

134

ОКТАБРЬ  
2018

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

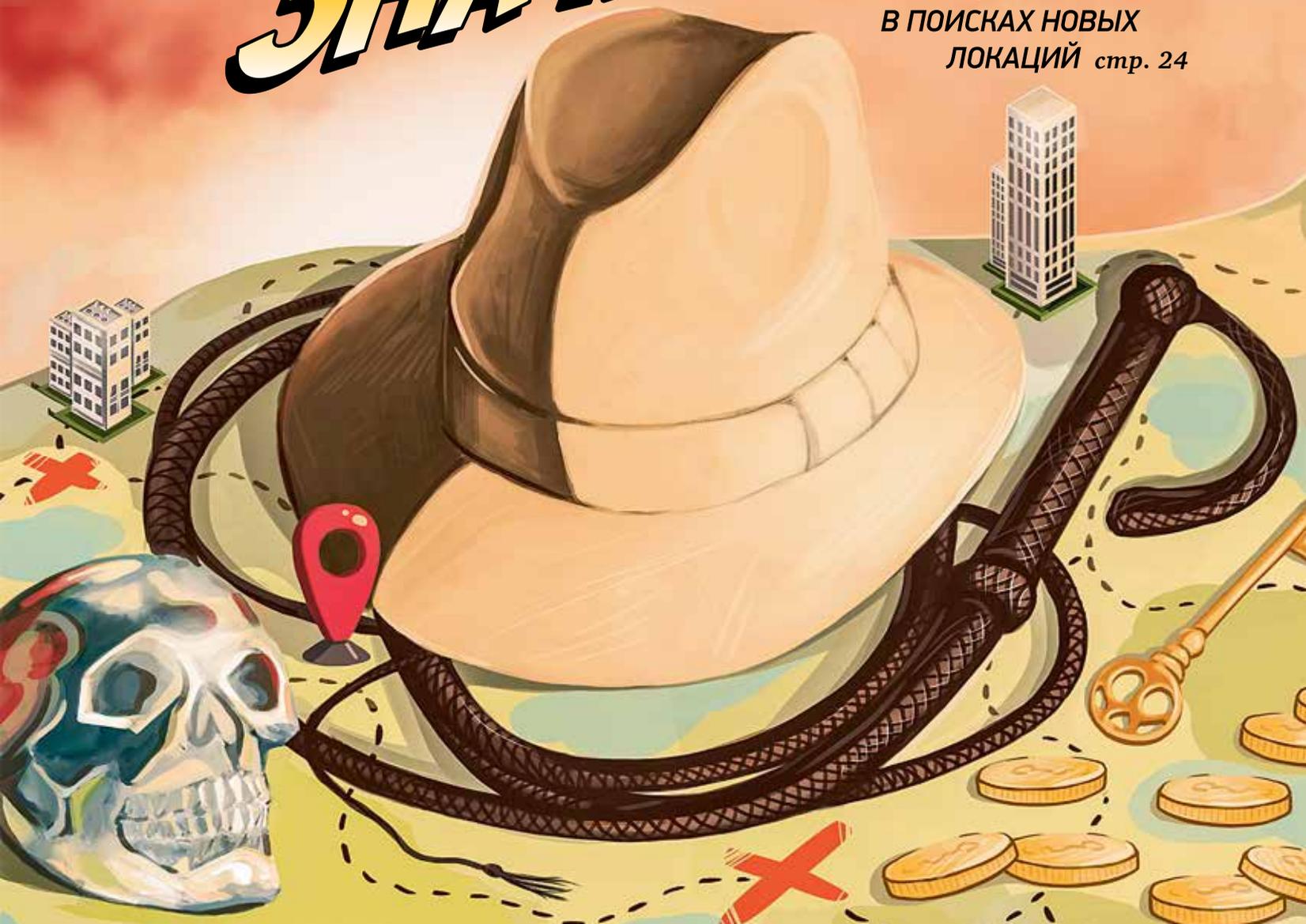
# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

## МЕСТО ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

ЗАСТРОЙЩИКИ «ЭЛИТКИ»  
В ПОИСКАХ НОВЫХ  
ЛОКАЦИЙ стр. 24



# ВСЕ КАК В СКАЗКЕ!

---



ЖК «Сказка» расположен на живописном полуострове  
в 19 км от Москвы по Новорижскому шоссе



Уютный дизайн среды. Оригинальная уличная  
мебель, малые архитектурные формы



Детский сад, мастерские,  
пекарня с хрустящими  
булочками. Сад шустрых  
грибов и секретная заячья  
нора





# Квартиры от 88 тыс. р/м<sup>2</sup>

🔑 Ключи до нового года!



**Сказка**  
жилой комплекс

Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале. Двухуровневые квартиры. Террасы, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для прогулок.



[skazka.ndv.ru](http://skazka.ndv.ru)


 с. **32**
**ГРИБНОЙ СЕЗОН. ПОСЛЕДНИЕ ТРИ МЕСЯЦА ОКАЗАЛИСЬ  
 ДЛЯ МОСКВЫ «УРОЖАЙНЫМИ» НА НОВОСТРОЙКИ**

6..... Новости

**ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**
**Интервью**

20..... Бабюр Дикер:

«Мы хотим строить не просто красивые дома, нам важно, чтобы людям там было удобно»

**Главное**

24..... Terra incognita

Новый взгляд на элитные локации

**ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**
**Витрина**

32..... Грибной сезон

**Проекты**

38..... Места и люди

**Тенденции**

40..... Примеры для подражания

**ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

48..... Новостройки и поселки

**КОММЕРЧЕСКАЯ  
 НЕДВИЖИМОСТЬ**
**Рынок**

54..... Первые этажи... предлагать!

**Мнение**

60..... ПИФометры

**ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**
**Инвестици**

64..... Паспорт в обмен на жилье...

**Обзор**

70..... «Золотой век» Афин

**КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ**
**Classified**

75..... Объекты недвижимости на продажу



Согласно данным knight frank, треть владельцев капиталов свыше \$30 млн имеют второй паспорт, а еще треть — планируют приобрести его в будущем. Чей паспорт сейчас можно купить? По просьбе dn международный брокер trano.Ru подготовил своеобразный топ-10 стран с программами инвестиционного гражданства, доступными в том числе и для россиян.

Читайте на стр. 64



## ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

# Pafilia

✓ Лидер по качеству инфраструктуры и управлению объектами

✓ Лидер рынка по объемам предоставляемых услуг

✓ **Застройщик №1 по количеству инвесторов, получивших гражданство Кипра**

- Строительство качественной жилой недвижимости на Кипре
- Индивидуальный дизайн домов
- Интерьерный дизайн и меблировка
- Управление недвижимостью:
  - Уход за недвижимостью
  - Оплата счетов
  - Сдача в аренду
  - Последующая перепродажа
- Юридические консультации и сопровождение по оформлению гражданства и постоянного вида на жительство
- Подбор недвижимости на первичном и вторичном рынке

Москва,  
Краснопресненская наб., 12,  
подъезд 6, офис 1032

+7 (495) 258-19-70

[Russian@pafilia.com](mailto:Russian@pafilia.com)

[www.pafilia.ru](http://www.pafilia.ru)  
[www.minthishills.ru](http://www.minthishills.ru)  
[www.onelimassol.ru](http://www.onelimassol.ru)  
[www.eucitizenship.ru](http://www.eucitizenship.ru)

**Pafilia**

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

 @dnmagazin

 55.774323, 37.532267

123007, Москва,  
5-я Магистральная ул., 14, стр. 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  
**Андрей Москаленко**  
editor@russianrealty.ru

Корректор  
**Людмила Ласкова**  
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА  
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  
**Данил Гнездилов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

### Из архивов:

ДН, «Галс-Девелопмент»,  
«Кортрос», «Сити-XXI век»,  
АРСС, Аукционный дом Sotheby's –  
Moscow Sotheby's International Realty,  
MAGNUM DEVELOPMENT,  
Optiland, Sawatzky,  
www.ShutterStock.com,  
www.iStockPhoto.com,  
www.Unsplash.com

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 30 000 экз. Авторские права защищены.

### 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.

Отпечатано в типографии:

 www.megapolisprint.ru

# Апартаменты от 5, 8 млн руб



SOHO  
NOHO+

+7 495 153 11 11  
sohonoho.ru

- Клубный комплекс у м. Белорусская
- 5 км до Красной площади
- Smart-апартаменты с отделкой от 27,5 м²

- Видовые пентхаусы – 244 м²
- Закрытая клубная инфраструктура для жителей



Скоро старт продаж

## Поклонная, 9

Премиальные резиденции у Парка Победы и безупречная инфраструктура от отеля 5\*



Дом сдан. Осталось 2 квартиры!

## Фили Парк

Клубный дом бизнес-класса в престижном районе на западе Москвы

  
Wainbridge.ru | +7 495 153 11 11

Международная девелоперская компания полного цикла. В портфеле проектов компании представлена жилая и коммерческая недвижимость в Москве, Лондоне, Нью-Йорке, Ницце, Куршевеле. В Москве под управлением компании реализуются проекты в категории бизнес и премиум класс.



### СТРОГО ПО ПАСПОРТУ

Более 1 трлн руб. направят до 2024 года на финансирование национального проекта «Жилье и городская среда», паспорт которого был одобрен в конце сентября на президиуме Совета при президенте РФ по стратегическому развитию и нацпроектам. Представленный документ включает в себя четыре федеральных проекта — «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». При этом, как стало известно **ДН**, основной объем средств на их

реализацию — 891 млрд руб. — составят федеральные ассигнования, остальное — пойдет из региональных бюджетов, а также внебюджетных источников. Основные задачи, стоящие на ближайшие шесть лет перед нацпроектом — увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн м<sup>2</sup> ежегодно, создание возможностей для приобретения недвижимости с использованием ипотечного кредита со ставкой менее 8% годовых, повышение качества городской среды и вовлечение россиян в развитие своих населенных пунктов и расселение более 10 млн м<sup>2</sup> аварийного жилья.

### СТОП ИГРА!

32 столичных застройщика лишились права привлекать денежные средства граждан в новостройки, реализуемые на условиях долевого строительства. Об этом **ДН** сообщили в Москомстройинвесте. Как уточнил глава ведомства Константин Тимофеев, «проштрафившиеся» не открыли, как того требует законодательство, к 1 сентября 2018 года специальные расчетные счета в банках в отношении каждого разрешения на строительство, в связи с чем комитет направил в городское управление Росреестра уведомления, запрещающие этим строителям регистрировать договоры долевого участия (ДДУ). В частности, речь идет, к примеру, о компаниях «Виртус Р», «Эдельвейс» и «БЭСТ Консалтинг» (полный список представлен



на сайте Москомстройинвеста). Впрочем, в Москомстройинвесте ситуацию в целом не драматизируют. По словам Константина Тимофеева, возобновить регистрацию ДДУ застройщики могут в любой момент. Для этого нужно открыть спецсчет и внести сведения о нем в проектную декларацию по объекту, а также в «Личный кабинет застройщика» в Единой информационной системе жилищного строительства.

# 730

млн руб.

было выделено дополнительно в рамках господдержки ипотечных заемщиков

# 5,5–6

% –

такова будет средневзвешенная ставка по проектному финансированию для застройщиков

# 5

%

прибавила за год средняя стоимость «квадрата» в столичных новостройках массового сегмента

# 10

разрешений

на строительство жилых домов по программе реновации выдали в Москве в сентябре

# 1,6

млн м<sup>2</sup>

жилья вывели застройщики на первичный рынок Москвы за девять месяцев 2018 года

# 837

млн руб.

стоит самая дорогая на сегодняшний день столичная квартира (семь комнат на Якиманке)

### ЗВЕЗДНОЕ «ДОСТОЯНИЕ»

В столичном жилом квартале (ЖК) бизнес-класса «Достояние», который компания «Галс-Девелопмент» возводит на ул. Ярцевская, 31 / 34–1, началось благоустройство придомовой территории площадью 9 тыс. м<sup>2</sup>. На объекте сейчас ведутся работы по устройству пешеходных дорожек, тротуаров, а также идет посадка деревьев, кустарников, газонов и цветников, монтаж малых архитектурных форм — детских площадок, скамеек и декоративных клумб. Украшением закрытого пешеходного двора ЖК станет 62-метровый звездный «зеленый лабиринт». «Строительство квартала, состоящего из трех корпусов «Наука», «Культура» и «Искусство» общей площадью 66 тыс. м<sup>2</sup>, выходит на финишную прямую, — рассказал ДН старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров. — «Достояние» является образцом классической жилой



архитектуры — данные традиции мы постарались сохранить не только в отделке фасадов и входных групп зданий, но и в организации внутреннего пространства». Так, между башнями «Культура» и «Искусство» появится сад в городском стиле, огороженный монументальной колоннадой. В центральной части расположится «зеленый лабиринт» — классический элемент садово-паркового искусства, распространенный

в XVIII — XIX веках при строительстве замков и фамильных домов. Ландшафтная композиция из декоративного кустарника длиной 62 погонных метра будет иметь форму пятиконечной звезды — символа жилого квартала «Достояние». В общей сложности проект озеленения включает в себя 3 тыс. м<sup>2</sup> газонного покрытия и более 400 садовых растений, включая крупномерные деревья.

### ЖЕЛЕЗНЫЕ АРГУМЕНТЫ

Расширение ассортимента металлоконструкций дает новые возможности для их использования в строительстве. Какие именно? Подробности ДН узнал во время сентябрьского отраслевого семинара «Стальное строительство», посвященного актуальным аспектам данной технологии.

В частности, как отмечают специалисты Ассоциации развития стального строительства, главное «железное» преимущество — это скорость возведения объекта. Так, например, строительство многоуровневого паркинга с момента выхода на площадку до сдачи объекта в эксплуатацию занимает шесть месяцев, при этом такой паркинг значительно эффективнее железобетонной автостоянки — вмещает на 15-20% больше машино-мест.

Сталь актуальна и для возведения многоэтажных жилых домов. Благодаря тому что несущий металлокаркас полностью выведен из площади квартир, планировки апартаментов могут быть абсолютно любыми, что значительно повышает класс такого жилья.

При строительстве высотных зданий девелоперы обращаются к металлокаркасу, так как его использование уменьшает нагрузку на фундамент. Сталь позволяет воплотить любые архитектурные решения



и выгодно организовать внутреннее пространство здания, не загромождая полезную площадь и световой фронт бетонными колоннами. Кроме того, технология востребована в районах с сильной сейсмической активностью.

Это обусловлено тем, что в здании на металлокаркасе доля веса конструкций от суммарной нагрузки не превышает 65%, в то время как в зданиях из монолитного железобетона эта доля составляет около 85%.

### ВИДНАЯ СДАЧА

Девелоперская группа «Сити-XXI век» полностью завершила в этом году строительство и сдала в эксплуатацию миниполис Радужный в городе Видное, состоящий из двух жилых кварталов (ЖК) — «Радужный» и «Краски жизни». Общий объем инвестиций в проект составил 11 млрд руб.

Стоит отметить, что это третий по счету масштабный проект «Сити-XXI век», оригинальный по своему архитектурно-рельефному решению, с интереснейшей социально-культурной составляющей. Шесть раз проект был признан профессиональным сообществом лучшим в своем роде.

Строительство миниполиса в подмосковном Видном началось в 2004 году. Всего на территории 13 га построено 17 жилых домов переменной этажности. Совокупная площадь возведенной недвижимости, включая объекты инфраструктуры, 247,7 тыс. м<sup>2</sup> (площадь квартир — 180 тыс. м<sup>2</sup>). В ЖК «Радужный» — восемь 18-этажных корпусов на 1540 квартир, его строительство закончено еще в 2012 году. А вот ЖК «Краски жизни» на 1500 квартир строился в 2014-2017 годах, введен в эксплуатацию в 2018 году, и сейчас в продаже осталось только 11% квартир: от студий стоимостью от 3,5 млн руб. до трехкомнатных квартир стоимостью от 7,1 млн руб.



### СЕМЕЙНАЯ ИДИЛЛИЯ

Группа компаний «Кортрос» выводит на рынок новый проект — ILOVE, расположенный в районе Останкино. Целевая аудитория комплекса — семьи. Застройщик предлагает не просто жилье, а полноценную среду, учитывающую интересы аудитории. Девелопер намерен создать культуру «своего» двора и добрососедства,



### ЧАСТИЦА «МАРСЕЛЯ»

Компания Optiland продолжает реализацию нового для себя продукта — участков без подряда в коттеджном поселке «Марсель», расположенном в 30 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Ключевая особенность предложения — самая низкая цена на территории Новой Москвы. Всего в продажу в конце лета поступило 48 участков от 5 до 11 соток, одна часть которых находится вдоль берега Никольского озера, вторая — возле леса с особо охраняемой природной территорией. Более половины участков на сегодняшний день выкуплены. И это не удивительно, ведь при стартовой цене от 2,1 млн руб. вы получаете уже подключенные коммуникации — водопровод, канализация, электропитание, магистральный газ, асфальтированная дорога, уличное освещение и ливневая канализация,

для детей оборудуют парк игрового обучения, для взрослых организуют вечеринки и т. д.

«Сегодня покупатель при одинаковой цене смотрит на опции, предлагаемые застройщиком — озеленение, социальная инфраструктура, функционал, связанный со здоровым образом жизни и т. д. Мы стали внедрять бренды, ориентированные на ту или иную категорию покупателя. ILOVE — это проект для семейных людей», — отметил президент ГК «Кортрос» Вениамин Голубицкий.

ЖК ILOVE с домами от 11 до 35 этажей разместится на участке площадью 7 га. Объект построят к 2025 году, при этом первый корпус высотой 35 этажей, вмещающий 769 квартир, будет сдан уже в 2022 году. Разнообразие планировочных решений позволит каждому найти подходящее жилье: будут как студии, так и редкие форматы квартир — всего 769 различных вариантов. Школа на 560 мест и детсад на 250 мест, которые возведут на территории ЖК, позволят детям учиться в непосредственной близости от дома.

а также полный доступ ко всей инфраструктуре поселка. А «Марсель» сегодня — это территория со сформированным комфортным городским пространством, развитой спортивной и социальной инфраструктурой для детей и взрослых. Недвижимость в поселке «Марсель» подойдет для ценителей европейского образа жизни — работа в городе, дом в пригороде — ведь здесь предусмотрено все для комфортного круглогодичного проживания.



## ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЕ ПРИБАВЛЕНИЕ

По данным российского представительства крупнейшей мировой сети, созданной аукционным домом Sotheby's – Moscow Sotheby's International Realty, спрос на дорогую недвижимость в Москве за первое полугодие текущего года существенно вырос. Как рассказала в рамках сентябрьского пресс-завтрака «Начало делового сезона: новые тренды мирового рынка элитной недвижимости» управляющий директор Moscow Sotheby's International Realty Ирина Мошева, в январе-июне 2018 года спрос, к примеру, на элитный сегмент в столице вырос на 28% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. При этом премиальная недвижимость продемонстрировала еще более существенный рост: он оказался выше на 40% прошлогодних показателей. Говоря о тенденциях на рынке столичной недвижимости, эксперт также обратила внимание, что если цена предложения премиальной недвижимости практически



не изменилась – держится на уровне 550–560 тыс. руб. за м<sup>2</sup>, то в элитном сегменте цена предложения выросла почти на 10%: с 810 до 900 тыс. руб. за «квадрат».

«Рост цен связан с несколькими факторами: во-первых, с волатильностью рубля, во-вторых, с ростом строительной готовности объектов, в-третьих, с отсутствием выхода новых проектов,

способных повлиять на снижение общерыночной стоимости, – пояснила Ирина Мошева. – Однако картина может существенно измениться в третьем квартале 2018 года в связи с изменениями законодательства о долевом строительстве (214-ФЗ) и анонсом выхода большого количества новых объектов на рынок». При этом цена спроса – стоимость, по которой совершаются высокобюджетные сделки, – показывает разнонаправленную динамику. Сделки, совершенные в первом полугодии 2017 и 2018 годов, по средней стоимости квадратного метра выше в сегменте премиальной недвижимости (470 тыс. руб. / 520 тыс. руб.), но ниже в элитном сегменте (850 тыс. руб. / 720 тыс. руб.). По словам эксперта Moscow Sotheby's International Realty, анализ баланса цен спроса и предложения позволил зафиксировать интересные тенденции: в премиум-сегменте покупатели ожидают цену на 7% ниже заявленной, тогда как в «элитке» ожидаемый дисконт доходит до 20%.

## КОТТЕДЖИ ОСВАИВАЮТ МОНОЛИТ

Группа компаний Sawatzky запустила в продажу финальную очередь домов в подмосковном коттеджном поселке «Новые Вешки» по новой технологии строительства. Коррективы в планы девелопера внес рынок покупателя. Последние 100 домов было решено строить с монолитным каркасом. Изначально проект поселка «Новые Вешки» основывался на концепции канадского домостроения и зонирования пространства. «При этом мы не просто взяли за основу технологию строительства, – рассказывает директор по продажам Юлия Шубина. – Дома возводились в жестких рамках контроля качества и руками канадских специалистов, что привлекало покупателей и позволило реализовать все этапы строительства и продаж в задуманные сроки. Тем не менее, более 10 лет наблюдая за динамикой спроса и предложения, мы сделали



вывод, что покупатель в большей степени ориентирован на кирпичные и монолитно-кирпичные дома. На сегодняшний день это 70% всех сделок в элитном сегменте. С 2010 года доля данных технологий в общем объеме спроса составляла от 67%

(во II кв. 2018 г.) до 78% (в III кв. 2015 г.) спроса». Статистика сыграла в пользу покупателя. Компания приняла решение о смене курса в пользу монолитного каркаса, оставив без изменений архитектурный стиль поселка.



## НОВАЯ ДОМИНАНТА ХАМОВНИКОВ

**Дом девять на улице Усачева в Хамовниках — новый адрес на карте премиальных новостроек Москвы. Здесь возводится клубный дом Magnum. К работе над ним девелопер проекта — компания MAGNUM DEVELOPMENT привлекла молодое архитектурное бюро VOSTOK и команду специалистов многопрофильной инвестиционной, консалтинговой и брокерской компании «S.A. Ricci жилая недвижимость».**

Клубный дом Magnum — это шестиэтажный жилой комплекс апартаментов премиального класса с двухэтажным подземным паркингом. Брутальные фасады дома с закругленными углами выполнены из натуральных экологичных материалов — темного кирпича, стекла и металла. В продаже — 40 апартаментов площадью от 54 до 198 м<sup>2</sup>, 4 пентхауса с зимними садами и открытыми террасами и 49 машино-мест в подземном паркинге.

Архитектура дома вдохновлена дизайном старинных английских автомобилей, что делает его штучным товаром, таким же, каким в эпоху индустриального бума был автомобиль. «На автомобилях в те времена смотрели с оглядкой, опаской и восхищением. Так же как сейчас мы смотрим на авторскую архитектуру, которая может вызывать разные эмоции, но точно никого не оставляет равнодушным», — объясняет архитектор проекта, один из основателей бюро VOSTOK Олег Кочанов. Команда архитектурного бюро сделала ставку на эстетику и предложила весьма эффектный ход в оформлении фасадов дома, закруглив углы и окрасив здание в графитовый цвет. Благодаря темному брутальному фасаду и необычной закругленной форме клубный дом Magnum обещает стать новой архитектурной доминантой района Хамовники.

«В этом проекте собраны все мировые тренды, — говорит руководитель

продаж проекта Magnum от компании «S.A. Ricci жилая недвижимость» Юлия Косарева, — включая авторскую архитектуру, функциональные планировки жилых пространств, набор сервисов — все то, без чего сегодня практически невозможно представить себе качественный премиальный объект недвижимости. И к тому же сам формат клубного дома, созданный в единственном экземпляре, задает высокие стандарты качества». Эксперты консалтинговой компании «S.A. Ricci жилая недвижимость» еще на этапе формирования концепции проекта оценили потенциал развития рынка премиальной жилой недвижимости Москвы. И подсчитали, что каждая пятая сделка с премиальным и элитным жильем в столице заключается в районе Хамовники. Так, по итогам 2016 года доля сделок в сегменте высокобюджетных новостроек в Хамовниках составила около 20% общего объема спроса (по объему совокупной проданной площади).



**ДОСЬЕ ДН**  
**Команда проекта:**

Инвестор и девелопер проекта — компания **MAGNUM DEVELOPMENT** реализует объекты коммерческой и жилой недвижимости в Москве, Московской области, Республике Татарстан (Казань, Набережные Челны, Нижнекамск), Саратове. Проекты включают в себя полный цикл девелопмента — от приобретения площадок под строительство, получения исходно-разрешительной документации, проектирования, строительства объектов недвижимости и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, благоустройства территории до ввода домов в эксплуатацию.

«**S.A. Ricci** жилая недвижимость» — многопрофильная инвестиционная, консалтинговая и брокерская компания, специализирующаяся на реализации жилья и апартаментов Москвы и Московского региона, входящая в состав компании S. A. Ricci — лидера на рынке консалтинга и брокериджа недвижимости. Благодаря многолетнему опыту и безупречной репутации компания занимает ведущие позиции по объемам продаж в столице, оказывая полный цикл консалтинговых и риелторских услуг при реализации комплексов как с апартаментами, так и с традиционными квартирами. В настоящее время в портфеле компании собрано свыше 100 ярких жилых комплексов, часть проектов реализуется на эксклюзивной и козксklusивной основах.

**Архитектурное бюро VOSTOK** — команда специалистов, объединенных целью качественно решать задачи, четко понимая интересы заказчика. Бюро занимается архитектурой и управлением проектами, подготовкой проектной документации и BIM моделированием в Autodesk Revit, что соответствует современным мировым требованиям к проектированию и строительству.

В 2017 году значительная доля спроса также приходилась на этот район — здесь совершалась каждая четвертая сделка (или около 22% общего спроса). Таким образом, прогнозируют в «S. A. Ricci жилая недвижимость», можно быть уверенным, что такая тенденция сохранится и в будущем. Кроме того, по оценкам аналитиков, сам формат клубных домов демонстрирует не только устойчивое развитие, но и явную положительную динамику. Доля клубных домов на столичном рынке премиальных новостроек растет. В 2018 году на первичный рынок ЦАО выйдет в три раза больше домов клубного формата по сравнению с прошлым годом, — подсчитали эксперты «S.A. Ricci жилая недвижимость». «Формат клубных домов на российском рынке недвижимости не новый и потому понятный, — комментирует Юлия Косарева. — Клубные дома всегда в тренде. При этом их доля на премиальном рынке составляет

не более 7% общего числа предложения. Клубные дома традиционно характеризуются престижным местоположением с развитой инфраструктурой района, качественной архитектурой, приватной атмосферой благодаря небольшой плотности застройки — в таких проектах обычно заявляется не более 60 квартир/апартаментов». Премиальное расположение в районе Хамовники, получившем уже статус новой «Золотой мили», — еще одна отличительная черта дома Magnum. Последние пять лет Хамовники прочно удерживаются на второй строчке в рейтинге самых дорогих районов города после Остоженки. Над новыми жилыми объектами здесь сегодня работает целая команда звездных архитекторов: Юрий Григорян, Александр Бродский, Алексей Куренной, Владимир Плоткин, Александр Скокан, Сергей Чобан. И если маститые архитекторы проектируют целые кварталы, то молодые архитектурные

бюро берутся за проекты точечной застройки и реновацию отдельно взятых объектов. «С позиции норм к клубным домам есть определенные стандартные требования, но решения и технологии таких объектов от проекта к проекту по-своему уникальны и индивидуальны, — рассказывает Олег Кочанов. — Как правило, это проект точечной застройки в уже сложившейся среде, который должен быть максимально эффективным для девелопера и максимально функциональным и эстетичным для потребителя. Для архитектора же проектирование в исторической застройке — это возможность реализовать какие-то действительно уникальные идеи и предложить инновационные решения». Объем инвестиций в строительство клубного дома Magnum в Хамовниках составит около 1 млрд руб. Завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию намечены на I квартал 2020 года.

# ВЕКТОР ЗАДАН



## ДОСЬЕ ДН

Площадкой для проведения форума Urban Space 2018 «Коммерческая недвижимость: векторы развития», организованного федеральным порталом Арендатор.ру, стал «AZIMUT Отель Смоленская». Мероприятие прошло при поддержке Центрального детского магазина на Лубянке («Галс-Девелопмент»), «К2-Бизнес-парк», ГК STONE HEDGE, OF.RU.

## Эксперты Urban Space 2018 определили направления развития рынка коммерческой недвижимости в России.

В сентябре в Москве прошел форум Urban Space 2018 «Коммерческая недвижимость: векторы развития», в котором приняли участие более 150 собственников коммерческих объектов, руководители девелоперских, финансовых и консалтинговых компаний. Эксперты обсудили текущее состояние и перспективы развития всех сегментов коммерческой недвижимости. Чтобы понять — куда будет двигаться российский рынок дальше — ДН собрал на мероприятии подборку мнений профильных специалистов.

### «РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ УЙДЕТ ОТ ДОЛЛАРОВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ»

Тренд на переход к рублевому финансированию есть и будет сохраняться в будущем. Об этом заявил управляющий директор отдела финансирования недвижимости и строительных

проектов банка ВТБ Николай Ануашвили.

По его словам, недвижимость — это очень капиталоемкий сектор, поэтому перспективы по росту его финансирования в рублях огромны и могут вырасти многократно. Поэтому часть рынка и часть портфелей банков будет переходить из долларов в рубли, еще часть — из долларов в евро.

«Можно будет наблюдать все больше кредитов, имеющих два транша — рублевый и евровый, которые дают достаточно неплохую среднюю ставку, более низкую, чем при стопроцентном долларовом финансировании», — заключил Николай Ануашвили.

Более того, эксперт прогнозирует практически полный уход доллара с российского рынка в течение ближайших нескольких лет. По его мнению, несмотря на то, что некоторые арендаторы заключили договоры

аренды, привязанные к доллару, они, а также сами собственники объектов недвижимости начинают понимать, что надо уходить от доллара в целях снижения валютных рисков.

### «ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВВОД НИЗКИЙ, ВАКАНСИЯ СОКРАЩАЕТСЯ»

Торговая недвижимость Москвы демонстрирует низкий уровень ввода, рассказала директор исследований рынка CBRE Анна Шепелева. По ее словам, столичный рынок занимает примерно одну треть общего объема ввода торговой недвижимости в России. «Мы видим, что в 2012 году было введено 190 тыс. м<sup>2</sup> недвижимости, в этом году мы ожидаем примерно 300 тыс. м<sup>2</sup>, но это все еще не много», — уточняет эксперт, добавляя, что вместе с тем сегмент демонстрирует снижение доли вакантных площадей. Несмотря на все негативные события, ритейлеры продолжают быть достаточно активными.

Центральный детский магазин на Лубянке осваивает более взрослую аудиторию. Однако семейные посетители по-прежнему остаются наиболее лояльными. Об этом рассказала управляющий торгового центра Мария Шулутко.

По ее словам, детская и семейная аудитории уже давно перестали быть единственными для ЦДМ на Лубянке.

«Вместе с тем статистика наших исследований говорит о том, что детская и семейная аудитория — наиболее платежеспособная и в то же время наиболее лояльная. Ведь поход с детьми — это исключительно целевая операция. Поэтому мы поставили себе задачу именно качественно эту аудиторию развивать», — рассказала Мария Шулутко.

#### **«ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: В ДВУХ СТОЛИЦАХ РАЗНЫЕ ЕДИНИЦЫ»**

По словам директора отдела исследований рынка CBRE Анны Шепелевой, примерно на 50% возросли тарифы в московских отелях по итогам I полугодия 2018 года. Лидерство роста по данному показателю оказалось за верхним ценовым сегментом отелей и гостиниц. «Есть версия, что причиной этого стало размещение футбольных команд в период проведения чемпионата мира по футболу, а также организационного комитета и всех, кто с ними связан», — рассказала эксперт.

Однако чемпионат мира по футболу не дал отелям Санкт-Петербурга ожидаемой загрузки. Наплыв болельщиков во время мундиала отпугнул часть постоянного спроса, характерного для города в остальное время. В итоге рынок продемонстрировал более скромные результаты по сравнению с Москвой. «Загрузка отелей составила примерно 55%, средний тариф вырос приблизительно на 16%», — уточняет Анна Шепелева.

Говоря о ситуации в регионах, генеральный директор IVASHKEVICH Hospitality Станислав Ивашкевич

отметил, что города с населением от 400 тыс. совершенно спокойно «переваривают» две-три качественные гостиницы. По его словам, представление о том, что в малые города нужно заходить с бюджетным форматом, в действительности является неверным.

#### **«ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВВОДИТСЯ МАЛО»**

По словам управляющего партнера компании-брокера OF.RU Даниила Орлова, офисный рынок перестает быть рынком арендатора. Собственники уже чувствуют, что спрос на их объекты возрастает, и на сильные уступки идут реже. «И данная тенденция продолжится в ближайшие год-полтора, пока не произойдет нового ввода площадей», — прогнозирует эксперт.

Кроме того, к настоящему моменту наблюдается рост исключительно в сегменте IT-сектора. По словам Даниила Орлова, остальные компании обеспечивают арендодателям либо изменение локации, либо изменение метража, причем как в большую, так и в меньшую сторону. Эксперты коснулись и темы ввода новых станций московского метрополитена. В связи с грядущим открытием станций метро «Ольховая» в конце 2018 года и «Мамыри» в 2020 году уже сейчас наблюдается увеличение спроса и активная заинтересованность со стороны арендаторов к бизнес-парку K2. Об этом рассказала исполнительный директор «K2 Бизнес-парк» Наталья Никитина. «Развитие транспортной инфраструктуры продолжает оставаться одним из мощных драйверов развития офисной недвижимости», — заключает эксперт.

Игроки рынка также отметили возросшую долю сделок по готовому арендному бизнесу. По словам руководителя отдела коммерческой недвижимости ГК STONE HEDGE Елены Полухиной, если сравнивать с предыдущим годом, в 2018 году в компании произошел практически трехкратный прирост по количеству сделок по готовому арендному бизнесу.

«Мы связываем это с понижением ставок по депозитам в банках. Если говорить о клиентах, то в основном в приобретении готового арендного бизнеса заинтересованы частные инвесторы или клиенты банков, у которых срок депозитов подходит к концу, и они заинтересованы в том, чтобы найти более высокодоходный способ инвестирования», — рассказала эксперт.

#### **«СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: В МОСКВЕ БОЛЬШЕ, ЧЕМ В СТРАНЕ»**

На московский регион приходится 13,6 млн м<sup>2</sup> складских площадей, рассказала старший аналитик компании Knight Frank Елена Бондаренко. На текущий момент совокупный объем качественной классифицированной складской недвижимости России составляет около 24 млн м<sup>2</sup>. «При этом 13,6 млн м<sup>2</sup> приходится на московский регион, 3,2 млн — на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и 7,2 млн м<sup>2</sup> — на остальные регионы страны», — уточнила эксперт.

Уровень вакансии достигает 5,9% складских площадей от общего объема столичного региона. По словам Елены Бондаренко, в абсолютном выражении эта цифра составляет около 810 тыс. м<sup>2</sup>.

По ее словам, спрос на склады в московском регионе находится на рекордно высоком уровне — по итогам восьми месяцев 2018 года арендовано и куплено около 1 млн м<sup>2</sup> площадей. Ожидается, что до конца года совокупный объем спроса достигнет 1,5 млн м<sup>2</sup>. В Санкт-Петербурге этот показатель к концу года достигнет примерно 400 тыс. м<sup>2</sup>.

На фоне высокого спроса с начала текущего года в Москве ввели примерно 260 тыс. м<sup>2</sup> качественных складских площадей классов А и В, до конца года должно быть введено ориентировочно 800–850 тыс. м<sup>2</sup>. Принимая во внимание темпы строительства, скорее всего часть проектов, заявленных к вводу до конца 2018 года, перенесется на начало года следующего.

# БЕСТСЕЛЛЕРЫ НОВОСТРОЕК

В конце сентября Московский бизнес-клуб провел круглый стол «Выставка достижений рынка недвижимости», в котором приняли участие более 100 топ-менеджеров крупнейших строительных компаний, банков и представителей отраслевых СМИ. Место для проведения мероприятия было выбрано соответствующее — ВДНХ, обновленный павильон «Книги». Встреча участников рынка прошла в атмосфере дружеского общения в окружении лучших произведений мировой литературы. Торжественная часть мероприятия ознаменовалась вручением кубков и поздравлением новых членов Московского бизнес-клуба — компании «Лидер Инвест», Группы «Эталон» и ПАО «Сбербанк России».



Открывая круглый стол, один из «новичков» — вице-президент, руководитель комплекса продаж и маркетинга компании «Лидер Инвест» Алексей Болдин рассказал, что девелоперу необходимо постоянно «мониторить» своего покупателя, знать, где он бывает, что его интересует, какую рекламу он видит. В ходе своего выступления спикер представил новый зонтичный бренд для клубных домов компании — «Счастье» от «Лидер Инвест». «Это не просто очередное броское название и маркетинговый инструмент, а реальный набор преимуществ, ДНК всех наших проектов», — подчеркнул Алексей Болдин.

В свою очередь коммерческий директор Московского территориального управления Группы «Эталон» Василий Фетисов считает, что будущее — за open-list. Для Группы «Эталон» максимальный эффект принесла диверсификация каналов продаж: квартиры продаются как собственным отделом продаж,

так и агентствами-партнерами. Сегодня стройхолдинг сотрудничает в Московском регионе с более чем 200 агентствами, которые генерируют до 30% клиентского трафика и 20% продаж.

Продолжая территориальную тему, генеральный директор и партнер «БЕСТ-Новострой» Виктория Григорьева отметила, что рынок новостроек жив, карта Московского региона постоянно пополняется новыми проектами. Так, с начала года, по данным bnMAP.rg, на реализацию в столице и области вышло больше 100 новых жилых комплексов.

При этом, по словам генерального директора «Главстрой-Недвижимость» Алексея Гусева, конкуренция в Москве, например, относительно невысокая. Однако 80% спроса приходится на 10 проектов — лидеров в своем классе. И ключевыми must be таких проектов, по мнению эксперта, является качество девелоперского продукта, надежность застройщика и высокие темпы строительства.

Помимо этого к своим преимуществам «Галс-Девелопмент» относит еще и «архитектурный почерк компании». «Мы позиционируем проекты бизнес-класса в концепции «Дома настоящей Москвы», все они выдержаны в едином архитектурном стиле, восходящем к знаменитым московским постройкам в духе неоклассицизма», — поясняет директор по маркетингу «Галс-Девелопмент» Елена Петропавловская. К примеру, на западе Москвы компания возводит жилой комплекс (ЖК) «Достояние». «К реализации этого проекта мы подошли комплексно, тщательно продумав каждую деталь», — добавляет Елена Петропавловская. В чем смогли во время презентации ЖК убедиться все участники круглого стола, по достоинству оценившие архитектурную концепцию комплекса, уникальные технологии строительства, успешные практики маркетинга и продаж, которые компания использовала в реализации объекта.



Вместе с тем руководитель аналитического центра IRN.RU Олег Репченко уверен, что в дальнейшем конкуренция между застройщиками будет только усиливаться. На этот счет эксперт даже пошутил, «что первый застройщик, который догадается купить Московский бизнес-клуб, получит уникальное преимущество, потому что этот клуб один и второго такого нет».

Вторую сессию круглого стола директор департамента жилой недвижимости Colliers International Екатерина Фонарева начала с рассказа о текущем состоянии рынка новостроек: «Новые реалии рынка диктуют застройщикам необходимость адаптироваться под динамично меняющиеся запросы покупателей и предлагать принципиально новые продуктовые решения». По ее словам, сейчас еще и стремительно растет процент застройщиков, привлекающих стороннего консультанта с международным опытом — как на этапе создания проекта, так и в период его реализации.

От лица банковского сектора выступила руководитель бизнеса группы ипотечного кредитования и расчетов по сделкам с недвижимостью дирекции кредитно-депозитного бизнеса банка «Санкт-Петербург» Екатерина Синельникова, сообщившая собравшимся, что ее банк одним из первых запустил программу по эскроу-счетам. «Пилотный проект был запущен в апреле 2017 года, — уточнила она. — На сегодняшний день счета эскроу активно используются как форма расчетов по сделкам купли-продажи недвижимости, сделкам уступки прав требования. С 1 августа текущего года банк «Санкт-Петербург» запустил эскроу-счета и на первичном рынке». Партнер компании «Кама-GROUP» Мария Богданова представила регионального игрока и поделилась «лайфхаками», как в нынешних условиях минимизировать издержки девелопера. «Не секрет, что сегодня, в век доступных цифровых и интернет-технологий многое можно делать удаленно, — рассказала

она. — За счет использования BIM-технологий и благодаря Vitrix24 клиенты компании «Кама-GROUP» имеют доступ к графику выполнения работ 24 часа в сутки. При этом региональные компании сегодня предлагают свои услуги по цене на 20% и более дешевле московских». В завершение круглого стола руководитель перспективного лесного развития «Мослесгрупп» Денис Кологривов рассказал про наиболее перспективные направления на рынке загородной недвижимости — лесные участки на «большой» воде. Спикер отметил, что подобные участки сегодня доступны в аренду, а реализация проектов на них для застройщика экономически выгоднее. В качестве примера — наиболее перспективных инвестиционных проектов — он назвал поселок «Лесной берег» в 20 км от МКАД по Дмитровскому направлению и загородный комплекс «Золотой берег», расположенный в районе деревни Новоалександрово.

# НА WOW AWARDS НАЗВАЛИ ЛУЧШИХ ИЗ ТЕХ, КТО «ДВИГАЕТ» НЕДВИЖИМОСТЬ

Ассоциация профессионалов рынка недвижимости REPA семь лет назад возложила на себя труд докопаться до истины — кто же делает самую классную рекламу на рынке недвижимости. С тех пор ежегодно REPA награждает лучших из лучших. Победителей премии WOW Awards определяет компетентное жюри, в которое входят около 100 признанных специалистов рекламы и маркетинговых коммуникаций. Очередная, седьмая церемония награждения WOW Awards 2018 прошла в сентябре в Москве.

В этом году из 422 заявок со всей России эксперты по итогам двух этапов голосования выбрали 20 выдающихся проектов и две лучшие команды. Примечательно, что за последнее время региональные проекты стали настолько качественными, что не только выходят в финал, но зачастую и побеждают.

Очевиден и тот факт, что реклама недвижимости все больше сдвигается в сторону креатива. Кто-то «берет» юмором, кто-то нестандартным подходом, а кто-то новыми технологиями и применением знаний в нейромаркетинге. По финалистам и победителям премии вполне можно судить и о текущих трендах в рекламе недвижимости, и о сильнейших игроках рынка: как о девелоперах, так и о рекламных агентствах. Посмотреть все проекты, заявленные на премию, можно на сайте [wowawards.ru](http://wowawards.ru).



## ДОСЬЕ ДН

Премия WOW Awards была учреждена REPA в 2012 году. В этом году ее официальными партнерами стали ART3D и Callexchange. Партнерами номинаций выступили: MEDIA 108, Whitemark (Brand communication agency), SmartHeart Charismatic Brands, Сити-XXI век, SA MEDIA GROUP, Корпорация Barkli, AFI Development, PA «Лайса», MAER GROUP, Arrow Media.

## Победители WOW Awards 2018

Номинация	Проект	Победитель
Сувенирная продукция	Коллекционная презентационная продукция Barkli Gallery	Корпорация Barkli
Нестандартное продвижение	Онлайн-премия «Headliner года»	ГК «Кортрос» / ПА «Восход»
Event	Церемония вручения премии «Headliner года»	ГК «Кортрос» / Star Project
Выставочный стенд	Выставочный стенд Группы «Эталон»	Группа «Эталон» / MOSLAB
Офис продаж	ЖК «Prime park»	Optima Development / A-HOLZ
Буклет	ART VIEW HOUSE	ОКНТА GROUP (Санкт-Петербург) / WHITEMARK
Рекламный модуль в печатном СМИ	«Западный Порт»	«Шатер Девелопмент» / SmartHeart
Наружная реклама	«Продаем квартиры — а не пустые обещания»	«Сити-XXI век» / POSSIBLE
Слоган	Серия слоганов для INGRAD	ГК INGRAD/SmartHeart
Радиореклама	Квартиры от «Глобус Групп»	«Глобус групп» (Липецк) / АУДИО-РЕКЛАМА. RU
Презентационный ролик	SREDA для чемпионов	Группа ПСН / MORE
Имиджевый ролик	Все грани искусства в спецпроекте Barkli Gallery	Корпорация Barkli
Рекламный ролик	Рекламная кампания «Эксперты»	LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT (Санкт-Петербург) / POSSIBLE
Проект в соцсетях	«Директорский показ»	«ИСКО-Ч» (Чебоксары)
Корпоративный сайт	Корпоративный сайт PNK Group	PNK Group / LIQIUM
Промо-сайт	Премиум-квартал JAZZ	SMINEX / WHITEMARK
Рекламный интернет-баннер	«Устраивайтесь поудобнее»	Галс-Девелопмент
Рекламная кампания года	«Эксперты»	LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT (Санкт-Петербург) / POSSIBLE
Брендинг объекта	Co_loft	COLDY / SmartHeart
Бренд девелопера		INGRAD
Команда года: Девелопер		ONLY
Команда года: Агентство		SmartHeart

Специальными дипломами премии были также награждены компании: «PKC Девелопмент», SA MEDIA GROUP и AFI Development

# ВАША ШТАБ-КВАРТИРА В «К2 БИЗНЕС-ПАРКЕ» КЛАССА А



Неограниченная свобода

Идеальное пространство

Утро без пробок

Комфорт и безопасность

Новые возможности

Европейский уровень

Новая Москва, 2 км от МКАД

+7 (495) 023-43-32

[www.k2bp.ru](http://www.k2bp.ru)

**K2**  
BUSINESS PARK



**M P I R E S**

Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва

**26-27**

**ОКТАБРЯ**

**2018**

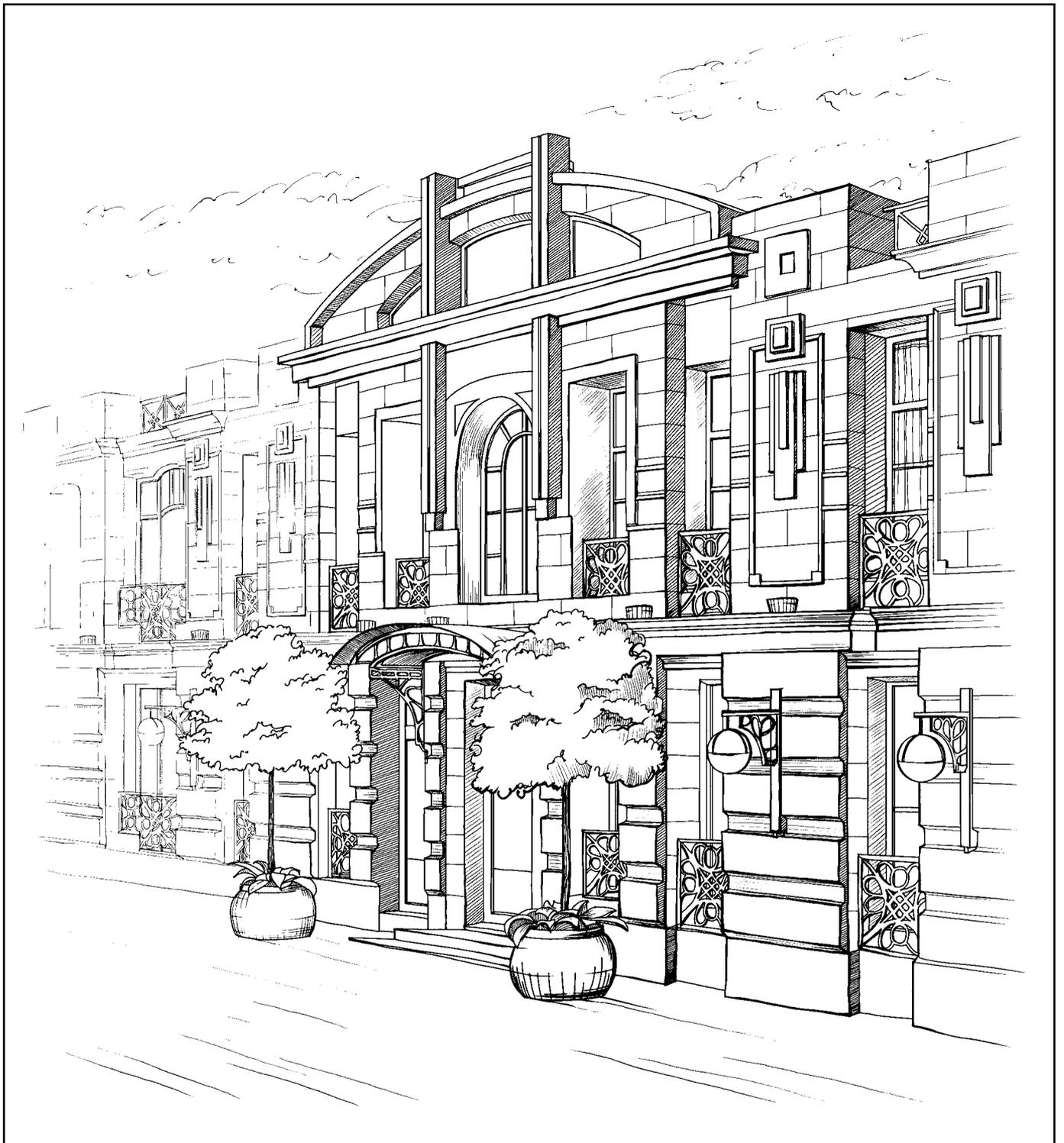
Крупнейшая  
Выставка  
**ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**  
в Экспоцентре

**БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ**

Более 4000 потенциальных покупателей/инвесторов

Тел.: +7 (495) 725-77-01 | [www.mpires.ru](http://www.mpires.ru) | [info@vpiexpo.ru](mailto:info@vpiexpo.ru)

**ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН**



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# *Бабюр Дикер:* «МЫ ХОТИМ СТРОИТЬ НЕ ПРОСТО КРАСИВЫЕ ДОМА, НАМ ВАЖНО, ЧТОБЫ ЛЮДЯМ ТАМ БЫЛО УДОБНО»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ WAINBRIDGE БАБЮР ДИКЕР ПРИЕХАЛ В РОССИЮ В 1997 ГОДУ ИЗ ТУРЦИИ, ГДЕ ПОЛУЧИЛ ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ ИНЖЕНЕР-СТРОИТЕЛЬ. НЕСКОЛЬКО ЛЕТ РАБОТАЛ В ДОЛЖНОСТИ ДИРЕКТОРА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ В SMI DEVELOPMENT, ГДЕ ПОЗНАКОМИЛСЯ С МАЙКЛОМ БЕЛТОНОМ, НЫНЕШНИМ ПРЕЗИДЕНТОМ WAINBRIDGE. ВМЕСТЕ ОНИ РАБОТАЮТ УЖЕ ОКОЛО 13 ЛЕТ. ЗА ЭТО ВРЕМЯ, ПО СЛОВАМ БАБЮРА, У НИХ С МАЙКЛОМ СЛОЖИЛОСЬ ОБЩЕЕ ПОНИМАНИЕ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ РАБОТЫ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ, ОНИ СТРЕМЯТСЯ СТРОИТЬ ТАКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, КОТОРАЯ БУДЕТ АКТУАЛЬНА ЧЕРЕЗ МНОГО ЛЕТ. В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ WAINBRIDGE ВЫВОДИТ НА РЫНОК СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ПРОЕКТОВ — ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «АКВАТОРИЯ» И АПАРТ-КОМПЛЕКС SOHO+NOHO, А СКОРО ОБЕЩАЕТ АНОНСИРОВАТЬ ЕЩЕ ОДИН НОВЫЙ ПРЕМИАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ.

**В** частности, в сентябре стартовали продажи в комплексе апартаментов бизнес-класса SOHO+NOHO на Белорусской. Две 20-этажные башни в стиле нью-йоркских небоскребов с премиальной инфраструктурой станут лакомым кусочком для тех, кто хочет жить и работать в этом деловом районе Москвы. **ДН** подробно поговорил с Бабюром Дикером о новом проекте и немного о самом топ-менеджере.

## ***В чем особенность ваших проектов?***

Когда мы начали работать с Майклом, нашим общим проектом стал первый в России бизнес-парк «Крылатские Холмы». Это был новый опыт строительства офисов не в центре города. Проект оказался суперуспешным, потому что у него была своя изюминка. Сейчас мы ориентируемся на наш зарубежный опыт и выводим на рынок проекты бизнес- и элит-класса с премиальной отделкой, раньше квартиры, готовые к проживанию, предлагались только в эконом- и комфорт-классах.

Конечно, кроме отделки мы предлагаем клиентам отличную локацию и нужную внутреннюю инфраструктуру. Например, апартаменты SOHO+NOHO находятся в действительно удачном месте — недалеко от центра Москвы и бизнес-комплекса «Белая площадь». Архитектурную концепцию комплекса разработало

международное бюро Metex. Минималистичные фасады отражают характер и стиль всего проекта: строго, но элегантно. В отделке фасадов гармонично сочетаются практичные и теплые цвета, поддерживающие стиль ближайших сталинских домов — древесный, ореховый, кофейный и оттенки серого. И при этом, благодаря своей клубной инфраструктуре, они очень атмосферные, наполненные уютным внутренним содержанием. Наши покупатели ценят такой подход, где в проекте соединено все: локация, планировки, красивые интерьеры, приватность и архитектура. Важной особенностью проекта является то, что все апартаменты предусматривают отделку, которая уже включена в стоимость.

## ***Почему вы решили строить премиальное жилье с отделкой?***

Наша главная цель — предложить покупателю комфорт и экономию времени. Во-первых, в готовое жилье можно везти мебель и сразу заезжать. Ваши соседи тоже будут заезжать, а не делать ремонт еще полгода. И никто не будет страдать от того, что во всех квартирах работает дрель, а лифт еще полгода покрыт строительной пылью или обшит картоном. Во-вторых, самостоятельный ремонт обойдется гораздо дороже, чем девелоперу, который приобретает все материалы оптом и дает гарантии.



***Покупатель дорогой недвижимости очень избирателен, в том числе и в вопросах отделки квартир, как вы не боитесь отпугнуть его своим подходом?***

У нас богатый опыт в этом вопросе, все наши зарубежные проекты мы сдаем вместе с отделкой. Индивидуальность внутреннему пространству придают не цвет стен, пола или потолка, а картины, мягкая мебель, текстиль и другие аксессуары, раскрывающие характер своего владельца. К тому же мы приглашаем к разработке интерьеров профессиональные дизайнерские бюро. Для SOHO+NOHO голландская мастерская CREA+ создала два стиля: Silver и Bronze. Оба дизайна универсальны и очень элегантны, здесь легко создать неповторимый интерьер.

***Все ваши проекты с панорамными окнами? Зачем?***

Раньше делали маленькие окна, чтобы не терять тепло, сейчас эта проблема решена — много качественных материалов, которые хорошо сохраняют тепло в доме, да и стекло сейчас гораздо лучше держит тепло, чем раньше. А вот солнца не хватает, причем такая ситуация не только в России. Поэтому во всем мире панорамное остекление — это тренд. Конечно, дело не только в желании получить больше солнца. Чем больше окно, тем лучше вид.

***Общая площадь SOHO+NOHO — 37 тыс. м<sup>2</sup>. Клубный проект включает в себя: 338 апартаментов. Окончание строительства — III квартал 2020 года***

***Вы говорите о частной инфраструктуре внутри комплекса. Как она работает?***

Мы хотим строить не просто красивые дома в хорошем месте, нам важно, чтобы людям там было удобно жить и работать. В своем проекте на Белорусской мы отдали 1000 м<sup>2</sup> площадей внутренним клубным пространствам, доступным только жителям SOHO+NOHO. Здесь появятся лобби с шестиметровым потолком и идеально гладким мраморным полом, home office (рабочее пространство для тех, кто может позволить себе работать удаленно, но не хочет это делать в домашней обстановке. — ДН), собственный камерный кинозал, ресторан-бар с камином, комната для йоги, фитнес-клуб с бассейном, безопасная игровая комната для детей. Будут также специальные залы для приема гостей и проведения семейных мероприятий. «Данная опция давно существует в жилых комплексах Нью-Йорка и крайне востребована — очень удобно приглашать гостей в таком формате. Так что первый



этаж полностью будет отведен под объекты инфраструктуры. Идеальным для нас станет результат, когда люди просто не захотят уезжать из нашего дома, потому что здесь удобно, красиво и все есть. Разумеется, предусмотрен и подземный паркинг.

**Если посмотреть на карту, не все ваши проекты в центре Москвы. Как вы выбираете месторасположение?**

Да, проекты находятся в различных районах Москвы, удаленность от центра может быть любой. Хорошее и качественное жилье не только тем, кто живет у Красной площади. Нам кажется, что окружение проекта и его функциональность — важнее. Так, многофункциональный комплекс Aquatoria будет располагаться на берегу канала имени Москвы, и его основная целевая аудитория — семьи с детьми и те, кто работает на севере столицы. SOHO+NOHO расположен недалеко от станции метро «Белорусская», всего 1 км до «Белой площади», 5 км до Красной площади. Этот проект привлечет тех, для кого приоритет — близость к динамичному центру города, кто работает и строит свою социальную жизнь здесь, в этом районе, а в свободное время любит посещать модные мероприятия. Кроме того, удобные транспортные развязки, близость Белорусского вокзала

дают возможность быть мобильными, часто путешествовать. Вот в чем ключевое преимущество этой локации.

**А где вы живете сами? Какую локацию выбрали для себя?**

В Москве я живу в нашем жилом комплексе «Фили Парк», который мы построили и реализовали всего за два года, но в выходные я уезжаю за город. У меня есть дом на Пятницком шоссе. Кстати, некоторые наши акционеры тоже приобрели квартиры в «Фили Парке» и живут там с семьями, сейчас в этом проекте уже нет свободных квартир, все продано. Такой успех очень вдохновил нас, и сейчас мы запускаем SOHO+NOHO. Уверен, его тоже ждет очень быстрая реализация. Сдача в эксплуатацию состоится через два года.

**Планируете сами приобрести апартаменты в SOHO+NOHO?**

У меня уже есть квартира в Москве, но рассматривать это как инвестицию или недвижимость для детей точно буду. Сейчас на первых этапах реализации цены в проекте очень привлекательные. Самые небольшие студии стоят около 5 млн руб. У меня два сына — 11 и 13 лет, и на будущее я бы купил в SOHO+NOHO студии для них. Кстати, спасибо, что спросили, я подумал об этом. (аи)

ДОСЬЕ ДН

**Wainbridge**

Wainbridge — современная инвестиционно-девелоперская компания с международным опытом работы и smart-подходом к реализации проектов. Компания оказывает полный комплекс услуг в сфере девелопмента, а также управления инвестициями и активами. За более чем 10-летний опыт работы на международном рынке Wainbridge создала свыше 20 проектов в наиболее престижных локациях мира от Лондона до Нью-Йорка. На российский рынок компания вышла в 2016 году, с первым проектом в Москве — ЖК бизнес-класса «Фили Парк», который был успешно реализован за этот период. Стратегия компании в России заключается в воплощении в жизнь амбициозных и нестандартных проектов в сегменте жилой и многофункциональной недвижимости. В настоящее время в портфеле компании более восьми проектов в Москве в сегменте бизнес и премиум.

# TERRA INCOGNITA

## НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА ЭЛИТНЫЕ ЛОКАЦИИ

АВТОР:

*Екатерина САХАРОВА*



В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ЭКСПЕРТЫ ВСЕ ЧАЩЕ ГОВОРЯТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ГЕОГРАФИИ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ: ПРОЕКТЫ ВЫСОКОГО КЛАССА ПОЯВЛЯЮТСЯ, СКАЖЕМ ТАК, В НЕОЖИДАННЫХ МЕСТАХ — ЗА ПРЕДЕЛАМИ САДОВОГО КОЛЬЦА И ЦАО. ОДНАКО МНЕНИЯ О БУДУЩЕМ ТАКИХ НОВОСТРОЕК РАСХОДЯТСЯ: ОДНИ СЧИТАЮТ, ЧТО «ЭЛИТКА» ВНЕ ЦЕНТРА СУЩЕСТВОВАТЬ МОЖЕТ, ДРУГИЕ ВЕРЯТ ТОЛЬКО В ТРАДИЦИОННЫЕ ЛОКАЦИИ.

**Л**окация, локация и еще раз локация всегда считались основными составляющими успеха в элитном сегменте новостроек. Но эта «триада», набившая оскомину, возможно, уже не так актуальна. Сразу несколько девелоперов заявили о готовности развивать элитные и премиальные проекты в нетрадиционных для этого класса локациях.

#### НИ ШАГУ В СТОРОНУ — ТОЛЬКО ЦЕНТР

Интересно, что география элитного жилья расширяется во многих мегаполисах мира. Например, в Лондоне территория, где можно встретить квартиры стоимостью от 1 млн фунтов и дороже, за последние 20 лет расширилась более чем в четыре раза, рассказывает управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин. Эта тенденция связана как с появлением новых центров притяжения, с развитием самих городов, так и с изменением предпочтений целевой аудитории, нежеланием селиться в историческом центре, наполненном туристами.

Однако не все эксперты одобряют эту миграцию девелоперов. К примеру, руководитель консалтинговой компании «Топ Идея» Олег Ступеньков считает, что все-таки в Москве истинную ценность недвижимости по-прежнему определяет адрес. «Это закон, который работал во все времена, и до сих пор покупателю высокобюджетного жилья важно, чтобы локация была понятной и узнаваемой», — говорит эксперт. При этом он приводит «расширенную» карту элитных новостроек, все же выходящую за пределы ЦАО: «Золотая миля», Хамовники, Фрунзенская набережная, улицы Косыгина, Вавилова, Мосфильмовская, Ленинский и начало Кутузовского проспекта.

«Элитка не может далеко выйти за пределы Садового кольца и исторически сложившихся престижных направлений. Это связано с фактором ценности времени. Покупателю элитного жилья важно время, которое он тратит на дорогу, а деловые встречи и переговоры, как правило, происходят в центре города. Кроме того, в престижных же районах расположены элитные школы — это тоже привязывает состоятельных семейных граждан к определенной

локации. По причине постоянной нехватки времени многие обеспеченные семьи не могут переехать за город, и это, кстати, сильно ограничивает развитие рынка элитного загородного жилья», — поясняет свою точку зрения Олег Ступеньков.

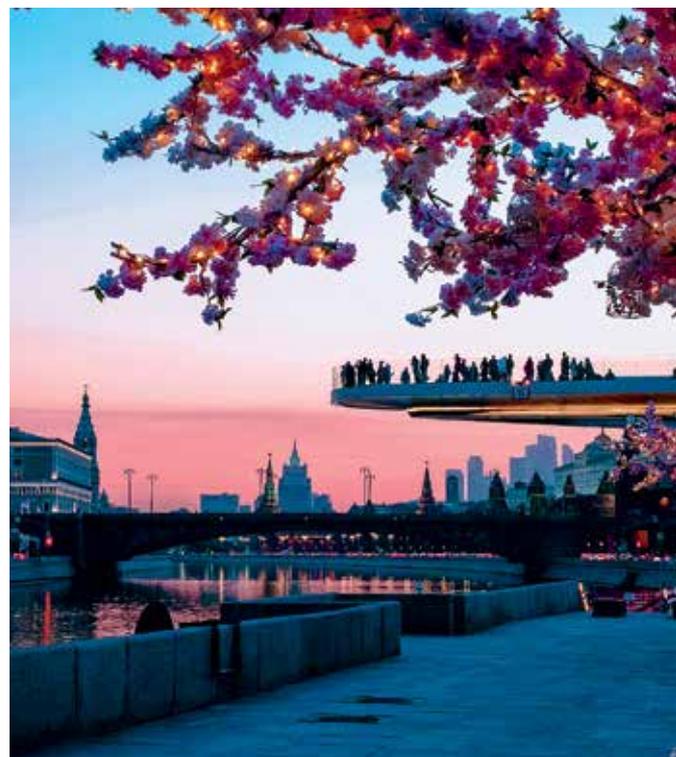
Впрочем, и в центре есть своя градация. Если исторически элитными были Пречистенка, Остоженка и переулки Арбата, то сейчас активное внимание направлено на Замоскворечье, Китай-город, Чистые пруды, развиваются Басманный и Таганский районы. В Замоскворечье ведется строительство комплекса особняков Ordynka и ЖК «Меценат», в Таганском районе, недалеко от Покровского бульвара, расположен проект NV/9 Artkvartal, также выходит на рынок МФК на Серебрянической набережной 7–11, в Басманном районе появился ЖК Chkalov.

#### ВОЗМОЖНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОГРАНИЧЕНЫ

Некоторым проблема нехватки места под элитное строительство в центре Москвы может показаться надуманной. Действительно,



фото: 8370683 / pixabay.com | Tom Grimbert on Unsplash





**Александр КРАСАВИН,**

первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли»:

Если локация не элитная, то скорее всего объект с высокой стоимостью и без правильной «начинки» не будет пользоваться популярностью. В таком случае девелопер должен создавать лучший проект в локации — проект, который задает общий тон и будет примером для остальных.

на центральных улицах можно увидеть множество пустующих особняков, для некоторых из них реконструкция под элитное жилье стала бы спасением. Однако не все так просто. Реконструкция особняков — сложный и затратный процесс при сравнительно небольшой маржинальности, так как продаваемая или сдаваемая площадь особняка невелика, считают эксперты. «Старые особняки в центре зачастую являются памятниками архитектуры, которые нельзя трогать, нельзя увеличивать этажность. А без увеличения этажности проект финансово не выгоден», — отмечает Марина Синягина, коммерческий директор ГК Insigma. Когда дело касается зданий с историческим статусом, чаще всего накладываются ограничения по переделке, особенно фасадов, и берутся за такие объекты только те девелоперы, которые специализируются прежде всего на редевелопменте, а таких компаний на рынке очень мало.

По данным Savills в России, в структуре строительства элитного жилья в ЦАО реконструкция и реновация сейчас составляет менее 10%. Если вспомнить начало 2000-х годов, то ситуация была другой: тогда

на реконструкцию и реновацию старых зданий приходилось от 30 до 40% всего элитного жилья, которое возводилось в центре.

«Большинство старых зданий, которые сегодня приспособливают под новую жизнь, не дают настоящего вау-эффекта: да, внешняя архитектура там чаще всего сохранена, но внутри все новое, и особая историческая аура уже утрачена. Кроме того, такие здания часто бывает сложно подогнать под требования современного арендатора или собственника. Например, в восстановленном здании на Якиманской набережной окна оказались слишком малы, а нарезка площадей не устроила покупателей», — рассказывает Олег Ступеньков. Кроме того, в таких проектах зачастую возникают сложности с организацией паркинга и собственной придомовой территории.

Первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли» Александр Красавин с коллегами согласен, но добавляет еще один фактор, говорящий не в пользу реализации проектов реконструкции исторических особняков. «Владельцы таких особняков не всегда адекватно оценивают стоимость своих зданий,



## ТАУНХАУСЫ FUTURO PARK ШАГ В БУДУЩЕЕ

Современное жильё за городом, где хочется собираться всей семьёй и где у каждого есть личное пространство, в тихом и уединённом месте, но в окружении соседей-единомышленников, с учебными центрами, парком и водоемом рядом с домом, а магазинами и развлечениями в шаговой доступности – разве не таким вам видится ваше будущее?

Загляните в него уже сейчас – посетите Futuro Park на Новорижском шоссе всей семьёй. Вы увидите, как поселок обретает свой уникальный облик: на фасадах появляются разноцветные экпанели, улицы украшаются брусчаткой, между корпусами вырастают деревья и кустарники.

Первая очередь таунхаусов возведена: вы можете приступить к отделке своего дома сразу после покупки.



**Олег СТУПЕНЬКОВ**, руководитель консалтинговой компании «Топ Идея»: На мой взгляд, менее рискованно строить дом на 20 квартир в центре, хотя срок экспозиции там будет длительным, для элитного сегмента это норма. Но в таких проектах выше маржинальность и ниже риск «не угадать» со спросом, чем при попытках реализовать новый элитный комплекс в непривычной локации.

смотрят на соседние новые дорогие проекты и считают, что их объект стоит столько же», — отмечает эксперт. По мнению Александра Красавина, элитный проект в центральной локации в идеале должен иметь какую-то фишку: связь с историей места или уникальный объект в своем составе или окружении.

Однако, несмотря на ряд минусов, по мнению Дмитрия Халина, возможен новый виток в процессе реновации исторических зданий в центре. «Количество свободных площадок в ЦАО постепенно подходит к концу. При этом есть очень много зданий, которые находятся в аварийном состоянии. Если в ближайшее десятилетие с ними ничего не делать, то они просто разрушатся. Поэтому я убежден, что уже скоро мы увидим возросшую долю проектов реконструкции и реновации в общей структуре застройки жилья в ЦАО», — говорит эксперт.

Но не всем реализация камерного проекта в центре подходит по экономической модели. Крупному системному девелоперу, который оперирует участками площадью несколько гектаров и у которого много проектов, работать с точечной застройкой не всегда комфортно. «Во-первых, в силу заработков на таких

площадках, которые не столь велики для его масштабов, во-вторых — в силу необходимости существенно расширять команду, потому что управление малоквартирным ультрапремиальным проектом и проектом мультиформатной элитной застройки существенно различается», — поясняет Дмитрий Халин.

Анна Коробкова полагает, что классический элитный дом, скажем, на 20 квартир, который у девелопера всегда ассоциируется с историческим центром, предполагает огромное количество рисков. Точно спрогнозировать реализацию подобных проектов даже лучшим девелоперам сложно: можно получить совсем другую маржинальность, нежели предполагалось. «Элитный дом на 20 квартир нашей компании сегодня строить не выгодно. Во-первых, это слишком небольшой для нас объем, во-вторых — слишком высокие риски затянувшегося срока реализации. Сегодня генератором покупательского спроса является недвижимость комфорт-класса, и поэтому наиболее интересный вариант — это мультиформатные проекты, в которых высокая маржинальность элитной части поддерживается высокой ликвидностью более бюджетной недвижимости. Тем самым удастся максимально



диверсифицировать риски на проекте», — делится опытом Анна Коробкова.

### А ЕСЛИ В ЦЕНТРЕ МЕСТА НЕ ХВАТИЛО?

Локация в самом сердце Москвы — это, конечно, прекрасно, но места в центре хватит не всем. А емкость рынка большая: спрос на качественные, дорогие проекты сохраняется на высоком уровне, вот почему расширение географии проектов — это один из заметных трендов элитного рынка. «Еще несколько лет назад обязательным качеством элитки являлась локация в ЦАО. Сегодня локация по-прежнему важна, однако если проект расположен в другом престижном районе, но при этом отвечает таким безусловным критериям элитности, как камерность и высокое качество исполнения, то на него есть свой сформированный покупательский спрос», — уверена директор департамента продаж компании «Донстрой» Анна Коробкова.

По данным Knight Frank, за пределами ЦАО и ТТК премиальные проекты получили развитие, в первую очередь, в престижных и экологически благоприятных районах ЗАО и ЮЗАО: Раменки, Тропарево-Никулино, Академический, Ломоносовский. На данный

момент за пределами ТТК на первичном рынке высокобюджетного жилья представлено три премиальных проекта: «Вишневый сад», Snegiri Eсо и «Воробьев Дом» — все они расположены в районе Раменки. Если говорить о премиальных проектах, расположенных за пределами ЦАО, но в пределах ТТК, то к ним можно отнести проект «Оливковый дом» от компании «Донстрой» в Беговом районе и ЖК «Кутузовский, 12» от Capital Group в районе Дорогомилово.

Что же делать тем, кто не обзавелся участками в ЦАО и не купил какой-нибудь особняк под реконструкцию? Искать другие «фишки». Одна из них — экология, которая сейчас волнует покупателей жилья всех классов. Наличие парка, водоема, собственной территории, возможностей для занятий спортом на свежем воздухе добавляет очков новостройке: такое расположение в разы повышает ликвидность квартир в проектах элитного и премиум-класса. Однако одной реки или парка недостаточно: если новостройка расположена в районе с репутацией рабочей окраины, элитной ее все равно назвать не получится.

Впрочем, в некоторых случаях масштабные новостройки способны влиять на уровень



**Людмила ПОТАПОВА,**  
директор департамента элитной недвижимости Knight Frank:  
Девелопер зависит от интересов инвесторов, многим из которых более интересны точечные проекты для дальнейшей перепродажи. Ведь в крупных и масштабных проектах более высокая конкуренция при перепродаже объектов недвижимости, и сроки экспозиции различаются в разы.





**Дмитрий ХАЛИН**, управляющий партнер Savills в России: Сейчас мы видим некоторую специализацию девелоперов в зависимости от масштаба проектов, которые они реализуют. Есть небольшие или специализированные девелоперы, которые скорее предпочтут небольшой проект в центре (до 20–30 тыс. м²). Такие проекты можно профинансировать в том числе из личных денег, не привлекая банковских кредитов. А крупный системный девелопер предпочтет, при прочих равных, участок большего размера, где больше инвестиции, но и заработок также значительно больше.

всего района. К примеру, проект RedSide повлиял на Пресненский район (правда, он, справедливости ради, все же относится к ЦАО). «Пресня с момента старта проекта, то есть с 2013–2014 годов, сильно изменилась. Здесь наблюдается активная стройка — возводятся проекты City Park, Lucky, а также идет развитие внутренней инфраструктуры семимильными шагами», — рассказывает Марина Синягина.

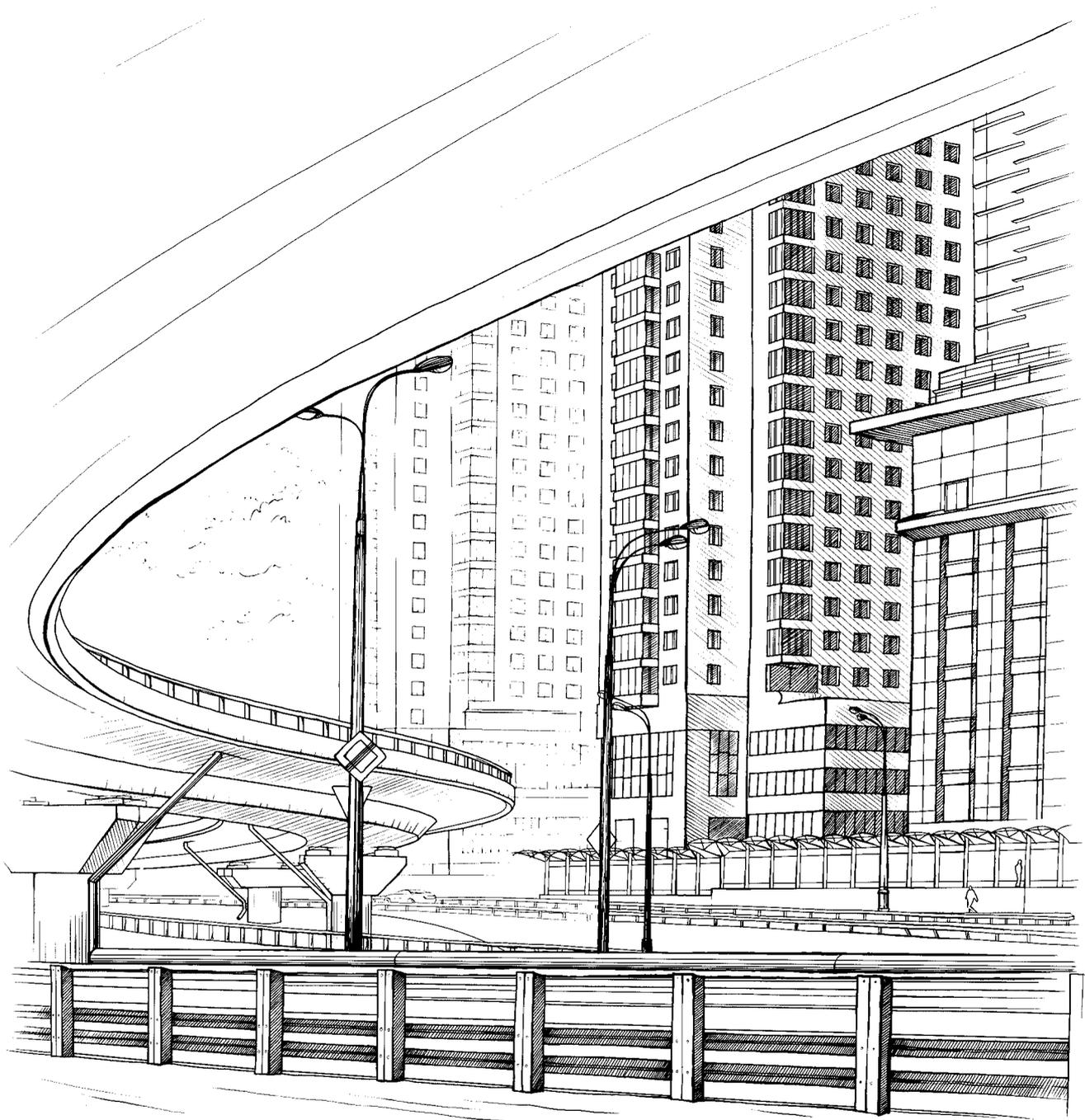
Выходить в новые локации застройщиков заставляет также тренд на реновацию промышленных зон в Москве. На больших освобождающихся территориях, конечно, нельзя построить элитный проект на 50 га, а вот диверсифицировать линейку на одном реновируемом участке — вполне возможно. К примеру, компания «Донстрой» в следующем году готовится вывести на рынок элитный проект в районе Раменки, где девелопер освоит большой участок и представит жилье от комфорт-класса до сегмента de luxe.

«Уникальность локации на границе с рекой и природоохранной зоной, малоэтажность и камерность самого дома, а также качество используемых материалов позволяет нам позиционировать проект как элитный. В Раменках на участке площадью 55 га мы реализуем классический мультиформатный проект и под элитный продукт выделили самый интересный участок», — рассказывает Анна Коробкова. По ее словам, формат, когда большой участок земли делится на несколько сегментов, позволяет девелоперу максимально расширить свою целевую аудиторию и при этом не продавать

весь объем по принципу «средней температуры по больнице», а максимально повысить свою маржинальность на самых выгодных локациях.

Дмитрий Халин отмечает, что спрос на элитное жилье за пределами исторического центра сформирован в большинстве случаев такой целевой группой, как «патриоты района». Это обеспеченные жители округов Москвы вне ЦАО, которые еще 10 или 15 лет назад не были столь обеспеченными, селились в домах комфорт- и премиум-класса, а сегодня имеют достаток, позволяющий приобрести элитную квартиру в ЦАО, но по тем или иным причинам они не хотят покидать полюбившийся район.

Помимо зеленого окружения покупатели элитной недвижимости интересуются инфраструктурой. Если раньше, во времена гигантомании, в квартире можно было разместить даже небольшой фитнес-зал, то теперь все нежилые функции выносятся за пределы квартиры, но они обязательны на территории жилого комплекса или очень близко от него. «Все необходимое должно быть в шаговой доступности. Покупателю важно показать бонусы локации: закрытый благоустроенный двор, химчистки, аптеки, фитнес, рестораны в шаговой доступности. В таких проектах основная идея заключается в том, чтобы как можно меньше времени тратить на пробки, а тратить его на семью», — говорит Марина Синягина. При этом, по мнению Александра Красавина, создание собственной полномасштабной инфраструктуры девелопером уместно, если в окружении она слабо развита или не дотягивает до уровня жильцов проекта. (PH)



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ГРИБНОЙ СЕЗОН

*Последние три месяца оказались для Москвы «урожайными» на новостройки*

АВТОР:  
*Оксана САМБОРСКАЯ*





В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА НА СТОЛИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ВЫШЛО РЕКОРДНОЕ ЧИСЛО НОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ И АПАРТ-КОМПЛЕКСОВ. ЗА ЛЕТО И НАЧАЛО ОСЕНИ В МОСКВЕ НАЧАЛАСЬ РЕАЛИЗАЦИЯ 23 ЖК КОМФОРТ- И БИЗНЕС-КЛАССА И ТРЕХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ. И ЭТО ТОЛЬКО ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ПОДСЧЕТАМ.

**В** июле-сентябре 2018 года в массовом сегменте «старой» Москвы открылись продажи квартир в 16 жилых комплексах (ЖК). Это рекордное количество за всю историю столичного рынка. Как отмечают аналитики компании «Метриум», это в 4 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года, а по сравнению со всей первой половиной 2018 года был зафиксирован более чем двукратный прирост.

#### МАСШТАБНЫЙ ПОДХОД

Так, сразу в четырех административных округах «старой» Москвы стартовало по три жилых комплекса комфорт-класса — в ВАО, ЗАО, САО и СВАО. При этом по объему предложения лидирует ЗАО, в котором реализуются 500 квартир в комфорт-классе. Примерно столько же ждут своих покупателей в САО и ВАО — 405 и 404 лота соответственно.

Ровно половина новых ЖК массового сегмента — масштабны, в каждом запроектировано более тысячи квартир. Лидером, говорят в «Метриум», является ЖК комфорт-класса «Мякинино парк» (ГК ПИК). Согласно опубликованной разрешительной документации, в составе трех жилых блоков будет построено 3168 квартир общей площадью 158,1 тыс. м<sup>2</sup>. Второе место у ЖК такого же класса «ФoРест» («Центр-инвест») — 2155 квартир (122,7 тыс. м<sup>2</sup>). При этом оба проекта строятся в районах «старой» Москвы за пределами МКАД — в Кунцеве и Ново-Переделкине соответственно.

На третьем месте два проекта с примерно равным числом квартир — «Михайловский парк» (ГК ПИК) — 1624 квартиры и «Семеновский парк» («РГ Девелопмент») — 1622 квартиры. В общей сложности в 16 новых проектах массового сегмента запроектировано 18,9 тыс. квартир. Суммарная жилая площадь новых проектов превысила 1 млн «квадратов»

## Жилые комплексы комфорт-класса, вышедшие на столичный рынок в III квартале 2018 года

ЖК	Плановый ввод	Девелопер	Район	Округ	Min площадь (м²)	Min стоимость (млн руб.)
Люблинский парк	II кв. 21	ГК ПИК	Люблино	ЮВАО	19,8	3,22
Мякинино парк	III кв. 21	ГК ПИК	Кунцево	ЗАО	19,78	3,39
Настроение	I кв. 21 III кв. 21	ФСК «Лидер»	Ярославский	СВАО	23,2	3,76
Талисман	I кв. 21	3S Group	Головинский	САО	28,3	4,08
Михайловский парк	II кв. 20	ГК ПИК	Рязанский	ЮВАО	22,1	4,18
Шереметьевский	II кв. 21	ГК ПИК	Марьино	СВАО	20,16	4,43
Измайловский 11	IV кв. 20	ГК ПИК	Измайлово	ВАО	20,56	4,48
Фонвизинский	IV кв. 20	РГ «Девелопмент»	Бутырский	СВАО	н/д	4,5
ФoРест	II кв. 21	«Центр-инвест»	Ново-Переделкино	ЗАО	29,8	4,64
Огни	IV кв. 21	ЗАО «Дон-Строй Инвест»	Раменки	ЗАО	27,4	4,66
Discovery	II кв. 20	MR Group	Ховрино	САО	28,91	4,74
Сиреневый парк	II кв. 21	AFI Development	Метрогородок	ВАО	39,1	4,74
Семеновский парк	III кв. 20	РГ «Девелопмент»	Соколиная Гора	ВАО	35,5	5,15
LIFE-Варшавская	IV кв. 20 II кв. 21	ГК «Пионер»	Москворечье-Сабурово	ЮАО	42	5,6
Discovery Park	I кв. 21	MR Group	Ховрино	САО	38,49	5,61
Грильяж. Дом в Орехово	IV кв. 18	ГК «Орехово»	Орехово-Борисово Северное	ЮАО	37,7	7,15

Источник: «Метриум»

(1,02 млн м<sup>2</sup>). Однако в продаже сегодня представлено немногим более 10% этого объема.

Несмотря на то что в большинстве новых проектов массового сегмента возводятся дома средней этажности, в третьем квартале на рынок также вышло четыре высотных новостройки. Самый высокий новый проект — это жилой комплекс «Огни» от компании «Донстрой». «Огни» — первый и самый доступный объект в линейке крупного проекта компании в Раменках: в будущем «Огни» станут частью современного квартала площадью около 55 га, над концепцией и дизайн-кодом которого работали британские архбюро LDA Design и UHA London.

ЖК включает два 35-этажных корпуса общей площадью 65,7 тыс. м<sup>2</sup> и семиэтажный наземный паркинг площадью 15,7 тыс. м<sup>2</sup>. Цены на старте продаж — от 4,5 млн руб. за квартиру. Максимальная высотная отметка — 122 м.

Почти равные высотные показатели у жилых комплексов Discovery Park и Discovery от MR Group — 100 и 99,7 м соответственно. Высота четвертого проекта почти 3 м недотягивает до 100-метровой отметки — отсечки для получения официального статуса небоскреба. Это ЖК «Михайловский парк», самый высокий корпус в котором достигает уровня 97,25 м.

Если подробнее рассказывать о проектах, то Discovery строится в районе Ховрино, в «зеленом» треугольнике между Химкинским лесопарком и парками Дружбы и Грачёвским. В состав проекта входят пять жилых корпусов высотой до 31 этажа, объединенных между собой двухуровневой подземной стоянкой. Несмотря на то что речь идет о проекте комфорт-класса, в нем предусмотрена круглосуточная охрана с функцией быстрого реагирования, а также биометрическая система доступа в подъезды по отпечатку пальца. В паркинге будет работать система считывания автомобильного номера. Бюджет покупки начинается от 4,74 млн руб. Сегодня в продаже первый 22-этажный корпус с площадью квартир от 28 до 166 м<sup>2</sup>.

Discovery Park строится в том же районе, на границе Химкинского лесопарка, вблизи от крупнейшего водохранилища. Проект включает не только жилую, но и разнообразную коммерческую составляющую. В трехэтажном стилобате, который объединит четыре жилых комплекса, разместится торговый центр, фитнес-зал, рестораны. Крыша стилобата — эксплуатируемая и доступна только жителям комплекса. Для паркинга будет работать система электронных пропусков, а попасть в подъезд



ЖК «Настроение»

можно только по отпечатку пальца. Бюджет покупки начинается от 5,61 млн руб.

Жилой комплекс «ФoРест» в районе Ново-Переделкино включает три монолитных дома высотой 23 этажа с подземным паркингом на 436 машино-мест, а также гостевой паркинг на 172 места и открытую парковку на 350 автомобилей. Жилой комплекс будет реализован в три очереди. Первая включает единственный корпус на 572 квартиры общим «метражом» 43 тыс. м<sup>2</sup>: от студий до просторных трехкомнатных, в том числе с европланировкой. Площади варьируются от 28,5 до 95,8 м<sup>2</sup>.

Также за время летних отпусков в продаже в САО появились последние корпуса ЖК «Летний сад» от Группы «Эталон». Так, в середине августа стартовали продажи в корпусе 1Б. Месяцем позже, в сентябре, началась реализация корпуса 1А — это 22-этажный дом, рассчитанный на 452 квартиры и 24 апартаментов. В стилобатной части здания откроется торговый центр, а во внутреннем дворе разместятся детские игровые площадки, зоны отдыха, будет выполнено благоустройство. Апартаменты в корпусе располагаются на четвертом этаже и имеют отдельный вход.

Самой доступной из свежих новостроек комфорт-класса является ЖК «Люблинский

парк» (еще один проект ПИКа), где стоимость квартир начинается от 3,22 млн руб., а минимальная площадь студии составляет 19,8 м<sup>2</sup>. За 3,39 млн руб. можно приобрести жилье в комплексе «Мякинино парк». Здесь габариты лотов начинаются от 19,78 м<sup>2</sup>. Замыкает тройку ЖК «Настроение», где студия площадью 23,2 м<sup>2</sup> предлагается за 3,76 млн руб.

В первую пятерку самых доступных новых проектов массового сегмента также вошли жилые комплексы «Талисман» — возводимый застройщиком «3SGroup» (от 4,08 млн руб.) и «Михайловский парк» (от 4,18 млн руб.).

#### КЛАССОМ ПОВЫШЕ

Не менее активен в третьем квартале был и бизнес-класс. По данным компании «Метриум», в период с июля по сентябрь на столичном первичном рынке стартовали продажи в семи жилых комплексах бизнес-класса. Это всего лишь на один проект меньше, чем за все I полугодие 2018 года. По подсчетам аналитиков, это даст рынку 1,2 тыс. новых квартир и апартаментов.

Больше всего новых проектов вышло в Северном округе — три из семи. Еще две «свежих» новостройки бизнес-класса возводятся в Юго-Восточном округе, по одной — в ЦАО и СЗАО.



Самый высокий новый проект — это жилой комплекс «Огни» от компании «Донстрой». «Огни» — первый и самый доступный объект в линейке крупного проекта компании в Раменках

При этом, подсчитали эксперты, по количеству реализуемых квартир в новых проектах бизнес-класса лидирует северо-запад Москвы. На его долю приходится 54,8% всех лотов в вышедших в третьем квартале новостройках данной категории. В этом округе в сентябре стартовали продажи в городском квартале Big Time от Tekta Group в районе Хорошево-Мневники. Три башни высотой 21 этаж каждая будут размещены на едином стилобате. Стоимость начинается от 4,6 млн руб. Примечателен новый проект и за счет нестандартной планировки. В Big Time можно купить квартиру с отдельным входом из двора, с окнами в ванной комнате.

Еще один проект неподалеку — ЖК «Рихард» на ул. Зорге (ФСК «Лидер»). Проектом

предусмотрено строительство двух корпусов на 802 квартиры и паркинга на 338 машиномест. Все квартиры, за исключением квартир с отделкой, будут иметь свободную планировку. Для будущих жителей продумано более 50 вариантов авторских планировок, включая двухэтажные квартиры, квартиры с мастер-спальней, с зимним садом, с витражным остеклением, с увеличенной площадью ванной и пр. Предусмотрена возможность объединения квартир.

Стоимость квартир на этапе старта продаж начинается от 4,9 млн руб. Отличительной особенностью жилого комплекса является установка системы «умная квартира», которая позволит контролировать режим охраны жилья, состояние коммуникаций, настраивать климат, управлять светом и техникой. ЖК «Рихард» станет первым проектом ФСК «Лидер», оснащенным таким оборудованием.

Большинство новых жилых комплексов бизнес-класса — крупные проекты. Так, в ЖК «Метрополия» запроектировано 1916 лотов, в ЖК Balance — 1872 квартиры (застройщик «Главстрой»), в ЖК D1–1072. Первый и последний проекты принадлежат MR Group.

«Метрополия» — самый доступный на сегодняшний день проект бизнес-класса в старых границах Москвы. Бюджет покупки квартиры начинается от 3,9 млн руб. Несмотря на доступную цену, новостройка расположена на границе с ЦАО — в районе Южнопортовый. Проектом предусмотрено строительство семи башен высотой 30 этажей с подземным паркингом. Каждый из семи корпусов назван в честь крупнейших мегаполисов мира: Москва, Нью-Йорк, Лондон, Париж, Рим, Берлин, Токио.

ЖК Balance строится на Рязанском проспекте и займет территорию 27,5 га. Он может считаться «самым свежим» из нашего обзора — продажи открылись только 6 октября. Покупателям на выбор предлагается 1872 квартиры с отделкой. Купить квартиру в Balance можно в официальном интернет-магазине проекта. Центром притяжения Balance станет собственный парковый комплекс с фонтанной площадью и с аллеей длиной 600 м, которая протянется через всю территорию жилого квартала от Рязанского проспекта до Окской улицы. Balance расположен на территории 27,5 га и предусматривает возведение 653 тыс. м<sup>2</sup> домов и инфраструктуры, из которых 518 тыс. м<sup>2</sup> — жилая, 135 тыс. м<sup>2</sup> — общественные пространства. Balance реализуется в пять этапов строительства.

## Жилые комплексы бизнес-класса, вышедшие на столичный рынок в III квартале 2018 года

ЖК	Плановый ввод	Девелопер	Район	Округ	Min площадь (м <sup>2</sup> )	Min стоимость (млн руб.)
«Метрополия»	I кв. 21	MR Group	Южнопортовый	ЮВАО	24,4	3,9
Big Time	IV кв. 20	Tekta Group	Хорошево-Мневники	СЗАО	24,5	4,6
«Рихард»	IV кв. 22	ФСК «Лидер»	Хорошевский район	САО	25	4,96
Bauman House	III кв. 21	Capital Group	Басманный	ЦАО	23,8	5,37
D1	I кв. 21	MR Group	Тимирязевский	САО	28,4	5,96
«Петровский парк»	IV кв. 21	РГ «Девелопмент»	Савеловский	САО	37,3	7
«Баланс»	IV кв. 22	Главстрой	Рязанский	ЮВАО	28,5	н/д

Источник: «Метриум»

Среди новых жилых комплексов бизнес-класса преобладают высотные дома. Самый высокий из них — ЖК D1 в Тимирязевском районе — достигает отметки 191 м. D1 включает три корпуса разной этажности: один — 23 и два — по 59 этажей. Стоимость жилья начинается от 5,96 млн руб. Одна из особенностей проекта — его коммерческая составляющая. Общая площадь проекта равна 126,5 тыс. м<sup>2</sup>, из которых жилая часть — всего 68 тыс. м<sup>2</sup>, остальное выделено под инфраструктуру и благоустройство. В стилобатной части запроектирован детский сад, объекты торговли и сервиса в формате street retail, а также подземный паркинг.

Еще три проекта вплотную подошлись к «небоскрежной отметке» 100 м. Это ЖК «Метрополия» (99,3 м), «Рихард» (98,85 м) и Balance (96,5 м).

Самым доступным в бизнес-классе ЦАО может считаться Bauman House (Capital Group). Бюджет покупки начинается от 5,37 млн руб. Новостройка расположена в Басманном районе. Проект включает три монолитных 15-этажных дома с подземными паркингами. Все три дома выделяются нестандартной архитектурой со скругленными по углам фасадами, благодаря чему удалось спроектировать жилье с панорамным остеклением с углом обзора 90°.

### ВАШ ВЫХОД, АПАРТАМЕНТЫ!

Девелоперский сезон отметился новинками и в сегменте апартментов. Так, компания Wainbridge в сентябре вывела на рынок два проекта бизнес-класса — Aquatoria и SOHO+NOHO. Первый появится на участке площадью 5 га по адресу: Ленинградское ш., 69. Второй — в Бумажном проезде, 2/2, недалеко от ст. метро «Белорусская». В многофункциональном комплексе (МФК) Aquatoria

запроектированы офисы общей площадью 75 тыс. м<sup>2</sup>. Столько же «квадратов» придется на жилье, всего в комплексе будет 647 апартментов. Комплекс SOHO+NOHO — это две 20-этажные башни, в которых будет 338 апартментов: от небольших студий площадью 25 м<sup>2</sup> до пентхаусов в 244 «квадрата» с персональным доступом.

Также начались продажи и в МФК Narva Loft, что в районе Войковский. Общая площадь проекта от компании NB Apartments составит 53,5 тыс. м<sup>2</sup>. Квартал состоит из восьми домов высотой от двух до восьми этажей. Проект предусматривает возведение трех зон: жилую с 420 апартментами, торгово-офисную и гостиничную, включающую отель на 80 номеров. Первые этажи запроектированы под ритейл, офисы, коворкинг, рестораны и кафе, также проект включает фитнес-клуб с бассейном, салоны красоты, шоу-румы, медицинский центр, аптеки, пункт каршеринга. На территории запроектирован парк площадью 10 тыс. м<sup>2</sup> с пешеходными и велосипедными дорожками, зоной для барбекю и пикника.

Старт реализации был дан и 29-этажному комплексу апартментов бизнес-класса Mainstreet (застройщик «Воскресение»). На ул. Ивана Франко (Фили-Давыдково) запроектировано 558 апартментов различных планировок, от студий до четырехкомнатных, совокупной жилой площадью свыше 35,5 тыс. м<sup>2</sup>. Помещения будут с полной дизайнерской отделкой, возможен вариант с мебелью. В апартментах предусмотрено по два санузла, панорамное остекление. На последних этажах в апартментах — увеличенная высота потолка, угловые квартиры будут иметь угловое панорамное остекление. Для некоторых квартир предусмотрена эксплуатируемая кровля. (PH)

«НЕ МЕСТО КРАСИТ ЧЕЛОВЕКА, А ЧЕЛОВЕК МЕСТО» — ЭТУ СТАРУЮ ПОСЛОВИЦУ ГОРОД ВСЕ ВРЕМЯ ПОВОРАЧИВАЕТ ПО-СВОЕМУ, СТАВЯ НА ПЕРВОЕ МЕСТО СВОЕ: LOCATION, LOCATION, LOCATION.



# МЕСТА И ЛЮДИ

**К**расивый адрес добавляет человеку значимости, говорит о его статусе, успешности в жизни, круге его интересов и базовых ценностей. Когда-нибудь будет создана карта города, на которой будет нанесено: хорошие семьянины живут в Кунцево и на Преображенке, не мыслящие себя без исторического окружения — на Поварской или на Садовнической набережной, поклонники здорового образа жизни — на Динамо и так далее. Есть в городе и такие места, где хочется смотреть на город свысока. И город это позволяет, но не всем. Одно из них — Кутузовский проспект. Кутузовский — один из «парадных» проспектов — символ победителей и триумфаторов. Здесь, вдоль главной правительственной трассы, уже много десятилетий живут покорители научных вершин, видные деятели культуры, люди, чьи имена занесены

в справочники и словари. Не зря именно здесь полвека назад были восстановлены Триумфальные ворота в честь победы над Наполеоном. Принимает в свои ряды Кутузовский не всех — касается это и людей и недвижимости. Плотная застройка не терпит чужаков, тщательно отбирая лишь здания, которые не нарушат сложившийся образ района для тех, кто готов покорять город и покоряться ему.

## **Я ЖИВУ НА КУТУЗОВСКОМ**

Жизнь на Кутузовском особенная: даже с его дальних рубежей — за Триумфальной аркой — за несколько десятков минут можно пешком дойти до Кремля. Но чаще жителям Кутузовского так далеко ходить не надо — в середине проспекта портал в деловое ядро страны — мост «Багратион» удобно связывает проспект и никогда не спящий Сити, где



днем бурлит деловая жизнь, которая вечером перетекает в модные рестораны у подножия башен. И вновь: несколько ступеней вверх, путь через мост, откуда открываются шикарные виды на ночной город, и ты дома, на Кутузовском, в тишине. Возвращаться домой приятно: большие витрины бутиков, кафе, сияющие павильоны самого современного транспорта Москвы — МЦК, за поворотом силуэт самого модного театра — студии Петра Фоменко, еще несколько шагов, вот он, дом — милый дом с говорящим именем-победителем — Match Point, который решает ход дружеского матча между городом и тобой.

## ТВОЙ ДОМ В ТВОЕМ ГОРОДЕ

Начать можно с товарищеской встречи, арендовав апартамент, примериться, подходите вы с городом друг другу или нет. Один из корпусов квартала бизнес-класса Match Point отдан под арендное жилье от Дом.рф. Если все понравилось и есть желание закрепить отношения надолго — можно подумать о покупке апартаментов в соседнем корпусе. Всего в комплексе 1609 апартаментов — не мало. Но и не много, если выбирать вид на город или Парк Победы.

Для тех, кто любит быструю езду, Match Point предлагает трехуровневую подземную парковку на 1602 места разного размера, включая специальные места для машин инвалидов и небольшие — для велосипедов и мотоциклов. Отдельное удовольствие — кататься на мотоцикле, встраивая ноты своей жизни в музыку вечерней Москвы.

Выбор площадей — от 28 до 185 м<sup>2</sup> позволяет реализовать практически любой сценарий жизни — от одиноких вечеров у окна с мечтами о покорении столицы, до семейных ужинов в кругу многочисленных отпрысков, вернувшихся со двора.

## О ДВОР, ТЫ НАШ МИР

Тема двора и других общественных пространств, принадлежащих конкретному проекту, сегодня на волне интереса: горожанам мало только квартиры, гордиться они хотят и подъездом, и общими помещениями, и соседями. Понятно, что, если они выбрали тот же дом, что и вы, они уже близкие вам по духу люди. Но чтобы по-настоящему гордиться, с соседями нужно знакомиться. А где? Об этом задумались девелоперы и решили создать в самом



комплексе благоустроенный закрытый пешеходный двор. Ему уделено особое внимание: дорожки для прогулок, где хорошо гулять с коляской или просто пройтись среди деревьев, приветствуя соседей. Подростки, оторвавшиеся от гаджетов, найдут себе компанию на спортивной площадке.

Один из самых захватывающих элементов проекта Match Point — пятиэтажная крытая спортивная волейбольная арена на 3500 мест. Арена станет домом для титулованной московской волейбольной команды

«Динамо», а также откроет новые возможности для активного досуга всех обитателей Match Point — профессиональные спортивные секции для детей и взрослых.

Ну и, разумеется, в комплексе есть вся необходимая для комфортной жизни инфраструктура — на первых этажах, в торговой галерее откроются мини-маркеты, кафе, магазины, необходимые бытовые сервисы. А в шаговой доступности — все, что может предложить город, — от школ до крупных ТЦ. ○



КВАРТАЛ НА КУТУЗОВСКОМ

+7 (495) 725-55-55  
[www.hals-development.ru](http://www.hals-development.ru)



Интеллектуальный девелопмент

# ПРИМЕРЫ ДЛЯ ПОДРАЖАНИЯ

## *Названа десятка самых комфортных для проживания жилых комплексов России*

АВТОР:  
*Алексей АНДРЕЕВ*



ПО СРАВНЕНИЮ С 2010 ГОДОМ ТЕКУЩИЕ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В РОССИИ СИЛЬНО УВЕЛИЧИЛИСЬ — НА 68% (+20% — В ОДНОЙ МОСКВЕ), ТОГДА КАК В ЕВРОПЕ ЭТИ ПОКАЗАТЕЛИ СТРЕМИТЕЛЬНО ПАДАЮТ (–80%). ПРИ ЭТОМ ОТЕЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СЕЙЧАС ПРЕВЫШАЕТ СПРОС НЕ ТОЛЬКО В РОССИЙСКОЙ СТОЛИЦЕ, НО И В РЕГИОНАХ, ЧТО ВЫНУЖДАЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОВЫШАТЬ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ. В ОСНОВНОМ — ЗА СЧЕТ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ.

**А**гентство стратегического развития «ЦЕНТР» провело исследование «10 лучших российских практик жилищного строительства в регионах России: комфортная среда». Специалисты в области развития территорий проанализировали 1069 проектов жилых комплексов (ЖК) в 53 городах страны, среди которых было 15 городов-миллионников и 38 крупнейших городов в восьми федеральных округах. Экспертами «ЦЕНТРА» учитывались ЖК, расположенные в городской черте и в которых по меньшей мере объекты одной из очередей строительства уже были введены в эксплуатацию в период с I квартала 2016 по I квартал 2018 года. В результате исследования и был составлен рейтинг новых ЖК по уровню комфортности создаваемой среды (топ-10 представлен в таблице на с. 43, подробнее о тройке лидеров — с. 42).

### ОДИН ИЗ ДЕСЯТИ

О создании комфортной среды для проживания задумываются сейчас большинство российских застройщиков. Это уже тренд последних трех лет. Хотя еще каких-то десять лет назад даже представление о внутриворонном пространстве в новостройках было крайне узким: в лучшем случае — детская площадка, газон и парковка. Теперь же появилось понятие системы общественных пространств, ориентированных на разные целевые группы (дети, подростки, взрослые, пожилые люди). «Время минимализма», когда дома строились в «чистом поле», однозначно прошло. Современный покупатель обращает внимание уже не только на цены и планировки, но и на благоустроенную придомовую территорию, социально-коммерческую инфраструктуру, транспортную доступность и т. д. Причем делает он это без привязки к классам жилья. Порой среда для проживания, создаваемая сейчас в сегменте массового жилья, вполне может конкурировать даже со средой в комплексах повышенной комфортности. И происходит это уже вне географической и административно-территориальной дифференциации. Так, аналитики «ЦЕНТРА», изучая не первый год современные ЖК в поисках лучших в стране решений (будь то архитектура, технологические и объемно-планировочные решения или комфортная среда), пришли к выводу, что Москва ныне — не единственный город, в котором можно найти передовые практики. Более того, по ряду критериев стали все чаще лидировать объекты не только в больших городах, но и в городах поменьше. В частности,

в нынешнюю десятку самых-самых ЖК попал лишь один столичный проект, остальные девять — находятся в Тюмени, Казани, Перми, Ижевске, Ярославле, Уфе, Челябинске и Новосибирске (здесь их оказалось даже два).

### ГДЕ — ГУСТО, А ГДЕ И ПУСТО

Тенденция на развитие во всех городах России среды нового качества как раз и стала определяющей при разработке методики оценки ЖК в рамках исследования.

Каждый девелоперский проект оценивали по 23 критериям, среди которых — положение ЖК в структуре города (доступность до центра, наличие культурных и рекреационных точек притяжения и пр.), развитость инфраструктуры (спортивно-досуговые объекты, организация велодвижения, парковки, пешеходные зоны и пр.), организация территорий совместного пользования (озеленение, благоустройство и т. д.), средовая и социальная адаптация (условия для мало-мобильных людей, активность жителей и пр.).

Кроме того, каждый объект анализировался с точки зрения благонадежности застройщика, наличия или отсутствия негативного информационного фона в средствах массовой информации и социальных сетях относительно задержки ввода в эксплуатацию очередей строительства, многократного переноса их сроков, судебных тяжб между застройщиком и участниками долевого строительства, банкротства застройщика и т. д. Только на основании этих данных из первоначального списка претендентов на звание самых-самых, состоящего из 1096 жилых проектов, был исключен как неблагонадежные 27 ЖК в 17 городах страны.

При дальнейшем процессе отбора перечень изучаемых городов покинули Мурманск и Магнитогорск, поскольку выяснилось, что в них вообще отсутствовали релевантные исследования проекты жилищного строительства. Зато выяснилось, что в других российских городах их с избытком. Так, безусловным городом-лидером по количеству строительных проектов за установленный временной период стал Краснодар. Этот «южанин» — единственный в стране населенный пункт, где было реализовано более сотни (113) проектов жилищного строительства с концепцией комплексного развития территории. Второе и третье места — по количественному составу — занимают Санкт-Петербург и Москва соответственно, пятерку замыкают Новосибирск и Красноярск. При этом ряд городов был представлен крайне незначительным количеством проектов:



**Сергей Георгиевский,**  
генеральный директор Агентства стратегического развития «ЦЕНТР»:

Существует иллюзия, что есть Москва, где все тестируется, адаптируется, а затем отправляется в регионы. Однако это совсем не так. Мы поняли это, проведя ряд исследований, посвященных новому жилищному строительству в регионах РФ. Несколько лет мы изучали современные жилые комплексы в поисках лучших в стране решений, будь то архитектура, технологические и объемно-планировочные решения или комфортная среда. И пришли к выводу, что Москва — не единственный город, в котором можно найти лучшие практики. Более того, по ряду критериев лидируют объекты не только в городах-миллионерах, но и в городах поменьше.

Новокузнецк, Комсомольск-на-Амуре и Нальчик реализовали по одному ЖК, Грозный — два, Нижний Тагил — три. Все эти города объединяет значительная удаленность от крупнейших экономических центров и транспортных путей (за исключением Нижнего Тагила), а также узкоспециализированный профиль экономики (Новокузнецк, Нижний Тагил).

### РЕГИОН РЕГИОНУ РОЗНЬ

А вот итоговой анализ географического распределения ЖК по уровням комфортности среды продемонстрировал различия качества формируемой жилой среды в регионах. Экспертами «ЦЕНТРА» были выявлены регионы с наибольшим количеством лучших практик жилищного строительства и регионы-аутсайдеры, в которых преобладают ЖК со средней низкой качества. Важно, что результаты

межрегионального анализа не подтвердили ожиданий об абсолютном превалировании качества формируемой среды ЖК, расположенных в Центральном федеральном округе. Так, больше всего доля комфортных ЖК с высоким качеством формируемой городской среды оказалась в Уральском и Северо-Кавказском федеральных округах. Среди «отстающих» — Дальневосточный. Остальные округа показали среднее значение.

Лидерами среди городов в части формирования комфортной жилой среды стали Тула, Махачкала и Сургут. Наибольший разброс значений уровня комфортности жилой среды жилых комплексов наблюдается в Тюмени: именно в этом городе расположены лучший и худший из проанализированных объектов жилищного строительства. Также большие разбросы наблюдаются в Москве и Перми.

Из 1069 жилых комплексов, попавших в итоговую выборку Агентства стратегического развития «ЦЕНТР», высокий уровень комфортности среды создан в 175 ЖК, в 352 — средний+, в 353 — средний-, в 189 — низкий.

## ТОП-3 РЕЙТИНГА РОССИЙСКИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ С КОМФОРТНОЙ СРЕДОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ

### 1–2-е МЕСТО

#### Микрорайон «Европейский» (Тюмень)



**Девелопер:** «Брусника. Тюмень»

**Проектировщики:** архитектурное бюро «ОСА» (Екатеринбург) и проектное бюро «Новоград» (Тюмень)

Микрорайон «Европейский», расположенный в Центральном округе Тюмени менее чем в 400 м от левого берега реки Туры, стал одним из двух проектов жилищного строительства в рейтинге, набравших более 20 баллов из 23 возможных. В 2014 году проект микрорайона стал победителем российского этапа международного архитектурного конкурса FIABCI Prix d'Excellence в номинации «Мастер-план».

#### Характеристики проекта

Класс	Комфорт+
<b>Этажность</b>	Переменная — 8–18 этажей (8 одноподъездных зданий и 55 секций, объединенных в корпуса по 2–3 секции)
<b>Планировки</b>	Студии (28,6–29,1 м²), 1-комнатные (36–49,8 м²), 2-комнатные (60,3–67,1 м²), 3-комнатные (от 82,1 м²)
<b>Стоимость</b>	61,9–81,5 тыс. руб./м²

### 1–2-е МЕСТО

#### ЖК «Испанские кварталы» (Москва)



**Девелопер:** «А-101 Девелопмент»

**Проектировщики:** «СУ-111», проектный институт «Генпроект», «Альфа-проект» и «Каптехнострой» (все Москва)

ЖК «Испанские кварталы», реализуемый в Новой Москве, стал единственным столичным проектом, вошедшим в десятку лучших российских проектов по комфортности создаваемой среды. Его ближайшие конкуренты — комплексы «ЗИЛАРТ», «Новая Звезда» и «Невский» — в рейтинге отстают на 2 балла. «Испанские кварталы» также являются наиболее качественным проектом в ЦФО

#### Характеристики проекта

Класс	Комфорт+ (позиционируется как «бизнес»)
<b>Этажность</b>	Переменная — 6–15 этажей (40 корпусов)
<b>Планировки</b>	1-комнатные (22,6–49 м²), 2-комнатные (42 до 69 м²), 3-комнатные (70,2–95,1 м²), 4-комнатные и более (104,3–107,6 м²)
<b>Стоимость</b>	91,2–148,4 тыс. руб./м²

### 3-е МЕСТО

#### Art City (Казань)



**Девелопер:** «Стройсервис»

**Проектировщики:** «Армида» (Казань)

ЖК Art City, расположенный в Советском районе Казани, представляет собой комплексную застройку, состоящую из монолитно-кирпичных зданий. Данный проект позиционируется не просто как жилой комплекс, а как «среда, которая объединяет людей со схожими интересами и взглядами на жизнь». Art City занимает первое место по качеству в Приволжском федеральном округе.

#### Характеристики проекта

Класс	Бизнес
<b>Этажность</b>	10 этажей (17 зданий), 19 этажей (11 зданий)
<b>Планировки</b>	Студии (24–34 м²), 1-комнатные (35,48–55,09 м²), 2-комнатные (53,95–57,19 м²), 3-комнатные (68–180 м²), 4-комнатные и более (95–180 м²)
<b>Стоимость</b>	70–100 тыс. руб./м²

**ТОП-10 ЛУЧШИХ РОССИЙСКИХ ПРАКТИК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КОМФОРТНАЯ СРЕДА)**

Место	Город (округ)	Название ЖК	Девелопер
1-2	Тюмень (Уральский ФО)	«Европейский»	«Брусника.Тюмень»
1-2	Москва (Центральный ФО)	«Испанские кварталы»	«А-101 Девелопмент»
3	Казань (Приволжский ФО)	Art City	«Стройуслуги»
4	Пермь (Приволжский ФО)	«Гулливер»	«Кортрос»
5-6	Ижевск (Приволжский ФО)	«Французские кварталы. Ривьера Парк»	«Регион-Инвест»
5-6	Ярославль (Центральный ФО)	«Династия»	«Главстрой»
7-10	Уфа (Приволжский ФО)	Green Park	«Третий Трест»
7-10	Челябинск (Уральский ФО)	«Лесопарковый»	«Территория комфорта»
7-10	Новосибирск (Сибирский ФО)	«Огни Сибири»	«B2B-Development»
7-10	Новосибирск (Сибирский ФО)	«Оазис»	«Метаприбор»

Источник: Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»



**8,99%**

**ИПОТЕКА**

на вторичное  
жилье

МКВ.RU
495 540 70 74



МОСКОВСКИЙ  
КРЕДИТНЫЙ БАНК

\*Ставка 8,99% годовых в руб. действует в рамках ипотечной программы на покупку квартиры на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой квартиры при условии оформления полиса комплексного ипотечного страхования, при выборе условия по обеспечению денежных средств на счете не позднее 15 календарных дней до наступления даты погашения кредита и уплаты процентов, при внесении первоначального взноса не менее 40% от стоимости приобретаемой квартиры, при предоставлении полного комплекта документов, при сроке кредита от 12 до 360 мес., при сумме кредита от 1 000 000 до 15 000 000 руб., при условии оплаты комиссии за снижение процентной ставки в размере 1,5% от суммы кредита (максимум 100 000 руб.). Не является публичной офертой. ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». Ген. лиц. Банка России № 1978 от 06.05.2016 г. РЕКЛАМА.

*ielpe* International  
Emigration & Luxury  
Property Expo™

# МОСКВА

29-30 ноября 2018



Moscow International Emigration & Luxury Property Expo – международная  
выставка-конференция по иммиграции и элитной недвижимости

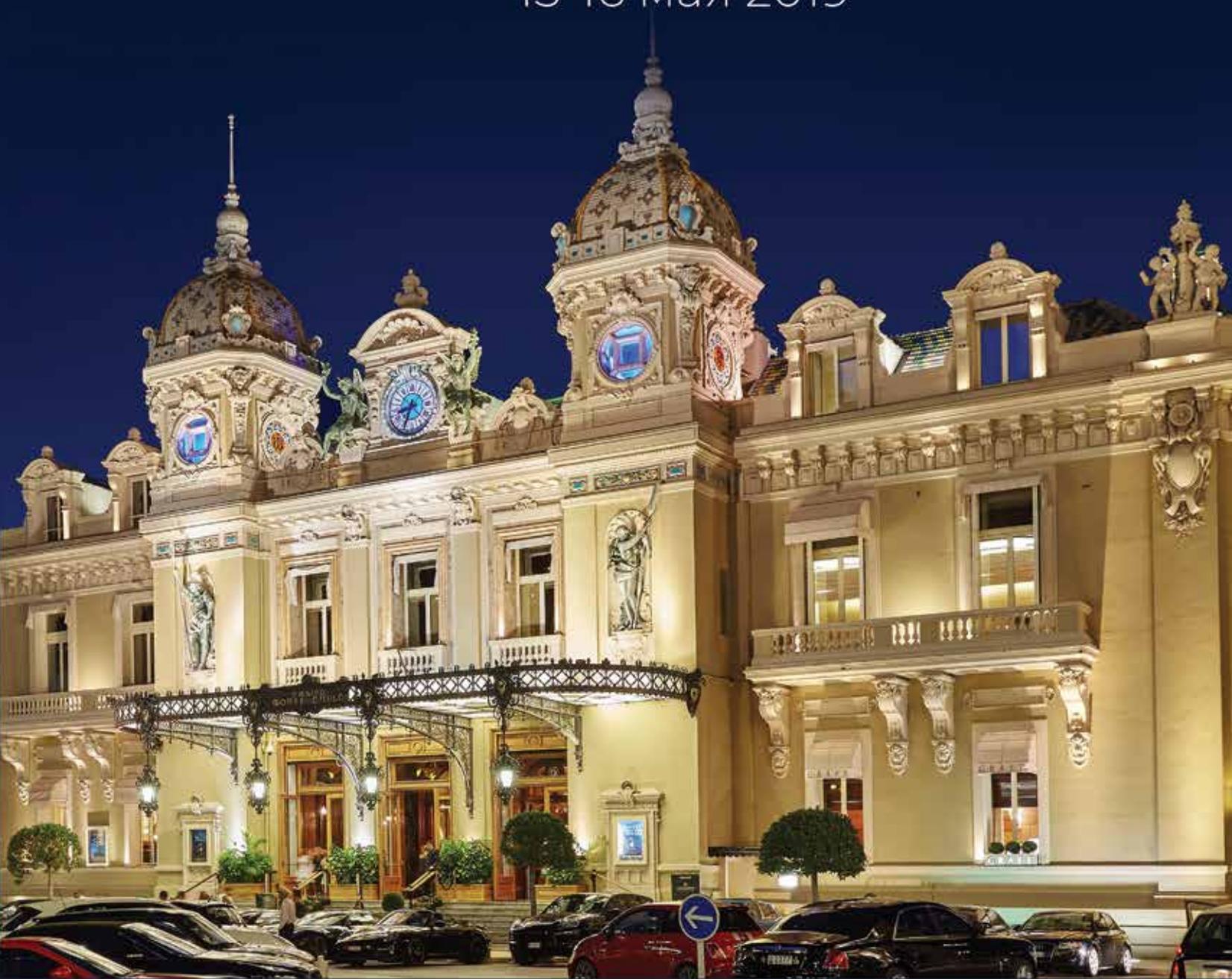
[ielpe.com](http://ielpe.com)



THE RITZ-CARLTON

# MONACO

15-16 мая 2019



Monaco International Luxury Property Expo – центральная  
мировая выставка по элитной зарубежной недвижимости

[ilpexpo.com](http://ilpexpo.com)

visit  
**MONACO**  
CONVENTION BUREAU

**GRIMALDI FORUM**  
MONACO



INTERNATIONAL EXHIBITION  
**Красивые**  
**ДОМА**  
BEAUTIFUL HOUSES

РОССИЙСКИЙ  
АРХИТЕКТУРНЫЙ  
САЛОН

**25–28** ОКТЯБРЯ **2018**  
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ



[houses.ru](http://houses.ru)  
[weg.ru](http://weg.ru)

ОРГАНИЗАТОР



+7 (495) 730-5591  
[weg@weg.ru](mailto:weg@weg.ru)

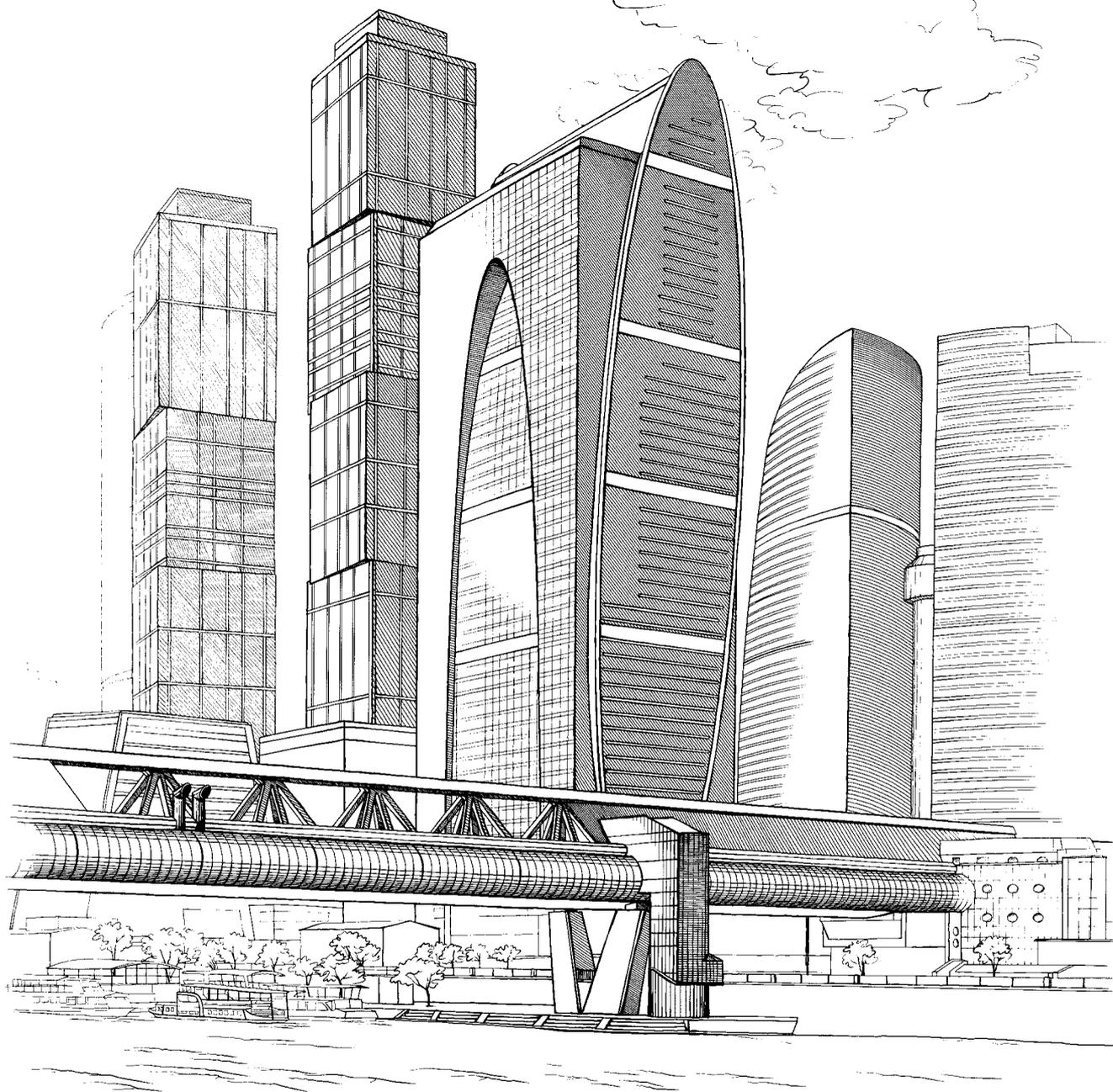
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ПАРТНЕРЫ



0+



BP

# ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



## ТИХИЙ ПРИГОРОД ДЛЯ АКТИВНОЙ ЖИЗНИ

Загородный комплекс «Александрия Таун» реализуется на участке площадью 33,5 га в живописной части с. Долматово на территории городского округа Домодедова.

В «Александрия Таун» предлагают комфортабельные трехуровневые таунхаусы с мансардой площадью 127 и 145 м<sup>2</sup> с участками от 1,3 до 5,25 сотки и двумя парковочными местами. Многие домовладения имеют лесные деревья на участках и выходят непосредственно на естественный лесной массив.

Стоимость таунхаусов в ЖК «Александрия Таун» значительно меньше средней цены домовладений на Каширском

шоссе и соседних трассах. Во все объекты будет заведено электричество, оптоволокно, выполнено подключение к магистральному газу. Также будет обустроено водопровод и центральная канализация. Загородный комплекс возводится в окружении леса, его территорию украшает естественное озеро. Развитая внутренняя инфраструктура включает детский сад, фитнес-центр, детские и спортивные площадки, велосипедные и беговые дорожки, зоны гриль, беседки, пространство для йоги и пилатеса, лыжные трассы, каток. В административном здании площадью 2 тыс. м<sup>2</sup> разместятся магазины, аптеки, детский досуговый центр, прачечная и химчистка.

**Каширское шоссе, 28 км от МКАД**

**ВАЛЕРИЯ  
МОЗГАНОВА,**

руководитель  
отдела  
«Недвижимость»  
радиостанции  
Business FM



Таунхаусы в ЖК «Александрия Таун» прекрасно подойдут ценителям спокойной жизни на природе. Не случайно жилой комплекс входит в топ-5 рейтинга строящихся малоэтажных комплексов Подмосковья по показателю наибольшей приватности. Однако уютная и тихая атмосфера отнюдь не подразумевает отказ от преимуществ городской жизни. В загородном комплексе предусмотрено все необходимое для комфортного круглогодичного проживания. Жители также смогут пользоваться качественной инфраструктурой Домодедова, до центра которого можно добраться всего за 15 мин.

**K A S K A D**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**жилой комплекс  
«Александрия Таун»**

**+7 (495) 241-81-30  
a-town.ru**

**Цена: от 4,12 млн руб.**



## «МАЛОЭТАЖКА» ПО ВЫСОКИМ СТАНДАРТАМ

В живописной части г. Апрелевка, в окружении лесного массива и в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе, ведется строительство инновационного загородного комплекса «Парк Апрель».

В жилом комплексе предлагается уникальная линейка квартир площадью от 31 до 84 м<sup>2</sup> в малоэтажных домах по самым выгодным ценам. Для тех, кто хочет жить в квартире, но мечтает о собственном земельном участке, отлично подойдет формат Garden Flat. Примыкающий участок расширяет границы квартиры до 30 м<sup>2</sup>.

Другой интересный вариант – формат Sky Loft, который представляет собой тщательно продуманный трансформер. В таких квартирах на верхних этажах пространство

может быть организовано как двухуровневое, частично двухуровневое или как квартира с потолком до 7,5 м и панорамными окнами. Но главная изюминка – выход на эксплуатируемую кровлю.

В ЖК «Парк Апрель» также предлагаются односторонние или двусторонние таунхаусы площадью от 113,89 до 180,26 м<sup>2</sup>. Во всех домовладениях предусмотрен магистральный газ, центральная канализация, электричество и водопровод.

Украшение жилого комплекса – протяженный центральный бульвар с комплексом спортивных и арт-объектов, включая крытую театральную сцену, площадку для игр в настольный теннис и петанк, мобильные библиотеки.



**АЛЕКСЕЙ  
БОЛСАНОВ,**  
шеф-редактор  
портала [Idom.ru](http://Idom.ru)

Малоэтажный формат является оптимальным для окраин мегаполисов, однако потенциал этого типа жилья еще не раскрыт. «Парк Апрель» – отличный пример жилого комплекса, отвечающего всем требованиям современных покупателей «загородки».

В проекте тщательно продуманы все детали. Например, дворы малоэтажных корпусов оборудованы детскими зонами и закрыты для машин. Развитая внутренняя инфраструктура включает детсад, школу, торговый центр, велодорожки и прогулочные зоны. При этом цены в проекте существенно ниже средней стоимости жилья на Киевском шоссе.

**KASKAD**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**жилой комплекс  
«Парк Апрель»**

**+7 (495) 241-81-30  
[p-aprel.ru](http://p-aprel.ru)**

**Цена: от 6,13 млн руб.**

**Киевское шоссе, 25 км от МКАД**



## ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

Жилой комплекс бизнес-класса в 7 км к северу от столицы, в окружении Химкинского леса, в 200 м от канала имени Москвы. Дома высотой 4-7 этажей и таунхаусы, есть возможность подобрать квартиру на первом этаже с собственным садом или пентхаус с террасой на крыше. Во всех домах предусмотрены подземные паркинги. Безопасность территории обеспечивается огороженным периметром, пропускной системой и видеонаблюдением.

Квартиры со свободной планировкой, просторные прихожие с гардеробными нишами, остекленные лоджии. Разведено отопление, установлены регулируемые радиаторы, сантехнические трубы

и электрика без разводки по квартире. Стены санузлов – трассировка пенобетонным блоком, полы гидроизолированы. Работает детский садик на 120 мест, строится школа. Все необходимые магазины в пешей доступности. На территории расположен спортивно-оздоровительный комплекс.

До МКАД 7 км по платной трассе М-11 или 16 км по Ленинградскому шоссе. Можно добраться автобусом или маршруткой от метро «Речной вокзал». Также до комплекса просто доехать на электричке с Савёловского вокзала (до платформы Хлебниково в 10 км) и с Ленинградского вокзала (до станции Химки в 16 км).



НАЦИОНАЛЬНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 323-90-81  
[nationalrealty.ru](http://nationalrealty.ru)

Цена: от 3,7 млн руб.

Химки, 7 км от МКАД



## ЛИДЕР ПАРК

Жилой квартал комфорт-класса, состоящий из пяти 17-этажных монолитно-кирпичных корпусов недалеко от Рупасовских прудов. В настоящее время ведется строительство последней очереди.

Все квартиры в 4-м корпусе сдаются с отделкой: на стенах обои под покраску, на полу светлый ламинат, установлены межкомнатные двери из натурального дерева, стены санузлов выложены плиткой до потолка, установлена сантехника, входная металлическая дверь. В подъездах бесшумные пассажирский и грузопассажирский лифты.

В пешей доступности: три муниципальных детских сада, общеобразовательная школа, фитнес-клуб, магазины. Планируется строительство детского сада

и школы, обустройство парковочной зоны.

Рядом Рупасовские пруды с платной рыбалкой и Пироговский лесопарк. В ближайшей транспортной доступности красивейшие лесопарки и водоемы: национальный парк Лосиный остров, Клязьминское, Пироговское и Пестовское водохранилища.

По границе участка планируется проложить удобный выезд на проспект Астрахова.

До станции метро «Медведково» – 25 мин на общественном транспорте.

В 2 км от ЖК «Лидер Парк» расположена ж/д станция Мытищи, время поездки до Ярославского вокзала на экспрессе «Спутник» – 18 мин.



**НАЦИОНАЛЬНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**+7 (495) 323-90-81  
nationalrealty.ru**

**Цена: от 1,9 млн руб.**

**Мытищи, 10 км от МКАД**



## НОВОЕ БУТОВО

Современный жилой квартал комфорт-класса в перспективном районе Новой Москвы, состоящий из 15 многоэтажных монолитно-кирпичных и панельных домов.

Квартиры свободной планировки, выложены стены санузлов, межкомнатные перегородки – трассировка по полу в один кирпич, комнаты правильных прямоугольных форм: просторные прихожие с гардеробными нишами, панорамное остекление лоджий. В квартирах подключены радиаторы отопления, разведены до стояков сантехнические трубы, электрика разведена до выключателей и розеток. Квартиры без отделки.

На территории комплекса работает муниципальный детский сад и школа

на 825 мест. В шаговой доступности от комплекса расположены поликлиника, две общеобразовательные школы, школа с углубленным изучением информационных технологий, гимназия № 1786.

Неподалеку находится пруд с оборудованными причалами, благоустроенной береговой линией и огромной территорией для активного отдыха.

Обустроены яркие, безопасные детские площадки, выполнено озеленение, вымощены прогулочные дорожки, установлены фонари и скамейки. На территории комплекса возводится 9-этажный наземный паркинг на 1075 машиномест, рядом с домами предусмотрены дополнительные открытые стоянки.

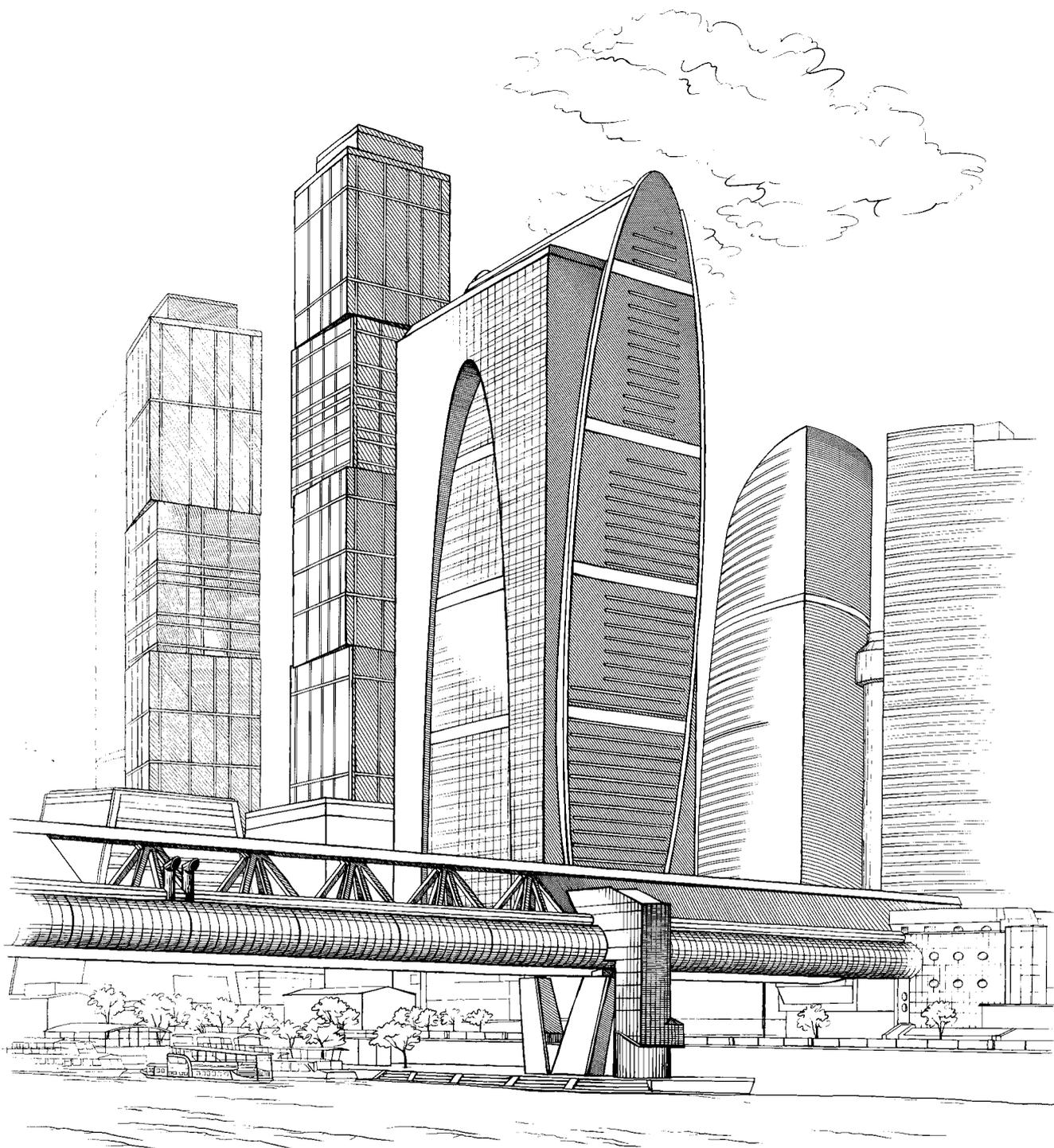


**НАЦИОНАЛЬНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**+7 (495) 323-90-81**  
**[nationalreality.ru](http://nationalreality.ru)**

**Цена: от 3,4 млн руб.**

**Москва, Воскресенское, Язово, 6 км от МКАД**



CR

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПЕРВЫЕ ЭТАЖИ... ПРЕДЛАГАТЬ!

*Выбираем помещение под бизнес в жилых новостройках*

АВТОР:  
Яна ВОЛОДИНА



ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПРИБЫЛЬНЕЕ ВЛОЖЕНИЙ В ЖИЛЬЕ, ПОСКОЛЬКУ ОКУПАЮТСЯ В ДВА, А ТО И ТРИ РАЗА БЫСТРЕЕ. НО ПРИ ЭТОМ ТАКАЯ ПОКУПКА СЧИТАЕТСЯ БОЛЕЕ РИСКОВАННОЙ. С ЧЕМ ЭТО СВЯЗАНО И КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ ОБЪЕКТ, ЧТОБЫ ПОТРАЧЕННЫЕ СРЕДСТВА ПРИНЕСЛИ ДОХОД?



С ростом уровня жизни москвичей потребность в магазинах, химчистках, аптеках, парикмахерских и различных соцобъектах в шаговой доступности от дома нарастала. Но возводить для этого в столице отдельные малоэтажные здания было нецелесообразно и слишком дорого. Поэтому в середине нулевых власти решили отдавать под «шаговые» нужды первые этажи жилых домов, то есть новостройки стали проектироваться с коммерческими помещениями на первых этажах вместо квартир.

### КЛАССОВЫЕ РАЗЛИЧИЯ

Со временем затронуло это все сегменты жилой недвижимости, но классовые различия сохранились до сих пор. По словам коммерческого директора ФСК «Лидер» Ольги Тумайкиной, в сегментах «стандарт» и «комфорт» на коммерческие площади приходится всего 5% (на каждые 20 «квадратов» жилья проектируется 1 м<sup>2</sup> нежилых помещений). «В бизнес- и премиум-классах этот показатель выше и составляет 6–7%. Самая высокая обеспеченность нежилыми помещениями наблюдается в элитном сегменте, где доля такой недвижимости находится на уровне 11–12%», — рассказывает эксперт.

*На первых этажах новостроек можно приобрести как помещение площадью несколько тысяч «квадратов», так и небольшой «уголок» для мелкой торговли*

Существует еще одна особенность. В жилых домах стандарт-класса на первых этажах часто располагаются соцобъекты, например, детские кружки, жилищные инспекции, поликлиники, в элитных же комплексах коммерческие помещения занимают дорогие рестораны, салоны красоты или фитнес-центры. Классовые различия стираются только в одном: если нежилое помещение расположено в доме на оживленных трассах, рядом с метро, вдоль бульваров или пешеходных зон, его ликвидность будет высокой независимо от того, к какому классу относится здание. Эксперты советуют покупателям нежилых помещений ориентироваться именно на людской трафик и в меньшей степени при организации бизнеса рассчитывать на жителей самого комплекса, пусть даже очень престижного или крупного. «Новостройка может



заселяться несколько лет. Основной же доход будет приносить внешний трафик посетителей, например, людей, которые идут к/от метро или станции электрички», — предупреждает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, добавляя, что помещения, расположенные внутри двора, да еще и за огороженной территорией с расчетом только на жильцов, обречены на низкую посещаемость. Похожего мнения придерживается и руководитель консалтинговой компании «ТОП Идея» Олег Ступеньков. «Если коммерческие площади расположены витриной и входом на проходную улицу — то это ликвидный товар», — подтверждает он.

В свою очередь генеральный директор S. A. Ricci Александр Морозов говорит, что при покупке помещения в развивающемся районе стоит просчитать вариант дальнейшей его застройки и смены центров концентрации трафика. Отсутствие такой оценки, по словам эксперта, уже в среднесрочной перспективе (3–5 лет) может привести к снижению ликвидности помещения. Существуют и другие нюансы. Коммерческое помещение может приносить хорошие дивиденды, только если правильно выбрать бизнес, который будет развиваться именно в этом районе. Управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая обращает

*Коммерческое помещение может приносить хорошие дивиденды, только если правильно выбрать бизнес и есть гарантия постоянного трафика посетителей*

внимание, что на первых порах в новом жилом комплексе актуальны, например, магазины строительных и отделочных материалов или продуктовый магазин формата «у дома».

#### **ПОЧЕМ ПЕРВАЯ ЛИНИЯ?**

В последние годы среди покупателей наиболее востребованы коммерческие объекты площадью 90–110 «квадратов» под небольшие продуктовые магазины, аптеки, офисы для малого бизнеса. «В наших проектах примерно треть сделок с коммерческими помещениями за 2017–2018 годы совершена юридическими лицами, остальные сделки зарегистрированы на физических лиц (в том числе индивидуальных предпринимателей)», — подмечает любопытную деталь Ольга Тумайкина. Предложение же на рынке стало более интересным. По словам Марии Литинецкой, благодаря развитию монолитного домостроения застройщики предлагают самые разнообразные варианты планировок коммерческих помещений.

# НОМИНАНТЫ X ЮБИЛЕЙНОЙ ПРЕМИИ URBAN AWARDS 2018



**AQUATORIA**  
Wainbridge



**Апарт-отель  
YE'S Технопарк**  
«Пионер»



**SOHO+NOHO**  
Wainbridge



**Квартал  
«Новые Котельники»**  
«Концерн РУСИЧ»



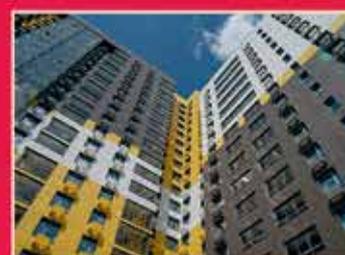
**Городской квартал  
«Искра-Парк» на  
Ленинградском  
проспекте**  
«Галс-Девелопмент»



**Жилой квартал  
LIFE-Варшавская**  
«Пионер»



**Жилой комплекс  
«Кварталы 21/19»**  
«ВекторСтройФинанс»



**ЖК «Дмитриевский»**  
«Мосреалстрой»



**Комплекс  
апартаментов  
«Матч Пойнт»**  
«ВОЛЕЙ ГРАНД»



**Комплекс клубных  
домов  
«Садовые кварталы»**  
«Магистрат», (ГК «ИНТЕКО»)



**«Театральный дом»**  
«Галс-Девелопмент»



**«Город на реке  
Тушино-2018»**  
«Стадион Спартак»

Больше номинантов на сайте [www.urbanawards.ru/nominants](http://www.urbanawards.ru/nominants)

Организатор

**URBANUS**

Независимый консультант



Официальный партнер

**Wainbridge**

Партнеры:



Партнеры номинаций:





«В распространенных ранее на рынке типовых проектах, особенно панельных, выбор у инвестора был невелик. Почти все объекты были одинаковой площади и мало чем отличались друг от друга, не говоря уже о входных группах, витринах и других характеристиках. Сегодня на первом этаже можно приобрести как помещение площадью несколько тысяч «квадратов» для супермаркета, так и небольшой «уголок» площадью 10–15 м<sup>2</sup> для мелкой торговли», — рассказывает эксперт.

Олег Ступеньков говорит, что помещения со сквозным проходом с улицы во двор жилого комплекса пользуются большим спросом, чем помещения с одним выходом. В первом случае такие «квадраты» собственникам проще сдать в аренду под салон красоты, фотостудию, ремонт одежды, магазин (быт, фермерские товары, продовольствие), нотариальную контору и пр. «Стоимость таких помещений сравнима со стоимостью квартир в этих же жилых комплексах. Ценность же коммерческих помещений, расположенных во дворе, на 35% или даже на 55% ниже тех, что расположены на первой линии», — приводит данные эксперт. В среднем же по рынку стоимость квадратного метра коммерческих помещений в бизнес-классе, как отмечает Ольга Тумайкина, на 5%

*Эксперты советуют покупателям нежилых помещений ориентироваться на людской трафик и в меньшей степени рассчитывать на жителей самого комплекса*

выше стоимости «квадрата» квартир, в стандарт-классе — на 10%. В премиум- и элитном сегментах, напротив, коммерческие помещения дешевле жилья примерно на 15%. Эксперт также говорит, что нежилые помещения продаются без отделки, 70% предложения не предусматривают концепцию наполнения (свободного назначения, без конкретной технологии и пр.).

Ирина Доброхотова предлагает рассмотреть, что почем, на конкретном примере. Так, в одном из жилых комплексов в Пресненском районе (новостройка готовится к вводу в эксплуатацию) торговые помещения на первых этажах предлагаются по цене от 11,6 млн (33,3 м<sup>2</sup>) до 214,4 млн руб. (857 «квадратов»). Для сравнения, минимальная стоимость однокомнатного апартаментов в этом комплексе — 9,1 млн руб. Александр Морозов приводит данные на помещения стрит-ритейл, исходя, в том числе, из их локации. По его словам, стоимость «квадрата»

в спальнях варьируется в пределах 90–150 тыс. руб., внутри ТТК она составляет 180–250 тыс. руб. В 2018 году, по данным Марии Литинецкой, средняя стоимость приобретенных коммерческих помещений в московских новостройках составила 209,2 тыс. руб., что на 6,6% больше по сравнению с 2017 годом. При этом почти четверть реализованного объема пришлась на Басманный район.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕ ДЛЯ ВСЕХ

Приобретают коммерческие помещения на первых этажах жилых домов чаще всего для последующей сдачи в аренду. Годовая доходность арендного бизнеса, по словам Александра Морозова, будет составлять в среднем от 5 до 15%. Средний срок окупаемости будет варьироваться от 8 до 15 лет в зависимости от качества помещения и его расположения. «Минимальные ставки аренды составляют 3–8 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> в год. В среднем можно говорить о годовых затратах на аренду в размере 20–25 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> (в типовых проектах комфорт-класса в спальнях районах)», — приводит данные эксперт, добавляя, что многое также зависит от локации и качества помещения. «Даже в пределах Садового кольца стоимость аренды торговых помещений в жилых домах может варьироваться от 30 до 250 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup> в год», — подчеркивает он.

Инвестору, прежде чем совершить покупку, стоит обязательно проверить назначение выбранного помещения. Дело в том, что могут существовать ограничения на его использование. «Вам не позволят открыть бар или винный бутик рядом с детским образовательным учреждением. Большую роль также играет проходимость локации. Если предполагается, что ваш объект может обслуживать только местных, то большинству арендаторов это будет неинтересно», — говорит Олег Ступеньков. Мария Литинецкая подтверждает, что при сдаче в аренду коммерческого помещения всегда нужно помнить о запрете на размещение ряда организаций: ночных клубов, производств, автомоек. Кроме того, согласно федеральному закону, не допускается розничная продажа алкогольной продукции не только в детских, образовательных, медицинских организациях, на объектах спорта, но и на прилегающих к ним территориях.

У каждого арендатора свои требования к помещению, причем иногда достаточно специфичные. Как правило, перед собственником в таком случае возникает дилемма, что делать. По словам Александра Морозова, он может



согласиться изменить характеристики помещения (порой за свой счет) и сдать его сейчас, но столкнуться с ограничениями в будущем. Второй вариант — отказаться от изменений, лишиться клиента и ждать нового, в то время как объект будет простаивать. Значительная же часть торгово-сервисной инфраструктуры вынуждена размещаться в помещениях на первых этажах, которые типологически являются квартирами. «Эти объекты не слишком подходят для торговли и услуг: они не обеспечены удобным паркингом, зонами загрузки и удаления мусора, входными группами, всей необходимой инженерией и т. п. В итоге многие из них подолгу не могут найти арендаторов либо часто меняют их. В особенности это касается спальных районов», — отмечает эксперт.

Мария Литинецкая обращает внимание, что вложения в коммерческую недвижимость возвращаются в 2–3 раза быстрее, чем инвестиции в жилье. Однако найти покупателя или арендатора на квартиру проще и быстрее, чем на нежилое помещение. Именно по этой причине подавляющее большинство инвесторов голосуют за квартиру. В коммерческие же площади, как правило, вкладываются опытные игроки, умеющие правильно оценить все вышеназванные риски. (АН)

# ПИФОМЕТРЫ

*Почему частные инвесторы стали предпочитать паевые фонды недвижимости банковским вкладам*

В УСЛОВИЯХ, КОГДА СНИЖЕНИЕ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПО БАНКОВСКИМ ДЕПОЗИТАМ СДЕЛАЛО ИХ МАЛОПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЙ, РОССИЯНЕ СТАЛИ АКТИВНО ИСКАТЬ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ С БОЛЬШЕЙ ДОХОДНОСТЬЮ. И СЕГОДНЯ ОНИ ВСЕ БОЛЬШЕ ОСВАИВАЮТСЯ НА РЫНКЕ КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ЦЕЛОМ, И В СЕГМЕНТЕ ПАЕВЫХ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТНОСТИ.



**Егор КЛИМЕНКО**,  
 генеральный директор краудфандинговой площадки АКТИВО:

Долевыми собственниками коммерческой недвижимости частные инвесторы могут стать с помощью пая. В этом случае стоимость объекта — это могут быть, например, торговые помещения, — прежде недоступная из-за высокой цены для каждого из них по отдельности, делится между всеми участниками ЗПИФН. При этом совокупная среднегодовая доходность таких вложений — только за счет ренты — может превышать 10%.

**С**нижение интереса российских частных инвесторов к банковским вкладам — как наиболее распространенному способу вложения или сбережения накоплений — уже очевидно. Что подтверждается и данными ЦБ РФ, согласно которым отток средств физических лиц из российских банков только в начале текущего года составил 453 млрд руб., что почти в три раза больше, чем годом ранее. Да еще и средняя ставка по депозитам на срок более года постоянно снижается. За прошлый год, к примеру, она «скатилась» с 7,84% до 6,39%. К концу этого года, по прогнозам рыночных аналитиков, ставка может потерять еще 1–1,5 процентных пункта, что сделает банковские вклады еще менее привлекательными для вложений.

При этом «выводят» из банков сейчас не только рубли, но и валютные сбережения.

Слухи о новых санкциях США против российских финансовых учреждений и вариантах ответа на них заставили вкладчиков только за последние месяцы забрать со счетов порядка \$1,5 млрд.

Понятно, что в таких условиях частные инвесторы просто вынуждены искать другие инвестиционные инструменты с гораздо большей доходностью. На этом фоне основной прорыв сейчас наблюдается на рынке доверительного управления и коллективных инвестиций, включающего в себя в т. ч. и паевые инвестиционные фонды (ПИФ). Справедливости ради стоит отметить, что его объем стал резко увеличиваться начиная еще с 2017 года. Тогда по итогам



года, согласно данным RAEX / «Эксперт РА», рынок вырос на 16% — до почти 6,4 трлн руб. На этом фоне розничный сегмент рынка рос еще куда более опережающими темпами. Те же ПИФы, к примеру, прибавили за прошлый год сразу 62% (или 85 млрд руб.), и составили в итоге около 222 млрд руб. Этим летом объем всего «коллективного рынка» достиг уже 6,8 трлн руб. (+6,25% с начала 2018 года), а непрерывный приток средств в розничные ПИФы наблюдается 38-й месяц подряд. За этот период они к текущему октябрю аккумулировали в себе, по предварительным данным Investfunds, в общей сложности свыше 181 млрд руб. «Рекордсменами» по привлечению частных инвесторов являются закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН). По данным RAEX / «Эксперт РА», ЗПИФН сейчас — наиболее крупный сегмент среди закрытых фондов, на них приходится порядка 30% всего объема ЗПИФ. Стоимость чистых активов ЗПИФ, согласно оценке аналитиков, составляет порядка 2,6 трлн руб., что в разы больше всего открытых ПИФов.

В частности, ЗПИФН позволяет физическим лицам участвовать в крупных инвестиционно-строительных или рентных проектах. С помощью этой разновидности инвестиционных фондов «частники» могут, к примеру, сообща приобретать объекты коммерческой недвижимости (жилье — это, пожалуй, пока все же удел долевого строительства), стоимость которых, прежде недоступная из-за высокой цены для каждого из них по отдельности,

делится между всеми участниками сделки. Таким образом, собственником доли, скажем, в торговом объекте можно стать с помощью приобретения пая. Даже после изменившихся в 2017 году регуляторных требований, согласно которым минимальный номинал пая составляет теперь 300 тыс. руб., — такая стоимость «входного билета» на этот рынок не выходит за рамки бюджета большинства частных инвесторов.

Не секрет, что востребованность ПИФов в целом, и особенно — закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН), обычно возрастает в кризисные периоды, когда стоимость входящих в них активов находится «на дне». Так было, к примеру, в 2014 году. Наблюдается это и сейчас — нынешние низкие ценовые отметки в сегменте недвижимости лишь становятся дополнительным стимулом для развития данного инструмента на розничном рынке. Более того, с общерыночным увеличением интереса к ЗПИФН риски этого продукта только снижаются и он все больше становится близок, доступен и понятен «физику».

Естественно, что, вкладываясь в недвижимость, такие инвесторы ориентированы не на спекуляцию (они не планируют продавать свои паи, скажем, через год), а на пассивный доход — по типу банковского, который можно получать в течение многих лет. Совокупная среднегодовая доходность может достигать порой 20%, из которых чуть выше 10% — это рентный доход от последующей сдачи объектов в аренду, остальное — доход от переоценки имущества фонда и индексации рентного дохода. Понятно, что из валового арендного потока потом вычитаются расходы на обслуживание объекта (этим всем занимается управляющая компания), а уже чистая прибыль распределяется между соинвесторами. Но в любом случае она будет существенно выше банковской (здесь, напомним, средняя доходность рублевых вкладов в топ-10 российских банков находится сейчас на уровне 6,31%).

Ну и наконец, надо сказать, что интерес к коммерческой недвижимости в целом, и к торговым площадям в частности — это тенденция, характерная сейчас не только для частных, но и для крупных, институциональных инвесторов. Общий объем инвестиций в российский коммерческий сегмент, по данным JLL, в начале 2018 года превысил \$728 млн, из которых треть вложений инвестиций (33%) пришлось именно на торговые площади. И объекты под ритейл лидируют



на инвестиционном рынке страны не первый год (для справки: в 2017 году доля торговой недвижимости составила 40% общего объема вложений). И такое внимание профессиональных игроков рынка к этому направлению может говорить только о низком уровне риска и высокой ликвидности сектора. Так, стоимость качественных торговых объектов не падала даже в самые кризисные времена. Подобные площадки в Московском регионе, например, продаются сейчас по цене, предполагающей окупаемость в течение 7–10 лет. Понятно, что продукты питания люди будут покупать всегда, и магазины крупных российских продовольственных сетей не будут страдать от отсутствия покупателей. Более того, федеральные ритейлеры уже давно не снижают своих оборотов, а напротив — наращивают их год от года. А развиваясь, они, естественно, будут арендовать все новые и новые торговые площади. 

# joy

## JOURNALIST OF THE YEAR IN REAL ESTATE 2018

**8-Я ЕЖЕГОДНАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПРЕМИЯ  
ДЛЯ ЖУРНАЛИСТОВ, ПИШУЩИХ О НЕДВИЖИМОСТИ**

**ПОДАЧА ЗАЯВОК  
ОТКРЫТА  
ДО 31 ОКТЯБРЯ!**

Церемония награждения  
состоится **13 ДЕКАБРЯ**  
**В МОСКВЕ**

[joyrepa.ru](http://joyrepa.ru)

[joyrepa.ru/summit](http://joyrepa.ru/summit)

**10 ДЕКАБРЯ** состоится  
Media Summit  
в преддверии премии

ОРГАНИЗАТОР

**Repa**

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

**ЦДС** СТРОИМ  
ДЛЯ ЖИЗНИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

**ДСР** | 25  
ЛЕТ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

**Коммерсантъ**

При поддержке Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ПАСПОРТ В ОБМЕН НА ЖИЛЬЕ...

*...и как еще можно получить инвестиционное гражданство в другой стране*





СОГЛАСНО ДАННЫМ KNIGHT FRANK, ТРЕТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КАПИТАЛОВ СВЫШЕ \$30 МЛН ИМЕЮТ ВТОРОЙ ПАСПОРТ, А ЕЩЕ ТРЕТЬ — ПЛАНИРУЮТ ПРИОБРЕСТИ ЕГО В БУДУЩЕМ. ЧЕЙ ПАСПОРТ СЕЙЧАС МОЖНО КУПИТЬ? ПО ПРОСЬБЕ ДН МЕЖДУНАРОДНЫЙ БРОКЕР TRANIO.RU ПОДГОТОВИЛ СВОЕОБРАЗНЫЙ ТОП-10 СТРАН С ПРОГРАММАМИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ГРАЖДАНСТВА, ДОСТУПНЫМИ В ТОМ ЧИСЛЕ И ДЛЯ РОССИЯН.

**П**о большому счету второе гражданство может быть интересно многим нашим соотечественникам по ряду причин. К примеру, тем, кто серьезно задумывается об иммиграции. Или тем, кто просто любит путешествовать и хочет таким образом гарантировать себе определенную свободу передвижения. Отдельная категория — состоятельные предприниматели, которые ищут налоговых преференций для бизнеса или рассматривают второе гражданство как надежный способ сохранения и защиты своих капиталов. Представляем десятку самых популярных «паспортных программ» и рассказываем — на каких условиях в той или иной стране можно получить инвестиционное гражданство.





### АВСТРИЯ

Эта западноевропейская страна предлагает иностранцам гражданство за особые услуги, в число которых входят инвестиции в экономику страны: например, внедрение инновационных технологий или создание значительного количества рабочих мест. Австрийский паспорт дает инвестору возможность жить не только в Австрии, но и в Швейцарии или в любой стране ЕС.

**Минимальная сумма:** не определена (в среднем €1 млн)

**Объект инвестиций:** бизнес

**Дополнительные преференции:** вместе с основным заявителем паспорт получают: супруг или супруга, дети

**Требования к проживанию:** нет



### АНТИГУА И БАРБУДА

Островное государство в Северной Америке предлагает паспорт в обмен на несколько вариантов инвестиций, самый дешевый и самый популярный из них — вклад в Национальный фонд развития (National Development Fund). Пошлина за оформление гражданства Антигуа и Барбуда для одного заявителя или семьи из четырех человек составляет \$50 тыс., за каждого дополнительного человека придется заплатить еще по \$15 тыс.

**Минимальная сумма:** \$150 тыс.

**Объекты инвестиций:** Национальный фонд развития (\$100 тыс.); недвижимость в рамках проекта, одобренного правительством (\$400 тыс.); бизнес-проект, утвержденный властями (\$1,5 млн, возможен вариант групповых инвестиций на сумму от \$5 млн при условии, если каждый инвестор вложит не менее \$400 тыс.)



### ГРЕНАДА



Здесь иностранцы могут получить гражданство по одной из двух инвестиционных программ.

**Минимальная сумма:** \$200 тыс.

**Объекты инвестиций:** Национальный фонд преобразования (National Transformation Fund), который спонсирует проекты, направленные на развитие экономики Гренады (\$200 тыс.); недвижимость — из списка девелоперских проектов, одобренных властями. Чтобы сохранить гражданство, заявитель должен оставаться владельцем недвижимости в течение минимум трех лет (\$350 тыс. + пошлина \$50 тыс.)



### ДОМИНИКА

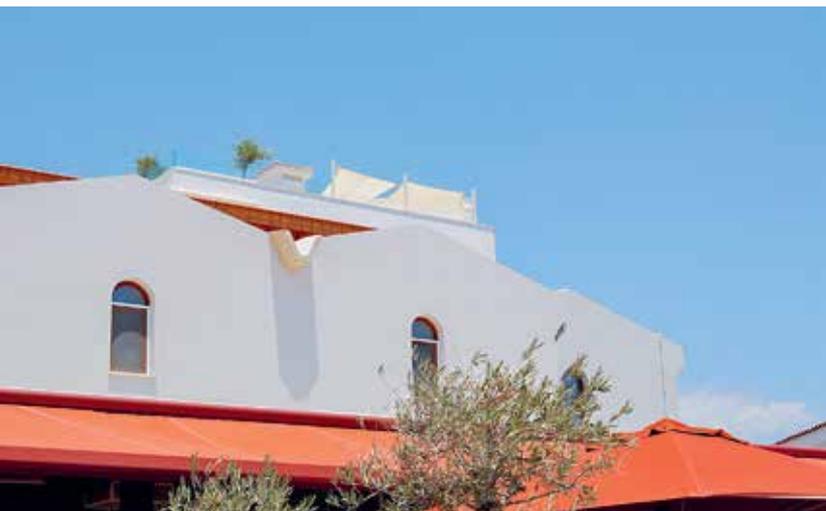


В государстве, расположенном на одноименном острове в Карибском море, иностранцы могут получить гражданство

по двум инвестиционным программам. Паспорт гражданина Доминики позволяет жить и работать на острове и свободно путешествовать на территории еще 120 стран, в том числе Сингапура и Гонконга.

**Минимальная сумма:** \$100 тыс.

**Объекты инвестиций:** Фонд экономической диверсификации — государственный фонд, который финансирует строительство школ и спортивных стадионов и ремонт больниц (\$100 тыс. — невозвратная сумма, она увеличивается до \$175 тыс. для заявителя с супругой или супругом и \$200 тыс. — для семьи из четырех человек); недвижимость — из списка проектов, одобренных властями (\$200 тыс. + пошлина \$25 тыс. за главного заявителя; если он рассчитывает получить гражданство для членов своей семьи, то размер пошлины растет пропорционально их количеству: от \$35 до 70 тыс.)



#### КИПР



Эта средиземноморская страна предоставляет иностранцам гражданство за инвестиции в разные виды активов. При выборе любого варианта инвестор должен иметь недвижимость на Кипре стоимостью не менее €500 тыс.

**Минимальная сумма:** €2 млн

**Объекты инвестиций:** недвижимость (включая покупку земли и строительные проекты), бизнес, инвестиционные фонды, финансовые активы кипрских компаний или сразу несколько вариантов, в том числе покупка гособлигаций на сумму до €500 тыс.

**Дополнительные преференции:** вместе с основным заявителем паспорт получают: супруг или супруга, дети, родители заявителя

**Требования к проживанию:** нет



#### МАЛЬТА



Живописная Мальта выдает паспорта по программе Individual Investor Programme. Чтобы получить паспорт, инвестор обязан иметь в собственности недвижимость на острове стоимостью не менее €350 тыс. или арендовать объект по цене от €16 тыс. в год. Чтобы оформить гражданство на супругу или супруга и детей до 18 лет, придется заплатить дополнительные €25 тыс., за детей в возрасте от 18 до 26 и родителей супругов — по €50 тыс.

**Минимальная сумма:** €800 тыс.

**Объекты инвестиций:** Фонд национального и социального развития (National Development and Social Fund) — €650 тыс. и гособлигации — €150 тыс.



#### МОЛДОВА



Паспортная программа «союзной республики» Молдовы была запущена летом 2018 года. Минимальный объем инвестиций не установлен — как сообщается, он будет зависеть от количества заявителей. Таким образом правительство Молдовы надеется привлечь в экономику страны €1,3 млрд в следующие пять лет.

**Минимальная сумма:** не установлена

**Объект инвестиций:** государственный фонд  
**Дополнительные преференции:** вместе с основным заявителем паспорт получают: супруг или супруга, дети, родители обоих супругов



### СЕНТ-КИТС И НЕВИС



Программа североамериканского Сент-Китс и Невис — старейшая в мире, правительство этой страны выдает паспорта за инвестиции уже более 20 лет. Иностранцы могут получить гражданство по одной из двух программ. Инвесторы в недвижимость должны оплатить дополнительную пошлину: \$35 тыс. за главного заявителя, \$20 тыс. — за супругу или супруга, по \$10 тыс. — за остальных членов семьи.

**Минимальная сумма:** \$150 тыс. (невозвратная)

**Объекты инвестиций:** Фонд устойчивого развития (Sustainable Growth Fund) — \$150 тыс. (для семьи из четырех человек — \$195 тыс.); недвижимость в одобренном властями проекте: например, строительство отеля, виллы или кондоминиума (\$200 тыс. — с возможностью продать объект через семь лет, \$400 тыс. — через пять лет)



### СЕНТ-ЛЮСИЯ



Здесь самая молодая программа выдачи гражданства за инвестиции на Карибах: она была запущена в стране только

в 2016 году. Иностранцы могут получить паспорт по одной из четырех инвестиционных программ.

**Минимальная сумма:** \$100 тыс.

**Объекты инвестиций:** Национальный экономический фонд, финансирующий проекты правительства (\$100 тыс. для одного заявителя, для семьи из четырех человек — \$190 тыс.); недвижимость: отели и курорты класса премиум и элитные бутики, проекты которых должны быть одобрены местным правительством (\$300 тыс.); государственные облигации (\$500 тыс., сумма для семьи из четырех человек увеличивается до \$550 тыс.); бизнес-проект, утвержденный правительством (\$3,5 млн, есть вариант групповых инвестиций от \$6 млн, если вложение каждого инвестора составит не менее \$1 млн)



### ЧЕРНОГОРИЯ



Паспортная программа Черногории начнет действовать с октября 2018 года. Число участников ограничено: за три года гражданство получают только 2 тыс. заявителей. Паспорт Черногории обеспечивает безвизовый въезд в 123 страны мира, включая все шенгенские страны. Черногория не является членом Евросоюза (хотя считается официальным кандидатом с 2010 года) и не входит в Шенгенскую зону, поэтому ее гражданство не дает возможности жить в другой европейской стране.

**Минимальная сумма:** €350 тыс.

**Объект инвестиций:** специальный фонд развития страны (€100 тыс.) и недвижимость (для отстающих регионов на севере минимальная стоимость объектов составляет €250 тыс., для развитых южных — €450 тыс.)



# Глобальное гражданство за инвестиции в недвижимость

- Глобальная сеть: 950 офисов в 71 стране мира
- Гражданство ЕС за 6 мес. за инвестиции в недвижимость Кипра
- Программа получения Greencard США за 12 мес.
- Паспорт «путешественника» за инвестиции в 5\* отели в странах Карибского бассейна
- Доходность инвестиций 4–20% годовых в валюте

+7 (495) 215–50–05  
[www.sothebys-realty.ru](http://www.sothebys-realty.ru)

MOSCOW

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

# «ЗОЛОТОЙ ВЕК» АФИН

*Когда недвижимость в Греции становится не только доходной*

АВТОР:

Анна ДАНИШЕК, Tranio.ru



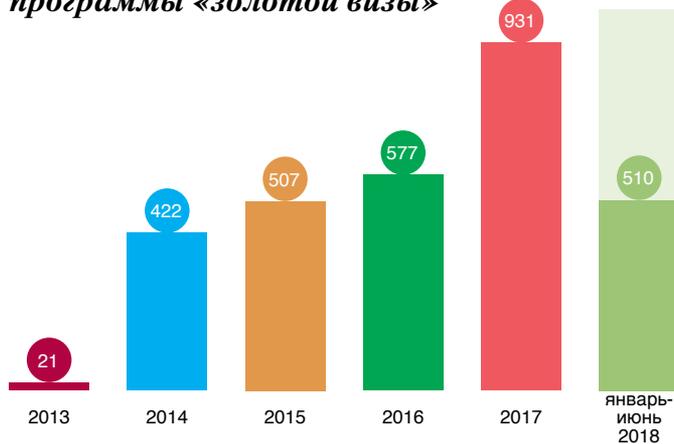


ПРЕКРАСНЫЙ КЛИМАТ, ЩЕДРОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ И ИСТОРИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ ЭЛЛИНСКОЙ ЦИВИЛИЗАЦИИ, МНОЖЕСТВО ИНТЕРЕСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ВИДОМ НА МОРЕ — ЭТО ДАЛЕКО НЕ ВСЕ, ЧЕМ ПРИВЛЕКАЕТ ЗАРУБЕЖНЫХ ИНВЕСТОРОВ ГРЕЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПОПУЛЯРНЫЙ, ПО ПОНЯТНЫМ ПРИЧИНАМ, АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС В СТРАНЕ МОЖЕТ ПРИНОСИТЬ ВЛАДЕЛЬЦАМ ЖИЛЬЯ НЕ ТОЛЬКО ВЫСОКУЮ ДОХОДНОСТЬ НА ФОНЕ РОСТА ЦЕН, НО И ПРЕФЕРЕНЦИИ — В ВИДЕ ЕВРОПЕЙСКОГО ВНЖ.

Греция взялась отрегулировать рынок краткосрочной аренды в стране. С сентября 2018 года местные власти решили поставить всех владельцев доходной жилой недвижимости «на учет». В частности, Независимый орган по государственным доходам Греции (AADE) объявил о запуске цифрового реестра для тех, кто сдает греческую недвижимость в краткосрочную аренду через онлайн-платформы: например, Airbnb, Booking и HomeAway. Тем, кто проигнорирует новое правило, грозит штраф €5 тыс. Цель

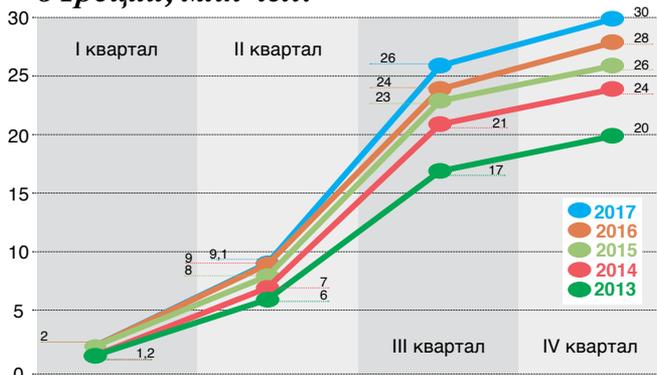


### Количество выданных ВНЖ основным заявителям в рамках греческой программы «золотой визы»



Источник: Enterprise Greece

### Количество туристов из-за рубежа в Греции, млн чел.



Источник: Банк Греции



регулятора — обеспечить налоговый контроль и защиту прав арендаторов. Хотя соответствующий закон вступил в силу еще 1 января текущего года, запуск реестра несколько раз откладывался и состоялся только восемь месяцев спустя.

Эта новость важна не только как руководство к действию для действующих и потенциальных арендодателей. Запуск реестра — еще одно подтверждение изменений на местном рынке недвижимости. На фоне позитивных экономических новостей — роста ВВП пятый квартал подряд и завершения третьей программы макрофинансовой помощи — рынок недвижимости Греции начинает все больше привлекать инвесторов из-за рубежа. Почему? — ДН выяснил с помощью экспертов Tranio.

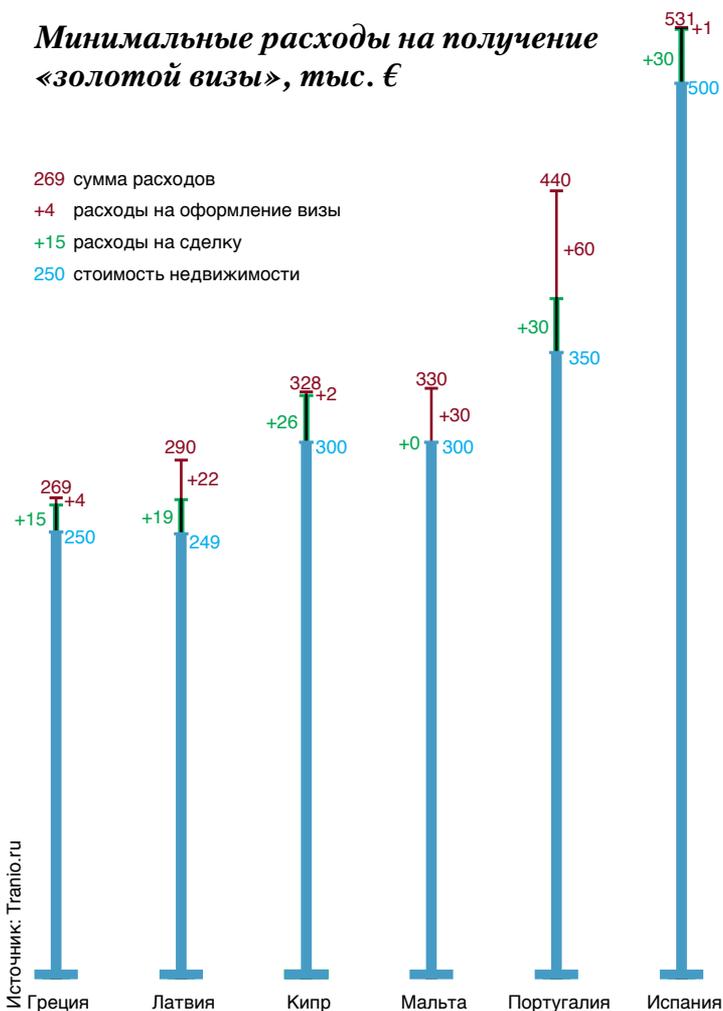
#### «ЗОЛОТАЯ КВАРТИРНАЯ ВИЗА»

Одна из главных мотиваций иностранных покупателей — европейский ВНЖ. В 2013 году

Греция запустила программу «Золотой визы»: страна выдает вид на жительство в обмен на инвестиции в недвижимость стоимостью от €250 тыс. С момента запуска до конца июля 2018 года, по данным официального агентства Греции Enterprise Greece, страна выдала иностранным инвесторам 2968 ВНЖ (7565 — с учетом членов их семей).

Греческая программа — одна из самых дешевых в Европе: такой же минимальный порог предлагает Латвия, но по ее условиям инвестор должен выплатить 5%-ную пошлину, Португалия выдает ВНЖ за покупку недвижимости стоимостью от €350 тыс., Испания — €500 тыс., на Мальте инвестор должен инвестировать и в облигации, и в недвижимость, что поднимает стартовую сумму до €300 тыс., а на Кипре — до €330 тыс.

Большинство получателей греческого ВНЖ — инвесторы из Китая (47%), России (15%) и Турции (10%). Чаще всего охотники за «золотыми визами» покупают



недвижимость в Пирее и в Афинах — на них приходится 27% и 25% выданных ВНЖ соответственно.

#### ВЫСОКО — НИЗКО

Многие инвесторы сдают купленную недвижимость в краткосрочную аренду, чтобы отбить вложенные средства. Спрос на посуточную аренду обеспечивает рекордный поток туристов: в 2017 году, по данным Банка Греции, страну посетили более 30 млн путешественников из-за рубежа.

Благодаря высокому спросу и низким ценам на недвижимость чистая доходность от краткосрочной аренды в Афинах составляет 5–7% годовых против 3% в большинстве европейских столиц. «Греция — один из последних рынков недвижимости в Европе, где пока продолжается денежная «засуха» и рынок с 2008 года еще не восстановился. Цены на недвижимость в Афинах на 42% ниже докризисного уровня», — объясняет основатель

международного брокера недвижимости Tranio Георгий Качмазов.

#### ДОХОДНОСТЬ БЕЗ ПЕРЕРЫВА

Тем, кто хочет получить высокую доходность, нужно торопиться: Банк Греции фиксирует рост цен на жилую недвижимость второй квартал подряд.

В Афинах цены растут быстрее, чем в остальной Греции: во II квартале 2018-го стоимость квартир увеличилась на 1,2% в годовом исчислении против среднего значения 0,8%. Как объясняет менеджер греческих проектов Tranio Алина Чурикова, столица показывает самую высокую заполняемость на рынке краткосрочной аренды в течение года. «В Афины, в отличие от курортных локаций, туристы едут и зимой, поэтому недвижимость там работает без перерыва на низкий сезон. В результате квартира в столице показывает более привлекательную доходность, чем в любом другом месте в Греции», — говорит она. (PH)



# МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 9-10 ноября 2018 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

[www.PropertyShow.ru](http://www.PropertyShow.ru)

## 9-10 | ноября 2018

Ноябрь 2018

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		

**ai**group

[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)

+7 495 777-25-77



CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**МОСКВА, М «УЛИЦА 1905 ГОДА», 1905 ГОДА, 25  
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Аренда. Станция метро «Улица 1905 года», 7 минут пешком.  
Площадь от 260 до 361,2 м<sup>2</sup>.  
Размещено на 1 этаже 9 этажного дома, с отдельным входом. Первая линия домов. Большой трафик (проездной и пеший). В одном помещении с Правительственным учреждением. Парковка. Прямая долгосрочная аренда от собственника, цена договорная. Посредникам не беспокоить.

Елена  
+7(903)781-19-96

**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 1 014 м<sup>2</sup>, общ. пл. здания 10092,5 м<sup>2</sup>, в т.ч. надземная – 6 487 м<sup>2</sup>, подзем. – 3605,5 м<sup>2</sup>, 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, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., ПОСЕЛОК  
ВЕШКИ, СЕВЕРНАЯ, 4**

Аренда: от 26 до 222 м<sup>2</sup>, 1-2 этажи ОСЗ, проезное место - рядом с фитнес-центром. Применение: офис, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow

**МО, ИСТРА, ДЕР. ТРУСОВО, 52  
АРЕНДА В ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ**

Помещение под магазин, выставку, салон красоты, кафе или офис в торговом комплексе. Общая площадь каждого этажа - 1000 м<sup>2</sup>, аренда от 10 м<sup>2</sup>, на 1 этаже свободные площади до 110 м<sup>2</sup>, собственная стоянка.

+7(919) 967-06-80

Наталья

**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 3.4,  
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Предложение от застройщика!  
Продажа коммерческих помещений свободного назначения (ПСН), в новом ЖК бизнес-класса «Одинбург».

Блоки на первом этаже, с отдельными входами и панорамным остеклением от 36 до 370 м<sup>2</sup>. Помещения в собственности, быстрый выход на сделку.

Коммерческие условия по запросу.  
Количество предложений ограничено!

+7(495) 181-28-39

www.odinburg.ru

**Одинбург**  
жилье микрорайон

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

Аренда: от 11 до 250 м<sup>2</sup>, 1-й этаж, 51 кВА, 2 входа. 1 вход с пешеходного бульвара, потолки 3,7 м., кондиционеры, под чистовую отделку. Применение: кафе, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow

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

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

+7(925) 004-35-75

**КРЫМ, ЕВАТОРИЯ.  
ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м<sup>2</sup>. 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, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., 18 ОТ МКАД,  
ПОСЕЛОК «СНЕГИРИ»**

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м<sup>2</sup> 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](http://www.moscow-realty.org)



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

Общая площадь строений 400 м<sup>2</sup> на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 39 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30 +7(985) 275-87-77



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

Квартиры пл. от 40 м<sup>2</sup> до 69 м<sup>2</sup> + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Автобус до ст. «Домодедово». Цена: от 3,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06 [www.usupovo-lp.ru](http://www.usupovo-lp.ru)



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

Таунхаусы от 100 до 217 м<sup>2</sup> + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инф-ра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06 [www.usupovo-lp.ru](http://www.usupovo-lp.ru)



**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



**МО, ПОДОЛЬСКИЙ Р-Н, 35 КМ ОТ МКАД,  
П. ЩАПОВО, ОЗЕРНАЯ, 1**

Продается 3-уровневый кирпичный дом в охраняемом коттеджном поселке. Площадь дома 400 м<sup>2</sup>, оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы. 2 балкона, в цоколе находятся сауна, спортивный зал, с/у, котельная, постирочная. На 1-м этаже кухня, каминный зал, с/у, гардеробная, на 2-м этаже 5 комнат, 2 с/у, евроремонт,



теплые полы, все коммуникации центральные. Участок площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, ландшафтный дизайн. В собственности более 3-х лет. Готовы к сделке! В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер.

Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06

Собственник



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

Участок 45 соток под ижс или дачу в окружении леса и ручья. Хорошая транспортная доступность, удобный заезд без пробок, асфальт практически до участка. Красивое тихое место. На участке солидный навес на 4 м/м, блок для охраны или строителей и гостевой дом-баня 60 м<sup>2</sup>, который на время строительства может создать вполне приемлемые условия для проживания. В доме все коммуникации, газ ведут. В шаговой доступности река Лопасня, лес, поселок Новый быт с развитой инфраструктурой, автобусная остановка.

+7(968) 939-44-11

[www.etalon2016.ru](http://www.etalon2016.ru)



#### 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 AURAI

- 3-х и 4-х спальные виллы
- всего 11 вилл в комплексе
- большие участки
- вид на море

- рядом с городской инфраструктурой и пляжами
- красивый ландшафт

Инвестируйте в Aurai 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**



**ГЕРМАНИЯ, ВУППЕРТАЛЬ,  
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Дом площадью 2 592 м<sup>2</sup> на участке земли 2 172 м<sup>2</sup>. Объект включает в себя 23 квартиры, помеще- ние магазина и 15 машиномест - все полностью сдано в аренду и приносит € 207 000 в год. Отличное расположение в центре престижного микрорайона города. Возможна покупка в кредит. Цена объекта: € 2 980 000

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



**ЧЕРНОГОРИЯ. ГЕРЦЕГ-НОВИ, ЖК SENAT,  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

1-2-3 комн. квартиры от 44 до 74 м<sup>2</sup>, с мебелью и без с видом на море, в самой комфортной части города. Вся инфраструктура + охраняемая терри- тория, гаражи, парковка, бассейн, сауна, детская площадка и многое другое. Цена: от 5,2 млн руб.

+7(985) 764-11-65 [www.hercegnovisenat.com](http://www.hercegnovisenat.com)



**СЕВЕРНАЯ КАРЕЛИЯ, ФИНЛЯДИЯ,  
КОТТЕДЖ С БЕРЕГОМ И ПИРСОМ**

Продается комфортабельный коттедж с терра- сой 130 м<sup>2</sup>, на участке площадью 1 203 м<sup>2</sup>. Коттедж находится на территории коттеджного поселка, после покупки собственник сможет сдавать коттедж в аренду.

Планировка коттеджа включает просторную гостиную с камином, панорамными окнами и вы- ходом на террасу, три спальни, полностью обо- рудованную кухню, два туалета, душевую комнату, сауну и террасу. Парковка. Вид на озеро.

+7(968) 636-30-30



**ФИНЛЯДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,  
ДОМ С ВИДОМ НА МОРЕ НА ПРОДАЖУ**

Продается меблированный дом площадью 377 м<sup>2</sup> с видом на море. Располагает 7 просторными жилыми комнатами, ванными комнатами, полностью оборудованной кухней, застекленным балконом и террасой. Подвал, тёплый гараж на 2 машины, помещение с отдельным входом, которое подходит для офиса, спортзала или до- машнего кинотеатра, сад. До центра Хельсинки 10 км, метро и большой торговый центр. Лодочная станция, обустроенный пляж, лес, парк, детские площадки в шаговой доступности.

+7(968) 636-30-30



**ФИНЛЯДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,  
ЭЛИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОДАЖУ**

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании.

Общая площадью 172 м<sup>2</sup>.

Включает в себя прихожую, гостиную, кухню с обеденной зоной, 3 спальни, 2 ванные комнаты, сауну, туалет и подсобное помещение.

В оснащение апартаментов входят итальянская плитка в прихожей, кухне и столовой, гранит- ные столешницы, мебель SNAIDERO и техника Gaggenau и Miele в кухне, отделка из плитки в ванных комнатах.

+7(968) 636-30-30



**США, ШТАТ КАЛИФОРНИЯ, САН-ДИЕГО,  
ВИЛЛА НА ПРОДАЖУ**

Продается эксклюзивная вилла под ключ, площадью 600 м<sup>2</sup>, на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система без- опасности.

+7 (903) 774-56-50 [www.evro-real-estate.ru](http://www.evro-real-estate.ru)



**Малозэтажное  
строительство**



**Благоприятная  
экология**



**Панорамные  
виды из окон**



**Высокий  
социальный статус**

**СПЕШИТЕ! КВАРТИР ОСТАЛОСЬ МАЛО!**

# КВАРТИРЫ от 3.7 млн ₽



ОФИС  
ПРОДАЖ

**+7 495 132-32-20**

# ТАУНХАУСЫ

+7 (495) 241-81-30

**KASKAD**  
НЕДВИЖИМОСТЬ



## СТРАШНО ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ!

[kaskad-n.ru](http://kaskad-n.ru)

