135
НОЯБРЬ
2018

ISSN 1814-1978

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ЧУДО ТЕХНИКИ

«УМНЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ ПРОПИСАЛИСЬ В НОВОСТРОЙКАХ

стр. 54

Каждому везунчику — по «золотому» ключику!

Мы начали выдачу ключей!

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 заячья нора

Сказка
жилой комплекс

Квартиры
от **88 тыс. р/м²**

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

NDV. RU

495 988-44-22 | skazka.ndv.ru

Эксклюзивная недвижимость в мировых столицах и мегаполисах

Москва, Париж, Нью-Йорк, Дубай, Майами, Лондон и не только...

- Лучшие городские квартиры и апартаменты, шале и виллы, дома у моря или озера, с виноградником или конюшней, особняки, замки и загородные поместья
- Доступ к Confidential объектам до официального старта продаж
- Финансово-юридическое сопровождение и налоговая оптимизация сделки в любой юрисдикции
- Инвестиционные предложения в уникальную жилую и коммерческую недвижимость мира

+7 (495) 215-50-05
www.sothebys-reality.ru

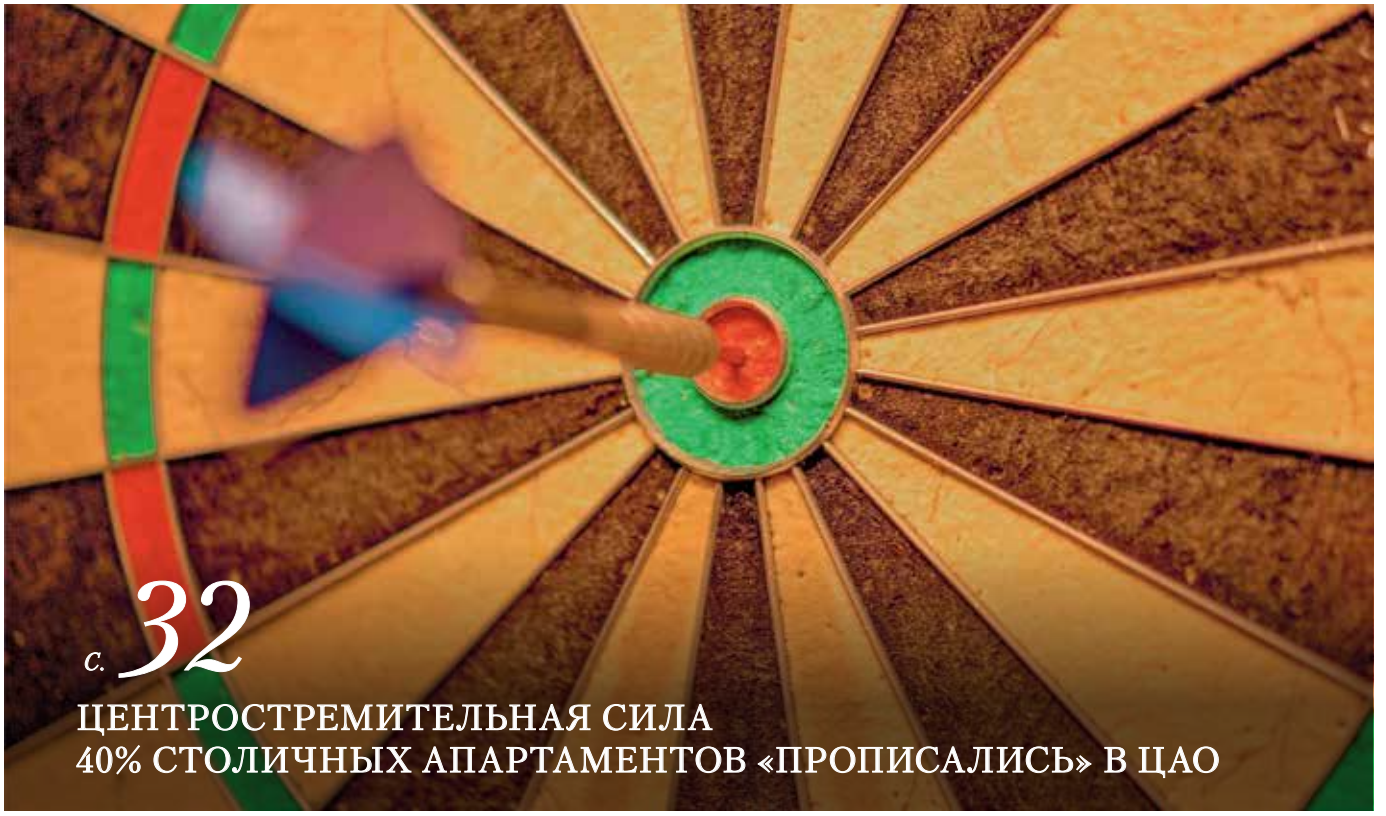
Moscow | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Глобальное гражданство за инвестиции в недвижимость

- Глобальная сеть: 960 офисов в 72 странах 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-reality.ru

Moscow | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY



с. 32
ЦЕНТРОСТРЕМИТЕЛЬНАЯ СИЛА
40% СТОЛИЧНЫХ АПАРТАМЕНТОВ «ПРОПИСАЛИСЬ» В ЦАО

DN

8 ..... Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

18.....Делайте ваши ставки!
Стоит ли сейчас вкладываться в «элитку»?

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Витрина

28.....Оттепель и сакура неспальных районов

Рынок

38.....Центростремительная сила
40% столичных апартаментов
«прописались» в ЦАО

44.....Статусная проблема
Почему апартаменты опять
не приравняли к жилью

VD

ВСЕ ДЛЯ ДОМА

Дизайн

48.....От классики до эклектики

Главное

54.....А дом мне и говорит...
Внедрение «умных» технологий
становится нормой жилищного
строительства

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

62.....Новостройки и поселки

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

70.....«Квадратное золото» Эллады

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

76.....Объекты недвижимости на продажу

Заставить мир крутиться вокруг – уже давно не метафора. Большинство жителей планеты добивается этого нажатием одной или нескольких кнопок на мобильном телефоне: заказать еду на дом вместе с тарелками, узнать о скидках, оплатить штрафы и налоги – все это делается, не выходя из дома, экономя время и ресурсы.

Читайте на стр. 54

Фото: Shutterstock.com

СБЕРБАНК | DomClick.ru

Продайте старую квартиру и купите новую на DomClick.ru

Сервис «ДомКлик» (DomClick.ru) предоставляет ООО «ЦНС» (ОГРН 1157746652150, адрес: 121170, г. Москва, Кутузовский пр-т, д. 32, корпус 1, ООО «ЦНС» входит в группу компаний Сбербанка). С помощью сервиса предоставляется возможность подать заявку на жилищный кредит от **ПАО Сбербанк**, подобрать квартиру на первичном рынке от партнеров Сбербанка и вторичном рынке от партнеров Сбербанка и физических лиц , разместить объявление о продаже квартиры от физического лица. Реклама. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015.

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 Ласькова
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@hotbox.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 Пузинавичюте
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, ARCON, Bofill Arquitectura, CapitalGroup, Limassol Marina, Nikkei Sekkei, pixabay.com, PROSPECTA, SPEECH, UNK project, www.iStockPhoto.com, www.ShutterStock.com, www.Unsplash.com, «АБ Асадова», «Галс-Девелопмент», ГК «Основа», Группа ПСН, «Илья Мочалов и Партнеры», «КИМ-Ш», «Мастер'с план», «НИИ транспорта и дорожного хозяйства», «Сергей Скуратов Architects», Студия «Точка дизайна»

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 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 ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.

Отпечатано в типографии:

www.megapolisprint.ru

VILLAGIO
ESTATE

ТАУНХАУСЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА ОТ **VILLAGIO ESTATE**

СОВРЕМЕННЫЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ
КЛУБНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ПАРКИ
ПРЕСТИЖНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ С ХОРОШЕЙ ЭКОЛОГИЕЙ

FUTURO PARK | PARK FONTE | PARK AVENUE

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.VILLAGIO-CITY.RU

(495) 974 00 10

* Информация о застройщике и проектной декларации на сайте Застройщика

ПОПРАВКИ К ПОПРАВКАМ

Как стало известно **ДН**, в начале ноября правительством РФ в Госдуму РФ внесен очередной пакет поправок к законодательству о долевом строительстве. В пояснительной записке к документу говорится, что сейчас по 214-ФЗ застройщики могут использовать средства дольщиков с расчетного счета для платежей по заключенным договорам о развитии застроенной территории (РЗТ) и о комплексном освоении территории (КОТ), но при этом размеры платежей законом не оговаривались. Согласно новым поправкам, размер платежей будет определяться девелопером самостоятельно, исходя из суммарного объема средств, подлежащих уплате по договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства. Предыдущая редакция 214-ФЗ предусматривала еще и солидарную ответственность лиц за нарушение прав дольщиков, но перечень таких лиц не был ограничен. Разработчики новых поправок считают, что если не исправить эту недоработку, то введение такого широкого вида ответственности увеличит риски появления фиктивных руководителей, акционеров, бенефициаров. А также вырастет риск оттока управленческих и инженерно-технических кадров из строительного бизнеса. Предполагается, что предложенные поправки будут рассмотрены и приняты уже в осеннюю парламентскую сессию.

BIM В ПОМОЩЬ!

Столичные власти намерены усилить контроль над застройщиками с помощью технологий BIM (Building Information Modeling). Об этом **ДН** сообщили в надзорном органе — Москомстройинвесте. Как пояснил руководитель комитета Константин Тимофеев, при использовании информационного моделирования, уже внедренного большинством московских девелоперов, его ведомство может сопровождать график исполнения проекта с помощью BIM-модели, т. е. фактически в реальном времени отслеживать возведение того или иного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией. «В случаях отставания темпов возведения дома от графика мы можем оперативно отреагировать на эту ситуацию и предупредить появление новых проблемных объектов, — прокомментировал глава Москомстройинвеста. — В настоящее время мы получаем эту информацию лишь ежеквартально и на бумажном носителе». Вместе с этим Константин Тимофеев также отметил, что при переходе на проектное финансирование использование BIM-технологий позволит еще и самим строителям сократить свои затраты при возведении нового жилья. О готовности снижать процентные ставки по кредитам для застройщиков, применяющих BIM, по его словам, уже заявил ряд крупнейших банков страны.

48-е
место
среди 190 стран заняла Россия в рейтинге Doing Business по доступности получения стройразрешений

1
млн
ипотечных кредитов на сумму свыше 2,07 трлн руб. было выдано в России с начала 2018 года

6,1
млн руб.
стоит самая дешевая на сегодняшний день столичная квартира бизнес-класса площадью 27,8 м²

45
%
прибавил по итогам III квартала 2018 года спрос на апартаменты в массовых новостройках Москвы

5
млн руб. —
такова стоимость аренды самой дорогой квартиры (10-комнатного дуплекса) в центре столицы

6,5
тыс. дворов
отобранных жителями Подмосковья, собираются благоустроить в области в ближайшие 5 лет

Фото: Shutterstock.com

ВАМ ПО-НОВОМУ ИЛИ ПО-СТАРОМУ?

Одно из традиционных противостояний современности на рынке офисной недвижимости — коворкинги vs традиционные офисы. Что же все-таки лучше и удобнее для арендатора — идти по пути классической аренды или брать офис по системе «все включено» и ни о чем не задумываться?

По сути, это два разных продукта: коворкинги и смарт-офисы, представленные, в частности, на проекте «К2 Бизнес-парк» в Новой Москве, предоставляют услугу и сервис, в то время как классические офисы — только аренду площадей. Собственникам, конечно, больше интересна аренда, а клиент заинтересован в услуге и «умной» концепции, когда не нужно тратить свое время и усилия на закупку мебели, кофе. Крупные же компании, государственные структуры, банки, естественно, идут по классическому пути аренды.

С уверенностью можно сказать, что мало кто из арендаторов хочет вкладываться в отделку и обустройство, все хотят качественный сервис. На примере смарт-офисов это прекрасно видно: меньше чем за год в проекте заполнено уже 85% офисного пространства, выделенного под смарт-офисы, и это при том, что объект находится за МКАД.

Как показывают многочисленные конференции, классические офисы угрозы не чувствуют, однако ни для

кого не секрет, что в современном мире важно быть гибкими и креативными и думать на шаг вперед. Доля коворкингов с каждым годом увеличивается, а клиенты, как показывают опросы, хотят аренду по системе «все включено» и ждут качественную услугу. К сожалению, такая концепция пока далека от российских реалий — 70, а то и 80% рынка коммерческой недвижимости за традиционный формат пространства и крупного клиента. Остальные 20—30% идут по новому пути и делают ставку на будущее, приближаясь к сервисному обслуживанию и консьерж-сервисам.

ЛИЦО СПОРТА

Фасад волейбольной арены в составе МФК MatchPoint, реализуемого компанией «Галс-Девелопмент» в непосредственной близости от Кутузовского проспекта, украсят стеклянные витражи и ламели. Девелопер уже приступил к фасадным работам, сдача объекта в эксплуатацию намечена на IV квартал 2019 года.

По окончании строительства волейбольная арена общей площадью свыше 23 тыс. м^2 и рассчитанная на 3500 зрителей станет новой тренировочной базой для спортивного общества «Динамо». Именно поэтому колористическое решение арены будет выполнено в официальных цветах известного спортклуба. При этом архитектурные решения проекта предполагают использование композитных алюминиевых панелей, стеклянных витражей и натурального камня — юрского известняка. Во внешней

отделке также будут применяться ламели – витражные конструкции с вертикальными солнцезащитными панелями.

«У нашей компании имеется богатый опыт создания общественно значимых объектов, который мы успешно применяем при возведении волейбольной арены, – рассказал **ДН** вице-президент «Галс-Девелопмент» Михаил Сивак. – Спортивный комплекс в составе МФК MatchPoint будет оснащен самыми современными технологиями, мультимедийным комплексом и системами безопасности».

Новая арена соответствует всем требованиям Международной федерации волейбола FIVB. Комплекс включает в себя два тренировочных поля, зал физической подготовки, банный комплекс, медцентр, пресс-центр, конференц-зал и отдельное парковочное пространство для посетителей. В центральной части арены на высоте 16 м будет установлен светодиодный медиаэкран площадью 83 м² и весом 12 т. Как и в большинстве современных спортивных центров, предназначенных для проведения международных соревнований, арена выполнена по принципу «трансформера» и может использоваться для проведения баскетбольных матчей.

5 ЛЕТ КОПИТЬ ИЛИ В ИПОТЕКУ КУПИТЬ?

Эксперты подсчитали, сколько лет потребуется среднестатистической российской семье, чтобы накопить на покупку квартиры, а также сравнили эффективность самостоятельного сбережения средств и использования ипотечного кредита.

Так, в рамках исследования, проведенного недавно компанией «ФинЭкспертиза», в качестве базового приобретения выступала двухкомнатная квартира размером 50 м² для семьи из двух работающих человек, откладывающих для этой цели ежемесячно половину своего совместного бюджета. Используя данные Росстата по стоимости жилых «квадратов» и номинальной начисленной заработной плате в каждом из регионов РФ, специалисты «ФинЭкспертизы» установили, что в среднем по стране на покупку недвижимости,

при самостоятельном сбережении средств, «типичной» семье потребуется 5,2 года. При этом жители Ямало-Ненецкого автономного округа, к примеру, смогут самостоятельно накопить на квартиру даже гораздо быстрее — им на это потребуется около 2,7 лет. А вот в Приморском крае это займет почти 9 лет. Чтобы сравнить эффективность накопления средств на квартиру собственными силами и с использованием ипотечного займа, эксперты рассчитали средний размер аннуитетного платежа на тот срок, за который жители того или иного региона могли бы сами накопить на квартиру. Сравнивая ежемесячный аннуитетный платеж со средней зарплатой в регионе, стало наглядно видно, насколько дороже придется заплатить семье за использование займа по сравнению с самостоятельным сбережением. В частности, в среднем по России переплата составит порядка 27,38% по сравнению с самостоятельным накоплением за тот же срок. В топ-3 регионов с самой большой переплатой за ипотеку по сравнению с самостоятельным накоплением вошли Приморский край (переплата 49,65%), Нижегородская область (+44,17%) и Чеченская Республика (+43,07%).

ЖИЛЬЕ С ХОРОШЕЙ РЕПУТАЦИЕЙ

В каком столичном районе выгоднее покупать дорогую недвижимость? Там, где спрос повышает стоимость объекта. Лучшие предложения популярной московской локации — пентхаусы от 91 млн руб. в премиальном Пресненском районе.

Садовое кольцо в паре минут, но движение внутри жилых кварталов на Красной Пресне спокойное. Местные школы — одни из лучших в городе. Баланс модных и приятных для прогулок мест идеален. Здесь большие семьи могут рассматривать для покупки не только многокомнатные квартиры, но и пентхаусы — в комплексе RedSide на улице Сергея Макеева. Пентхаусы RedSide — это полноценная форматная линейка с уникальной особенностью. Лоты занимают последние уровни в домах разной высотности: от 7 до 21 этажа. Площадь самого маленького пентхауса RedSide — 152,2 м², самого большого — 350,2 «квадрата». Часть лотов отличается классическими решениями клубных домов: расположением на двух уровнях, террасами и каминами.

RedSide создавался с заботой и вниманием к привычкам и образу жизни семей с высоким уровнем дохода. В квартале уже есть частный английский детский сад. Готовятся к открытию WorldClass и «Азбука вкуса». В коммерческом поясе предлагают товары и услуги

компании премиального сегмента. Резиденты могут пользоваться спецпредложениями и бонусами партнеров Клуба привилегий квартала.

Восемь домов RedSide с собственными дизайнерскими лобби образуют уютный квартал с ландшафтным двором. Привлекательности добавляет и соседство с одним из самых больших московских парков — «Красная Пресня».

Концепция и качество RedSide отмечены двумя престижными премиями по недвижимости — UrbanAwards и RREF Awards.

БИЗНЕС-ПАРК

ИСКРА

ПРЕМЬЕРА ДЛЯ БОЛЬШОГО БИЗНЕСА

Пожалуй, самый крупный
офисно-деловой центр класса А

м. Динамо

Скоро в продаже

+7 (495) 023 56 78

ГАЛС
Интеллигентный девелопмент

Ставка на красное

В Москве началась реализация апарт-комплекса RED7 — первого в России проекта от культового голландского бюро MVRDV

Группа компаний «Основа» открыла продажи в RED7 — новом многофункциональном комплексе апартаментов с дизайнерской отделкой в центре Москвы, на пересечении проспекта Академика Сахарова и Садового кольца. На старте продаж минимальная стоимость апартаментов составляет 10,86 млн руб.

Над созданием этого проекта работала международная команда, а автором архитектурной концепции новостройки стало бюро MVRDV, входящее в топ-10 лучших архитектурных бюро мира. По задумкам голландских специалистов, обладателей множества самых престижных наград в области архитектуры, уже построены десятки знаковых объектов по всему миру, и RED7 стал их первым проектом в России.

При создании RED7 архитекторы MVRDV использовали в отделке фасадов красный цвет и элементы стилистики расположенного рядом здания Наркомзема Алексея Щусева — шедевра конструктивизма. В итоге здания образуют единый архитектурный ансамбль, и, как пояснил главный архитектор проекта Якоб ван Рейс, один из основателей архбюро MVRDV: «С точки зрения городского силуэта, два больших здания насыщенного кирпичного цвета создают символические ворота в центр города».

RED7 имеет переменную высотность от 53 до 78 м, его общая площадь составляет 46,2 тыс. м². В доме предусмотрен подземный паркинг на 284 парковочных места. В составе RED7 запроектировано 289 апартаментов с дизайнерской отделкой «под ключ» площадью от 27 до 253 «квадратов». Это студии, одно-четырехкомнатные апартаменты, а также двухуровневые апартаменты. Больше 20% апартаментов имеют балконы или террасы, площадь которых доходит до 150 м². Потолки в апартаментах имеют высоту от 3,2 до 6,4 м. За счет местоположения проекта, уникальной геометрии дома и больших панорамных окон высотой от 2,1 до 6,4 м более 60% квартир RED7 являются видовыми, а с верхних этажей открываются уникальные панорамы Москвы.

При этом «Основа» поставила перед собой задачу создать не просто уникальный современный проект, а новую точку притяжения в центре столицы. Общественные зоны на первых этажах, среди которых двухэтажный фитнес-центр площадью 3,5 тыс. м² с бассейном, ритейл-зона, кафе и рестораны, не только обеспечат резидентов RED7 всеми удобствами для общения, работы, развития, занятием спорта и досуга, но также станут привлекательным местом для жителей близлежащих районов. И если часть инфраструктурных объектов будут общедоступными, то часть — приватными, предназначенными только для жителей RED7. Так, закрытым клубным пространством станет «Небесная гостиная» с террасой общей площадью 1 тыс. м². Здесь будет спортивная зона, детские игровые комнаты, кинотеатр на 15—20 человек, коворкинг и сигарная комната, зона кухни и места для отдыха с авторским ландшафтным дизайном на открытой террасе с видом на центр города.

Ремонт по-домашнему

Рост популярности квартир с отделкой на столичном рынке новостроек наблюдается с прошлого года. Определенный пул квартир или апартаментов с готовой отделкой представлен теперь и во всех проектах комфорт-класса Группы ПСН. При этом в микрорайоне «Домашний» на выбор покупателей представлено сразу два варианта готовой отделки — «уютная» или «домашняя».

В частности, квартиры с отделкой можно приобрести в первом и втором корпусах второй очереди микрорайона «Домашний». На текущий момент в наличии более 100 квартир площадью от 32 до 86 м^2. Средняя цена таких лотов составляет 150 тыс. руб. за 1 м^2, а минимальная стоимость квартиры с отделкой — 5,5 млн руб. При покупке квартиры клиент может выбрать планировочное решение, позволяющее сформировать функциональное и комфортное пространство для жизни.
Отделка для этих квартир предлагается в двух вариантах, концепции которых отличаются цветовыми решениями. Так, в «домашней» отделке в материалах преобладают светлые тона. Применяемые комбинированные коллекции настенной плитки в санузлах сочетают белые глянцевые декоративные вставки с печатью рисунка «под мрамор», напольные покрытия полов лаконично гармонируют с межкомнатными дверными блоками белого цвета.
В «уютной» отделке применяются темные оттенки, к примеру, межкомнатные дверные блоки цвета «орех». В кухне, коридоре и санузлах в качестве напольного покрытия используется керамический гранит. В санузлах устанавливается акцентная стена-мозаика коллекции «Темари» дымчатого цвета.
В отделке квартир применены материалы от ведущих производителей: керамическая плитка и керамический гранит Kerama Marazzi, межкомнатные двери Mario Rioli, ламинат Tarkett и Kronostar, сантехническое оборудование Jika, смесители Vidima, розетки и выключатели Legrand, дверная фурнитура AdenBau и Bussare.
«Мы видим, что большинство, кто сталкивался в своей жизни с ремонтом, выбирают квартиру с отделкой, — отмечает вице-президент по розничным продажам Группы ПСН Екатерина Тейн. — Это связано с тем, что наличие отделки ускоряет процесс заселения вплоть до того, что заехать в новую квартиру можно сразу после выдачи ключей. Владельцу жилья не нужно тратить время, силы и деньги, чтобы сделать это самостоятельно или найти строителей и контролировать ход работ. Как правило, покупка квартиры с готовой отделкой позволяет сэкономить не менее 25% на стоимости ремонта».
Кроме того, есть возможность включить отделку от застройщика в ипотечное кредитование, то есть по низкой процентной ставке.
А в случае самостоятельных работ придется дополнительно брать потребительский кредит, где процент всегда выше.
«Определенно, будущее первичного рынка недвижимости за проектами с чистовой отделкой и отделкой формата white box, когда все черновые работы полностью завершены и квартира готова к укладке финишных отделочных материалов», — уверены в Группе ПСН.

УКРЕПЛЯЯ ДЕЛОВЫЕ СВЯЗИ

Генеральный подрядчик ARCON построит офис для Российско-германской внешнеторговой палаты (ВТП). ВТП приобрела помещение площадью 1155 м² на 17-м этаже бизнес-центра «Фили Град», что стало крупнейшей сделкой с участием иностранного игрока с лета 2014 года. Новый офис крупнейшей бизнес-ассоциации иностранных компаний в России, объединяющей более 800 компаний-членов, станет площадкой для развития отношений между странами.

По словам директора по развитию бизнеса ARCON Ильи Байбуса, проектные работы начались в октябре, а окончание всех работ запланировано на декабрь этого года.

В проекте офиса ВТП, спроектированного с учетом потребностей маломобильных граждан, особый интерес представляет основная зона ресепшен, которая будет оформлена в виде овального кабинета со встроенными шкафами для организации библиотеки. Помимо open space и отдельных кабинетов проект предусматривает создание коворкинговой зоны, а также строительство трансформируемого конференц-зала на 120 человек. Одной из особенностей проекта станет большое количество стеклянных и трансформируемых радиусных перегородок с изображениями силуэтов известных зданий Москвы и Берлина.

МНЕ БЫ В «НЕБО»

Девелоперская компания CapitalGroup объявляет о начале продаж в третьей башне жилого комплекса (ЖК) бизнес-класса «НЕБО» — SOLO.

Впервые в рамках проекта, входящего в топ-5 самых продаваемых комплексов Москвы, будут представлены квартиры с чистовой отделкой и в формате whitebox. Общее количество квартир в башне SOLO — 526. Их площадь варьируется в диапазоне от 26,4 до 104,7 м².

«51-этажная жилая башня SOLO комплекса небоскребов «НЕБО» в своей концепции предусматривает жизнь активных молодых людей, которые стремятся к приобретению квартиры, полностью готовой для жизни — с выполненной высококачественной отделкой и современными дизайнерскими решениями, — рассказал **ДН** коммерческий директор CapitalGroup Петр Исаев. — Формат white box подойдет для тех, кто хочет реализовать собственные идеи в интерьере. Кроме того, приобретение квартиры с отделкой — возможность получения экономии для покупателя как в отношении сроков выполнения работ, так и финансов, а также удобства жизни в полностью готовом доме и быстрого переезда».

Напомним, что до этого в продаже комплекса были представлены квартиры без отделки в двух других башнях проекта: CapitalGroup проработала концепт каждой, отвечая запросам целевой аудитории, тем самым создав максимально широкую вариативность и гибкость в выборе квартиры внутри одного проекта. Архитектуру для ЖК разработало ТПО «Резерв»: три башни спроектированы таким образом, чтобы обеспечить эффектные видовые характеристики для всех квартир в «НЕБЕ».

Последние дома на море

Спустя всего четыре года после официального открытия кипрского девелоперского проекта Limassol Marina в продаже осталось только 12 вилл с частными причалами и собственным эксклюзивным водным пространством и 19 апартаментов, окруженных водой.

Основой истории успеха курорта Limassol Marina стала впечатляющая коллекция комплекса, включающего в себя 285 жилых объектов, расположенных на территории первой на Кипре марины для супер-яхт, где есть собственный центр отдыха и досуга с ресторанами, магазинами и бутиками.

Уникальные апартаменты и виллы, продажи которых к настоящему времени уже достигли беспрецедентного уровня, привлекают самых взыскательных покупателей недвижимости региона и предлагают непревзойденную концепцию стиля жизни на море и, одновременно — в центре оживленного города. Органично сливаясь с окружающей их природной красотой и украшая собой побережье Лимассола, эти замечательные дома обеспечивают защищенность частной жизни и возможность приобщиться к жизни сообщества благодаря широкому выбору удобств и услуг высшего уровня качества, расположенных буквально в двух шагах от жилой недвижимости.

Комплекс Castle Residences планируется к сдаче в эксплуатацию в апреле 2020 года. Находясь на частном острове, на который ведет мост, апартаменты комплекса открывают панорамный вид на море и прибрежный город Лимассол. А расположенные на несколько шагов ближе к суперяхтам, пришвартованным в марине, виллы комплекса отличаются красивым дизайном и готовы к заселению. Паря над лазурной гладью моря, эти виллы наделены своим водным пространством, частными причалами, открытыми террасами и собственными садами и бассейнами.

Сочетая в себе исключительное качество, превосходные средства обслуживания и насыщенный современный образ жизни, Limassol Marina предлагает намного больше, чем просто элегантную и роскошную недвижимость. Премущества, которыми пользуются жители курорта, включают в себя спа-центр, тренажерный зал, рестораны, магазины и непосредственный выход на золотистый песчаный пляж, протянувшийся всего в нескольких шагах от резиденций.

Russian Realty
русская недвижимость

Наша миссия:
продвижение вашей недвижимости

Наша база:
более 800 000 проверенных и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:
те, кто в недвижимости

Будь с нами!

EL

Элитная недвижимость

Иллюстрация: Ange Shvets

АВТОР:
Екатерина САХАРОВА

Делайте ваши ставки!

Стоит ли сейчас вкладываться в «элитку»?

Photo by Adrien Robert on Unsplash

ИНВЕСТИЦИИ В ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ — ЭТО СЕГОДНЯ ТА ТЕМА, КОТОРАЯ МОЖЕТ РАСКОЛОТЬ СТРОЙНЫЕ РЯДЫ АНАЛИТИКОВ. ОДНИ ГОТОВЫ ЧАСАМИ ДОКАЗЫВАТЬ, ЧТО ВЛОЖЕНИЯ В КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ — ЛУЧШЕЕ, ЧТО МОЖЕТ СЕЙЧАС ПРИДУМАТЬ НЕИСКУШЕННЫЙ ИНВЕСТОР. ДРУГИЕ БУДУТ ТАКЖЕ ЯРОСТНО УБЕЖДАТЬ ВАС В ТОМ, ЧТО ПЫТАТЬСЯ ЗАРАБОТАТЬ НА КВАРТИРАХ ИЛИ АПАРТАМЕНТАХ — ДЕЛО ГИБЛОЕ. ПОПРОБУЕМ ЕЩЕ РАЗ РАЗОБРАТЬСЯ НА КОНКРЕТНЫХ ПРИМЕРАХ, СТОИТ ЛИ ОВЧИНКА ВЫДЕЛКИ.

Высокобюджетной недвижимости в Москве сегодня представлено много, и новые проекты выходят на рынок достаточно активно. Для покупателей это хорошо: больше выбор, больше разнообразия. К тому же в новых проектах на старте строительства предлагаются привлекательные цены, а ценовой фактор в этом сегменте был и остается важным: покупатель элитной недвижимости на любую сделку смотрит с точки зрения инвестора и оценивает ее инвестиционный потенциал, даже если приобретает квартиру для личного пользования.

СТАРЫЙ ДОБРЫЙ КОТЛОВАН

Излюбленной и простой схемой инвестирования всегда была покупка «на старте», по горячей цене, и выход из проекта ближе к концу строительства, с маржой 25—30% в кармане. Сегодня широко распространено мнение, что такой легкой прибыли больше нет.

Экономическая ситуация, высокая конкуренция проектов на рынке и другие факторы не позволят заработать на купле-продаже недвижимости — так утверждают многие. И, с одной стороны, это правда. Больше нельзя прийти и купить любой проект и быть уверенным, что на выходе получится +30% (хорошо, если дом вообще достроят). С другой стороны, объекты, дающие высокую доходность, то и дело появляются. Однако об этой высокой доходности многие узнают уже на финише, а инвестору эта запоздалая информация не нужна.

Средний ценовой прирост в успешной элитной новостройке за строительный цикл составляет 30–40%, иногда он достигает и 50%.

«Все подряд на рынке не дорожает, это факт. Рынок стал нелинейным. Одни застройщики выводят проекты в высокой стадии готовности, сразу устанавливая на них соответствующие цены, другие начинают реализацию в формате закрытых предпродаж. В итоге, когда о проекте становится известно рынку, цены в нем уже далеки от инвестиционно привлекательных», — рассказывает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева.

По словам эксперта, за строительный цикл ценовой прирост в успешной элитной новостройке составляет 30—40%, иногда он

достигает и 50%. «К этому потенциалу можно добавить дополнительную дельту доходности, если инвестору удалось воспользоваться спецпредложением от застройщика, купить со скидкой или на этапе предпродаж. Заработать на инвестировании по-прежнему можно, просто изменились условия, при которых это реально», — уточняет спикер.

По мнению директора по развитию Contact Real Estate Вячеслава Антропова, на сегодняшний день наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций выглядят такие элитные жилые комплексы, как Roza Rossa, «Малая Пироговская,14», третья очередь «Садовых Кварталов», Lucky. В среднем вложения в элитную недвижимость приносят доход 10—15% годовых, а за цикл стройки ликвидные проекты могут приносить доход 30—50%. Но речь идет именно о ликвидных проектах», — отмечает эксперт.

Директор департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood Александр Шибаев дает более скромные оценки. Он соглашается с тем, что на элитном рынке по-прежнему выходят новые проекты на старте строительства в востребованных локациях, поэтому вариант приобретения недвижимости для последующей перепродажи по более высокой стоимости возможен. Однако обращает внимание инвесторов на тот факт, что доходность проектов в целом несколько снизилась, особенно если сравнивать ее с периодом до 2014—2015 годов. По словам эксперта, в среднем рост средневзвешенной стоимости в востребованных проектах составляет порядка 25—35% за строительный цикл, а ожидаемые инвестиции от проектов составляют порядка 10—15%.

При этом есть и примеры проектов, где стоимость снижается, и иногда существенно — более чем на 30%, предупреждает директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын. «Все зависит от девелопера. Какую финансовую модель, стратегию он выбрал, какими средствами обладает и так далее. Аналитики обычно оперируют средней ставкой роста цен по проекту в размере 7—10% в год, и с 2015 года она не особо меняется. Но, с учетом невероятного количества новостроек и, как следствие, жесткой конкуренции, да и еще отказа в перспективе от долевого строительства в пользу проектного финансирования, думаю, стоит ждать перемен», — комментирует эксперт.

Директор по маркетингу управления недвижимости компании Millhouse Станислав

Фото: Shutterstock.com

ГРАЖДАНСТВО КИПРА 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 арену
  - 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

www.pafilia.ru
www.minthishills.ru
www.onelimassol.ru
www.eucitizenship.ru

Pafilia

Лобанов отмечает, что инвесторов сейчас мало. «Основным ядром покупателей элитной недвижимости по-прежнему остаются люди, приобретающие жилье для себя. При этом сохраняется процент инвесторов, которые готовы покупать жилье на этапе начального строительства для последующей перепродажи или для получения постоянного дохода, к примеру, от сдачи в аренду. Целесообразность такого инвестирования пока остается оправданной. Однако время эмоциональных покупок прошло — люди стали тщательнее и с «чистой головой» подходить к выбору объекта инвестирования. В данной ситуации на рынке недвижимости работают те же правила, что и в банковском секторе — стоит скептически относиться к тем, кто сулит большие проценты», — предостерегает спикер.

СТАВКА НА НЕОЧЕВИДНОЕ

Екатерина Румянцева советует выбирать недооцененные локации. Это неочевидно, но на рынке есть проекты в таких местах, где мало или совсем нет предложений. К примеру, в проекте Cvet 32 на Цветном бульваре средний прирост стоимости с момента начала строительства составил около 50%. «Проект показал высокие темпы продаж, в том числе благодаря тому, что у покупателей была огромная потребность в жилье именно здесь, а достойных новых проектов в локации давно не появлялось», — объясняет Екатерина Румянцева.

При этом полезно осознавать, что даже в рамках одного жилого комплекса могут быть лоты, у которых потенциал роста цены выше, чем у других. Поэтому на первый план для инвестора выходит ответственный подход к выбору объекта покупки, даже если речь об одной-двух квартирах в рамках конкретного комплекса. Важно все: от вида из окна до площади лотов.

Если говорить о параметрах объектов для инвестиций, то небольшие по площади квартиры быстрее находят своего покупателя, поэтому в большинстве проектов в первую очередь раскупаются студии и однокомнатные квартиры. Наиболее удачным с точки зрения инвестиций также стоит назвать такой формат, как квартиры или апартаменты с отделкой: их можно быстро продать или сдать в аренду, не затрачивая дополнительные средства и время на дорогостоящий ремонт, уверен Вячеслав Антропов. Например, в комплексе Roza Rossa в Хамовниках после окончания строительства застройщик обещает прибыль 25% годовых, если владелец будет сдавать апартаменты

International Luxury Property™ Expo

MONACO

15-16 мая 2019

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

visit MONACO CONVENTION BUREAU

GRIMALDIFORUM MONACO

ilpexpo.com

в аренду с помощью управляющей компании Metropol.

По оценкам Blackwood, наиболее популярные для инвестиций лоты — небольшие квартиры и студии 51—100 м² в премиум-классе, особенно в центральных локациях Москвы и локации ММДЦ «Москва-Сити» в связи с выходом в данной зоне двух крупных проектов на старте строительства.

ВЛАДЕТЬ ИНФОРМАЦИЕЙ И ЛЮБИТЬ РИСК

Самое главное для современного инвестора — хорошие источники информации. Брокеры, которые позвонят и расскажут о закрытых продажах и лучших условиях. Старты открытых «закрытых продаж» не афишируются, о них знает ограниченный пул агентов и консультантов. Девелоперу такой способ реализации на начальном этапе часто бывает нужен, чтобы протестировать спрос, собрать деньги на текущие нужды, а заодно — создать ажиотаж вокруг проекта среди определенной аудитории, подогреть интерес.

В режиме закрытых продаж объекты зачастую продаются на 10—15% ниже той цены, которую застройщик объявит на старте продаж. Есть отдельные объекты, по которым прирост цены с этапа закрытых продаж до официальных составлял 20%, рассказывает Екатерина Румянцева. «При этом бывалый инвестор знает, что он неизбежно платит за риск — например, случается, что строительство начинается без документов, в процессе их оформления, а потому и цена существенно ниже», — предупреждает эксперт.

Любопытно, что, по словам Александра Шибаева, в 2018 году из проектов, которые стартовали с закрытыми продажами, восемь так и не вышли на рынок официально.

Заработать можно и за счет информации брокеров о скидках на объектах. Такие скидки не всегда анонсируются на рынке. Они могут даваться, например, если менеджменту компании-застройщика нужно выполнить план продаж по итогам определенного периода. Тогда выгоднее уступить покупателям, чтобы продать больше и получить бонусы.

«Приобретая квартиру или апартаменты в новостройке, покупатель несет определенные риски, главный из которых — замораживание стройки или задержка сроков строительства. Но стоит отметить, что в элитном сегменте такие ситуации встречаются значительно реже, чем в массовом — застройщики дорожат своей репутацией», — говорит Вячеслав Антропов.

Фото: Shutterstock.com

«Как и на бирже, будьте готовы остаться в проигрыше: если вы играете с высоко рисковыми акциями, то есть инвестируете на этапе котлована, можете потерять все или выйти с большим кушем», — предупреждает Сергей Колосницын. Он также советует обращаться к профессионалам. «Не имеет смысла бояться риелторов и других консультантов, главное — четко обозначить им свою задачу, а не играть втемную. Так вы сэкономите время и нервы и себе, и консультанту. А он зачастую знает подводные камни и, что еще немаловажно, одним из первых узнает об акциях, проводимых застройщиком, или о суперцене на «вторичке», когда собственнику резко понадобились деньги», — говорит эксперт.

ДЛЯ ТЕХ, КТО ЛЮБИТ ПОМЕДЛЕННЕЕ

Второй способ заработать на инвестициях в недвижимость — покупка квартиры или апартамента для последующей сдачи его в аренду. Самый востребованный формат на рынке элитной аренды сейчас — это квартиры с двумя-тремя спальнями, современным ремонтом, именно в такие лоты и надо вкладываться. А из локаций сейчас лидирует Тверской район: там совершается больше всего сделок аренды в элитном сегменте. Однако конкуренция на этом рынке сейчас высокая: если еще пару лет назад было много квартир с морально устаревшим и переоцененным ремонтом, то сейчас недостатка вариантов с лаконичной и качественной отделкой от застройщика нет. Те инвесторы, которые вкладывались в новые квартиры пару лет назад, сейчас как раз выводят свои юниты под аренду.

Участники рынка рассказывают об инвестиционных покупках под арендный бизнес в проектах «Сады Пекина», Cvet 32, Roza Rossa, «Современник», «Резиденция Тверская». В последних трех неоспоримым преимуществом для такого рода инвестирования становится наличие отделки. Возрастает и количество проектов с сервисной составляющей и гостиничным управлением — лоты в таких проектах ориентированы для сдачи в аренду, а доходность, по заявлениям девелоперов, может составлять 10—25%.

«Покупка жилья для сдачи в аренду — это стратегия «медленного инвестора». Средний срок окупаемости сдаваемой в аренду квартиры вне зависимости от сегмента — около 20—25 лет. В такой покупке есть смысл в том случае, если есть задача сохранить средства в надежном активе и иметь «подушку безопасности» на экстренный случай, если понадобятся деньги», — отмечает Екатерина Румянцева.

Покупка элитного жилья для сдачи в аренду — это стратегия «медленного инвестора». Средний срок окупаемости — около 20 лет.

Фото: Shutterstock.com

Однако стоит помнить, что востребованные сегодня варианты через 10—15 лет, если не раньше, могут потерять свою актуальность.

Неплохой вариант для инвестирования в арендное жилье — покупка апартаментов в «Сити», считают в Kalinka Group. Они всегда востребованы, а доходность в среднем достигает 9—10%. К примеру, апартаменты на 32-м этаже в комплексе Neva Towers площадью 57 м² были куплены за 26 млн руб., около 3 млн. руб. было вложено в отделку. Ставка, по которой их можно сдать — 250 тыс. руб.: получаем 10 лет окупаемости и около 10% годовой доходности.

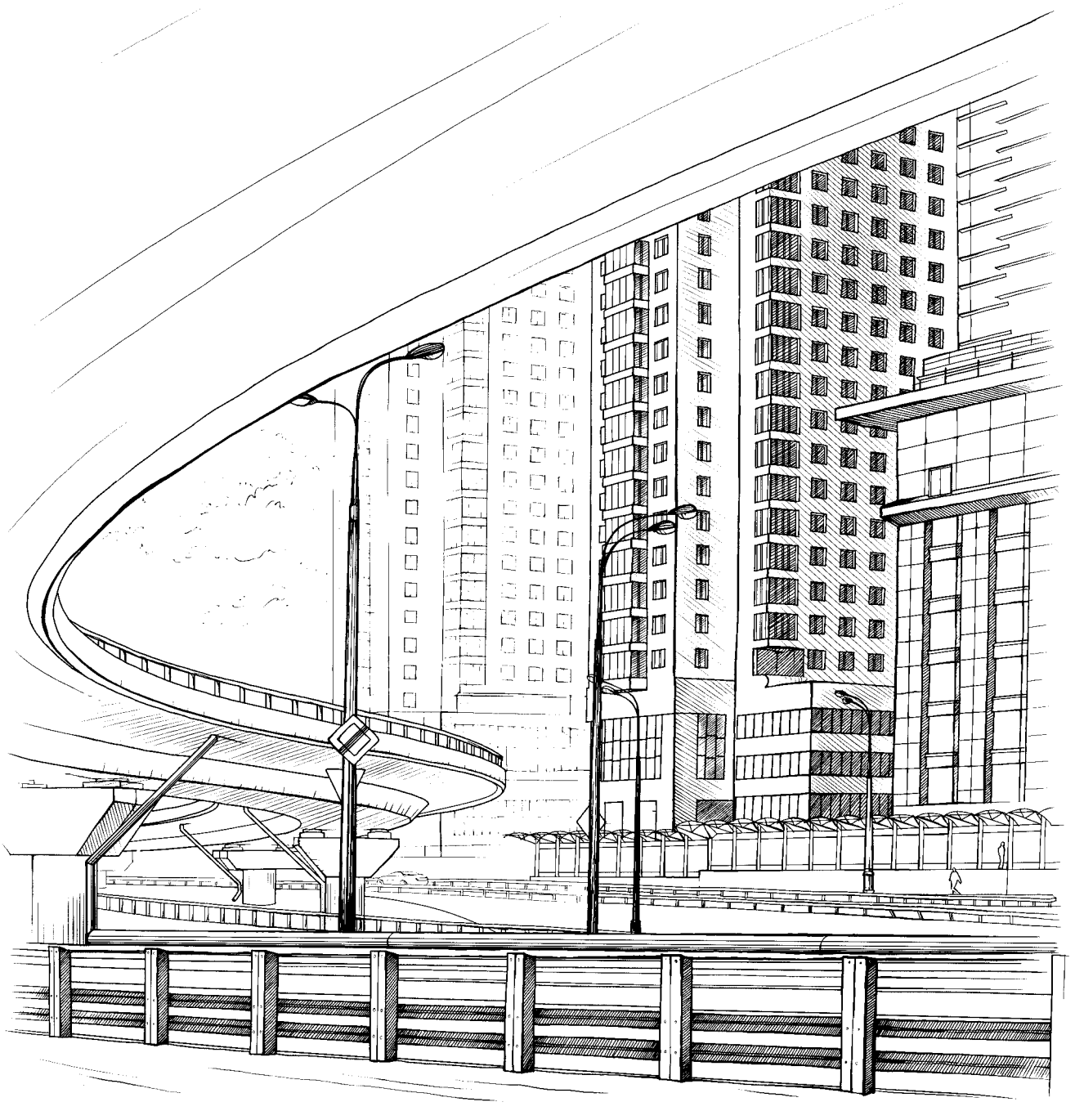
Другой лот площадью 115 м² был приобретен собственником в «Башне Федерация» на 49-м этаже. Его стоимость составляла 47 млн руб. Владелец сдал апартаменты в аренду по ставке 420 тыс. руб., при этой ставке окупаемость составляет также 10 лет. Доходность — 11% годовых.

Рассчитывая свою модель инвестирования, стоит держать в уме расходы, в частности — налоги, которые существенно изменились после начала исчисления налоговой ставки от кадастровой стоимости. Покупатели и раньше обращали внимание на ставку налога, а сейчас стали все чаще заказывать услугу налогового аудита — когда до покупки оценивается налоговая нагрузка, производится структурирование схемы сделки с учетом налоговых последствий. Кроме того, рантье платят налоги еще и с дохода от сдачи недвижимости в аренду. Если собственник сдает квартиру как физическое лицо, ставка составляет 13%, если регистрируется как ИП — 6%.

Исходя из этого, Сергей Колосницын, к примеру, считает, что элитные квартиры не окупаются. «Точнее, срок окупаемости слишком велик. Нужно брать в расчет невысокий спрос на аренду, налоги и издержки на содержание объекта — ремонты и прочие расходы. Это скорее сохранение капитала, будущий «кеш-флоу». Срок окупаемости зависит от цены, но минимальный, по нашим примерным расчетам, составил около 20 лет», — обрисовывает нерадужные перспективы спикер. Станислав Лобанов с коллегой соглашается и считает, что на сегодняшний день выгоднее держать деньги на вкладе в банке, чем инвестировать в элитную квартиру, чтобы получать доход от аренды.

При этом в данном пути инвестирования много сложностей и подводных камней: начиная от установления отношений с арендатором, проверки квартиры, графика платежей, страховки и заканчивая выселением арендатора, который перестал платить или испортил ремонт. ДН

Photo by Adrien Robert on Unsplash



RR

Городская недвижимость

Иллюстрация: Ange Shvets

АВТОР:
Алексей АНДРЕЕВ

Оттепель и сакура неспальных районов

Как выглядят лучшие пилотные проекты реновации Москвы

СТОЛИЧНЫЕ ВЛАСТИ ОБЪЯВИЛИ ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСА НА РАЗРАБОТКУ КОНЦЕПЦИЙ РАЗВИТИЯ НОВЫХ РАЙОНОВ, КОТОРЫЕ ПОЯВЯТСЯ НА МЕСТЕ БЫВШИХ «ХРУЩЕВОК». **ДН** РЕШИЛ ПРЕДСТАВИТЬ ВИДЕНИЕ БУДУЩЕГО ЖИЛФОНДА МОСКВЫ НЕ ТОЛЬКО ЛАУРЕАТОВ, НО И ПРЕТЕНДЕНТОВ НА ПОБЕДУ.

Международный архитектурно-градостроительный конкурс на разработку концепций развития экспериментальных кварталов Москвы по программе реновации стартовал весной прошлого года. В качестве пилотных было выбрано пять площадок в разных районах столицы — Кузьминки, проспект Вернадского, Царицыно, Хорошево-Мневники и Головинский. «Мы имеем пять разных ситуаций, связанных со сносом старого пятиэтажного фонда и предложением новой, комфортной жилой застройки, развития жилой среды», — пояснил такой

выбор главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

В общей сложности свои заявки на конкурс прислал 291 претендент из 17 стран мира. До финального осеннего этапа дошли 20 самых креативных проектов, по четыре на каждый район, половина из которых оказались совместными проектами отечественных и зарубежных архитекторов. И городские власти это только радовало: за последние годы именно иностранцы помогли создать такие инновационные концепции, как, например, Новая Москва и парк «Зарядье».

Почти год по каждой из 20 представленных итоговых конкурсных работ велись публичные слушания с участием граждан. А с весны этого года шли заседания специального экспертного жюри, по итогам которых в конце сентября и определилась пятерка победителей. Тщательность, с которой велись обсуждения и принимались решения о победителях, обусловлена тем, что каждый проект должен стать по сути образцом преобразований для других территорий столицы, также подлежащих реновации. Тем самым возрастает значимость прошедшего конкурса и ответственность всех его участников.

По проекту «Кузьминки» теперь будут застроены группами из шести- и восьмиэтажных домов с дворами-колодцами. 16—20-этажные дома как архитектурные акценты будут располагаться в основном вдоль проспекта

КУЗЬМИНКИ: МУЗЕЙ «ХРУЩЕВОК» И «ЗЕЛЕНЫЕ» КРЫШИ

В районе Кузьминки (ЮВАО) под реновацию попали 86 домов в кварталах 115, 116 и 121 (общая площадь участков 109,6 га). Облагородить эту территорию были готовы четыре консорциума.

Первый — ООО «Спектрум-холдинг» и французское архитектурное бюро AREP Group — предлагал жителям района самим выбрать, где они предпочитают жить — в высотках или в таунхаусах. «В Европе, и в частности во Франции, осуществлялись реновация или снос ряда комплексов застройки 1970-х годов, но по масштабу эти территории уступают проекту в Кузьминках», — констатирует руководитель департамента международных проектов AREP Group Сирилл Хьюгон.

Грант на реновацию Кузьминок мог бы получить и интернациональный союз отечественных компаний «Прайд», KPMG, KROST и британцев Zaha Hadid Architects, ARTEZA, немцев из Transsolar, шведов из Tyrens, американцев из Habidatum, которые в своем проекте делали ставку на многофункциональность и социальную инфраструктуру.

Еще один конкурсант — российский «ПИК-Проект» и голландская компания Cie, международное бюро Gillespies, англичане Steer Davies Gleave и John McAslan+Partners, Urbica и RuGBSC хотели сконцентрироваться на качественном арендном жилье, которое должно повысить привлекательность района.

ПОБЕДИТЕЛЬ:

SPEECH, «НИИ транспорта и дорожного хозяйства», «Илья Мочалов и Партнеры»

По проекту этого чисто российского архитектурного консорциума «Кузьминки» теперь будут застроены группами из шести- и восьмиэтажных домов с дворами-колодцами. 16—20-этажные дома как архитектурные акценты будут располагаться в основном вдоль проспекта. Практически на каждом доме планируется сделать

«зеленую» крышу. Это позволит создать дополнительно порядка 5 га озелененных площадей.

В обновленных кварталах появятся зеленые бульвары — порядка 40 м каждый. Там устроят парковки, велодорожки и пешеходные зоны. Машины будут располагаться частично в зеленых зонах над землей и частично на минус первом этаже — в подземной парковке.

В центральных зонах разместятся школы и детские сады. Они практически все останутся на старых местах, некоторые реконструируют с увеличением площади. В школах создадут дополнительные спортплощадки, которыми смогут пользоваться и жители района.

Для истории планируется создать своеобразный «музей хрущевок» — музей панельного строительства. Для этого оставят несколько домов 515-й серии, сделают в них отделку и обновят коммуникации.

В центральных зонах разместятся школы и детские сады. Почти все они останутся на местах, некоторые реконструируют с увеличением площади

Здесь будет создан озелененный районный центр с торговым комплексом и двумя надземными крытыми переходами с торговыми точками, а через все территории реновации проложить бульвар-променад

ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ: «ПЛОЩАДЬ САКУРЫ» И ПРОМЕНАД

Пилотные реновационные кварталы 74, 77, 80 и 81 в районе Хорошево-Мневники (СЗАО) занимают 125,9 га. Под снос идут 78 домов.

Здесь первый в архчетверке, чьи концепции новой жизни старой территории дошли до финала, — был российский консорциум I-Renovation (AI-architects, Юрий Шередега, Александр Вайсфельд, Станислав Мягков, Александр Марулин): его эксперты хотели сделать упор на благоустройство Карамышевской набережной.

Свой «околоводный акцент» в обновленной «Хорошевке» придумали и две российские компании– «А-Проект.к» и «АльтПроект» совместно с итальянцами из Carlo Ratti Associati: это сразу несколько парящих мостов над Москвой-рекой наподобие тому, что уже построен в парке «Зарядье».

Альтернативный взгляд на район был у третьего финалиста — консорциума голландских компаний MLA+ и Felixx Landscape Architects & Planners, российской Buromoscow, китайской Mobility in Chain S.r.l. и американской Habidatum — малоэтажки с полуприватными дворами-ассамблеями, функционал которых придумают сами жители.

ПОБЕДИТЕЛЬ:

UNK project, Nikkei Sekkei

Основная идея этого российско-японского консорциума — сделать из некогда спального микрорайона полноценный городской район. Для этого в первую очередь здесь теперь нужно будет создать озелененный районный центр с торговым комплексом и двумя надземными крытыми переходами с торговыми точками, а через все территории реновации проложить бульвар-променад. Весь район планируется связать пешеходным и велосипедным мостом с районом Фили, а бульвар — с Серебряным Бором.

Гаражи при этом предлагается убрать под землю, а на их месте построить узкие дома с квартирами и местами приложения труда. Высота новостроек не превысит 10 этажей. По задумке авторов проекта в районе появится еще одна больница.

Оживить район поможет и система городских площадей. Центральную архитекторы

«Мастер'с план», Bofill Arquitectura, и S.L. придумали для проспекта Вернадского свой собственный символ. Это будут так называемые «Въездные ворота»: две офисные башни по разные стороны проспекта, соединенные пешеходной галереей

назвали «Площадью Сакуры», что не удивительно, ведь в консорциум входит команда из Страны восходящего солнца. Еще одну площадь построят на набережной. Система площадей — основа концепции: на каждой из них планируется свой фруктовый сад — вишни, яблони, груши. Исполнительный директор Nikken Sekkei Фади Джабри уверен, что москвичи такой креатив оценят, и подчеркивает, что не нужно бояться перемен.

ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО: ЧЕРЕЗ «ВЪЕЗДНЫЕ ВОРОТА»

Кварталы 32—33 и 34—35 района Проспект Вернадского (ЗАО) — это 126,4 га земли и 58 домов под реновацию. В битве за эти площади была равная расстановка сил: два проекта были полностью российские, два — совместные.

Так, отечественные «Моспроект» и «Гинзбург Архитектс» предлагали заменить пятиэтажки семиэтажками, а все парковки спрятать под землю. Поддерживали такой план и их коллеги-соотечественники из архбюро «Остоженка» и «Института экономики города», по мнению которых особый колорит району должны были бы придать уютные дворы с развитой инфраструктурой. Более того, они даже собирались районные школы открывать в вечернее время для всех желающих, чтобы у местных жителей был бюджетный доступ к бассейнам, спортзалам и библиотекам.

Еще более оригинальное решение предлагал и совместный консорциум, состоящий из российского бюро Kamen Architects, «Центра городских инноваций и технологий», компании «Моспроект-4» и американской архитектурной мастерской Steven Holl Architects Стивена Холла. Своей проект они назвали «Девять садов», которые планировалось разбить в каждом квартале района. «В нашем проекте мы создали девять новых общественных парков с новыми кварталами застройки, — так презентовал свою разработку Стивен Холл. — Все они объединены между собой извилистым бульваром, вдоль которого высажены деревья. По своей форме этот бульвар напоминает линии изгиба Москвы-реки».

ПОБЕДИТЕЛЬ:

«Мастер'с план», Bofill Arquitectura, S.L.

Эти районные победители — российские архитекторы в соавторстве с испанскими коллегами — придумали для проспекта Вернадского свой собственный символ. Это будут так называемые «Въездные ворота»: две офисные башни по разные стороны проспекта, соединенные пешеходной галереей.

Первые этажи уже жилых домов заполнят кафе, рестораны и въездные группы в подземные парковки. При этом дворы останутся приватными. В районе появятся новые школы и детские сады, физкультурный центр, поликлиника, центр творчества, деловой центр, объекты торговли, фитнес-центры, многофункциональный центр и центр социальной защиты.

Застройка состоит из нескольких типов. Первый тип — кварталы, в которых много свободных зон. Второй тип — более плотные кварталы. Основная этажность: 6—8 этажей. Самое высокое здание будет в 35 этажей

Для машин построят открытые парковки в парковочных карманах улиц и проездов и полуподземные гаражи под жилыми комплексами. В районе появятся новые внеуличные переходы.

Архитекторы планируют создать непрерывную систему бульваров, скверов и площадей. Через проспект Вернадского возведут пешеходный мост. Две парковые зоны соединит велосипедный маршрут. У метро «Проспект Вернадского» и МГИМО появятся две площади, которые станут местами проведения праздников, фестивалей и встреч.

По оценкам разработчиков, четыре волны «вернадского переселения» займут не более 10 лет.

ЦАРИЦЫНО: «ОТТЕПЕЛЬ» В «СОСЕНКАХ»

В кварталах 2А и 2Б района Царицыно (ЮАО) под реновацию попали 70 домов, расположенных на площади 106,4 га. В число самых креативных финалистов из тех, кто трудился над планами развития этого района, попали три полностью отечественных и один совместный консорциум.

В частности, российское объединение «Резерв» предлагало сделать новым символом Царицына листок клевера, на манер ирландского, и даже визуально разбить район на четыре концептуальных секции-квартала, каждый — со своим архитектурным почерком.

Идейной находкой другого нашего архитектурного бюро — «Студия 44» должны были стать уютные кварталы-парки и каскадные сады.

И наконец, глазами архитекторов из дизайн-бюро голландца Эрика ван Эгераата и международной компании Cushman & Wakefield в соавторстве с российской компанией PROGRESS — для Царицына применимы были бы две разноплановые модели застройки — закрытый для транспорта жилой квартал и здания башенного типа. «Людей все время волнует высота здания, — рассуждает глава Design Erick van Egeraat BV Эрик ван Эгераат. — Однако проблема не в высоте, а в расстоянии между домами. В нашем проекте здания находились бы относительно далеко друг от друга, благодаря этому территорию перед домами можно озеленить, создать небольшие сады». Не забыли эти финалисты и про эстетику: к примеру, участок железной дороги в рамках этой концепции мог бы украсить необычный мост-парк с клумбами и пешеходными дорожками.

ПОБЕДИТЕЛЬ:

«Сергей Скуратов Architects»

Главная идея победившего российского архитектурного бюро — соединение качественной жизни в центре города с преимуществами жизни на природе. И первый элемент планировочного решения, предложенный «Сергей Скуратов Architects», — это новый бульвар, который ориентирован на парк «Царицыно». Он, в свою очередь, соединит бульвар и пешеходный мост через железную дорогу. При этом вдоль Курской железной дороги возведут шумозащитные экраны. Каспийскую улицу реконструируют и построят дублер.

Второй элемент — жилые кварталы. Застройка состоит из нескольких типов. Первый тип — кварталы, в которых много свободных зон. Второй тип — более плотные кварталы. Основная этажность: 6—8 этажей. Самое высокое здание будет в 35 этажей.

Третий элемент — центральная рекреационная зона с водоемом. В рамках благоустройства территории часть существующего озеленения сохранится, а парк «Сосенки» и парк вокруг Царицынского пруда реконструируют. Команда-победитель также планирует отреставрировать кинотеатр «Эльбрус» и построить музей советской эпохи «Оттепель».

ГОЛОВИНСКИЙ: НА ТРЕХ ПРОСТЫХ ПРИНЦИПАХ

Микрорайоны 13, 14, 20, 123 и 123А района Головинский (САО) — самые масштабные по площади (133,3 га) и количеству домов (75), попавших под реновацию. За эту огромную территорию «сражались» сразу три российских и один интернациональный консорциум.

Так, например, в основе концепции наших архитектурных бюро Тимура Башкаева и «Яуза-проект» лежала «экологичность и разнообразие морфотипов» — от милых английских двориков до многофункциональных башен.

Еще одна российская разработка — от компании «Меганом», ГУП «НИиПИ Генплана Москвы» и проекта «ДворУлица», — смысл которой заключался в том, чтобы сделать весь район с его дворами, улицами и магистралями единым целым и превратить его в современный суперпарк — с аллеями, бульварами и водоемами.

Архитектурное бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры», пригласившее в соавторы французов из Valode & Pistre Archtectes, а также ландшафтного дизайнера Мишеля Девини, к важному аспекту своего проекта отнесли плотность застройки реновируемых районов.

Соединение качественной жизни в центре города с преимуществами жизни на природе. И первый элемент планировочного решения, предложенный «Сергей Скуратов Architects», — это новый бульвар, который ориентирован на парк «Царицыно»

В основе проекта лежат три простых принципа: 100% качественной среды, 100% инфраструктуры для жителей и 100-летний горизонт решений (решения, которые рассчитаны на весь жизненный цикл района)

«Она неизбежно возрастет, и часто именно это воспринимается как негативный момент», — предупреждали они. Однако, с точки зрения разработчиков, это, наоборот, мог бы быть положительный момент, поскольку увеличение плотности — лишняя возможность обрести комплексность и многообразие. И конечно, именитый ландшафтный дизайнер не мог забыть про зеленые насаждения и собирался вписать в Головинский район целых четыре уникальных сада — японский, голландский, французский и английский.

ПОБЕДИТЕЛЬ:

«АБ Асадова», «КИМ-Ш», PROSPECTA

«Неспальный район: новая среда для работы и жизни» — таково название победившего проекта. Представители российского архитектурного консорциума намерены вытащить Головинский район из имиджа спального и сделать его вовсе «не спальным». Первые шаги на этом пути, по их мнению, это рациональное использование первых этажей и крыш, которые легко превратить во всевозможные коворкинги и прогулочные террасы.

«При разработке проекта мы черпали вдохновение из идей, которые были рождены в рамках большой национальной инициативы «Живые города», — отмечает архитектор Андрей Асадов. — Это сообщество экспертов из разных областей, которые работают над развитием и оживлением территории. И конечно, мы общались с жителями района и прислушивались к их пожеланиям и предложениям».

В основе проекта лежат три простых принципа: 100% качественной среды, 100% инфраструктуры для жителей и 100-летний горизонт решений (решения, которые рассчитаны на весь жизненный цикл района). При планировке застройки команда попыталась использовать все современные методы в градостроительстве и архитектуре: дворы без машин, общественные первые этажи, комфортные пешеходные зоны, качественные фасады и др. Так, архитекторы собираются строить компактные кварталы, в которых четко разделены общественные и приватные пространства. Особое внимание они обратят на климатические факторы. Структура застройки должна минимизировать негативные природные явления — к примеру, свести на нет силу ветра. Здания в кварталах будут разной высоты, что позволит избежать ощущения дворов-колодцев.

Плотность дорог, по подсчетам команды, увеличится в два раза, но это будут не простые автодороги, а полноценные городские улицы. Кроме того, общественные территории станут своего рода проницаемым парком с доступом к Речному вокзалу и Химкинскому водохранилищу. ДН

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК О НЕДВИЖИМОСТИ

О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ КВАРТИРУ

КОГДА? МАРТ 2018 ГОДА

СКОЛЬКО? ТИРАЖ 25 000 ЭКЗ.

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

Центростремительная сила

40% столичных апартаментов «прописались» в ЦАО

АВТОР:
Яна ВОЛОДИНА

Фото: Skitterphoto pixabay.com

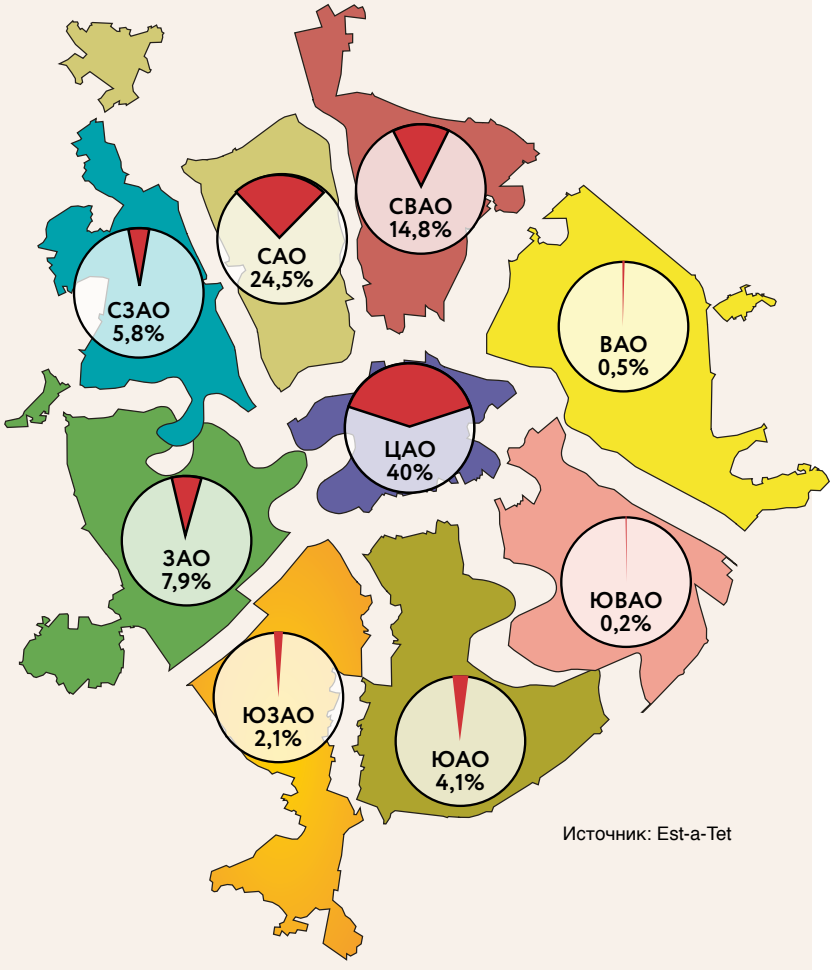
СТОИМОСТЬ АПАРТАМЕНТОВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ НИЖЕ, ЧЕМ СТОИМОСТЬ КВАРТИР. И ЭТО ОСТАЕТСЯ ГЛАВНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ ТАКОГО ФОРМАТА ЖИЛЬЯ. МЕЖДУ ТЕМ ОСНОВНОЙ МИНУС — ОТСУТСТВИЕ ПОСТОЯННОЙ «ПРОПИСКИ» СО ВРЕМЕНЕМ ВСЕ БОЛЬШЕ НИВЕЛИРУЕТСЯ. ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИСХОДИТ И ЧТО СЕГОДНЯ ПРЕДЛАГАЕТ РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ ПОКУПАТЕЛЮ?

В настоящий момент на первичном рынке недвижимости Москвы на продажу выставлено апартаментов (без учета элитного сегмента) почти в четыре раза меньше, чем квартир. Так, по данным руководителя отдела аналитики и проектного консалтинга Est-a-Tet Натальи Бланковой, в продаже находится 8600 апартаментов в 118 проектах, из них 26 проектов — реконструкция зданий. При этом на рынке экспонируется 32 тыс. квартир в 225 проектах. «Совокупная площадь экспозиции апартаментов всех классов составляет 724 тыс. м^2, в то время как объем предложения квартир в продаже — 2,55 млн «квадратов» (без Новой Москвы)», — добавляет председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова.

2/3 РЫНКА НА ТРОИХ

По итогам III квартала 2018 года на первичный рынок недвижимости Москвы вышло пять новых комплексов с апартаментами, два из них относятся к премиум-сегменту (в Хамовниках и Басманном районе), два — к бизнес-классу (в Беговом районе и в Свиблове), и один проект представляет собой комплекс комфорт-класса (в районе Люблино). Если говорить в целом, а не только о новых проектах, то больше всего апартаментов представлено в Центральном административном округе (ЦАО). По оценкам специалистов, здесь сконцентрировано более трети всего объема предложения жилья этого формата. Такое распределение связано с тем, что в центре столицы традиционно превалируют элитные апартаменты. В тройку лидеров попали также Северный и Северо-Восточный округа, на долю которых, по данным компании Est-a-Tet, приходится 24,5 и 14,8% предложения соответственно. Совокупно три округа «вбирают в себя» почти 80% столичного апарт-рынка.

Структура предложения апартаментов по округам Москвы в III квартале 2018 года, %



Источник: Est-a-Tet

За год цены на столичные апартаменты выросли почти во всех сегментах. Исключение составил только бизнес-класс, где в последнее время наблюдается стагнация

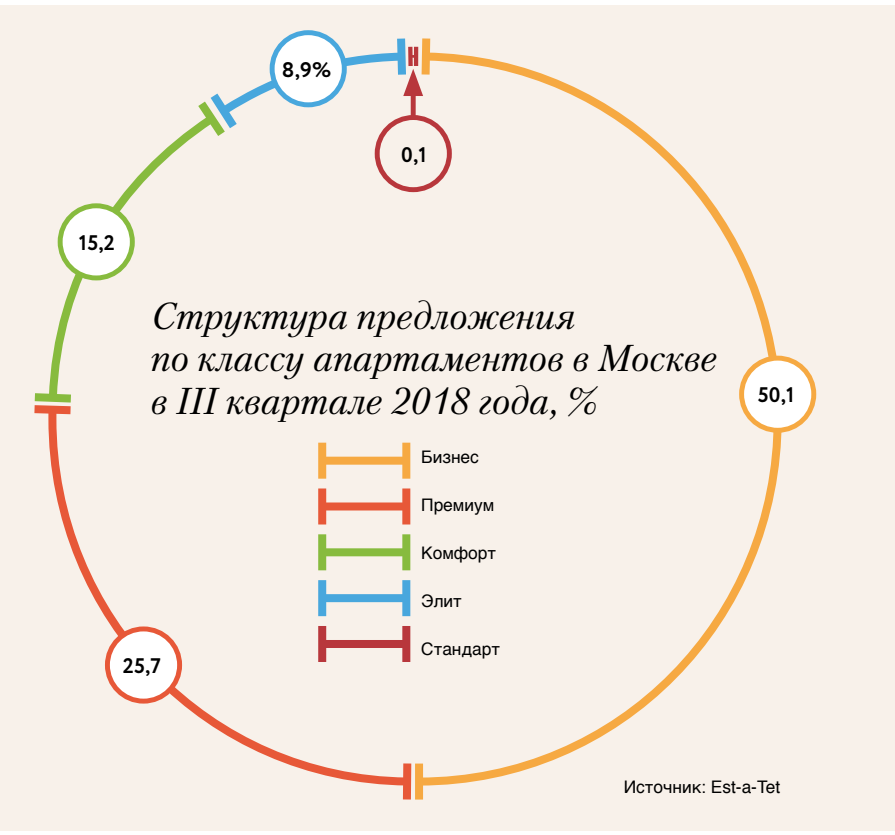
Комплексы с апартаментами расположены также на территории ЮЗАО, СЗАО, САО и СВАО. Ирина Доброхотова обращает внимание, что в этих локациях наибольший объем новостроек сконцентрирован внутри или возле Третьего транспортного кольца (ТТК). «Выбор есть в районах, граничащих с МКАД («Дом 128» в районе Теплый Стан, Citimix в Тропарево-Никулино, Loft 151 в Можайском районе, «Нормандия» в Лосиноостровском и т.д.)», — перечисляет эксперт и добавляет, что за МКАД расположен только один апарт-комплекс — Nord. Наименее же освоенными с точки зрения развития этого формата недвижимости, по ее словам, остаются районы между ТТК и МКАД на юге, юго-востоке и востоке столицы (два наиболее отдаленных от центра проекта — апартаменты в составе ЖК «Влюблино» и «Level Амурская»).

РЕДКИЙ ФОРМАТ

Еще одна особенность столичного рынка первичных апартаментов — это отсутствие предложения в классе стандарт (ранее эконом-класс). Одеяло на себя по количеству лотов перетягивает бизнес-класс с долей рынка 58%, конкурировать с ним пытается комфорт-класс, на который, по словам Ирины Доброхотовой, приходится 36% общего объема предложения. Доля премиум-сегмента невелика — всего 6%. Однако если учитывать элитные апартаменты, то распределение долей по классам выглядит иначе. Управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая отмечает, что 41,8% предложения экспонируется в проектах бизнес-класса, 30,4% — массового сегмента, 17% — элитного класса, 10,8% — премиум-класса.

Кроме того, большая редкость для российского рынка недвижимости — апартаменты

Photo by Alex wong on Unsplash



с гостиничными операторами. Хотя в Европе, например, особенно в крупных деловых центрах и на курортах, этот инвестиционный формат широко распространен и давно пользуется популярностью. Инвесторам продукт интересен относительно невысоким «входным билетом», простотой в управлении (управление делегируется профессиональному оператору) и фиксированной доходностью, которая, как отмечают эксперты, превышает прибыль от сдачи в аренду обычных квартир. Первый московский пример сервисных апартаментов с гостиничным оператором — это проект YE'S в районе Митино. Недавно в продажу вышло еще два проекта ГК «Пионер» — «YE'S Ботанический сад» и «YE'S Технопарк». Концепция, по словам Марии Литинецкой, оказалась успешной, апартаменты пользуются высоким спросом, в том числе благодаря привлекательному бюджету (от 3,4 млн руб. за студию). «В то же время крупные международные гостиничные сети пока не занимаются подобными проектами в Москве. Они считают их рискованными ввиду мощной конкуренции, которую создает теневой рынок аренды новым цивилизованным форматам», — говорит эксперт.

МИНУС НА ПЛЮС

За год, то есть с III квартала 2017 по III квартал 2018 года, цены на первичные апартаменты в Москве выросли почти во всех сегментах. Исключение составил бизнес-класс, где наблюдается стагнация (—0,3% за год). Наибольшее удорожание недвижимости, по словам Марии Литинецкой, произошло в премиум-классе (+2,6%, с 465 до 477,7 тыс. руб. за 1 м^2) и массовом сегменте (+12,5%, со 146 до 164 тыс. руб. за «квадрат»). «В первом случае увеличение прайса объясняется обесцениванием рубля, что подтолкнуло собственников пересмотреть цены. В массовом сегменте цены подстегнул высокий покупательский спрос», — отмечает эксперт и добавляет, что самый доступный по цене апартамент сегодня представлен в проекте Cleverland, в котором студия площадью 16,3 м^2 обойдется в 2,67 млн руб. Самый дорогой лот площадью 1036 «квадратов» за 1670,8 млн руб. предлагается в «Башне Федерация».

Средняя же площадь лотов, находящихся в продаже на первичном рынке апартаментов столицы, не превышает 80 «квадратов». В массовом сегменте представлены самые маленькие площади жилья, в среднем показатель

Структура предложения по стадии строительной готовности апартаментов в III квартале 2018 года, %

Источник: «Метриум»

здесь находится на уровне 45,1 м², в бизнес-классе средняя площадь недвижимости составляет уже 68,9 м², в сегменте премиум — 105,1 «квадрата».

Апартаменты по-прежнему дешевле квартир на 10—20%, а коммунальные платежи в них остаются выше. «При этом для апартаментов гостиничного типа коммунальные платежи несколько ниже, чем для апартаментов офисного формата», — поясняет Наталья Бланкова. По данным экспертов, в среднем тарифы на водоснабжение в комплексе апартаментов выше на 12%, на водоотведение — на 8%, отопление — на 25%, электричество — на 36%. Покупателям стоит обратить внимание еще на один нюанс. «Налоговая ставка для апартаментов в Москве составляет 0,5—2%, для квартир — 0,1%. Однако кадастровая стоимость апартаментов, которая ложится в основу расчета налогов, оказывается в среднем в полтора раза ниже, чем на квартиры. В итоге переплата владельцев апартаментов минимальна, а с учетом более низкой цены — на 15—20% по сравнению с квартирами — разница в налоговой ставке и стоимости коммунальных услуг с лихвой компенсируется за счет меньшего бюджета покупки», — говорит Мария Литинецкая.

Еще одно отличие квартир от апартаментов в том, что технические требования к строительству последних ниже, чем нормативы для жилой недвижимости. Это касается, например, социальной инфраструктуры — поликлиник, детских садов, школ и пр. Но по факту некоторые столичные девелоперы все же предусматривают такие объекты, поскольку проект без того же детского сада в составе комплекса не интересен семейным покупателям, которые составляют большую часть клиентов первичного рынка. Семьям с детьми эксперты советуют обратить внимание на мультиформатные проекты, в которых девелопер продает как квартиры, так и апартаменты. С одной стороны, стоимость апартаментов в таком комплексе на 5—10% ниже аналогичных квартир. С другой — мультиформатные комплексы за счет наличия в их составе квартир обладают обширной инфраструктурой.

В качестве преимуществ апартаментов перед квартирами Ирина Доброхотова называет компактные площади. Все же большинство апартаментных комплексов предназначены для проживания молодых специалистов, студентов, поэтому удобны, прежде всего, для сдачи в аренду — об этом говорит и квартирография таких проектов: в них присутствуют суперкомпактные студии и преобладают однокомнатные лоты, соответственно, на них более доступные цены. То есть с точки зрения входа в проект это можно расценивать как плюс, хотя с точки зрения комфорта проживания маленькое жилье, скорее, минус. Еще один минус — отсутствие постоянной «прописки». Если комплекс апартаментов имеет статус гостиницы, то собственник недвижимости может рассчитывать только на временную регистрацию сроком на пять лет. Однако игроки рынка недвижимости говорят, что этот вопрос волнует покупателей все реже. «По факту они теряют немногое: возможность получить столичные льготы, право голосовать на выборах, а также прибавку к пенсии, что, учитывая повышение пенсионного возраста, становится менее очевидным преимуществом», — резюмирует Мария Литинецкая. ДН

Апартаменты с гостиничными операторами — в России пока большая редкость, хотя в Европе такой инвестиционный формат давно пользуется популярностью

Динамика средневзвешенной цены предложения апартаментов на столичном рынке новостроек (по классам)

Класс апартаментов	Цена, тыс. руб. / м²	
	III квартал 2018 года	III квартал 2017 года
Элит	795,6	710,2
Премиум	477,7	405,5
Бизнес	250,1	245,8
Массовый (комфорт и стандарт)	164,3	162,8

Источник: «Метриум»

Проекты, вышедшие на первичный рынок столичных апартаментов в III квартале 2018 года

№	Название	Девелопер	Округ	Район	Класс
1	Magnum	Magnum Development	ЦАО	Хамовники	премиум
2	Chkalov	IKON Development	ЦАО	Басманный	премиум
3	Soho+Noho	Wainbridge	САО	Беговой	бизнес
4	Влюблино	ПИК	ЮВАО	Люблино	комфорт
5	Silver	AFI Development	СВАО	Свиблово	бизнес

Источник: «Метриум»

Photo by Simone Hutsch on Unsplash

Статусная проблема

Почему апартаменты опять не приравняли к жилью

АВТОР:
Алексей АНДРЕЕВ

ВОПРОСЫ ВОССТАНОВЛЕНИЯ В ПРАВАХ ВСЕХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ РОССИЙСКИХ АПАРТАМЕНТОВ И ПЕРЕВОДА ЭТИХ ПОМЕЩЕНИЙ В СТАТУС ЖИЛЫХ — ОПЯТЬ ОТКЛАДЫВАЕТСЯ. В КОНЦЕ ОКТЯБРЯ СОВЕТ ГОСДУМЫ РФ РЕШИЛ СНЯТЬ С РАССМОТРЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТ, ПРИЗВАННЫЙ ОПРЕДЕЛИТЬ НАКОНЕЦ-ТО ПРАВОВОЙ СТАТУТ АПАРТАМЕНТОВ.

Официальной причиной исключения документа из законодательной повестки нижней палаты парламента стал отзыв законопроекта его автором Александром Сидякиным. Последний накануне сложил с себя полномочия первого заместителя председателя Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ и принял предложение врио главы Республики Башкортостан Радия Хабирова стать с 6 ноября 2018 года руководителем его администрации. При этом у экспертного сообщества иное мнение насчет истинных причин снятия законопроекта. Дело, мол, в юридической спорности самого документа, отмеченной сразу несколькими федеральными ведомствами. **ДН** решил выяснить подробности, поинтересовавшись при этом и мнением самого экс-депутата.

Напомним, что законопроект № 488847—7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартаментов» был внесен в Госдуму РФ Александром Сидякиным в июне текущего года.

Документ предлагал восстановить жилищные права проживающих в апартаментах сотен тысяч российских семей и обеспечить перевод данных помещений в статус жилых путем внесения ряда поправок в Жилищный, Градостроительный и Земельный кодексы РФ.

В это сложно поверить, но в российском законодательстве понятие «апартаменты», имеющее место в стране с 90-х годов прошлого века, сейчас никак не закреплено. Такая недвижимость сравнима с гостиницами и общежитиями, которые юридически относятся к категории нежилых помещений, со всеми вытекающими последствиями: невозможностью зарегистрироваться («прописаться») по месту жительства и получать соответствующие социальные блага (бесплатный доступ к детским садам, школам, поликлиникам и т. д.).

Photo by John Unwin on Unsplash

При этом, по словам Александра Сидякина, к настоящему времени указанный сегмент рынка уже уверенно конкурирует по ценам, а кое-где и по объемам с квартирами в многоквартирных домах. «В крупных городах спрос на этот вид недвижимости только растет, и потенциальных покупателей таких объектов необходимо защитить от возможного нарушения их прав, вызванных неопределенностью статуса апартаментов. Уже было несколько заходов к законодательному решению этой проблемы. И поверьте, это уже не чисто московская тема. По некоторым оценкам, почти 200 тыс. людей по всей стране живут в апартаментах, и их количество растет год от года. И все эти люди, по сути, бесправны. Потому что их квартиры называют нежилыми, не разрешают оформить их как постоянное место жительства», — отмечал автор законопроекта, представляя его для получения отзыва своим коллегам по Госдуме и представителям профильных министерств и ведомств.

В связи с этим Александр Сидякин и предлагал не только сформировать правовые условия для восстановления нарушенных жилищных прав россиян, уже проживающих в апартаментах, но и установить правовое регулирование для будущего строительства таких помещений.

В частности, законопроектом предлагалось предоставить российским регионам право устанавливать на переходный период самостоятельные требования к нежилым помещениям, в отношении которых допускается их перевод в жилые апартаменты. По мнению автора законопроекта, данная новелла позволила бы устранить наиболее острые проблемы, связанные с использованием апартаментов для постоянного проживания, и ликвидировать разрыв между фактическим и юридическим статусом апартаментов.

Собирался Александр Сидякин и законодательно дифференцировать требования к квартирам, жилым домам и жилым апартаментам. Для этого предполагалось выделить новый вид жилых помещений, под которым имелись бы в виду многофункциональные здания с помещениями различного назначения. В законопроекте содержались и требования к таким зданиям, которых в будущем должны были бы придерживаться застройщики.

Вот только категорическое несогласие с этим положением выразило Министерство экономического развития РФ. Обратила исполнительная власть внимание и на непроработанность в документе вопросов налогообложения апартаментов. Кроме того, ведомство не устроила слишком вольная трактовка земельного законодательства в части возможности выкупа земли под зданиями, включающими в себя этот вид помещений.

Александр СИДЯКИН, депутат, первый заместитель председателя Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ (2011-2018): «Апартаменты — это уже не чисто московская тема. В таких квартирах живут почти 200 тыс. россиян, и их количество растет год от года. И все эти люди, по сути, бесправны. Потому что их жилье юридически называют нежилым. И если не сейчас, то пройдет немного времени, и мы все равно придем к легализации апартаментов, вот увидите!»

ДОСЬЕ ДН

За время своей депутатской деятельности в Госдуме VI и VII созывов Александр Сидякин стал инициатором 115 законопроектов в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Около 50 из них стали федеральными законами. Среди них закон о бессрочной бесплатной приватизации жилья, продлении работы Фонда содействия реформированию ЖКХ, об освобождении от обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт пенсионеров и др. При его непосредственном участии было введено лицензирование деятельности управляющих компаний, установлен предельный рост тарифов ЖКХ, а также увеличено федеральное финансирование программ расселения из аварийного жилья и благоустройства общественных и дворовых пространств.

Отрицательный отзыв позже законопроект получил и со стороны Верховного суда (ВС) РФ. Суд высшей инстанции солидаризовался с замечаниями Минэкономразвития. Кроме того, ВС обратил внимание на то, что предлагаемый документом «перевод нежилых помещений (апартаментов) в жилые апартаменты в многофункциональном здании может привести и к конфликту интересов собственников, использующих апартаменты для постоянного проживания, и собственников, использующих нежилые апартаменты для предпринимательской деятельности (например, при размещении таких помещений на одном этаже здания), что породит дополнительные споры».

Photo by Sasha&Dasha Bakani on Unsplash

В правовом заключении самой Госдумы предложенный законопроект критиковался, в частности, за то, что под вводимым им определением «жилые апартаменты» понимаются только помещения, расположенные в многофункциональном доме. Таким образом, по мнению думских юристов, из определения выпадают «апартаменты», расположенные в многоквартирных домах.

«Я вносил свой законопроект, заручившись поддержкой со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, но, к сожалению, наткнулся на отрицательную позицию других министерств, которые говорят, что нельзя жить в апартаментах, и баста, — сетует Александр Сидякин. — Но, секундочку, разрешение на строительство апартаментов выдавали региональные власти! Если незаконно — зачем разрешали строить, если законно — почему мы отказываемся от этих людей? Они внесли вклад в экономику города, платят налоги по кадастровой стоимости, а их жилищные права ограничены. Более того, нам бы следовало еще и все правила долевого строительства распространить на апартаменты, чтобы у нерадивых застройщиков не было лазеек».

Стоит отметить, что документ, подготовленный Александром Сидякиным, частично перекликался с законопроектом Минстроя России, внесенным в Госдуму еще более года назад и также предполагающим регистрацию жильцов в зданиях нежилого назначения. Тогда предложения о переводе апартаментов в статус жилья, разработанные главным строительным ведомством страны по поручению правительства, уже успели пройти публичное обсуждение, но до рассмотрения в нижней палате парламента тоже так и не дошли.

«Концептуально документы действительно не отличаются друг от друга, и новый законопроект, естественно, обсуждался с представителями Минстроя, но речь ведь идет не о пальме первенства, — подчеркивает Александр Сидякин. — Главное, чтобы столь нужный документ был наконец-то принят за тем или иным авторством. И я уверен, пройдет немного времени, и мы все равно в итоге придем к легализации апартаментов, вот увидите». ДН

VD

Все для дома

Иллюстрация: Данил Гнездилов

От классики до эклектики

Представляем пять оригинальных дизайн-проектов для разных типов недвижимости

ПО ОБСТАНОВКЕ, ДЕКОРУ И ДАЖЕ ЦВЕТОВОЙ ГАММЕ ИНТЕРЬЕРА – БУДЬ ТО ШИКАРНЫЙ ОСОБНЯК ИЛИ СКРОМНАЯ КВАРТИРА – МОЖНО СУДИТЬ О ВКУСЕ И ХАРАКТЕРЕ ЕГО ВЛАДЕЛЬЦА. КАК ПРЕВРАТИТЬ СВОЙ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ, КОТТЕДЖ ИЛИ КВАРТИРУ В ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ЖИЛОЕ ПРОСТРАНСТВО С ЯРКОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬЮ? ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИДЕЯМИ ПРОФЕССИОНАЛОВ!

С этого номера **ДН** открывает новую рубрику «Все для дома». В первом выпуске с помощью приглашенных специалистов из московской студии «Точка дизайна» (tochka-design.ru) мы расскажем и покажем, как:

- достичь правильного баланса цветовых сочетаний пространства;
- превратить минималистичные светильники в арт-объекты;
- удачно совместить кухню и гостиную;
- сохранить уникальные артефакты «сталинки»;
- объединить стиль шале с лофтовыми традициями.

КЛАССИКА В ПРОСТОРНОЙ КВАРТИРЕ

ИВАН МИРОЛЮБОВ,
арт-директор студии «Точка дизайна»

Если площадь квартиры позволяет и душа тяготеет к классическим интерьерам — можно создать очень красивое пространство для жизни, вдохновленное дворцами XVIII—XIX веков, но при этом современное и утонченное. Планировочное решение этого интерьера построено на анфиладах и стеклянных перегородках, которые зонируют комнаты. Здесь много выразительных средств, характерных для классики: лепнина, молдинги и даже ритмичная колоннада.

Чтобы достичь правильного баланса цветовых сочетаний в пространстве, использовалось правило 60/30/10. Основа — белый цвет, в качестве дополнительного использовался теплый оттенок дерева, а цветовые акценты приходились на оставшиеся 10%.

Из особенностей помещения стоит отметить высокие потолки, за счет которых удалось сделать высокие арки (один из самых актуальных трендов сезона). Все композиционные решения в планировке и выборе отделочных материалов выстраивались на симметрии. Современная мебель и освещение дополняют классический интерьер, делая его традиционным и новаторским одновременно.

СОВРЕМЕННАЯ ЭКЛЕКТИКА ДЛЯ СЕМЬИ С РЕБЕНКОМ

АНАСТАСИЯ ЗАХАРОВА, дизайнер студии «Точка дизайна»

Эклектика подойдет тем, кто не боится экспериментов, и тем, кому нравятся элементы самых разных стилей. Например, как в этом интерьере. Здесь присутствуют характерные черты лофта (стены без отделки), классики (лепнина под потолком, наборный паркет, распашные филенчатые двери) и mid-century (мебель в детской и спальне родителей). Все это дополнено современным искусством и минималистичными светильниками, которые выглядят как арт-объекты. Кухня выполнена в светлой гамме, как и все помещения. Фасады выбраны простых форм, но с интересной фактурой. Их поверхность обработана вручную путем многослойного наложения густой краски разных оттенков (коричневого и сепии). Столешница выполнена из черного глянцевого камня, а фартук — из терраццо природного оттенка. Столовая группа собрана из мебели округлых форм, чтобы облегчить довольно тяжеловесную конструкцию кухни. Спальня родителей оформлена довольно сдержанно и просто, много внимания уделено деталям: потолочной лепнине, светильникам Michael Anastassiades и современному искусству. В детской, как и в спальне, отказались от необработанных стен, чтобы помещение было как можно более уютным. В качестве интересных акцентов здесь выступают яркий светильник от Wastberg и множество ироничных постеров.

ОДНУШКА ДЛЯ МОЛОДОЙ ПАРЫ

ЕКАТЕРИНА ОЛЕЙНИКОВА, Senior Designer (старший дизайнер) студии «Точка дизайна»

Маленькая квартира — это всегда вызов для дизайнера. На небольшой площади нужно разместить множество функций и при этом сделать пространство эстетичным и удобным для жизни. В этом проекте для молодой пары перед нами стояла именно такая задача. Кухня и гостиная объединены. Они зонируются с помощью барной стойки, которая выполняет роль не только обеденного стола, но и места для посиделок за настольными играми. Зона гостиной обозначена ярким диваном, уютным креслом, в котором удобно посидеть вечером за чтением книги или посмотреть телевизор. В небольшой спальне расположилось только самое необходимое: просторная кровать, будуарный столик и встроенные большие шкафы во всю стену — для удобного хранения вещей. Они удачно заменили гардеробную, место для которой по изначальной планировке было выделено при входе. Вместо хранения мы организовали там кабинет, где хозяин дома может в спокойной и уютной обстановке поработать один.

МИНИМАЛИЗМ ДЛЯ ДЕВУШКИ В «СТАЛИНКЕ»

ИВАН МИРОЛЮБОВ, арт-директор студии «Точка дизайна»

Минималистичный дизайн-проект квартиры в сталинской высотке для молодой девушки, ведущей активный образ жизни: она часто путешествует, встречается с друзьями, увлекается театром и кино. Дизайн квартиры в сталинском доме всегда связан с особенным вдохновением: хочется сохранить как можно больше уникальных артефактов пространства. В этом проекте особенно интересно было совмещать старинные элементы с минимализмом: лепнина, розетки, межкомнатные двери, мусоропровод на кухне — все это стало частью теперь уже современного интерьера. При этом минимализм — это довольно практичный стиль, который не любит лишних украшательств. Так, основные цвета в проекте — это черный и белый. Формы мебели также были выбраны очень лаконичные, без вычурных элементов. Эта простота форм органично дополнена текстурой натурального камня: например, в санузле, на кухне и в прихожей. Так как хозяйка не часто готовит, от верхних баз на кухне было решено отказаться, а большой обеденный стол заменить барной стойкой. Дальняя стена — зеркальная, что дополнительно увеличивает пространство.

В спальне все так же построено на игре контрастов черного и белого цвета. Кровать выделена балдахином, каркасная структура которого перекликается с очертанием светильников.

ДВУХЭТАЖНЫЙ ДОМ ИЗ БРУСА

ПОЛИНА АГАФОНОВА, Senior Designer (старший дизайнер) студии «Точка дизайна»

Часто бывает так, что сама архитектура дома и материалы, из которых он построен, задают тон дизайну интерьера. Например, как в этом двухэтажном коттедже, где живет семейная пара с двумя детьми. Элементы стиля шале (характерные балки из бруса и деревянные детали в отделке) органично сочетаются здесь с традициями лофтовых пространств. О причастности к последним особенно напоминают объединенное просторное помещение кухни, столовой и гостиной, высокие потолки, большие окна, а также необработанные деревянные поверхности. Не обошлось и без использования трендов. Реечные конструкции, актуальные в этом сезоне, используются в спальне хозяев в изголовье кровати. Оно задает ритм всему пространству и визуально делит его на приватную и проходную зоны. Центральный элемент в гостиной — каминная группа с большим модульным диваном, который отлично подошел для большой семьи. А чтобы обыграть конструктивные особенности здания и создать оригинальный акцент в интерьере, были выбраны светильники, асимметрично подвешенные под потолком. Многие предметы мебели были изготовлены по эскизам дизайнера, некоторые выбраны из ассортимента уже полюбившихся известных производителей, но присутствуют и иконы дизайна: два шезлонга «LC4» Ле Корбюзье. (дн)

А дом мне и говорит…

Внедрение «умных» технологий становится нормой жилищного строительства

АВТОР:
Оксана САМБОРСКАЯ

ЗАСТАВИТЬ МИР КРУТИТЬСЯ ВОКРУГ – УЖЕ ДАВНО НЕ МЕТАФОРА. БОЛЬШИНСТВО ЖИТЕЛЕЙ ПЛАНЕТЫ ДОБИВАЕТСЯ ЭТОГО НАЖАТИЕМ ОДНОЙ ИЛИ НЕСКОЛЬКИХ КНОПОК НА МОБИЛЬНОМ ТЕЛЕФОНЕ: ЗАКАЗАТЬ ЕДУ НА ДОМ ВМЕСТЕ С ТАРЕЛКАМИ, УЗНАТЬ О СКИДКАХ, ОПЛАТИТЬ ШТРАФЫ И НАЛОГИ – ВСЕ ЭТО ДЕЛАЕТСЯ, НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА, ЭКОНОМЯ ВРЕМЯ И РЕСУРСЫ.

Photo by Unsplash

Жилищное строительство тоже старается не отставать: счетчики на воду, датчики движения, включающие свет в подъезде, — уже норма. В новых домах любого класса уже никого не удивляют технологии автоматической передачи информации счетчиков для автоматического же расчета потребленных ресурсов, потому что это заметно облегчает жизнь собственнику квартиры, не надо никуда ходить или лезть в короба с трубами, чтобы заполнить бумажки для управляющей компании. Темпы развития современных сервисных технологий растут очень быстро. Так же быстро люди привыкают к тому, что еще вчера казалось «чудом техники».

ЗАЧЕМ НУЖЕН УМ?

Не секрет, что самые «заковыристые» технологии для начала появляются в «прогрессивных» домах в жилых комплексах (ЖК) высоких классов, и только после сильных мира сего они постепенно спускаются до стандартного жилья, по дороге потеряв в стоимости: массовый продукт не должен быть дорогим.

Сегодня важной опцией, на которую делают ставку застройщики, являются элементы системы «умный дом». Считается, что чем больше этих составляющих, тем выше класс жилого комплекса и тем он дороже при покупке (технологии стоят денег) и при дальнейшей эксплуатации (обслуживание различных систем тоже не бесплатно). Однако, уверяют опрошенные **ДН** девелоперы, эта зависимость не совсем прямая, да и представление об «уме» различное от ЖК к ЖК.

Понятно, что в первую очередь умные технологии должны обеспечить жителям экономию, безопасность и комфорт. Консультант компании Euroinvest Development по диджитализации проекта ЖК «iD Мурино» (Ленинградская область) Максим Филиппов напоминает, что в настоящий момент в сфере ЖКХ основным трендом является автоматизация сбора показаний с индивидуальных приборов учета тепла и электроэнергии и автоматическая же передача их ресурсоснабжающим или управляющим компаниям (УК / ТСЖ). В новых ЖК внедрять эти технологии считается хорошим тоном — во-первых, допускается меньше ошибок при снятии показаний, во-вторых, пользователи получают полную картину данных о расходе ресурсов; не требуется раз в месяц передавать показания счетчиков в УК (через личное посещение, через телефонный звонок или через сайт УК); показания

сами учитываются без участия жильца, что снижает расходы по квартплате, так как жилец будет точно платить за потребляемые ресурсы, а не по общим тарифам.

ДА БУДЕТ СВЕТ!

На другом конце страны, в Екатеринбурге, согласны: умные технологии обязаны быть направлены на экономию ресурсов и повышение качества жизни жильцов. Генеральный директор ГК «Атлас Девелопмент» (Свердловская область) Владимир Городенкер рассказывает, что в его проекте iTower наружным освещением управляет астрономическое реле. Каждый день оно запоминает время захода и восхода солнца, поэтому освещение включается на основе данных, которые датчик собирает на протяжении всего времени работы. Технология не допустит перерасхода электричества и включит наружное освещение именно тогда, когда оно необходимо. А умные лифты, с системой рекуперации, экономят до 30% электроэнергии во время работы за счет накопления энергии торможения.

Директор по продажам RDI Валерий Кузнецов добавляет список экономящих опций: программатор, подключенный к котлу отопления, может сэкономить до 30% затрат, фотореле и датчики движения, включающие освещение в подъезде многоквартирного дома, могут на 50% уменьшить суммы в счетах за электричество. Еще один плюс этого способа — свет автоматически включится не только ночью, но и пасмурным днем, если на площадке темно.

В московском ЖК «Level Амурская» элементы умного дома будут применены в благоустройстве. Прилегающие территории комплекса оснащаются интеллектуальными системами освещения. Поскольку застройщик Level Group планирует адаптировать придомовое пространство под активную социальную жизнь будущих обитателей комплекса, интеллектуальные системы света предполагают разные сценарии освещения (в том числе, к примеру, праздничные).

«ЭКОНОМИКА ДОЛЖНА БЫТЬ ЭКОНОМНОЙ»

Столичные ЖК как всегда впереди и с точки зрения экономии. Директор департамента жилой недвижимости Optima Development Дмитрий Голев приводит в пример премиальный ЖК «Прайм-Парк», где предустановленные системы автоматизации зданий будут включать установку и настройку функций энергосбережения, контроль, оптимизацию и регулировку инженерного оборудования в ходе эксплуатации. Согласно расчетам, такая система обеспечивает экономию от 5 до 30% в ходе использования, говорит Дмитрий Голев, а для отдельных инженерных установок — систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, энергоснабжения, дополнительной очистки воды, освещения, лифтов и пр. — потенциал энергосбережения, или экономия, может составлять от 10 до 60%.

На Западе мощным толчком к распространению систем «умного дома» стала именно высокая стоимость электро-, тепло- и водоснабжения, которая подтолкнула собственников квартир к поиску вариантов экономии, — напоминает управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая. «В России тарифы постоянно растут, поэтому клиенты еще до покупки жилья пытаются примерно подсчитать эксплуатационные расходы. В этом отношении могут быть полезны системы контроля расхода ресурсов и удаленного управления ими. По нашим оценкам, климат-контроль в доме помогает сократить потери тепла до полутора раз. А возможность удаленного управления бытовыми приборами

Photo by Unsplash

и освещением дает экономию на электроэнергии до 30—40%», — говорит эксперт.

К примеру, петербургская девелоперская компания Legenda в качестве последних инновационных разработок в части технического оснащения своих домов предлагает мультисервисную сеть (МСС) и слаботочный щит Netbox. «Новое решение заметно упростит жизнь жителям, — уверен директор по маркетингу компании Legenda Всеволод Глазунов. — В МСС объединены учет ресурсов, ip-домофония, видеонаблюдение и интернет. Так, с помощью интегрированной системы «Ресурс» показания с приборов учета потребления тепла, воды, электричества будут сниматься и передаваться в управляющую компанию автоматически без участия хозяина квартиры. При этом при желании каждый житель сможет контролировать все показания через ip-домофон Steward».

Все чаще современные умные технологии включают такие опции, как считывание автомобильных номеров для заезда на территорию и парковку, бесключевой доступ на территорию с помощью смарт-карты.

Полноценными умными домами сейчас оснащаются в основном элитные комплексы клубного формата, так как клиентская аудитория готова платить

Photo by Unsplash

могут сэкономить на теплоснабжении, потому что дом хорошо держит тепло. На входе теплотрассы в дом установлен датчик, который отслеживает все теплопотери. «В случае чего он помогает понять, где образовалась течь, а также на основе сбора информации по технологиям BigData знает, сколько тепла необходимо дому, и никогда не возьмет больше, чем нужно», — рассказывает Владимир Городенкер.

МОБИЛЬНЫЕ МОЗГИ

Уже обыденностью стали мобильные приложения, разрабатываемые для жителей конкретного дома. У жителей «Прайм Парка» будет мобильное приложение со встроенными функциями подсчета эксплуатационных и коммунальных платежей, заказа гостевой парковки, доставки, связи с консьержем, а также прочих сервисов проекта. У жителей проекта премиум-класса

Удаленное управление освещением дает экономию на электроэнергии до 30-40%, а климат-контроль помогает сократить потери тепла в полтора раза

ПОГОДА В ДОМЕ

В уже упомянутом «Прайм-Парке» будет установлена система кондиционирования, которая предусматривает регулирование температуры в каждой отдельной комнате, а также учет фактического потребления холода.

«Панорамные алюминиевые окна с двухкамерными стеклопакетами специально для нашего квартала производятся со светоотражающим стеклом, что помогает поддерживать оптимальный уровень температуры в помещении как в холодное, так и в жаркое время года — фактически они являются дополнительным важным элементом климат-контроля», — говорит эксперт Дмитрий Голев. О том, что умный дом — это не только электроника, но и строительные технологии, знают и в Екатеринбурге.

В iTower, рассказывает Владимир Городенкер, применяются технологии, которые при необходимой прочности позволяют нам использовать меньшее количество бетона. Это, поясняет эксперт, выгодно для покупателя. Новые добавки или клеи повышают теплоэффективность жилого дома. Дом становится более теплым. В итоге это отражается на счетах за коммунальные услуги. Собственники жилья Hill8 на Алексеевской (девелопер — компания «Сити XXI век») с помощью мобильного приложения будет возможность узнать статистику об энергопотреблении, удаленно заказать пропуск и открыть двери гостям, связаться с управляющей компанией, вызвать лифт на нужный этаж. Кроме того, рассказывает директор по продукту компании «Сити-XXI век» Мария Могилевцева-Головина, все апартаменты комплекса, по желанию клиента, планируется оснастить автоматизированным модулем, который позволит управлять освещением, видеонаблюдением, охранной сигнализацией, климатом, энергопотреблением и другими функциями с одного цифрового устройства.

ГК «Кортрос» использует в своих проектах (в частности, в ЖК «Серебряный бор») систему «умная квартира». Она позволяет управлять ресурсами, климатом, безопасностью и комфортом жилища с помощью компьютера или смартфона.

Все чаще современные умные технологии включают такие опции, как считывание автомобильных номеров для заезда на территорию и парковку, бесключевой доступ на территорию с помощью смарт-карты.

Photo by Unsplash

СКОЛЬКО СТОИТ УМ?

Любая технология — это добавочная стоимость к цене квадратного метра, причем как при приобретении, так и при дальнейшей эксплуатации, поэтому к внедрению таких опций девелоперы подходят аккуратно. «Даже частичное внедрение систем «умного дома» требует от застройщика немалых затрат, однако главная проблема связана не столько с готовностью девелоперов предлагать покупателям такой продукт, сколько с готовностью последних его приобретать, — предупреждает Мария Литинецкая. — Полноценными умными домами сейчас оснащаются в основном элитные комплексы, как правило, клубного формата. В данном случае высокие затраты оправданны, так как клиентская аудитория готова платить немалые деньги, особенно за инновации, к которым она весьма восприимчива». В бизнес-классе или массовом сегменте, по мнению эксперта, ситуация обстоит иначе. «В данных сегментах масштабное внедрение умного дома может привести к росту цены из-за повышенной себестоимости. Поэтому умные технологии, если и внедряются в таких проектах, то частично.

Как говорят эксперты, девелоперу умные технологии обходятся от 1 до 20 тыс. руб. на 1 м^2. «Все зависит от количества и сложности опций управления умным домом, марки используемого оборудования, площади жилого комплекса (чем выше плотность, тем дешевле на один «квадрат» будет обходиться внедрение системы «умный дом»)», — напоминает управляющий директор Moscow Sotheby's International Realty Ирина Мошева. Примерно столько же закладывается и в стоимость жилья, которую оплачивает покупатель. Правда, уверяет Мария Литинецкая, преимуществом умного дома является модульность. То есть потребитель может постепенно докупать все новые устройства и подключать их к уже имеющимся. Можно начать с единственного электронного градусника, а закончить полноценной системой климат-контроля. А значит, конечная цифра будет зависеть от площади квартиры, а также от набора услуг, входящих в пакет».

Причем, чем больше будет желающих пользоваться определенной услугой умного дома, тем она будет дешевле для каждого пользователя. Если большинство или все жители дома подключатся к системе видеонаблюдения, желая видеть свой двор или паркинг, то такая услуга будет для всех практически бесплатна, — приводит пример Владимир Городенкер. «Обслуживание видеокамер будет распределяться на большее количество людей. Впрочем, какие-то услуги вряд ли будут дешеветь. Одной из таких является подключение к системе умного дома «тревожной кнопки» или охранной системы», — считает девелопер.

Photo by Unsplash

Такую схему «добора опций» предлагают в iTower. «Умный дом — это очень индивидуальное предложение, — напоминает Владимир Городенкер. — Создавая башни iTower, мы решили дать людям базовые функции, оставив возможность дополнительного выбора. В каждую из квартир будут заведены слаботочные линии высокоскоростного интернета, оптоволоконные кабели для камер и датчиков и так далее. Все, что останется человеку — установка нужных ему модулей, которые уже можно обсудить с менеджерами на этапе покупки квартиры или со службой комфорта, когда дом будет уже введен в эксплуатацию».

Эксплуатация тоже не бесплатна. Как уверяет коммерческий директор «S.A. Ricci жилая недвижимость» Руслан Сырцов, в Москве в проектах бизнес-класса на минимально

интересный и эффективный набор функций стоимость эксплуатации — 5—10 руб. за 1 м², которые закладываются в общую стоимость эксплуатационных услуг по квартире или апартаменту. То есть в среднем в проектах бизнес-класса использование минимально эффективного набора услуг составляет в среднем 400—600 руб. в месяц на одну квартиру или апартамент, что, по мнению эксперта, для клиентов данного сегмента сумма в общих расходах не критичная и не вызывает отторжения.

ПЕРСПЕКТИВЫ УМА

Оптимизм девелоперов понятен и похвален: системы развиваются, их установка становится проще и дешевле. «Когда-то мобильный телефон был роскошью, которую могли себе позволить только очень обеспеченные клиенты, а сейчас мобильный телефон есть у каждого. Когда-то люди смеялись над первыми компьютерами, а известная операционная система, занимающая целый мегабайт на диске, вызвала много споров и нареканий. За какие-то 30 лет мир изменился до неузнаваемости. Возможно, через 10—20 лет каждая наша квартира будет оснащена настоящей системой «умный дом», и ее ежемесячное абонентное обслуживание будет стоить не дороже ежемесячной платы за пользование телевизором или мобильной связью», — говорит Валерий Кузнецов.

Однако, как показывает практика, есть и подводные камни, о которых говорит основатель и управляющий партнер британской компании AZ Real Estate Алиса Зотимова. Первая проблема, с которой могут столкнуться и российские девелоперы — умные технологии довольно быстро устаревают, а некоторые их производители прекращают свое существование. В результате есть риск, что, приобретая дорогостоящее жилье, потребитель уже через несколько лет не может пользоваться частью этих устройств. В этой ситуации потребитель встает перед выбором — он должен либо буквально «удалять» эти приспособления и заменять на новые (что не всегда эстетично, если они встроены, например, в стены), либо просто ими не пользоваться.

Вторая проблема носит в том числе «социальный характер» — применение сложных в использовании технологий не всегда нужно потребителю. «Например, — делится опытом Алиса Зотимова, — во многих дорогостоящих умных домах в Лондоне целый ряд функций в доме, от включения/выключения света до более сложных операций, управляется с i-pad; в самом доме есть табло с многочисленными иконками, суть которых, вероятно, была понятна дизайнерам, которые их разработали, но для пользователей они абсолютно не интуитивны». В результате, некоторыми функциями легко могут пользоваться только молодые люди, при том, что основная целевая аудитория девелоперов — это люди 50 и старше, которым нужна простота и функциональность. Как результат, говорит Алиса Зотимова, сейчас в Великобритании наблюдается и другой тренд — при всей сложности внедрения умных технологий, для пользователя они должны быть интуитивно простыми. «Если мы говорим про выключатель, то он должен быть выключателем с кнопками «включить/выключить» и не более того. Такой подход девелоперов сейчас находит гораздо больший отклик у потенциальных потребителей в Великобритании», — отмечает эксперт. Пойдет ли российский девелопмент по этому пути или, напротив, решит «подтягивать» жителей до уровня дома? Об этом мы узнаем в ближайшие годы. ДН

Photo by Unsplash

Лучшие предложения

Иллюстрация: Ange Shvets

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 Домодедово.

В «Александрия Таун» предлагаются комфортабельные трехуровневые таунхаусы с мансардой площадью 127 и 145 м² 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 обустроен 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. м² 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.

KASKAD
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 м² 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 м².

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 м². 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.

Киевское шоссе, 25 км от МКАД

АЛЕКСЕЙ БОЛСАНОВ,
шеф-редактор
портала 1dom.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

Цена: от 6,49 млн руб.

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).

Химки, 7 км от МКАД

НАЦИОНАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

Цена: от 3,7 млн руб.

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 2,2 млн руб.

Мытищи, 10 км от МКАД

РЕКЛАМА

12 октября в Москве состоялась церемония награждения Премии в области жилой недвижимости RREF AWARDS. Долгожданное событие на рынке недвижимости, когда определяются лучшие проекты в Москве, Новой Москве и Подмосковье, награждаются компании и персоны за профессиональные достижения в течение года. Премия в области жилищного строительства RREF AWARDS – авторитетная награда, которая присуждается лучшим объектам жилой, загородной недвижимости эконом, бизнес и элит-класса. Победители в различных категориях определяются путем голосования покупателей недвижимости и экспертов рынка. Финалисты Премии RREF AWARDS – это проверенные жилые комплексы Москвы и Подмосковья.

В RREF AWARDS участвовало 623 жилых комплекса из более 20 городов России от 158 крупнейших компаний из строительной, инвестиционной, девелоперской, риэлторской, банковской и консалтинговой отраслей. Всего в голосовании приняло участие более 31 000 человек.

Городское строительство: недвижимость столицы «Комфортная среда»

ЖК «Крылья»
Компания «Лидер Инвест»

Городское строительство: недвижимость столицы «Доступное жилье»

ЖК «Орехово-Борисово»
Компания «РГ-Девелопмент»

Городское строительство: недвижимость столицы «Город в городе»

Городской квартал «Ривер Парк»
Компания «Речников Инвест»

Городское строительство: недвижимость столицы «Элитное жилье»

«Большая Дмитровка IX»
Компания «ИНГЕОЦЕНТР»

Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший комплекс апартаментов»

Апарт-отель YE'S
ГК «Пионер»

Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший строящийся объект бизнес-класса»

ЖК «Достояние»
Компания «Галс-Девелопмент»

Городское строительство: недвижимость столицы «Лучший строящийся объект комфорт-класса»

ЖК «Мир Митино»
Управляющая компания «Развитие»

Городское строительство: Подмосковье «Доступное жилье»

ЖК «Первый Юбилейный»
АО «Домостроительный комбинат № 1»

Городское строительство: Подмосковье «Комфортная среда» (Подмосковье)

ЖК «Резиденция 9-18»
Компания «Региондевелопмент»

Городское строительство: Подмосковье «Город в городе»

ЖК «Изумрудные холмы»
Группа «Эталон»

Городское строительство: Подмосковье «Лучший строящийся объект комфорт-класса»

Квартал «Новые Котельники»
Компания «Котельники»

Городское строительство: новая Москва «Доступное жилье»

ЖК «Кленовые аллеи»
ГК «МИЦ»

Загородное жилье «Комфортная среда»

Первая Линия Apartments
ГК «Пионер»

Специальные номинации «Лучшая архитектурно-градостроительная концепция жилого комплекса»

ЖК «Династия»
Sezar Group

Специальные номинации «Выбор покупателя»

ЖК «Лучи»
АО «ЛСР. Недвижимость-М»

Номинация «Премьера года»

Жилой квартал «Баланс»
Компания «Главстрой Девелопмент»

НОМИНАНТЫ X ЮБИЛЕЙНОЙ ПРЕМИИ URBAN AWARDS 2018

AQUATORIA
Wainbridge

SOHO+NOHO
Wainbridge

«Садовые кварталы»
«ИНТЕКО»

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

«Театральный дом»
Галс-Девелопмент

Комплекс апартаментов «Матч Пойнт»
«ВОЛЕЙ ГРАНД»

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

Жилой комплекс «Кварталы 21/19»
«ВекторСтройФинанс»

NV/9 ARTKVARTAL
State Development / INSIGMA

ORDYNKA
INSIGMA

Апарт-отель YE'S Ботанический сад
«Пионер»

Barkli Gallery
Корпорация «Баркли»

Церемония награждения пройдет 22 ноября в HYATT REGENCY Петровский парк
Билеты в продаже на urbanawards.ru

Организатор
URBANUS

Независимый консультант
pwc

Официальный партнер
Wainbridge

Партнеры:
СБЕРБАНК
Villeroy & Boch
Avito НЕДВИЖИМОСТЬ
KPMG

Реклама 16+

ZD

Зарубежная недвижимость

Иллюстрация: Ange Shvets

«Квадратное золото» Эллады

Почему сегодня выгодно вкладываться в греческую недвижимость?

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ БЛАГОПРИЯТНЫХ СТРАН ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО (ВНЖ) СТАНОВИТСЯ ГРЕЦИЯ. ОБЪЕМЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАНЦАМИ В ЭТОЙ СТРАНЕ ВЫРОСЛИ ПРИМЕРНО НА 50%. И В ЧИСЛЕ САМЫХ АКТИВНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ В ЭТОЙ СРЕДИЗЕМНОМОРСКОЙ СТРАНЕ – РОССИЯНЕ. ПРИ ЭТОМ ГРЕЦИЯ — ОДНА ИЗ НЕМНОГИХ СТРАН ЕВРОПЫ, КОТОРЫЕ ПРЕДЛАГАЮТ «ЗОЛОТУЮ ВИЗУ» В ОБМЕН НА ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ.

Photo by Didiwo pixabay

Начавшийся в 2008 году глобальный экономический кризис спровоцировал падение европейских рынков недвижимости: инвесторы резко сократили объем вложений, квадратный метр подешевел в среднем на 20—40%. Чтобы вернуть интерес иностранного капитала, некоторые страны запустили программы «золотых виз» в Европе: стали выдавать виды на жительство в обмен на инвестиции в свою экономику: недвижимость, государственные облигации, фонды, местные компании или другие виды активов. Почему «золотая виза» Греции считается лучшей программой для получения европейского ВНЖ — **ДН** подробно рассказали эксперты международного брокера Tranio.ru.

ВСЕЕВРОПЕЙСКИЕ БОНУСЫ

«Золотую визу» в Европе может получить любой иностранный гражданин старше 18 лет. Это не единственный способ получить вид на жительство (основаниями также могут служить брак, работа, учеба или семейные обстоятельства), но сравнительно простой и быстрый: чтобы стать обладателем европейской визы инвестора, не нужно сдавать экзамен на знание языка или истории страны, а документы рассматривают, как правило, всего пару месяцев.

Во всех европейских программах в качестве одного из вариантов предусмотрены инвестиции в недвижимость, отличается только минимальный порог вложений. В Испании объект должен стоить не менее €500 тыс., в Португалии — не дешевле 350 тыс. (но, по условиям программы, за хорошие объекты все-таки придется заплатить не менее 500 тыс.). На Мальте нужно вложить средства и в облигации, и в недвижимость: в сумме — €300 тыс., если вы решите арендовать, а не покупать объект. На Кипре можно получить европейский ВНЖ за покупку недвижимости стоимостью от €300 тыс. «Золотая виза» Греции — одна из самых дешевых в Европе: чтобы получить греческую визу инвестора, достаточно купить один или несколько объектов недвижимости общей стоимостью €250 тыс. Хотя такой же минимальный порог предлагает Латвия, но по ее условиям инвестор должен выплатить 5%-ную пошлину.

В рамках программ «золотой визы» в Европе их участники могут пользоваться целым рядом важных бонусов. Например:

- передвигаться по странам Шенгенской зоны без виз;
- жить на родине или в стране, выдавшей ВНЖ: как правило, в программах европейских «золотых виз» нет требований к проживанию или они символические (например, в Португалии нужно провести в стране одну неделю в первый год и по две недели в следующие два года);
- сохранить или сменить налоговое резидентство в зависимости от того, где они проводят большую часть времени;
- получать доход: по условиям большинства программ купленную недвижимость можно сдавать в аренду.

Хотя традиционно самой популярной европейской «золотой визой» считается португальская (на начало лета 2018 года с момента ее

Photo by skeeze pixabay.com

запуска было выдано более 6 тыс. ВНЖ и инвестировано €3,8 млрд), в 2017 году она показала менее впечатляющие результаты, уступив Греции по динамике роста числа одобренных заявок. Лидером стала Испания, где их количество выросло почти в полтора раза. Латвия растеряла былую популярность, после того как в 2014-м латвийский Сейм повысил минимальный порог инвестиций. Мальтийская программа только набирает обороты: она была запущена в 2013 году, и пока количество выданных ВНЖ по количеству несопоставимо с ее конкурентами.

При подборе программы «золотой визы» инвесторам следует иметь в виду:

- оформление покупки недвижимости, как правило, обходится покупателям в дополнительные 10—15% сверх цены объекта. Поэтому в Греции оформление будет стоить в полтора-два раза дешевле, чем в Испании и Португалии;
- греческая и португальская программы предоставляют возможность коллективных инвестиций, но вложение заявителя должно быть не ниже установленного программой порога;
- в большинстве случаев ВНЖ выдается на определенный срок, но может продлеваться неограниченное количество раз, пока инвестор владеет объектом;
- если инвестор проживает в стране, выдавшей вид на жительство, то через несколько лет он может претендовать на получение гражданства (срок зависит от законодательства страны).

КАК «В ГРЕЦИИ, ВСЁ ЕСТЬ»

Важный нюанс, который нужно учитывать при выборе программы, — средняя стоимость квадратного метра на местном рынке. Дело не только в том, что цена определит площадь и качество объекта, который заявитель сможет себе позволить в рамках минимальной суммы. Многие инвесторы сдают купленную недвижимость в аренду, чтобы отбить потраченные деньги, а соотношение стоимости покупки и ставки аренды напрямую влияет на доходность, которую арендодатели получат в итоге.

В этом смысле особенно интересна Греция. По данным портала Numbeo, здесь самая дешевая недвижимость среди европейских стран, предлагающих ВНЖ: квадратный метр в Греции стоит в среднем €1,4 тыс., в Латвии — 1,5 тыс., на Кипре — 1,7 тыс., на Мальте — 2,8 тыс., а в Испании самая дорогая недвижимость — €2,9 тыс. за 1 м^2. Греция — один из последних рынков, еще не восстановившихся после финансового кризиса 2008 года: например, сегодня 1 м^2 в Афинах стоит на 40% дешевле, чем до него, — это огромный потенциал роста цен. И ситуация начинает меняться: по данным Банка Греции, во II квартале 2018 года цены на квартиры выросли на 0,8% по отношению к аналогичному периоду 2017-го. Темпы падения начали снижаться еще в 2013 году, а в начале 2018-го квадратный метр впервые подорожал. Что же изменилось?

Во-первых, Греция начинает восстанавливаться после кризиса. Принятые меры жесткой экономии приносят свои плоды: греческий ВВП растет пятый квартал подряд, Европейский стабилизационный механизм объявил об успешном завершении третьей программы макрофинансовой помощи Греции: страна готова вернуться к самообеспечению и рыночному финансированию. В начале 2018 года международное рейтинговое агентство Moody's повысило рейтинг эмитента Греции с Caa2 до B3.

Во-вторых, Греция переживает туристический бум. По официальной статистике, в 2018 году страну посетили более 30 млн путешественников из-за рубежа — почти в два раза больше, чем в 2010-м. Хотя Греция традиционно считается направлением для пляжного отдыха (больше всего туристов страна принимает с апреля по ноябрь), теперь греческие власти

стремятся к тому, чтобы сделать ее популярной круглый год. Иностранные туристы, в свою очередь, обеспечивают спрос на краткосрочную аренду. Так, в Афинах в отличие от курортных локаций туристический поток не прекращается 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 или в Европе: порядка 5—7% годовых.

Как сообщает издание Ekathimerini, в 2017 году объем иностранных инвестиций в греческую недвижимость достиг исторического максимума: €503 млн. По данным Банка Греции, общая стоимость сделок, которые иностранцы заключили на греческом рынке недвижимости в 2017-м, на 86,5% превышает показатель 2016 года, а объем сделок, заключенных только в январе 2018-го — на 205% больше, чем в январе 2017-го.

Греция переживает туристический бум. По официальной статистике, в 2018 году страну посетили более 30 млн путешественников из-за рубежа

КТО ЕДЕТ ЗА «ГРЕЧЕСКИМ ЗОЛОТОМ»?

По данным официального агентства Греции Enterprise Greece, с 2013 по июль 2018 года Греция выдала почти 3 тыс. «золотых виз» основным

Photo by designermikele pixabay.com

заявителям и более 7,5 тыс. — с учетом членов их семей. Самые активные получатели ВНЖ — инвесторы из Китая, России, Турции, Ирака и Ливана, на них приходится 80% выданных ВНЖ.

На китайцев приходится большинство выданных ВНЖ: за время действия программы, по данным на июль 2018 года, греческими резидентами стали 3,6 тыс. китайских граждан. По данным Института международных экономических отношений (Institute of International Economics Relations), инвесторы из Китая покупают греческую недвижимость стоимостью порядка €550—600 тыс. — в два раза дороже установленного программой минимума. Согласно данным портала Greek Guru, чаще всего китайцы выбирают новое жилье недалеко от пляжей, супермаркетов, остановок общественного транспорта и международных школ.

На втором месте — наши соотечественники. Почти тысяча россиян получили «золотые визы» Греции с момента запуска программы к июлю 2018 года. Примечательно, что в отличие от других стран русские инвесторы чаще получают ВНЖ только на одного человека, а не на всю семью.

Русских охотников на «золотые визы» в Греции чаще всего интересуют дома и квартиры в Афинах и Салониках. Особенно популярны пригороды столицы: районы Варкиза, Вула, Вульягмени, Глифада и Фалиро, которые находятся в 30—40 мин езды от центра Афин. В среднем русские инвесторы тратят на ВНЖ в Греции минимально возможную сумму — €250 тыс.

«Бронзовые призеры» — турки. Более 800 турецких граждан стали резидентами Греции в рамках программы «золотой визы». Однако, по данным портала Hürriyet Daily News, мало кто из турецких получателей греческой «золотой визы» действительно переезжает в Грецию. Считается, что турки покупают греческий ВНЖ «про запас», на случай нестабильности на родине.

Как утверждают греческие СМИ, сегодня турки — одна из самых активных групп покупателей на рынке недвижимости Греции наравне с гражданами Великобритании, Германии, Франции и Италии. Большая часть покупателей — люди с высшим образованием, средним или высоким уровнем дохода, родом из западной Турции, побережья Эгейского моря и из Стамбула.

Далее идет Ирак, который значительно отстает от Турции по числу полученных видов на жительство в Греции: чуть более 300 иракцев получили греческие инвесторские визы за время действия программы до июля 2018-го. Они чаще, чем остальные, вносят в заявление на ВНЖ остальных членов семьи: по статистике, на одного заявителя из Ирака в среднем приходится по три члена семьи.

Паспорт Ирака позволяет безвизовый въезд всего в 27 стран, поэтому греческая «золотая виза» пользуется там особенным спросом: ВНЖ Греции открывает доступ в страны Шенгенской зоны, а греческое гражданство, которое можно получить спустя восемь лет проживания в стране, позволит путешествовать без виз в 174 страны.

Чуть меньшее количество греческих ВНЖ, чем иракцы, получили граждане Ливана. Они также получают «золотые визы» в Греции всей семьей: в среднем четыре человека на одно заявление.

В Ливане живет порядка 6 млн человек (из которых 1,1 млн — мигранты из Сирии и 500 тыс. — из Палестины), около 1 млн самих ливанцев живут за границей (а по некоторым оценкам, от 4 до 13 млн). Главная причина, по которой ливанцы хотят получить европейский ВНЖ, — политическая и экономическая нестабильность на родине. ДН

Photo by Pexels pixabay.com

CF

Каталог недвижимости

Иллюстрация: Ange Shvets

МОСКВА, М. «АВИАМОТОРНАЯ», ПРОЕЗД ЭНТУЗИАСТОВ, 19А

Продается комфортабельное помещение или арендный бизнес в 5 мин. пешком от метро «Авиамоторная». Удобное место расположения. Центральные коммуникации, вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация.

+7(926) 149-90-90 **Цена: 16,5 млн руб.**

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 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72

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 м².
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. «ФРУНЗЕНСКАЯ» КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, 40

Готовый арендный бизнес!
Арендатор – «Мяснов и Отдохни».
Площадь 250 м². Комсомольский проспект.
Годовой арендный поток 10 204 000 руб.
Окупаемость 10 лет. Цена: 110 000 000 руб.

+7(495) 980-20-10 **www.madisonestate.ru**

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 м².
Помещения в собственности, быстрый выход на сделку.
Коммерческие условия по запросу.
Количество предложений ограничено!

+7(495) 181-28-39
www.odinburg.ru

Одинбург
жилой микрорайон

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

Аренда: от 10 до 202 м², 1-й этаж, 51 кВА, потолки 3,7 м., под чистовую отделку.
Есть аналоги по Алтуфьевскому шоссе.
Под свадебный салон, 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 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездной и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75

КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ. ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ

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

+7(915) 415-17-59 **+7(925) 462-53-25**

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

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью100 м² в живописном стародачном месте. Липы, ели, сосны, березы. Участок прямоугольной формы. Удачно расположен. Хороший подъезд (асфальт). Все коммуникации. Отдельно баня. Гараж на 2 авто.

+7(903) 774-56-50
+7 (499) 955-24-64
www.moscow-realty.org

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

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 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 м² до 69 м² + 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**

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

Таунхаусы от 100 до 217 м² + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инфра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06 **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 м², 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 м², 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**

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 коплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 28 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 28 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 28 лет и родителей.
Бесплатные консультации по телефону.

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

Pafilia

КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС VETRO SUITES

Vetro Suites расположен в самом сердце Лимассола, рядом с развитой инфраструктурой. Элегантный современный проект состоит из 10 роскошных апартаментов и пентхаусов с 2 и 3 спальнями и жилыми зонами открытой планировки, откуда открываются фантастические панорамные виды на море.

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

Pafilia

**ГЕРМАНИЯ, ВУППЕРТАЛЬ,
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Свежеотремонтированный доходный дом на 6 квартир в Вуппертале!
Всего 3 км от центра города и университета, дом переоборудован под молодежные аппартаменты современного дизайна.
При покупке с кредитом обойдется Вам по цене двухкомнатной квартиры в Москве!
Доход от аренды 17 800 €/год
Цена дома: €253 500

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

DEM-GROUP

**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Комплекс клубного типа на берегу Средиземного моря. Квартиры от 77 м², свой пляж, аквапарк, бассейны, спортивные и детские площадки. Бесплатный трансфер в аэропорт и обратно, переводчики, юристы. Цена: от 3 900 000 руб.

+7(499) 347-59-43

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

Продается комфортабельный коттедж с террасой 130 м², на участке площадью 1 203 м².
Коттедж находится на территории коттеджного поселка, после покупки собственник сможет сдавать коттедж в аренду.
Планировка коттеджа включает просторную гостиную с камином, панорамными окнами и выходом на террасу, три спальни, полностью оборудованную кухню, два туалета, душевую комнату, сауну и террасу. Парковка. Вид на озеро.

+7(968) 636-30-30

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

Продается меблированный дом площадью 377 м² 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 домашнего 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

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

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании.
Общая площадью 172 м².
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, гранитные 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 м², на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система безопасности.

+7 (903)774-56-50 **www.evro-real-estate.ru**

СПЕШИТЕ! КВАРТИР ОСТАЛОСЬ МАЛО!

ОФИС ПРОДАЖ

+7 495 132-06-46

KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

ТАУНХАУСЫ

+7 (495) 241-81-30

АКАДЕМИЯ ПАРК
Киевское ш., 22 км
от 6,32 млн ₽

КАСКАД ПАРК
Симферопольское ш., 19 км
от 5,7 млн ₽

ПАРК АПРЕЛЬ
Киевское ш., 25 км
от 6,49 млн ₽

ФЕДОСКИНО ПАРК
Дмитровское ш., 15 км
от 6,4 млн ₽

СЕРЕДНИКОВО ПАРК
Пятницкое ш., 22 км
от 6,2 млн ₽

АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН
Каширское ш., 28 км
от 4,3 млн ₽

kaskad-n.ru