

124

СЕНТЯБРЬ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

стр. 32
**НЕ ПРИМАНИШЬ -
НЕ ПРОДАШЬ**



На новорижской трассе, на своей террасе

Двухуровневые квартиры на живописном полуострове.
Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале. Террасы,
камины, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для
прогулок. 19 километров от МКАД.





Сказка
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Квартиры от 4,3 млн. руб.

495 988-44-22



skazka.ndv.ru



с. 24

ТАНЦЫ С БУБНАМИ ВОКРУГ ИЗБАЛОВАННОГО ПОКУПАТЕЛЯ

ДН

6 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок

14 Загородная элита: один в поле

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное24 Танцы с бубнами вокруг
избалованного покупателя**Тенденции**

32 Fresh взгляд на старые рынки

Обзор

42 Неисповедимы пути торговые

ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

49 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тонкости56 Старинные усадьбы
в поисках потенциала

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Путешествие

66 Стены Берлина

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

75 Объекты недвижимости на продажу



Путешествие в Берлин — удовольствие гастрономическое. В столице Германии вкусно накормят практически везде, за исключением туристического ресторана на крыше Рейхстага. На десерт не полнитесь сходить в Берлинскую оперу. Местные театралы утверждают, что она забрала у Мюнхенской славу лучшей оперной площадки страны. Да и пирожные в буфете отличные.

Читайте на стр. 66



НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ
КВАРТАЛ



УНИКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ!
До МКАД всего 1,5 км!

От действующего **метро «Котельники»**
всего 10 мин.

Инфраструктура

Квартал с одной стороны окружен **Томилинским лесопарком**, с другой стороны имеет **огромную пляжную зону** с уникальным оборудованием для водных видов спорта: вейкборд, вейксерф, вейкскейт, катание на гидроциклах, горнолыжный центр, оборудованный современными подъемниками!

Рядом большой выбор торговых центров: «Мега Белая Дача», «Ашан», ОБИ, «Икеа», Outlet Village, «Глобус».

Досуг

Разнообразнейшая развлекательная инфраструктура: горнолыжные спуски, конноспортивный клуб, картинговый центр, рыбное хозяйство, оленья ферма, Николо-Угрешский монастырь со Спасо-Преображенским собором... Два раза в месяц по субботам можно записаться **на экскурсию по окрестным достопримечательностям!**



РУСИЧ
КОНЦЕРН

+7 (495) 249 46 46 | kvartalkotelniki.ru

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

+7 (495) 983-10-64
+7 (495) 983-10-65

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

123007, Москва,
2-й Хорошевский пр., 7, корп. 1

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор
Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь
Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы
Анна Семина
mintnm@gmail.com

Корректор
Людмила Ласкова
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

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

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела
Александра Соркина
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор
Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН,
www.shutterstock.com,
A360b, Evgeniia Ozerkina, mar_chm1982, mgfoto,
Popova Valeriya, saoirse2013, VPales, vvoe,
www.hollandfoto.net, Yulia Grigoryeva /
Shutterstock.com,

«Kaskad Недвижимость», Open Village,
Soho Estate, Villagio Estate, «A101 Девелопмент»,
«Абсолют Недвижимость», «Галс-Девелопмент»,
Группы ПСН, «Гута-Девелопмент»,
ЖК «Сказка», концерн «Русич»,
«Московского бизнес-клуба», ООО «Нагель»,
ФСК «Лидер».

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 65 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:
Москва, Столярный пер., 3/34
Тел. +7 (495) 781-19-90

 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 от-
ветственности за достоверность информации,
содержащейся в рекламе.

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ SREDA



- 📍 Нижегородский р-н, 5 мин. пешком до ст. «Нижегородская» (МЦК)
- 🏠 Архитектурная концепция от испанского бюро Ricardo Bofill Taller de Arquitectura
- 🎒 Детский сад и школа на 1 125 мест
- 🚗 Безопасные дворы без машин
- Р Подземная парковка
- 🌳 7,5 га благоустроенной территории, парки и скверы, сохраненные полувековые деревья
- 👶 Игровые площадки для детей разных возрастов
- 🏐 Теннисная академия, футбольное поле, спортивные площадки

**Проект будет реализован в несколько
очередей до конца 2020 г.**

Срок ввода в эксплуатацию I очереди:
I-III кв. 2018 г.

8 (495) 800 12 21
Sreda-kvartal.ru



Офис продаж:
Рязанский пр-т,
д. 2, стр. 25

Ежедневно
с 9:00 до 21:00

МИКРОРАЙОН ДОМАШНИЙ



- 📍 ЮАО, 10 мин. до ст. м. «Марьино», «Братиславская»
- 🏠 Архитектурная концепция от голландского бюро MLA+
- 🎒 2 детских сада и школа на 875 мест
- 🚗 Закрытые дворы без машин
- Р Подземные и наземные парковки
- 🌳 4 га парков и скверов
- 👶 Игровые площадки для детей разных возрастов
- 🚶 Центральная парковая аллея, выходящая к благоустроенной набережной Москвы-реки

**Проект будет реализован в несколько
очередей до конца 2020 г.**

Срок ввода в эксплуатацию I очереди:
I-II кв. 2018 г.

Срок ввода в эксплуатацию II очереди:
I корпус: I-II кв. 2018 г.

8 (495) 825 55 00
Домашний.рф



Офис продаж:
ул. Донецкая,
д. 30, стр. 11

Ежедневно
с 9:00 до 21:00

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ГРИНАДА



- 📍 ЮЗАО, 10 мин. пешком до ст. м. «Бульвар Дмитрия Донского»
- 🏠 Архитектурная концепция от британского бюро AHR
- 🎒 Детский сад и школа на 780 мест
- 🚗 Закрытые дворы без машин
- 🌿 Один из самых экологически чистых районов Москвы
- 🌳 Веревоочный парк и летняя оранжерея на территории квартала
- 📶 Доступный Wi-Fi и зарядки для гаджетов во дворах
- 🌳 Рядом свой лес и парки с прудами

**Проект будет реализован в несколько
очередей до конца 2021 г.**

Срок ввода в эксплуатацию I очереди:
II кв. 2018 г.

8 (495) 800 41 44
Гринада.рф



Офис продаж:
ул. Феодосийская,
д. 1, стр. 9

Ежедневно
с 9:00 до 21:00



ДОЛГАЯ ДОРОГА С ИПОТЕКОЙ

В России поставлен рекорд по средней длительности ипотечного займа — во втором квартале 2017 года эта величина достигла 186,2 месяца, что эквивалентно 15,5 года. Предыдущий рекорд был зафиксирован в первом квартале 2017 года, когда усредненная длительность жилищного кредита в России была равна 185,4 месяца. Совокупный объем выданных ипотечных займов в первом полугодии 2017 года составил 773 млрд руб., при этом совокупная задолженность россиян по ипотеке достигла 4,67 трлн руб.



КОЛЛЕКТОРЫ ДОБРАЛИСЬ ДО ЖКХ

Коллекторские агентства получили права на взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги 200 тыс. россиян на общую сумму 20 млрд руб. К настоящему моменту суммарная задолженность по России за ЖКУ превысила 1 трлн руб., из которых долги граждан составили 645 млрд руб. Коллекторам досталось 3% этой суммы.



РЕНОВАЦИЯ – ХОРОШИЙ БИЗНЕС

Часть квартир в новых домах, построенных по программе реновации, не подойдет для расселения жителей хрущевок, признался заместитель мэра столицы Марат Хуснуллин. «Мы не угадаем на каждом этаже с каждым метражом под каждый вид переселения. Из предыдущего опыта видим, что 10–20% квартир не может попасть в ту квартирографию, которую строим, — рассказал заместитель мэра. — Это технологически невозможно. Мы ведь не в чистом поле будем строить районы, когда можно забабхать целые микрорайоны». Излишки квартир, невостребованных при реновации, московское правительство планирует продавать на открытом рынке. В ближайшие годы доля таких квартир составит от 5 до 20%, спрогнозировал Марат Хуснуллин.

423

тыс.

ипотечных кредитов на общую сумму 772,9 млрд руб. выдано в России за первые 6 месяцев 2017 года

5-е

место

заняла Москва в рейтинге городов Европы с самыми высокими ставками на коммерческую недвижимость

\$1,85

млн

составляет стоимость фермерского дома, принадлежавшего Марку Твену, на юге штата Коннектикут

18,5

млн м²

жилья и еще примерно 3 млн м² апартаментов возводится в настоящее время в столице России

38

м²

равняется минимальная площадь однокомнатных квартир в новостройках по программе реновации

2,55

млн руб.

стоит самая дешевая квартира площадью 12 м² на вторичном рынке столицы, расположенная в Ховрине



СБЕРБАНК ГАРАНТИРУЕТ БЕЗОПАСНОСТЬ

Сбербанк не стоит на месте, постоянно развивается и предлагает своим клиентам все новые продукты. Совсем недавно на рынок банковских услуг вышел сервис безопасных расчетов для сделок с недвижимостью. В этом случае покупатель

расплачивается с продавцом безналичным способом, но это не аккредитив и не эскроу. Скорее это симбиоз этих двух способов денежных переводов с ячейкой. Также введение сервиса безопасных расчетов можно назвать еще одним аргументом

в пользу выбора агентства недвижимости Сбербанка, ведь все деньги во время регистрации будут находиться на счете банковской дочерней компании – центра недвижимости. В итоге получается самый безопасный на сегодняшний день вариант проведения сделки с недвижимостью. Деятельность компании застрахована, а ее прямое отношение к Сбербанку является дополнительной и абсолютной гарантией безопасности всех этапов. Теперь всем участникам сделки по купле-продаже практически любого объекта недвижимости не надо будет беспокоиться о сохранности денег в ячейке или переплачивать за аккредитив: покупатель вносит денежные средства на счет, а банк после прохождения государственной регистрации права по жилому объекту просто переводит их продавцу. В итоге бывшему хозяину объекта теперь уже не надо ездить лишний раз в банк и возиться с наличными. Все-таки перевести деньги безналичным способом в другую организацию будет гораздо надежнее, чем потом перевозить их в какой-нибудь сумке в своей машине.

Сервис безопасных расчетов. Преимущества



Покупателю и продавцу достаточно одного визита в банк для заключения ДКП, средства по сделке автоматически поступят на счет продавца после регистрации сделки



ООО «ЦНС» самостоятельно получает информацию из Росреестра о факте регистрации сделки и осуществляет перевод средств продавцу



Средства по сделке гарантированно хранятся на специальном счету ООО «ЦНС» в ПАО Сбербанк



Если сделка не состоялась, то средства возвращаются по реквизитам покупателя, указанным в заявлении на возврат



Услуга оплачивается один раз, вне зависимости от сроков регистрации сделки – продлять договор оказания услуг не нужно



Услуга оформляется в офисе банка, у менеджера ипотечного кредитования

#ЖИВИ ТАМ, ГДЕ ХОЧЕШЬ

Активное и насыщенное лето выдалось у компании «Абсолют Недвижимость». Девелопер принял участие сразу в нескольких городских фестивалях. Посетители мероприятий смогли поучаствовать в специальном конкурсе от «Абсолют Недвижимости» под названием «Живи там, где хочешь». 5 и 6 августа в парке «Красная Пресня» на фестивале «О, да! Еда» был установлен стенд, представляющий собой настоящую квартиру с комнатами и входной группой с почтовыми ящиками и уникальным световым панно — совсем как в городе-парке «Переделкино Ближнее». Компания также выступила официальным партнером на фестивале «Red Bull Flugtag-2017» в Крылатском, на фестивале сладостей «Лакомка» в Сокольниках и на празднике Сколково Jazz в Инновационном центре «Сколково». Посетители стенда компании «Абсолют Недвижимость»



получили заряд веселья, радости и удовольствия! Представители разных поколений смогли выбрать себе занятие по вкусу. В программе мероприятий были игры, викторины, мастер-классы по фотографии и макиажу. Любители мастерить своими руками приняли участие в занятиях по выжиганию, изготовлению браслетов из цветов, букетов из овощей, декорированию подушек. А самых маленьких гостей ожидали авквагрим и активные игры на свежем воздухе с профессиональными аниматорами! Уставших от разнообразия занятий

и веселья гостей в баре угощали освежающими напитками и бодрящим кофе. Специалисты компании консультировали всех желающих по вопросам покупки недвижимости. Ведь в портфеле компании есть целый ряд масштабных проектов, среди которых: город-парк «Первый Московский», город-парк «Переделкино Ближнее», ЖК «Резиденции Сколково. Страна чудес», а также земельные участки в коттеджных поселках: «Александровы пруды», «Певчее», «Цветочный» и «Цветочный-2», «Лисичкин лес». Но это еще не все. В сентябре праздник продолжится, и все, кто не успел поучаствовать в конкурсе и посетить стенд компании летом, смогут это сделать на площадке «Абсолют Недвижимость» 9 и 10 сентября на праздновании Дня города. Следите за анонсами в официальных сообществах компании. Приходите и принимайте участие в конкурсе #ЖивиТамГдеХочешь!

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЗАПИСЬ НА КАСТИНГ:
+7 (495) 983-10-64, www.kek.ru

ЧТО?

**СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ**

О ЧЕМ?

**ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ**

ЗАЧЕМ?

**НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ**

КОГДА?

**СЕНТЯБРЬ
2017 ГОДА**

СКОЛЬКО?

**ТИРАЖ
20 000 ЭКЗ**



УДОБНЫЙ СПОСОБ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ СДЕЛКУ

Сбербанк и Росреестр предлагают клиентам сервис «Электронная регистрация», который позволяет зарегистрировать сделку с недвижимостью без посещения Росреестра или МФЦ.

Это по-настоящему инновационная услуга, которая не только сокращает сроки регистрации сделки при покупке жилья, но и позволяет снизить ставку по ипотеке на 0,1%.

Отправка документов на регистрацию проходит в отделении Сбербанка или в офисе застройщика за 15 мин, а документы будут зарегистрированы в течение 5–7 дней и придут на электронную почту всем участникам сделки.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

- Оформление за 15 мин прямо на сделке в банке или офисе застройщика;
- Срок регистрации — 5–7 дней;
- Снижение базовой ставки по ипотеке на 0,1%;

- Сервис доступен для покупки квартир в новостройках и готового жилья;
- Для ипотечных клиентов — регистрация сразу после подписания кредитного договора, не нужно оформлять закладную в банке.

Сервис был разработан в январе 2016 года «Центром недвижимости от Сбербанка». За время работы было зарегистрировано более 60 тыс. сделок по всей России. Стоимость услуги составляет от 5550 руб., включая госпошлину.



СБЕРБАНК

Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия
Банка России №1481 от 11.08.2015.

КОМФОРТНАЯ ЖИЗНЬ НА OPEN VILLAGE

С 15 июля по 15 августа в деревне Ходаево Чеховского района Московской области прошла первая в России ежегодная выставка домовладений — ярмарка комфортной жизни Open Village 2017. Концепция интерактивной выставки-ярмарки необычна и имеет лишь один аналог в мире — это финская выставка недвижимости Asuntomessut.

Суть Open Village заключается в следующем: в течение месяца гости могут свободно осматривать всю территорию выставки и посещать все дома-экспонаты, а после окончания в дома заселяются их владельцы. Ярмарка преследует множество целей, однако одной из главных остается демонстрация строительных технологий и новинок в сфере загородной жизни для конечного потребителя. У посетителей есть уникальная возможность узнать реальную стоимость строительства и отделки дома, взглянуть на инженерные коммуникации, оценить дизайны интерьеров, проекты домов и ландшафтные решения, а также познакомиться с качественными производителями.

Выставка Open Village дает возможность познакомиться с новинками строительного рынка — энергоэффективными домами, а также познакомить массового клиента с уже нашумевшими, но столь редко встречающимися на отечественном рынке технологиями, например, с системой «Умный Дом». Таким образом, посетители ярмарки комфортной жизни своими глазами увидят, как функционируют современные системы, помогающие сделать жизнь в загородном доме более комфортабельной и менее затратной.

В этом году на площадке было представлено 15 домов, построенных



по разным технологиям и разными строительными компаниями. Некоторые из домов были недостроены — по итогам опросов конечного потребителя выяснилось, что многим интересно посмотреть на дома в стадии строительства. Также представлены и дома с отделкой, среди которых один полностью

меблирован и готов для заселения хозяев в любую минуту. В течение всего месяца на территории ярмарки проходили интересные и образовательные мероприятия: это и полезные лекции на тему загородной жизни, и нетипичные бизнес-семинары, и различные мастер-классы для детей и взрослых.

ПРОДЮСЕРСКИЙ ЦЕНТР «КУДРЯВЦЕВ ДРУГ»

Доверьте организацию мероприятий профессионалам

ОРГАНИЗАЦИЯ

- банкетов
- корпоративных вечеринок
- презентаций
- PR-акций
- концертов западных звезд

Техническое обеспечение

+7 925 506 29 61

+7 901 545 45 35

www.kdrug.ru

info@kdrug.ru

Организация банкетов

Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» рады предложить вам широкий комплекс услуг по организации банкетов.

Организация банкета — самый традиционный способ празднования важного события. Особое внимание при организации банкета мы уделяем не только месту его проведения, кухне и оформлению, но и развлекательной программе. Именно она сможет выделить ваше мероприятие среди десятков других, которые не раз посещали ваши гости. Обязательной частью организации банкета является разработка оригинального сценария, в котором отражается корпоративная тематика. За 15 лет работы нам доверили организацию банкетов для мероприятий, на которых присутствовали люди из таких уважаемых структур, как: Администрация Президента РФ, Совет Федерации и Государственная Дума Федерального Собрания РФ, Русская Православная церковь, Союз журналистов России, Союз кинематографистов России, Гильдия киноактеров России, Союз спортсменов России — мы имеем опыт организации банкетов любой категории сложности.

Организация презентаций и премий

Вам предстоит открытие нового магазина или ресторана? Вы хотите, чтобы ваш новый продукт не остался незамеченным?

Организация презентации — самое эффективное решение этой проблемы. Конечно, можно решать эту задачу самостоятельно, но организация презентации своими силами, как показывает практика, не только требует много драгоценного времени, но и превращается в головную боль. Доверьте организацию презентации профессионалам — и вы поймете, насколько она может быть эффективной. Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» предлагают самый большой комплекс услуг по организации презентаций, корпоративных праздников, юбилеев.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» за время своего существования провел большое количество презентаций на самых лучших и модных концертных площадках, в ресторанах и клубах Москвы, таких как Кремлевский Дворец Съездов, «Крокус Сити Холл», «Arena Moscow», ДС «Лужники», «Театр Луны», «Б1 Maximus», «Мост», «Sky Lounge», «Прага», «Савой», «Метелица», «Jazz Town», «Zone», «Кристалл», «Империал», и другие.

Организация корпоративных вечеринок, юбилеев, концертов

Одним из направлений деятельности продюсерского центра «Кудрявцев Друг» является проведение корпоративной вечеринки. Мы предпочитаем использовать индивидуальный подход к клиенту, а поэтому для вашей корпоративной вечеринки мы предложим оригинальный сценарий, который будет разработан с учетом масштабов вашего мероприятия, а также специфики деятельности компании. Кроме того, ориентируясь на возраст и социальный статус ваших работников, мы подберем таких артистов, выступление которых порадует бы решительно всех сотрудников и вызвало бы у всех лишь симпатию и удовлетворение.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» занимался организацией корпоративных праздников с участием таких известных групп, как «Чайф», «Сплин», «Hi-Fi», «Моральный кодекс», «Воскресенье», «Браво», «Цветы», «Блестящие», «Дюна», «Дискотека Авария», приглашал звезд российской эстрады, среди которых Алла Пугачева, Кристина Орбакайте, Дима Билан, Филипп Киркоров, Владимир Кузьмин, Андрей Макаревич, Максим Леонидов, Лев Лещенко, Вячеслав Бутусов, Иосиф Кобзон и многие другие.



Участки ИЖС под Анапой от 99000р/сотка



Участки от 5 соток правильной формы с назначением ИЖС в "Нижней Гостагайке". Участки электрифицированы.

Нижняя Гостагайка находится в 10 минутах езды от аэропорта Анапы "Витязево" и в 20 минутах от центра Анапы.



В продаже также имеются готовые одноэтажные дома под чистовую отделку площадью от 100 до 140 кв.м.

Отдел продаж:

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

www.anapa-vinograd.ru

info@anapa-vinograd.ru



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНАЯ ЭЛИТА: ОДИН В ПОЛЕ

АВТОР:
Ольга Петрова



ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ МОЖЕТ ПОХВАСТАТЬСЯ РАЗНООБРАЗИЕМ НОВЫХ ПОСЕЛКОВ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПОПОЛНИЛОСЬ ЕДИНИЧНЫМИ ДЕВЕЛОПЕРСКИМИ ПРОЕКТАМИ, НА БЛИЖАЙШЕЕ БУДУЩЕЕ ЗАЯВЛЕН ВЫХОД ВСЕГО ОДНОГО, ОСТАЛЬНЫЕ, КАК ОБТЕКАЕМО ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, НАХОДЯТСЯ В РАЗРАБОТКЕ – ИХ ПЕРСПЕКТИВЫ ПОКА ТУМАННЫ.

Роскошные огромные дома с многомиллионным долларовым ценником 10 лет назад охотно раскупались: люксовые объекты площадью 1–3 тыс. м², расположенные на нескольких гектарах земли, были в моде. Журналисты постоянно ездили в пресс-туры, где их вниманию представляли исключительные проекты, большинство из которых в итоге осталось на бумаге.

Тогда каждый владелец большого участка на престижной новорижской или рублевской земле считал себя не только лендлордом, но и перспективным девелопером. Остается только догадываться, сколько обманутых дольщиков в высокобюджетном сегменте так и не получили свои дома.

Но время и экономика все расставили по местам — на рынке выжили лишь профессиональные игроки. Они достраивают поселки, которые стартовали лет пять назад, и продолжают неспешно продавать элитные домовладения. Как уточняют специалисты, сегодня в среднем реализуется по 70 объектов в месяц.

Как подчеркивает директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Александр Шибаев, в I квартале 2017 года 60% сделок приходилось на участки без подряда, 22% — на коттеджи и 18% — на сблокированное жилье. «Основная доля спроса на первичные объекты класса de luxe сохраняется в пользу участков без подряда, в общем объеме они занимают до 74%», — отмечает он.

По данным компании Welhome, первичные продажи ведутся в 23 коттеджных поселках, объем предложения — 802 лота. За два года предложение сократилось на 16,7%, за два с половиной года — на 21%. Коммерческий директор Villagio Estate Алексей Коротких называет иную цифру — 67 проектов в продаже, но обращает внимание, что в них реализуется в основном неликвид.

Особенность рынка загородной элитной недвижимости заключается не только

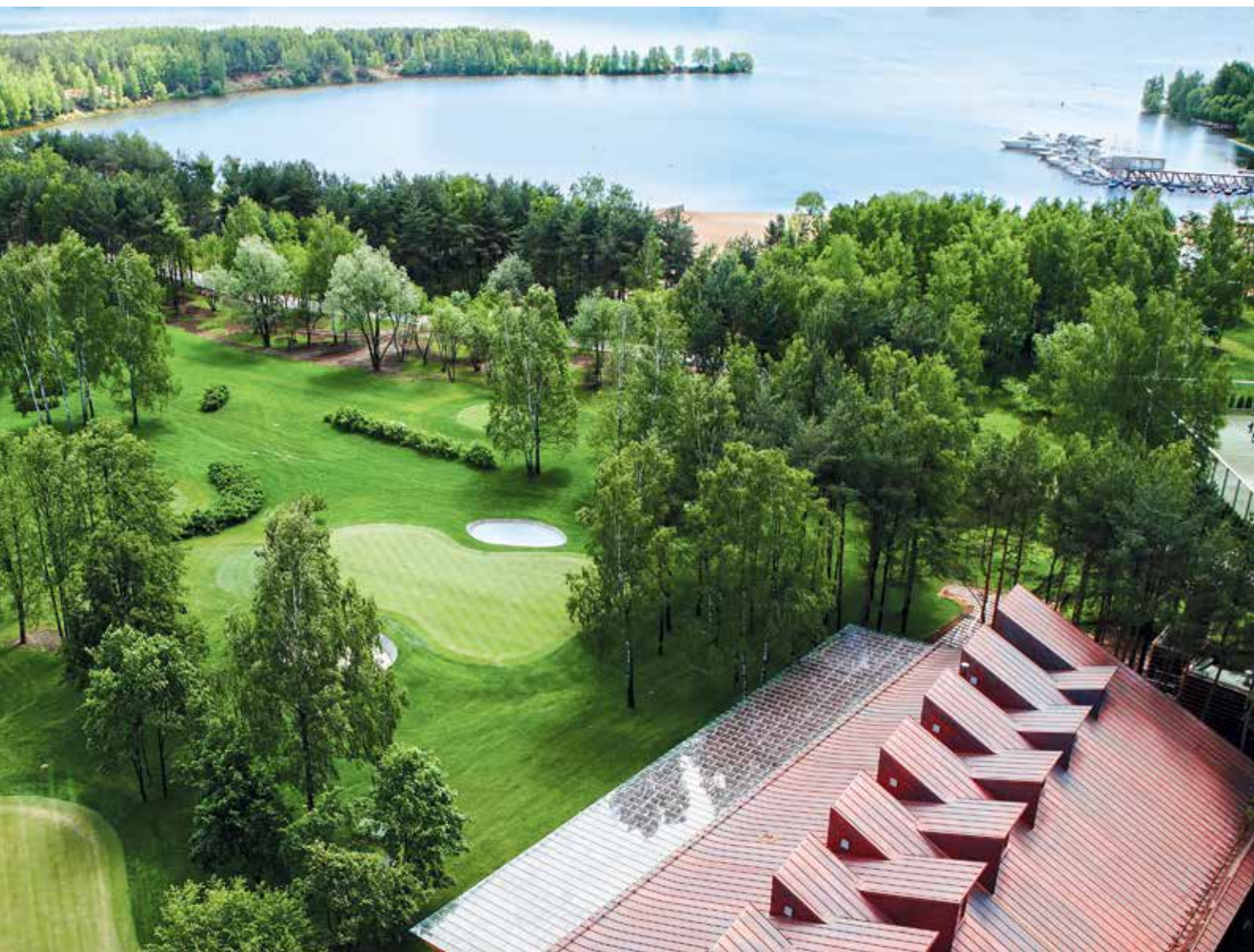




в отсутствии свежих проектов — поселки, которые еще не сданы в эксплуатацию, успевают морально устареть. По словам Алексея Коротких, часто площади коттеджей слишком большие или слишком маленькие, архитектура домов неактуальна, а цена на них завышена: «Качественного предложения на «первичке» становится все меньше».

Директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын тоже утверждает, что на рынке хватает морально устаревших построек, которые давно ждут своего покупателя — во многом из-за того, что владельцы упрямо причисляют их к «элитным», хотя они таковыми уже не являются.

Эту точку зрения разделяет и руководитель департамента загородной недвижимости



компании Welhome Екатерина Лазарева, большинство поселков давно построены и обжиты, в некоторых страдает функциональность планировок, в других — количество спален по отношению к общей площади коттеджа не соответствует сегодняшним запросам. А новых проектов очень мало.

По данным Vesco Realty, за последний год вышли на рынок «Резиденции Березки» на Рублевке (но строились они еще до кризиса) и современный лесной поселок «АртЭко» на Новорижском шоссе. В этом году, как рассказали в Knight Frank, анонсирован только проект Park Fonte от девелопера Villagio Estate.

За последние пять лет в элитном загородном сегменте изменились покупательские

предпочтения. Любовь к гигантизму прошла, на первый план вышла рациональность. По мнению директора департамента загородной недвижимости Tweed Ольги Бахметьевой, площадь приобретаемых домов уменьшилась и незначительно отличается от площади таунхаусов — 350–400 м² на участках от 10 соток. «Такие коттеджи раньше плохо продавались в элитном сегменте, теперь это востребованный вариант, стоимость объектов в престижных поселках составляет \$1–2 млн». Более того, появились поселки, где предлагаются таунхаусы, а не дома — к примеру, Futuro Park, Park Fonte.

Наметилась и другая тенденция — выбирать коттеджи с ремонтом в обжитых поселках. Современные покупатели в элитном сегменте больше не хотят жить на вечной стройке,

Неизменна привязанность к престижным направлениям — в этом вопросе богатые покупатели по-прежнему предпочитают Новую Ригу, Рублевку, Ильинку, а те, кому важна инфраструктура на воде, — Дмитровку



«Миллениум парк» (Новорижское шоссе) — привлекательный проект с точки зрения благоустройства территории и общественных зон: спроектирована система водных каналов протяженностью более 5 км

стремясь приобретать готовое: дом со сделанным ремонтом и благоустроенной прилегающей территорией. Как правило, подобные объекты продаются в полностью построенных поселках, где действует вся необходимая инфраструктура, выполнен красивый ландшафтный дизайн.

Неизменна привязанность к престижным направлениям — в этом вопросе богатые покупатели по-прежнему предпочитают Новую Ригу, Рублевку, Ильинку, а те, кому важна инфраструктура на воде, — Дмитровку. По словам заместителя директора по городской и загородной недвижимости компании Knight Frank Олега Михайлика, активно продаются дома площадью до 300 м² с маленьким участком (до 15 соток), расположенные в ближней Рублевке — в Раздорах, в 6 км от МКАД. Бюджет этих предложений в среднем равняется \$1,3 млн.

Среди удачных проектов, которые до сих пор пользуются устойчивым спросом, в компании Welhome называют следующие поселки. «Миллениум парк» (Новорижское шоссе) — привлекательный проект с точки зрения

благоустройства территории и общественных зон: спроектирована система водных каналов протяженностью более 5 км. «Довиль» (Минское шоссе) — дома выполнены в нормандском стиле, есть собственное озеро площадью 16 га, представлены разные форматы (коттеджи, таунхаусы, дуплексы, квартиры), выдержанные в едином архитектурном ключе.

Уникальность поселка «Барвиха Хиллс» заключается в системе подземных дорог: каждый владелец на авто доезжает до своего дома по подземному туннелю, наземное пространство остается полностью пешеходным и безопасным.

«Курорт Пирогово» с авторскими проектами домов расположен на берегу Пироговского водохранилища в 15 км от МКАД. На территории поселка есть лесной массив, поселок обладает развитой инфраструктурой и сервисом: яхт- и гольф-клуб, пляж, рестораны, спортивные зоны, парусная школа, академия гольфа, мини-ферма, конюшня.

Благодаря сниженным метражам и ценам аудитория этого сегмента загородного рынка помолодела. Но, как и прежде, портрет



M P I R E S

Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
27-28
октября
2017

Крупнейшая
Выставка
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ

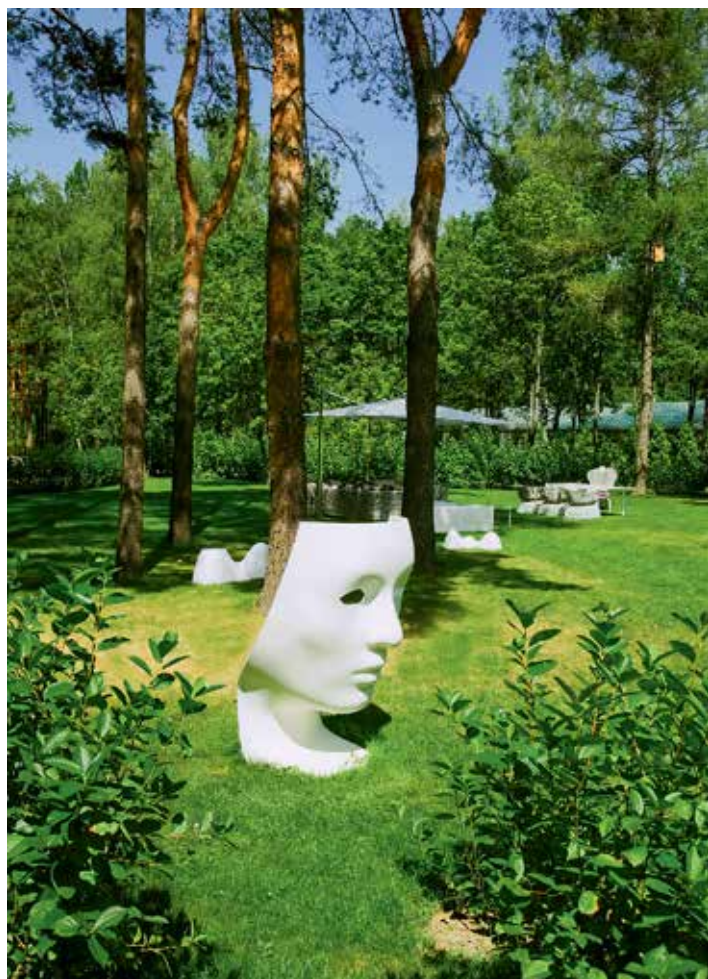
Более 3000 потенциальных покупателей/инвесторов

Тел.: +7 (495) 725-77-01 | www.mpires.ru | info@vpiexpo.ru

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН



*Профессиональные игроки до-
страируют поселки, которые
стартовали лет пять назад,
и продолжают неспешно прода-
вать элитные домовладения*

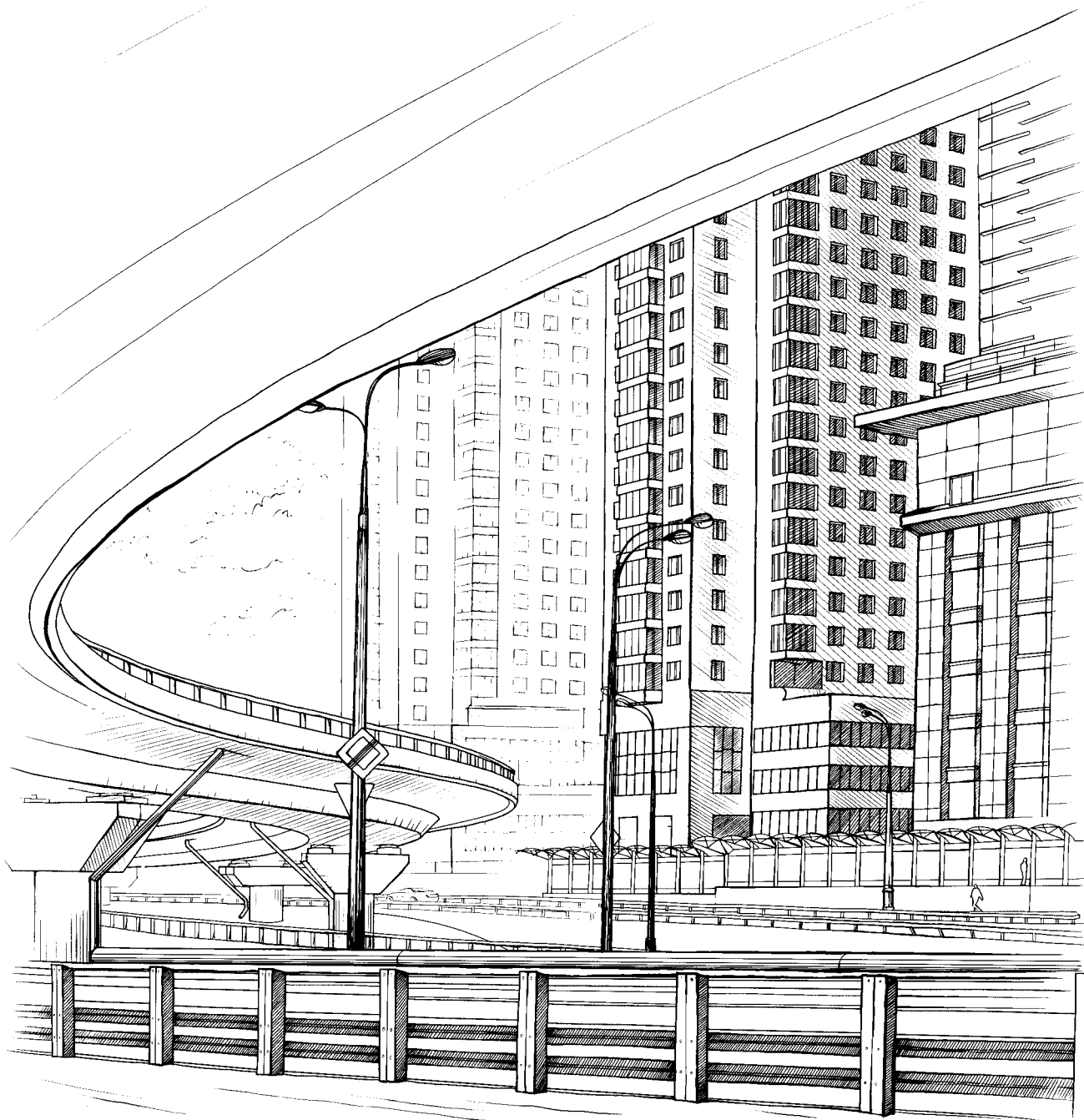


покупателя сильно зависит от бюджета. Так, руководитель департамента загородной недвижимости Vesco Realty Евгения Панова делит заинтересованных клиентов на следующие группы. В бюджетах от \$4 млн — преимущественно чиновники и околоставные граждане, сидящие на устойчивых госзаказах, и военные. Примерно 30% потенциальных покупателей — бизнесмены (сырьевой бизнес, IT).

В бюджетах от 50 до 200 млн руб. — средний и малый бизнес разных областей. «Практически всегда это семьи с детьми (как правило, не меньше двух-трех), с бабушками, нянями и домработницами. Следовательно, от объекта недвижимости они требуют всю сопутствующую инфраструктуру (помещения для персонала, охрану, спальни на первом этаже и т.д.)», — уточняет она. В бюджете до 50 млн руб. — семьи представителей малого бизнеса.

За последние пять лет цена элитного домовладения за городом, по подсчетам компании Welhome, упала на 14%. Средняя стоимость 1 м² дорогого жилья (с учетом стоимости земли) — \$4040. Сергей Колосницын поясняет, что основное снижение происходило в тот период, когда цены из долларовых пересчитывались в рублевые с фиксацией курса.

Многие эксперты сходятся в том, что цены достигли дна. Но до сих пор есть шанс получить ощутимую скидку от заявленной стоимости. Так что потенциальным покупателям элитных домов имеет смысл торговаться, но при этом не забывать, что продавцы не будут опускать цены ниже рыночных — они скорее снимут объект с продажи. (АН)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Дома настоящей Москвы



Любим свое Наследие

Жилой квартал «Наследие» возводится в историческом районе Преображенское, утопающем в зелени парков. Создатели проекта вдохновлялись примерами московской архитектуры 50-60-х годов – монументальной, торжественной, символичной. Комплекс отличает величественный фасад с традиционным для середины XX века изящным растительным орнаментом, квартиры от 45 до 135 м², в том числе уникальные лоты с панорамным остеклением и открытыми террасами на крыше, входные группы с массивными деревянными перилами лестниц и зеркалами от пола до потолка.

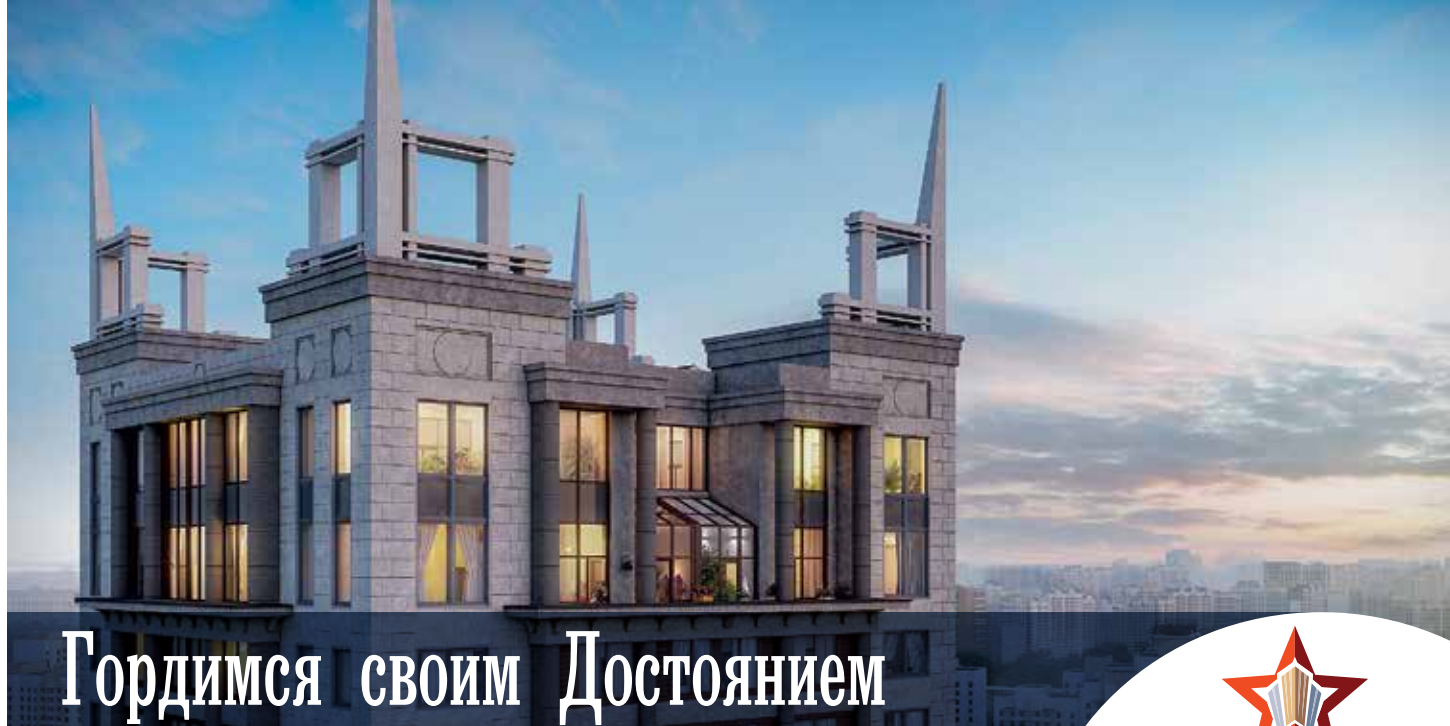
СРОК СДАЧИ IV кв. 2017

Наследие

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНКЕ •

Москва,
Краснобогатырская ул., 90

Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55



Гордимся своим Достоянием

Жилой квартал «Достояние» представляет собой три башни: «Наука», «Культура» и «Искусство» в стиле «ампир» — любимом москвичами архитектурном стиле, объединившем в себе элементы позднего классицизма и ар-деко. Особенность проекта — уникальная планировка, которая включает в себя большое количество видовых квартир площадью от 45 до 105 м² и шесть панорамных пентхаусов с видом на Живописный мост и Гребной канал. Квартал удобно расположен вблизи станции метро «Молодежная», в районе Кунцево со сложившейся инфраструктурой и развитой транспортной системой.

СРОК СДАЧИ III кв. 2018/III кв. 2019



ДОСТОЯНИЕ
ДОМ НАСТОЯЩЕЙ МОСКВЫ

Москва, ул. Ярцевская,
вл. 34, вл. 31, корп. 1
Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55



Искра зажигает сердца

«Искра-Парк» — городской квартал премиум-класса с величественной архитектурой, дополняющей ансамбль Ленинградского проспекта. В проекте представлены апартаменты от 37 до 118 м². Квартал «Искра-Парк» — прямой наследник выдающихся образцов «большого стиля» 30–50-х годов. В строгой геометрии форм, в благородной цветовой гамме отделочного камня вы прочтете родство с шедеврами московской архитектуры прошлого столетия. Фасады комплекса украсит серия авторских рисунков-паттернов от «Студии Артемия Лебедева», отражающих достижения СССР в XX веке.

СРОК СДАЧИ III кв. 2018



Москва, Ленинградский
проспект, 35
Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55



АВТОР:
Ольга Петрова

ТАНЦЫ С БУБНАМИ

ВОКРУГ ИЗБАЛОВАННОГО ПОКУПАТЕЛЯ

КОНКУРЕНЦИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ И ОБЛАСТИ ПРИВЕЛА К ТОМУ, ЧТО КАЧЕСТВО ПРОЕКТОВ УЛУЧШИЛОСЬ. СОВРЕМЕННЫЕ НОВОСТРОЙКИ ВЫГЛЯДЯТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНО, СДАЮТСЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С РАЗНООБРАЗНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ПОКУПАТЕЛЯМ ПРЕДЛАГАЕТСЯ МНОЖЕСТВО ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ. ЦЕНЫ БОЛЬШЕ НЕ СТРЕМЯТСЯ ВВЕРХ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ НЕСПЕШНО ОБДУМЫВАТЬ ВАРИАНТЫ, СРАВНИВАЯ СКИДКИ И ВЫБИРАЯ НАИЛУЧШИЕ УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ.

Впрочем, если перефразировать известную поговорку, что клиенту хорошо, то девелоперу — головная боль. В докризисные времена продажи шли отлично: не было острой нужды в продуманной концепции, запоминающейся архитектуре и удобной транспортной доступности. Тогда проектов было мало, не избалованный покупатель переплачивал даже за квартиру в чистом поле, заключая сделку по сомнительным документам. Сегодня при покупке жилья имеет значение каждая мелочь.

По данным компании Est-a-Tet, в конце I полугодия 2017 года на первичном рынке жилой недвижимости Москвы продавалось 3,3 млн м² — это 47,5 тыс. квартир и апартаментов. Освоение промзон и грядущие перемены, связанные с реновацией — сносом пятиэтажек и масштабным возведением новых кварталов, тем более не дадут застройщикам расслабиться в борьбе за клиента.

Большой объем предложения и непростая экономическая ситуация скорректировали при-

В докризисные времена продажи шли отлично: не было нужды в продуманной концепции, запоминающейся архитектуре и транспортной доступности

вычные принципы продаж. Скажем, некоторые застройщики отказываются от подхода «чем выше этаж, тем дороже», хотя еще год назад за этаж накидывали не менее 100 тыс. руб. В качестве примера приведем инвестиционно-строительную компанию «494 УНР»: в проекте «Мкр. Немчиновка» нет наценки за более высокий этаж.



«Мы применяем максимально широкий набор маркетинговых инструментов — от брендированной продукции до очков виртуальной реальности с 3D-панорамами и визуализациями планировок», — рассказывает директор по маркетингу компании MR Group Евгений Старкова

Многим девелоперам, в том числе и в высокобюджетных сегментах, пришлось отказаться от свободных планировок и голых стен и заниматься продажей готовых квартир. Причем стоимость подобных лотов, как правило, не сильно отличается от цен на жилье без отделки.

На рынке появился практически полностью готовый продукт: будущие новоселы имеют все шансы минимизировать свои затраты на ремонт и обустройство. Как комментирует коммерческий директор квартала ONLY девелоперской компании Central Properties Евгений Большаков, в квартале все апартаменты сдаются с готовой кухней и кухонной техникой: духовым шкафом, варочной панелью, вытяжкой, посудомоечной машиной и холодильником. «Цена кухни в этой комплектации составляет в среднем 500 тыс. руб. Если владелец будет заниматься ремонтом самостоятельно, для него это повлечет дополнительные траты, от которых наш покупатель избавлен. К тому же не придется платить за аренду квартиры, пока в купленных апартаментах идет ремонт (а это примерно полгода), — экономия еще порядка 200 тыс. руб.», — подсчитывает он.

Компания ФСК «Лидер» решила не ограничиваться сантехникой и кухней: в ЖК

«Поколение» есть вариант приобрести полностью меблированные квартиры. «Продажи квартир с мебелью мы начали только месяц назад. Итоговую статистику подводить преждевременно, но интерес со стороны покупателей к квартирам с мебелью достаточно высокий», — говорит PR-директор ФСК «Лидер» Екатерина Самородова.

Ну и конечно, в последние годы особенную популярность получили акции и скидки. Если пару лет назад купить недвижимость с ощутимым дисконтом удавалось лишь в предновогодний период, теперь девелоперы не пропускают ни одного праздника — от Дня космонавтики до летнего солнцестояния. ГК «Гранель» давала большую скидку за «квартирные» фамилии: 16%-ный дисконт ждал людей по фамилии Дверкин, Квартиркин, Домовой, Окошкин, Санузлин, Ваннин, Туалетин, Стеновой и т.п. А в случае с «Лидер Инвест» для того, чтобы получить скидку, достаточно было приехать в офис продаж на мотоцикле.

Как подчеркивает коммерческий директор ГК «Основа» Игорь Сибренков, сейчас обычный размер скидки — от 2 до 10% на 1 м². «В отдельных жилых комплексах скидки иногда достигают 25% и более. Но такая цифра свидетельствует о неправильной политике

застройщика, который изначально сильно завысил стоимость квадратного метра», — считает он.

На скидках и готовой отделке девелоперы не останавливаются. Они продвигают свои проекты и в интернете, пытаясь привлечь клиента, даже если тот только задумался об изменении жилищных условий. Фраза «купить квартиру в новостройке», забитая в поисковике, или неосторожный лайк под постом с красивым домом меняют жизнь любого пользователя. Таргетированная реклама будет постоянно попадаться человеку на глаза, убеждая его в правильности хода мысли, демонстрируя различные проекты, призывая жить в комфорте практически даром.

Именно такая реклама в интернете превратилась в «ненавязчивого» спутника любого потенциального покупателя жилья и стала серьезным инструментом в продвижении новостроек для девелоперов. Если раньше недвижимость рекламировалась в основном по телевизору, на радио, в метро или с помощью билбордов на основных транспортных магистралях, то сегодня не удастся открыть



В конце I полугодия 2017 года на первичном рынке жилой недвижимости Москвы продавалось 3,3 млн м² — это 47,5 тыс. квартир и апартаментов

SHOWROOM
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ВЫСТАВКА ЭЛИТНЫХ КВАРТИР И ДОМОВ
В «КРОКУС СИТИ МОЛЛ»**

21 СЕНТЯБРЯ – 1 ОКТЯБРЯ

SHOWROOM-REALTY.RU



На рынке появился практически полностью готовый продукт: будущие новоселы имеют все шансы минимизировать свои затраты на ремонт и обустройство

ни одну соцсеть без картинки с очередным жилым комплексом.

Еще одно серьезное изменение на рынке новостроек — уровень обслуживания клиента. Мало кто из застройщиков даже недорогого проекта рискнет нанять хамоватых продавцов. Все хотят приятно удивлять клиента и создавать ему домашнюю и уютную атмосферу. Девелоперы понимают, что с визуализацией у покупателей не всегда все в порядке, поэтому делают в офисах продаж шоу-румы и используют другие заманивающие клиента фишки.

«Мы применяем максимально широкий набор маркетинговых инструментов — от брендированной продукции до очков виртуальной реальности с 3D-панорамами и визуализациями планировок», — рассказывает директор по маркетингу компании MR Group Евгения Старкова.

Как отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, все большее число девелоперов для продвижения проекта делают ставку на нестандартные опции. «В районе Новые Ватутинки весной прошлого года была запущена первая на рынке Московского региона программа тест-драйва квартир. Клиент арендовал жилье у застройщика,

а потом совершенные платежи включались в стоимость объекта при покупке», — поясняет она. А застройщик ЖК «Поколения» сам платит 80 тыс. руб. паре, которая проживает в обустроенной квартире, тестируя на себе данный продукт.

Эффективным способом стимулирования продаж стали совместные программы с банками. Если два года назад самые низкие ставки по ипотеке держались на уровне 12% годовых, то теперь квартиру в кредит удастся взять и под 8%. Причем для одобрения кредита потенциальному заемщику даже никаких лишних телодвижений совершать не надо. Некоторые застройщики, например Urban Group, запустили бесплатные сервисы. Клиент может заполнить всего одну заявку на ипотечный кредит, и ее автоматически рассмотрят 12 кредитных организаций.

Очевидно, сложившаяся ситуация на руку покупателю, он окружен заботой — долгожданная серьезная покупка действительно способна принести радость. Возвращение к реальности, к сожалению, во многих случаях происходит после того, как счастливый владелец заселяется в квартиру мечты и оказывается лицом к лицу с ЖКХ. Но это тема для отдельного разговора. (АН)



VIII НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ
ЗА ДОСТИЖЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ



ТОРЖЕСТВЕННАЯ ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ

13 октября

Известия Hall

**Награждение лучших
жилых комплексов Москвы
и Подмосковья, ведущих компаний
и персон рынка недвижимости**

-  Яркая шоу-программа
-  Более 400 строительных и девелоперских компаний
-  Гала-прием в честь лауреатов Премии
-  Подарки и сюрпризы

Церемонию ведут:
Тимур Соловьев и Альбина Джанабаева
Хедлайнеры вечера:
популярная группа «Градусы»



ЗАКАЗ БИЛЕТОВ
borzova@raprivet.ru

Официальный
партнер

STONE HEDGE

Официальный
партнер



Партнер
Торжественной церемонии
награждения



Партнер номинации
«Элитное жилье»



Партнер номинации
«Доступный кредит»



Партнер номинации
«Девелопер года»





UR-квартал «Скандинавский»: совместный проект ФСК «Лидер» и бюро Semren & Mansson

UR-КВАРТАЛ «СКАНДИНАВСКИЙ» — ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС СО ШВЕДСКИМ АКЦЕНТОМ

СЕВЕР БЛИЖАЙШЕГО ПОДМОСКОВЬЯ, МЫТИЩИНСКИЙ РАЙОН, 2,8 КМ ОТ МКАД ПО ОСТАШКОВСКОМУ ШОССЕ, 15 МИН ОТ МЕТРО «МЕДВЕДКОВО» — ТАКОВЫ КООРДИНАТЫ НОВОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ОТ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНОЙ КОРПОРАЦИИ «ЛИДЕР».

Новый UR-квартал «Скандинавский» станет воплощением архитектурного стиля и образа жизни стран северного европейского региона. Подобную концепцию во многом предопределило сотрудничество со шведским архитектурным бюро Semren&Mansson, которое разработало проект UR-квартала.

Красота — в простоте. Работая с фасадами, архитекторы стремились «индивидуализировать» каждый дом: фасады решены в сдержанном «североевропейском» тоне, с вариациями от белого и серого до желто-бежевого и кирпично-красного. Облик шести монолитных корпусов переменной этажности, входящих в состав UR-квартала, подчинен общей теме — лаконичен и лишен помпезности.

Отдельно стоит отметить европейский подход авторов проекта

к благоустройству. Территория комплекса организована в единую систему. Внутреннюю «ось» UR-квартала образует запроектированный бульвар, по обеим сторонам которого расположится часть инфраструктурных объектов: собственные школа и детский сад, магазины, кафе, салоны красоты. Центральная площадь комплекса станет местом притяжения для его жителей, особенно зимой, когда представится возможность залить каток и установить новогоднюю елку. Во дворах будут установлены детские и спортивные площадки, приспособленные для активного времяпрепровождения. Для большего разнообразия досуга предусмотрены экспериментальные зоны, в том числе — мини-огород.

Авторы UR-квартала приняли необходимые меры для того, чтобы дворовое пространство

«Скандинавского» было максимально освобождено от машин: они смогут разместиться на подземных паркингах, соединенных лифтами с жилыми этажами. Въезд на охраняемую территорию будет осуществляться по смарт-картам, а камеры круглосуточного видеонаблюдения обеспечат дополнительный уровень безопасности.

Еще один несомненный плюс комплекса — экологичная среда. Название «Скандинавский» оправдывается не только его местоположением на севере Подмосковья и причастностью к проекту шведских архитекторов. Всем известно трепетное отношение скандинавов к природе и их любовь к прогулкам. А вот жителям мегаполисов так часто не хватает возможности побыть с природой наедине. Эту проблему снимает не только озеленение территории жилого комплекса,

предусмотренное ландшафтным дизайном, но и само расположение UP-квартала «Скандинавский»: близость к паркам Лосиный остров и Сокольники, а также Пироговскому водохранилищу, открывающему широкие возможности для заядлых любителей рыбалки и водных видов спорта. В летнее же время пляжи Пироговского водохранилища станут пристанищем для всех, кто желает укрыться от летнего зноя.

UP-квартал «Скандинавский» дополнен рядом функциональных штрихов. Входные группы разработаны по дизайнерскому проекту и сделаны сквозными — в дом можно войти как с улицы, так и со двора. На первых этажах комплекса отведены помещения не только для консьержа, колясочных и велосипедов, но и для мытья лап домашних питомцев.

Свобода и легкость скандинавского стиля чувствуется не только в общей концепции квартала, но и в организации внутреннего пространства квартир, которые имеют типично шведские планировки — квадратные комнаты с лоджиями и местами для размещения встроенных шкафов. В UP-квартале «Скандинавский» заложен потенциал для реализации любых возможностей: от покупки небольшой студии до приобретения квартиры с увеличенной высотой потолков на последних этажах. В комплексе представлены одно-, двух-, трехкомнатные квартиры традиционного образца, а также жилье евроформата, включая студии и просторные четырехкомнатные квартиры. Их площадь варьируется от 25 до 75 м². Большинство квартир имеет свободную планировку: все



Фасады UP-квартала «Скандинавский»

несущие элементы размещены в межквартирных и фасадных стенах. Это позволит извлекать максимум из каждого метра и стать творцом собственного пространства исходя из своих желаний и предпочтений. Например, в квартирах-студиях запроектировано два окна, что позволит разделить жилую зону и кухню перегородкой, сохранив естественное освещение.

Все сказанное подтверждает стремление авторов сделать проект теплым и уютным для будущих новоселов, и UP-квартал «Скандинавский» может смело претендовать на статус самого стильного и самобытного проекта северного района ближайшего Подмосковья. ○



Комfort в деталях: UP-квартал «Скандинавский»



Придомовая территория UP-квартала «Скандинавский»

+7 (495) 995-888-0


ЛИДЕР
ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

fsk-lider.ru



АВТОР:
Екатерина Сахарова

FRESH ВЗГЛЯД НА СТАРЫЕ РЫНКИ



ДО ПОЯВЛЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТОВ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ САМЫМ ПОПУЛЯРНЫМ ТОРГОВЫМ ФОРМАТОМ БЫЛИ РЫНКИ. НЕКОТОРЫЕ ИМЕЛИ СПЕЦИАЛИЗАЦИЮ (СКАЖЕМ, ВЕЩЕВЫЕ РЫНКИ), НА ДРУГИХ ПРОДАВАЛОСЬ ВСЕ – ОТ ОГУРЦОВ ДО ВЕЛОСИПЕДОВ. ТЕПЕРЬ ВОСТРЕБОВАННЫ КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ С ДРУГОЙ СТРУКТУРОЙ – РЫНКИ ВЫНУЖДЕНЫ МЕНЯТЬСЯ И ПРИСПОСАБЛИВАТЬСЯ К ЗАПРОСАМ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

Сейчас в столице работает 22 продовольственных розничных рынка (для сравнения: в начале 1990-х их было более 200). Выжившие рынки проходят реконцепцию: из мест, где посетители только закупаются продуктами, они превращаются в пространство для досуга и встреч с друзьями. Эксперты компании Colliers International считают, что рыночный сегмент развивается по двум сценариям: во-первых, советские рынки реконструируются в современные комплексы по западному образцу, во-вторых, появляются мини-ярмарки в торговых центрах как альтернатива супермаркету или в дополнение к нему.

Старые рынки перестали быть привлекательными, поэтому началось их переформатирование. «Грязные и хаотичные рынки не соответствуют нынешнему духу мегаполиса. Покупатели, избалованные сервисом сетевых магазинов и торговых центров, хотят видеть рынки чистыми, удобными и комфортными, с креативным подходом и высоким качеством обслуживания. Поэтому управляющие компании берутся за разработку концепции, организацию пространства, решение юридических вопросов, поиск продавцов, налаживание технологического процесса», — рассказывает директор департамента консалтинга, аналитики и оценки компании S. A. Ricci Александр Морозов.

Наиболее впечатляющих результатов добились инвесторы из Ginza Project, одного из лидеров ресторанного рынка, которые приобрели Даниловский рынок. С весны 2015-го по весну 2017-го шел комплексный ремонт (примечательно, что торговля не прекращалась). Теперь на рынке новая навигация по зонам с разными видами продуктов, открылись точки общественного питания, которые привлекают даже тех посетителей, которые не намерены закупаться едой на неделю.

На местный фуд-корт приходят пообедать офисные работники и любители отведать блюда разных стран мира, кто-то приезжает специально, узнав о новых арендаторах. Некоторые даже назначают свидания на Даниловском рынке. По подсчетам S. A. Ricci, фуд-корт Даниловского рынка посещают около 2 тыс. человек в день. Успех объясняется просто: люди любят поесть.

Казалось бы, рано говорить о выходе из экономического кризиса, но все чаще открываются рестораны с чеком от 1 тыс. руб. При этом и концепция take away не теряет актуальности, что неудивительно для такого мегаполиса, как Москва. За последние несколько лет москвичи получили разнообразный гастрономический опыт благодаря веганским кафе, ресторанам различных национальных кухонь, бургерным, кондитерским, фалафельным. И даже самые непривычные блюда люди научились есть в экспресс-режиме: растет популярность гастрономических ярмарок и открытых фестивалей, на которые обязательно приезжают фуд-траки и на которых работают палатки со всякими вкусностями. Так что почва для рыночного фуд-корта, точки на котором заняты не «МакДональдсом» и «Бургер Кингом», а более нетривиальными арендаторами, была подготовлена.

Идея собрать гастрономические бутики в едином пространстве, где представлены различные блюда и продукты, понравилась москвичам. Кроме того, тут же легко приобрести ингредиенты для собственных кулинарных опытов. Немалую роль сыграли увлечение

На фуд-корт Даниловского рынка приходят пообедать офисные работники и любители отведать блюда разных стран мира, кто-то приезжает специально, узнав о новых арендаторах



здоровым образом жизни и, как следствие, мода на фермерские и натуральные продукты.

На сегодняшний день фреш (fresh) — самый быстрорастущий рынок в мире, подчеркивает директор департамента по консалтингу и развитию инвестиционной компании Key Capital Эвелина Ишметова. Свежие и экологически чистые продукты — это ежедневная потребность. «Потребительское поведение изменилось: люди привыкли покупать более качественные продукты. К здоровой пище часто относятся составляющие для блюд национальных кухонь, халяльная и кошерная еда. Потребители хотят готовить новые блюда, красиво сервировать стол и использовать разные приспособления для готовки», — отмечает она.

Аналитик отдела исследований рынка компании CBRE Магомед Ахкуев соглашается с коллегой и добавляет, что посещать фермерские рынки — это модный светский тренд, поэтому фуд-маркеты в столице будут устойчиво развиваться в ближайшие несколько лет. «За счет классических прилавков и фуд-корта с необычными гастрономическими концепциями такие рынки ориентированы на самую разнообразную аудиторию, в том числе на молодежь», — уверен он.

Реконцепция Даниловского рынка не единственный случай, иначе она была бы не так





интересна, но это одна из первых ласточек, которая подтверждает, что будущее у рынков есть. Рынки теперь не столько ритейловый проект, сколько ресторанный или миксовый. По такому же пути пошел Усачевский рынок, на котором провели масштабный ремонт, а затем решили, что этого мало, и работы продолжили. Переделаны интерьер и инженерные системы, появились веранды и, разумеется, фуд-корт, без которого рынок сложно представить. Более того, под точки общественного питания отвели $\frac{3}{4}$ площадей и только $\frac{1}{4}$ будет занята торговыми рядами, так что Усачевский рынок успешно восполняет нехватку точек общепита в районе. На рынке будут проводить различные фестивали, праздничные мероприятия и мастер-классы. Кроме того, заменят часть арендаторов, чтобы добиться большего разнообразия национальных кухонь.

Очевидно, эти примеры вдохновили собственников Черемушкинского рынка — они тоже намерены сделать проект более тусовочным и привлечь хипстерскую аудиторию, поэтому сейчас ведут переговоры с известным фермерским кооперативом LavlaLavka о кураторстве. Этот рынок тоже прошел реконструкцию, фуд-корт уже работает, а окончательно работы завершат осенью. За образец был выбран лондонский Chelsea Farmer's Market, были

Наиболее впечатляющих результатов добились инвесторы из Ginza Project, одного из лидеров ресторанного рынка, которые приобрели Даниловский рынок





На Даниловском пробовали силы многие гастрономические стартапы, а на Черемушкинском рынке ждут рестораторов с именем и сложившейся репутацией



приглашены британские специалисты. Главное отличие от Даниловского рынка — в подборе арендаторов: если на Даниловском пробовали силы многие гастрономические стартапы, то на Черемушкинском рынке ждут рестораторов с именем и сложившейся репутацией.

Специалисты полагают, что переформатирование советских рынков продолжится, но подобных объектов около 20, так что смешанные концепции выйдут за пределы исторических рыночных площадей. Уже возникли фуд-холлы, которые совмещают стрит-фуд, фуд-корт и гастронаб. Например, в мае в торгово-развлекательном комплексе «Киевский» открылся первый магазин Eataly в Москве, где на площади 7,5 тыс. м² расположились маркет, тематические кафе, рестораны, сыроварня, пекарня и другие объекты.

Одним из вариантов развития рыночного сегмента станет приход компактных рыночных форматов в торговые центры. Любопытно совмещение классических супермаркетов и рынков, когда стеллажная выкладка соседствует с торговыми прилавками, а значительную часть ассортимента занимает продукция категории fresh, комментируют аналитики Colliers International.

Примером рыночных концепций в торговых центрах служит сеть фермерских рынков



13-14 октября 2017

Октябрь 2017

Пн Вт Ср Чт Пт Сб Вс

						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Приглашаем вас на XXI выставку
зарубежной недвижимости
«ИНВЕСТШОУ», которая пройдет
в ТВК «Тишинка» по адресу:

📍 Москва, Тишинская пл., 1

Moscow Overseas Property & Investment Show

INVESTSHOW

www.investshow.ru

На московской выставке зарубежной недвижимости «ИНВЕСТШОУ» вы сможете
ознакомиться с объектами в Испании, Германии, Болгарии, Италии, Кипре, Греции,
Черногории, Великобритании, Франции и многих других странах.
В выставке участвует более 80 компаний со всего мира.



Телефон организатора выставки: +7 495 777-25-77



www.aigroup.ru





Любопытно совмещение классических супермаркетов и рынков, когда стеллажная выкладка соседствует с торговыми прилавками, а значительную часть ассортимента занимает продукция категории fresh



«Гастромаркет», появление которых запланировано в торговом центре «Пятая авеню» и торгово-развлекательном комплексе «Золотой Вавилон — Росткино».

Открытие рынка даже специалистам пока кажется делом непростым. «Бизнесмены пробуют разные варианты — все проекты штучные, а значит, финансовая модель, которую реально тиражировать, до конца не выработана. Интересная ниша еще формируется», — уточняет директор департамента торговой недвижимости компании Knight Frank Александр Обуховский. Он убежден, что концептуальные рынки не массовая история, на окраинах города вполне хватает обычных рынков. Делать из них концептуальные форматы нет смысла: людям с невысоким доходом не нужен аналог Даниловского рынка.

Магомед Ахкуев говорит, что сложно оценить оборот с квадратного метра: на рынках



«Бизнесмены пробуют разные варианты — все проекты штучные, финансовая модель, которую реально тиражировать, до конца не выработана»

мало кто ведет учет этой информации (в отличие от привычных торговых центров, где все просчитываемо). Следовательно, возникают трудности с определением сроков окупаемости и иных показателей эффективности.

А вот Александр Морозов думает, что размер инвестиций в рынок сопоставим по затратам на создание отдельно стоящего супермаркета, примерно похожи окупаемость и доходы. Рынки наиболее корректно сравнивать именно с супермаркетами. «В будущем фермерские

рынки займут место якорных арендаторов в торговых центрах. Конкурировать с гипермаркетами рынки скорее всего не будут, так как гипермаркет предлагает гораздо более обширную линейку продукции», — подчеркивает эксперт.

Главная сложность заключается в управлении рынком — по сути подразумевается сеть мини-точек: рынок делегирует покупке и продажу продукции отдельным магазинам, частным фермерам, индивидуальным предпринимателям, которые арендуют площади. При этом управляющий рынком должен выстраивать общую концепцию, следить за ее соблюдением, заниматься подбором нужных магазинов и категорий товаров. В некоторых случаях придется помогать своим продавцам корректно вести бизнес, порой управляющий буквально на пальцах объясняет им азы торговли.

Рынки, которые сумели подстроиться под требования покупателей, становятся центром притяжения для посетителей с разных концов города. Не исключено, некоторые из них войдут в путеводители как местные достопримечательности, которые обязательны для посещения.

В Европе многие рынки популярны среди туристов. Например, Центральный рынок в Будапеште, построенный в 1897 году, примечателен не только местными продуктами, но и внешним видом: он напоминает вокзал. Рынок Фудхаллен в Амстердаме занимает здание бывшего трамвайного депо, что придает ему своеобразный колорит.

Такие места ценятся туристами и за изобилие национальных продуктов, и за историю. Так, рынок Эстермалм в Стокгольме, начавший работать в конце XIX века, предлагает покупателям традиционные шведские шоколад и морепродукты. На этих рынках предусмотрены кафе и рестораны, в которых посетители отдыхают во время шопинга.

На берлинском Village Market помимо еды легко найти палатки с произведениями искусства, услышать живую музыку и даже посмотреть театральные представления.

«У московских рынков есть все шансы стать гастрономической меккой, но прежде должна устояться модель создания и управления ими. Со временем определятся сильные лидеры этого сегмента, которые будут диктовать тренды и экспериментировать с маркетинговыми стратегиями», — резюмирует Александр Морозов. (дн)



«СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ И 6,5 КМ ОТ МКАД ЮГО-ЗАПАДНЕЕ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАНДИНАВИЯ». СКАНДИНАВСКИЕ ТРАДИЦИИ ДОМОСТРОЕНИЯ ВДОХНОВИЛИ АРХИТЕКТОРОВ НА СОЗДАНИЕ В ЛЕСНОЙ ЗОНЕ ПРОЕКТА В СТИЛИСТИКЕ СКАЗОЧНОЙ СЕВЕРНОЙ СТРАНЫ.

Новый жилой комплекс «Скандинавия» — место для уединенной жизни вдали от суеты мегаполиса. Густой лес и небольшие водоемы защищают жилой комплекс от городского шума и создают обособленное пространство для

гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы. **ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ** Приятный сосед «Скандинавии» — Бутовский лесопарк с широколиственными, хвойными и даже фруктовыми деревьями. Жилой комплекс бережно встраивается в природную зону: десятки сохраненных многовековых дубов станут достопримечательностями жилого комплекса, а зеленый пешеходный бульвар, пруд на опушке и благоустроенные зоны с велосипедными дорожками у ручьев — любимыми местами отдыха жителей разных возрастов.

БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра столицы — преимущество населения

«Скандинавии». За 15 мин автовладельцы смогут выехать на Варшавское, Киевское и Калужское шоссе. На общественном транспорте за 15 мин можно доехать до станций метро «Теплый Стан», «Бунинская аллея» и «Саларьево». К 2019 году в 2 км от домов городские власти планируют открыть станцию метро «Столбово», до нее будет удобно добираться пешком или на велосипеде.

ЖИТЬ КРАСИВО

Долговечные монолитные дома переменной высоты (7–16 этажей) имеют простые и четкие формы. Привлекательный колорит зданиям придают современные фасадные стены из керамогранита, клинкерной плитки и кирпича. Узнаваемая



особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд.

РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

В «Скандинавии» интересно жить, учиться, заниматься спортом и весело отдыхать. Микрорайон возводится в уже сложившемся районе Новой Москвы, где уже построены детские сады и школа, работают магазины, банки и кафе. Для автовладельцев предусмотрены места в наземных и подземных паркингах. Дух Скандинавии воссоздает в жилом комплексе семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых в жилом комплексе построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки.

Дух Скандинавии в жилом комплексе создает семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки



ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

На старте продаж минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия» начинается от 2 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 72,9 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. ○



Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84
www.a101.ru

НЕИСПОВЕДИМЫ ПУТИ ТОРГОВЫЕ

АВТОР:

Екатерина Сахарова

ОБЛИК МОСКВЫ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СИЛЬНО ИЗМЕНИЛСЯ, ПРИЧЕМ ЭТО КАСАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО ВНЕШНЕГО ВИДА УЛИЦ. НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ГЛАВНЫМ ТОРГОВЫМ КОРИДОРОМ СЧИТАЛАСЬ ТВЕРСКАЯ. ПОТОМ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРИЧИНАМ НАЧАЛСЯ ОТТОК АРЕНДАТОРОВ, КОТОРЫЙ УСИЛИЛСЯ ПОСЛЕ ЗАПРЕТА ПАРКОВАТЬСЯ НА НЕЙ. ТАК ЧТО СЕГОДНЯ КАРТА СТРИТ-РИТЕЙЛА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ВЫГЛЯДИТ СОВЕРШЕННО ИНАЧЕ.



Реконструкция, которую столичные власти проводили на Тверской улице в прошлом году, временно уменьшила поток посетителей. После трех месяцев строительных работ и расширения пешеходной зоны покупатели вернулись. Интерес к помещениям для стрит-ритейла возобновился и, видимо, будет расти, предсказывают аналитики.

«Раньше Тверскую воспринимали как главную витрину города — арендные ставки там были выше, чем на остальных улицах. Теперь появились альтернативные варианты, такие как Кузнецкий Мост, и арендаторы присматриваются к другим торговым коридорам», — рассказывает заместитель руководителя отдела стрит-ритейла компании JLL в Москве Наталья Озерная.

Конечно, Тверская по-прежнему одна из центральных артерий города, которая привлекает арендаторов. Это объясняется историческими и географическими факторами — близостью к Кремлю и главным достопримечательностям. Эта улица стабильно пользуется высоким спросом со стороны потенциальных арендаторов. Эксперты убеждены, что флагманский магазин на главной улице Москвы — до сих пор обязательный пункт эффективного позиционирования новых для российского рынка брендов.

Тверскую ценят арендаторы, которые ориентируются на пешеходный поток и туристов: продуктовые сети, демократичные кафе, ювелирные магазины

Однако если в 2012 году около 20% арендаторов на Тверской относились к сегменту «одежда и обувь», то сейчас доля таких магазинов сокращается. Зато растет доля общепита — более ¼ занятых помещений. Предприятия общественного питания уверенно занимают торговые площади: весной 2017 года заработало кафе «Вареничная № 1», в мае — первое кафе компании «Чистая линия». Одежда, конечно, тоже представлена, есть интересные сделки: например, недавно компания Н&М открыла на Тверской флагманский магазин.

«Тверская наверстывает упущенное за последние годы — это происходит благодаря стабилизации ставок аренды и реконструкции улицы. После завершения ремонтных работ арендаторы



Во время строительных работ, когда доступ ко многим ресторанам и магазинам затруднен и потребители вынуждены искать альтернативы, обороты ритейлеров существенно сокращаются

вернулись на эту улицу, в результате увеличились арендные ставки», — поясняет Наталья Озерная. По подсчетам JLL, средние годовые ставки аренды на помещения площадью 100–300 м² на Тверской поднялись за прошлый год с 90 до 105 тыс. руб. за 1 м², в I квартале этого года они выросли до 115 тыс. руб. за «квадрат».

Бренды, запускающие магазины в центре, стараются учитывать особенности портрета нынешнего покупателя. Так, Тверскую ценят арендаторы, которые ориентируются на пешеходный поток и туристов, в их числе — продуктовые сети, демократичные кафе, ювелирные магазины, российские дизайнеры.

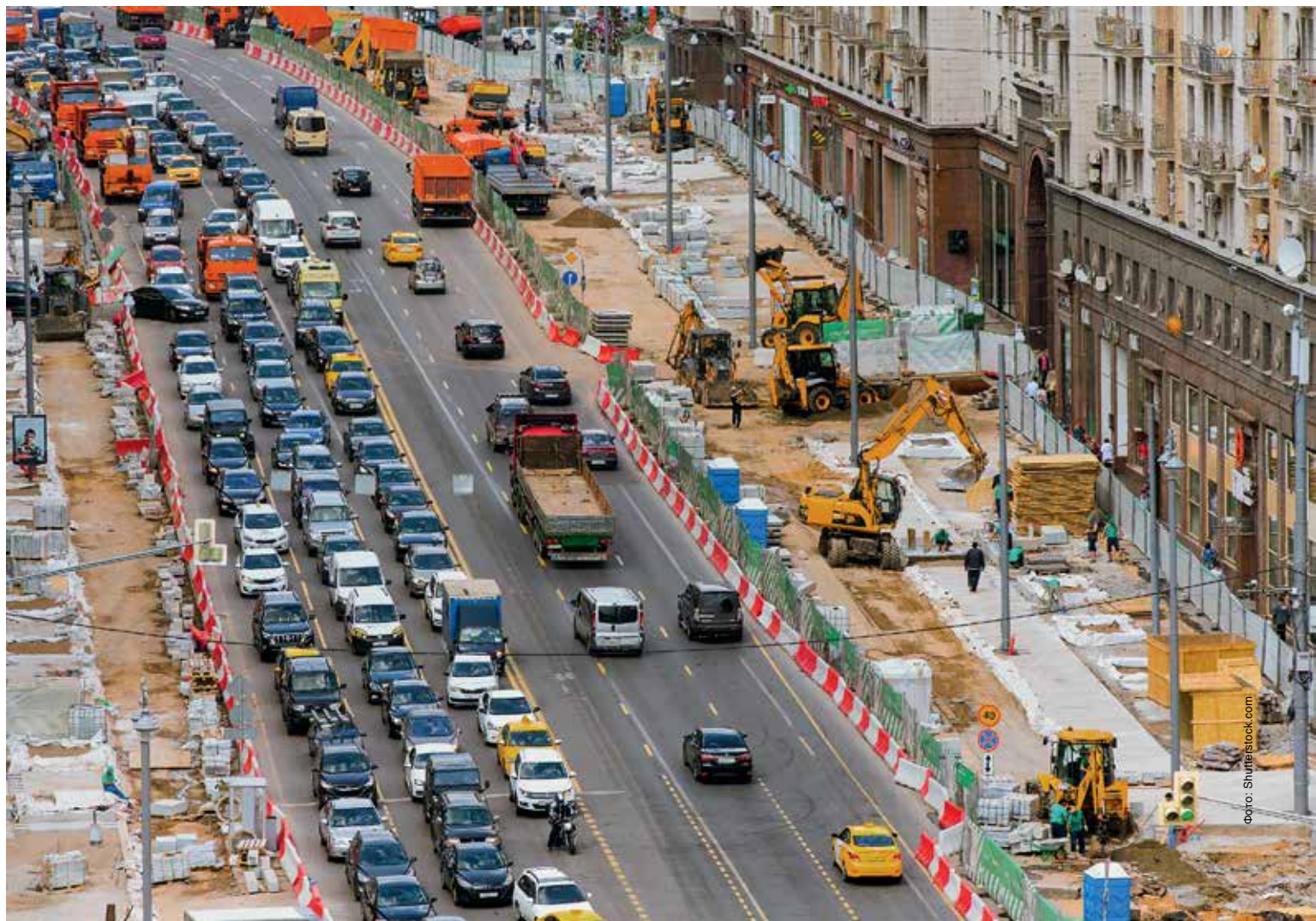
Еще один любопытный тренд, который отмечают эксперты, — сокращаются арендуемые площади. В стрит-ритейл приходят небольшие заведения общепита: кофейни и маленькие точки формата take away, которые предлагают взять заказ с собой. Им не нужны большие площади, поскольку посетители практически не задерживаются внутри заведения. Для таких арендаторов актуальны торговые площади

около 50–60 м². Примеры: сеть израильских кофеен Sofix, кафе «Три правила», азиатские закусочные Phở Bò, Ramen House, «Воккер», а также греческий фастфуд Grill & Gyros.

Очередной виток трансформаций ждет Тверскую улицу после окончания реконструкции гостиницы «Центральная»: рядом появят-

Ремонт ведется в летние месяцы, когда рестораны и кафе получают прибыль за счет летних веранд, так что их выручка способна упасть на 40–50%

ся новые премиальные магазины, предполагает руководитель департамента стрит-ритейл по России Colliers International Екатерина Подлесных. Торговые форматы на Тверской окончательно стабилизируются, когда улицу перестанут перекапывать.





Специалисты оценивают реконструкцию центральных магистралей как положительный фактор. На улицах, которые уже пережили ремонтные работы, поток горожан и туристов вырос в разы, поэтому потенциальные арендаторы не упускают шанс открыть новые магазины и заведения общественного питания. Екатерина Подлесных приводит данные, как летняя реконструкция 2016 года отразилась на Новом Арбате и Тверской. Если ранее вакантность в этих торговых коридорах была выше 10%, сейчас на Тверской она снизилась до 9%, на Новом Арбате — до 7%. Арендные ставки после реконструкции и повышения спроса выросли на 5–10%.

Однако во время строительных работ, когда доступ ко многим ресторанам и магазинам затруднен и потребители вынуждены искать альтернативы, обороты ритейлеров существенно сокращаются. К тому же ремонт ведется в летние месяцы, когда рестораны и кафе получают значительную прибыль за счет летних веранд, так что их выручка способна упасть на 40–50%, говорит аналитик отдела исследований рынка CBRE в России Магомед Ахкуев.

По его мнению, многие арендаторы помещений на улицах, которых ждет реконструкция в ближайшей перспективе, скорее всего будут договариваться с собственниками о снижении арендной платы, часть, вероятно, переедет

На Кузнецком Мосту сконцентрированы флагманские бутики брендов демократического и премиального сегментов: Adidas Originals, Omega, Tommy Hilfiger





на уже отремонтированные центральные улицы.

Изменения в этом году коснулись Кузнецкого Моста и Никольской. Несколько лет назад большую часть площадей тут занимали fashion-операторы, магазины аксессуаров. Сегодня на этих улицах значительную часть арендаторов составляют предприятия общественного питания (41% общего количества на Кузнецком Мосту, 42% — на Никольской). К примеру, в 2017 году открылись ресторан Moregrill и бургерная Ketch Up на Кузнецком Мосту, на Ни-

В Париже коридорами стрит-ритейла можно назвать Елисейские Поля, улицу Обер, окруженную магазинами, а также район Сен-Дени

кольской заработал ресторан «Кафе Централь», скоро начнут принимать посетителей кафе Chicken Run и французский ресторан Ladurée.

На Кузнецком Мосту сконцентрированы флагманские бутики брендов демократичного и премиального сегментов: Adidas Originals, Omega, Tommy Hilfiger, KIKO Milano, Zara, Rendez-Vous, Nike, Massimo Dutti. Во многом этому способствует то, что улица превратилась в пешеходную и популярна среди туристов и москвичей.

В люксовом сегменте пальму первенства удерживает Столешников переулок, за ним следует Петровка, где преобладают бутики дорогих аксессуаров, одежды и обуви.

Арендаторы, ориентированные на обеспеченных посетителей, выбирают Неглинную, Петровку и Большую Дмитровку. Директор департамента торговой недвижимости S. A. Ricci Ольга Яруллина подчеркивает, что это пешеходные зоны с основными магазинами люксового сегмента, включая ЦУМ и «Петровский пассаж», что превращает этот район в центр элитного и туристического шопинга. «Спрос не падает: арендаторы сразу снимают торговые площади даже по высоким арендным ставкам», — комментирует она.

Есть какие-то уличные «якоря», которые задают тон улице, а остальные подтягиваются. Четкого разделения функций (здесь едят, здесь покупают одежду, тут — обувь, а здесь — парфюмерию) по улицам в центре Москвы нет: арендаторы просто хотят присутствовать

В Стокгольме к главным достопримечательностям и Старому городу ведет пешеходная улица Дrottninggatan, на которой сосредоточено множество магазинчиков и кафе



9-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



Организатор

URBANUS.RU

Независимый
консультант



НОМИНАНТЫ ПРЕМИИ



ЖК «НОВОЧЕРЕМУШКИН-
СКАЯ, 17»
ГК «Инград»



ЖК «ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА,
12А»
ГК «Инград»



ЖК «ДОСТОЯНИЕ»
ПАО «Галс-Девелопмент»



ГОРОДСКОЙ КВАРТАЛ
«ИСКРА-ПАРК»
ПАО «Галс-Девелопмент»



ЖК «РОДНОЙ ГОРОД.
КАХОВСКАЯ»
«РГ-Девелопмент»



ЖК «РОДНОЙ ГОРОД.
ВОРОНЦОВСКИЙ ПАРК»
«РГ-Девелопмент»



«ВАСНЕЦОВ-ДОМ. ЛИДЕР НА
МАСЛОВКЕ»
«Лидер-Инвест»



«КЛУБНЫЙ ДОМ НА
СРЕТЕНКЕ»
«Лидер-Инвест»



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ SREDA
«Группа ПСН»



THE MOSTMAN
Savills



BARKLI GALLERY
Корпорация «Баркли»



АПАРТ-КОМПЛЕКС
«ЛЕНИНСКИЙ, 38»
«Меджиком»



ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»
«Атлантик»



MONODOM
Colliers International



ЖК «СКАНДИНАВИЯ»
ГК «А101»



ЖК «ИСПАНСКИЕ
КВАРТАЛЫ»
ГК «А101»



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
«СТОЛИЧНЫЙ»
«Главстрой Девелопмент»

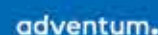
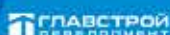


ЖК «ЯУЗА-ПАРК»
«Главстрой Девелопмент»



«ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-
2018»
«Тушино 2018»

Полную информацию
о номинантах смотрите на сайте
премии URBANAWARDS.RU





Развитие торговых улиц Москвы повторяет сценарий большинства европейских столиц: основные торговые точки сконцентрированы на больших пешеходных улицах и вблизи главных достопримечательностей

на наиболее востребованных у туристов маршрутах. Например, тот же Столешников переулок — один из самых излюбленных иностранцами, поэтому площади там хотят иметь не только владельцы люксовых бутиков, но и рестораторы.

Примечательно, что есть торговые улицы, где общепит представлен еще шире, чем на упомянутых Тверской, Кузнецком Мосту и Никольской. Это Мясницкая, Пятницкая, Большая Дмитровка, Камергерский переулок — все они характеризуются низкой долей вакантных площадей.

«Большой Дмитровке и Мясницкой принадлежат лидирующие места по заполняемости среди центральных торговых коридоров Москвы. В частности, за последний год доля вакантных помещений на Мясницкой снизилась с 10 до 4,5%», — утверждает Наталья Озерная. Эта улица отличается крайне низким уровнем ротации: всего 4% за I квартал 2017 года, а срок экспозиции вакантных помещений на ней в среднем ниже, чем в иных торговых коридорах.

Развитие торговых улиц Москвы повторяет сценарий большинства европейских столиц: основные торговые точки сконцентрированы на больших пешеходных улицах и вблизи главных достопримечательностей города. Так, в Париже коридорами стрит-ритейла можно назвать Елисейские Поля, улицу Обер, на которой находится Опера Гарнье, окруженная магазинами, а также район Сен-Дени — еще один популярный туристический маршрут. Похожая ситуация и в Стокгольме, где к главным достопримечательностям и Старому городу ведет пешеходная улица Дроттнинггата, на которой сосредоточено множество магазинчиков и кафе.

Немного выбивается в этом плане Берлин, где для туристов выделены две основные улицы: Курфюрстендамм в западной части города и Фридрихштрассе — в восточной. На них расположены известные торговые галереи города, магазины самых разных марок — от демократичных до люксовых. В этом случае торговые улицы превращаются в символ города и становятся обязательным туристическим маршрутом. (дн)



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



О ПРОЕКТЕ

Квартал «Новые Котельники» — современный комплекс комфорт-класса, строящийся к юго-востоку от Москвы. Отличительной особенностью проекта является его уникальное местоположение — всего в 1,5 км от МКАД в большой рекреационной зоне Томилинского лесопарка. Проект предусматривает строительство 14 домов переменной этажности высотой от 13 до 25 этажей. Покупатели квартир оценят концепцию квартала, сочетающую в себе высокое качество строительства, все атрибуты комфортной жизни и разнообразный досуг.

Разработкой проекта занимались лучшие специалисты архитектурного бюро концерна «Русич», поэтому здания в «Новых Котельниках» отличает узнаваемость и продуманный стиль. Для входных групп реализовано дизайнерское решение в современном стиле. Фасады домов будут облицованы панелями нескольких оттенков, от бежевого до шоколадного, а также украшены эффектными ажурными вставками. В квартале представлены как компактные студии для холостяков, так и просторные трехкомнатные квартиры, которые отлично подойдут семьям с детьми. Все квартиры предельно комфортны и удобны для проживания, имеют большие кухни, застекленные лоджии, а некоторые предусматривают наличие кладовых помещений.

ИНФРАСТРУКТУРА

Жители квартала будут обеспечены всей необходимой инфраструктурой. На его территории запланировано строительство четырех детских садов на 630 мест, школы на 1500 учеников, медицинского центра, многофункционального комплекса, подземных и наземных автостоянок. Рядом с новостройкой расположено несколько больших сетевых гипермаркетов: «МЕГА Белая Дача», OBI, «Ашан», «Стокманн», где владельцы квартир смогут совершать необходимые покупки. «Новые Котельники» — пример новостройки с комфортной средой, где созданы все возможности для ведения здорового образа жизни. Застройщиком уделено особое внимание спортивной инфраструктуре: кроме различных секций и спортивных студий здесь будут открыты площадки для волейбола и хоккея, скейт-парк,

вейк-парк, тренажеры для воркаута, велодорожки, беговые и лыжные трассы. Кроме того, пространство во дворах планируется дополнить специальными площадками для подвижных игр. Это любимые всеми классики, городки, модный твистер.

В окружении новостройки также есть все, что нужно для активной жизни. Рядом с «Новыми Котельниками» находится несколько крупных рекреационных зон, включая благоустроенный Томилинский лесопарк с конноспортивными клубами, водоемами с благоустроенным пляжем. Совсем рядом расположен горнолыжный спуск с электрическими подъемниками, где можно будет прокатиться на лыжах, сноубордах, тюбингах. Для любителей водных видов спорта открыт прокат вейкбордов и квадроциклов.



КВАРТАЛ «НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ»

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

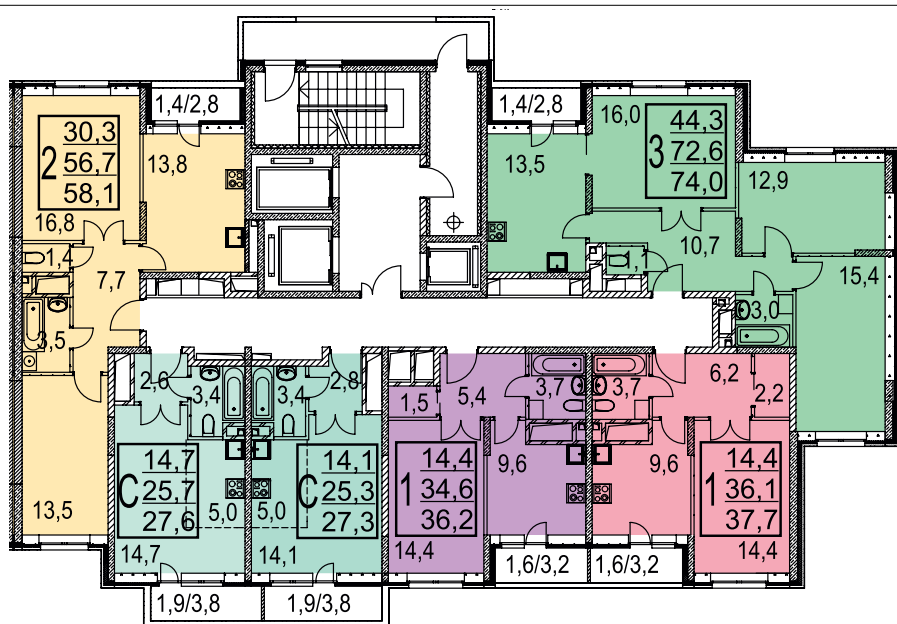
БОРИС ЛЕСКОВ,
генеральный
директор
концерна «Русич»



Квартал «Новые Котельники» на сегодняшний день не имеет аналогов среди новых проектов в Подмоскowie. Его уникальное расположение на границе Томилинского лесопарка и пляжной зоны с базой водных видов спорта, наличие горнолыжного комплекса и пула клубов и центров активного досуга ставят квартал «Новые Котельники» в совершенно особый разряд продаваемого жилья на сегодняшнем рынке новостроек. Разнообразие предлагаемого досуга для будущих жителей просто поражает! Это и конный клуб, и лесная ферма, и картинговый центр, красивейшая заповедная зона Николо-Угрешского монастыря. Хотя комплекс позиционируется как комфорт-класс, некоторые его опции соответствуют бизнес-классу: огороженная охраняемая территория, панорамные виды на парк и озеро, современное дизайнерское решение входных групп, собственные детские сады и школа со спортивным уклоном на территории квартала, подземный и надземный паркинги. Высокому спросу на квартиры в квартале «Новые Котельники» способствует ипотека от ведущих банков с минимальной ставкой 6,2%, а также несколько вариантов рассрочки от застройщика и гибкая политика предоставления скидок.



+7 (495) 249-46-46
kvarstalkotelniki.ru



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Квартиры в данном квартале станут настоящим выгодным приобретением: цены начинаются всего от 2,1 млн руб., представлены варианты площадью от 26,8 до 77,6 м² с возможностью объединения в большие площади. «Новые Котельники» аккредитованы крупнейшими банками страны, включая Сбербанк, ВТБ24, Промсвязьбанк, Металлинвестбанк, Газпромбанк, Уралсиб. Кроме того, покупатели смогут воспользоваться гибкими условиями рассрочки и программой взаимозачета, предусматривающей обмен вторичной недвижимости на новое жилье.

ОФИС ПРОДАЖ



НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ
КВАРТАЛ

Офис компании «НДВ-недвижимость для вас» на строительной площадке:
г. Котельники, ул. Угрешская, напротив дома № 6 (метро «Котельники»).

Время работы: 09.00–20.00 (ежедневно)
+7 (495) 249-46-46

Объект	квартал «Новые Котельники»
Адрес	г. Котельники, микрорайон «Южный», 23
Срок ГК	первая очередь — III квартал 2018 года
Этажность	13–25
Проект	индивидуальный
Общая площадь квартир	315 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	студии, однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, есть возможность объединения квартир



НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж — кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж — три спальни и санузел. Окна — стеклопакеты, крыша — металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке

Лопасня — 300 м. До леса — 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд — по единственному едущему на сегодняшний день в Подмоскowie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Общие характеристики:

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

+7 (926) 811-20-67

+7 (926) 105-82-02

Цена: от застройщика



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ТАУНХАУСЫ ПРОШЛИ ПРОВЕРКУ ВРЕМЕНЕМ

ПЕРВЫЕ ТАУНХАУСЫ НА СТОЛИЧНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ПОЗИЦИОНИРОВАЛИСЬ КАК АЛЬТЕРНАТИВА ОСОБНЯКАМ И ОТНОСИЛИСЬ К ЭЛИТНОМУ СЕГМЕНТУ. СО ВРЕМЕНЕМ ДАННЫЙ ФОРМАТ ПЕРЕКОЧЕВАЛ В КОМФОРТ- И БИЗНЕС-КЛАСС И ОТ ЭТОГО ТОЛЬКО ВЫИГРАЛ. СТАВ БОЛЕЕ ДОСТУПНЫМИ И ПОНЯТНЫМИ, ТАУНХАУСЫ СОСТАВИЛИ ДОСТОЙНУЮ КОНКУРЕНЦИЮ ГОРОДСКИМ КВАРТИРАМ.

Первое переосмысление формата таунхаусов произошло после 2008 года. Застройщики, ранее предпочитавшие коттеджи, обратили внимание на более выгодное для строительства и доступное для конечных потребителей жилье. В результате заблокированные домовладения смогли переманить значительную долю покупателей коттеджей.

Однако на этом развитие сегмента таунхаусов не остановилось.

Снижение стоимости объектов и появление на рынке качественных загородных комплексов способствовали дальнейшему росту спроса. А главными покупателями стали люди, готовые отказаться от квартиры в многоэтажном многоквартирном доме и сознательно выбравшие формат таунхаусов. В результате за последние десять лет спрос на заблокированное жилье увеличился более чем в три раза.

Значительно улучшилась и осведомленность потенциальных покупателей. Так, в 2017 году 74% респондентов заявили, что разбираются в понятии «таунхаус», понимают отличия данного формата от индивидуальных домов и городских квартир. Еще 11% опрошенных сообщили, что слышали о таунхаусах, но не имеют четкого представления о данном типе жилья. Для сравнения, в 2014 году о хорошем знакомстве с форматом таунхаусов



Популяризации таунхаусов способствуют очевидные преимущества данного формата (больше площадь по сравнению с квартирой при сопоставимой цене, низкая плотность населения, парковка, экология)

заявляли 55% опрошенных, а в 2010 году — всего 24%.

При этом самыми осведомленными оказались молодые покупатели в возрасте до 35 лет, которые и проявляют наибольшую активность в сегменте таунхаусов. На долю данной возрастной категории приходится 60–70% всех покупок.

Популяризации таунхаусов способствуют как очевидные преимущества данного формата (больше площадь по сравнению с квартирой, при сопоставимой цене, низкая плотность населения, парковка, экология), так и демократизация сегмента и разнообразие финансовых инструментов.

Более того, таунхаус, как довольно молодой формат, позволяет создавать принципиально иное пространство для жизни, максимально отвечающее запросам современной аудитории. Как результат — на рынке появляются действительно инновационные проекты, как, например, ЖК «Парк Апрель», который

возводится в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе.

Помимо школы и детского сада в загородном комплексе «Парк Апрель» разместятся несколько тематических детских зон и центральный бульвар с целым комплексом спортивных и арт-объектов, включая мобильные библиотеки и спортивные площадки для игр в настольный теннис и петанк. А на примыкающей к лесу территории расположится фитнес-дорожка длиной около полукилометра, на которой будут оборудованы разнообразные уличные тренажеры.

Новый подход к работе с общими зонами обеспечит собственников таунхаусов в ЖК «Парк Апрель» всеми атрибутами жизни в современном мегаполисе и дополнит традиционными преимуществами проживания за городом — прекрасной экологией, низкой плотностью застройки и высокой безопасностью.

Привлекательность формата таунхаусов особенно заметна на фоне

роста затоваренности рынка многоэтажными многоквартирными проектами, большинство из которых возводятся без продуманных концепций. При сопоставимых ценах на блокированное жилье и городские квартиры, а также разнообразии финансовых инструментов, покупатели таунхаусов получают жилье принципиально иного качества — более просторное, комфортное, приватное и с отличными перспективами на будущее. ○

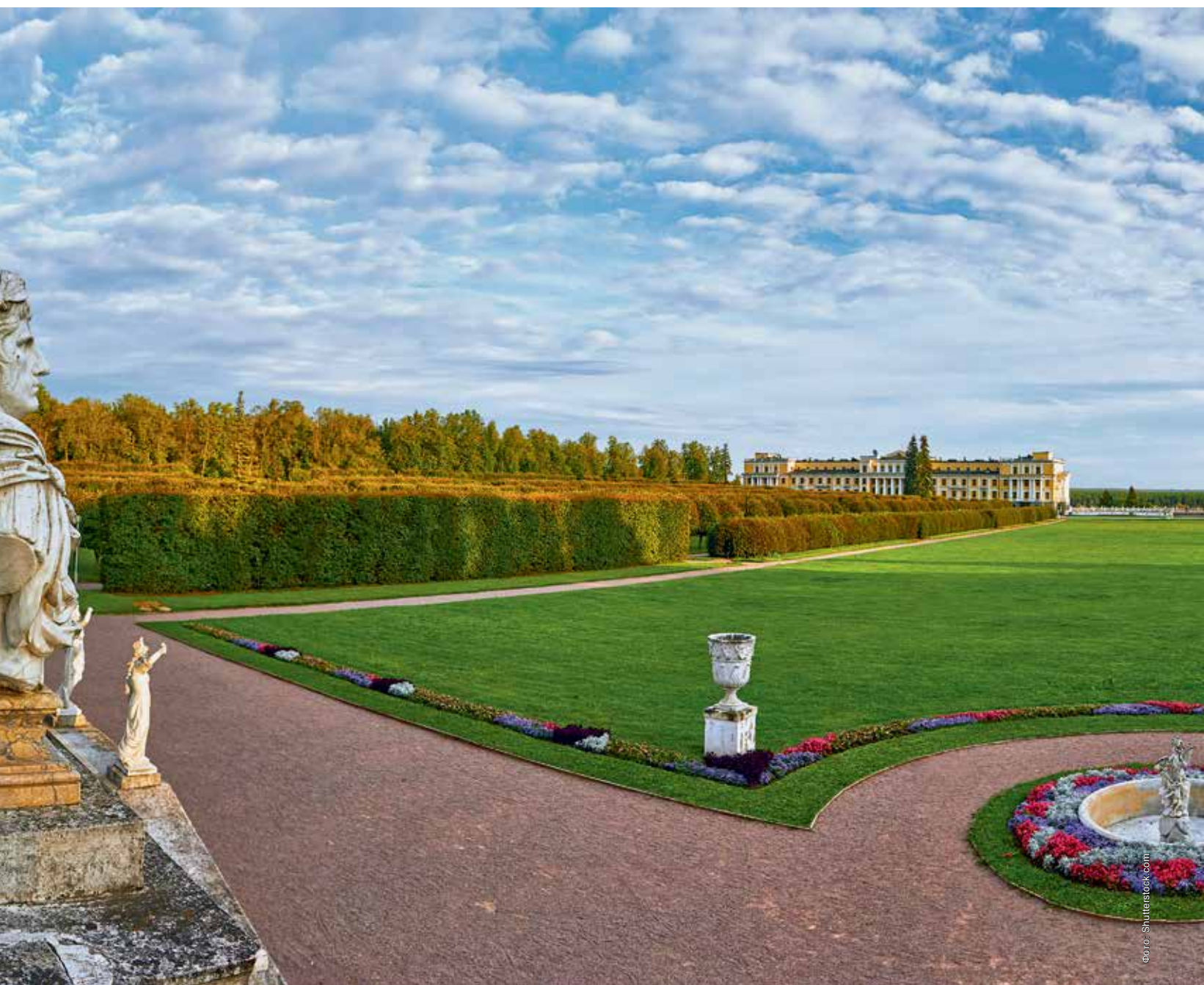
KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 241-81-30
kaskad-n.ru

СТАРИННЫЕ УСАДЬБЫ В ПОИСКАХ ПОТЕНЦИАЛА

АВТОР:

Оксана Самборская



УСАДЬБА – ФЕНОМЕН РУССКОЙ КУЛЬТУРЫ XVIII–НАЧАЛА XX ВЕКОВ, КОТОРЫЙ ЗАНИМАЕТ ОСОБОЕ МЕСТО В НАШЕЙ ИСТОРИИ, АРХИТЕКТУРЕ, ЛИТЕРАТУРЕ. ОСТАНКИНО, АРХАНГЕЛЬСКОЕ, МИХАЙЛОВСКОЕ, ПОЛЕНОВО, МУРАНОВО, ШАХМАТОВО, СУХАНОВО, ДУБРОВИЦЫ – ЛЮБОЙ ИЗ НАС ЛЕГКО ВСПОМНИТ ЗНАКОМЫЕ С ДЕТСТВА НАЗВАНИЯ. УСАДЬБЫ ИНТЕРЕСНЫ НЕ ТОЛЬКО КАК ДОМА-МУЗЕИ, НО И В КАЧЕСТВЕ КОММЕРЧЕСКИХ ПРОЕКТОВ, ПРИНОСЯЩИХ ПРИБЫЛЬ.

Устройство большинства дворянских поместий похоже — как правило, это было родовое имение с главным домом, библиотекой, хозяйственными постройками, парком и садом, храмом и фамильным некрополем. А вот судьба каждой из усадеб сложилась по-разному. Некоторые сохранились в отличном состоянии благодаря тому, что превратились в дома-музеи, в других долгое время размещались санатории, больницы и пионерские лагеря, третьи были заброшены.





У всех разные цели: у государства — жестко регламентировать использование, у общества — сохранить и в какой-то мере не дать развиваться, у бизнеса — получить максимум доходности

Процесс восстановления усадеб идет тяжело, и подобных объектов, да еще экономически успешных, немного. Одно из негромких, но важных событий — появление делового клуба «Наследие и экономика». Его задача — объединять и популяризировать опыт по возрождению усадеб.

Как считает президент клуба, директор проектов автономной некоммерческой организации «Коломенский посад» Дмитрий Ойнас, историческое наследие — важнейший ресурс развития, которым обладает почти любой город и регион. «Необходимо использовать культурные и символические смыслы, делать их актуальными, формировать связанную с ними индустрию впечатлений и инфраструктуру для жителей и туристов». Творческие кластеры привлекут малый и средний бизнес, что повысит капитализацию земли и недвижимости в целом.

Хорошими примерами работающей экономики, основанной на историческом прошлом, являются некоторые усадьбы Ростовской и Костромской областей. Правда, известны они в основном специалистам. Самый громкий проект с точки зрения успешности бизнеса — ростовская «Усадьба Плешанова». Когда-то

Реальной помощью в деле спасения усадеб Шарпудин Хаутиев называет упрощение разрешительной документации и продажу объектов по льготной цене

отельер Иван Синюшкин оставил столичную суету и сосредоточился на региональных объектах. Он управляет гостинично-музейным комплексом, состоящим из четырех домов, и хочет расширить культурный проект до музейного квартала.

Первое здание было приобретено в 2001 году за 60 тыс. руб. У него отсутствовала крыша: в нашем климате это означает, что оно обречено. В реставрацию усадебного дома и небольшую музейную экспозицию с историческими артефактами, деревянными арками, которые были привезены местным краеведом-художником из деревень Ярославской области, было вложено 8 млн руб. Гостиница в этом доме открылась в 2003 году. С первого года эксплуатации историческое здание начало приносить прибыль.



В 2005 году было куплено соседнее здание в лучшем состоянии (раньше там делали гробы), за ним — третье и четвертое. Всего за 10 лет, по словам Ивана Синюшкина, в проект инвестировано 40 млн руб. Среднегодовая загрузка гостиницы на 21 номер составляет 56%, а желающих поселиться в «Усадьбе Плешанова» в определенные дни так много, что туристов приходится «раздавать» конкурентам.

Ближайшие планы — организовать музейный квартал. Вложения оцениваются на уровне 120–130 млн руб. Предполагается увеличить гостиничный фонд до 120 номеров, построить еще одно кафе-ресторан, сауну, конференц-зал, выставочные площади, музей, открыть туристическое бюро, мастерские народных промыслов.

Бизнес-модель так нравится Ивану Синюшкину, что недавно он приобрел перспективную «развалину» в Зарайске, и присматривает несколько объектов. А там и до собственной сети недалеко.

Еще один образцовый проект — восстановление терема в Асташово Костромской области, им занимается бизнесмен Андрей Павличенко. Удаленная от цивилизации усадьба не просто





Человек, не платя ни копейки, берет обязательство отреставрировать объект. Но он должен создать бизнес-проект, чтобы объект привлекал туристов

редкий памятник архитектуры, образец русского стиля, но и артефакт культуры крестьян-отходников. Реставрация терема ведется с 2011 года. По словам Андрея Павличенко, изначально не стояло задачи получать доход, но сейчас турпоток составляет около 5 тыс. человек в год. В этом году работы заканчиваются, в памятнике архитектуры открываются гостиница, музей, площадка для праздников. Постепенно он превратится в «центр досуга и приключений», а в дальнейшем выйдет на самоокупаемость.

Любопытен и проект реставрации усадьбы дворян Леонтьевых в селе Воронино Ярославской области. В усадьбе, расположенной в 30 км от Ростова, в советское время находился пионерский лагерь. Весной 2005 года Леонтьевы — потомки бывших владельцев усадьбы — совместно с национальным фондом «Возрождение русской усадьбы» выкупили территорию у муниципальных властей за \$50 тыс. Десять лет семья Сергея Леонтьева обустроивала территорию, ремонтировала старый усадебный дом, в котором расположился

музей, и хозяйственные постройки. Были подняты архивные документы, чтобы понять, как это место выглядело в XIX веке — в период расцвета усадьбы.

Пейзажный парк постепенно приобретает задуманные черты, пруды очищены и зарыблены, в конюшне живут несколько лошадей. Для посетителей построено два гостевых дома с номерами различных категорий вплоть до люксов, подготовлены специальные программы и развлечения: бал XIX века, катание на лошадях верхом и в санях, бега борзых за механическим зайцем.

За полтора года работы загрузка гостевых домов равняется в среднем 7–8%. Окупаемые месяцы — январь, май и июль. В остальное время расходы компенсируют хозяева из собственных средств, которые им приносит основной бизнес. Содержание, по словам Сергея Леонтьева, обходится в 400–500 тыс. руб. в неодоходный месяц. С одной стороны, владельцы не хотят нарушать очарование усадебной жизни высшего общества и массово размещать путешественников, приезжающих с автобусными

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания HONKA строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство HONKA — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.



ЛЕГЕНДАРНЫЕ ФИНСКИЕ ДОМА ПРЕМИУМ-КЛАССА

РОССА РАКЕННЕ СПб — эксклюзивный дистрибьютор
HONKA в России, Казахстане и Республике Беларусь



Хорошими примерами работающей экономики, основанной на историческом прошлом, являются некоторые усадьбы Ростовской и Ростовской областей. Правда, известны они в основном специалистам

экскурсиями. С другой, — большой вопрос, надолго ли у них хватит сил содержать усадьбу. Хотя, судя по активности в соцсетях в последние полгода, хозяева, видимо, пришли к выводу, что туристов много не бывает.

Хороший доход приносит своим владельцам усадьба Скорняково-Архангельское в Липецкой области. Гостиничный сервис, ресторан, детские праздники, приглашенные музыкальные коллективы и артисты. Все это позволяет заниматься дальнейшим развитием проекта — восстанавливать усадьбу по историческим документам XVIII–XIX веков.

Но позитивных историй немного. Большинство сохранившихся усадеб находятся в запустении. Причина — нет инвесторов: бизнес не видит в старинных усадьбах инвестиционного потенциала. И это вполне объяснимо. Как напоминает руководитель Агентства по управлению и использованию памятников истории и культуры Роман Рыбало, в объектах культурного наследия заинтересованы три стороны: государство, общество и бизнес. Причем у всех разные цели: у государства — жестко регламентировать использование,

Владельцы не хотят нарушать очарование усадебной жизни и массово размещать путешественников, приезжающих с автобусными экскурсиями

у общества — сохранить и в какой-то мере не дать развиваться, переделывать, у бизнеса — получить максимум доходности.

Понимая, что большинство усадеб в нынешнем виде никому не нужны, государство старается смягчить свою позицию, отмечает Роман Рыбало. «Если каждый объект сделать музеем, государству придется постоянно в него вкладывать деньги, курировать и контролировать развитие — гарантий доходности нет. Имеет смысл дополнительно стимулировать предпринимательство: возможно, сделать послабления в налоговом законодательстве и изучить опыт Америки, Голландии, Франции», — говорит чиновник.

Но региональные чиновники указывают и на местные трудности, центру неблизкие.



PARK FONTE*

ТАУНХАУСЫ У ОЗЕРА

Счастливая и беззаботная жизнь в единении с природой. Именно для этого созданы таунхаусы Park Fonte — современные резиденции премиум-класса на Новорижском шоссе. Благодаря большой площади остекления пейзаж за окном превращается в естественное продолжение жилого пространства. Терраса на кровле служит дополнительной площадкой для отдыха под открытым небом.

В Park Fonte бережно сохранены многолетние деревья, рядом уже обустроен парковый ансамбль с прудом, пляжем, спортивным комплексом и детским городком. Ландшафтная служба Villagio Estate позаботится об идеальном состоянии вашего придомового участка и превратит территорию поселка в произведение искусства — наравне с такими именитыми проектами девелопера, как Park Avenue, Millennium Park, «Гринфилд».



Так, начальник управления по охране объектов культурного наследия администрации губернатора Ульяновской области Шарпудин Хаутиев убежден, что налоговые льготы не спасут многочисленные бесхозные усадьбы Ульяновской области.

«Наша основная проблема: мы обязаны признать их бесхозными, включить в реестр муниципальной собственности, собрать пакет документов и найти им ответственного собственника через торги». По его мнению, сложность для усадеб еще и в том, что многие из них находятся на расстоянии от областных центров и не пользуются спросом.

Реальной помощью в деле спасения усадеб Шарпудин Хаутиев называет упрощение процедуры получения разрешительной документации и продажу объектов по льготной цене: «Надо предоставить субъектам РФ право принимать подобные решения. Это было бы большим шагом к тому, чтобы у объектов появились настоящие хозяева». До конца года в Ульяновской области намечено открыть выставку объектов и представить их потенциальным инвесторам.

И еще одна болевая точка — вопрос о собственности. Сегодня существует два варианта: передача памятников в аренду и оформление в собственность. Первый путь — тушиковский, уверен генеральный директор распорядительной дирекции Министерства культуры России

Вадим Соловьев. По его мнению, памятники следует передавать в собственность. Он приводит в пример Иркутск: там власти охотно отдают памятники в частные руки при условии, что в собственника покупатель превращается только после завершения реставрации здания.

«Памятники должны работать и даже «взрывать» экономическую ситуацию, особенно в регионах. Альтернативы передачи памятников в собственность не существует. Это не значит, что не надо пользоваться механизмом передачи памятника в аренду за один рубль и отказываться от аренды вообще. Но есть памятники в руинированном состоянии, когда речи об аренде уже нет», — подчеркивает Вадим Соловьев.

По его словам, государству следует сделать простую вещь — необходимо определить перечень причин, по которым здание никогда не будет передаваться в аренду (из-за нахождения там каких-то учреждений и т.д.). Все остальные памятники нужно не просто выставить на торги, а безвозмездно передать всем желающим для реализации проектов.

Человек, не платя ни копейки, берет на себя обязательство отреставрировать объект. Но он должен создать бизнес-проект, чтобы объект как магнит притягивал бы туристов. Ведь главная жалоба регионов: абсурдно вкладываться в то, что им никогда не будет принадлежать. (цп)

Некоторые усадьбы сохранились в отличном состоянии благодаря тому, что превратились в дома-музеи, в других долгое время размещались санатории, больницы и пионерские лагеря, третьи были заброшены





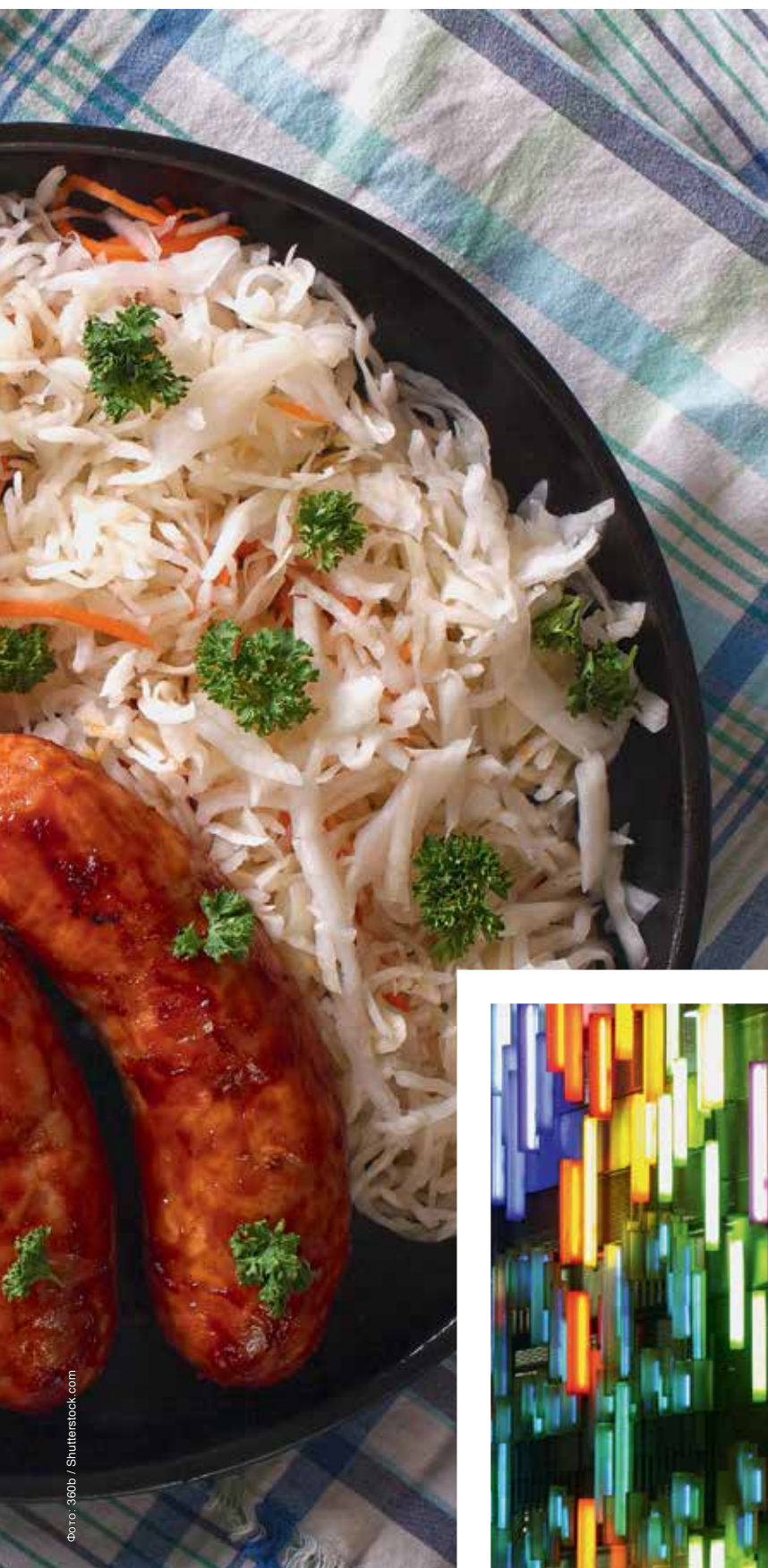
ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТЕНЫ БЕРЛИНА

АВТОР:
Наталья Самарина





ПУТЕШЕСТВИЕ В БЕРЛИН – УДОВОЛЬСТВИЕ ГАСТРОНОМИЧЕСКОЕ. В СТОЛИЦЕ ГЕРМАНИИ ВКУСНО НАКОРМЯТ ПРАКТИЧЕСКИ ВЕЗДЕ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ТУРИСТИЧЕСКОГО РЕСТОРАНА НА КРЫШЕ РЕЙХСТАГА. НА ДЕСЕРТ НЕ ПОЛЕНИТЕСЬ СХОДИТЬ В БЕРЛИНСКУЮ ОПЕРУ. МЕСТНЫЕ ТЕАТРАЛЫ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ОНА ЗАБРАЛА У МЮНХЕНСКОЙ СЛАВУ ЛУЧШЕЙ ОПЕРНОЙ ПЛОЩАДКИ СТРАНЫ. ДА И ПИРОЖНЫЕ В БУФЕТЕ ОТЛИЧНЫЕ.

Самое вкусное место Берлина — фуд-корт на верхнем этаже универмага KaDeWe. Он так и называется — Гурманский этаж, на нем представлено 35 тыс. наименований продуктов. Туристы, взглянув на здешнее изобилие, рискуют с собой не совладать и затариться на все имеющиеся в кошельке евро.

В больших торговых центрах Европы формат «прилавки вперемешку с кафе» давно и заслуженно популярен и даже пришел к нам в Москву вместе с Eataly. Но KaDeWe — один из первопроходцев в этой сфере и является, на мой взгляд, лучшим образцом. Ежедневно его посещают более 50 тыс. человек. Недовольным не уходит никто.

Берлин — один из самых любимых туристами городов мира. Поэтому будьте готовы



Хорошо гулять в парке Сан-Суси. Ах, павильоны, беседки, розарии и фонтаны! Но имейте в виду, что у главного входа собираются толпы велосипедистов



к тому, что, посещая его достопримечательности, вам придется стоять в длинных очередях. Даже если вы заранее купите Berlin Pass — эта транспортно-музейная карта продается прямо в аэропорту. Она позволяет не заморачиваться по поводу приобретения входных билетов во все знаковые городские музеи и летом, кстати, стоит дешевле. Правда, карта реально экономит ваши деньги только в том случае, если вы будете наслаждаться искусством с утра до вечера.

Не забывайте про очереди и про то, что музеи — в частности, на Музейном острове — работают посменно, закрываясь для посетителей в разные дни недели. Так что обождать все рядом стоящие объекты культуры за один день не удастся. Фанатам живописи и древностей предлагается стать членами государственного музейного сообщества и посещать экспозиции 15 главных храмов искусства в течение года, приобретя годовой абонемент.

Упомянутый Музейный остров — небольшой квартал, куда легко дойти от Бранденбургских ворот, перейдя мост через реку Шпрее. По дороге продаются сувениры в многочисленных лавочках и художественных галереях. Реконструкция этого хранилища искусств завершилась не так давно.



ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

Управление бизнес-центром

МОСКВА

20.10.2017

организатор:



оператор:



при поддержке:



партнеры:





Смотреть в Рейхстаге особо нечего — разве что сфотографировать закрученную спиральную дорожку под стеклянным куполом, построенным Норманом Фостером, и сделать селфи на фоне берлинских панорам

Центром стал Пергамский музей — там собраны экспонаты античности, исламского мира и искусства Передней Азии. При входе впечатляют Ворота Иштар — утверждается, что раньше они стояли в Вавилоне. Сейчас это главный портал Пергама. Пройдя через него, выходишь к залу с античными скульптурами.

В Новый музей обязательно нужно зайти хотя бы для того, чтобы увидеть вылепленный из известняка бюст одноглазой Нефертити. По одной из версий, царица лишилась левого глаза не при раскопках, а случайно: у египтян было поверье, что правый глаз — окно в мир, а левый — ворота внутрь человека. Поэтому вот уже почти 3400 лет жена фараона смотрит на окружающий мир однобоко. Фотографировать

ее нельзя, остается только любоваться. Бюст поражает — не красотой, а тем, что существует вне времени.

Связь времен в Берлине чувствуется особенно остро. Он был столицей в самые разные эпохи. Но эклектичности в нем нет, есть скорее поступательное развитие. Вторая мировая война, к сожалению, стерла множество черт с его лица. Как и многие немецкие города, Берлин был сильно разрушен из-за бомбежек и застраивался в послевоенные годы по генеральному плану. К счастью для туристов, этот план сохранил черты и средневековой застройки, и элементы эпохи модернизма. Несколько лет назад ЮНЕСКО включила берлинские жилые поселения начала прошлого века во Всемирное наследие. Например, «поселение-подкову» Бриц, которое действительно сделано в форме подковы. Правда, разглядеть это удастся только с высоты птичьего полета.

Многие здания и памятники были восстановлены. Некоторые — как Рейхстаг, перестроены. Сейчас Рейхстаг — не только символ Берлина, но и целый административный комплекс, где трудятся члены федерального собрания. Чтобы попасть внутрь, необязательно быть немецким чиновником или брать его штурмом. Купольная часть здания открыта для свободного, то есть бесплатного, посещения всем желающим.

Единственное правило — надо заранее записаться для прохода: либо онлайн, либо в расположенных рядом будках, предъявив паспорт. Затем точно явиться в обозначенное в талоне время и пройти досмотр, почти как в аэропорту. Нельзя сказать, что оно того стоит. Смотреть наверху особо нечего — разве что сфотографировать закрученную спиральную дорожку под стеклянным куполом, построенным Норманом Фостером, и сделать селфи на фоне берлинских панорам. Виды с Рейхстага на город открываются неплохие. Еще можно выпить кофе или, если бюджет позволяет, шампанского в местном ресторане. Есть в нем я не рекомендовала бы — дорого и невкусно.

Лучше брать с собой бутерброды и в Берлинский зоопарк. Он один из самых больших в Германии. Точки с едой в нем найти просто — они заметны по очередям, но это в основном фастфуд. Зато в солнечную погоду по парку замечательно гулять, отдыхая на лавочках под раскидистыми деревьями. Или наблюдать, как немецкие родители катают малышей в деревянных тачках. В определенные часы идут представления с животными. Но разглядеть

что-либо из-за толп сложно, даже если забраться на лестничные парапеты.

Этим летом — спасибо Китаю — в Берлинский зоопарк завезли пару новых панд. Если не ошибаюсь, он стали его новым символом. Мне же больше понравились зебры: черные и белые полоски чередуются почти как в нашей жизни.

Сеть берлинских улиц — прекрасное подспорье для тех туристов, которые, как я, норовят заблудиться в незнакомом городе. Ориентироваться здесь просто. К тому же немцы очень общительны и всегда подскажут верное направление.

Главная артерия города — бульвар Курфюрстендамм, или сокращенно Кудамм. У него есть даже собственный сайт — своеобразный каталог шопинга, развлечений и прочего. На Кудамме расположены брендовые магазины, отели (чем дальше от центра, тем дешевле), туристические бюро и городские скульптуры.

Впрочем, полюбоваться статуями лучше в Потсдаме. Это пригород Берлина, центр северного барокко, с красивыми и дорогими особняками, прекрасным парком и даже своим голландским кварталом. Мой совет — ехать



Замечательно гулять по берлинском зоопарку, отдыхая на лавочках и наблюдая, как немецкие родители катают малышей в деревянных тачках

WOW AWARDS
Премия по рекламе
wowawards.ru

MARKETING REAL ESTATE FORUM
Форум по маркетингу
wowawards.ru/forum

Repa
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СРЕДА
Серия мероприятий «Девелоперская среда»

Финансовый Форум
forum-finance.ru

media summit
joyrepa.ru/summit

JOY JOURNALIST OF THE YEAR IN REAL ESTATE
Премия для журналистов
joyrepa.ru

EASY MON DAYS
Серия мероприятий «Легкий понедельник»

Правительство Москвы - Диалог с инвестором
Серия мероприятий с Правительством Москвы
dialogmoscow.ru

Repa repa-pr.ru | facebook.com/groups/repar
сайт ассоциации | неформальное общение

Попечители
Сити XXI век GO RN ГЛАВСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ

Партнеры
NDV.RU Rossmills GREENWOOD Dyer Calltouch I-BRAND

Специализированные партнеры

Как стать партнером REPA - расскажет Виктория Артюшкин, manager@repa-pr.ru, +7905 763 30 96



в Потсдам с утра, чтобы позавтракать и пообедать именно в этом атмосферном месте — кафе выбирайте по запаху. Порции везде огромные, цены адекватные.

Подкрепившись, идите гулять в парк Сан-Суси. Ах, павильоны, беседки, розарии и фонтаны! Петергоф отдыхает. Но имейте в виду, что напротив главного входа собираются толпы велосипедистов: туры для любителей крутить педали вокруг Потсдама собирают большое число экономных немцев. Место встречи — как раз у входа в парк.

В этом ландшафтном раю запросто можно провести целый день, а то и несколько — его площадь почти 300 га. Вход в исторические здания платный. Туристические офисы есть на западе и востоке, у двух дворцов — Нового и Сан-Суси. Одним из проектировщиков Сан-Суси был Фридрих Великий, который рисовал эскизы, а также утверждал сметы расходов на строительство. После его окончания дворец, «лестницей» к которому стали виноградные террасы, стал именоваться «дворцом без женщин»: супруге император определил для проживания другое место. Не очень люблю посещать королевские покои, поэтому дворцом Сан-Суси любовалась, сидя на парапете фонтана.

Фанатам живописи предлагается стать членами государственного музейного сообщества и посещать 15 главных храмов искусства в течение года

По дороге из Потсдама в Берлин настоятельно советую заехать в райончик Далем. Там помимо дорогих вилл и Свободного университета Берлина располагается и Музейный комплекс, который включает музей группы «Мост», известный своими тематическими выставками. Поклонникам авангардистских течений в искусстве начала прошлого века эта группа хорошо известна. Ее представители вписали важную страницу в историю экспрессионизма, став первым модернистским объединением в Германии.

В далемских музеях организуются воркшопы для школьников. Впрочем, последних полно в любом немецком музее — они организованно сидят на полу и либо рисуют что-то по мотивам висящих вокруг полотен, либо слушают преподавателя. В российских музеях такое увидишь редко. (PH)



МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 10-11 ноября 2017 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

10-11 ноября 2017

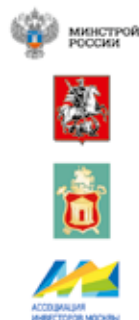
Ноябрь 2017

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

aigroup

www.aigroup.ru

+7 495 777-25-77

НЕДВИЖИМОСТЬ 2017**ОТ ЛИДЕРОВ****28 СЕНТЯБРЯ – 01 ОКТЯБРЯ**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10**ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**Время работы:
11:00 - 19:00

Приглашение действительно на 2 лица. Дает право бесплатного входа в ЦДХ во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20%
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ**БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ,**
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ**КВАРТИРЫ ДО 1,2 МЛН. РУБ.****40 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ**
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

30 сентября – 1 октября

**ФЕСТИВАЛЬ
НЕДВИЖИМОСТИ**АКЦИИ И СКИДКИ
от застройщиков
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ**ДЕТСКИЙ ГОРОДОК**Анимационная программа
для ваших детей
2 этаж, ЦДХ#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru**Вся недвижимость Москвы и Московской области**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕРСТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР

КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЕР

ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕРПАРТНЕР ФЕСТИВАЛЯ
НЕДВИЖИМОСТИОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ФОРУМАОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ФОРУМАПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ»ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЦЕНТР ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ»ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ»



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**М. «МИТИНО», ПЯТИЦКОЕ Ш., 9 КМ ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «НОВОЕ АРИСТОВО»**

Готовый кирпичный таунхаус 220 м² в обжитом поселке. Все коммуникации. Уч. 2,5 сот. Оформление в собственность. Развитая инфраструктура. Цена: 10,5 млн руб.

+7(495) 774-774-0



**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 112 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 80 тыс. руб./м²



**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2,
ЖК «БЕРЕГА»**

Квартиры общей площадью от 30 до 42 м². Элитная новостройка, клубный дом, натуральные материалы строительства, закрытая территория. Дом сдан!

+7(495) 669-92-41

Цена: 80 тыс. руб./м²



**Г. ЧЕХОВ, ДРУЗЬБЫ, 1,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

2-комн. кв-ра пл. 82 м², кухня 12 м² с выходом на лоджию, 2 с/у, гардеробная. Кв-ра в жилом состоянии. 1 собственник, куплена от застройщика. Более 5 лет в собственности. Документы в порядке. Подходит под ипотеку. Цена 5,7 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, МОЛОДЕЖНАЯ, 6А,
ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»**

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17,5 м², кухня 18,3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2 млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ПОЛИГРАФИСТОВ, 11-В,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Квартира общей площадью 92 м², жилая 60 м², кухня 12 м². 2/9 эт. кирпичного дома. В хорошем состоянии в отличном районе. Гостиная, 3 спальни, 2 совмещенных санузла. Мебель и техника остается. Теплый дом отдельный тамбур на 4 квартиры совместно с соседями сделали ремонт, металлическая дверь. Хорошие соседи. В шаговой доступности Олимпийский дворец спорта, школа, магазины Дикси и Билла. Более 3 лет в собственности. Документы готовы к сделке. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 7,3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ВЕСЕННЯЯ, 29,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «АВТОЗАВОДСКАЯ»,
ЛЕНИНСКАЯ СЛОБОДА, 19**

Срочная продажа офисного помещения площадью 228 м², в бизнес центре Омега Плаза. Удобное место расположение рядом с метро «Автозаводская». Цена 35 млн руб. Торг.

+7(985) 762-21-79

Александр



**МОСКВА, М. «БАУМАНСКАЯ»,
ДОБРОСЛОБОДСКАЯ, 3**

Прямая аренда от собственника. Сдаются офисы от 60 м² до 1000 м². В Деловом Центре «Басманов». Развитая инфраструктура. Подземный паркинг.

+7(916) 530-10-40

Собственник



**МОСКВА, М. «ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ»,
СКОТОПРОГОННАЯ, 35, СТ. 2**

Теплые складские блоки от 600 м². При необходимости офисные помещения. Пандус, охрана, коммуникации. Круглосуточно. Цена: 6000 руб./ м²/год. Собственник.

+7(985) 211-81-62

www.transk.ru



**МОСКВА, КИЕВСКОЕ/БОРОВСКОЕ Ш., 24 КМ
ОТ МКАД, ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ВНУКОВО-2**

Класс А, ввод в эксплуатацию - октябрь 2016;
• 4 корпуса по 13 500 м² каждый (АБК, офисы, склад, грузовой мезонин);
• Доквеллеры - 14; доки со стороны рампы - 6;
• Высота потолков - 12 м; шаг колонн - 12 м*24 м;
• Нагрузка на пол/мезонин - 9/2 т/м²;
• Котельная, дополнительные мощности;
• Автоматическая система пожаротушения;
• Комфортные рабочие пространства и офисы;
• Стоянка, круглосуточное видеонаблюдение. Специальные условия аренды и продажи от собственника.

+7(903) 721-57-84

www.v2-lp.ru

www.logisticspartners.ru



LOGISTICS
PARTNERS



**МОСКВА, М. «ЮЖНАЯ»,
ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ, 127**

Складское помещение площадью 1500 м². Прямая аренда от собственника.

+7(916) 530-10-40

Собственник



**МО, ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,
ЖК «ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА»**

Аренда: 50-250 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, 51 кВА! 2 входа, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. Виды наилучшего применения: офис, магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»,
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ**

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная - 6487 м², подзем. - 3605,5 м², кол-во эт. - 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н,
ПОС. АНДРЕЕВКА**

Готовый арендный бизнес ТЦ «Планета Детства». Арендаторы - «Пятерочка», «Детский мир» (1000/1400/400) м². Годовой арендный поток - 70 400 000 руб. Окупаемость - 7 лет. Доходность - 13,7%

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**СЕРПУХОВ, МОСКОВСКОЕ Ш., 96 А.,
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

2-этажный торговый центр общей площадью 1214 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездовой и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гг, площадью 1000 м². 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Особняк 820 м² в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель – дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральные кондиционирование, коммуникации.

+7(985) 765-94-47

Собственник



**МО, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД,
ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»**

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50

+7 (499) 955-24-64

www.moscow-realty.org



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 5 КМ МКАД,
ДЕР. ПЕТРУШИНО**

Продается коттедж 164 м² на участке 7 соток. Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет, 15 кВт 3 фазы, канализация. Отделка «под ключ».

+7(495) 669-92-41

Цена: 10,3 млн руб.



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Квартиры площадью от 40 м² до 69 м². Потолки 3м. Панорамные окна. Патио на первых эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультимедийного поселка. Ландшафтный дизайн. Регулярный автобус до ст. Домодедово. Цена: от 2,7 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**МО, КАШИРСКОЕ Ш., 20 КМ ОТ МКАД,
ЖК «ЮСУПОВО LIFE PARK»**

Таунхаусы от 100 м² до 217 м². Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Развитая инф-ра поселка. Ландшафтный дизайн. Цена: от 5,9 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**МО, МИНСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГОЛИЦИНО-3»**

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(966) 069-89-59



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
50 КМ ОТ МКАД, КП «РУСЬ»**

Дома из оцилиндрованного бревна 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Участки по 12 соток. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж – три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02



**МО, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, КП «ЗАРЯ»**

Земельный участок в уютном охр. застроенном поселке, 15 сот., правильной формы, все коммуникации – центральные, оплачены. Рядом вся инфраструктура Рублевского ш., отличная дорога, магазины, школа, д/сад, фитнес. Цена: \$700 000

+7(985) 765-94-47

Собственник



**ЧЕХОВСКИЙ Р-Н, СИМФЕРОПОЛЬСКОГО Ш.,
55 КМ ОТ МКАД, Д. ЛЕГЧИЩЕВО**

Участок 45 соток под ижс или дачу. Отличный участок в окружении леса и ручья. Хорошая транспортная доступность, удобный заезд без пробок, асфальт практически до участка. Красивое тихое место. На участке построен солидный навес на 4 м/м, блок для охраны или строителей и гостевой дом-баня 60 м², который на время строительства может создать вполне приемлемые условия для проживания. В доме все коммуникации, газ ведут. Документы на участок и дом. В шаговой доступности река Лопасня, лес, поселок Новый быт с развитой инфраструктурой, автобусная остановка.



**ГЕРМАНИЯ, ГЕЛЬЗЕНКИРХЕН,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Трехкомнатная квартира 58 в красивом доме рядом с парком. Рядом много возможностей для занятий спортом, фермерский рынок, музей архитектуры. Квартире принадлежит машиноместо во дворе. Можно жить самому или сдавать в аренду с доходом 7,3% годовых в евро (€3360 в год)! Цена: €46 000

DEM GROUP GmbH
+7(495) 767-64-52
www.demgroup.ru



**ЧЕРНОГОРИЯ. БАРСКАЯ РИВЬЕРА,
ЗАГРАДЖЕ, ДОМ НА ПРОДАЖУ**

2-эт. дом 120 м². На каждом этаже кухня, с/у. Возможно увеличение строительства до 3 этажа. Центральная канализация. Участок 380 м². Виды на море и горы. До моря 300 м. Приличные соседи. Возможна оплата в России. Цена: €185 000

+7(916) 672-48-66

Собственник



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE**

Жилой комплекс ONE – уникальность и надежность инвестиций. 83 резиденции в самом высоком 37 этажном жилом комплексе на первой береговой линии с панорамными видами на Средиземное море. Современные технологии, безопасность и исключительное качество, гарантированные мировыми архитектурными и инженерными бюро Аткинс. Инвестируйте в комплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ТСАДА,
ГОЛЬФ-ВИЛЛА MINTHIS HILLS**

Гольф-курорт Минтис Хиллз раскинулся в горах на территории заповедника с монастырем XII века.

- умная современная архитектура домов
- богатая инфраструктура
- уникальный горный микроклимат
- близость к морю
- большие земельные участки

Инвестируйте в Minthis Hills и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС PARK RESIDENCE**

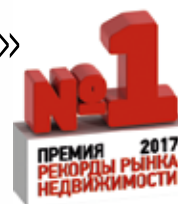
Комплекс Парк Резиденс расположен в сердце космополитного города Лимассол. В предложении 2- и 3- спальные апартаменты очень продуманной просторной планировки. Большие балконы дарят впечатляющие виды на город, а внутренняя отделка квартир выполнена в стильной современной палитре.

Проект находится в престижном районе, рядом с парком, и в пешей доступности до пляжа, предлагая сочетание роскоши и удобства.

+7(495) 258-19-70
www.pafilia.ru

Pafilia

Победители премии «Рекорды рынка недвижимости» представили свои проекты



Лауреаты ежегодной международной премии «Рекорды рынка недвижимости — 2017» рассказали о победивших проектах, поделились своими планами на будущее и ответили на вопросы журналистов.

Старший вице-президент компании «Галс-Девелопмент» Леонид Капров подробно рассказал о жилом комплексе «Достояние», победившем в номинации «Архитектурное решение № 1», обратив особое внимание на его архитектуру. Выбранный стиль — сталинский ампи́р — во многом определил успех проекта. Леонид Капров упомянул и другие проекты «Галс-Девелопмент», разработанные в подобной стилистике: «Искра-Парк» и «Наследие».

В этом году компания намерена сдать в эксплуатацию три объекта: премиальный объект «Театральный Дом», офисные башни «IQ-квартала» и вторая очередь ЖК бизнес-класса «Наследие».

Коммерческий директор компании «Главстрой Девелопмент» Дмитрий Земсков презентовал ЖК «Столичный», который победил в номинации «Семейный проект № 1». Это семейный проект в городе Железнодорожном с комплексной инфраструктурой в ша-

говой доступности, рядом находятся Пестовский парк и Саввинские пруды. Еще один объект «Главстрой Девелопмент», который стал лучшим в номинации «Региональный проект бизнес-класса № 1», — ярославский ЖК «Династия». По мнению г-на Земскова, это самый стильный и престижный жилой квартал в историческом центре Ярославля.

«Объектом премиум-класса № 1» названа «Резиденция на Покровском бульваре» компании «Лидер-Инвест». О том, какие особенности комплекса помогли ему победить, рассказал вице-президент, руководитель комплекса продаж и маркетинга «Лидер-Инвест» Дмитрий Коробейкин. «Это один из лучших проектов компании: отличное местоположение, уникальная авторская архитектура, современные инженерные системы, грамотные и разнообразные планировки полностью отвечают самым высоким требованиям».

Премьера года — ЖК «Центр-Сити», застройщиком которого выступает компания «Жилой квартал Сити». Строительство комплекса началось в феврале, уже реализовано более 10% квартир. «Это первый квартал жилых небоскре-

бов в Москве. При этом ценник для ЦАО более чем приемлемый — всего 200 тыс. руб. за 1 м²», — подчеркнул коммерческий директор ГК «Кортрос» (она реализует «Центр-Сити» в качестве проекта ГК «Ренова») Василий Фетисов.

Концерн «Крост» по итогам премии стал «Девелопером № 1», а проект концерна ЖК «Невский» признан победителем номинации «Объект пять звезд». ЖК «Невский» реализуется в рамках программы реконструкции промышленной зоны. В этом проекте впервые в России был реализован стиль яхтенного дизайна в архитектуре. «Это очень оригинально и красиво, но в то же время дорого», — прокомментировала заместитель генерального директора концерна «Крост» Марина Любельская. Впереди у компании много планов. Концерн продолжает быть одним из лидеров отрасли и увеличивает свои мощности.

Первый жилой комплекс бизнес-класса компании Sezar Group ЖК «Династия» получил Гран-при и почетное звание финалиста в номинации «Архитектурное решение № 1». Презентовал проект директор департамента продаж Sezar Group Виктор Прокопенко. В своем до-



кладе он отметил, что успех проекта определила удачно выявленная и грамотно разработанная ниша. Жилой комплекс быстро завоевал внимание своей аудитории, что подтверждают беспрецедентные темпы продаж.

Коммерческий директор компании «Колди» Павел Логачев рассказал, что позволило проекту Loftes победить в номинации «Инновационный объект №1». Конек «Колди» — это редевелопмент, и проект Loftes был уже готовым зданием, которое получило новую жизнь в концепции технологичного лофт-проекта. Ключевое значение в нем отведено именно современным технологиям. Изюминкой проекта будет разработанное специально для проекта мобильное приложение.

Компания Stone Hedge победила сразу в двух номинациях: «Объект коммерческой недвижимости №1» и «Малоэтажный комплекс №1». Уютный комплекс особняков Art Residence — уникальный дизайнерский проект, на территории которого создана неповторимая атмосфера тихого европейского городка, расположенного в центре Москвы. Об этом рассказала коммерческий директор компании Stone Hedge Анастасия Малкова.

«Объектом коммерческой недвижимости №1» признан другой проект компании — дизайнерский бизнес-центр Neo Geo. При его создании учитывался такой популярный в последнее время формат, как город в городе. Комплекс объединяет качественную офисную недвижимость, богатую инфраструктуру, позволяющую решать любые вопросы, и творческую составляющую.

В номинации «Коттеджный поселок №1» специалисты особенно выделили КП «Ясногорье» компании Landwerk. Проект представила директор по маркетингу и PR компании Landwerk Елена Матвеева. Проект отвечает потребительскому запросу на дачные дома. В дачном строительстве людям важны экология, качество отделочных и строительных материалов. Поселок «Ясногорье» расположен в Тульской области (на границе с Московской) в окружении леса. Учитывая тенденции, компания собирается серьезно расширять портфель проектов. Девелоперская компания «Инград» — победитель сразу в трех номинациях: «Выбор покупателя» (с ЖК «Новое Медведково»), «Жилой квартал Москвы №1» (с ЖК «Петра Алексеева, 12А») и номинация «Бренд года». «Новое Медведково» — современный проект в подмосковном городе Мытищи — один из самых популярных объектов компании. Инфраструктура включает магазины, предприятия сферы услуг, дошкольные образовательные учреждения и школы.

«Петра Алексеева, 12А» — жилой комплекс комфорт-класса, который возводится на западе Москвы в престижном Можайском районе. Для будущих жителей предусмотрены детский сад, современный подземный паркинг, физкультурно-оздоровительный комплекс. Компания неслучайно получила победу в номинации «Бренд года». Крупные реализованные и будущие перспективные проекты обеспечили ей высокий рейтинг и популярность.

«Новостройка Москвы №1» — ЖК «Любовь и голуби» от компании «СМУ-6

Инвестиции». Генеральный директор «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин подчеркнул главные преимущества объекта, среди которых удобное расположение (всего 5 мин от метро), насыщенная инфраструктура, комфортная среда и многое другое.

Лучшим проектом в номинации «Жилой квартал Подмосковья №1» стал жилой комплекс «Олимп» от компании Glorax Development. Проект комфорт-класса, реализуемый в Сергиево-Посадском районе, отличается европейской архитектурой и вниманием к деталям. На этаже мало квартир, при этом покупатели выбирают планировочные решения из широкой линейки. Glorax Development постоянно увеличивает объемы строительства и в других регионах.

Председатель совета директоров IPT Group Сергей Нотов представил победителя в номинации «Региональный объект №1» — комплекс апартаментов и таунхаусов Fellini в городе Геленджик. Перспективы инвестиций в недвижимость Черноморского побережья иллюстрируют продажи комплекса Fellini. Корпуса апартаментов расположены в окружении пицундских сосен на второй линии от моря. На территории комплекса два открытых бассейна, детская площадка, места для отдыха и парковки.

В завершение конференции спикеры ответили на вопросы журналистов, дали персональные интервью. Затем гости переместились в фуршетную зону, где их ждал праздничный торт и шампанское в честь восьмой премии «Рекорды рынка недвижимости — 2017».

KASKAD НЕДВИЖИМОСТЬ



АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от **5,71** млн руб.

КАСКАД ПАРК
Симферопольское ш., 19 км
от **5,25** млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от **5,15** млн руб.

САБУРОВО ПАРК

Пятницкое ш., 12 км

от **8,3** млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от **4,85** млн руб.

СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от **5,5** млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.

ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30

WWW.KASKAD-N.RU