоит ли непрофессиональному инвестору вообще связываться с этой историей в условиях мировой экономической нестабильности? **ДН** выяснил, где российские и не только капиталы находят свой приют. Мы обратились к опыту ведущих международных и отечественных экспертов в данной сфере. За основу было взято исследование, проведенное крупной международной консалтинговой компанией PricewaterhouseCoopers LLP.

Согласно данным исследования, в 2011 году рейтинг городов, наиболее привлекательных для инвестиций

в жилищное строительство, возглавил Стамбул. Второе и третье места достались Мюнхену и Варшаве соответственно. В топ-10 метрополий для инвестиций в недвижимость вошли Берлин, Стокгольм, Париж, Гамбург, Цюрих, Москва и Лондон. Следует уточнить, что в 2010 году Стамбул в аналогичном рейтинге занимал лишь пятое место, однако опрос экспертов в феврале 2011 года утвердил его в тройке лидеров. С тех пор вот уже два года подряд столица Турции сохраняет за собой перспективную позицию, тогда как Лондон в 2011 году, как отмечается в исследовании, утратил доверие инвесторов и переместился со второго на десятое место.



TS/PhotoBank.ru

В Великобритании нет ограничений на установление размера арендной платы, ее можно повышать на новый арендный период, что позволяет арендодателям диктовать условия арендаторам

Для того чтобы усомниться в компетентности подобных результатов, нет весомых предпосылок. Однако, как известно, взгляд разных людей на одни и те же вещи отличается. Поэтому мы оценили ситуацию в мире со своей колокольни и попросили прокомментировать рейтинг ведущих отечественных экспертов, которые специализируются на зарубежных рынках недвижимости. Несколько забегаая вперед, скажем, что мнения аналитиков по ключевым позициям разошлись. Однако обо всем по порядку.

Лидирующие позиции Стамбула никто не оспаривает, но далеко не все опрошенные эксперты согласны, что деловую столицу Турции можно назвать безусловным лидером по количеству и качеству инвестиций. Город, который когда-то был столицей Византийской

и Османской империй, ныне привлекает инвесторов и девелоперов растущей экономикой и молодостью жителей. «Ежегодно в Стамбул на работу и учебу приезжает порядка 400 тыс. иностранных граждан. Спрос на жилую недвижимость значительно превышает предложение. По прогнозам, к 2023 году население Стамбула возрастет до 15 млн человек, что существенно повлияет на существующий жилой фонд. Выход из этой ситуации — в развитии пригородов Стамбула, таких как, например, Бейликдузу в европейской части города», — рассказывает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова.

На руку инвесторам в стамбульскую недвижимость играет и тот факт, что Турция активно стремится в Евросоюз, в связи с чем совершенствуется законо-

«Многие девелоперы продают огромное количество квартир в лондонских новостройках азиатским инвесторам, которые приобретают квартиры site unseen, то есть даже не приезжая в Лондон»





Еще один немецкий город, попавший в рейтинг PricewaterhouseCoopers LLP и горячо любимый отдельными экспертами, – Берлин. Этот город, по мнению некоторых специалистов, является самой недооцененной с точки зрения стоимости недвижимости европейской столицей. В 2011 году в Берлине был зафиксирован 11%-ный рост средней стоимости недвижимости. Подавляющее большинство (84%) жителей Берлина – арендаторы, что может служить залогом огромного потенциала для развития местного рынка недвижимости

дательство страны. По объемам въездного туризма страна стабильно является одним из лидеров в Европе. Кроме того, компания Standard & Poor признала банковскую систему Турции одной из самых сильных в Восточной Европе. В настоящее время тут стало популярным массовое кредитование: если во время кризиса и речи не шло об ипотеке, то сегодня банки выдают кредиты под 7–9% годовых. К тому же стоимость 1 м² жилой недвижимости в Стамбуле пока еще намного ниже стоимости «квадрата» в других европейских городах, таких как Берлин, Париж, Барселона и Рим.

Совокупность этих факторов формирует очень привлекательную картину для инвестора, который ищет высокие ставки доходности, свойственные восточноевропейским рискованным рынкам, и западноевропейскую стабильность. Стамбул, исторически стоящий на стыке нескольких культур, и сегодня выигрывает благодаря симбиотическому складу. Средняя доходность, которую стоит ожидать инвесторам от турецкой столицы, составляет 6–8% годовых в случае с жилой недвижимостью и 10% — с коммерческой.

Однако управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс предупреждает, что Стамбул как место для инвестиций подходит далеко не всем. По его словам, этот город привлекателен в первую очередь для корпоративных инвесторов, которые инвестируют массово. Частному инвестору не стоит вкладываться в него, так как в Турции отсутствует четкая система пассивного управления бизнесом (когда инвестор приобретает долю в бизнесе, а ведением бизнеса занимается управляющая компания).

«Частному инвестору, — советует Игорь Индриксонс, — лучше выбрать более стабильные города, например, инвестировать в Мюнхен». Мюнхен отличается низким уровнем безработицы. Процент занятости населения в этом городе — один из самых высоких в Германии, поэтому инвесторы, как уверяют эксперты, могут не опасаться простоя жилых или коммерческих помещений. Средняя доходность от аренды жилья в Мюнхене, как и на всех развитых рынках, относительно невысока — обычно не более 5% в годовом исчислении. Тем не менее повысить доходность на собственные вложения реально с помощью привлече-



Процент занятости населения в Мюнхене – один из самых высоких в Германии: инвесторы, как уверяют эксперты, могут не опасаться простоя жилых или коммерческих помещений

ния недорогих ипотечных кредитов, а также благодаря улучшению самих инвестиционных проектов (ремонт, надстройка, другие изменения).

Что касается Варшавы, занявшей в рейтинге третье место, то она, развивая офисный сектор рынка недвижимости, по уверениям специалистов, уже превратилась в финансовый центр Восточной Европы. Показатели доходности недвижимости в польской столице, по данным Игоря Индриксона, примерно такие же, как в Мюнхене: жилая — 5% годовых, коммерческая — 10%.

Однако есть свои тонкости. Руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Людмила Аксененко утверждает, что Варшава, как, впрочем,

и Стамбул, по-прежнему не пользуется популярностью у инвесторов в элитный сегмент. По ее словам, среди наиболее привлекательных регионов для инвестирования в строительство элитной жилой недвижимости лидерство до сих пор удерживают зрелые рынки Швейцарии и Лондона, а также Москвы, где в 2012 году ожидается самый большой рост цен на элитные новостройки (до 20%).

Что касается «аутсайдера» рейтинга — Лондона, то российские эксперты дружно не согласились с мнением западных коллег: наши специалисты уверены, что Лондон был, есть и будет инвестиционным лидером как минимум ближайшие несколько лет. По данным Людмилы Аксененко,



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

**Тел:
+49 176 62588212**

+49 3334 389677

www.anevix.de



Стамбул как место для инвестиций подходит далеко не всем. Этот город привлекателен в первую очередь для корпоративных инвесторов, которые инвестируют массово. Частному инвестору не стоит вкладываться в него, так как в Турции отсутствует четкая система пассивного управления бизнесом (когда инвестор приобретает долю в бизнесе, а ведением бизнеса занимается управляющая компания)

рост количества запросов на приобретение элитной недвижимости в центральном Лондоне за прошлый год составил примерно 20%.

Россияне вернулись на лидирующую позицию по доле покупок среди всех покупок, совершенных иностранцами. В компании Evans отмечают, что в январе-феврале 2012 года интерес к новостройкам Лондона среди наших сограждан возрос почти в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года. «Центральный Лондон продолжает демонстрировать устойчивый рост, новые и отремонтированные квартиры продаются очень быстро. Мы часто сталкиваемся с тем, что клиенты в Москве выбирают какую-то квартиру, а она за три-пять дней, еще до приезда покупателя из России, уходит с рынка. Многие девелоперы продают огромное количество квартир в новостройках азиатским инвесторам, которые приобретают квартиры site unseen, то есть даже не приезжая в Лондон», — рассказывает Анна Левитова.

По ее словам, Лондон вряд ли утратит привлекательность для

иностранных инвесторов, так как ему на руку играет целый ряд условий. Среди них можно выделить местное налоговое законодательство (иностранцы не облагаются налогом на прирост капитала), а также законы, регулирующие отношения арендатора и арендодателя. В Великобритании закон в значительной степени защищает арендодателя (в отличие от большинства стран континентальной Европы, где закон на стороне арендатора).

Существуют механизмы для выселения арендатора-неплательщика в разумные сроки, а также есть шанс отказаться от продолжения арендных отношений после истечения договора или при разумном, оговоренном договором уведомлении. Нет ограничений на установление размера арендной платы, ее можно повышать на новый арендный период, что в случае хорошей рыночной конъюнктуры позволяет арендодателям диктовать условия арендаторам. Другие особенности лондонской жизни также поддерживают арендный спрос и высокий уровень цен: тут много молодых специалистов, большое количество престижных учебных заведений, бурная культурная жизнь.






«К тому же иностранные инвесторы могут не только приобрести недвижимость, но и получить местное, очень недорогое финансирование для своей покупки, — добавляет Анна Левитова. — Проценты по ипотечным кредитам постоянно меняются, и большинство кредитов предлагается с плавающими ставками, но эти ставки для московского заемщика звучат более чем привлекательно — 3,5–4% годовых. Так что говорить о том, что Лондон просел по инвестиционной привлекательности, — большая ошибка».

Целесообразны ли вложения в недвижимость в этом году? Все опрошенные нами эксперты уверяют, что сегодня более правильного решения для сохранения сбережения ни у институциональных, ни у частных инвесторов, пожалуй, нет. Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель считает, что корпоративные и частные инвесторы, которые в 2011 году столкнулись с существенным падением ключевых фондовых рынков и ослаблени-

ем евро, продолжают активно переводить активы из фондового рынка, облигаций и депозитов в недвижимость. Аналогичным образом будут поступать и простые граждане, у которых есть накопления в евро.

Рынкам недвижимости европейских стран с сильнейшими экономиками в 2012 году по-прежнему обеспечен приток инвестиций со стороны местных жителей и зарубежных инвесторов, ищущих тихую гавань, в которой можно переждать беспокойные годы. Так что рынки Германии, Великобритании, Франции, Австрии, Швейцарии в этом году продолжат расти как по уровню средних цен, так и по объемам.

А вот рынкам недвижимости европейских стран, находящихся сегодня в преддефолтном состоянии, ждать хорошего не приходится. В лучшем случае они будут стагнировать, в худшем — продолжат падение. В первую очередь речь идет о Греции, Испании, Италии и Португалии. При этом не исключено, что в 2012 году группа преддефолтных стран пополнится новыми членами. 



Solvex
группа компаний

*Купи недвижимость
в Болгарии
до 31 октября 2012
и получи 3 дня
отдыха за наш счет!*

Огромный выбор
предложений
от застройщиков
без комиссии

Эксклюзивные
предложения
на вторичном рынке

Дома в элитных и
бюджетных комплексах

Квартиры для отдыха или
постоянного проживания
по доступным ценам.

Возможность получения
ипотечных кредитов на
выгодных условиях до 70%
от рыночной стоимости
сроком до 20 лет.

Sproperties
Solvex

Ваш профессиональный
консультант по недвижимости

(495) 956-2427

www.solvexproperties.com
www.solvexa.ru



Нури Катц – президент финансово-консалтинговой компании Apex Capital Partners Corp. – является одним из основателей консалтингового бизнеса по иммиграции в странах СНГ. Родился в 1967 году в Вашингтоне, США, окончил McGill University. Вскоре после своего первого приезда в Москву в 1990 году начал свою консалтинговую деятельность. С тех пор Нури Катц представлял перед иммиграционными службами Канады и других стран тысячи клиентов не только из стран СНГ, но и из других стран.

Его экспертное мнение и профессиональные комментарии не раз цитировали российские и международные средства массовой информации, такие как CNN International, NBC News, Bloomberg, New York Times, РБК, ТВЦ, «Ведомости», «Коммерсант» и многие другие. В 2001 году Нури Катц был приглашен министерством иммиграции Канады в консультационную группу по разработке нового иммиграционного законодательства Канады (Immigration and Refugee Protection Act), которое вступило в силу в 2002 году. Нури Катц является лицензированным членом ICCRC (The Immigration Consultants of Canada Regulatory Council) – Канадского регламентирующего совета иммиграционных консультантов, идентификационный номер консультанта R506612, что позволяет ему быть официальным представителем клиентов перед канадскими иммиграционными органами.

ПОКУПКА ОТКРЫВАЕТ

Сент-Китс и Невис – самое маленькое суверенное государство Нового Света – всего два острова в Карибском море. Это известный туристический рай недалеко от знаменитого курорта миллионеров Сент-Бартс. Однако в отличие от своего статусного соседа Сент-Китс и Невис пока развивает инфраструктуру элитного отдыха и потому целенаправленно привлекает не только VIP-туристов, но и инвесторов-иммигрантов.

Инвесторы-иммигранты — те, кто в обмен на получение гражданства этой страны готов сделать безвозмездный благотворительный взнос в размере от \$250 тыс. либо инвестировать в жилье сумму от \$400 тыс. Один из основных стимулов для иностранцев совершить подобную сделку — визовые бонусы. Гражданство Сент-Китс и Невис оформляется в течение полугода и дает право свободного въезда в Великобританию, Канаду и другие страны Британского содружества, а с недавнего времени — и в страны Шенгенской зоны и ЕС.

Помимо этого предусматривается облегченное получение многолетней визы в США. Очевидно, при таких возможностях сам термин «иммиграция» уже не понимается буквально. В данном случае цель не переезд на ПМЖ в конкретную географическую точку, а оптимизация перемещения через государственные границы третьих стран, по которым рассредоточены финансовые, образовательные, карьерные и имущественные интересы семьи инвестора.

Другим плюсом является преимущество безналоговой зоны. Бизнесмены, которые практикуют безналоговые финансовые стратегии, могут использовать



Сент-Китс и Невис в качестве центра финансовых интересов. Стоит отметить, что в данном государстве стабильная экономическая ситуация последние сто лет, доказательством чего является присутствие в стране Royal Bank of Canada с 1908 года, а также Bank of Nova Scotia с 1982 года. Это не только удобно для текущей деятельности, но и в перспективе делает безопасным и дешевым процесс наследования активов (налог на наследство здесь отсутствует).

Для многих состоятельных российских граждан оптимизация передачи дел родственникам сейчас становится едва ли не главным аргументом для изучения данной темы. Поясняет президент финансово-консалтинговой компании Apex Capital Partners Corp. Нури Катц: «Подобные аспекты мне как гражданину Канады, а также инвестиционному консультанту, помогающему многим клиентам вкладывать средства в различные международные институты последние двадцать лет, дает уверенность, что этот финансовый центр безопасен для сохранения активов любого бизнесмена».

Политика гражданства в обмен на инвестиции проводится правительством Сент-Китс и Невис с 1984 года. Однако

НЕДВИЖИМОСТИ ГРАНИЦЫ



натурализация по этой программе стала особенно востребованной с 2009 года, когда вступило в силу соглашение о безвизовом въезде в страны Евросоюза. Вполне объяснимо, что повышение международного статуса гражданства Сент-Китс и Невис повлекло за собой рост цен на жилье, так что вынужденные вложения стали обещать со временем еще и материальную отдачу.

Кроме того, с 1 января 2012 года был отменен запрет на многократное оформление гражданства на один и тот же объект недвижимости в случае перепродажи его новым собственникам. Это существенно повысило ликвидность объектов, что важно для тех, кто по истечении пяти лет намерен вывести средства с рынка (гражданство сохраняется пожизненно).

Многие американцы, покупающие на Сент-Китс и Невис второй дом, руководствуются исключительно мотивом lifestyle. А такие селебритиз, как Мэттью МакКонахи и Опра Уинфри, проводят там свои отпуска. На остров легко добраться: сюда летают регулярные авиарейсы из Нью-Йорка, Майами, Парижа, Лондона, Амстердама и Мадрида. Так что состоятельные россияне вполне могут

рассматривать недвижимость на острове в качестве «дальней дачи».

Оценив по достоинству выдающиеся природные данные страны и высокое качество реализуемых проектов, большинство иммигрантов сегодня не ограничиваются минимально требуемой суммой вложений и приобретают гораздо более дорогие объекты для семейного отдыха или сдачи в аренду.

Флагманским жилым комплексом острова считается Christophe Harbour с общим объемом инвестиций \$1 млрд, который реализует американский девелопер. Данный проект предусматривает не только возведение жилья, но и обустройство обширных рекреационных зон: гольф-поля на 18 лунок, пятизвездочных отелей, казино, набережной и марины для мегаяхт, аналогов которой нет даже на Сент-Бартс (где, кстати, часто отдыхает владелец нескольких подобных судов Роман Абрамович). Сейчас есть различные варианты приобретения как участков земли под индивидуальную застройку с наилучшим расположением относительно будущей гавани, так и уже готовых к проживанию типовых вилл от Marriott, Four Seasons, Kittitian Hill и других застройщиков.

Apex Capital Partners Corp.

Варианты инвестиций по программам бизнес-иммиграции:



Сент-Китс
и Невис

Приобретение недвижимости на сумму от \$400 тыс.
Пожертвование в Сахарный фонд от \$250 тыс.



Канада

Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму C\$800 тыс.



Болгария

Приобретение беспроцентных государственных облигаций на пять лет на сумму €511 292



США

Инвестиции в региональные центры на сумму от \$500 тыс.

+7(495) 641-37-22
www.apexcap.org



Красивая машина для ГОРОДА и ГОР

АВТОР: Константин БАННИКОВ



Александра Пикуненко широкой аудитории представлять не нужно. Редкий день он не выходит в эфир радиостанции «Эхо Москвы» с рассказами, репортажами, байками, экспертными оценками и просто советами автолюбителям, какую машинку им купить и в какие колеса ее обуь

Народ наш Пикуненко уважает и по-своему величает Сан Санычем. Признание автомобильный мэтр получил не только за компетентность в технических вопросах, но и за талант делать мир колес, моторов и машинных масел глубоко человеческим. Сегодня мы решили поговорить с Александром Пикуненко об автомобилях для путешествий.

» Что такое современный автомобиль для путешествий? Это машина, которая не нуждается в дорогах?

— Современный автомобиль для путешествий — это, прежде всего, автомобиль комфортный: с удобными сиденьями, большим багажником, хорошим климат-контролем. Мне кажется, что вообще мир в последнее время пошел по правиль-

ному пути, переходя на отличные автомобили для хороших дорог и оставляя специальные внедорожники в узкоспециализированных нишах. Все-таки машина должна ездить по дорогам, не уничтожая при этом остатки живой природы. Предположим, заедете вы куда-нибудь на внедорожнике без дороги — вы же обязательно что-нибудь испортите. Или эндемичных лягушек подавите, или уникальную травинку, которая на вечной мерзлоте с эпохи мамонтов росла, потопчете. Зачем? Путешествуйте на нормальных автомобилях. Дорог-то полно!

» Когда я путешествовал на Peugeot Partner Терее в его новой модификации Outdoor, ко мне на стоянках подходили люди, интересовались, что за машина такая. Мне он понравился именно своими



PEUGEOT
MOTION & EMOTION



Новый Peugeot 508. Время качества.

эргономическими «излишествами» — всеми этими ящичками, сеточками, полочками, верхним отсеком над багажником: в него можно попасть из салона через дверцы или опустить его, подойдя к машине снаружи. Именно в комплектации с новой стеклянной панорамной крышей Zenith машина напоминает не автомобиль, а салон какого-то «Боинга».

— Да, компания «Пежо» заметно продвинулась в последнее время, и Partner Tepee — одна из самых удачных машин в их линейке. Автомобили, подобные Peugeot Partner, я называю суперуниверсалами. Они являются наглядным примером, как машины для малого бизнеса эволюционируют в машины для больших путешествий. С таким автомобилем не придется ломать голову над тем, что вы возьмете с собой в дорогу, а что нет: они позволяют брать сразу все, что теоретически способно пригодиться.

Кроме того, в них удобно перевозить собак. Ведь на самом деле мало автомобилей, где собака способна встать в полный рост. А полочки, ящички, потайные места, действительно, превраща-

ют эту машину в «мечту контрабандиста»: благодаря им реально разложить огромное количество ненужных, казалось бы, вещей, которые потом оказываются на самом деле необходимыми.

Очень правильным стало инженерное решение сделать заднюю дверь поднимающейся вверх: так багажник превращается в навес, под которым в дождь можно поставить раскладной столик и стульчик. Способность салона трансформироваться во все стороны и наличие в нем множества розеток — что еще надо для жизни?

При этом важно отметить большую социальную, если не сказать гуманистическую, значимость таких автомобилей. Как только вы становитесь обладателем минивэна или машины типа суперуниверсал — этакого караван-сарая, у вас тут же появляется множество друзей, которые, казалось бы, и думать о вас забыли. Каждую весну они просят им помочь, потому что нужно перевести на дачу мебель и тещу, а каждой осенью им нужно возвращать с дачи тещу и все, что там заготовлено на зиму. ■



НОВЫЙ PEUGEOT 508

www.peugeot.ru Реклама.



ЛАС-ВЕГАС:

азартная стройка среди пустыни

АВТОР: Анна СЕМИНА

Посреди жаркой пустыни в штате Невада раскинулся самый известный в мире оазис. Пульсирующий яркими огнями, он ежегодно притягивает к себе миллионы людей – от любопытных туристов и беспечных игроков до прожженных деляг. Здесь гармонично уживаются египетские пирамиды, Эйфелева башня и статуя Свободы. Все дороги искателей развлечений ведут именно сюда – в удивительный Лас-Вегас.

Когда-то долина Лас-Вегаса действительно была оазисом с изумрудно-зеленой травой: таяние последних ледников насытило эту местность влагой. Около 12 тыс. лет назад здесь безмятежно паслись верблюды и терпеливо выслеживали своих жертв саблезубые тигры. Затем в этом регионе поселились индейцы — южные пайюты. Европейцы сюда пришли значительно позже, и, разумеется, их появление связано с красивой легендой.

» РАЙ ДЛЯ ИГРОКОВ

Торговый караван, который в 1829 году следовал в Лос-Анджелес, сбился с пути. Измученные солнцепекотом люди разбили

лагерь, а несколько добровольцев отправились на поиски воды, и им удалось найти спасительный оазис. Источники, окруженные травой и деревьями, получили название «Лас-Вегас», что в переводе с испанского означает «пойменные луга».

В 1855 году в долину прибыли тридцать мормонов — они купили у индейцев участок земли и основали тут поселок. Но уже через два года, после конфликта между мормонами и правительством США, известного как «Война в Юте», первые поселенцы были изгнаны. В 1861 году Невада отделилась от соседнего штата Юта, а в 1864 году президент страны Авраам Линкольн объ-



В 1950-е в Вегасе сложилась традиция привлекать туристов не только азартными играми, но и концертами звезд. Тут выступали Элвис Пресли, Дин Мартин, Бинг Кросби, Фрэнк Синатра, Гарри Беллафонте

явил ее 36-м штатом страны. Сюда, как и во все заново осваиваемые земли, стали стекаться бродяги и искатели приключений. Судьбоносным стал 1869 год, когда законодательно были разрешены азартные игры. Лас-Вегас стал обрастать игорными залами и салунами.

Днем рождения Лас-Вегаса считается 15 мая 1905 года, когда на торгах было продано 1200 га земель под застройку. Оазисом заинтересовалась компания Union Pacific, которая проектировала железную дорогу от Лос-Анджелеса до Солт-Лейк-Сити. Лас-Вегас должен был стать стоянкой для поездов и главным заправочным пунктом. Активное строительство сопровождалось повсеместной увлеченностью азартными играми, алкоголем и табаком. Там, где шла игра, слышалась свирепая брань,

которая нередко сопровождалась и выстрелами.

Правительство Невады, недовольное падением нравов, в 1909 году запретило азартные игры. Но через два года были разрешены некоторые карточные игры, а в 1915 году владельцам салунов позволили устанавливать игровые автоматы.

В 1931 году недалеко от города началось сооружение плотины на реке Колорадо — всемирно известной дамбы Гувера. Масштабная стройка привлекла рабочих со всей страны — население Лас-Вегаса ощутимо выросло. Вечерами уставшие люди искали развлечений — в городе процветал нелегальный бизнес. Законодатели Невады, не желая упустить огромные прибыли, легализовали азартные игры. А федеральные власти, руководившие строительством дамбы,

Днем рождения Лас-Вегаса считается 15 мая 1905 года, когда на торгах было продано 1200 га земель под застройку. Оазисом заинтересовалась компания Union Pacific, которая проектировала железную дорогу от Лос-Анджелеса до Солт-Лейк-Сити. Лас-Вегас должен был стать стоянкой для поездов и главным заправочным пунктом. Активное строительство сопровождалось повсеместной увлеченностью азартными играми, алкоголем и табаком





Стройка обошлась в баснословные \$6 млн, и в 1946 году великолепный Flamingo распахнул двери для посетителей. Сначала игроки Лас-Вегаса с недоверием отнеслись к чересчур пышному и броскому заведению. Но все изменилось 20 июня 1947 года, когда газеты напечатали сенсационную весть о том, что Красавчик Багси застрелен в собственном доме. Зеваки тут же повалили в Flamingo, чтобы посмотреть, ради чего этот ловкач поставил на кон свою жизнь

Гостиничный магнат Томас Халл из-за поломки автомобиля застрял на трассе. Погуляв по окрестностям, он решил, что в месте с оживленным движением и обилием пустырей обязано появиться игорное заведение

приняли ответные меры по ограничению доступа работников в Вегас.

Через пять лет плотина была достроена, а Лас-Вегас стал первым потребителем дешевой энергии, производимой на новой электростанции. По всему городу зажглись яркие неоновые вывески. В Лас-Вегасе началась эра отелей-казино.

» МАФИЯ КАК ДВИГАТЕЛЬ ПРОГРЕССА

Лас-Вегас разрастался. Постепенно в игорном бизнесе свою нишу стали занимать гостиницы, предлагавшие постояльцам азартные развлечения. В 1932 году был открыт первый такой комплекс — отель-казино Meadows Supper Club. До конца 1930-х годов казино строили в Даунтауне — ныне историческом центре города. Здесь, на из-

вестнейшей улице Фримонт-стрит, было открыто первое казино, были установлены первый телефон, первый лифт, возведено первое высотное здание. Затем строительство сместилось к югу, к автомагистраде № 91, ведущей в Лос-Анджелес. Этот участок магистрали был назван бульваром Лас-Вегас, который теперь известен во всем мире как бульвар Стрип.

У этой улицы тоже есть своя история. Она гласит, что в 1939 году гостиничный магнат Томас Халл, направляясь из Лос-Анджелеса в Даунтаун, из-за поломки автомобиля застрял на трассе на несколько часов. Погуляв по окрестностям, он решил, что в этом месте с оживленным движением и обилием пустырей просто обязано появиться игорное заведение. И в 1941 году Халл



открыл на будущем бульваре Стрип отель-казино El Rancho. Он также первым придумал приглашать для развлечения голливудских звезд.

Не менее важную роль в судьбе города сыграл гангстер Бенджамин Сигел, более известный как Красавчик Багси. В 1945 году Багси добрался до Лас-Вегаса. Он сразу обложил данью владельцев двух гостиниц-казино и приобрел часть третьей. А через некоторое время Багси выкупил участок в 12 км к югу от Даунтауна, где задумал построить самое шикарное казино Вегаса. Он уговорил «компаньонов» вложить \$1 млн в строительство. В последующие месяцы он неоднократно переделывал проект, вытягивая из синдиката все новые средства. В народе говорили, что Багси буквально зарывал деньги в песок.

Стройка обошлась в баснословные \$6 млн, и в 1946 году великолепный Flamingo распахнул двери для посетителей. Сначала игроки Лас-Вегаса с недоверием отнеслись к чересчур пышному и броскому заведению. Но все изменилось 20 июня 1947 года, когда газеты напечатали сенсационную весть о том, что Красавчик Багси застрелен в собственном доме. Зеваки тут же повалили в Flamingo, чтобы посмотреть, ради чего этот ловкач поставил на кон свою жизнь.

Вскоре на улице Стрип появился крупный отель-казино Thunderbird, строительство которого также спонсировала мафия. Организованная преступность быстро оценила потенциал Вегаса. В городе открывались все новые и новые заведения: Sahara, Desert Inn Hotel, Sands Hotel, Fremont, Rivera, Tropicana и другие.

Вечерами уставшие люди искали развлечений – в городе процветал нелегальный бизнес. Законодатели Невады, не желая упускать огромные прибыли, легализовали азартные игры





Когда дамба Гувера была построена, Лас-Вегас стал первым потребителем дешевой энергии, производимой на новой электростанции. В городе зажглись яркие неоновые вывески – началась эра отелей-казино

В 1950-е в Вегасе окончательно сложилась традиция привлекать туристов не только азартными играми, но и концертами звезд. Тут выступали Элвис Пресли, Дин Мартин, Бинг Кросби, Фрэнк Синатра, Гарри Беллафонте. Особой популярностью у звезд пользовалось заведение Moulin Rouge. Кстати, именно в этом отеле впервые сняли запрет на посещение казино чернокожими игроками.

Лас-Вегас предлагал еще одно уникальное зрелище: всего в 100 км к северу от города на полигоне проводились испытания ядерного оружия. «Гриб» взрыва можно было наблюдать прямо из окон отелей. В Вегасе вошли в моду «атомные» коктейли, «атомные» прически и даже «атомные» конкурсы красоты.

Огромное влияние на город оказал эксцентричный американский финансист и продюсер, один из богатейших людей в мире — Говард Хьюз. В ноябре 1966 года он приехал в Лас-Вегас, заняв два верхних этажа в гостинице Desert Inn. Через несколько месяцев Хьюз решил выкупить отель, а затем и другие гостиницы в городе, а также казино, теле- и радиостанции. Именно бла-

годаря Говарду Хьюзу Лас-Вегас перестал восприниматься как город мафии, а превратился во вполне респектабельное место.

» ШОУ ДОЛЖНО ПРОДОЛЖАТЬСЯ

Хотя в 1970-х годах начался бурный рост населения Лас-Вегаса, к концу десятилетия его популярность несколько уменьшилась. Дело в том, что в 1978 году азартные игры были легализованы в штате Нью-Джерси — часть игроков предпочли новые казино Атлантик-Сити. Городу требовались перемены, и в 80-х в Лас-Вегасе началось строительство мегаотелей — огромных гостинично-развлекательных комплексов.

Первой ласточкой стал Mirage, построенный в 1989 году. Комплекс на 3044 номера стал на тот момент самым дорогим отелем мира. Его строительство обошлось в \$630 млн. Сейчас лобби отеля украшает огромный аквариум с 60 разновидностями тропических рыб, в номерах есть ковры и покрывала ручной работы, мраморные ваннные комнаты. Перед комплексом располагаются лагуна площадью более гектара и вулкан.





Вслед за Mirage в Вегасе один за другим открывались новые гигантские отели и казино. Так, в 1990 году появились Rio и стилизованный под замок Excalibur, в 1993-м — MGM Grand, Treasure Island и Luxor, выполненный в виде пирамиды Хеопса. Отель Stratosphere поражает высочайшей обзорной башней города и множеством аттракционов на вершине.

В 1997 году распахнул двери New York, New York Дональда Трампа. На его территории воссозданы копии знаковых небоскребов деловой столицы Америки и статуя Свободы, а опоясывает здание американская горка. В 1998 году заработал Bellagio с самыми большими в мире поющими фонтанами. Через год открылся Paris с мини-копиями Эйфелевой башни и Триумфальной арки и Venetian, где по каналам, устроенным прямо на полу, скользят гондолы.

Со временем Лас-Вегас стал не только столицей игорного бизнеса. В казино и отелях города действуют музеи и картинные галереи. В Bellagio собраны полотна Эль Греко, Дега, Моне, Ван Гога и Пикассо, в Mandalay Bay работает музей вин, в Imperial Palace представлена коллекция автомобильных авторите-

тов, а Venetian может похвастаться музеем восковых фигур мадам Тюссо.

В Лас-Вегасе проводятся бои за звание чемпиона мира среди тяжеловесов, чемпионаты мира по мотокроссу. Здесь же с 1967 года «прописалась» международная выставка потребителей электроники CES. В последние годы в Лас-Вегасе часто гастролируют нью-йоркские труппы, исполняющие популярные бродвейские мюзиклы.

Глобальный экономический кризис не обошел Лас-Вегас стороной. Игорный бизнес здесь, как и во всех Соединенных Штатах, понес большие убытки. В 2010 году их совокупная сумма составила \$3,5 млрд. Но преданные туристы продолжают приезжать в город, даря ему надежду на будущее. Так, в 2011 году Лас-Вегас посетили более 39 млн человек со всего мира. По прогнозам, в этом году город посетят уже 40 млн туристов, что станет для него новым рекордом. Ведь сколько бы плохого ни звучало о «Городе Грехов», сложно найти человека, который не мечтал бы хоть раз в жизни побывать в Лас-Вегасе — мировой столице развлечений.

В 80-х в Лас-Вегасе началось строительство мегаотелей — огромных гостинично-развлекательных комплексов. Первой ласточкой стал Mirage, построенный в 1989 году. Комплекс на 3044 номера стал на тот момент самым дорогим отелем мира. Его строительство обошлось в \$630 млн. Сейчас лобби отеля украшает огромный аквариум с 60 разновидностями тропических рыб, в номерах есть ковры и покрывала ручной работы, мраморные ванные комнаты. Перед комплексом располагаются лагуна площадью более гектара и вулкан

9-я Международная выставка-форум «**ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА**»

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

Москва
Крокус Экспо

13–15
апреля
2012 года



PW
PROPERTYWORLDWIDE

Генеральный
информационный
партнер:



Интернет-партнер:



При поддержке:



Организатор Выставки: **MAKINGBRAND®**



Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

6-7 АПРЕЛЯ 2012

Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

Телефон организатора: +7 495 926 9695

www.PropertyShow.ru

www.aigroup.ru
aigroup



223 8900

www.2238900.ru

БУТОВО ПАРК

ЖИЛОЙ РАЙОН

КВАРТИРЫ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Ипотечные программы



СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России
на осуществление банковских операций
№1481 от 30.08.2010г. +7 (495) 500-55-50 www.sberbank.ru. Реклама.



GALAXY GROUP

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте www.2238900.ru
Застройщик «ООО СТРАЙП+».
Уступка от участника долевого строительства ЗАО «ИнвестСтрой»