

083

ИЮЛЬ-
АВГУСТ 2013

ISSN 1814-1978

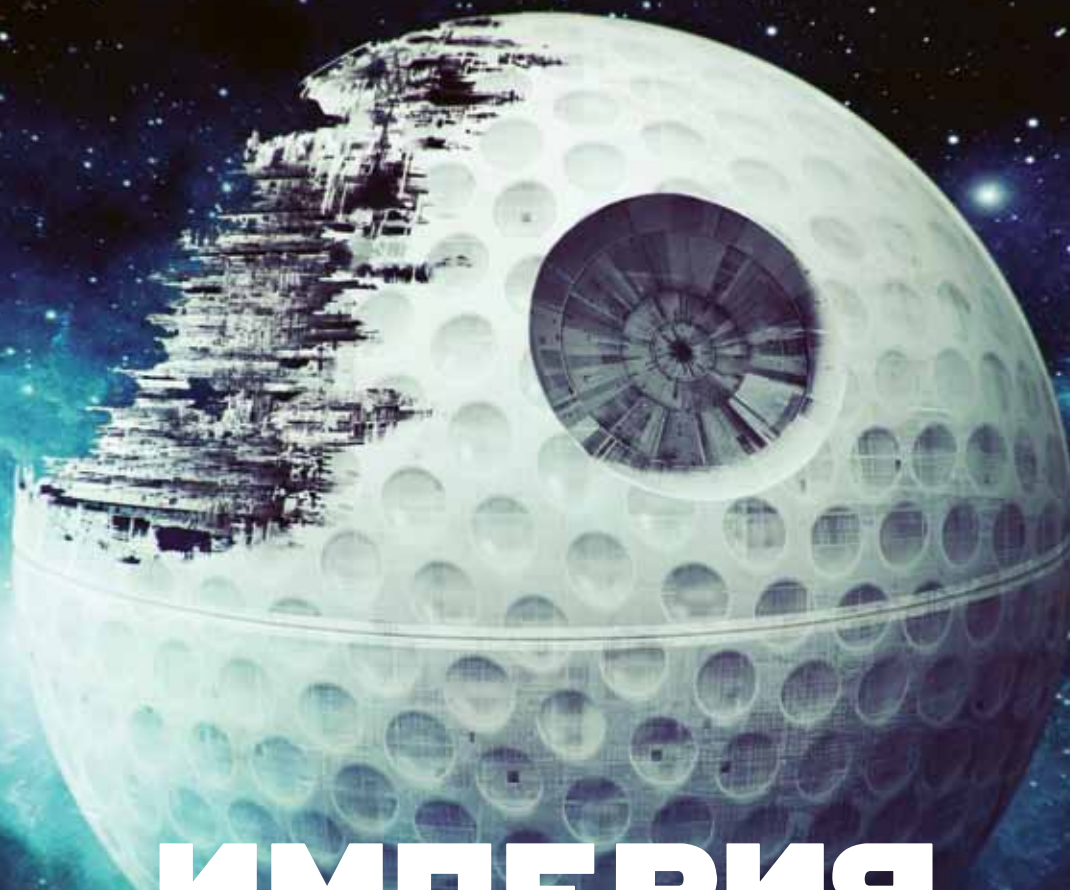


9 771814 197774 >

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



ИМПЕРИЯ ГОЛЬФА

*готова нанести
ответный удар*

стр. 76





НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ

В основе концепции Надмосковья – новый уровень жизни, предлагаемый покупателям квартир в жилых комплексах от TEKTA GROUP. Жилье Надмосковья отличается особым вниманием к выбору местоположения, качеству строительства, оснащению объектов, удобству проживания в домах. Все традиционные преимущества жизни за городом, адекватная цена и продуманные до мелочей безопасность и комфорт поднимают наши дома на уровень Надмосковья.



Да Винчи
жилой комплекс

г. Одинцово



Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Одинцово
Можайское шоссе, вл. 122

Внутренний двор 1.9 га
Полностью свободный
от автомобильного движения

Комплексная безопасность
Охраняемая территория

Развитая инфраструктура
Новая школа, супермаркет, отделение
банка, медицинский центр, ресторан

Двухуровневый подземный паркинг
1100 мест



АРХИМУД
жилой комплекс

г. Сергиев Посад



Адрес офиса продаж:
Московская область,
г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, д. 9а

**Вид на Свято-Троицкую Сергиеву
Лавру**

Охраняемая территория
Комплексная система безопасности

Панорамное остекление
Она от пола до потолка

Уникальная архитектура
Дом строится по индивидуальному проекту

Современная инженерия
Свой котельная на территории дома

(495) 797 49 49

Проектная декларация на www.tekta.com

МОСКОВВЫЕ

НьюТОН
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Мытищи

Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Мытищи
Шараповский пр-д, вл. 2,
3 этаж (ТРК «Красный Кит»)

Лучшее место в городе
500 м до ж/д станции Мытищи

Охраняемая территория
Внутренний двор без машин

Панорамное остекление
Максимальное естественное
освещение квартиры

Индивидуальный архитектурный проект
Вентилируемый фасад

АКВАРЕЛИ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

г. Балашиха

Адрес офиса продаж:
Московская область, г. Балашиха,
проспект Ленина, д. 32А

Огороженная и охраняемая территория
Комплексная система безопасности

Собственный детский сад и школа

Внутренний двор 7,2 га
С детскими и спортивными площадками

Панорамные окна
Максимальная площадь остекления

Свободная планировка
Возможность реализации своего дизайна
квартиры



ROYALHOUSE
ON YAUZA

Жилой комплекс Премиум класса

Royal House on Yauza

С АПАРТ-ОТЕЛЕМ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ
ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РФ

Квартиры площадью
от 55,72 до 174,10 м²

Двухуровневый
подземный паркинг

Удобная транспортная
доступность

Развитая
инфраструктура

Без отделки,
свободная планировка

Близость
к парковым
зонам

Огороженная
охраняемая
территория

Физкультурно-
оздоровительный
комплекс

Ипотека от банков
ВТБ 24,
Газпромбанка



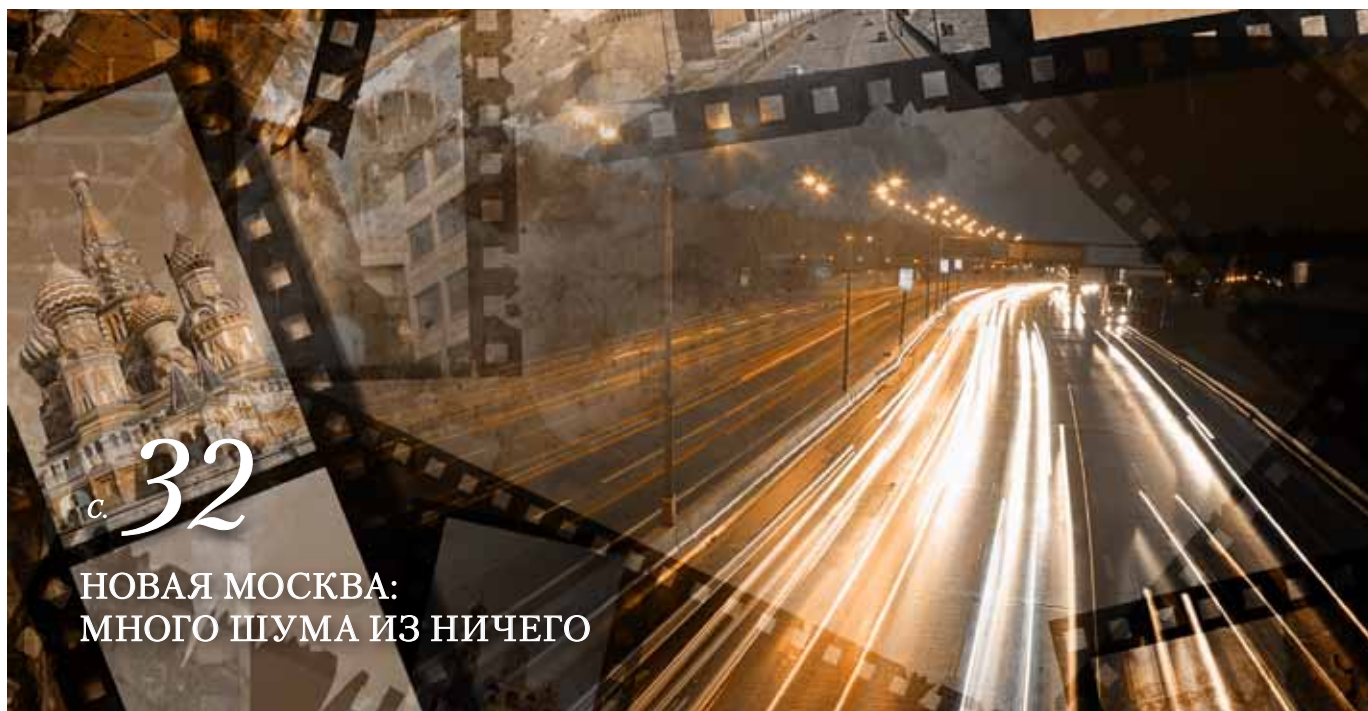
**Строительная компания «Корунд XXI»
продажа квартир и пентхаусов от застройщика**

Москва, ЦАО, Таганский район,
Наставнический пер., вл. 3

Ознакомиться с проектной декларацией
можно на сайте компании www.2112211.ru



Телефон офиса продаж: +7 (965) 211-2-211



с. 32
НОВАЯ МОСКВА:
МНОГО ШУМА ИЗ НИЧЕГО

DN

8 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты

20 Новый тренд — кварталы
для комфортной жизни

Тенденции

22 Спрячь за высоким забором свободу

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

32 Новая Москва: много шума из ничего

Мнение

40 Мы хотим работать на рынке долго

Рынок

44 В Москву, в Москву!

Проекты

52 До свиданья, наш милый инвестор

Великие имена

68 Русские дворцы итальянских кровей

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рейтинг

76 Удар клюшкой по имиджу

Обзор

84 В подмосковных водоемах обнаружено
золото

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

94 К вопросу об умении инвесторов
плюсовать

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

104 Объекты недвижимости на продажу



В олимпийском Сочи все спокойно. В том смысле, что все идет своим чередом: эйфория, разгильдяйство, воровство, посадки и разрезание красной ленточки под ароматизаторы, заглушающие запах вчерашней стройки. Вопрос в том, что будет с олимпийской инфраструктурой потом? Читайте на стр. 52



НОВАЯ КВАРТИРА РАЗБУДИТ ЛУЧШЕ ПОЦЕЛУЯ

Дом из волшебной сказки

Кто из нас не мечтал в детстве о собственном замке? Компания «ДОНСТРОЙ» представляет Вашему вниманию «Соколиный форт» – великолепный дом бизнес-класса. Изящный «готический» стиль архитектуры, дизайнерская отделка интерьеров... «Соколиный форт» – это уникальная возможность пользоваться преимуществами городской инфраструктуры, одновременно наслаждаясь прелестями загородной жизни: свежим воздухом, близостью леса и великолепными видами из окон.

- Квартиры от 44 до 130 кв. м
- На границе лесопарка «Лосиный остров»
- Охраняемая благоустроенная территория
- Двухуровневый подземный паркинг
- Оформление договоров по 214-ФЗ
- Выгодная ипотека от ВТБ24 (ЗАО)

*В этом доме Ваша жизнь действительно
превратится в сказку*

жилой комплекс
**Соколиный
форт**

ДОНСТРОЙ
(495) 925-47-47

www.donstroy.com

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

125040, Москва,
ул. Верхняя, 34, стр. 11
+7 (495) 983-10-64,
+7 (495) 983-10-65

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

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

Корректор

Людмила Ласькова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер

Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

Ольга Боченина
bochenina61@mail.ru

Директор по маркетингу

Вячеслав Сбродов
vs@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

Менеджер рекламного отдела

Кристина Пузунавичюте
kristina@d-n.ru

Координатор рекламного отдела

Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

Тамара Ципурия
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор

Алексей Байдаков

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Анна Кантемирова, Игорь Порхомовский, Ирина Танина.

Из архивов: ДН, Getty Images/TS/Fotobank.ru, Honka, PR-агентства «Правила общения», Sotogrande SA, Stone Hedge, Villagio Estate, «Галс-Девелопмент», ГК «ГРАС», ГК МИЦ, ГК «Мортон», ГК ПЖИ, ГК «Пионер», компании «Дон-Строй Инвест», компании «Сабидом», концерна «Крост», Московского бизнес-клуба, поселка «Папушево», проекта «Ширяевские усадьбы», ФСК «Лидер».

Издание зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 100 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в Московской полиграфической компании «Полстар».

📄 Рекламные материалы

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», запрещается без письменного согласия редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.

*Новый жилой проект
в центре Москвы*



Элитный квартал

СЕМЕЙНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ

На Садовнической, 57

HALS

(495) 725-5555

www.winehouse-hals.ru



КТО САМЫЙ БОЛЬШОЙ ДЕВЕЛОПЕР?

«Дон-Строй Инвест» занял второе место в рейтинге крупнейших девелоперов Москвы, подготовленном компанией Est-a-Tet. Девелоперы оценивались по объему текущего предложения в строящихся и недавно завершенных объектах. С учетом того, что первая строчка рейтинга досталась застройщику масштабного микрорайона экономкласса, можно констатировать, что «Дон-Строй Инвест» на сегодняшний день является лидером рынка в высших сегментах жилья: бизнес, премиум и de luxe.



КЛЮЧИ ОТ «САБИДОМА»

Компания «Сабидом» вручит ключи жителям первой очереди поселка «Николино» в июле 2013 года. Компания «Сабидом», которая является застройщиком и обслуживающей организацией, сдает работы в установленные сроки: поселок «Мисайлово» сдан, поселок «Фестиваль» готов на 70%.

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВОЕННЫХ

В новостройках ЖК «Ультрамарин» и ЖК «Заречная слобода» началась реализация квартир по военной ипотеке. Компания VSN Realty совместно с девелопером ГК «Кортрос» и ОАО АКБ «Связьбанк» предлагает вниманию покупателей специальную ипотечную программу. Благодаря программе военнослужащие получают шанс приобрести квартиру в одной из новостроек на максимально выгодных условиях. Покупателей порадуют не только процентная ставка по кредиту (от 10,5%), но и другие приятные моменты, связанные с процедурой получения ипотеки, к примеру, для рассмотрения заявки на кредит понадобится всего два документа.

ЮЖНОЕ ВИДНОЕ В ЛИДЕРАХ СПРОСА

За полгода ежемесячное количество сделок в микрорайоне Южное Видное увеличилось на 60%. По данным аналитиков компании RDI, с момента вывода микрорайона продажи в нем росли в среднем на 10% в месяц. Это объясняется качеством строительства, привлекательной ценой, высокой стадией готовности домов. Микрорайон Южное Видное является лидером по объему продаж новостроек в Видном.

1,7

— млн м² —

построят до конца года на территории Новой Москвы, из них около 1 млн м² жилых объектов

\$4,63

— млрд —

вложено в коммерческую недвижимость России в I полугодии, 80% инвестиций пришлось на Москву

\$18,9

— млн —

равняется стоимости самой дорогой квартиры в Москве (460 м² в ЖК «Гранатный Палас»)

25

— млн руб. —

собрала платная парковка внутри Бульварного кольца за первый месяц (тариф — 50 руб./час)

150,4

— млн руб. —

составила стоимость памятника федерального значения на ул. Школьной, проданного на первом аукционе

\$330

— млн —

привлекла ГК ПИК в ходе вторичного размещения, выпустив 167,2 млн новых акций



В ИСТОРИЮ НА ВЕЛОСИПЕДАХ

С 20 на 21 июля 2013 года в Москве пройдет 7-я велоночь, которая позволит ведущим ученым и архитекторам рассказать тысячам велосипедистов историю 27 веков жизни в столице – от древнего Дьякова городища до спальных районов. Маршрут 7-й Московской велоночи проложен через Южный и Юго-Западный округа. Рассказчиками станут главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов, ведущий архитектурный фотограф Юрий Пальмин, художник Юрий Альберт и историки Андрей Топычканов и Сергей Никитин. Эксперты расскажут об истоках русской промышленности, вопросах отечественного музееведения и проблемах археологии, о субкультурах рока и джаза в Москве. Яркой темой интеллектуальной ночной велопрогулки, организованной Москультпрогом, в этом году станет 120-летие со дня рождения Владимира Маяковского. В радиоэфире прозвучат стихи в исполнении известных артистов: Игоря Косталевского, Даниила Спиваковского, Константина Хабенского, Анатолия Лобозкого.

ПЕРВЫЙ ОФИСНЫЙ ЦЕНТР В НОВОЙ МОСКВЕ

Первым современным спортивно-деловым центром в Новой Москве станет многофункциональный комплекс на Калужском шоссе. Начало строительства такого масштабного проекта явилось настоящим событием в жизни поселка. Для владельцев жилой недвижимости в ЖК «Дубровка» появление делового центра не пройдет незамеченным. Ведь теперь существуют возможности для ведения бизнеса, при этом не надо выезжать из поселка. Жители по достоинству оценили развитую инфраструктуру рядом с домом. Новый объект сократит финансовые и временные затраты на покупки за пределами области. А фитнес-центр прибавит к числу посетителей еще и любителей спорта. Общая площадь центра 16 тыс. м², пригодная для аренды – 7 тыс. м². Спортивно-офисный центр по праву считается экономически значимым объектом Новой Москвы.



ЖК "Балтийский Квартет"
м. Сходненская, б-р Яна Райниса д. 31
Дом сдан ГК.



ЖК "Заречная Слобода" в г. Ивантеевка:
начало строительства 9 корпуса.
Комфортные условия и доступные цены!



ЖК "Ультрамарин" в Лосино-Петровском
29 км. от МКАД
1-корп. сдан ГК.



ЖК "Весенний" в Подольске
17 км. от МКАД
214 Ф3.



АРТИСТИЧНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Жилой комплекс Public Arts Towers по праву считается одним из знаковых проектов Подмосковья. В связи с повышенным интересом к проекту, который проявляют как клиенты, желающие приобрести квартиры, так и профессионалы рынка недвижимости, концерн «Крост» запустил серию экскурсионных программ. В конце мая такая экскурсия была организована для риэлторов. Гости впечатлила не только работа архитекторов и дизайнеров, но и многоуровневая территория

жилого комплекса. Здесь расположатся великолепный каскад парков, профессиональные теннисные корты, волейбольно-баскетбольные площадки, беговые, велосипедные дорожки и даже ледовый каток. Тема спорта и городского комфорта звучит в Public Arts Towers ярко и современно. Гости смогли своими глазами увидеть произведения великого художника Марио Арлати, созданные в холлах входной группы второго корпуса. В ближайшее время маэстро будет творить картину на фасадах зданий высотой 140 м.



ДОСТУПНАЯ РУБЛЕВКА

На фоне огромного количества предложений готовой и переоцененной недвижимости на Рублево-Успенском шоссе буквально наперечет проекты, которые позволяют приобрести земельные участки без подряда

с подведенными коммуникациями. Среди таких проектов выделяются коттеджные поселки «Папушево», «Европа», «Николина поляна», «Успенский лес», «Отрада». При этом земля без подряда привлекает не только возможностью построить дом под себя, но и ценовой политикой. Стоимость сотки составляет в среднем \$30 тыс. Реально найти и более выгодные предложения, как, например, в коттеджном поселке «Папушево» (24-й км Рублево-Успенского шоссе), где продаются участки площадью от 10 соток по цене от 7 млн руб. (\$17,8 тыс. за сотку).

«ЖЕМЧУЖИНА» СЕРПУХОВА

Группа компаний ПЖИ открыла продажи квартир в ЖК «Жемчужина» (Московская область, г. Серпухов), который возводится в тихом живописном месте с развитой социальной инфраструктурой, в 80 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Жилой комплекс рассчитан на 2 тыс. новоселов – это три монолитно-кирпичных дома переменной этажности (10–14 этажей) со встроенными помещениями, с одно-, двух- и трехкомнатными квартирами площадью от 43,7 до 101,2 м². Комплекс соединяет городской уровень комфорта и преимущества загородной жизни. Строительство и реализация домов осуществляются при финансовой поддержке Сбербанка и в строгом соответствии с 214-ФЗ.



ОТРАДНЫЙ РОСТ ЦЕН

На территории жилого квартала «Отрада» состоялся брифинг, на котором были озвучены результаты продаж. Генеральный директор компании «МИГ-Недвижимость» Сергей Гальский отметил: «Первая очередь комплекса распродана на 85%. В октябре прошлого года мы начинали продажи по 79 тыс. руб. за 1 м², сейчас его средняя цена – 101 тыс. руб. Наше видение дальнейшей динамики стоимости – 130 тыс. руб. за 1 м², то есть беспрецедентный для рынка жилья рост на 30%».



ЭЛИТ



КВАРТАЛ КЛУБНЫХ ДОМОВ

м. ФРУНЗЕНСКАЯ

- Современная авторская архитектура
- Прекрасные виды
- Идеальное место для развития детей



садовые
кварталы



ЭЛИТ



КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ

м. КИТАЙ-ГОРОД

- Дом построен
- Большой двор с садом
- Панорамное остекление



ПРЕМИУМ



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Беспроцентная рассрочка
- Впервые! Квартиры с отделкой (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ



ПРЕМИУМ



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. УНИВЕРСИТЕТ

- Охраняемая территория 15 га
- Собственность
- Подземный паркинг

Шуваловский
P R I M A



(495)

232-08-08

www.magistrat.ru



МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
Услуги по сопровождению
сделок с недвижимостью

ПРАЗДНИК ИВАНА КУПАЛЫ В «ШИРЯЕВСКИХ УСАДЬБАХ»



22 июня для жителей и гостей комплекса таунхаусов «Ширяевские усадьбы» состоялся праздник Ивана-Купалы.

Древний праздник Ивана Купалы принадлежал к числу самых почитаемых, самых важных и самых веселых праздников в году. У славян праздник летнего Солнцеворота был посвящен языческому богу Купало, который после крещения Руси

стал называться Иваном Купалой – в честь Иоанна Крестителя. Гости праздника ознакомились с древними языческими обрядами, связанными с водой, огнем и травами. В программе были купальские игры и забавы (хороводы вокруг костра, сжигание Марены, бросание Коструба в воду, гадание на венках, прыжки через костер, стрельба из лука). Среди гостей были проведены конкурсы, победители которых

получили памятные призы. Центральным актом купальского обряда стало символическое уничтожение ведьмы. В костре сжигались специально изготавливаемые ритуальные предметы – символы купальского обряда: чучело, срубленное и украшенное деревце, пучки веток, цветов, зелени, укрепленные на шесте. Комплекс таунхаусов «Ширяевские усадьбы» возводится в непосредственной близости от леса,

образующего естественную рекреационную зону. Европейский стиль домов и живописный пейзаж создают единство природы и современной экоархитектуры. Таунхаусы расположены у автодороги между Киевским и Калужским шоссе в 6 км от г. Троицк – столицы Новой Москвы, в 20 км на юго-запад от МКАД, в окружении лесов и полей вдоль цепи старинных прудов притока реки Десна. ◉

ДОЛИНА СЕТУНЬ

АЛЫЕ ПАРУСА

ХИТ СЕЗОНА

PREMIUM КЛАСС

в лучших районах Москвы

ПРАВИЛА ЖИЗНИ В СТИЛЕ ПРЕМИУМ

«Долина Сетунь» - стильный и фешенебельный дом в уважаемом районе на Западе Москвы. На пересечении улиц Мосфильмовская и Минская исторически сформировался квартал с высоким статусом: здесь расположились посольства многих стран и элитные жилые комплексы, неподалеку – ведущие ВУЗы страны. Светлые здания «Долины Сетунь» решены в дымчатых тонах, природная красота натурального камня подчеркивается эффектными орнаментами в стиле Art Déco. Из окон открываются потрясающие виды на утопающие в зелени природные пространства, огни Поклонной горы и Университета.

ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

Легендарный жилой комплекс «Алые паруса» - символ роскошной жизни, раскинувшийся непосредственно на берегу Москвы-реки. Здесь всегда царит удивительная атмосфера морского побережья – расслабленная и умиротворяющая, наполненная созерцанием живописных берегов и водной глади. Приятным бонусом к новой квартире становится масштабная и полностью действующая инфраструктура комплекса: спортивный клуб с аквапарком, футбольное поле, яхт-клуб с причалами для частных судов, боулинг, теннисные корты, ресторан, отлаженная система охраны и сервиса и многое другое.

СОЗДАН ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ

18 июня в РИА «Новости» состоялась пресс-конференция по итогам премии «Рекорды рынка недвижимости–2013». Победители премии рассказали журналистам о достижениях, новых трендах рынка и новостях компаний.



Открыл пресс-конференцию Сергей Калинин, президент компании «Галс-Девелопмент», известной на рынке как интеллигентный девелопер: «ЖК «Литератор» стал знаковым для нас, он укрепил позиции компании в сегменте элитного жилья. Высокотехнологичный бизнес-центр SkyLight привлекает арендаторов, которые особенно тщательно выбирают офисные пространства, соответствующие международному уровню комфорта».

Александр Хрусталеv, генеральный директор «НДВ-Недвижимость», отметил, что за прошедший период его компания увеличила количество офисов, сделок и клиентов, достигнув следующих цифр – 36 тыс. сделок в год. Уровень сервиса, качество предоставляемых услуг и доверие потребителей позволили занять компании лидирующие позиции на рынке недвижимости и победить в номинации «Риэлтор № 1».

Марина Резвова, заместитель генерального

директора концерна «Крост», рассказала об объекте-победителе в номинации «Архитектурное решение № 1» – Public Arts Towers – новом инновационном проекте концерна. Объект посвящен Олимпиаде 2014 года – 5 башен, 5 колец, 5 картин. Росписью фасадов и созданием оригинальных входных групп будет заниматься известный итальянский художник-авангардист Марио Арлати. Строительный концерн также заработал звание «Девелопер № 1».

Артем Азизбаев, вице-президент Rose Group, представил публике проект «Микрорайон «В лесу», ставший «Семейным проектом № 1» на рынке недвижимости. Объект находится в 2 км от МКАД по Пятницкому шоссе, он был призван объединить лучшие инфраструктурные решения для создания семейного комфорта.

Наталья Васильченко, заместитель генерального директора «МонАрх-Девелопмент», считает, что ЖК «Мосфильмовский» получил признание

в номинации «Новостройка Москвы № 1» благодаря высоким темпам строительства и хорошему местоположению. Г-жа Васильченко рассказала о будущей географии московских, региональных и международных проектов своей компании.

Девелоперская группа ОПИН, ведущий игрок на рынке загородного строительства, приступила к завоеванию жилого рынка. Наталья Картавцева, заместитель генерального директора компании ОПИН, рассказала о проектах–лауреатах и планах компании по реализации многоквартирного жилья. «Микрорайон Подмосковья № 1» – ЖК Vesna и «Новостройка Подмосковья № 1» – ЖК «Парк Рублево» получили признание не только у авторитетного жюри, профессионалов рынка, но и у покупателей.

«Победа в номинации «Инфраструктура объекта № 1» проекта «9-18. Мытищи» стала главной и уже третьей победой объекта, что является настоящим

признанием рынка. Житейские мелочи формируют спокойствие, а социальные составляющие формируют пространство и комфорт каждого человека, поэтому в нашем проекте мы сделали ставку именно на инфраструктуру», – с гордостью подчеркнула Ольга Вальчук, генеральный директор «Региондевелопмент».

«Далеко, дорого, очень хорошо!» – именно так охарактеризовал КП «EastЛандия» – победителя номинации «Коттеджный поселок № 1» – Дмитрий Гордов, исполнительный директор девелоперской группы «Интегра». «Стратегия компании – создавать свою нишу, в которой конкуренция минимальна, искать своего покупателя», – добавил г-н Гордов.

Малоэтажный формат на примере мкр. «Бутовские аллеи» – победителя в номинации «Малоэтажный комплекс № 1» – представил Денис Бобков, руководитель аналитического центра Est-a-Tet. Продажу более 7 тыс. м² в месяц г-н Бобков объяснил популярностью формата, природными особенностями месторасположения и низким бюджетом покупки.

Спикеры выразили уверенность в том, что в будущем году представят новые объекты, достойные звания «№ 1 на рынке недвижимости». ○

КОМБИНИРОВАННЫЙ ДОМ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

КД 303



4,85 млн.руб.

Дом из кирпича Porotherm и клееного бруса Good Wood

- **Фундамент плитный железобетонный**
- **Окна: двухкамерный стеклопакет (формула 4-10-4-10-4)**
- **Кровля: металлочерепица с полимерным покрытием. Утепление кровли 200 мм.**
- **Крупноформатный керамический блок POROTHERM (1 этаж)**
- **Лестница межэтажная строительная однопролетная, хвоя.**
- **Скрытая разводка системы водоснабжения, канализации. Система отопления.**
- **Брус клееный профилированный стеновой GOOD WOOD (2 этаж)**
- **Каркасные фронтоны, утепление 150мм, обшивка имитацией бруса с внешней стороны.**
- **Скрытая электрическая проводка системы электроснабжения.**

8 (800) 333-11-11

www.gwd.ru

КТО СТАЛ № 1 НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?



7 ИЮНЯ В ЗНАМЕНИТОМ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ GOLDEN PALACE УЖЕ В ЧЕТВЕРТЫЙ РАЗ ПРОШЛА ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ ПРЕСТИЖНОЙ ПРЕМИИ «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ». В ЭТОМ ГОДУ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО УЧАСТНИКОВ – 500 НОМИНАНТОВ.

Интересно, что эта цифра в два раза превышает количество заявок прошлого года. «Такой высокий конкурс за звание «№ 1 на рынке недвижимости» прежде всего идет на пользу покупателю, – говорит Анна Маркина, генеральный директор Московского бизнес-клуба. – Наша премия является актуальной картиной рынка недвижимости, отражающей его тренды. В последние несколько лет бурный рост количества новых объектов в Подмоскowie привел к эффективной конкуренции на рынке недвижимости, заставив застройщиков расширять собственные проекты, вводить новые элементы инфраструктуры, придумывать новые жилищные форматы, делать акцент на архитектуру, колористические решения, четко специализировать объекты, учитывая

социальные потребности будущих жителей. В этом году у нас появились специальные клиентоориентированные номинации: «Инфраструктура объекта № 1», «Семейный проект № 1», «Архитектурное решение № 1», «Малоэтажный комплекс № 1», «Loft-апартаменты № 1» и «Жилой объект Санкт-Петербурга № 1», – добавила Анна Маркина.

Объектом с «Инфраструктурой № 1» стал популярный ЖК «9-18. Мытищи», который завоевал сердца покупателей и профессионалов рынка недвижимости введением квартир-трансформеров, системы закрытой английской школы и, главное, созданием в жилищном комплексе самой богатой инфраструктуры.

Звание «Семейный проект № 1» получил микрорайон «В лесу», представленный компанией Rose Group.

«Создавая эту пространственную среду, мы задавали себе вопросы: «Для кого мы строим?» и «Каковы потребности будущих жителей?», – рассказал на церемонии награждения Артем Азизбаев, вице-президент Rose Group, – бережное отношение к деталям позволило нам сделать качественный объект, который не только соответствует определенным нормам и требованиям, но и формирует особую атмосферу добрососедства и взаимоуважения», – подчеркнул Азизбаев.

«Архитектурным решением № 1» стал один из самых ярких бриллиантов в коллекции строительного концерна «Крост» – ЖК Public Arts Towers, который создавался как настоящий предмет высокого искусства. Лучшим малоэтажным комплексом в 2013 году был признан



микрорайон «Бутовские аллеи» – одна из лучших инвестиций в будущее от компании Est-a-Tet.

В номинации «Премьера года» победу одержал ЖК «Новокошино», ставший громким открытием рынка недвижимости Подмосковья. Гран-при премии получил самый масштабный строящийся микрорайон Москвы – «Царицыно», набрав наибольшее количество голосов в народном голосовании.

В 2013 году отдельной номинацией «Жилой объект Санкт-Петербурга № 1» были представлены лучшие объекты Северной столицы, победителем которой стал ЖК «Премьер Палас» строительной компании Л1.


Звание «Элитный объект № 1» получил аристократичный ЖК «Литератор» от компании «Галс-Девелопмент», кулуарный малоэтажный элитный квартал, расположенный в Хамовниках.

Заветную статуэтку за победу ЖК Vesna в номинации «Микрорайон Подмосковья № 1» унесли с церемонии топ-менеджеры компании ОПИН, предложившие жить по-весеннему будущим маленьким и взрослым жителям. Vesna – комфортное пространство, где жизнь обретает новые краски, а эмоции – свежесть и яркость.

«Новостройка Москвы № 1» – ЖК «Мосфильмовский» от группы компаний «МонАрх» – масштабный проект бизнес-класса в непосредственной близости от МГУ с великолепной экологией, сочетающий оригинальные архитектурные и инфраструктурные решения.

ЖК «Парк Рублево» – авторский проект с атмосферой европейского пригорода, новая экосистема с принципиально иной культурой и средой обитания, по праву завоевавший первое место в номинации «Новостройка Подмосковья № 1».

Бизнес-центр SkyLight побил рекорды в номинации «Объект коммерческой недвижимости № 1». Узнаваемые башни комплекса класса А с собственной инфраструктурой, расположенные на первой линии Ленинградского шоссе, одержали победу над другими коммерческими объектами.

Отдельное внимание заслуживают лучшие компании рынка. Статус «Риэлтор № 1» завоевала компания «НДВ-недвижимость» – настоящий супермаркет недвижимости и лидер рынка новостроек. «Девелопером № 1» был признан легендарный строительный концерн «Крост», компания с двадцатилетней историей, построившая более 500 уникальных объектов международного уровня. 

ПОБЕДИТЕЛЯМИ ПРЕМИИ «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ-2013» СТАЛИ:

1. Победитель Grand Prix (народного голосования) – мкр. «Царицыно» (ГК «Настюша»)
2. Loft-апартаменты № 1 – Clerkenwell house loft-style apartments (KR Properties)
3. Элитный объект № 1 – ЖК «Литератор» («Галс-Девелопмент»)
4. Микрорайон Москвы № 1 – ЖК «Западная Долина» (RDI)
5. Микрорайон Подмосковья № 1 – ЖК Vesna (ОПИН)
6. Новостройка Москвы № 1 – ЖК «Мосфильмовский» (Группа Компаний «МонАрх»)
7. Новостройка Подмосковья № 1 – ЖК «Парк Рублево» (ОПИН)
8. Коттеджный поселок № 1 – КП «EastЛандия» (Девелоперская группа «Интегра»)
9. Объект коммерческой недвижимости № 1 – SkyLight («Галс-Девелопмент»)
10. Жилой объект Санкт-Петербурга № 1 – ЖК «Премьер Палас» (Л1)
11. Зарубежный объект № 1 – Wadigi Island («Романенко и Партнеры»)
12. Малоэтажный комплекс № 1 – мкр. «Бутовские аллеи» (Est-a-Tet)
13. Инфраструктура объекта № 1 – ЖК «9-18. Мытищи» («Региондевелопмент»)
14. Архитектурное решение № 1 – Public Arts Towers (ПСФ «Крост»)
15. Семейный проект № 1 – микрорайон «В лесу» (Rose Group)
16. Премьера года – ЖК «Новокошино» (ГК «Эксперт»)
17. Выбор покупателя – «Валь д'Эмероль» (ГК «Глубина»)
18. Рекорд самой низкой цены м² – КП «Новорижский Оазис» (GOOD WOOD development)
19. Девелопер № 1 – ПСФ «Крост»
20. Персона № 1 – Владимир Александрович Воронин, президент корпорации ФСК «Лидер»
21. Риэлтор № 1 – «НДВ-Недвижимость»
22. «Золотое бревно» – «Экспериментальный музыкальный проект».



URBAN AWARDS 2013

5 ЛЕТ

Ежегодная премия в области жилой городской недвижимости

Организатор

URBANUS
.RU КВАРТИРНЫЕ
МЕТРЫ

Генеральный
партнер



Независимый
консультант



Официальный
спонсор



Принимаем заявки
до 14 сентября

www.Urbanawards.ru

Партнер номинации
«Архитектор года»



Партнер номинации
«Жилой комплекс
с лучшей архитектурой»



Партнер номинации
«Персона Года»



Партнер номинации
«Жилой комплекс года комфорт-класс»
Москва

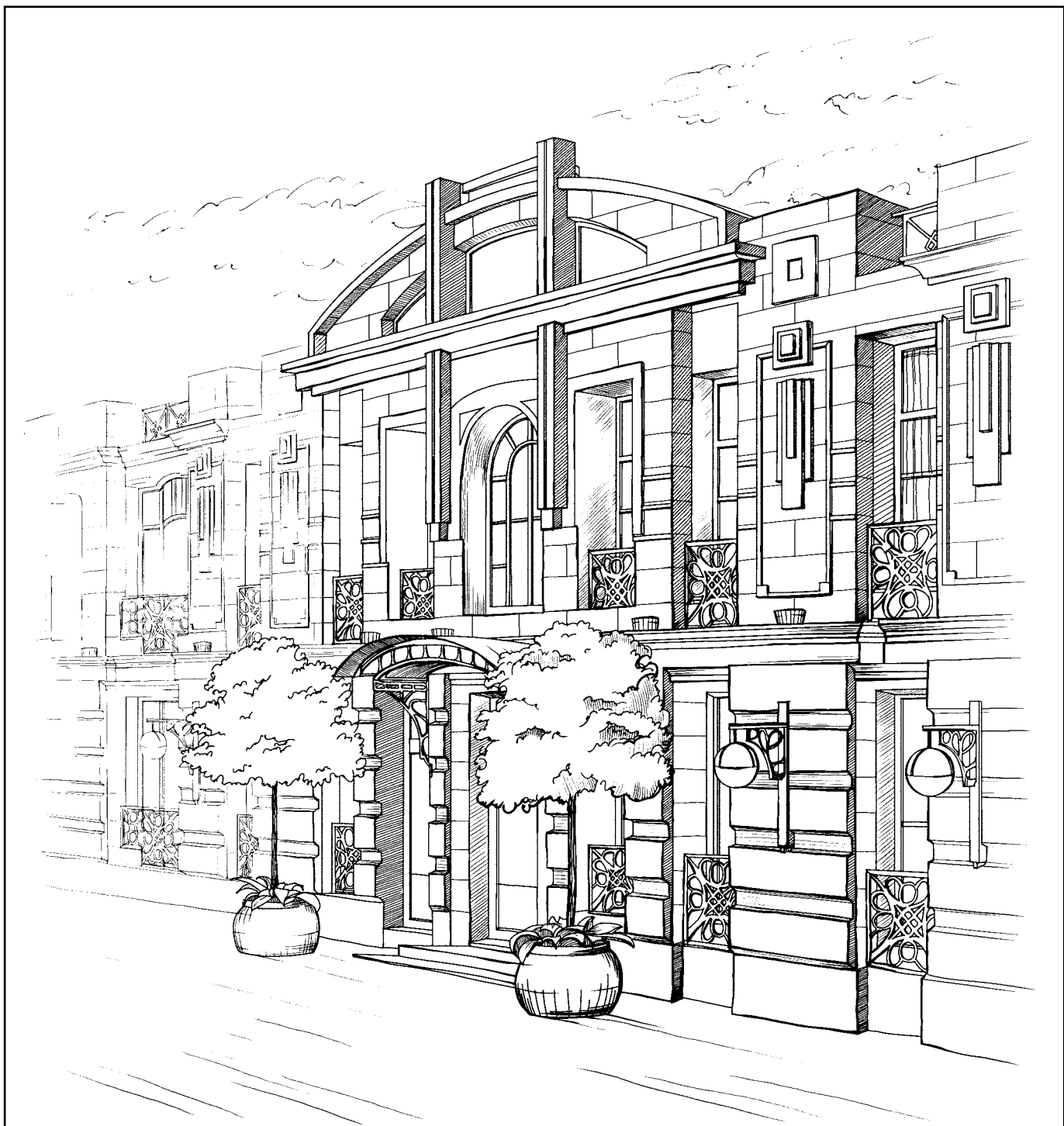


Партнер номинации
«Девелопер Года»



Партнер номинации
«Лучший строящийся объект»





EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



НОВЫЙ ТРЕНД – КВАРТАЛЫ ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ

РОССИЙСКАЯ СТОЛИЦА ВХОДИТ В ДЕСЯТКУ САМЫХ ДОРОГИХ ГОРОДОВ ПО СТОИМОСТИ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НЕСМОТРИ НА ОГРАНИЧЕНИЯ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭТОТ СЕГМЕНТ ПРОДОЛЖАЕТ АКТИВНО РАЗВИВАТЬСЯ. ПОЯВЛЕНИЯ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В ЦАО СТОИТ ОЖИДАТЬ В РАМКАХ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ.

Приспособление зданий для современного использования – один из ведущих трендов крупных мегаполисов, много удачных примеров редевелопмента можно наблюдать в европейских столицах. На столичном рынке редевелопментом промзон активно занимается «Галс-Девелопмент».

Несмотря на трудоемкость таких проектов и затраты, связанные с выводом предприятия, сносом старых зданий, очисткой земли и территории, все больше и больше застройщиков обращают внимание на такие объекты. Редевелопмент промышленных зон всегда отличается нестандартными решениями. Ведь необходимо не только вывести предприятие с занимаемой территории, но и тщательно продумать новую концепцию того объекта, который

предполагается строить, грамотно вписать его в окружающий ландшафт. Поэтому застройщик, принимающий решение о редевелопменте промзоны, должен иметь достаточно серьезное финансовое обеспечение, креативный потенциал и возможность для реализации нестандартных проектов, а также четкое понимание концепции и перспектив развития проекта.

Одним из важных моментов при возведении элитных объектов на месте бывших промзон является использование комплексной застройки. Преимуществами такого рода застройки является единая архитектурная концепция, а также закрытая территория и обширная инфраструктура. Удачными примерами реализации квартальной застройки являются проекты «Галс-Девелопмент» – «Литератор.» и Wine

House. Современные элитные кварталы объединяют в себе передовые технологии строительства и планирования территории, а также продуманное функциональное пространство, предназначенное для комфортной жизни с семьей.

Развитие новых территорий несет в себе преимущества для города. Прежде всего, реконструкция промзон на территории города улучшает облик Москвы. Также в рамках подобных проектов застройщики стремятся максимально эффективно разработать концепции развития территорий, вследствие чего появляются новые социальные и досуговые объекты. Повинуясь модернизации, окружающие территории развиваются, подстраиваются под новые стандарты и формируют новую среду обитания.

Элитный квартал Wine House, признанный главным архитектором Москвы как удачный проект квартальной застройки района, расположится на территории бывшего винного завода Товарищества Петра Смирнова. Wine House – это комплекс клубных домов, композиционной жемчужиной которого является здание XIX века, в котором будут расположены luxury лофт-апартаменты площадью от 48 до 135 м² с высотой потолков от 3,7 м. Апартаменты представляют собой искусный синтез творческой свободы архитектурного стиля лофт и роскошной жизни уровня luxury.

Узнаваемые бутылки из синего стекла Товарищества Петра Смирнова стали своего рода символом эпохи. Эта нить истории протянулась и до наших дней – во внешнее оформление квартала Wine House и в интерьеры апартаментов деликатно включены различные оттенки синего цвета. Такое визуальное воплощение исторической преемственности стало еще одной изюминкой уникального жилого пространства luxury лофт-апартаментов элитного квартала Wine House.

В рамках реализации проекта будет бережно отреставрировано историческое здание общей площадью около 5,5 тыс. м², восстановлены исторические фасады из красного кирпича и проведена реновация конструктивных элементов здания. Также в рамках проекта предполагается строительство новых малоэтажных клубных домов общей площадью около 54 тыс. м², включая подземное пространство около 25 тыс. м². Элитный квартал окружен памятниками архитектуры и достопримечательностями Москвы. На территории квартала будут расположены подземный паркинг, ресторан, кафе, фитнес-клуб и обустроенный внутренний дворик. Разработкой архитектурной концепции проекта занимаются ведущие бюро России, имеющие значительный опыт в реализации элитных проектов, среди них «СПЕЕЧН Чобан & Кузнецов» и ТПО «Резерв». ●



На сегодняшний день на месте бывших промышленных зон в ЦАО реализуется 5 проектов элитного жилья на общей площади почти 19 га. Почти все из заявленных объектов выйдут на рынок в 2015–2016 годах



СПРАВКА:

Элитный квартал Wine House
Местоположение: Замоскворечье, Садовническая улица, вл. 57
Всего квартир: 160
Всего апартаментов: 41
Площадь, м²: 62–227
Количество машиномест: 420
Девелопер: «Галс-Девелопмент»
Готовность: сдача в эксплуатацию реконструируемого здания – 2014 г., нового – 2016 г.

Элитный квартал Wine House находится на Садовнической улице, одной из самых умиротворенных улиц Замоскворечья. Комплекс клубных домов с живописными террасами признан главным архитектором Москвы как удачный проект квартальной застройки района. Современные клубные дома обрамляют композиционную жемчужину квартала – здание XIX века, некогда принадлежавшее Петру Арсеньевичу Смирнову.

ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРИМЕРЫ

Квартал CityLife, Милан, Италия

Строительство ведется на месте бывшего выставочного комплекса Fiera Milano. Проект превратил самую большую промзону в самую зеленую территорию города. Его территория 36 га полностью закрыта для автотранспорта. Почти половину наземной территории займет обширная парковая зона с садами и бульварами. Для этого проекта были приглашены титаны современной архитектуры Заха Хадид, Даниэль Либекинд и Арата Исодзакки.

Комплекс Riverlight, Лондон, Англия

Жилой комплекс на набережной Темзы в районе Батерси (Battersea). Строится на месте бывшей промзоны. Комплекс станет последним масштабным проектом на реке в центральной части Лондона, где фактически не осталось места для крупных новостроек. Комплекс будет состоять из 6 жилых зданий на 750 квартир.

СПРЯЧЬ ЗА ВЫСОКИМ ЗАБОРОМ СВОБОДУ

АВТОР:
Ольга Калантарова

В АРХИТЕКТУРНЫХ БЮРО ОЧЕНЬ ВОСТРЕБОВАННОЙ УСЛУГОЙ СТАЛА РЕНОВАЦИЯ ЭЛИТНЫХ ПОСТРОЕК ПЯТИ-ДЕСЯТИЛЕТНЕЙ ДАВНОСТИ. ДИЗАЙНЕРЫ ЛОМАЮТ ГОЛОВУ, КАК ОБЛАГОРОДИТЬ КАМНЕМ, ДЕРЕВОМ И ДОРОГИМИ КРОВЕЛЬНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ КИРПИЧНЫЕ ЗАМКИ («КРАСНО-КОРИЧНЕВЫЕ УБОЖЕСТВА», ПО МЕТКОМУ ВЫРАЖЕНИЮ ОДНОГО ИЗ АРХИТЕКТОРОВ). ДЕЛО НЕ ТОЛЬКО В ТОМ, ЧТО ИХ СОБСТВЕННИКИ РАЗВИЛИ ЧУВСТВО ПРЕКРАСНОГО, ПУТЕШЕСТВУЯ ПО ТОСКАНЕ И СУРРЕЮ. РЕНОВАЦИЯ СВЯЗАНА С ПРОДАЖЕЙ.

Попытка придать товарный вид неликвиду помогает вернуть хоть что-то из вложенного в башенки и эркеры либо означает эстетический компромисс покупателя: новый владелец закрыл глаза на внешность дома, поскольку купил его по цене участка, и теперь маскирует безвкусицу. Изменение моды, стандартов, стереотипов создает движение на рынке. А «загородка» в целом переживает не лучшие времена. Отдельные неудачно стартовавшие проекты стоят по три–четыре года. Да и на вторичном рынке продавцы вынуждены корректировать первоначальные ожидания порой на 40–50 % в сторону уменьшения.

Но есть новостройки премиум-класса, которые даже в непростой период полностью распродавались за полгода, а также ветхие дачи в поселках со старыми коммуникациями, которые были реализованы по запредельной цене. Что изменилось в умах и настроениях покупателей, особенно состоятельных, за последние два-три года?

МЕНЬШЕ, ДА ЛУЧШЕ

Покупатели стали уплотняться в смысле квадратных метров, и это именно массовое явление. Многие собственники, построившие особняки площадью от 1 тыс. м², в свое время надеялись, что в них будут жить несколько поколений семьи, но теперь отказываются от подобных иллюзий. Выросшие дети если и не осели в Лондоне, то готовы поселиться максимум в отдельном доме поблизости. Родители используют три-четыре комнаты, дом давит на них пустотой, и потому очень востребованы особняки до 350–500 м² в ценовой нише \$2,5–5 млн.

Гигантомания незаметно уступила место рациональности и европейскому умению считать расходы. Не потому, что денег мало или жалко, а просто теперь комильфо быть человеком разумным. Россияне психологически взрослеют и больше не утверждают через бессмысленный внешний размах. Если раньше покупателем

часто двигало соображение: «Может, сразу взять гектар? Много не мало», то теперь психология поменялась: «А зачем мне гектар?»

Участки 1–5 га и особняки площадью 1–2 тыс. м² пользуются спросом в основном только в верхней части элитного сегмента (от \$10 млн). Прочие покупатели загородной «элитки» предпочитают размеру близость к Москве и хорошую инфраструктуру. Особенно если дети вышли из младенческого возраста, и актуален вопрос их поездок в школу. За 20 лет развития рынка за городом до сих пор не появилось реальных альтернатив престижным школам Москвы. Поэтому, например, на Рублево-Успенском направлении семьи пытаются переехать

«У меня участок 50 соток, забор высотой 3 м, ребенок скоро разучится общаться», – это цитата клиента, решившего сменить частную усадьбу на коттедж в поселке с досуговой инфраструктурой



с 20-го на 5 км, максимум до 12-го км от МКАД, поскольку дальше шоссе часто перекрывают. По этой причине в свое время отличился проект «Раздоры» компании Millhouse: небольшие, по 15–20 соток, участки в 5 км от МКАД были распроданы за считанные месяцы.

Минувшей весной на поведении потребителей в элитном сегменте сказалось анонсированная Минфином новая система расчета налога на недвижимость для физических лиц. По словам управляющего партнера агентства элитной недвижимости Soho Estate Елены Перваковой,



Россияне больше не утверждают через внешний размах. Раньше покупателем двигало соображение: «Может, взять гектар?», теперь психология поменялась: «А зачем мне гектар?»

многие клиенты оперативно скорректировали бюджеты: если год назад человек искал дом за \$10–15 млн, то сегодня тот же покупатель пытается уложиться в \$5–7 млн. Люди учитывают тот факт, что через несколько лет 300 млн руб. кадастровой стоимости на человека станут критической планкой, хотя конкретные сроки нововведения пока не утверждены.

ТЯГА К ОБЩЕНИЮ

С появлением большого числа организованных коттеджных поселков в премиум-сегменте на Рублево-Успенском, Новорижском и Минском направлениях для критической массы покупателей устарела не только архитектура, но и стандарты жизни и поведения недавней эпохи гламура, не говоря уж про лихие 90-е. Изменилось чувство личного пространства и пропорций. Своя большая частная территория не нужна потому, что остро осознана потребность в территории общей.

Из опыта зарубежных поездок пришло понимание, что даже 5 га и прогулки в одиночестве никогда не заменят 20 га безопасного публичного парка, особенно для маленьких детей, которым необходимо хоть где-то почувствовать

Пришло понимание, что даже 5 га и прогулки в одиночестве никогда не заменят 20 га безопасного публичного парка, особенно для маленьких детей

вкус свободы. «У меня участок 50 соток, забор высотой 3 м, ребенок скоро разучится общаться», – это цитата реального клиента, решившего сменить частную усадьбу на коттедж в поселке с досуговой инфраструктурой и централизованной охраной.

Девелоперы эту потребность давно просчитали и удовлетворяют. По словам коммерческого директора компании Villagio Estate Павла Трейваса, если в элитных проектах десятилетней давности общественные зоны занимали 15 % общей территории, то сейчас этот показатель вырос до 40 % и более. «В нашем поселке Millennium Park площадь застройки составляет порядка 400 тыс. м², при этом рекреации (парковые ансамбли, дизайнерские сады, прогулочные зоны) занимают около 40 га. В проекте «Гринфилд» на каждый

дом приходится около 0,5 га частной и общественной территории».

В тепличных социальных условиях выясняется, что для уединения состоятельному человеку нужен весьма скромный объем пространства. По словам Елены Перваковой из Soho Estate, ранее минимальная нарезка в поселках этого сегмента составляла 30–50 соток, теперь совершенно нормальным считается предлагать участки по 10–15 соток при условии хорошей инфраструктурной составляющей. В этом смысле поселки «Довилль» и «Трувилль» на Минском шоссе – яркие примеры того, как дом со скромным участком 10 соток за немалую сумму \$3 млн находит своего покупателя.

Конечно, всегда будет спрос на участки 2–5 га, но теперь это товар для относительно узкой прослойки ценителей. Наибольшим спросом пользуются земельные участки без подряда на строительство в полностью (прирезка) или частично построенных коттеджных поселках. Например, в упомянутых «Раздорах» сотка продается по цене \$70–90 тыс.

Состоятельные люди в целом стали более открыты к общению, расслаблены, они готовы не только к бытовым, но и к дружеским контактам с соседями. Заборы не выше 40 см распространились повсеместно. Составляя текст рекламы для нашего журнала, один из застройщиков в сегменте de luxe попросил удалить словосочетание «открытые пространства»: «Клиентам не нравится, когда между домами слишком большие расстояния. Это создает ощущение нежилого места».

Косвенным свидетельством изменений в умах является и то, что собственники жилья в верхней ценовой и качественной категории активно и не без удовольствия участвуют в деятельности ТСЖ, закупке снегоуборочной техники и прочих делах на ниве благоустройства. Пожив в стародачном месте с неорганизованной застройкой на той же Рублевке (не говоря уже о шанхае в прилегающих деревнях), когда невозможно договориться о совместном ремонте дороги, люди стали ценить сходство менталитета и формат централизованно застроенного анклава.

Безопасность по-прежнему остается фетишем, и в ближайшее десятилетие расслабляться домовладельцам точно не придется. Однако, с точки зрения богатых людей, идея автономного проживания за забором становится анахронизмом, и искушение перебраться из личной крепости в городок с внешней профессиональной охраной в данный момент велико. Случай,

когда собственники разрозненных участков объединяются с целью совместного решения проблем безопасности, еще редки, хотя тенденция намечается («Шульгино-4»).

В целом только проживание в коттеджном поселке позволяет решать этот вопрос комплексно и эффективно. Минимальные требования: КПП, круглосуточное патрулирование территории и охрана дома. В сегменте de luxe служба охраны занимается широким кругом задач: организацией охраны внутри объекта и пропускного режима, использованием технических средств (мониторинг, телеметрия, тревожная кнопка), личной охраной, сопровождением грузов, индивидуальной охраной коттеджа с помощью средств охранно-пожарной сигнализации, подключенных к центральной станции мониторинга с прибытием группы быстрого реагирования.

Состоятельные люди в целом стали более открыты к общению, расслаблены, они готовы не только к бытовым, но и к дружеским контактам с соседями





Всегда будет спрос на участки 2–5 га, но теперь это товар для узкой прослойки ценителей. Спросом пользуются участки без подряда на строительство в полностью или частично построенных поселках

ДОМ, ДОРОГА, ЛЕС ГУСТОЙ

Что касается направлений, то с запуском разнообразных объектов инфраструктуры на Новой Риге оно стало соревноваться с Рублевкой в одной весовой категории с точки зрения престижа. Многие переезжают сюда, чтобы повысить комфорт проживания без потерь в статусе. Направления достигли некоего баланса достоинств и недостатков, у каждого есть свои преданные поклонники, появилась категория людей с запросами от 1 га и большими бюджетами, которые принципиально не хотят в Жуковку и Барвиху.

Причина в том, что, за исключением нескольких первых поселков («Урожай» и т. п.), ландшафт Новой Риги формировали все-таки девелоперы. За счет таких эстетически и социально однородных проектов, как «Резиденции Бенилюкс», «Павлово», Millenium Park, сам бренд «Новая Рига» воспринимается как нечто современное, европейское, новое, что многих покупателей и привлекает. Из-за наличия места под застройку здесь в продаже априори больше проектов, так что по объему продаж элитных новостроек Новая Рига является безусловным лидером. По данным

компании Villagio Estate, доля этого направления составляет около 40 % сделок в первичном сегменте домовладений класса премиум и de luxe. Например, в апреле продажи на Новой Риге выросли примерно на 20 %.

Главное богатство Рублевки – это лес, именно по этой причине здесь столь востребованы старые дачные поселки (новые лесные земледельческие участки под возведение поселков практически не выделяются, особенно в ближних районах). А вот на Новорижском шоссе близ Москвы лесных массивов мало, в основном поля.

Проектов с выходом к лесу единицы, и они достаточно дороги. Например, купить лесной участок из вторых рук в проекте «Никольская слобода» (9 км Новорижского шоссе) можно по цене \$70–85 тыс./сотка, в то время как участки в поле реализуются по \$50–60 тыс./сотка. Но Новая Рига славится грандиозными прорывами в области ландшафтного дизайна, реализация которых в стародачных местах просто невозможна. А современная трасса позволяет здесь успешно продавать элитные коттеджи вплоть до 25 км от МКАД, в то время как на Рублевке предельно желаемой дальностью является Усово (12 км).

Новая Рига славится грандиозными прорывами в области ландшафтного дизайна, реализация которых в стародачных местах просто невозможна



С радикальным улучшением транспортной ситуации Минское шоссе в радиусе до 15 км также становится конкурентоспособным в высшем ценовом сегменте. Центром притяжения исторически было Переделкино – музей под открытым небом с шикарными соснами, историей, старыми коммуникациями и фантастическими ценами (даже в разгар финансового кризиса покупатели без раздумий отдавали \$75 тыс. за сотку). На Минке имеются вполне комфортабельные и престижные альтернативы старому поселку писателей: те же «Довиль» и «Трувиль» на ландшафтной

территории бывших пансионатов, «Грибово de luxe», «Стольное» в самом Переделкине. Мифологии меньше, но атмосфера – как на дачной Рублевке в прежние времена.

Пользуются спросом и отдельные элитные проекты в 15-километровой зоне от МКАД по Калужскому, Можайскому и Киевскому направлениям (с поправкой на активность авиатранспорта в конкретном районе). А вот некоторые элитные проекты по Дмитровке, единственным плюсом которых была близость к спортивной инфраструктуре, ожиданий не оправдали и продаются с трудом.

Что же, по наблюдению риэлторов, является уверенным неликвидом на рынке, где ситуацию определяет покупатель? Представитель Soho Estate Елена Первакова полагает, что им чаще всего становятся дома на стадии коробки, которые возможно реализовать лишь по цене земли. Покупатель психологически западает либо на характеристики участка, либо на готовый к новоселью дом, а вот на его голый остов – увы. Раньше недостроенные дома спокойно приобретали инвесторы, но в нынешней рыночной ситуации этот мотив совершенно не актуален.

Главное богатство Рублевки — это лес, именно по этой причине здесь так востребованы старые дачные поселки (новые лесные земли под возведение поселков практически не выделяются)

Еще одна разновидность неликвида – сильно переоцененные элитные поселки, например, далее 30 км от МКАД по Новой Риге, а также огромные усадьбы в окружении деревенских домов, например, по правой стороне Рублевки. «Покупали гектар, возвели дорогой дом с эксклюзивной отделкой, а вокруг – совершенно другая жизнь. Собственник рассказывает вам, что потратил на строительство \$2 млн, но не факт, что он вернет хотя бы \$1 млн из них, потому что жить так небезопасно, да и некомфортно. Покупатель с большей охотой выберет новый дом под ключ и с меньшим участком».

Наконец, архитектура. Среднестатистического покупателя отвращают не только одиозные замковые башенки, но и слишком смелые архитектурные эксперименты. Особенно это касается семей, где решение о покупке дома принимает женщина: дамы более консерва-

Гигантомания заметно уступила место рациональности и европейскому умению считать расходы. Не потому, что денег мало или жалко, а просто теперь комильфо быть человеком разумным

Покупатели уплотняются в смысле квадратных метров. Собственники особняков площадью от 1 тыс. м² надеялись, что там будут жить несколько поколений семьи, но теперь отказываются от подобных иллюзий



пользуется классика в широкой трактовке, а также постройки в стиле органической архитектуры американца Ф. Л. Райта.

А вот дома-корабли, шары и прочие причуды воображения с точки зрения ликвидности – абсолютно гиблое дело. Нестандартная и авторская архитектура, как и огромные участки земли, всегда остаются нишевым товаром для особой аудитории, которая требует специфического подхода к созданию среды и образа жизни. При этом такие объекты способны сделать сотку «золотой», несмотря на то, что находятся далеко за пределами сложившейся престижной зоны.

Наиболее известным примером является поселок «Курорт “Пирогово”» на 20-м км Осташковского шоссе, где стоимость сотки земли равняется \$100–130 тыс. Поселок неофициально называют заповедником архитектуры, поскольку самовыражаться сюда пригласили российских архитекторов с мировым именем. Готовые продукты их творческой и инженерной мысли сопоставимы по цене с лучшими объектами на Рублево-Успенском направлении (от \$7 млн и выше), и продажи идут. Нельзя определить, что в этом случае важнее: уникальная архитектура, Клязьминское водохранилище, яхтинг или гольф. Это тот случай, когда природа делает уместной дорогую нестандартную архитектуру, а последняя служит катализатором продаж жилья для поклонников дорогих видов спорта. (АН)

МОИ КРЫМСКИЕ ПЛАНЁРКИ



РЕЗИДЕНЦИЯ «ДИПЛОМАТ»
КРЫМ. ЯЛТА. ЛИВАДИЯ.



Пора отвлечься от государственных дел или бизнеса? Самое лучшее — вернуться к своему дому у моря. Ступить на любимый пляж. Собраться вместе с родными, с близкими друзьями. И провести время так, как вы любите. Таким будет ваш отдых в собственных

апартаментах класса «люкс» в комплексе «Дипломат», созданном итальянскими архитекторами на уровне лучших пятизвездочных курортов. Отдых, в котором есть все, о чем вы мечтали. Совсем рядом. Стоит только захотеть.

Москва +7 (495) 223 30 23
Ялта +38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.com

ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

Приглашаем 11-12 октября 2013 года

на XIII выставку зарубежной недвижимости «Инвестшоу», которая пройдет в ТВК «Тишинка» по адресу: Москва, Тишинская пл., 1, (м. Маяковская, м. Белорусская).

< Октябрь 2013 >

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
30	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21						
28						

Добро пожаловать!

🕒 11 октября, с 12:00 до 19:00

🕒 12 октября, с 11:00 до 19:00

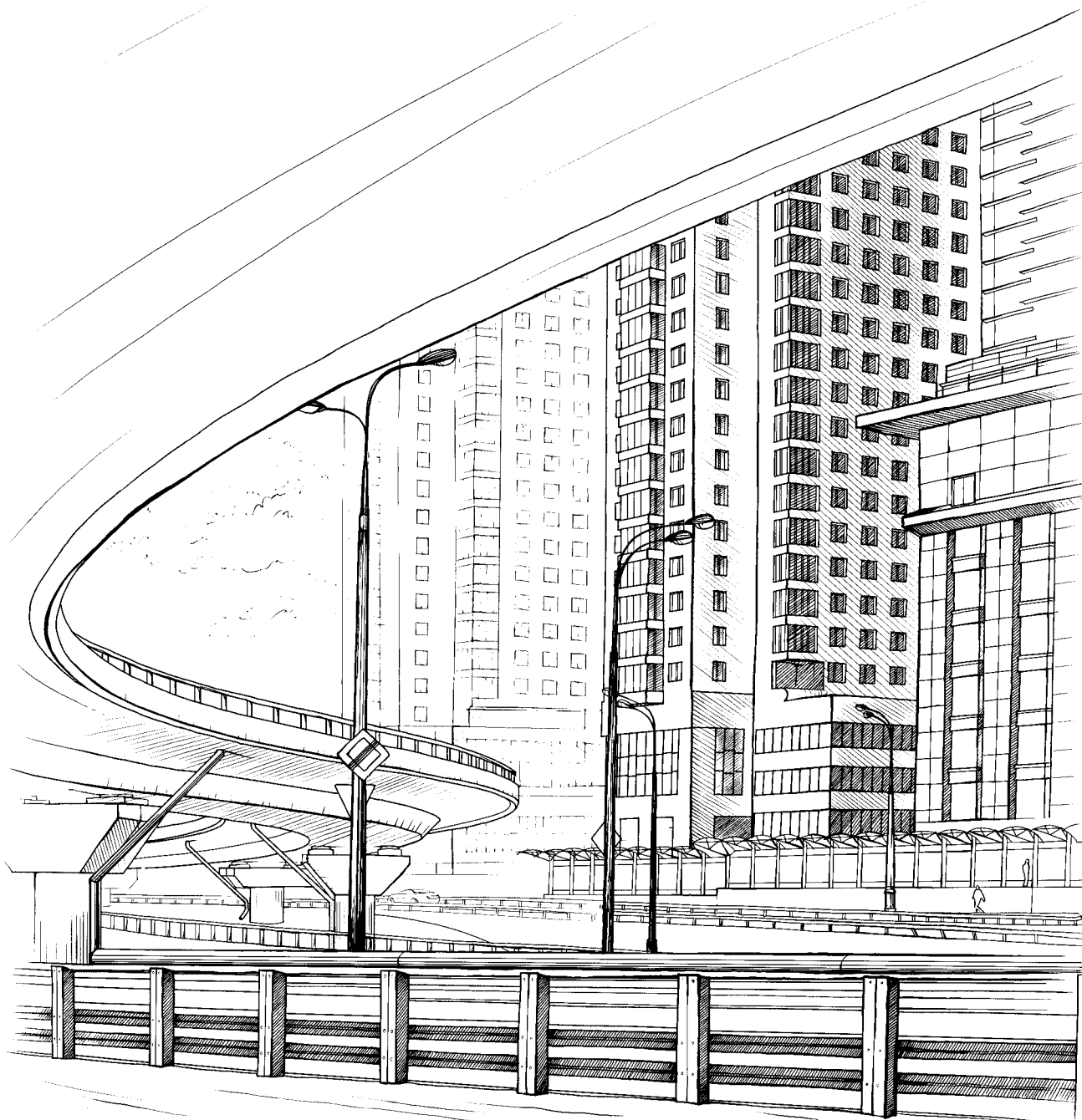
📍 Москва, Тишинская пл., 1

aigroup

📧 moscow@aigroup.ru

☎ +7 495 777-25-77

🌐 www.investshow.ru



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВАЯ МОСКВА: МНОГО ШУМА ИЗ НИЧЕГО

АВТОР:
Альберт Аюбян





НОВАЯ МОСКВА БЫЛА ПРИЗВАНА СТАТЬ НОВОЙ СТОЛИЦЕЙ? ИЛИ РАЗГОВОРЫ О МОСКОВСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ ТОЛЬКО ПРИКРЫВАЛИ БАНАЛЬНЫЙ ОТЪЕМ ЗЕМЛИ У ПОДМОСКОВЬЯ РАДИ ЗАМЫСЛОВ НОВОГО СТОЛИЧНОГО МЭРА? ЕСЛИ ПЕРВОЕ, ТО ПОПЫТКА ЯВНО ПРОВАЛИЛАСЬ. ЕСЛИ ВТОРОЕ, ТО... ЧТО? ПРОШЛО ДВА ГОДА, НО ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕПОНЯТНО, В ЧЕМ СОСТОЯТ ЗАМЫСЛЫ ВЛАСТЕЙ ОТНОСИТЕЛЬНО НОВОЙ МОСКВЫ.

Ровно два года назад, 17 июня 2011 года, на тот момент президент РФ Дмитрий Медведев, выступая на Петербургском международном экономическом форуме, предложил создать «столичный федеральный округ, выходящий за традиционные границы Москвы». Формулировка позволяла предположить все что угодно. Например, объединение города и области в девятый Федеральный округ. Или создание столичного округа по примеру Вашингтона, Бразилиа или Канберры.

Почти сразу был заявлен переезд в Новую Москву федеральных органов власти: Федерального собрания, правительства и других. Чиновники и депутаты идею горячо поддержали, подсчитав и доложив, сколько государство выручит от продажи их старого здания и каким они хотели бы видеть новое: экологичным, светлым, просторным и транспортно доступным.

Но уже в сентябре того же года стало известно, что президентство Дмитрия Медведева заканчивается. А Владимир Путин о Новой Москве ни разу не высказался – ни до того, ни, кстати, после. И тут выяснилось, что представители не только Минобороны, но и Минсельхоза буквально ночуют в Кремле и переехать на природу никак не могут. Даже глава Центризбиркома заявил, что «он подумает» о переезде за МКАД, если только там для его ведомства построят «такое же суперсовременное здание, как в Бразилии».

Нет, идея переезда еще пожила какое-то время. Начал перевод своих правительственных учреждений из Москвы врио губернатора Подмосковья Андрей Воробьев, но в свое же Подмосковье. Мы, кажется, знаем, когда область получит свою столицу – Красногорск: в 2016 году. Но и московский градоначальник Сергей Собянин продолжал

осторожно упоминать о переезде. Правда, планируемый в Новой Москве правительственный центр постепенно превратился в административно-деловой.

Точку в ситуации вокруг переезда поставил Алексей Чельшев, глава Новомосковского и Троицкого административных округов той самой Новой Москвы, объединенная префектура которых сейчас ютится в Южном Бутове. В начале июня он сообщил о том, что для размещения его префектуры в «правительственном кластере» отведено 75 тыс. м². Никакие другие органы столичного правительства на присоединенные территории не поедут. В общем, допереезжались до мышей.

Чиновники стали вплести в ткань очередных интервью идею того, что Новая Москва вполне способна принять 2-2,5 млн москвичей: пенсионеров, очередников, переселенцев из пятиэтажек



Остается вторая версия – некие нужды Москвы. Но для чего столице понадобился этот кусок Подмосковья? Какие проблемы он способен решить? Ответа нет до сих пор.

Ближе к Москве цивилизация еще присутствует. Есть, например, крупнейшая в Европе Саларьевская свалка. А вот от Троицка и до самой калужской Бухловки лежит теперь Троицкий административный округ города Москвы, равный по территории всей старой Москве, но с плотностью населения, как в Эфиопии. Летом – грибное эльдорадо у Сандарово, а зимой вдоль опушки у деревни Вяткино волки гуськом пробегали. «Тоже москвичи», – шутили вяткинцы.

Понятно, что, выбирая, какой кусок отхватить от соседа, ориентировались на то, чтобы земли было больше, а населения – меньше. При этом никому не пришло в голову задаться простым вопросом: а почему здесь так? Почему ни до революции, ни в годы советской власти тут не строили крупных промышленных пред-

И тут выяснилось, что представители не только Минобороны, но и Минсельхоза буквально ночуют в Кремле и переехать на природу никак не могут

приятий, не возводили городов, кроме одного изолированного наукограда Троицка?

Причина проста – нет воды: возвышенность. Рядом начинаются Пахра и ее притоки. Там, где они сходятся, на низменности, в «подоле», вырос Подольск. А то, что выше, годилось только для дач: воду из Москвы-реки и Клязьмы, а также из их водохранилищ сюда гнать накладно. Скважины на известняк с минимальной очисткой автоматически выводят поселки на уровень бизнес-класса, про многоэтажки и говорить нечего: не насосешься. Раз так, то и вся остальная инфраструктура обходила этот угол стороной.

После известия о присоединении к Москве земель между Киевским и Варшавским шоссе цены на недвижимость взлетели на 20% и выше: ну как же, сельский домик в Москве! Престиж выше крыши. Похмелье было горьким. Новый хозяин твердо заявил, что чужая собственность неприкосновенна. Но «в исключительных случаях» осуществляется ее изъятие. Гарантий того, что в 50 м от элитного поселка



Квартиры и таунхаусы в закрытом поселке!

Первая очередь ЖК «Дубровка» уже введена в эксплуатацию. Бизнес-класс в Москве стал доступнее — от 90 тыс. руб. за 1 м². Жилой комплекс «Дубровка» находится в 10 мин от станции метро «Теплый Стан». Это семейный поселок с территорией 54 га. Парковая зона с дорожками для бега и беседками для барбекю, прудом, в котором разводятся карпы для рыбалки, детской площадкой на лесной поляне, спортивным кортом позволит наслаждаться природой и загородной жизнью в целом. А хорошая транспортная доступность и небольшое расстояние от МКАД поддерживают формат городской жизни. «Дубровка» — уникальный мультиформатный поселок с полностью развитой собственной инфраструктурой. На территории

есть бары, рестораны, ТЦ, детский сад, школа. В марте начато строительство офисного центра, в котором в том числе будет все для занятий фитнесом и бассейн.

Квартиры в новом квартале возводятся по самым современным технологиям. Монолитные дома первой очереди с вентилируемыми фасадами, облицованными итальянским керамогранитом, подземным паркингом, мраморными входными группами, эксклюзивными лифтами, эксплуатируемой кровлей, панорамным остеклением и пентхаусами ждут своих жителей. Аналогичные дома второй очереди находятся на этапе строительства. Квартиры в жилом комплексе «Дубровка» можно купить в рассрочку под 0% годовых на два года или взять ипотечный кредит.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ДУБРОВКА

5 км по Калужскому шоссе

+7 (495) 720-93-93

www.dubrovka.info

Цена: от 90 тыс. руб. за 1 м²

не пройдет автотрасса или линия электропередачи, никто не давал вовсе.

А в марте этого года подоспел закон об упрощенном изъятии земель в Новой Москве и Подмосковье. Генплана развития этой территории нет, и неизвестно, когда он будет. Заммэра по экономической политике Андрей Шаронов летом прошлого года обещал, что разработка Генплана всей Большой Москвы начнется летом нынешнего и продлится год. Но он тогда с энтузиазмом описывал, что к 2025 году Большая Москва раскинется от Твери до Рязани и от Калуги до Владимира, и не сказал главного о концепции самой Новой Москвы.

Главный вопрос к ее концепции в том, что до сих пор неясно, станет ли она относительно самостоятельной, со своим центром или будет еще одним замкадовским районом, градостроительно накрепко привязанным к столице. Мэрия заказывала концепции Новой Москвы мировым светилам, те рисовали картинки, которые осилит любой студент: на западе – «элитка», на востоке – экономкласс (ну не наоборот же!), а между ними – культурная зона с цирком,

После известия о присоединении к Москве земель между Киевским и Варшавским шоссе цены на недвижимость взлетели на 20 % и выше: ну как же, сельский домик в Москве! Престиж выше крыш. Похмелье было горьким

Главный вопрос к новой градостроительной концепции состоит в том, что до сих пор неясно, станет ли Новая Москва относительно самостоятельной или будет еще одним замкадовским районом, архитектурно и инфраструктурно накрепко привязанным к столице



В марте этого года подоспел закон об упрощенном изъятии земель в Новой Москве. Генплана развития этой территории нет, и неизвестно, когда он будет

а то и с зоопарком. Оставалось понять, кто все это возьмется строить. Воды-то нет.

И вот в конце марта вице-мэр по строительству Марат Хуснуллин, не дождавшись ни Генплана, ни итогов очередных конкурсов, заявил, что проект кластера Коммунарка более чем на 3 млн м² недвижимости будет утвержден уже осенью этого года. Столько же построят в кластере Мосрентген и вдвое больше – в бизнес-парке «Румянцево». Все они находятся в непосредственной близости к МКАД и могут быть подключены к ее коммуникациям, в том числе от Мосводоканала.

Отсюда несколько выводов. Как всегда, первым осваивается то, что поближе и повкуснее. Присоединенные территории растаскивают по частям без всякого генплана. Никакой идеи будущего Новой Москвы не было изначально. Или была, да вся вышла. Еще в декабре 2010 года, всего через пару месяцев после назначения Сергея Собянина, тогдашний губернатор Ярославской области Сергей Вахруков упомянул, что он и Сергей Собянин обсудили возможность переселения в регион москвичей преклонного возраста: «отличная экология», «дивные места», «церкви Переславль-Залесского». Но больше всего насторожили не общие разглагольствования, а конкретные детали переговоров: о сохранении переселенцам московских льгот, об участии



Москвы в строительстве новых дорог и развитии инфраструктуры районов, в которые намечается переселение.

Разумеется, московская мэрия слова Сергея Вахрукова сразу опровергла: дескать, там много московских дачников, думали, как бы им помочь. А через полгода Москва вдруг приросла областью. И удивительное дело: то тогдашний главный архитектор Александр Кузьмин, то Марат Хуснуллин, то еще какой-нибудь чиновник помельче стали влетать в ткань очередных интервью идею того, что Новая Москва вполне способна принять 2-2,5 млн москвичей: пенсионеров, очередников, переселенцев из пятиэтажек. Прощупывали почву. Народ возбуждался, тут же выяснялось, что чиновника неправильно поняли, и история повторялась.

Трудно поверить, что в этом и состоял смысл расширения Москвы: ради того, чтобы разгрузить столицу на пару миллионов жителей и решить транспортную проблему. Слишком уж по-большевистски, да и не пенсионеры создают пробки на Кутузовском. Но дело сделано. Не возвращать же Новую Москву Подмоскovie.



PROESTATE®

Международный инвестиционный форум по недвижимости

9 - 11 СЕНТЯБРЯ
Москва, ЦВК «Экспоцентр»

ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ



+7 (495) 668-09-37

WWW.PROESTATE.RU

+7 (812) 640-60-70



ПАРТНЕРЫ
КОНФЕРЕНЦИИ:



An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE



ПАРТНЕРЫ
КОНФЕРЕНЦИИ:



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР:
C | R | e
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР





Трудно поверить, что в этом и состоял смысл расширения Москвы: ради того, чтобы разгрузить столицу на пару миллионов жителей и решить транспортную проблему. Слишком уж по-большевистски

Мы расположили события в таком порядке для драматизма. Сергей Собянин сдался уже в октябре прошлого года, когда заявил нечто удивительное по своей беспомощности: «Мы не собираемся так плотно застраивать Новую Москву, там никакого мегагорода не планируется. Даже, собственно, и идеология была, когда мы просили эту территорию, наоборот, сохранить в значительной степени такой, какая она сегодня есть, то есть зеленые пространства, зоны, большие парковые территории. Плотная застройка предполагается в районе между, скажем, Бутовым и Солнцевом». И стоило ради этого дербанить Подмосковьё?

Природа не терпит пустоты. Новая Москва из города будущего стремительно превращается в кладовку, которую надо хоть чем-то забить, хоть как-то использовать. 18 июня и.о. руководителя департамента транспорта Москвы Максим Ликсутов предложил вынести в Новую Москву... железнодорожные грузовые дворы. Он так видит. Единственная железная дорога на присоединенных территориях – это участок Большого кольца Московской железной

дороги. То самое сандаровское грибное эльдорадо и вяткинские волки.

И в тот же день официальный представитель столичного управления Федеральной службы исполнения наказаний Сергей Цыганков сообщил, что старейшая московская тюрьма (следственный изолятор № 2, больше известный как Бутырка), вероятно, будет перемещена в Новую Москву, в самый ее центр у Троицка. Если найдется инвестор, готовый возвести новое здание в обмен на старое.

Что дальше? Спрос на загородную недвижимость Новой Москвы, мягко говоря, не оправдывает ожиданий. Строящееся многоэтажное жилье экономкласса притягательно в первую очередь для иногородних граждан («московская прописка!»). А тут еще железнодорожные дворы с Бутыркой и тем горем, которым пропитаны улицы вокруг нее в Москве. Нет, это явно не Бразилиа и не Канберра, построенные с нуля. Вместо помощи в решении реальных проблем Москва по собственной воле приобрела еще одну головную боль. На пустом месте между Киевским и Варшавским шоссе. (АН)



жилой квартал
НОВОЕ ПАВЛИНО

НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ

214-ФЗ МОНОЛИТ
от **49 850** руб./м²

КВАРТИРЫ
повышенной комфортности
по доступным ценам!

ИПОТЕКА



ПАРТНЕР ПРОЕКТА



СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru



МИЦ (495) 937-76-55
ГРУППА КОМПАНИЙ

Сайт проекта www.domvpavlino.ru

МЫ ХОТИМ РАБОТАТЬ НА РЫНКЕ ДОЛГО

БЕСЕДОВАЛА
Элина Плахтина



БАЛАШИХИНСКИЙ РАЙОН В 2012 ГОДУ ЗАНЯЛ ТРЕТЬЕ МЕСТО ПО ОБЪЕМАМ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЖИЛЬЯ. ПО ПОДСЧЕТАМ РИЭЛТОРОВ, СЕГОДНЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БАЛАШИХИ РЕАЛИЗУЮТСЯ 22 ОБЪЕКТА, БОЛЬШИНСТВО ИЗ КОТОРЫХ – КРУПНЫЕ КОМПЛЕКСЫ. ПРИ ЭТОМ УРОВЕНЬ ЦЕН В ГОРОДЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ НИЗКИХ В БЛИЖАЙШЕМ ПОДМОСКОВЬЕ.

Почему же в этом городе сложилась подобная ситуация? Что представляют собой современные жилые проекты Балашихи, кто и зачем покупает в городе квартиры, и можно ли заработать на новостройках частному инвестору, в интервью ДН рассказал коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Григорий, в последнее время правительство Московской области уделяет повышенное внимание строительству объектов социальной инфраструктуры в районах комплексной застройки, а в Балашихе даже ввели мораторий на строительство многоэтажного жилья без объектов социальной инфраструктуры. Отразилось ли это каким-либо образом на возведении микрорайона «Новое Измайлово»?

Действительно, мораторий сначала был введен в Балашихинском районе. Сейчас он распространился на все Подмосковье. Без социальной инфраструктуры не позволят ни построить новые проекты, ни ввести в эксплуатацию уже готовые. Если говорить о нашем микрорайоне «Новое Измайлово», то он еще на стадии проектирования планировался со всей необходимой инфраструктурой. Проектом предусмотрено возведение десяти домов. Четыре из них уже сданы, в трех из которых владельцам выданы ключи, часть жителей живет в своих квартирах, другие делают ремонт. Еще четыре дома находятся на стадии строительства, оставшиеся два пока в проекте. Параллельно мы строим инфраструктуру. В микрорайоне предусмотрены два детских сада, общеобразовательная школа, амбулатория. Один детский сад будет введен в эксплуатацию к началу нового учебного года. Одновременно оформляется земельный участок под строительство школы, к ее возведению мы приступим в ближайшее время. Второй детский сад будет введен чуть позже – для жителей тех домов, которые сейчас достраиваются и будут строиться. Также начинаем строительство амбулатории. Это социальная инфраструктура в ее стандартном понимании. На самом деле, инфраструктура в проекте более обширная и интересная.

В частности, в нежилых помещениях на первых этажах домов будут располагаться магазины, кафе, аптеки и т. д. Назначение многих помещений будет определяться спросом жителей: что будет востребовано, то и останется. На наш взгляд, очень важно обеспечить полный перечень инфраструктуры в шаговой доступности. Нельзя забывать о благоустройстве, которое также относится к инфраструктуре комплекса и включает в себя детские площадки, скамейки, площадки для отдыха взрослых, дорожки, комплексное озеленение, места для парковок и т. д. Кроме того, непосредственно к нашему комплексу примыкает лес. Строящийся детский сад в нашем микрорайоне с двух сторон окружен лесом.



Коммерческий директор
ФСК «Лидер»
Григорий Алтухов



Кто будет следить за благоустройством после того, как проект будет сдан?

За этим будет следить управляющая компания – наша внутренняя структура «Лидер Эксплуатация». Поскольку все недочеты будут ассоциироваться с именем «Лидера», в наших интересах изначально все строить качественно, чтобы не портить себе имидж. Ведь мы хотим работать на рынке долго. Честно говоря, эксплуатацию объектов нельзя назвать прибыльным делом, но это самый надежный способ обеспечить качественную работу и благополучную дальнейшую судьбу наших домов.

Строительство в комплексе такой насыщенной инфраструктуры – это следование нормативам или желание выделиться среди конкурентов?

О целесообразности вложения в недвижимость может говорить тот факт, что за последний год золото показало меньшую доходность, чем жилье. Если приобретать квартиру на начальном этапе строительства, а продавать по завершении, то с учетом роста рынка можно получить прибавку 40 % первоначальной стоимости.

Не буду кривить душой и говорить, что школы мы строим только из любви к детям. Естественно, существуют многочисленные нормативы, которые регламентируют, что должно быть в микрорайоне. Можно сказать, что, если в проекте комплексной застройки нет школы, значит, застройщик так или иначе уклоняется от соблюдения всех норм. У честного девелопера школа и детский сад в комплексе будут всегда. Другое дело, что их можно построить по-разному. Можно взять самые дешевые материалы и наспех поставить. Мы же свои школы и детские сады всегда строим по инди-



видуальным проектам. Даже если в проекте два детских сада, они все равно будут отличаться. И школы, и детские сады строятся по монолитной технологии, которая обеспечивает лучшее качество строительства и большую долговечность. Все социальные объекты мы делаем с яркими фасадами, качественной отделкой и инженерией. Мы хотим быть уверенными, что нам не придется краснеть перед жителями, а нашей эксплуатирующей

компания через год не придется делать ремонт и что-то менять. Немаловажны и сроки: мы строим инфраструктуру одновременно с жильем, а не через пять лет после продажи последней квартиры.

Кстати о сроках, когда планируется полностью завершить проект?

К концу 2016 года.

Несколько домов в микрорайоне уже заселены. Для этих жильцов уже создана какая-то инфраструктура?

Заселены три дома. Первые два – это те дома, которые мы достраивали за обанкротившимся застройщиком, в них живут бывшие обманутые дольщики. Еще один заселенный дом – это первый дом, который мы полностью возводили сами в рамках новой застройки. Для этих жителей инфраструктура комплекса пока ограничена. Они могут пользоваться инфраструктурой Балашихи и Москвы. Последняя, кстати, находится всего в паре минут езды на машине. Внутри комплекса на первых этажах домов уже открыты разнообразные магазинчики. Скоро сдадим детский сад.

На чем, кроме личного автомобиля, могут добраться до Москвы жители микрорайона?

До комплекса можно добраться несколькими видами общественного транспорта. В первую очередь это маршрутки, которые с интервалами несколько минут ходят до нескольких станций метро: «Шоссе Энтузиастов», «Новогиреева», «Выхина», «Партизанской» и т. д. В качестве альтернативы маршруткам можно рассматривать электричку – в пешей доступности находится железнодорожная станция Горенки. Вообще, по транспортной доступности до центра Москвы микрорайон нисколько не уступает даже ряду спальных районов в черте столицы.

Кто ваши покупатели?

Более 40% наших покупателей – молодые люди в возрасте от 25 до 35 лет. Подавляющее большинство из них либо планируют, либо уже имеют детей. Если говорить о географическом факторе, около 60% наших покупателей – москвичи, 20% – жители Подмосковья, чуть меньше 20% – люди из других регионов России, и совсем незначительный процент – граждане соседних стран: Украины, Беларуси, Казахстана. Интересно, что 40% москвичей, купивших в нашем проекте квартиры, – это жители Восточного округа.

Какие квартиры пользуются наибольшим спросом?

В нашем комплексе запроектированы квартиры от одно- до четырехкомнатных площадью от 40 до 107 м². Квартиры представлены в нескольких вариантах планировок, чтобы покупателю было из чего выбирать. Поскольку мы строим по монолитной технологии, в домах предусмотрено минимальное количество перегородок и перекрытий внутри квартир. У собственника есть возможность перекрыть квартиру под свои нужды. Самыми популярными являются одно- и двухкомнатные квартиры как наиболее доступный вариант.

Одним из последних трендов на первичном рынке жилья стали квартиры с отделкой от застройщика. Не планируете создавать такой продукт в своих проектах?

Да, действительно, такая практика существует. В наших проектах квартиры с отделкой пока не предусмотрены. Готовая отделка облегчает на первоначальном этапе жизнь покупателя, однако не стоит забывать, что отделка значительно удорожает конечную стоимость квартиры. Не все покупатели могут себе позволить такой продукт. Мы же стараемся держать в наших проектах максимально доступные цены.

Как выглядит эта доступность в цифрах?

Минимальная стоимость в нашем комплексе – 59 тыс. руб. за м². В доме, который сдается в следующем году, цена однокомнатных квартир стартует от 2,7 млн руб., двухкомнатных – от 3,7 млн руб. В готовом доме, куда можно заселяться уже сегодня, квартиры дороже: минимальная стоимость – от 74 тыс. руб. за м².

Наверняка молодые семьи с небольшими бюджетами интересуются рассрочками и ипотекой. Предусмотрены ли такие инструменты покупки в вашем проекте?

Все наши объекты можно приобрести в ипотеку. В проектах экономкласса она, естественно, пользуется большой популярностью, доля ипотечных сделок превышает 40%. Покупатель может выбрать из множества программ различных банков ту, которая подходит именно ему. Первоначальный взнос – от 10%. Срок кредитования – до 50 лет. Помимо ипотеки есть рассрочка от застройщика. К ней прибегают тогда, когда на покупку квартиры не хватает небольшой суммы.



Судя по портрету покупателей, квартиры в вашем комплексе в большинстве своем приобретаются для личного использования. Есть ли инвестиционные покупки? Насколько в принципе сейчас целесообразны инвестиционные вложения в новостройки?

Говорить об объеме инвестиционных сделок достаточно сложно: одни, изначально приобретая квартиру для себя, в силу каких-то личных обстоятельств решают ее продать или сдавать в аренду, другие, купив в инвестиционных целях, в итоге оставляют ее себе. Отследить эти процессы достаточно сложно. В целом, по нашим оценкам, частных инвесторов в наших проектах не более 15%.

О целесообразности вложения в недвижимость может говорить тот факт, что за последний год золото показало меньшую доходность, чем жилье. Если приобретать квартиру на начальном этапе строительства, а продавать по завершении, то с учетом роста рынка можно получить прибавку 40% первоначальной стоимости. Даже если не учитывать прирост стоимости от стадии готовности объекта, среднегодовой рост первичного рынка экономкласса составляет около 15%. Для сравнения, доходность вкладов сегодня находится на уровне 7% годовых. К тому же недвижимость в прошлый кризис показала наибольшую устойчивость по сравнению с другими финансовыми инструментами. К примеру, акции упали в пять раз, а коррекция на первичном рынке экономкласса была на уровне 25%. На сегодняшний день от точки максимального падения в кризис стоимость новостроек экономкласса выросла практически вдвое. ◉

Нельзя забывать о благоустройстве, которое также относится к инфраструктуре комплекса и включает в себя детские площадки, скамейки, дорожки, комплексное озеленение и т. д.



В МОСКВУ, В МОСКВУ!

АВТОР:
Оксана Самборская

С 2001 ГОДА ДОЛЯ ВЛОЖЕНИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 78%. ПО СТАТИСТИКЕ КОМПАНИИ JONES LANG LASALLE, В 2012 ГОДУ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ РАВНЯЛСЯ 88%, В I КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА — 96%. ТОЛЬКО 2011 ГОД ВЫБИВАЕТСЯ ИЗ ОБЩЕГО РЯДА БЛАГОДАРЯ РЕКОРДНОЙ РЕГИОНАЛЬНОЙ СДЕЛКЕ С ТРЦ «ГАЛЕРЕЯ» В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ. ТОГДА, ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ SVRE, ИНВЕСТИЦИИ В РЕГИОНЫ ПРЕВЫСИЛИ 20% ОБЩЕГО ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ.

Последние три года вложения в региональную коммерческую недвижимость находились на уровне \$400 млн годовых (если исключить вышеупомянутую сделку). Таким образом, Московский регион остается абсолютным лидером. И как бы ни старались регионы, изменить эту ситуацию им пока не удастся.

Почему Москва? По мнению руководителя направления аналитики инвестиционного рынка компании Jones Lang LaSalle Олеси Дзюба, среди причин привлекательности — высокий спрос со стороны арендаторов, ликвидность рынка (а значит, возможность выхода — продажи объекта в будущем) и доступность финансирования.

«Высокая концентрация деловой активности в Москве, с одной стороны, тормозит развитие региональных городов, с другой — повышает привлекательность объектов коммерческой недвижимости в российской столице: фактически спрос на московскую коммерческую недвижимость формируется всей страной, — продолжает мысль коллеги заместитель директора департамента инвестиций и продаж Knight Frank Алан Балоев. — В январе–марте 2013 года на региональные города пришлось около 2% общего объема инвестиций (сделка по выкупу доли в проекте торгового центра в Липецке). Санкт-Петербургу досталось около 16%, предметом более 80% транзакций стала недвижимость Московского региона».

Что же касается регионов, то кроме Санкт-Петербурга, пытающегося составить конкуренцию Москве, эксперты





Последние годы профессионалы много и с удовольствием рассуждают об инвестиционной привлекательности регионов, тем не менее пока картина не меняется

выделяют на карте России лишь несколько серьезных точек инвестиционной привлекательности, в числе которых директор отдела исследований рынка CBRE Валентин Гаврилов называет Ростов-на-Дону, Новосибирск, Екатеринбург. На протяжении последних лет профессионалы много и с удовольствием рассуждают об инвестиционной привлекательности регионов, тем не менее пока картина не меняется.

По мнению старшего аналитика отдела исследований Cushman & Wakefield Александра Зинковского, привлекательность региона для инвесторов определяется сочетанием нескольких основных факторов. К ним относятся степень экономического развития региона, уровень доходов и расходов населения (следовательно, степень развития рынка коммерческой недвижимости). Кроме того, важную роль играют объекты инвестиционного качества с хорошим набором арендаторов, которые обеспечивают стабильный финансовый поток. Эксперт отмечает, что в регионах это в первую очередь качественные торговые центры.

В 2013 году в регионах планируется сдать в эксплуатацию более 1,4 млн м² качественных торговых площадей, в то время как в Москве ввод составит около 180 тыс. м². К тому же крупные торговые операторы анонсировали свои планы по региональному расширению.

Все это является стимулом для прихода инвесторов, но пока процесс становления регионального инвестиционного рынка находится на начальной стадии. «К сожалению, риски в регионах еще высоки, и при малейших признаках падения инвесторы покидают региональные рынки. Однако региональный рынок пережил кризис 2008 года, когда инвесторы ушли вообще, сейчас развитие возобновилось, будем надеяться, что региональный рынок коммерческой недвижимости извлек урок», – подчеркивает Александр Зинковский.

Есть и другие объяснения московскому лидерству. Так, Валентин Гаврилов обращает внимание, что региональный спрос в офисном сегменте тяготеет прежде всего к классу В. Кроме того, он существенно менее стабилен, чем спрос на столичные офисы. Причина кроется в небольшом количестве работающих и приходящих в регионы компаний, в том числе международных, которые и формируют существенную долю спроса в классе А и В+.

В теоретически интересном складском сегменте ситуация такова, что региональный бизнес не готов платить за качество складов класса А. Даже международные игроки часто используют для своих операций в регионах склады класса В- и С, которые неинтересны девелоперам, работающим в данном сегменте. «Определенный спрос на класс А, конечно,

В 2013 году в регионах планируется сдать более 1,4 млн м² качественных торговых площадей, в то время как в Москве ввод составит около 180 тыс. м²



есть. Однако он сильно отстает от показателей Московского региона», – рассказывает Валентин Гаврилов. По его оценкам, региональные сделки в основном сосредоточены в сегменте торговой недвижимости, что связано со стабильным ростом доходов населения и розничного товарооборота. При этом пока торговыми объектами насыщаются города-миллионники, которые обладают наиболее высокой покупательской способностью населения и спросом на fashion-ритейлеров.

Алан Балоев уточняет, что еще в прошлом году началась активная экспансия торговых операторов в регионы, следующим шагом будет развитие логистических сетей и складского сегмента за пределами Московской области: «Пока этот процесс идет крайне медленными темпами, и мы не ожидаем серьезного перелома в географии инвестиционного рынка».

Так что говорить о растущей инвестиционной привлекательности регионов в целом пока не приходится.

Среди причин привлекательности инвестиционного рынка Москвы – высокий спрос со стороны арендаторов, ликвидность рынка (а значит, возможность продажи объекта в будущем) и доступность финансирования

Крупнейшая сеть агентств недвижимости в мире



Станьте лучшим агентством недвижимости с франшизой CENTURY 21 РОССИЯ!

- ✓ Профессиональное продвижение объектов и маркетинг
- ✓ Бизнес-школа CENTURY 21 для агентов и руководителей
- ✓ Система найма и обучения агентов
- ✓ Программа CRM
- ✓ 30 офисов в Москве и области



+7 (495) 981-21-21

Ленинградский проспект, 31а, стр 1, БЦ «МонАрх», 15 этаж.

www.century21.ru
www.business.century21.ru

Кроме Санкт-Петербурга эксперты выделяют лишь несколько точек инвестиционной привлекательности, в числе которых Ростов-на-Дону, Новосибирск, Екатеринбург

Каков же расклад в столичном регионе с его подавляющим преимуществом? По мнению Олеси Дзюба, исторически офисный сектор был в Москве самым привлекательным (Александр Зинковский даже утверждает, что рынок инвестиций в офисную недвижимость – практически на 100% сосредоточен в Москве), но сейчас больше интереса у инвесторов вызывает торговая и складская недвижимость. «Российский потребитель по-прежнему не в полной мере обеспечен товарами и услугами, у него нет долгов, низкий уровень налога на доход, он тратит около 70% своих доходов. Все это делает

Кстати, ограниченное число таких безусловных для инвестирования объектов эксперты называют одной из причин, способных привести к сокращению объемов инвестиций в коммерческую недвижимость в России в целом и в Москве в частности. По прогнозам компании JLL, в ближайшие два-три года объемы инвестиций в недвижимость немного снизятся – ориентировочно до \$7,5 млрд в 2013 году (по данным компании, в 2011 году объем вложений составил \$8,5 млрд, в 2012-м – \$8,7 млрд с учетом жилой недвижимости). «Не предвидится миллиардных сделок, закрытие которых внесло значительный вклад в объемы инвестиций в последние несколько лет. Вместе с тем это не означает, что российский рынок стагнирует или интерес к нему снизился, просто наблюдается его логичная стабилизация с коррекцией на миллиардные сделки», – поясняет ситуацию Олеся Дзюба.

По мнению Валентина Гаврилова, в настоящее время рост инвестиций сдерживают рецессия и рост безработицы в Еврозоне: они подавляют спрос со стороны иностранных компаний и делают более консервативными российские компании. По прогнозам эксперта, в 2014-2015 годах рост объемов может продолжиться, если Еврозоне удастся остановить рост безработицы и перейти в 2014 году к положительным темпам роста ВВП. Валентин Гаврилов считает, что пока ситуация развивается по негативному сценарию. Разумеется, это способно привести к тому, что готовность инвесторов вкладывать деньги в российскую недвижимость снизится.

К тому же, уверен Александр Зинковский, регионам крайне необходимо наличие качественного инвестиционного предложения, а также приход на рынок инвесторов, предпочитающих более рискованные вложения: «Дело в том, что до сих пор основная доля инвесторов предпочитает наименее рискованные и наиболее ликвидные и стабильные активы. Этим во многом объясняется тяга инвесторов к развитым регионам. Инвесторов, оперирующих с более рискованными активами, на нашем рынке практически нет».

Другим сдерживающим моментом эксперт называет недостаточное развитие рынка заемного финансирования. Сегодня основная доля на этом рынке принадлежит государственным банкам (Сбербанк, ВТБ), которые определяют условия заемного финансирования, а они остаются невыгодными для большинства инвесторов, особенно в регионах. (АН)



розничную торговлю очень привлекательным сегментом. В складском сегменте существует дефицит: доля свободных площадей не превышает 1%, а спрос остается высоким», – комментирует Олеся Дзюба.

Правда, Валентин Гаврилов с сожалением констатирует, что в подавляющем большинстве случаев речь идет об инвестировании не в девелопмент, а в уже функционирующие объекты. А если в деле замешаны иностранные инвесторы, особенно институциональные, то требования к этим объектам предъявляются по максимуму, причем это относится ко всему – начиная с местоположения и заканчивая набором якорных арендаторов. В качестве примера вспомним хотя бы сделки инвестфонда Morgan Stanley: и деловой центр «Белая площадь», и ТРЦ «Метрополис» – объекты топового уровня. На меньшее Morgan Stanley не согласен.



НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВАЖНО ВСЁ!

...и летнее настроение

www.pik.ru

МОСКВА

М «СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, корп. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,
ул. Лукинская, корп. 13АБ (П-ЗМ)



М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
корп. 3, 4, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



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



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



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



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



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)



Квартиры



Нежилые



Паркинг



Ипотека (содействие в получении)



Рассрочка



Отделка



Построено



Новый адрес

НОВАЯ МОСКВА

М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский»,
к. 8 (П-ЗМ), к. 14 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ)
к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3,
ул. Автозаводская, к. 302, 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Ярославский»,
к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6, к. 7 (индив. проект),
к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2»,
к. 2, 3, 4 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ДМИТРОВ,
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)



г. ЛОБНЯ,
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)



8 (495) 500 00 20



«ФЛОТИЛИЯ»: ЖИЗНЬ НА ВСЕХ ПАРУСАХ

ПРОБЕЖАТЬСЯ УТРОМ ВОКРУГ ПРУДА? СХОДИТЬ В КИНО? ПОПЛАВАТЬ В БАС-
СЕЙНЕ? НЕ НАДО САДИТЬСЯ ЗА РУЛЬ И КУДА-ТО ЕХАТЬ. В НОВОМ КВАРТАЛЕ НА
«РЕЧНОМ ВОКЗАЛЕ» ВСЕ ЕСТЬ!

Северный речной порт на берегу Химкинского водохранилища. От его причалов можно отправиться в настоящее путешествие по рекам России. К сожалению, не под парусом. Хотя... почему бы и нет? Ведь совсем скоро на противоположной стороне Ленинградского шоссе, недалеко отсюда появятся четыре огромных разноцветных паруса. Это квартал «Флотилия».

Фасады его башен в форме натянутых парусов напоминают о радостях яхтинга и круизного отдыха. Только вместо моря – зелень примыкающего парка Дружбы с каскадом прудов. Эта прогулочная зона раскинулась непосредственно рядом с площадкой проекта. Сегодня

это очень редкий случай для новостройки. В парке можно совершать велосипедные прогулки, любоваться цветниками, бегать по утрам и даже играть в бейсбол. Или любоваться той же картиной сверху. Здания «Флотилии» высотой 29 этажей станут самыми высокими в районе. Власти Москвы утвердили проект едва ли не в последний момент, прежде чем запретить высотное строительство. Для ценителей дальних перспектив это последний шанс. Купить такую недвижимость на стадии строительства скоро будет невозможно: останется только «вторичка».

Новый квартал проектировало архитектурное бюро «Тромос». Оно является автором таких выдающихся

московских зданий, как «Триумф-Палас», «Алые паруса», «Воробьевы горы». Очередной шедевр наверняка станет не менее знаменит.

«Флотилия» очень удобно расположена. Десять минут пешком по аллеям парка – и вы у ст м. «Речной вокзал». Минута на машине – и вот она, Ленинградка. В примыкающем жилом микрорайоне имеется все необходимое для жизни: школы, детские сады, поликлиники. Сразу несколько спортивных объектов позволяют заниматься спортом взрослым и детям. Это Ледовый дворец «Умка», конноспортивный комплекс ЦСКА, Дворец спорта «Динамо». Спортивные клубы будут и в самой «Флотилии», причем организацией



их работы займется именно динамовцы. Ведь «Флотилия» и дворец являются непосредственными соседями.

Девиз проекта («Жизнь на всех парусах!») предполагает активный, динамичный стиль жизни. Поплавать в 25-метровом бассейне, сыграть в волейбол, заняться фитнесом, выбрать фильм в одном из шести залов кинотеатра... Все это можно сделать на территории квартала. Будет и супермаркет, и галерея бутиков. Отдельное здание спортивно-развлекательного центра расположится между башнями. Попасть в него можно буквально «в тапочках», через подземную парковку на 1300 мест в общей для всего квартала стиловатной части. Центр будет общедоступным для всех москвичей, однако покой жителей «парусов» это не нарушит. Планировка зданий продумана до мелочей.

Всех покупателей волнует цена. Это еще одно преимущество нового квартала: метр здесь обходится почти на 20% дешевле, чем можно ожидать. Дело в том, что «Флотилия» – это апартаменты. То есть в приобретаемых помещениях нельзя прописаться, но по техническим характеристикам они ничем не отличаются от квартир. Среди покупателей преобладают молодые московские семьи и жители

района, которые ищут вариант для выросших детей. Для этих людей дисконт и рассрочка гораздо важнее формальностей. В дальнейшем собственники смогут сами изменить юридический статус. Апартаменты строятся с соблюдением всех жилищных норм и удовлетворяют стандартам жилья бизнес-класса. Свободная планировка, высокие потолки (3,10 м), качественные материалы, инженерные системы Honeywell с единой диспетчерской службой, современные системы охраны.

Возводящая квартал компания ГК «Грас» строит жилье в Москве и Сочи в диапазоне от «премиум» до «эконом», а также является одним из крупнейших производителей газобетона в стране. По ипотечным программам с «Флотилией» работают «НОМОС-банк», «Росавтобанк», «Росевробанк». Получена аккредитация и от ВТБ 24, что для апартаментов большая редкость. Это значит, что государство расценивает «Флотилию» именно как жилье. Качественное и востребованное.

Наиболее трудоемкая часть строительства – стилобат – уже завершена, и проект будет готов через 2,5 года. Осталось поднять паруса. ○

Девиз проекта («Жизнь на всех парусах!») предполагает активный, динамичный стиль жизни. Поплавать в 25-метровом бассейне, сыграть в волейбол, заняться фитнесом, выбрать фильм в одном из шести залов кинотеатра... Все это можно сделать на территории квартала.



+7 (495) 983-30-00
www.gras-group.ru

До свиданья, наш милый инвестор

АВТОР:
Альберт Акопян

В ОЛИМПИЙСКОМ СОЧИ ВСЕ СПОКОЙНО. В ТОМ СМЫСЛЕ, ЧТО ВСЕ ИДЕТ СВОИМ ЧЕРЕДОМ: ЭЙФОРΙΑ, РАЗГИЛЬДЯЙСТВО, ВОРОВСТВО, ПОСАДКИ И РАЗРЕЗАНИЕ КРАСНОЙ ЛЕНТОЧКИ ПОД АРОМАТИЗАТОРЫ, ЗАГЛУШАЮЩИЕ ЗАПАХ ВЧЕРАШНЕЙ СТРОЙКИ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ МЫ ЗНАЕМ, ЧТО ВСЕ БУДЕТ ПОСТРОЕНО, ИГРЫ ПРОЙДУТ НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ И ЗАКРОЮТСЯ 23 ФЕВРАЛЯ 2014 ГОДА. ВОПРОС В ТОМ, ЧТО БУДЕТ С ОЛИМПИЙСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ПОТОМ?

Один очень пожилой немец рассказывал, как в 1960-х впервые поехал в отпуск на юга. Не в Европу: отношение к немцам там было прохладным, а по совету своего работника к нему на родину – в Турцию. В маленький городок Анталья. По центру города тогда прогоняли отары овец, а в лучшем ресторане его чуть не отравили несвежей рыбой. Он все же рискнул вернуться через несколько лет и был поражен тому, как изменился город и менталитет его жителей. Автору не очень удобно обсуждать менталитет жителей Сочи, но двух попыток с разницей 25 лет ему не хватило, чтобы понять этот город.

Режиссер Юрий Грымов написал в своем блоге накануне открытия последнего сочинского кинофестиваля: «Ни у кого не возникнет мысли поднять цены на бигмак в период «Оскара», а в Сочи окрошка из кефира в период «Кинотавра» будет стоить как суп из черпахи. Ничего личного – бизнес». Впрочем, это общероссийский стиль, отягощенный нашими курортными традициями.

Сегодня город выворачивают наизнанку, ломают через колено, появляются города в городе, сочинцы жалуются, что превратились в гостей. Признаюсь, это радует. Вдруг действительно что-то изменится?

Есть и другой, не менее важный вопрос – избыточность олимпийского строительства. Вспомним обзор консалтинговой компании Jones Lang LaSalle Hotels «Рынок Сочи: эволюция или революция», сделанный в конце 2011 года, но все еще пугающе актуальный. Из него следует, что обеспечить рентабельный уровень заполняемости строящихся сочинских гостиниц после окончания Олимпиады реально только в том случае, если увеличить число постояльцев с нынешних 0,9-1 до 3,2 млн человек, то есть более чем в три раза.

Старший вице-президент компании Марина Смирнова воздержалась от прямых рекомендаций, но намекнула на пути решения неизбежной в будущем проблемы: «В такие города, как Канны или Ницца, мало кто едет просто для походов на пляж. Здесь развит событийный туризм, шоппинг-туры, гастрономические туры по стране, в том числе винные». Чтобы Сочи не сдулся, нужно превратить его в некий гигантский, но престижный рынок и конвейер фестивалей, биеннале, триеннале, quadriennale и т. п. И делать это надо было несколько лет назад. А кроме третьеразрядного кинофестиваля, конкурса КВН и слета, кажется, баянистов-аккордеонистов в Сочи ничего не вспоминается.

Так что вопросы экспертам ДН достались не из легких. Успеем ли что-то сделать, чтобы заполнить Сочи после февраля 2014-го? Каковы будут советы тем, кто присматривается к Сочи и хотел бы понять, как его ожидания стыкуются с ценовой стратегией девелоперов? Ввернули и хитрый вопрос: собираются ли девелоперы оставить построенные объекты за собой или стоит ждать новостей о выгодной сделке купли-продажи?

Главные сомнения относительно заполняемости Сочи после Олимпиады развеял генеральный директор «ГОСТ Отель Менеджмент» Сергей Колесников: «Озвученные данные

Большинство регионов дотационные, а Сочи любит деньги: постоянными вливаниями из бюджета эту любовь никак не укротить. Так что, бюджет Игр закрыт не будет? Олимпийский Сочи навсегда?

Введенный в апреле мораторий на новое строительство спровоцирует небольшой ажиотаж на качественные объекты. Курортную недвижимость Сочи следует рассматривать как вложения в долгосрочной перспективе



о 0,9-1 млн постояльцев не совсем понятная цифра. В Сочи мы имеем в виду 5 млн приезжающих, а в планах значится 10 млн. Но главное не количество, а продолжительность и цель пребывания человека, которая в свою очередь связана с номенклатурой мероприятий, их статусом, временем проведения, степенью заинтересованности аудитории в мероприятиях. Говоря об увеличении потока, следует хорошо понимать, кто клиент в Сочи сейчас и кто будет после Олимпиады».

Иначе говоря, люди-то едут, но $\frac{4}{5}$ – дикарями. Для них построенных гостиниц действительно много. Задача в том, чтобы поехали те, кто останавливается в гостиницах. И тогда гостиниц, построенных к Олимпиаде, будет даже не хватать.

Как этого добиться? В Сочи проблемы и с MICE-индустрией (meetings (встречи), incentives (поощрительные поездки), conferences (конференции), exhibitions (выставки) – один из секторов делового туризма). «Уже сейчас ясно, что одной MICE-индустрией вопрос заполняемости решить вряд ли получится, количество конференц-залов и бизнес-зон в настоящий момент выше реального спроса», – признает эксперт.

Директор по стратегическому развитию девелоперской компании «Сити-XXI век» Юрий Печников считает, что острейшая борьба городов за право проводить Олимпиаду связана с тем, что праздник спорта способствовал их популярности среди туристов и инвесторов: «Это давало толчок росту бизнеса в регионе. И частные инвесторы буквально вставали в очередь за новыми проектами и расширением уже существующих. Но станет ли Сочи новой точкой роста, однозначно ответить никому не под силу».



Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Заселение | Собственность | Низкие цены



+7(495) 258 92 62

+7(495) 601 57 50

www.dokon.biz



Директор по маркетингу компании MR Group Евгения Старкова обращает внимание на то, что сама география родной страны создает для Сочи особые предпочтения: «Россия по большей части – северная страна, и развитие отечественных курортов является одним из приоритетов федеральных властей». Действительно, в любой стране свои курорты, поскольку есть люди, по разным причинам предпочитающие или вынужденные отдыхать на родине. Увы, закономерности не всегда срабатывают линейно.

А руководитель службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игорь Быченко уверен, что проблему вряд ли удастся решить только мероприятиями, привлекающими туристов, – требуются комплексные решения. Эксперт подробно останавливается на одном из них: перепрофилировании и демонтаже избыточных объектов. «Существует технология, позволяющая возводить отели, которые потом легко разбираются и транспортируются в другое место. Разумеется, это касается гостиниц низкой ценовой категории, – говорит Игорь Быченко. – Так, почти все спортивные объекты, построенные к Олимпиаде в Лондоне, являлись временными конструкциями. Какие-то здания были уменьшены в размерах

Сочи выворачивают наизнанку, ломают через колено, сочинцы жалуются, что превратились в гостей. Это радует: вдруг действительно что-то изменится?

или полностью демонтированы. А сочинский медиацентр после завершения Игр перепрофилируют в торговый центр».

Тем не менее Сергей Колесников отстаивает свою точку зрения, и главный аргумент выглядит завораживающе. Это кластеры – города в городе, растущие вокруг спортивных блоков. Первый блок – «Роза Хутор» с большим количеством отелей и апартаментов, здесь пройдет большинство соревнований основных олимпийских дисциплин. Второй блок – «Горки-Город», где будут проводиться прыжки с трамплина, в нем тоже запланирован большой объем размещений. Третий блок – «Лаура» – это объекты Газпрома, тут находится отель «Гранд Отель Поляна».

«На сегодня все объекты развивают внутреннюю инфраструктуру: многочисленные конференц-залы, торговые площади.

«Далеко не один регион, а вся страна участвовала в подготовке Олимпиады. В рамках поддержки молодежной политики РФ каждый субъект должен отправлять свои группы молодежи в Сочи»



Например, «Гранд Отель Поляна» строит огромный культурный центр, киноконцертный зал на 3,5 тыс. человек, – говорит Сергей Колесников. – Надо прорабатывать событийный календарь. Основной поток состоит и будет состоять из наших граждан, поэтому необходимо создать хорошие качественные востребованные продукты без четкой привязки к сезону».

Еще один механизм, который в принципе реально включить хоть на следующий день после завершения Игр, – социальная нагрузка. «Далеко не один регион, а вся страна участвовала в подготовке Олимпиады, – напоминает Сергей Колесников. – В рамках поддержки молодежной политики РФ каждый субъект должен отправлять свои группы молодежи в Сочи. Это очень серьезный социальный проект Министерства спорта, туризма и молодежной политики РФ. Социальная составляющая будет



сильнее коммерческой. Самый важный первый шаг при комплексном развитии олимпийского наследия – увеличение доли государственного регулирования».

Что ж, ничего особого в этом предложении нет. Провинции, департаменты, федеральные земли, штаты и даже графства и коммуны отправляют детей и подростков отдыхать по стране и миру. Вот и в правительстве РФ говорят о том, что в Сочи желательно проводить спортивные сборы разного уровня. Речь идет не о новых мероприятиях, а о перенаправлении в Сочи сборов, которые сегодня проводятся по всей стране, не только в европейской, но, видимо, и в азиатской части. Правда, есть характерные для России реалии. Большинство регионов дотационные, а Сочи любит деньги: постоянными вливаниями из бюджета эту любовь никак не укротить. Так что, бюджет Игр закрыт не будет? Олимпийский Сочи навсегда?

«Мир имеет определенную степень развития, календарь культурных событий Сочи в одночасье не сможет конкурировать с такими событиями, как кинофестиваль в Каннах, Венеции, Берлине, но это не страшно, – обнадеживает Сергей Колесников. – Мы придем к международному признанию, но до этого

Чтобы Сочи не сдулся, нужно превратить его в некий гигантский, но престижный рынок и конвейер фестивалей, биеннале, триеннале, квадриеннале и т. п. И делать это надо было несколько лет назад

должны развиваться внутри своих ресурсов – это логично и эффективно».

Верят ли девелоперы в прибыльность своих объектов? Готовы ли поклясться именем? Отдаем им должное, они ответили честно.

«Недостаточно иметь только высокоразвитую спортивную инфраструктуру, чтобы оживить город-курорт, сделать его всегодичной туристической здравницей, – уверен Юрий Печников. – Кроме доступности предложения современному туристу нужна еще и уникальность, комфорт, безопасность и, главное, сервис. Реально ли сейчас составить портрет потенциального клиента, просчитать уровень его дохода и предпочтения, если этот портрет трудно даже представить себе? На чем строить ценовую стратегию? Ее же нельзя просто нарисовать, хотя и такое бывает, но длится не слиш-



«Покупатели оценивают перспективу дальнейшего развития города, который во время Олимпиады приобретет статус мирового значения, и рассматривают Сочи как своеобразную альтернативу дальней даче»

ком долго и понятно к чему приводит. Поэтому в настоящее время сложно говорить о последующем управлении построенных объектов».

Что касается жилой недвижимости (включая апартаменты), то Евгения Старкова обращает внимание на введенный в апреле этого года мораторий на новое строительство. Эксперт полагает, что это спровоцирует небольшой ажиотаж на наиболее качественные объекты. Сегодня курортную недвижимость Сочи следует рассматривать как вложения в долгосрочной перспективе. Если цель приобретения – арендный бизнес, то разумно рассматривать верхние ценовые сегменты, поскольку в городе востребованы наиболее качественные проекты с необходимой для комфортного проживания инфраструктурой.

«Проведенные нами опросы свидетельствуют, что для покупателей квартир в нашем комплексе с апартаментами премиум-класса

«Актер Гэлакси» проведение Олимпиады в Сочи не является приоритетным фактором. Они оценивают перспективу дальнейшего развития города, который во время Олимпиады приобретет статус мирового значения, и рассматривают Сочи как своеобразную альтернативу дальней даче», – добавляет Евгения Старкова. И отвечает на тот самый вопрос с подвохом: «Наш первый сочинский проект – ЖК «Королевский парк» – управляется компанией MR Service, в проекте «Актер Гэлакси» мы ведем переговоры об управлении гостиничным оператором».

«Для покупателей недвижимости сейчас достаточно удачное время для покупки недвижимости: большая часть объектов уже находится на финальных стадиях строительства и будет сдана в срок», – советует Игорь Быченко. Компания «Галс-Девелопмент» уходит из Сочи тоже не собирается: «Продажа курортного комплекса «Камелия», строящегося на берегу Черного моря, пока в наши планы не входила.

«Для покупателей недвижимости сейчас достаточно удачное время: большая часть объектов уже находится на финальных стадиях строительства»

На сегодня мы успешно реализуем апартаменты, за I квартал продано 20% общего числа лотов. Это связано как с высокой степенью готовности объекта (уже начались отделочные работы), так и с приближением Олимпиады и введенным мораторием на строительство. Управлять объектом класса люкс будет крупный международный оператор Swissotel Hotels & Resorts».

«Проект «Айвазовский» (гостиничный комплекс на 196 номеров и комплекс апартаментов на 1089 номеров) построен и будет функционировать как отель, – завершает тему Сергей Колесников. – Дополнительный плюс – рядом с нашей гостиницей расположен Radisson Congress Center. В целом инфраструктура Имеретинской низменности благополучно развивается, наличие ледовых арен позволяет говорить о будущих чемпионатах по фигурному катанию и керлингу. Мы будем работать в конкурентной среде и бороться за своего клиента. Для этого мы привлекли современный менеджмент, людей с опытом и сформировали сильную команду». (АН)



Квартиры у «большой воды» в новом районе «Левобережный»

Выбирая квартиру в ближнем Подмосковье, важно, чтобы дорога до центра не отнимала много времени, в шаговой доступности был хороший детский сад и школа, а также различные магазины и сервисные службы. Жилой микрорайон «Левобережный», расположенный в черте города Химки на Совхозной улице, всего в 10 мин езды до станций метро «Речной вокзал» и «Планерная», как раз и есть пример такого удачного сочетания. Территория района с одной стороны примыкает к левому берегу канала им. Москвы, а с другой – окружена лесопарковой зоной.

Несмотря на развитую инфраструктуру города Химки, «Левобережный» в ближайшем будущем станет самостоятельным районом полноценной комплексной застройки со всеми необходимыми

бытовыми и социальными объектами: два детских сада, две средние общеобразовательные и одна школа начальных классов, поликлиника, несколько торговых, деловых и развлекательных центров. Паркинги и гаражи в специально отведенных местах позволят освободить дворы для их благоустройства и оборудования детскими площадками и зонами отдыха.


Все квартиры отличаются современной планировкой с просторными комнатами и оснащены современной системой отопления, позволяющей хозяевам выбирать оптимальную температуру для каждой комнаты. Усовершенствованные счетчики воды, медная электропроводка и другие технические и технологические новинки прослужат долгие годы и обеспечат надежность и простоту эксплуатации дома.



Тел.: +7 (495) 500-00-20
www.pik.ru
Москва, м. «Баррикадная»,
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

Цена: от застройщика

«БЕЛЫЙ ГОРОД»: В ТАУНХАУСЕ ЖИТЬ ХОРОШО!



«БЕЛЫМИ» В СТАРИНУ НАЗЫВАЛИ ГОРОДА-КРЕМЛИ ИЗ СВЕТОГО КАМНЯ. ХОРОШО ЗАЩИЩЕННЫЕ, ТАКИЕ ПОСЕЛЕНИЯ ПОЗВОЛЯЛИ САМОДОСТАТОЧНО СУЩЕСТВОВАТЬ МЕСЯЦАМИ – В СЛУЧАЕ НЕПРИЯТНОСТЕЙ ИЗВНЕ. С ТЕХ ПОР МНОГОЕ ИЗМЕНИЛОСЬ, И КРЕПОСТНЫЕ СТЕНЫ НАМ ЗАМЕНИЛА ЭЛЕКТРОНИКА. ЗАТО ИДЕЯ АВТОНОМНОГО ПРОЖИВАНИЯ СТАЛА АКТУАЛЬНА КАК НИКОГДА. ВЕДЬ ТЕПЕРЬ ГЛАВНОЙ УГРОЗОЙ ДЛЯ ГОРОЖАН СТАЛ САМ ИХ РОДНОЙ ГОРОД.

Шумная, пыльная, перенаселенная, Москва при этом прочно привязывает тех, кто решился убежать от ее угроз за МКАД. В подмосковных поселках всегда чего-то не хватает, а так хочется вывезти малышей в зеленую зону...

Поселок таунхаусов «Белый город» – это воплощение идеи современной крепости, где можно защититься от плохой экологии, отдохнуть от многомиллионного города. И при этом не зависеть от его инфраструктуры. Свежий воздух, близко к Москве, но урбанизация не планируется – ведь это Подмосковье. Всего 10 км по Пятницкому шоссе – и вы в Митине. А в скором времени

будет обустроен и альтернативный вариант – отдельный выезд из поселка на Волоколамское шоссе. Можно выбрать путь, исходя из дорожной ситуации. А при необходимости пересечь на метро или электричку (станция Крюково). В общем, свобода выбора при ежедневных поездках на работу в столицу.

Поселок стоит в окружении 15 га собственного леса. Зеленый пояс скрывает его и от дальнего шума трассы, и от случайных посетителей. Вечером эти финальные 800 м дороги через лес позволяют настроиться на отдых, снимают напряжение рабочего дня. Вы попадаете в приватную зону, свободную от суеты. Те

члены семьи, которым ездить в офис не обязательно, оценят внутреннее обустройство «Белого города». Здесь имеется все необходимое для повседневной жизни. Магазины, аптека, отделение банка и даже свежий хлеб из собственной пекарни! Позаботиться о здоровье и красоте позволят собственный салон красоты, фитнес-центр и открытая площадка для занятий самым современным и модным видом «физкультуры» – ReebokCrossfit.

А как же дети? Не секрет, что, когда малыши подрастают, жить за городом становится очень хлопотно. Надо отвозить школьников к месту учебы, забирать... И вообще,



подстраивать под это весь ритм жизни. В «Белом городе» будет своя частная школа на 412 мест для учащихся, так что изнурительные ежедневные путешествия отменяются. Конечно, подумали и о малышах: для них на территории откроется детский садик (на 137 воспитанников) и пять игровых площадок. Хотя поселок окружен живописным ландшафтом с протекающей поблизости речкой Нахабинкой, гулять, бегать и кататься на велосипеде будет особенно комфортно внутри стен «города». Пять парковых зон с извилистыми дорожками сделают жизнь мам нескучной. По дороге можно заглянуть в кафе или в мини-зоопарк. Управляющая поселком компания поможет решить вопрос и с домашним персоналом.

Таунхаусы в «Белом городе» рассчитаны на разное количество семей, от трех до десяти. У каждой семьи своя секция на три этажа с отдельным входом и двумя местами для авто. Придомовые территории разделены декоративным забором, на участке можно поставить качели и гриль-барбекю. При этом трехэтажные секции не выглядят как близнецы (частая картина в других поселках). Проект поселка разработал итальянский архитектор Daniel Pueg, с помощью которого было

создано 22 типа таунхаусов на любой вкус. Можно выбрать вариант, максимально подходящий по эстетике, стоимости и площади (117-230 м²), с гаражом или без. А также подобрать отделку фасада по своему вкусу. Светлый или темный кирпич, натуральный камень, алюминиевые или фиброцементные панели, штукатурка – такой выбор разнообразит наружность «Белого города», сделает ее немонотонной.

Но все это – только в едином стиле! Набирающий популярность лаконичный модерн с большими окнами и легкими геометричными формами идеально вписывается в природное окружение. Внутренние планировки свободные. Не надо платить за «лишние» перегородки, воплощайте в интерьере любой дизайн! К жилью подведены все коммуникации. Первая очередь сдается осенью 2014 года. Большое светлое пространство на 30 га станет местом постоянного проживания для 600 семей.

«Здесь ваш дом!» – таков девиз компании «Сабидом», которая устраивает «Белый город» и собирается им в дальнейшем управлять. Этот дом может быть вторым, дополнительным или единственным. Но самым любимым и уютным – обязательно. ○

Таунхаусы в «Белом городе» рассчитаны на разное количество семей, от трех до десяти. У каждой семьи своя секция на 3 этажа с отдельным входом и 2 местами для авто. Придомовые территории разделены декоративным забором, на участке можно поставить качели и гриль-барбекю.



САБИДОМ

+7 (495) 268-04-48
www.sabidom.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Новый ультрасовременный жилой комплекс бизнес-класса «Рождественский» расположен в 4 км от МКАД по Ярославскому шоссе в центре города Мытищи, который считается одним из крупнейших и благоустроенных городов-спутников Москвы. Генеральным проектировщиком яркого и стильного проекта выступило ведущее архитектурное бюро Москвы «Остоженка».

ЖК «Рождественский» с общей площадью жилья 67 тыс. м² обладает плавной изогнутой формой и идеально вписывается в существующую застройку. Покупателям будут доступны 1-3-комнатные комфортабельные квартиры площадью до 87 м² со свободными планировками и большими французскими окнами. Комплекс, строящийся на едином стилобате, образует уютный внутренний двор со спортивными и детскими площадками. На придомовой территории нет автомобильных дорог, вместо них жилой комплекс окружают пешеходные и велосипедные дорожки общей длиной 2 км.

В рамках проекта ГК «Мортон» возведет монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности (7-16 этажей) с подземной парковкой на 944 м/м, детским садом и спортивным ядром.

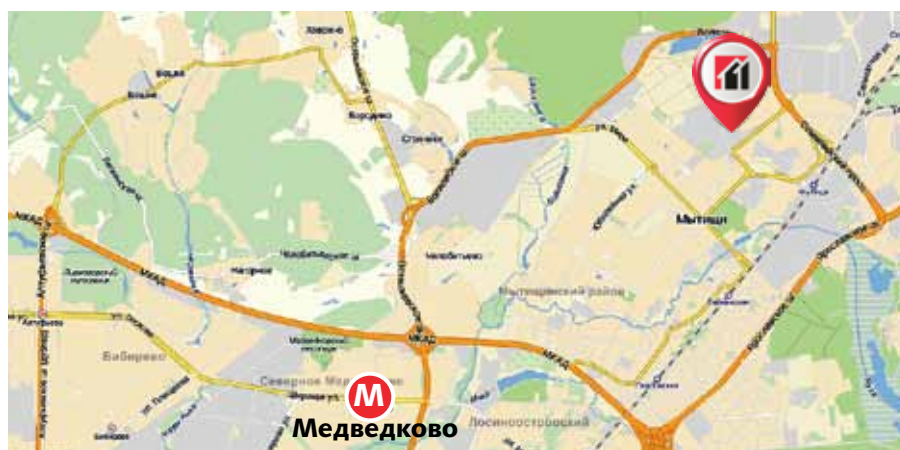
и ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Рождественский» возводится в городе Мытищи, который считается одним из самых живописных и благоустроенных: вокруг расположено 6 водохранилищ с пляжами, яхт-клубами, домами отдыха, а также леса и парки. Благодаря уникальному ландшафту территории из окон квартир открываются красивые панорамные виды, в том числе на Церковь Рождения Христова.

В составе комплекса будет построен детский сад на 225 мест, футбольный стадион с трибунами, устройством искусственного газонного покрытия, системой подогрева и дополнительными помещениями. Спортивное ядро «Мортон» строит специально для школы олимпийского резерва. Также Группа Компаний финансирует

реконструкцию МБОУ «Гимназия № 16», включающую в себя строительство нового корпуса площадью 10 тыс. м², рассчитанного на 550 человек.

Проект возводится в районе с развитой инфраструктурой для комфортного проживания. Рядом расположены современные жилые комплексы, ТРК «Красный кит», школа олимпийского резерва и парк (в проекте), Церковь Рождения Христова. Также в шаговой доступности от жилого комплекса находится железнодорожная станция Мытищи и автовокзал, которые обеспечивают еще более доступное и удобное транспортное сообщение с Москвой. В 5 км от проекта планируется строительство станции метро «Челобитьево».



ЖК «РОЖДЕСТВЕНСКИЙ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

«Рождественский» – новый жилой комплекс бизнес-класса, реализуемый крупнейшим застройщиком Подмосквья – ГК «Мортон». Генеральному проектировщику, элитному архитектурному бюро «Остоженка», удалось разработать проект, в котором стиль, красота и престиж сочетаются с комфортом, безопасностью и идеальными условиями для семейного проживания.

Так же, как и в других своих проектах, «Мортон» уделяет большое внимание социальной инфраструктуре и обеспечению комфортной среды проживания: в жилом комплексе предусмотрено строительство детского сада, реконструкция школы, а также организация внутреннего двора с детскими и спортивными площадками, аллеями и зелеными насаждениями.

В данный момент проект находится на начальной стадии строительства, поэтому цена за квадратный метр составляет всего 69 500 руб. И, если учесть, что по мере возведения жилого комплекса стоимость жилья в нем возрастает, откладывать с принятием решения надолго не стоит.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

ЖК «Рождественский» – не только самое высокклассное предложение в городе Мытищи, но и самое доступное по цене.

Стоимость 1 м² квартир начинается от 69 500 руб.

Специально для покупателей квартир ГК «Мортон» и ОАО «Московско-Парижский Банк» предоставляют эксклюзивную программу ипотечного кредитования, по которой минимальный первоначальный взнос составляет 5%.

ОФИС ПРОДАЖ

Покупайте в офисах продаж ГК «Мортон»:
ЮВАО — ул. Авиамоторная, 19, м. «Авиамоторная»
ЗАО — ул. Мосфильмовская, 17/25, м. «Университет», «Киевская»
ЮЗАО — ул. 26 Бакинских Комиссаров, 11, м. «Юго-Западная»
ЮАО — ул. Кировоградская, 24, м. «Пражская»
САО — Ленинградское ш., 94, стр. 1, м. «Речной вокзал»
ЦАО — ул. Малая Ордынка, 3, м. «Третьяковская», «Новокузнецкая»; ул. Тверская, 8/2, стр. 1, м. «Тверская», «Пушкинская»

Объект:	жилой комплекс «Рождественский»
Адрес:	Московская область, г. Мытищи, 25-й микрорайон
Срок ГК:	2016 год
Начало монтажа:	2013 год
Состояние монтажа:	подготовка площадки к строительным работам
Этажность:	7–16 этажей
Проект:	монолитно-кирпичный, по индивидуальному проекту
Общая площадь квартир:	67 000 м ²
Количество комнат в квартирах:	1-3
Особенности проекта:	ультрасовременный жилой комплекс бизнес-класса с детским садом и спортивным ядром, строящийся по проекту ведущего архитектурного бюро Москвы «Остоженка»



МОРТОН

+7 (495) 921–22–21
www.morton.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Жилой комплекс «Татьянин Парк» расположен на юго-западе Новой Москвы всего в 500 м от МКАД по Боровскому шоссе, вблизи деревни Говорово. С севера и северо-востока владения жилого квартала ограничены рекой Сетунька, притоком реки Сетунь. На территории общей площадью 34,5 га запланировано строительство около 270 тыс. м² жилья. Комплекс «Татьянин Парк» будет состоять из 25 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 6 до 25 этажей), выполненных по индивидуальному проекту. Помимо жилья предусмотрено возведение объектов инфраструктуры. Так, жилой комплекс «Татьянин Парк» будет иметь собственную общеобразовательную школу на 1100 мест, два детских сада на 165 мест каждый, медицинский центр с поликлиникой общей площадью 5 тыс. м². На первых этажах некоторых корпусов расположатся аптеки, магазины и специальные внешкольные учреждения. Отличительной особенностью проекта «Татьянин Парк» является сниженная плотность застройки (показатель плотности жилой застройки составит всего 7,8 тыс. м²/га при нормативе 8,8–12,6 тыс. м²/га), что способствует созданию на территории жилого комплекса дополнительных зон отдыха.

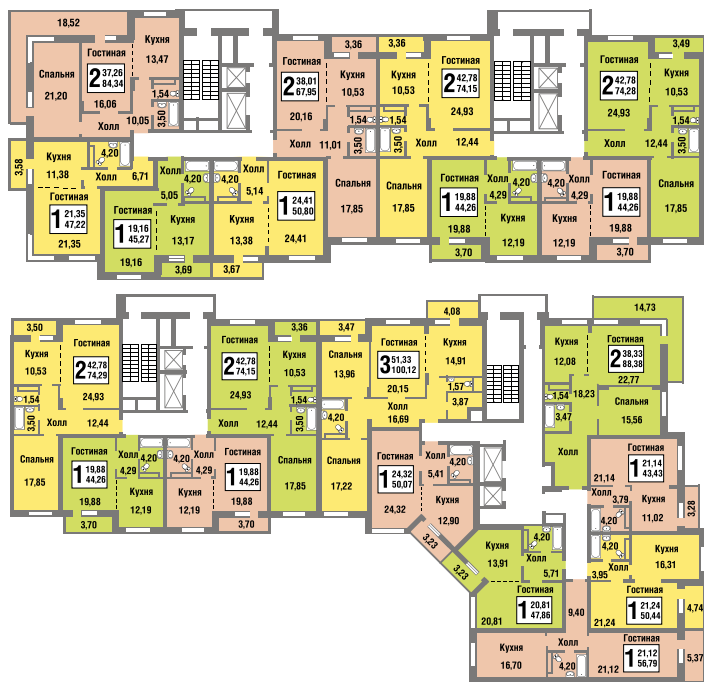
и ИНФРАСТРУКТУРА

Особое внимание уделяется концепции благоустройства. По всей территории жилого комплекса, с юга на север, будет проходить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м, любителям велопрогулок предлагается уникальная для жилых комплексов 900-метровая велосипедная дорожка. В жилом комплексе «Татьянин Парк» реализуется концепция «двор без машин» за счет наличия в жилых домах подземных паркингов (на 550 машиномест) и строительства многоуровневых наземно-подземных парковок вместительностью более 3,2 тыс. машиномест. Реализация проекта предполагает две очереди строительства. В первую очередь (2012–2015 годы) намечено освоить около 22 га территории,

где будет осуществляться строительство шести жилых домов (корпуса с 19-го по 24-й) общей площадью 191,9 тыс. м², из них 152,3 тыс. м² — общая площадь квартир. Предполагается строительство общеобразовательной школы, двух детских садов, медицинского центра с поликлиникой и подстанцией скорой помощи. Жилые дома первой очереди строительства имеют переменную этажность (от 10 до 15 этажей), архитектурную выразительность фасадов дополняют три цветовые гаммы облицовочного кирпича. Одним из элементов и деталей фасада является панорамное остекление. Для каждой квартиры с наружной стороны фасада запроектирована оградная консоль для установки кондиционера.



ЖК «ТАТЬЯНИН ПАРК»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

«Татьянин Парк» отличается хорошей транспортной доступностью и близостью основных автомагистралей. В непосредственной близости находится Боровское шоссе и МКАД, в 2 км проходит многополосное скоростное Киевское шоссе. Сообщение с Москвой осуществляется и наземным транспортом по Боровскому шоссе (автобусы и маршрутные такси). Пересадка в Москве с наземного транспорта на метрополитен осуществляется на станциях метро «Теплый Стан», «Беляево» Калужско-Рижской линии и станциях «Юго-Западная», «Проспект Вернадского» Сокольнической линии. Расстояние до ближайшей станции метрополитена, «Юго-Западной», около 6 км (время в пути — 15 мин). Ближайшая железнодорожная платформа — платформа Сколково Киевского направления расположена в 2 км от территории жилого комплекса. До платформы Сколково можно добраться автобусами № 32 и 809. В 2014 году в программе развития Московского метрополитена предусмотрен ввод нового участка «Юго-Западная»—«Солнцево» протяженностью 7,6 км (Сокольническая линия).

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

От 79 850 руб./м²
Возможна рассрочка до 12 месяцев

Ипотека на квартиры

«Банк Балтика», Росавтобанк, «Банк МИА», «МТС банк», «СМП Банк», Сбербанк, «Московский кредитный банк»

Ипотека на машиноместа

Росавтобанк, «Банк МИА»

ОФИС ПРОДАЖ



Татьянин Парк

Боровское ш., 500 м от МКАД

Режим работы офиса продаж:

будни 09.00–20.00,
выходные 10.00–19.00

www.domvgovorovo.ru

Объект	жилой комплекс «Татьянин Парк»
Адрес	г. Москва, поселение Московский, северо-западнее д. Говорово
Срок ГК	Корпуса 19, 20 – II квартал 2015 года, корпуса 21, 22 – IV квартал 2015 года, корпуса 23, 24 – II квартал 2016 года
Начало монтажа	июнь 2012 года
Состояние монтажа	монтаж второго этажа
Этажность	переменная, 10–15 этажей
Проект	индивидуальный, монолитно-кирпичный
Общая площадь квартир	270 тыс. м ²
Количество комнат в квартирах	одно–трехкомнатные
Особенности проекта	По всей территории жилого комплекса будет проходить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м



+7 (495) 937–76–55
www.mosipoteka.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



i О ПРОЕКТЕ

Жилой квартал LIFE-Волжская – это шесть монолитных жилых домов от 14 до 20 этажей с собственной инфраструктурой, рядом с Люблинским парком и каскадом прудов. В основе концепции LIFE-Волжская заложен комфорт для повседневной жизни, где все продумано до мелочей. С одной стороны, это благоустроенный, зеленый район, а с другой – обжитая территория большого мегаполиса со всеми условиями для комфортной жизни. Проект разработан архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры». Оригинальная цветовая гамма корпусов приятно оживляет район. В комплексе всего 756 квартир высокого качества с оптимальными метражами и планировками. Все корпуса LIFE-Волжская объединяет вместительный подземный паркинг. Осуществляется комплексное благоустройство внутренней территории: зеленый двор, освещенный в любое время суток, и индивидуальный ландшафтный дизайн. На придомовой территории располагаются площадки для спорта и отдыха и собственный детский сад на 80 мест. Жители LIFE-Волжская, пользуясь всеми инфраструктурными преимуществами и близостью к метро, окружены комфортной средой для отдыха и прогулок на свежем воздухе.

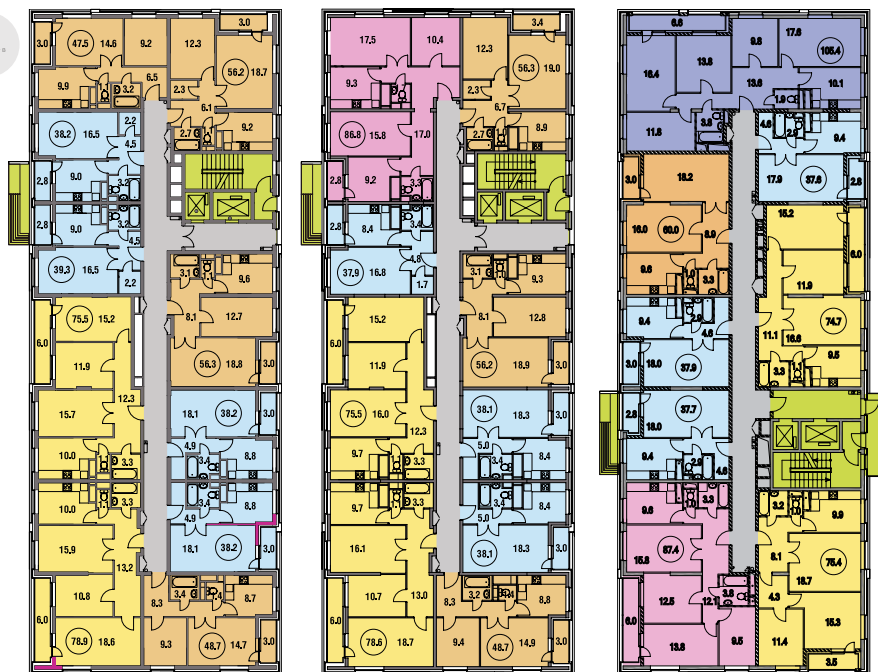
и ИНФРАСТРУКТУРА

Жилой квартал LIFE-Волжская создается как для горожан, которые проживают и уже привыкли к своему району и при этом желают улучшить свои жилищные условия в уже любимейшем месте, так и для более широкого круга покупателей, мечтающих о новом стандарте жизни, о доступном комфорте и покупке квартиры в старом московском районе с хорошей инфраструктурой, со всеми возможностями для образования, досуга, развлечений и совершения покупок. Непосредственная близость старейшего паркового ансамбля Москвы «Кузьминки-Люблино» с природными водоемами еще более облагораживает экологический фон тихого спального района. Удачное местоположение LIFE-Волжская в нескольких

минутах от станции метро «Волжская» Люблинской линии обуславливает удобство сообщения. На расстоянии 5 минут транспортом располагаются две другие станции Таганско-Краснопресненской линии метрополитена: «Кузьминки» и «Текстильщики». Это существенный плюс местоположения, который решает проблему транспортной доступности. Все, что окружает жильцов, будет удобным и полезным для беззаботного проживания. На первых этажах – все необходимые сервисные службы: банки, аптеки, салоны красоты, магазины – простые вещи, необходимые для комфорта каждый день. LIFE-Волжская – это не просто жилой квартал, это среда обитания для полноценной жизни.



ЖК «LIFE-ВОЛЖСКАЯ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.ru

ГК «Пионер» строит свой проект LIFE-Волжская в рамках реорганизации старого московского квартала на юго-востоке столицы. Это спокойное место с хорошей транспортной доступностью: всего 7 мин пешком до станции «Волжская». Удобное месторасположение позволяет быстро добраться до дома, выбирая из множества альтернативных вариантов. Новые монолитные дома комфорт-класса возводятся на месте ветхих двухэтажных домов. ГК «Пионер» осуществила снос и расселение аварийного жилого фонда для строительства нового качественного жилья для горожан. Каждый корпус выполнен в оригинальной контрастной цветовой гамме. Узнаваемый облик нового квартала создает неповторимое стилевое пространство, которое станет визитной карточкой знакомого района. Это, по сути, единственная в районе новостройка, отвечающая всем требованиям современной архитектуры. Ничего подобного поблизости просто нет! Качественная отделка мест общего пользования, кладовые помещения в нежилой части комплекса, благоустроенная территория, подземный паркинг на 859 мест, «маленькие радости жизни» на первых этажах домов: магазины, отделение банка, салон красоты и детский клуб. На территории LIFE-Волжская построен собственный детский сад.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

ГК «Пионер» развивает сотрудничество с ведущими банками в области ипотеки, для того чтобы покупка жилья оставалась доступной. Для покупателей LIFE-Волжская на каждом этапе реализации создаются максимально выгодные условия приобретения квартир и машиномест. Продажи осуществляются в полном соответствии с 214-ФЗ. Клиентам доступны разнообразные способы оплаты и ипотечные программы от крупных банков-партнеров. На объекте регулярно проводятся ипотечные субботы, где представители ГК «Пионер» знакомят клиентов с проектом и дают консультации по приобретению жилой и коммерческой недвижимости в жилых кварталах LIFE. **LIFE-ВОЛЖСКАЯ – дом у парка.**

ОФИС ПРОДАЖ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

life
ВОЛЖСКАЯ

Адрес: Москва, ул. Красная Пресня, 24.
Бизнес-центр, 1-й этаж
Режим работы офиса продаж:
будни с 9.00 до 20.00
выходные с 11.00 до 17.00
+7 (495) 987-35-35

Объект	жилой квартал LIFE-Волжская
Адрес	г. Москва, ул. Чистова, 16, к. 1, к. 2
Срок ГК	IV квартал 2014 года
Начало монтажа	II квартал 2011 года
Состояние монтажа	4 корпуса из 6 полностью возведены. Два на активной стадии строительства
Этажность	14-20
Проект	монолит. Индивидуальный проект разработан архитектурной мастерской «Сергей Киселев и партнеры»
Общая площадь квартир	47 543 м ²
Кол-во комнат	от 1 до 5

Особенности проекта дом уровня бизнес-класса с видами на живописный парк. Единственное предложение на рынке новостроек района Текстильщики



+7 (495) 987-35-35
www.pioneer.ru

РУССКИЕ ДВОРЦЫ ИТАЛЬЯНСКИХ КРОВЕЙ

АВТОР:
Анна Семина



НАД УНИКАЛЬНЫМ ОБЛИКОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МНОГИЕ ГОДЫ ТРУДИЛИСЬ ТАЛАНТЛИВЫЕ ЗОДЧИЕ. СРЕДИ НИХ ОСОБОЕ МЕСТО ПРИНАДЛЕЖИТ ИТАЛЬЯНЦУ ФРАНЧЕСКО БАРТОЛОМЕО РАСТРЕЛЛИ, ИЛИ ВАРФОЛОМЕЮ ВАРФОЛОМЕЕВИЧУ, КАК ЕГО ПРЕДПОЧИТАЛИ НАЗЫВАТЬ НА РУССКИЙ МАНЕР. ОН ПРИБЫЛ В РОССИЮ МОЛОДЫМ УЧЕНИКОМ И ОСТАЛСЯ ПРИ ДВОРЕ НА ПОЛВЕКА, ПРИДУМАВ И ВОПЛОТИВ ШЕДЕВРЫ В СТИЛЕ БАРОККО.

Франческо Бартоломео Растрелли родился в 1700 году в Париже в семье итальянского архитектора и скульптора Бартоломео Карло Растрелли и испанской дворянки. Его отец усердно трудился, пытаясь добиться признания во французской столице. Но первое же крупное произведение скульптора было встречено в штыки. За пятнадцать лет Растрелли-старший так и не достиг успеха. Поэтому, получив приглашение от российского посла, он с удовольствием отправился на службу к Петру I.

ПЕРВОСТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА

Уже в феврале 1716 года скульптор прибывает в Петербург со своим сыном, и юный Франческо оказывается на грандиозной стройке. Он становится свидетелем того, как на островах дельты Невы с поразительной скоростью растет новая столица русского государства. В качестве первого заказа Бартоломео Карло получает обустройство мызы Стрельна и создание парка с водяными каналами и каскадами. Модель будущего великолепного ансамбля принадлежит Франческо.

Уже в 1721 году Франческо Растрелли самостоятельно работает над каменным дворцом для молдавского господаря Дмитрия Кантемира вблизи Потешного поля. Но эта постройка была выполнена в традиционном стиле петровского барокко и не слишком отличалась от подобных сооружений. Первые оригинальные творения Растрелли создал в Курляндии: в 1730-е годы Франческо строит Руентальский замок для герцога Бирона. Позже влиятельный фаворит императрицы Анны Иоанновны поручает ему возведение дворца в Митаве.

Разница между дворцами в Руентале и Митаве демонстрирует эволюцию творческого стиля зодчего. Приемы становятся все пластичнее, Франческо отказывается от рустовки, а пилястрам предпочитает рельефные полуколонны.



АРТЕК

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Расположен в самом сердце Подмосквья –
Красногорском районе,
в 17-ти километрах от Москвы

Таунхаусы от 104 до 170 кв.м
Участки без подряда от 8 до 40 соток
Конструктив таунхаусов – поризованный кирпич
Центральные коммуникации
Готовая система отопления в таунхаусах
Охраняемая территория

ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ УЖЕ В ПРОДАЖЕ!

(495) 221-21-91
www.artekland.ru



СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 (800) 555-55-50
(звонки по России бесплатно) www.sberbank.ru

Проект молодого мастера нравится Бирону, и по рекомендации последнего Растрелли становится обер-архитектором Анны Иоанновны.

В 1740 году к власти приходит Анна Леопольдовна – вместо низложенного Бирона государственными делами занимается Миних. Франческо Растрелли приказывают срочно прекратить работы в Курляндии и явиться в Петербург. Архитектору поручают создать для новой правительницы российский Версаль в Летнем саду. В феврале 1741 года Растрелли придумывает проект Летнего дворца, а в июне производится закладка первого камня.



По легенде, даже именитый архитектор Джакомо Кваренги, неприязненно относившийся и к барокко, и к Растрелли, останавливался у Смольного собора, снимал шляпу и восклицал: «Вот это храм!»

К несчастью для Растрелли, это была эпоха перемен: в ноябре 1741 года происходит очередной дворцовый переворот. Правление переходит к дочери Петра I Елизавете, питавшей неприязнь ко всему немецкому. Ей не по душе связь Растрелли с опальными немцами Бироном и Минихом. Два месяца о зодчем никто не вспоминает, затем от него требуют объяснений, по какому праву он числится обер-архитектором. Далее следует устный указ: не давать итальянцу заказов.

Архитектурными делами теперь управляет Михаил Земцов. Он хорошо знает Растрелли и пытается привлечь его к работе. И все же два года проходят в напряженной неопределенности. Желание иметь собственные роскошные дворцы вынуждает Елизавету Петровну сменить гнев на милость. И весной 1744 года она разрешает Растрелли завершить Летний дворец.

ДВОРЦОВЫЙ АРХИТЕКТОР

Парадная императорская резиденция была достроена уже в 1744 году. Здание имело более 160 апартаментов, включая церковь, галереи и зал. Все было украшено богатой скульптурой и зеркалами, в саду установили прекрасные фонтаны. Довольно плоский декор светло-розовых фасадов компенсировался замысловатой игрой объемов. От парадной лестницы анфилада ярких гостиных вела в Тронный зал. Барочную пышность дворцу придавали многочисленные вазы и статуи.

Пространство до Мойки было украшено тремя фонтанными бассейнами и цветочными партерами. На прилегающей территории глаз радовал декоративный парк с огромным лабиринтом, прудами и беседками. В центре находились горки, качели и карусели. Елизавете Петровне очень понравился Летний дворец. В течение многих лет в конце апреля–начале мая совершался торжественный переезд императрицы из зимней резиденции. Вместе с Елизаветой церемониальное шествие совершал весь двор, а также оркестр и полки гвардии. А параллельно к Летнему саду отплывали императорские яхты. В обратный путь Елизавета не менее торжественно отправлялась в конце сентября.

К сожалению, Летний дворец простоял только до 1797 года, когда Павел I повелел на его месте построить Михайловский замок. Но это случится позже, а пока, высоко оценив мастерство архитектора, императрица поручает Растрелли достройку Аничкова дворца, начатого еще Земцовым. Елизавета Петровна утверждает Растрелли в должности обер-архитектора и увеличивает ему жалованье.

Воодушевленный итальянец только в 1748 году создает проект и чертежи помещений Петергофского дворца, проект Смольного монастыря и иконостаса Преображенского собора, а также проект Андреевского собора в Киеве. Параллельно идет работа над Аничковым дворцом и дворцом для гофмаршала Шепелева. В 1749 году Елизавета издает указ о возведении Смольного монастыря, поручив его Растрелли.

Строительство велось под личным надзором императрицы, которая хотела в конце жизни удалиться сюда на покой. Монастырь был покрашен в мягкий голубой цвет. Доминантой комплекса стал Смольный собор. Изначально Растрелли планировал сделать его однокупольным по образу европейских храмов. Но Елизавета настояла на православном пятиглавом. Архитектор уступил воле императрицы, но непосредственно



НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м²

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru



Зимний дворец — вершина русского барокко середины XVIII века. Именно в этом проекте Растрелли довел до совершенства приемы, которые оттачивал все предыдущие годы

к храму относится только центральный купол, остальные — к колокольням.

Растрелли придумал необычную иллюзию: при приближении к собору он визуально уменьшается, не теряя при этом величественности. Творение архитектора высоко оценили в профессиональной среде. По легенде, даже именитый архитектор Джакомо Кваренги, неприязненно относившийся и к барокко, и к Растрелли, останавливался у Смольного собора, снимал шляпу и восклицал: «Вот это храм!»

С 1752 года Растрелли занимается масштабной перестройкой Большого дворца в Царском Селе, который становится одной из самых внушительных дворцовых композиций XVIII века. Летом 1756 года обновленное здание с 300-метровым пышным фасадом, украшенным огромными окнами, предстало перед потрясенными российскими дворянами и иностранными гостями. Удивительную легкость дворцу придали разнообразные колонны. Другой фасад здания был обращен к тщательно продуманному парку с прудом, многочисленными гротами и беседками.

В 1754 году Франческо Растрелли по указу Елизаветы начинает работать над великолепным Зимним дворцом со знаменитой Иорданской лестницей.

НЕУМОЛИМАЯ МОДА

Указ о строительстве нового Зимнего дворца был издан в феврале 1753 года. Однако потребовалось больше года на окончательное утверждение четвертого по счету проекта. Растрелли пришлось приложить немало усилий, чтобы убедить Елизавету в необходимости создания не просто дворца, а целого ансамбля. Императрица рассчитывала, что стройка займет два года, сам обер-архитектор отвел на нее пять лет. Так и получилось. Здание дворца было подведено под крышу в 1759 году, и началась внешняя отделка.

Зимний дворец — вершина русского барокко середины XVIII века. Именно в этом проекте Растрелли довел до совершенства приемы, которые оттачивал все предыдущие годы. Мощные фронтоны, множество колонн, усложненные наличники — все это образовало объемный фасад с удивительной динамикой.

Путь к громадному Тронному залу, который занимал все северо-западное крыло, начинался с востока, с Иорданской лестницы, и вел через анфиладу из пяти залов. В юго-западном крыле разместился дворцовый театр, в юго-восточном — галерея, Большая церковь и жилые покои. Под кухни и другие служебные помещения отвели северо-восточное крыло. Зимний дворец



Мощные фронтоны, множество колонн, усложненные наличники — все это образовало объемный фасад с удивительной динамикой. Путь к громадному Тронному залу начинался с востока, с Иорданской лестницы

стал самым высоким жилым зданием в Петербурге. Он включал около 1,5 тыс. комнат, а его общая площадь составляла порядка 60 тыс. м².

Елизавета Петровна до окончания строительства не дожила, и дворец в апреле 1762 года принимал уже Петр III. К тому времени завершилась отделка фасадов, но внутренние помещения еще не были готовы. Летом 1762 года на престол взошла Екатерина II — Зимний дворец был закончен уже при ней.

С царствованием Екатерины Великой для Франческо Растрелли наступили тяжелые времена. Быстротечная мода отказалась от барокко, и архитектору перестали давать заказы. В августе 1762 года Растрелли берет отпуск и уезжает с семьей в Италию. Он возвращается через год, надеясь снова вернуться к работе, но архитектора ждет очередной удар. Растрелли узнает, что переделка внутренних покоев Зимнего дворца поручена архитектору Валлен-Деламоту. В 1763 году Екатерина II принимает решение об отставке обер-архитектора Франческо Бартоломео Растрелли.

Растрелли уезжает в Митаву, к своему давнему покровителю Эрнсту Бирону, и около года обновляет дворцы в Руентале и Митаве. Но вскоре сын Бирона, управляющий всеми делами, дает понять, что хочет взять на работу молодого архитектора. Растрелли пытается предложить свои услуги прусскому королю Фридриху II. Но практичного короля мало интересуют роскошные барочные дворцы.

В 1769 году Франческо отправляется в Италию, чтобы купить картины местных живописцев и перепродать их в Петербурге. Стало ли это коммерческое предприятие успешным, неизвестно. Однако Растрелли все же приезжает в Петербург. 9 января 1771 года по его прошению он принят в члены Императорской академии художеств. В том же году Франческо Бартоломео Растрелли умер. В последние годы великий мастер любил повторять: «Архитектора здесь ценят только тогда, когда в нем нуждаются». (АН)



Russian Realty русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и эффективно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала **WWW.RUSSIANREALTY.RU** и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших жилых и коммерческих объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала **WWW.RUSSIANREALTY.RU**, вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность рекламы и ее результат зависят только от Вас — насколько выставленный вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом **WWW.RUSSIANREALTY.RU** и приобретайте новых клиентов!

N.B.! Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

WWW.RUSSIANREALTY.RU

ОФИСНЫЕ ОСОБНЯКИ МОГУТ СТАТЬ ДЕФИЦИТОМ

Офисные особняки появились на рынке коммерческой недвижимости давно и прочно закрепились в предпочтениях арендаторов и покупателей. Однако не так давно на рынке появился новый формат недвижимости – комплексы офисных особняков. И сегодня такие объекты уже приобрели дефицитный характер, ведь спрос на них неуклонно растет.



Подробнее рассказывает руководитель департамента продаж инвестиционного фонда недвижимости Stone Hedge Анастасия Малкова.

«Ранее на рынке были представлены только отдельно стоящие офисные особняки. Сегодня же мы наблюдаем новый тренд – объединение особняков в целые деловые кварталы, являющиеся объектами редевелопмента старых площадей. Качественные предложения данного сегмента быстро реализуются на рынке, что говорит о высоком спросе на особняки в деловых кварталах. Комплексы особняков, расположенные в ЦАО, даже в кризис не утратили своей популярности, а с развитием коммерческой недвижимости в центре стали еще более востребованными на рынке», – рассказывает Анастасия Малкова.

Этот формат популярен в особенности в Центральном округе. «Узкосегментированный характер таких особняков, фактор location – все это в совокупности придает им характер элитной офисной недвижимости, позволяет пользоваться колоссальным спросом у покупателей», – замечает эксперт.

Основными покупателями особняков в деловых кварталах сегодня являются компании, нацеленные на приватность и не желающие связывать свои бизнес-процессы рамками большого бизнес-центра. «Чаще всего такими покупателями выступают предствительства зарубежных компаний или крупных региональных структур, финансовые организации, банки. Такому бизнесу необходимо сочетание клиентоориентированности со статусностью, и именно особняк в рамках

ограниченной, закрытой от посторонних территории предоставляет эти факторы в совокупности. Можно даже сказать о том, что представительская функция офиса в особняке является главенствующей, отсюда – высокая цена площадей и сохраняющийся спрос на них», – говорит Анастасия Малкова.

Особняки в деловых кварталах поистине считаются штучным продуктом: в Москве в продаже сегодня представлены здания данного формата всего в пяти бизнес-кварталах.

Стоимость находящихся в продаже особняков в рамках кварталов варьируется от \$6 тыс. до 13 тыс. за 1 м². «Большой ценовой разброс зависит от местоположения, площади здания, инфраструктурных преимуществ объекта, а также его качества. Хотя последнее влияет на цену меньше всего: особняк

в бизнес-квартале как объект элит-класса предполагает все самое лучшее. В частности, сейчас редевелоперы занимаются не только внутренней и внешней реконструкцией зданий, но и проектированием эксплуатируемой кровли, подземных паркингов. Не стоит на месте и развитие инфраструктуры: в комплексах особняков появляются рестораны, магазины, банки и объекты сферы услуг. Девелоперы развивают проекты с целью повысить привлекательность объекта в глазах покупателей, заявить о его уникальности и подчеркнуть его особенности», – поясняет Анастасия Малкова.

Таким образом, в ближайшее время мы сможем наблюдать дефицит офисных площадей данного формата. Эксперты Stone Hedge уверены: хотя комплекс особняков как проект для редевелопмента является достаточно трудоемким и финансово затратным, он по-прежнему привлекает девелоперов и редевелоперов и пользуется высоким спросом у покупателей. «Фактически каждый столичный девелопер старается иметь в своем активе хотя бы один проект комплекса особняков: этот формат является не просто модным трендом, а объектом весьма выгодных инвестиций», – отмечает Анастасия Малкова. ◉



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

УДАР КЛЮШКОЙ ПО ИМИДЖУ

АВТОР:

Элина Плахтина



ГОЛЬФ ВСЕГДА АССОЦИИРОВАЛСЯ С БОГАТСТВОМ И БУРЖУАЗНОСТЬЮ. В МОСКВЕ ПЕРВЫЙ ГОЛЬФ-КЛУБ ПОЯВИЛСЯ В КОНЦЕ 1980-х, СЕГОДНЯ НА ВСЕЙ ОГРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ ВСЕГО ОКОЛО 30 ГОЛЬФ-КЛУБОВ, БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ КОТОРЫХ СОСРЕДОТОЧЕНА В СТОЛИЧНОМ РЕГИОНЕ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО У ЭТОГО ВИДА СПОРТА БОЛЬШОЕ БУДУЩЕЕ В НАШЕЙ СТРАНЕ, ОДНАКО КОНКРЕТНЫХ СРОКОВ НЕ НАЗЫВАЮТ. СЛИШКОМ МНОГО ВСЯКИХ «НО».

Примечательно, что важную роль в распространении и развитии гольфа в России сыграли девелоперы элитной загородной недвижимости. Изыскивая способы привлечь богатого и взыскательного покупателя, застройщики стали по максимуму насыщать загородные проекты разнообразной инфраструктурой, а гольф наряду с поло и яхтингом стал спортом для избранных.

Помимо дополнительного крючка для покупателя спортивная инфраструктура выполняла функцию социального сита. Стоимость недвижимости в таких проектах обычно на треть выше аналогичных предложений без спортивной составляющей — переплачивать за спортивную нагрузку готовы либо те, кто имеет на это достаточно средств, либо те, кто всерьез увлекается этим видом спорта. Так гарантировалась однородность социальной среды, что в элитных проектах имеет первостепенное значение. В свою очередь средства от продажи недвижимости позволяли покрыть затраты на возведение гольф-поля (по оценкам специалистов, в среднем около \$1 млн за лунку).

Тандем гольфа и недвижимости оказался весьма плодотворным. На сегодняшний день в Подмосковье около десятка загородных комплексов в гольф-полях. И хотя специалисты гольф-индустрии всячески пытаются развеять миф об элитарности гольфа, назвать бюджетным и доступным этот вид спорта в России пока сложно. Комплект инвентаря хорошего качества от известного производителя обойдется в 60–80 тыс. руб., наборы для начинающих — 20 тыс. руб. Разовая игра в гольф стоит от 1,5 тыс. руб.

Стоимость членства в гольф-клубе, без которого, кстати, нельзя попасть на многие гольф-поля, начинается от \$60 тыс. Например, входной билет в один из самых известных



Спортивная инфраструктура выполняла функцию социального сита. Стоимость недвижимости в таких проектах обычно на треть выше аналогичных предложений без спортивной составляющей

ЖК «Да Винчи» г. Одинцово

до **15 м²**
в подарок*

пустячок, а приятно

* Скидка эквивалентная стоимости 15 кв. м предоставляется при покупке квартиры площадью более 110 кв. м. Действие предложения распространяется на все квартиры, а размер скидки зависит от площади и типа квартиры. Предложение действительно до 31.08.2013.

БИЗНЕС-КЛАСС

- Внутренний двор 1.9 га
- Комплексная безопасность
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Новая школа
- Ипотека от ведущих банков

(495) 797 49 49

Проектная декларация на сайте www.tekta.com



Переключившись за спортивную нагрузку готовы либо те, кто имеет на это достаточно средств, либо те, кто всерьез увлекается этим видом спорта. Так гарантируется однородность социальной среды, имеющая в элитных проектах первостепенное значение

российских клубов «Целеево гольф- и поло-клуб», принимающий международные соревнования, оценивается в €50 тыс. плюс ежегодный членский взнос в размере 150 тыс. руб. Помимо классического членства клуб предлагает для любителей гольфа и более бюджетный продукт — так называемое академическое членство. За 100 тыс. руб. любой желающий получает возможность пройти шесть уроков и провести десять тренировок на академических лунках, после чего сдает и получает гандикап — своего рода пропуск на гольф-поле, который позволяет участвовать в турнирах и играть вместе с профессионалами.

Поселок «Целеево» известен на рынке еще и тем, что это единственный из всех загородных проектов, который предоставляет покупателям недвижимости пожизненное членство в гольф-клубе, а также в горнолыжном клубе. Как уверяет генеральный директор GOST Luxury Clubs Дмитрий Козаченко, эта опция весьма востребована среди покупателей, так как все

Поселок «Целеево» – единственный из всех загородных проектов, который предоставляет покупателям недвижимости пожизненное членство в гольф-клубе

собственники домов в поселке — гольфисты-любители, которые уже играют на профессиональном уровне и принимают участие в турнирах.

По словам риэлторов, сохранить чистоту рядов поселку «Целеево» удалось только за счет небольшого количества домовладений. В целом по рынку доля гольфистов, живущих в поселках с гольф-полями, невелика. Директор департамента загородной недвижимости IntermarkSavills Нина Резниченко объясняет это тем, что настоящие гольфисты чаще всего предпочитают играть в разных местах и на разных

гольф-полях и постоянно перемещаются. Поэтому привязки к тому или иному полю у них нет.

«Как правило, наличие гольф-поля не является определяющим критерием при покупке домовладения даже для гольфистов, однако изредка встречаются и те, для кого это главный фактор, — комментирует эксперт. — Покупка домовладений в таких поселках интересна и тем, кто приобретает элитное загородное жилье с удачной архитектурной концепцией поселка. Например, покупатели в поселке «Агаларов Эстейт» не все гольфисты, однако высокий уровень проекта, прекрасное зонирование, пафосный и очень красивый въезд в поселок привлекают даже тех, кто не имеет прямого отношения к гольфу».

Специалисты также отмечают, что одного гольф-поля, каким бы оно дорогим и красивым ни было, элитному проекту недостаточно для того, чтобы быть востребованным и конкурентоспособным. «Помимо гольф-полей на территории коттеджного поселка должны быть фитнес-центры, конноспортивные комплексы, парки с водоемами, спа-центры, теннисные корты, яхт-клубы, конюшни с площадкой для игры в поло, горнолыжные спуски. Конечно, нельзя забывать о первостепенных критериях для премиального поселка: направлении и удаленности от МКАД», — отмечает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева.



фото: InternarkSavills

Руза Фэмили парк



Отличительной чертой нашего поселка являются:

- **Экология** (земельные участки расположены в одном из трех лучших по экологии районов Подмосковья).
- **Уникальный для поселков Московской области «Парк развлечений»** для взрослых и детей (построена и действует 1-я очередь).
- **Красивые каскадные ручьи и лесное озеро.** В 10 минутах на машине — расположены Рузское и Озернинское водохранилище.
- **Спортивный комплекс** (включающий в себя секцию восточных единоборств, три теннисных закрытых корта, футбольную и волейбольную площадки).
- **Развлекательный комплекс** (боулинг-клуб на 7 дорожек, русский бильярдный клуб, лазертаг-арена).



+7 (495) 215-50-90
www.ruza-family-park.ru



Комплект инвентаря хорошего качества от известного производителя обойдется в 60–80 тыс. руб., наборы для начинающих — 20 тыс. руб. Разовая игра в гольф стоит от 1,5 тыс. руб.



Среди самых удачных загородных проектов с гольф-полями эксперты выделяют «Пирогово», «Целеево гольф- и поло-клуб», «Агаларов Эстейт», «Гольф- и яхт-клуб “Пестово”», а также один из самых первых гольф-проектов, который был построен еще в 1990-е годы, «Ле Меридиен Москоу Кантри Клуб Нахабино». В последнем проекте домов на продажу нет, это вариант пятизвездочного отеля для краткосрочной аренды или аренды домов на длительный срок.

Стоит отметить, что кризис внес существенные коррективы в идиллическую дружбу гольфа и недвижимости. Многие девелоперы, делавшие ставку на гольф, были вынуждены либо заморозить проекты до лучших времен, либо вовсе отказаться от дорогостоящей фишки. Исключением стал проект в Сколково, в котором строительство гольф-клуба и гольф-поля началось в самый разгар финансовых потрясений.

Еще один проект, переживший кризис (правда, в глубокой заморозке) — жилой комплекс «Президентский клуб» в 26 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.

Летом 2012 года девелопер проекта группа «Олимпик Сити» объявила о возобновлении приостановленного строительства элитного поселка. Помимо 210 коттеджей и 60 таунхаусов в нем запланирована развитая инфраструктура: гольф-поле на 18 лунок, 26 теннисных кортов, площадки для поло, конюшни.

Что касается стоимости недвижимости в поселках с гольф-полями, то, как правило, она на 20–40% дороже аналогичных предложений без спортивной нагрузки. Причем чем больше лунок на поле, тем выше цена квадратного метра домовладения.

На сегодняшний день на подмосковном рынке загородной недвижимости самая дорогая гольф-недвижимость (по цене за 1 м²), по данным компании Welhome, представлена в поселке «Агаларов Эстейт»: стоимость домовладения с земельным участком варьируется от \$2 до 15 млн. Загородное поместье расположено в 24 км от МКАД по Новорижскому шоссе (250 резиденций в дворцовом стиле и участков без подряда). Поместье включает гольф-поле на 18 лунок, гольф-клуб с рестораном, хьюмидорными, академию гольфа Troon

Golf, Beach Club с бассейном, рестораном и причалом для лодок, крытый спортивный комплекс, три теннисных корта, поле для мини-футбола, боулинг, хамам, спа-отель, три ресторана, бары, зону развлечений для детей и подростков, вертолетную площадку.

На втором месте по стоимости «квадрата» — курорт «Пирогово» в 20 км от МКАД по Осташковскому шоссе, на берегу Клязьминского водохранилища. Цена домовладения с земельным участком — от \$3 до 10 млн. В поселке функционирует яхт-клуб, гольф-поле на девять лунок, детская академия гольфа, клубный дом с рестораном, хоккейная площадка, поле для мини-футбола, теннисные корты, мини-ферма, яхт-клуб с причалом для катеров и яхт на 40 судов, парусная школа, элинг для зимнего хранения катеров и яхт на 80–100 судов с прилегающей площадкой и слипом для спуска судов на воду, пляж и т. д.

Бронза досталась проекту «Целеево гольф- и поло-клуб» (40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). Домовладение с земельным участком стоит от \$2 до 3 млн. В проекте представлены 14 резиденций в стиле

Все лето покупателю коттеджа предоставляется беспроцентная годовая рассрочка

**ИСПОЛНЯЕМ ЖЕЛАНИЯ
БЕЗ ЗОЛОТОЙ
РЫБКИ**



Клубный поселок По-Рижская Мечта
27 км по Новорижскому шоссе
+7 (495) 748-68-30 | +7 (495) 798-15-86



Что касается стоимости недвижимости в поселках с гольф-полями, то она на 20–40% дороже аналогичных предложений без спортивной нагрузки

профессорских дач сталинского времени на участках от 17 до 27 соток, гольф-клуб и гольф-поле на 18 лунок, академия гольфа, горнолыжный клуб, поло-клуб, рестораны и бар, прогулочная зона, детский клуб, вертолетная площадка, баня и т. д.

Четвертое место по дороговизне — у поселка «Пестово». Стоимость домовладения с земельным участком равняется от \$1,5 до 5 млн. В поселке свои гольф-поле, яхт-клуб, ресторан, торгово-административный центр площадью 1,3 тыс. м², детский сад и досуговый центр для детей, причальный комплекс на 27 мест, открытый бассейн, беседки для барбекю, теннисные корты, благоустроенный пляж, спа-комплекс.

Замыкает рейтинг самых дорогих загородных проектов с гольф-полями проект «Завидово». Желающим приобрести домовладение с земельным участком в поселке придется выложить сумму от \$500 тыс. В проекте предусмотрены гольф-поле, рестораны, кафе, магазины, салоны, галереи, досуговые и детские центры, центры водных видов спорта. Здесь же расположится высококлассный отель «Рэдиссон-Завидово» с конференц-центром и спа-салонами.

Относительно ближайших перспектив гольф-недвижимости эксперты расходятся во мнениях. Одни считают, что, как только «загородка» окончательно оправится от последствий кризиса, девелоперы вновь начнут создавать проекты с гольф-составляющей, другие уверены, что с массовым распространением гольфа в России уйдет и его флер аристократичности и избранности, а девелоперам будет невыгодно и нецелесообразно строить гольф-поля в рамках поселков. Но пока о массовости гольфа говорить очень рано, так что девелоперы существующих поселков могут быть уверены, что на их спортивный эксклюзив найдется покупатель. (АН)



Коттеджный поселок «Рождествено»

Коттеджный поселок «РОЖДЕСТВЕНО» — воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосковья, в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается в соответствии с единой архитектурной концепцией современными монолитно-кирпичными домами. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, — гармонично вписываются в естественный природный ландшафт. Современная загородная жизнь в «Рождествено» совмещает в себе также и преимущества городского комфорта проживания — в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба

эксплуатации обеспечивает комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года. Коттеджный поселок «Рождествено» — победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года – 2012» в номинации «Лучший поселок бизнес-класса».

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество строительства.
- Единый архитектурный стиль.
- Высокая степень готовности.
- Статус земли — собственность, земли населенных пунктов под ИЖС.
- Все коммуникации.
- Собственная инфраструктура.
- Торговый центр.
- Детский сад.
- Безопасная и охраняемая территория.
- Собственная служба эксплуатации.



29 км по Волоколамскому шоссе

Тел.: +7 (495) 229-68-29

Web: www.rozhd.ru

Цена: от 15,5 млн руб.

В ПОДМОСКОВНЫХ ВОДОЕМАХ ОБНАРУЖЕНО ЗОЛОТО

АВТОР:

Элина Плахтина



ЛЕТОМ ТЯГА К ВОДНОЙ СТИХИИ УСИЛИВАЕТСЯ У ВСЕГО ЖИВОГО. ВОДА, НАЧИНАЯ ОТ БУТЫЛКИ ГАЗИРОВКИ И ЗАКАНЧИВАЯ БОЛЬШИМИ ВОДОХРАНИЛИЩАМИ, В ЖАРУ ПРИОБРЕТАЕТ ОСОБУЮ ЦЕННОСТЬ. ЖИВАЯ ИЛЛЮСТРАЦИЯ ЭТОЙ ТЕНДЕНЦИИ – ПЯТНИЧНЫЙ ВЕЧЕР ИЛИ СУББОТНЕЕ УТРО В ЖАРКИЙ СЕЗОН: АВТОМОБИЛИ ЖИТЕЛЕЙ МЕГАПОЛИСОВ ТЯНУТСЯ КАРАВАНАМИ ПО ЗАГОРОДНЫМ ТРАССАМ К БОЛЬШИМ И МАЛЕНЬКИМ ВОДОЕМАМ.

Отдых на воде всегда пользовался большой популярностью. А в последнее время он стал еще и разнообразным. Выбор ограничивается исключительно личными предпочтениями и толщиной кошелька. Без последнего, кстати, отдохнуть в Подмоскowie на воде реально, хотя и не просто. Многие популярные водоемы, являясь общественным местом, давно обросли заборами с запрещающими табличками. Часто забор логически заканчивается шлагбаумом и будкой с кассой. Правда, и отдыхать за деньги на таких пляжах гораздо приятнее, чем в общедоступных точках.

Самым популярным видом отдыха на воде у большей части мужского населения нашей страны (редакция ДН не исключение) является рыбалка. В Московском регионе насчитываются сотни рек и озер, десятки крупных водохранилищ. Понятно, заядлые рыбаки вряд ли раскроют рыбные места, однако есть в Подмоскowie известные водоемы, где велика вероятность выудить рыбку. Среди них Икшинское, Пяловское, Пироговское, Клязьминское, Пестовское, Яузское, Рузское водохранилища, Московское море, Москва-река, реки Ока, Пахра, Протва, Сенежское и Бисерово озера.

Тем, кого не прельщает перспектива сидеть целый день в ожидании клева, имеет смысл забросить удочку в стопроцентно рыбном месте. В Подмоскowie много платных прудов и озер, где предоставляют и рыбу, и снасти. Средняя цена так называемой путевки на выходной составляет 500 руб. За эту сумму в течение светового дня разрешается удить рыбу, однако потом ее придется отпустить. Если же пойманную рыбку захочется оставить для ухи, в качестве трофея или вещдока для жены, придется дополнительно заплатить за право забрать улов. Цена зависит от веса и вида добычи. Также продаются путевки, в стоимость которых уже

Идиллия
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

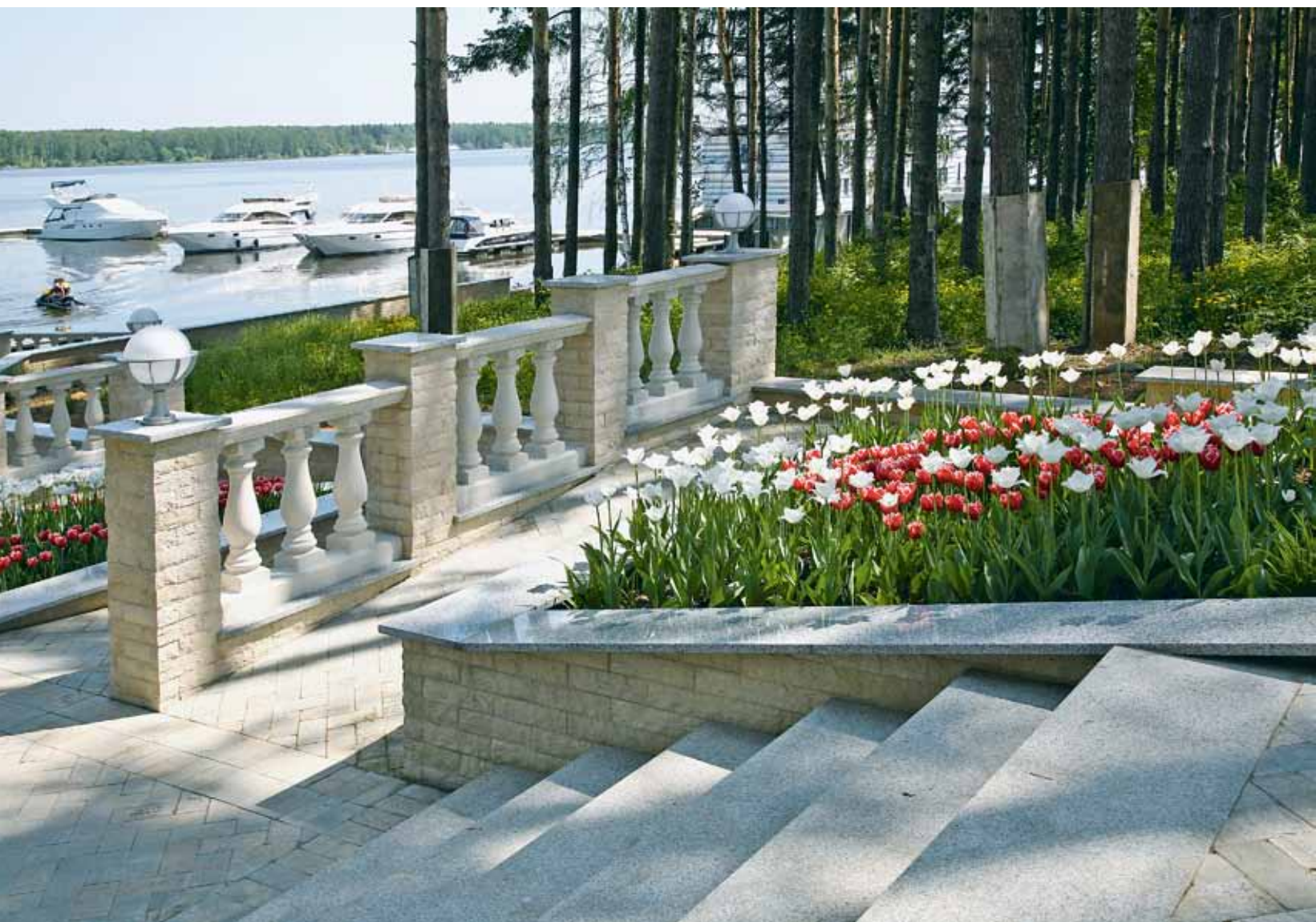
Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Из 90 «водных объектов, используемых в рекреационных целях: купания, занятия спортом, отдыха» в Подмосковье прошлым летом Роспотребнадзор выдал положительные заключения только по 27 водным точкам

входит от 10 до 15 кг разрешенного улова. Тогда надо будет раскошелиться только за то, что выловлено сверх нормы. В среднем такая путевка обойдется в 2 тыс. руб.

Однако при всем уважении к рыбакам следует признать, что все-таки самым распространенным отдыхом на воде у подавляющего большинства населения является вовсе не рыбалка, а купание и загорание. Из 90 «водных объектов, используемых в рекреационных целях: купания, занятия спортом, отдыха» в Подмосковье прошлым летом Роспотребнадзор выдал положительные заключения только по 27 водным точкам.

По данным управления, в Истринском районе без опаски можно купаться в зоне отдыха «Песчаный берег» в деревне Лечицево,

Количество свободной земли в окружении крупных водоемов не безгранично: рано или поздно наступит дефицит предложения, что вызовет рост цен

зоне отдыха ООО «Строй Капитал» в деревне Рождествено, пляже ФГУП ЦНИИС на Истринском водохранилище, пляже базы отдыха «Физик» ФГУП ГНЦ РФ ИТЭК на том же водохранилище. В Клинском районе открыт пляж № 2 на реке Сестра, в Солнечногорском районе действует пляж турбазы «Лопотово» на Истринском водохранилище в деревне Лопотово, пляж базы отдыха «Клен» на Истринском

водохранилище, в Химках – городской пляж на берегу канала им. Москвы в ПКиО им. Л. Н. Толстого, в Красногорске – городской пляж на берегу реки Синичка, плотина № 4.

Три рекреационных зоны работают в Коломне на Оке: в микрорайонах Щурово, Бочманово и Колычево, в Луховицах – зона отдыха на озере Голубое карьер № 1, в Зарайске – зона отдыха у реки Осетр по улице Правобережной, в Мытищинском районе – зона отдыха пансионата «Пестово» МГТУ ЦБ РФ (Пестовское водохранилище), зона отдыха ООО «Морской клуб «Адмирал»» (Клязьминское водохранилище) в деревне Грибки.

В Черноголовке – озера Южное, Северное, в Электростали – водоем Юбилейный, а также водоем Западный. Разрешено купаться в Ногинском районе – в зоне отдыха ООО «Природный курорт «Яхонты»» на озере Коверши, в Дмитровском районе – в зоне отдыха на плотине на Варваровке (поселок Новосиньковское). В Одинцовском районе купальщиков и купальщиц ждет пляж в НП ФОК «Рублево» на Москве-реке, в Щелковском районе – пляж в ОАО «Рыболовно-спортивная база «Медвежьего озера», зона отдыха ДОЛ «Искра» на озере Черное, озеро вблизи ЛОУ «Лесная сказка», во Фрязине – пляж на озере Большое.

Остальные водоемы не прошли проверку на качество воды и обустройство береговой линии.

Большинство одобренных Роспотребнадзором пляжей являются платными. За 150–400 руб. в день на обустроенном пляже предлагаются раздевалки, душ, туалеты, парковка.



При всем уважении к рыбакам следует признать, что все-таки самым распространенным отдыхом на воде у подавляющего большинства населения является вовсе не рыбалка, а купание и загорание



Московские Дали



Готовые таунхаусы от застройщика в собственность!

- 15 км от МКАД по Симферопольскому или Новокаширскому шоссе
- Кирпичные дома 193-226 м² – 2 этажа и просторная мансарда
- Участки от 2 соток – земли населенных пунктов под размещение коттеджей
- Центральные коммуникации: газ, электричество, водопровод, канализация, современные очистные сооружения
- Охраняемая территория и профессиональная служба эксплуатации
- Оформление дома и земли в собственность сразу после оплаты. Гибкие условия
- Ипотека по программе для вторичного жилья в любом банке



тел.: +7 (495) 998-06-06
www.moskovskiedali.ru

Практически на всех обжитых водоемах области привычные плескания в воде разбавляют дозой адреналина – 5–10 мин катания на экстрим-банане или «таблетке» обойдутся в 300–500 руб. Тем, кому катания на надувных изделиях кажутся детской шалостью, стоит покорить водную стихию с помощью лыж или доски (вейкборда). 15 мин занятия вейкбордингом на подмосковных «морях» оцениваются примерно в 1–1,5 тыс. руб., лыжи – немного дешевле: 0,8–1,2 тыс. руб. (3,5–4 тыс. руб. в час).

В Московском регионе насчитываются сотни рек и озер, десятки крупных водохранилищ. Заядлые рыбаки вряд ли раскроют рыбные места, но есть в Подмоскovie известные водоемы, где велика вероятность выудить рыбку

Еще одно популярное экстремальное развлечение на воде – катание на гидроцикле. За 30-минутное родео на железном водном коне просят в среднем 3 тыс. руб. Многие любители водных покатушек с недавнего времени предпочитают приобретать гидроциклы в собственность. Цены на водные мотоциклы

Еще одно популярное экстремальное развлечение на воде – катание на гидроцикле. За 30-минутное родео на железном водном коне просят в среднем 3 тыс. руб.



Всего сегодня на загородном рынке столичного региона представлено не более 20 поселков с собственным яхт-клубом или причалом для яхт

начинаются от 300 тыс. руб. и доходят до 1 млн руб. Основная сложность, которая встает перед обладателем гидроцикла, – его хранение и транспортировка до водоема. Впрочем, выгрузить-загрузить машину весом три и более центнера без помощников или спецоборудования тоже сложно. Те же трудности актуальны и для владельцев небольших катеров и лодок.

Что касается более весомых плавсредств – больших катеров и яхт, то на их поклонников в Подмоскovie на сегодняшний день работает целая индустрия. Яхт-клубы помимо услуг, касающихся непосредственно обслуживания яхт (стоянка на пирсе, хранение судов в эллинге, спуск, подъем, мойка судов, ремонт), дополнительно предлагают проживание в отеле, прокат техники (катеров, гидроциклов и т. д.), питание в кафе и ресторанах на берегу. По словам специалистов, обслуживание яхты обходится до 10 % ее стоимости ежегодно. Цены на небольшие яхты стартуют с отметки €20 тыс. Кстати, самой дорогой яхтой в мире считается судно с лаконичным именем «А», принадлежащее российскому миллиардеру Андрею Мельниченко. Стоит океанская красавица \$300 млн. Ее ежегодное содержание требует \$20 млн в год.

Однако сегодня для того, чтобы прокатиться на яхте, необязательно быть олигархом.

Даже не имея собственного судна, любой желающий при наличии достаточных средств почувствует себя капитаном дальнего и не очень плавания. Все крупные столичные яхт-клубы сдают яхты в аренду. Для того чтобы управлять судном самостоятельно, нужно иметь соответствующий сертификат, подтверждающий это умение. Обучение яхтингу в подмосковных школах в среднем стоит 2–3 тыс. руб. в час (около 30–40 тыс. руб. за курс).

Если перспектива стоять за штурвалом вас не прельщает, смело арендуйте яхту вместе с капитаном (скипером). Летом такая услуга дороже, чем весной или осенью. Нижний уровень стоимости аренды яхты (чартера) в зависимости от ее класса начинается от 4 тыс. руб. в час. Верхнюю ценовую границу чартера назвать сложно. Кстати, в Европе далеко не бедствующие владельцы яхт не видят ничего зазорного в том, чтобы сдавать их в аренду для прогулок и торжеств или участия в различных соревнованиях – это минимизирует высокие расходы на содержание судна. Среди российских богачей такая практика скорее исключение, нежели правило. Если яхта и сдается в аренду, то только для своих, по знакомству. Для русских яхта – в первую очередь атрибут имиджа и лишь потом – увлечение.

Таковыми же мотивами руководствуются и те, кто покупают загородные дома в поселках с собственными яхт-клубами. По словам эксперта компании EliteCenter Екатерины Коноплястой, в среднем число покупателей загородных домов с яхт-клубами, владеющих собственным водным транспортом, не превышает 10–12 % общего числа покупателей в каждом поселке. Как отмечает эксперт, для таких покупателей важно наличие выхода к большой воде, а не то, что в поселке есть



Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



- 9 км от МКАД, территория Новой Москвы
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru



яхт-клуб. Разница в стоимости 1 м² в поселке с выходом к воде и в поселке без него достигает 10–18 %. Тогда как наличие яхт-клуба в составе поселка прибавляет к стоимости недвижимости не более 5 %.

Сегодня коттеджные поселки с яхт-клубами представлены в бизнес- и премиум-сегменте. В экономклассе такой вид недвижимости отсутствует, но есть поселки экономкласса, расположенные неподалеку от яхт-клубов. Всего на загородном рынке столичного региона представлено не более 20 поселков с собственным яхт-клубом или причалом для яхт. Большая часть из них сосредоточена на севере области. На этом направлении находится около 12–14 поселков с яхт-клубами на Клязьминском, Перовском, Икшинском водохранилищах. Из крупных проектов с водной

В Европе далеко не бедствующие владельцы яхт не видят ничего зазорного в том, чтобы сдавать их в аренду для прогулок и торжеств или участия в различных соревнованиях – это минимизирует высокие расходы на содержание судна

инфраструктурой выделяются «Пирогово», «Золотой город», «Аврора», «Лазурный берег», «Пестово», «АкваВилла», «Зеленый мыс», «Монаково», «Пестово».

По оценке руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, покупка дома с участком в стародачном месте у большой воды потребует от 6,5 млн руб. В организованных поселках цены выше – от 10 млн руб. По такой стоимости реализуются домовладения в дальней зоне на высокой стадии готовности. Эксперт отмечает, что в будущем цены на объекты недвижимости у воды будут расти. Количество свободной земли в окружении крупных водоемов не безгранично, следовательно, рано или поздно наступит дефицит предложения, который при высоком спросе приведет к увеличению его стоимости.

Согласно Водному кодексу, в пределах допустимой близости к прибрежной зоне разрешается возводить дома только при соблюдении санитарных норм

Дмитрий Таганов подчеркивает, что, покупая дом у воды, следует проверять его на соответствие нормам Водного кодекса РФ. Согласно главному водному закону страны, в пределах допустимой близости к прибрежной зоне (до 150 м от водоохранной зоны) разрешается возводить дома только при соблюдении санитарных норм: коттеджи обязаны иметь центральное водоснабжение и канализацию. А вот в прибрежной зоне, которая по тому же кодексу составляет не менее 50 м, строить вообще ничего нельзя.

Если девелоперы организованных коттеджных поселков, как правило, эти условия соблюдают, то частники, самовольно ведущие строительство, в основном нарушают закон и рискуют потерять свой дом. Девелопер вряд ли станет подвергать угрозе целый проект. Более того, он заинтересован и в облагораживании береговой линии, ее укреплении и содержании в чистоте: на этапе продаж близость воды – конкурентное преимущество и визитная карточка поселка.

Словом, все пытаются заработать. Если перефразировать известное высказывание, вода – это не только жизнь, но и большие деньги. Будьте здоровы и богаты! (аи)



1 га

по цене 15 соток!

в поселке с коммуникациями



Участок 76 –
возвышенность
на берегу речки,
на территории
природный
родник:
0,65 га =
650 тыс. руб.

ПО АКЦИИ!



Пример
планировки
«Кантри»



Участок 20 –
равнинный,
с лесной зоной
по одной
границе, недалеко
от поста
охраны:
1,00 га =
1 450 тыс. руб.

ПО АКЦИИ!



Пример
планировки
«Классический»



Участок 6 –
широкий, пологий,
рядом
с лесом:
2,30 га =
2 300 тыс. руб.

ПО АКЦИИ!



Пример
планировки
«Современный»

СИБИРЯКАМ – забор вокруг участка в ПОДАРОК!

Вотчина Country Club – это свобода от соседей и место для творчества, уникальная возможность объединить не одно поколение и жить спокойно и размеренно.

Богатая и живописная природа дарит мир, окутанный теплом земли.

Природные родники, естественные водоемы, густой лес по периметру – отрада для рыбаков, охотников, грибников и любителей погонять по просторам на снегоходах и квадроциклах.



ВОТЧИНА
Country Club

Ждем Вас в нашем поселке!
Доехать можно по Ярославскому, Горьковскому или Щелковскому шоссе, 140 км от МКАД.

Тел.: +7 (495) 565-32-32,

Сайт: votchina.ru

Московская область

Строительство и инвестиции

Взгляд в будущее

СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

6-8 АВГУСТА

МВЦ КРОКУС ЭКСПО
ПАВИЛЬОН 3

Регистрация открыта: www.stroymosreg.ru

Тел.: +7 (495) 651-61-05 info@stroymosreg.ru



СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



ПРАВИТЕЛЬСТВО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Организаторы:



МИНИСТЕРСТВО
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ





ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

К ВОПРОСУ ОБ УМЕНИИ ИНВЕСТОРОВ ПЛЮСОВАТЬ

АВТОР:

Оксана Самборская



ПРИБРЕТАЯ КУРОРТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ СОБСТВЕННОГО УДОВОЛЬСТВИЯ И СЕМЕЙНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОКУПАТЕЛЬ ВЫБИРАЕТ ПОДХОДЯЩИЕ СТРАНУ, КЛИМАТ, ФОРМАТ ЖИЛЬЯ И ЦЕНУ, КОТОРАЯ УСТРАИВАЕТ ЕГО КОШЕЛЕК. А ВОТ СОВРЕМЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ПОДХОД К ВЫБОРУ КУРОРТНОГО ЖИЛЬЯ СОВСЕМ ИНОЙ. ОН ВЫРАЖАЕТСЯ ФОРМУЛОЙ «ПОКУПКА ПЛЮС».

Впрочем, дополнительный ингредиент покупатель определяет сам. И зачастую ведущую роль играют вовсе не характеристики недвижимости, а именно цель, с которой она приобретается.

ПОКУПКА ПЛЮС ИНВЕСТИЦИИ

Покупка плюс инвестиции – самый распространенный на сегодняшний день вариант. Когда-то считалось, что под него подходит практически все – от Сочи до Канарских островов, поскольку, по мнению наших инвесторов, недвижимость в цене не падает, а только растет. Даже Швейцария показывала рост, пусть и полпроцента в год. Но вот грянул гром, то есть наступил кризис, и рухнул рынок Дубая, сдулась Испания, Кипр начал напоминать зону боевых действий, и т. д.

Список потенциально привлекательных для инвестиций стран сократился, а требования покупателей заметно изменились. Во-первых, раньше покупатели питали надежды на последующую перепродажу, а также сдачу своего приобретения в аренду и получение дохода. Сейчас иллюзии растаяли. В нынешней ситуации умы гораздо больше занимают сохранение средств, а не мифическая прибыль, которую реально получить от эксплуатации недвижимости.

Тем не менее покупатели рисуют себе некие перспективы, связанные с арендой и перепродажей, поэтому к инвестиционным покупкам подходят с особой придирчивостью. Особенно если речь идет об элитном сегменте: по наблюдениям специалистов компании IntermarkSavills, инвестор, который стремится получить максимальный доход, будет предъявлять к премиальной курортной недвижимости практически те же требования, как и тот, кто ищет подобный объект для собственного пользования. Скорее всего им окажется проект, расположенный в престижном месте неподалеку от аэропорта, с услугами и сервисом самого высокого уровня, лучшими ресторанами, пляжами, спа и т. д.

«Если раньше состоятельные покупатели искали отдельно стоящую виллу на первой или второй линии на Лазурном побережье, в Форте-дей-Марми или Порто-Черво, то сейчас все больше наших сограждан ориентируются на комплексы вилл или апартаментов с инфраструктурой или как минимум с охраняемой территорией, – поясняет руководитель зарубежного направления по европейским рынкам Knight Frank Анна Миронова. – Спрос

на Лазурный Берег Франции и Италии находится на высоком уровне, на Сардинии он существенно снизился, зато более востребованной стала Тоскана, причем не только побережье, но и окрестности Лукки, Сиены, Флоренции. Наиболее распространенный формат – апартаменты с двумя спальнями площадью 200–250 м² или вилла на четыре-пять спален площадью 300–500 м²».

Что касается инвестиционных покупок в сегменте массового спроса, то тут спрос более оживленный, чем в элитном сегменте: болгарская, турецкая или испанская недвижимость в пределах €40–50 тыс. очень популярна. Но вряд ли стоит рассчитывать на серьезный рост цен: покупательская возможность просто не пустит их вверх. Кроме того, опыт последних лет показывает, что при любых потрясени-



ях именно самые топовые и самые бюджетные предложения оказываются вне рынка. В этих сегментах нужно проявлять исключительную аккуратность и дальновидность. Причем неликвид образуется по самым разным причинам, порой никак не связанным с самим проектом. Так, в международном агентстве недвижимости Neга приводят пример: не успели россияне окончательно влюбиться в зеленые холмы Тосканы и ласковое солнце Лигурии, как их уже потянуло в новые регионы: Марке и Абруццо. Специалисты объясняют это тем, что в данный момент цены там ниже, а инвестиционные перспективы выше.

Совершенно отдельная тема – инвестиционные вложения в российскую курортную

На карте мира остаются места, которые крайне мало подвержены внешним раздражителям. К ним относится Монако. В общем объеме сделок последнего времени 40% прошло с участием наших соотечественников

недвижимость. До недавнего времени перспективы Геленджика, Анапы и Сочи оценивались как феерические. Но чаяния не оправдались, особенно в отношении Сочи. Комментирует глава компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров: «Наблюдая развитие событий последних лет, наша компания сменила по Сочи свой прогноз с «Пора покупать!» на «Инвестируй аккуратно!». И это мягко сказано».

По оценкам Penny Lane Realty, в Сочи наиболее предпочтительны для приобретения объекты недвижимости стоимостью до 5 млн руб. (лучше даже 3 млн руб.). Апартаменты по цене выше \$0,5 млн вызывают слабый интерес. Ко-



По подсчетам экспертов, после окончания Олимпиады на сочинский рынок выйдут около 10,5 тыс. апартаментов в объектах, задействованных в проведении Олимпийских игр

нечно, с объектами, которые попадают в зону олимпийского строительства, дела обстоят лучше. Руководитель службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игорь Быченко отмечает, что в курортном комплексе «Камелия», где апартаменты приобретают как конечные пользователи, так и инвесторы, наблюдается заметный рост покупательской активности: за февраль-март этого года компания реализовала больше апартаментов, чем за весь прошлый год.

Но насколько привлекательным для инвестиций является нынешний рынок сочинских апартаментов – большой вопрос. По подсчетам экспертов, после окончания Олимпиады на сочинский рынок выйдут около 10,5 тыс. апартаментов в объектах, задействованных в проведении Олимпийских игр: «Сочное», «Малый Ахун», «Парк Инн Имеретинская», комплекс

для размещения журналистов. Все они составят серьезную конкуренцию существующим комплексам. Поэтому не уверен – не покупай.

В то же время на карте мира остаются места, которые крайне мало подвержены внешним раздражителям. К списку таких мест Анна Миронова относит Монако, на рынке которого россияне, кстати, играют заметную роль. В общем объеме сделок последнего времени 40 % прошло с участием наших соотечественников. При этом средний чек составил не менее \$10 млн. Подобный повышенный интерес к Монако сохранится до тех пор, пока княжество будет оставаться налоговым раем.

ПОКУПКА ПЛЮС АРЕНДА

Если инвестиции с целью перепродажи выглядят как игра в рулетку, то приобретение недвижимости для последующей сдачи в аренду достаточно предсказуемо. Другое дело, что сейчас как никогда аккуратно надо выбирать объект, который впоследствии выйдет на арендный рынок. С этой точки зрения приближается к идеалу недвижимость, которая входит в состав курортных комплексов под гостиничным управлением. Конечно, гаран-

В Сочи наиболее предпочтительны для приобретения объекты недвижимости стоимостью до 5 млн руб., а еще лучше даже менее 3 млн руб.

тий, что ваши апартаменты или вилла будут сданы в аренду, никто не даст. Но у крупного известного гостиничного бренда с его мощной сетью продаж и разветвленным набором услуг гораздо больше шансов найти арендатора.

Для максимального эффекта профессионалы рекомендуют выбирать комплексы под гостиничным управлением, расположенные в курортных местах, не избалованных подобным форматом. Если в Америке (родоначальнице подхода) таких мест почти не найти, то в Европе – легко. Вот лишь два недавних примера. Недавно на турецком курорте Бодрум на Эгейском море появился курортный комплекс Residences at Mandarin Oriental. Комплекс, открытие которого запланировано на первую половину 2014 года, включает 98 вилл и 116 резиденций и претендует на звание самого престижного курортно-жилого проекта не только

Курортный жилой комплекс бизнес-класса в Латвии

SUN  RE.PUBLIC

Квартиры с полной отделкой
от **88 000€**



Первая линия от моря



ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ

- Квартиры с видом на море в семи 4-этажных корпусах
- Площадь квартир от 42 до 145 кв.м
- Просторные солнечные террасы
- Подземный паркинг на 137 мест
- Детская площадка
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- Гостиничный сервис

УДОБСТВО И ВЫГОДА ПОКУПКИ

- Рассрочка от застройщика - первоначальный взнос от 30%, ставка от 4% годовых
- Услуга «test-life» - бесплатное ознакомительное проживание в одной из квартир комплекса
- Инвестиционные возможности - услуги по сдаче купленной квартиры в аренду

КУРОРТНАЯ ЭКОЛОГИЯ

- Идеальные условия для климатолечения
- 150 метров до пляжа
- Рядом дюны, сосновый бор, река Кишупе

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В СТРАНЕ - ЧЛЕНЕ ЕВРОСОЮЗА

Приобретение квартиры в жилом комплексе «Sun Republic» - отличная возможность получить вид на жительство в Европе на всю семью!

Офис продаж: **Gertrudes 10/12-17, LV-1010, Riga**

www.sun-republic.ru | +371 67 50 05 50; +371 22 04 50 00; +7 495 777 3388



Покупка с гарантированным получением вида на жительство становится у россиян все более популярной схемой приобретения дома за рубежом

в Турции, но и на всем Средиземном море. Кстати, собственники здешнего жилья получают привилегированное право пользоваться пристанью для яхт, которая находится неподалеку.

А тем, кого яхты совсем не интересуют, понравится еще один перспективный для сдачи в аренду проект, который вскоре стартует в Бодруме: в его составе два гольф-поля мирового класса, одно из них будет окружено роскошными виллами.

Другой заслуживающий внимания вариант – хорватский курортный комплекс Skiper Resort на полуострове Истрия. Тут управление принадлежит пятизвездочному Kempinski Adriatic. К услугам жителей вся инфраструктура и сервис Kempinski – оптимальный набор

для арендатора, приехавшего отдыхать. Правда, размер вложений потенциального собственника соразмерен имени бренда: виллы в турецком Mandarin продаются от €4,012 до 6,962 млн (площадь 560, 640 или 760 м²). Стоимость апартаментов начинается от €1,3 млн, площадь – от 213 м². Хорватское предложение чуть дешевле: стоимость виллы площадью 870 м² – €5,4 млн, меблированных апартаментов площадью 169 м² – €1,5 млн.

Немного другая история с итальянским комплексом Marina di Scarlino в Тоскане. В этом комплексе сначала появился яхт-клуб, который только потом оброс апартаментами. Поэтому брендовых гостиничных управленцев здесь нет, но наличие марины и ремонтного дока для яхт означает, что недвижимость будет востребована.

ПОКУПКА ПЛЮС ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Анна Миронова уверяет, что покупка с гарантированным получением вида на жительство становится все более популярной схемой. Образцово-показательный алгоритм был разработан в Латвии. Хотя ничего мудреного в этих программах нет: приобретаешь на определенную сумму недвижимость – получаешь временный вид на жительство. Впоследствии при определенных условиях он превращается в постоянный. Некоторое время назад подобная программа действовала в Черногории, но ее положения не очень радовали руководство Евросоюза, так как казались ему слишком мягкими. Теперь в центре внимания Испания и Португалия, где разрабатываются законы, в соответствии с которыми покупатели недвижимости претендуют на получение вида на жительство.

Существуют и другие комбинации. Например, покупка плюс бизнес или покупка плюс прицел на счастливую старость. Но тут приходится вернуться к тому, с чего начинали: каждый выбирает страну или регион, которые ему больше нравятся, формат, который ему подходит, и цену, которую вынесет его кошелек.

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ РЕЦЕПТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Любопытно посмотреть, реально ли создать проект на все времена и для всех категорий покупателей? По словам Анны Мироновой, многие застройщики пытались найти универсальный рецепт, но практика показывает, что даже самая обширная инфраструктура не в состоянии удовлетворить каждого потенциального покупателя. «Есть несколько моментов,



Крым. Ялта. «Актер Парк-Отель»



Жизнь у моря предполагает, чтобы у вас рядом был благоустроенный пляж; великолепная кухня; пешеходная доступность до центра города; отличное и доброжелательное обслуживание; разнообразная культурная программа – мы с полной ответственностью заявляем, что это не рекламный ход, а реальность жизни в комплексе «Актер Парк-Отель».

Многофункциональный комплекс класса Premium «Актер Парк-Отель» расположен на берегу моря в центральной части города Ялты.

Территория комплекса занимает 3 га парковой зоны с роскошными соснами, кипарисами и кедрами – это старинный экзотический парк.

Курортный комплекс «Актер Парк-Отель» включает в себя апартаменты со структурой гостиничного обслуживания. Профессиональная управляющая компания обеспечивает услуги по эксплуатации зданий, а также весь комплекс сервисных услуг, предусмотренных гостиничными стандартами. Для взыскательной публики есть специальное предложение – пентхаус. Будучи собственником роскошного пентхауса, с прекрасными видами, вы получаете парковочное место в подарок.

В «Вилле Прима», которая введена в эксплуатацию в декабре 2010 года, осталось 3 апартамента и 1 пентхаус.

В «Вилле Чайка» начаты активные продажи. Ввод в эксплуатацию: 2 квартал 2014 года.

Все апартаменты оформляются застройщиком в собственность и могут быть приобретены гражданами любого государства по договору купли-продажи.

Экологичность нашего комплекса подтверждена международным сертификатом «Голубой флаг» (Blue flag)

Вы в главной роли...



которые следует учитывать. Первый касается стоимости проекта. Как правило, высокобюджетные покупатели ценят приватность и предпочитают небольшие малоквартирные комплексы. Экономкласс, наоборот, рассчитан в основном на массовость. Простая аналогия – отельная индустрия: дизайнерские бутик-отели на 7–10 апартаментов и огромные отельные комплексы на 500–600 номеров.

Второй момент психологический. Состоятельные потребители интересуются, кто их соседи, и стремятся, чтобы рядом селилось их ближайшее окружение без лишних людей. Поэтому универсальный проект – скорее всего утопия. Для всех – значит ни для кого», – считает эксперт.

Георгий Дзагуров еще жестче в определении: «Нет смысла так поступать. Зачем в одном

проекте пытаться собрать мультимиллионеров, которые не будут себя чувствовать в безопасности, и покупателей экономкласса, которых станут унижать высокими счетами в ресторане и ограничениями по доступу на VIP-территорию? Это неэтично, аморально, а для бизнеса просто утопично».

Так что покупателям зарубежной недвижимости остается делать ставки на далекое будущее. Конечно, в будущее типа сочинского эксперты вкладываться не советуют. «Если вы знаете, как будет меняться демография, климат и туристические потоки, тогда флаг вам в руки. Сейчас у ведущих девелоперов олимпийского кластера идет подковерная борьба за клиента, за симпатии власть имущих, за дефицитные кадры. У ведущих инвесторов в лице Внешэкономбанка и Сбербанка пока нет

Привлекательно то, что уникально или универсально. Самый лучший спа-курорт, термальный источник, самое чистое море, самый лучший горнолыжный склон, самый большой виноградник и т. п.



Образцово-показательный алгоритм разработан в Латвии. Приобретаешь на определенную сумму недвижимость – получаешь временный вид на жительство

решения и бюджета на создание гостеприимного курорта, предназначенного для культурной, светской, спортивной и деловой активности. Так что никаких радужных перспектив у объектов олимпийского наследия нет», – уверен Георгий Дзагуров.

Но вот если речь идет о новых и развивающихся рынках, которые не дают оснований сомневаться в их потенциале (специалисты Knight Frank особенно выделяют озеро Лугано, Южную Тоскану и Монте-Ардентарио, швейцарские Андерматт и Лейкербад), то вложения вполне оправданны.

Трудно не согласиться с приведенной Анной Мироновой формулировкой: привлекательно то, что уникально или универсально. Самый лучший спа-курорт, уникальный термальный источник, самое чистое море, самый лучший горнолыжный склон, самый большой виноградник, легендарный замок и т. п. «Привлекательность недвижимости всегда зависит от расположения и инфраструктуры. Наиболее востребованным окажется то место, которое имеет максимум преимуществ: мягкий налоговый режим, крупные города поблизости, хорошие школы и клиники», – заключает эксперт. (АН)



ИТАЛИЯ

АЛЬПИЙСКИЙ РАЙ



I. Валь ди Фасса, Валь Гардена – Альпы для всех!

- Доступные цены, отличные предложения для всей семьи.
- 200 км первоклассных трасс, знаменитая горнолыжная кругосветка Sella Ronda!
- Гарантия мест в самых востребованных отелях Кампителло и Канацей. **3* от 16 600 руб.**

II. Мадонна ди Кампильо – Альпийский шик по разумной цене!

- Легендарный курорт, комфортабельные отели со SPA центрами.
- Отличное катание – 120 км трасс с уникальными по красоте пейзажами.

III. Бормио – горы и термы: идеальное сочетание активного отдыха!

- Большое количество недорогих апартаментов и отелей.
- Интересное катание в сочетании с расслабляющим отдыхом в термальных центрах.

IV. Червиния – Альпийская жемчужина Италии!

- Спортивный курорт с интереснейшим катанием Италия – Швейцария.
- Гарантия мест в отелях в течение всего сезона. **3* от 25 500 руб.**

V. Пьемонт – Романтика «Млечного Пути».

- Катание на олимпийских трассах Виа Латтеа. 400 км трасс «млечного пути».
- Гарантия мест в отелях Сестриера и Соуз Д Улькса. **3* от 15 500 руб.**

A также: Комбинированные туры с посещением Вероны, Милана, Турина.

- Собственный штат профессиональных ассистентов на горнолыжных курортах.
- Собственные рейсы в Верону, Турин, Бергамо.



Асент Трэвел

www.ascent-travel.ru

 [Ascent Travel](https://www.facebook.com/AscentTravel)

Доверяйте
свой отдых
экспертам!

(495) **981-88-55**

ИСПАНИЯ ОТКРЫВАЕТ МЕККУ БОГАТЫХ И ЗНАМЕНИТЫХ



ИСПАНСКИЕ ВЛАСТИ СДЕЛАЛИ ЕЩЕ ОДИН ШАГ НАВСТРЕЧУ ИНОСТРАННЫМ ИНВЕСТОРАМ. ТЕПЕРЬ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСПАНИИ НА СУММУ ОТ €500 ТЫС. ИНОСТРАННЫЙ ГРАЖДАНИН МОЖЕТ ПРЕТЕНДОВАТЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ СЕБЯ И СВОЕЙ СЕМЬИ.

Согласно задумке испанского правительства, это нововведение позволит привлечь новых инвесторов на рынок недвижимости страны. Не секрет, что экономика Испании, в частности сфера real estate, переживает сейчас не лучшие времена. Цены на недвижимость в отдельных регионах упали до 60%, а рынок затоварен не распроданной недвижимостью. Однако, как ни парадоксально, столь безрадужная на первый взгляд картина оказалась на руку многим покупателям недвижимости. В частности, российские покупатели получили возможность

приобрести жилье там, где раньше могли только мечтать. Одним из таких мест является расположенная в Андалусии на юге Испании урбанизация Сотогранде, которую иначе называют городом миллионеров, испанским Беверли Хиллз, гетто аристократов.

До кризиса Сотогранде был практически закрытым курортом, где приобрести недвижимость ввиду очень высоких цен могли, пожалуй, лишь те, чьи доходы сравнимы с доходами резидентов списка Forbes. Среди владельцев роскошных вилл значатся топ-менеджеры международных

корпораций, политики, голливудские звезды и спортсмены.

Чистейшее море, прекрасная естественная природа, удачное расположение и насыщенная инфраструктура сделали Сотогранде меккой богатых и знаменитых. Впрочем, судьба этого места была предопределена еще 50 лет назад, когда американец Джозеф МакМикинг выкупил несколько крупных сельхозугодий у местных латифундистов с целью создать там лучший курорт для аристократии.

Сегодня Сотогранде знаменит на весь мир лучшими полями для гольфа, здесь, в частности, расположено лучшее гольф-поле в Европе – Вальдеррама, полями для игры в поло, Мариной на полторы тысячи мест. Следуя принципу основателя Сотогранде «создавать лучшее», застройщики курорта предлагают покупателям роскошные виллы с видом на гольф и поло-поля, апартаменты и пентхаусы с собственными причалами для яхт и просторные таунхаусы.

К примеру, в проекте Ribera del Marlin квартиру с двумя спальнями, выходящую окнами на порт, площадью 120 м² можно приобрести от €350 тыс. В качестве бонуса владельцу апартаментов предлагается 50-процентная скидка на покупку причала для яхты.

Для тех, кто предпочитает уединение, больше подойдет таунхаус или вилла возле одного из многочисленных гольф-полей. Стоимость виллы с четырьмя спальнями, садом и бассейном в охраняемом комплексе Las Cimas de Almenaга, выполненном в современном архитектурном стиле, начинается от €700 тыс. В непосредственной близости к комплексу находится спа-отель Almenaга, одноименный гольф-клуб и Академия гольфа. Владельцам домов предоставляется «соседская» скидка на услуги сервисной службы отеля, а также скидка на членство в гольф-клубе La Reserva.

Любителям аутентичности придется по душе комплекс вилл



Любителям аутентичности придется по душе комплекс в андалузском стиле Los Cortijos de La Reserva на территории гольф-клуба La Reserva. Цены на таунхаусы начинаются от €490 тыс., на особняки – от €650 тыс.



и таунхаусов в андалузском стиле Los Cortijos de La Reserva на территории гольф-клуба La Reserva. Цены на таунхаусы начинаются от €490 тыс., на особняки – от €650 тыс. Покупатели недвижимости в комплексе также могут воспользоваться преимущественными условиями для получения членства в гольф-клубе.

По словам коммерческого директора девелоперской компании Sotogrande SA Майкла Нортон, до недавнего времени основными покупателями недвижимости в Сотогранде были состоятельные англичане. Удачное соседство курорта с заморской вотчиной Великобритании Гибралтаром сделало его излюбленным местом отдыха британцев. Многие британские бизнесмены, сначала купив в Сотогранде недвижимость для отдыха, затем перевезли туда семью, сделав курортную резиденцию основным домом.

Помимо хорошего моря и климата взыскательных англичан курорт привлекает высоким уровнем безопасности и медицины, насыщенной спортивной инфраструктурой и возможностью давать детям

качественное образование. В Сотогранде функционирует международная школа, где получают среднее образование и подготовку в ведущие европейские вузы дети из более чем 40 стран. Многонациональность делает учебу в школе особенно интересной и познавательной, расширяет круг общения детей, что впоследствии позволяет им стать интеллектуально продвинутыми людьми, способными работать в разных уголках мира. На сегодняшний день среди 650 учеников школы 12 русских.

Владимир Нефедов, глава агентства недвижимости Alegria Properties, являющегося эксклюзивным продавцом недвижимости Sotogrande SA на российском рынке, уверен, что в скором времени в Сотогранде увеличится не только число русских школьников, но и взрослых покупателей недвижимости. Те, кто не упустит уникальный шанс приобрести недвижимость на лучшем курорте Испании, пока цены на нем не достигли докризисного уровня, наверняка останутся в материальном и моральном выигрыше. А бонус в виде испанского ВНЖ позволит свободно перемещаться по просторам Евросоюза. ◉



**М. «АРБАТСКАЯ»,
МАЛАЯ НИКИТСКАЯ, 15**

Элитное предложение в клубном доме в районе Патриарших прудов. Продается отдельный этаж в реконструированном особняке с историческим фасадом. площадь – 890 м², камин, эксклюзивная отделка площадей общего пользования, 5 м/м.

+7(495) 363-10-30
www.incom.ru



**М. «КАЛУЖСКАЯ», ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т, 105,
ЖК «ЭМЕРАЛЬД»**

3-комнатная квартира в секции «В» на 26/32 эт. дома, общей площадью 150 м², две застекленные лоджии, одна из самых видовых квартир, шикарный панорамный вид, без отделки.

Роман
+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru



**М. «КИЕВСКАЯ», МОСФИЛЬМОВСКАЯ, 8,
ЖК «ДОМ НА МОСФИЛЬМОВСКОЙ»**

Квартира для деловых людей с отл. панорамой Москвы в самом эффектном комплексе. Площадь 153 м², на 22 этаже 32-этажной башни. Без отделки. Комплекс с закрытой охран. террит. м/м в подз. паркинге. Цена: \$12.500/м²

+7(926) 180-20-20
www.mrbk.com.ru



**М. «КРОПОТКИНСКАЯ»,
ОСТОЖЕНКА, 22/1**

Продается квартира на Остоженке, 3,5 комнаты. Площадь 110 м², потолки 3,5 м, 3 этаж, лифт, круглосуточная охрана. Развитая инфраструктура. Цена: \$1 500 000

Игорь Маркович
+7 (916)144-94-91



**М. «ОКТЯБРЬСКАЯ»
1-Й СПАСОНАЛИВКОВСКИЙ ПЕР., 20**

Элитный дом «Тори Хаус». 5 мин. пешком до метро. 7/9 кирп. дома 1997 г. постройки по индивидуальному проекту. 3-х комн. квартира, общ. пл. 120 м², жилая 62 м², кухня 18 м², комнаты: 30-17-15. Евроремонт. Панорамный вид на Москву.

+7(926) 205-77-99
+7(499) 995-13-85
www.moscow-realty.org



**М. «ПРОФСОЮЗНАЯ»,
НАХИМОВСКИЙ ПРОСП., 76, К. 2**

2-х комн. кв-ра 51 м², 3/16-ти этажного, окна во двор, с ремонтом. Свободная продажа. Комнаты изолированные, застекленный балкон, большая кухня. Рядом с домом д/сад, школа. Развитой инфраструктурой и транспортной доступностью.

+7(926) 205-77-99
+7(499) 995-13-85
www.moscow-realty.org



**М. «СМОЛЕНСКАЯ»,
САВВИНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 3**

2-х уровневый пентхаус 214 м². 1-й уровень: кухня - гостиная, 2 спальни, с/у, ванная комната, на втором уровне: совмещенный с/у с душевой кабиной, сауна, спальня, кабинет, гостиная, выход на крышу, потрясающий вид на Москву-реку.

+7(499) 995-13-85
+7(495) 741-46-05
+7(910) 485-95-08
www.sav-nab.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», МИНСКАЯ, 1 Г,
ЖК «ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ-2»**

Две 3-комн. квартиры 137.6 м² и 147.6 м² под чистовую отделку, 2-3 эт. 22 эт. дома, 20 м терраса, застекленные лоджии. Качественно возведены стены, электрика и стяжка, высота потолков 4 м. Собственность более 3-х лет.

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru



**М. «УНИВЕРСИТЕТ», СТОЛЕТОВА, 7,
ЖК «АЛЕКСАНДР»**

Уютная и комфортная 3-комнатная квартира, 77 м², 10/12 этаж, с отделкой 2 спальни, 1 гостиная с кухней и лоджией. Тихое место в районе Мичуринского пр-та. Будем рады звонку! Цена: 22 000 000

+7 (495) 669-33-22
www.vsnr.ru





**КИЕВСКОЕ Ш., 32 КМ ОТ МКАД, НАРО-
ФОМИНСКИЙ Р-Н, ЖК «НОВОЕ СЕЛЯТИНО»**

Современный ЖК, состоящий из трех 14-этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены однокомнатные квартиры - 43,5-51,4 м², двухкомнатные 60-70 м², трехкомнатные 84-104 м². Поселок городского типа находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой. ЖК окружен тремя детскими садами, двумя школами, рядом физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт медицинской помощи. Застройщиком и Генподрядчиком является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж». Цена: от 56 000 руб./м²

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



**НАХАБИНО, НОВАЯ ЛЕСНАЯ, 7
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2-комн. квартира общей площадью 65,7 м². Кухня 13 м². Ремонт в спальне под круглую кровать. 9-й этаж 14-эт. дома. Пластиковые окна выходят на две стороны. Высококачественный ремонт. Дом находится в 14 км от МКАД. Цена: 6 млн руб.

Виктория
+7(926) 302-31-22



**ОСТАШКОВСКОЕ/ДМИТРОВСКОЕ Ш., 8КМ ОТ
МКАД, ЖК «GREEN LIGHT»**

ЖК «Green Light» - Клязьминское водохранилище, пос.Поведники.Эксклюзивный проект, панорамное остекление, потолки 3.20, вентилируемый фасад. На территории: дет.сад, отделение Сбербанка, 4х-уровневый гараж-стоянка. Школа.

ЗАО «Стройсевер»
+7(499)1366767
+7(903)1366767
www.gldom.ru



**ЧЕХОВ, ИЛЬИЧА, 41
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

2/14 эт. монолитно - кирпичного дома, общая площадь 72 м². Без отделки, изолированные комнаты, пластиковые окна, лоджия, окна на две стороны. Развитая инфраструктура. Рядом автостанция и ж/д вокзал. Цена 5,1 млн руб.

РУБЦОВА ОЛЬГА
+7(968)708-19-14



**ХИМКИ, УЛ. ЮНАТОВ, 2 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ПРАВЫЙ БЕРЕГ»**

ЖК расположен в городе Химки на берегу канала им. Москвы. Собственная набережная, выход к воде, пляж, зоны отдыха, охраняемая территория с видеонаблюдением, двухуровневый подземный паркинг с прямым доступом из жилой

+7 (495) 215-00-20
www.p-bereg.ru



зоны на бесшумных лифтах, инновационная система «двор без машин», удобная транспортная доступность. Собственная инфраструктура. Презентабельные входные группы. Панорамное остекление. Цена от 3 млн руб.





**АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 2 КМ ОТ МКАД,
«НАГОРНОЕ-2»**

Чистый воздух, живописные пейзажи, стильная архитектура – добро пожаловать в поселок клубного типа «Нагорное-2»!
«Нагорное-2» — это:
- Более 3 Га земли с продуманной инфраструкту-

рой, рекреационными зонами, площадью с фонтаном, барбекю и площадками для отдыха.
- Единая концепция, в одном стиле жилые постройки городка, безупречно красивый ландшафтный дизайн территории с собственным водоемом. В 2х километрах от МКАД вы попадаете в атмосферу спокойствия, гармонии, благополучия.

+7(495) 222-21-48

www.nagornoe2.ru

НАГОРНОЕ
2
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК



**ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
КП «УСАДЬБА НИКОЛЬСКОЕ»**

Дом + баня = супер скидки % до 700 000 руб!
Акция «Ирония скидок или с лёгким паром»! При строительстве дома и бани в компании LandHaus – скидки до 700 000 рублей! Подробности акции на сайте компании и по телефону.

+7 (495) 668-14-07
www.LH77.ru

LandHaus



**ДМИТРОВСКОЕ Ш.,
6 КМ ОТ МКАД**

Коттедж под ключ 480 м². Дом для гостей 210 м², баня, зона барбекю, ландшафтный дизайн. Коммуникации централизованные. Участок 18 соток. В трех км. Клязьминское водохранилище с массой яхт-клубов, пляжей и рекреационных зон.

+7(903) 746-33-47
www.vivatrealty.ru

Лариса



**КАЛУЖСКОЕ Ш, 43 КМ ОТ МКАД,
УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ**

Продается участок 290 соток, окруженный со всех сторон лесом, огорожен. На территории имеется свой пруд с рыбой и раками, лесной массив с вековыми деревьями, и гостевой дом со всеми коммуникациями под отделку. Цена 45 млн руб.

+7(906) 716-44-01
zemlya-v-lesy@mail.ru
www.земля-в-лесу.рф



**КИЕВСКОЕ/КАЛУЖСКОЕ Ш., 12 КМ ОТ МКАД,
КП «БЛАГОДАТЬ»**

Проект премиум-класса, включающий в себя коттеджи и таунхаусы. Находится в одном из самых перспективных направлений Новой Москвы, в окружении смешанного леса. Покупка жилья здесь позволит реализовать мечту многих горожан: жизнь на лоне природы, в 30 минутах езды от центра мегаполиса. Поселок имеет единую архитектурную концепцию, что создает удобное для жизни пространство. На территории 50 эксклюзивных коттеджей от 290-850 м², на участках от 15-40 сотках. Эксклюзивные виллы на лесных участках с возможностью аренды леса с индивидуальными дизайн-проектами. В поселке 48 таунхаусов площадью 163 и 168 м² на собственных земельных участках от 2 до 7 соток.

«Благодать»
+7(495) 514-66-44
www.5146644.ru



**КАШИРСКОЕ Ш., 30 КМ ОТ МКАД, «СИЕСТА»
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой. Все коммуникации подведены! Цена: от 1,7 млн. руб.

+7 (495) 773-72-76
жилые-земли.рф



**КУРКИНСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
«НАГОРЬЕ-12»**

С большим дисконтом продается резиденция пл. 1000 м². Участок 25 сот. В красивом месте среди вековых деревьев. Роскошный особняк эксклюзивен по своей форме и по содержанию. Проект признанного зодчего мирового уровня. \$5 млн.

+7(495) 973-33-57
+7(495) 643-88-17
www.garant-1.ru



**МИНСКОЕ Ш., 10 КМ ОТ МКАД,
ПОС. АБАБУРОВО, СНТ ДУБРАВА**

Продается дом 497 м², участок 35 соток в живописном стародачном месте. Асфальтированный подъезд по Боровскому и Киевскому шоссе. В собственности с 2007 г. Все коммуникации. Лес. На участке бассейн. Цена: \$1,5 млн

+7(916) 905-43-68
+7(919) 298-71-95
Собственник



**МИНСКОЕ Ш., 34 КМ ОТ МКАД
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК**

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

+7 (495) 2-271-271
www.astra-dom.com



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 18 КМ ОТ МКАД,
ДОМ НА ПРОДАЖУ**

Жилой поселок на реке Истра. Дом 600 м², кирпичный с монолитными перекрытиями. Панорамное остекление, высокие потолки. 1-й эт-3,6 м, 2-й 3,3 м. Участок 15 соток грунт песчаный. Цена: \$1 650 000

Рада
+7 (495) 410-42-12



**НОВОРИЖСКОЕ Ш., 40 КМ ОТ МКАД,
УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ**

Участок 136 соток под усадьбу или мини-поселок. Коммуникации по границе участка. Отличный подъезд. Вдали от соседей, инфраструктура легко доступна. Лес, пруд. В 5 км племенная конеферма «Карцево» Рядом: Истра, Румянцево.

+7(915) 147-73-99
Собственник



**ПЯТНИЦКОЕ Ш.,
ТАУНХАУСЫ «БЕЛЫЙ ГОРОД».**

Лучшее предложение сезона! Таунхаусы в загородном поселке «Белый Город». 10 км от Москвы. От 118 м², 3 этажа, гараж на 2 авто, от 1 сотки. Детсад, школа. Охрана, магазины, банк, фитнес. Рассрочка. Цена: от 3,5 млн руб.

+7(495) 268-04-48



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
5 КМ ОТ МКАД**

Поселок в окружении леса, на берегу Москвы-реки Участки от 12 до 30 соток с подрядом, без подряда и готовые дома площадью от 500 м². Посёлок создавался при участии европейских архитекторов. Цена: от \$90 000/сотка

+7(903) 746-33-47



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 15 КМ ОТ МКАД,
«ГОРКИ-2»**

3-х уровневый дом - 500 м² и земельный участок 20 соток. охраняемая огороженная территория, ИЖС. В доме: 3 спальных комнаты, холл, 2 балкона, 2 ванных комнаты, гардеробная. Гараж на 2 м/м. Цена: \$2 600 000

+7(926)409-69-70
+7(499)519-00-21
www.effect21.ru
www.dios.c21russia.com





**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 17 КМ ОТ МКАД,
«ГОРКИ-2»**

Дом в Одинцовском районе, поселок Горки 2, ПЖК Тайм. Дом, 2-х этажный, расположен в удобной транспортной доступности от Москвы.

Хорошая инфраструктура. Круглосуточная охрана территории поселка, современная система видеонаблюдения. 60 соток. Лесополоса смешанная (елки, сосны, березы) с парковой зоной, лавочки. Ухоженная территория, открытая беседка барбекю, а также детская площадка.

Установлена система пожарной и охранной сигнализации, система центрального кондиционирования воздуха, полностью подключенные центральные коммуникации.

На территории 2 дома: 1-ый жилой дом с верандой и 2-ой хозяйственный дом с кухней, 3 спальни, га раж 2 места (42 метра) в доме есть сауна,

бассейн, бильярд, каминный зал, тренажерный зал. Жилой дом: площадь общая без веранды 626,2 м². (с верандой 646,8 м².), площадь жилая 317,8 м² Цена: 430 000 000 (€10 000 000).

Собственник. Торг уместен.

+7(916) 836-93-48,
+7(985) 996-85-15

Анна



**РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 19 КМ ОТ МКАД,
НИКОЛИНА ГОРА**

Особняк площадью 800 м² на участке 24 сотки. Построен по индивидуальному проекту, дизайнерская внутренняя отделка. Все коммуникации централизованные. Над озеленением участка работали ландшафтные дизайнеры.

+7(903) 746-33-47
www.vivatrealty.ru

Лариса



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ/ НОВОКАШИРСКОЕ Ш.,
15 КМ ОТ МКАД ЖК «МОСКОВСКИЕ ДАЛИ»**

Дома 193-226 м². Участки от 2 соток – земли населенных пунктов под размещение коттеджей. Все коммуникации, охр. тер-рия. Оформление дома и земли в собственность. Ипотека по программе для вторичного жилья в любом банке.

+7(495) 998-06-06
www.moskovskiedali.ru



**СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 90 КМ ОТ МКАД
«БЕРЕЗКИНО»**

Коттеджный поселок расположен в 45 мин. езды от Москвы, в живописном экологически чистом районе, в окружении березовых рощ. В продаже дома из оцилиндрованного бревна площадью от 130 м² до 200 м². Предлагаются

участки без подряда от 8 соток до 150 соток. Все действующие коммуникации в поселке разведены под землей: газ, вода, эл-во. Круглосуточная охрана, асфальтированная дорога до поселка. Инфраструктура: зона отдыха с пляжем, детская игровая площадка, манеж для верховой езды, охрана. Цена за участок от 650 000 руб. Готовый дом от 2.5 млн.

+7 (495) 221-21-64
www.berezkiino.ru





**М. «АВИАМОТОРНАЯ», ШОССЕ ЭНТУЗИАСТОВ
СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС**

Продажа. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании 7 мин пешком от метро Авиамоторная. Площадь: 3 221 м² – 12 000 м². Собственная парковка на 30 мест. Склад оборудован новой противопожарной системой, склад теплый, тамбурный подъезд под разгрузочные работы. Возможно размещение второго этажа. Высота потолков 14 метров.

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



**КАШИРСКОЕ Ш., Д. АПАРИНКИ, СКЛАДСКОЙ
КОМПЛЕКС КЛАССА «А»**

16000 м², земля 2,2 Га. h=13 м, пол антипыль, t=+18, 500 кВт, система пожаротушения, ворота по фасаду с шагом 6 м, доквеллеры и докшелтеры и крытый пандус, КПП. Площадь отстоя фур. Собственность. Цена: 50 000 руб./м².

+7(925)279-04-72
+7(499)519-00-21
www.effect21.ru

www.dios.c21russia.com



**М. «ПЛОЩАДЬ ИЛЬИЧА», МЕЖДУНАРОДНАЯ, 7,
АРЕНДА В БЦ GOLDEN GATE**

Деловой комплекс. Располагает бизнес-центром класса А и гостиницей 4*. Отличная транспортная доступность. Обширная инфра-ра. 3-х уровневая подземная парковка, современные инженерные системы, переговорные и конференц-зона.

+7(495) 532-06-06
+7(495) 502-34-44
www.goldengate.su



**Г. ВОРОНЕЖ, ЦИОЛКОВСКОГО, 18А, 18Б, 18В
КОМПЛЕКС БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

ОАО «ВАСО» информирует о намерении реализовать имущественный комплекс и приглашает заинтересованных лиц принять участие в переговорах. На территории комплекса: 3 здания пл. 1 658,6 м², Гостиница - пл. 1272,1 м²; Офис - пл.

276,6 м²; Гараж - пл. 107,7 м². Каждое здание имеет отдельный участок пл. участков 4 567 м². (передача права аренды на 49 лет). Категория участка - земли поселений (земли населенных пунктов) Комплекс используется для гостиницы, офисных помещений гаражных боксов. Огороженная территория. На все здания и участки имеются права собственности Обременения отсутствуют.

Дмитрий
d.korotkov@uacrussia.ru

+7 (926) 156-21-44
+7 (495) 926-14-20 доб. 8172



**М. «РИЖСКАЯ», «ПРОСПЕКТ МИРА»
МАГАЗИН**

Магазин - 270 м². Продажа в собственность. Устойчивый сетевой арендатор. Окупаемость 12% годовых. Проходное-проездное место. Цена: \$3 990 000

+7(925)353-07-03
+7(499)519-00-21
www.effect21.ru
www.dios.c21russia.com




**БОЛГАРИЯ. БАНСКО,
ОТЕЛЬ «ELEGANT»**

Великолепно обставленный, уютный отель вблизи от центра Банско, площадь 2500 м² и участок земли 930 м². 33 номера (9 люкс), лобби-бар, ресторан, фитнес-центр, 2 бассейна, баня, сауна и т.д. Торг. Цена: €2600000

+7(495) 408-63-33
+7(968) 915-50-77
Наталья Валерьевна
Nataliakom_8@mail.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА,
СТИЛЬНЫЙ КОТТЕДЖ**

Коттедж 140 м² с бассейном, в элитном комплексе. На двух этажах 3 спальни, зал с кухней, 2 с/у, просторные веранды. Мебель, сигнализация с видеоканерами, автополив газона. Незабываемый вид на море. ВНЖ. Цена: €350000 ID 656

GREKODOM
+7(495) 627-38-88
www.grekodom.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА,
КВАРТИРЫ**

Квартиры в новом доме пл. 42 и 70 м²., в центре курортного городка, вблизи от моря. С одной или 2-мя спальнями, гостиной и кухней, балконом, общим бассейном. Уютное место, вся инфра-ра в пешей доступности. ВНЖ. Цена: от €54000 ID 47

GREKODOM
+7(495) 627-38-88
www.grekodom.ru


**ГРЕЦИЯ, П-ОВ ХАЛКИДИКИ - КАССАНДРА,
КОТТЕДЖИ И ТАУНХАУСЫ**

Таунхаусы и коттеджи площадью от 69 до 150 м². В домах от 3 до 5 комнат. С отделкой, в комплексе с закрытой охраняемой территорией. Все дома имеют великолепный вид на море, бассейны. ВНЖ. Цена: от €119000 ID 367

GREKODOM
+7(495) 627-38-88
www.grekodom.ru


**ИСПАНИЯ. АПАРТАМЕНТЫ, КВАРТИРЫ,
БУНГАЛО, ДУПЛЕКС, ВИЛЛЫ**

На популярных курортах Испании, песчаные пляжи, термальные источники, 320 солнечных дней в году. Объекты любых ценовых категорий от 1,7 млн руб. Вид на жительство! Бесплатная ознакомительная поездка.

+7 (495) 755-95-59
+7 (905) 768-15-73
www.grupoterrasun.ru


**ФИНЛЯНДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,
ОСТРОВ КАСКИСААРИ**

3-уровневые квартиры в трехквартирном доме на берегу, с видом на море, собственным пляжем и лодочным причалом. Гостиная с камином и кухней, 5 спален, сауна, гараж на 2 м/м. Остекленные террасы. Цена: от €3 085 636 до €3 241 580

Reim Group
русский/английский
+7 (921)932-22-35
www.finrealestate.com


**ФИНЛЯНДИЯ, ОЗЕРО САЙМА,
18 КМ ОТ ЛАППЕЕНРАНТА**

Продается земельный участок 5800 м² на берегу озера Сайма +право на строительство дома 300 м². Тихое место, отличная рыбалка и раки. Цена: €305 000

Reim Group
русский/английский
+7 (921)932-22-35
www.finrealestate.com


**ФИНЛЯНДИЯ. ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ БОЛЬШОЙ ПЛОЩАДИ**

От Лаппеенранты – 20 км, от российско-финской границы – 20 км. Пл: 17 000 м², мастерская – 3 500 м², теплый склад – 4 300 м², холодный склад – 5 200 м², офисные помещения – 470 м², др. помещения – 158 м². Участок в собственности – 5 Га

Reim Group
русский/английский
+7 (921)932-22-35
www.finrealestate.com


**ЧЕХИЯ, УСТЕЦКИЙ КРАЙ,
Г. УСТИ-НАД-ЛАБЕМ,**

Позвольте себе Замок на Эльбе! 1906 г. После капитального ремонта 1450 м²., 46 комнат, 4 эт. 1 Га земли. До Праги - 90 км, до Вены и Берлина - 350 км. В Замке: бассейн, кинозал, сауна, Возможен обмен на Москву. Подарок - Porsche. Цена: 28 млн руб.

+7(910) 433-85-17
+7(495) 232-19-79
www.Castle1906.com
www.ГдеЭтотКлиент.РФ





**ГЕРМАНИЯ. КЕЛЬН, ХАНВАЛЬД,
ЛЮКСУС – ВИЛЛА**

Изысканная архитектура в сочетании со строгими линиями придают этой Люксус - вилле неповторимую респектабельность и своеобразность, которая удачно гармонирует с малой архитектурой ландшафта и изящными балюстрадами. Жилая площадь 403,00 м². Участок 2.017 м². При входе поражает взор своей масштабностью величественный холл, простирающийся в высоту на два этажа, главными элементами которого являются мраморная колоннада с позолоченными капителями, бронзовая люстра и парадная лестница, дополняющая дворцовый стиль. Очаровательная гостиная 90 м², наполнена элементами, подчёркивающими изобилие и роскошь. Открытый французский камин создаёт приятную атмосферу уюта и комфорта в часы отдыха. Мебель в стиле Буль и предметы декора придают праздничность столовой, удачно акцентируя убранство апартаментов. Просторная

кухня, соединённая аркой со столовой, оснащена современной мебелью и бытовой техникой торговой марки Miele. Мраморный пол и мягкий приятный свет придают кухонной мебели особую стильность и эффектность. 6 ванных комнат, оснащённые высококачественной сантехникой, оборудованы всем необходимым для велнес блаженства. Совершенство интерьера и до мелочей продуманный дизайн во всех комнатах, подчёркивают неповторимый шарм и настоящую эксклюзивность.

Стильные элементы лепнины в некоторых комнатах. Уютная библиотека с высококачественной мебелью из чёрного дерева. Кабинет, полностью обставленный редкой китайской мебелью. Просторная южная терраса, дополненная старинными светильниками.

+49 22369499690
+49 22369499691

skype: smarder1
smarder@gmx.de

29-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

«ДОМЭКСПО»

17 - 20 ОКТЯБРЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2013



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА
МОСКВЫ



ОРГАНИЗАТОРЫ: ОРГАНИЗАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:

ОГРОМНЫЙ ВЫБОР
РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

КВАРТИРЫ / ДОМА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / ИПОТЕКА

WWW.DOMEXPO.RU



ВРЕМЯ РАБОТЫ: ЧЕТВЕРГ-СУББОТА 11.00-19.00 | ВОСКРЕСЕНЬЕ 11.00-18.00

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ



МНР-ДОМ



Russian Realty



tpm



ИПОТЕКА КРЕДИТ



commercialreality.ru



КВАРТИРЫ

В СТРОЯЩИХСЯ И СДАННЫХ ДОМАХ

группа компаний

ПЖИ

КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ



ЖК «ЮЖНЫЙ»

г. Подольск, МО

- со свидетельством
- военная ипотека

www.пжи-южный.рф



ДОМ СДАН



ЖК «РЯЗАНОВСКИЙ»

г. Подольск, МО

- рядом ж/д станция
- развитая инфраструктура

www.пжи-рязановский.рф



ИПОТЕКА
12-12-12



ФЗ-214

ЖК «ЛЬВОВСКИЙ»

п. Львовский, Подольский район, МО

- рядом ж/д станция
- материнский капитал

www.пжи-львовский.рф



СТАРТ ПРОДАЖ



ФЗ-214

ЖК «ЖЕМЧУЖИНА»

г. Серпухов, МО

- охраняемая территория
- рядом пруд

www.пжи-жемчужина.рф



ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ:



495 926-22-61

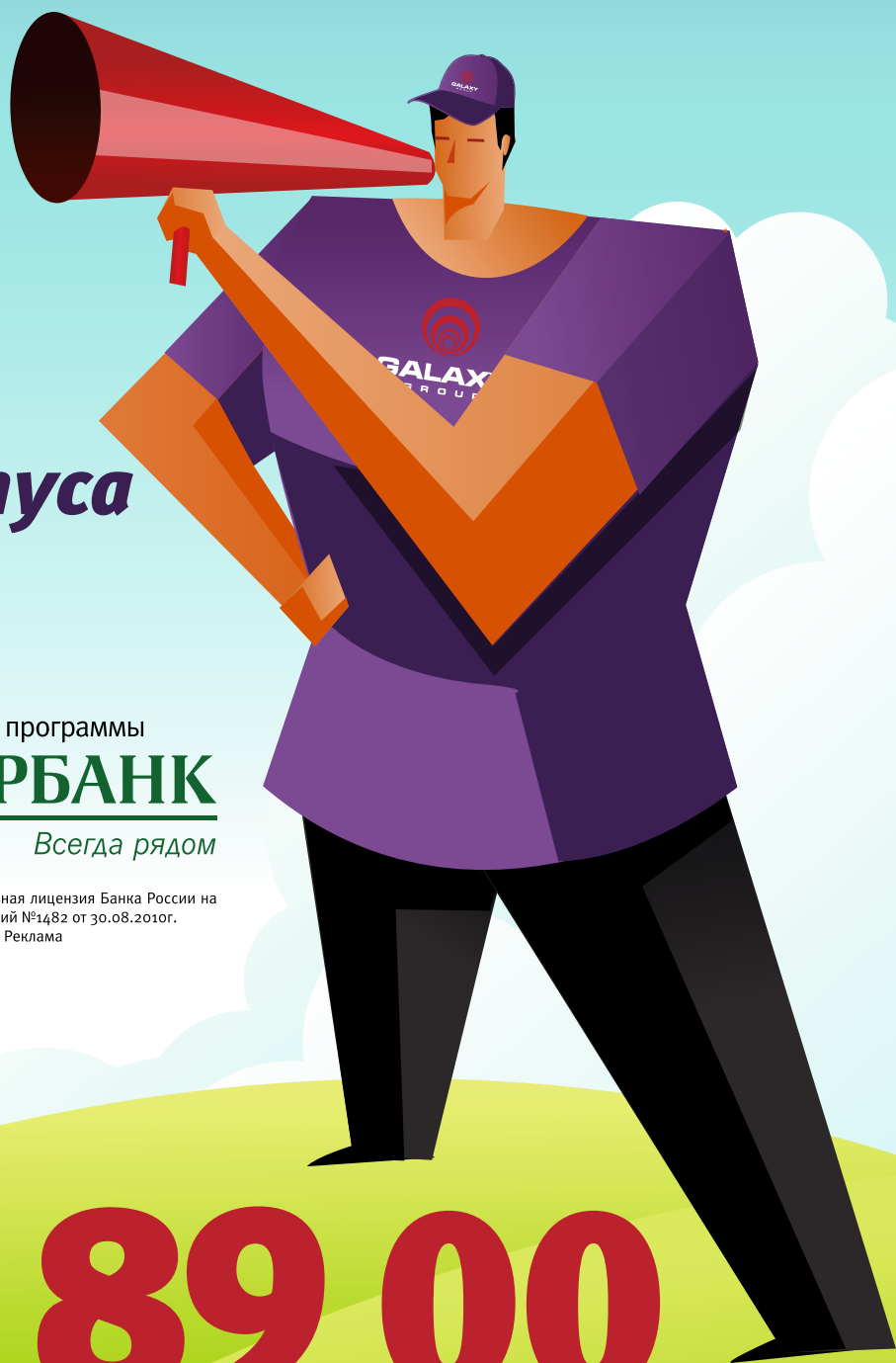
www.pgi.su



БУТОВО ПАРК•1 КВАРТИРЫ

**Успей
купить
дешево!**

**Старт продаж
последнего корпуса**



**БУТОВО
ПАРК**

Ж И Л О Й Р А Й О Н



Ипотечные программы
СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО "Сбербанк России". Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1482 от 30.08.2010г.
+7(495) 500-5550 www.sberbank.ru. Реклама

/495/

223 89 00