

140

ИЮНЬ 2019

ISSN 1814-1978



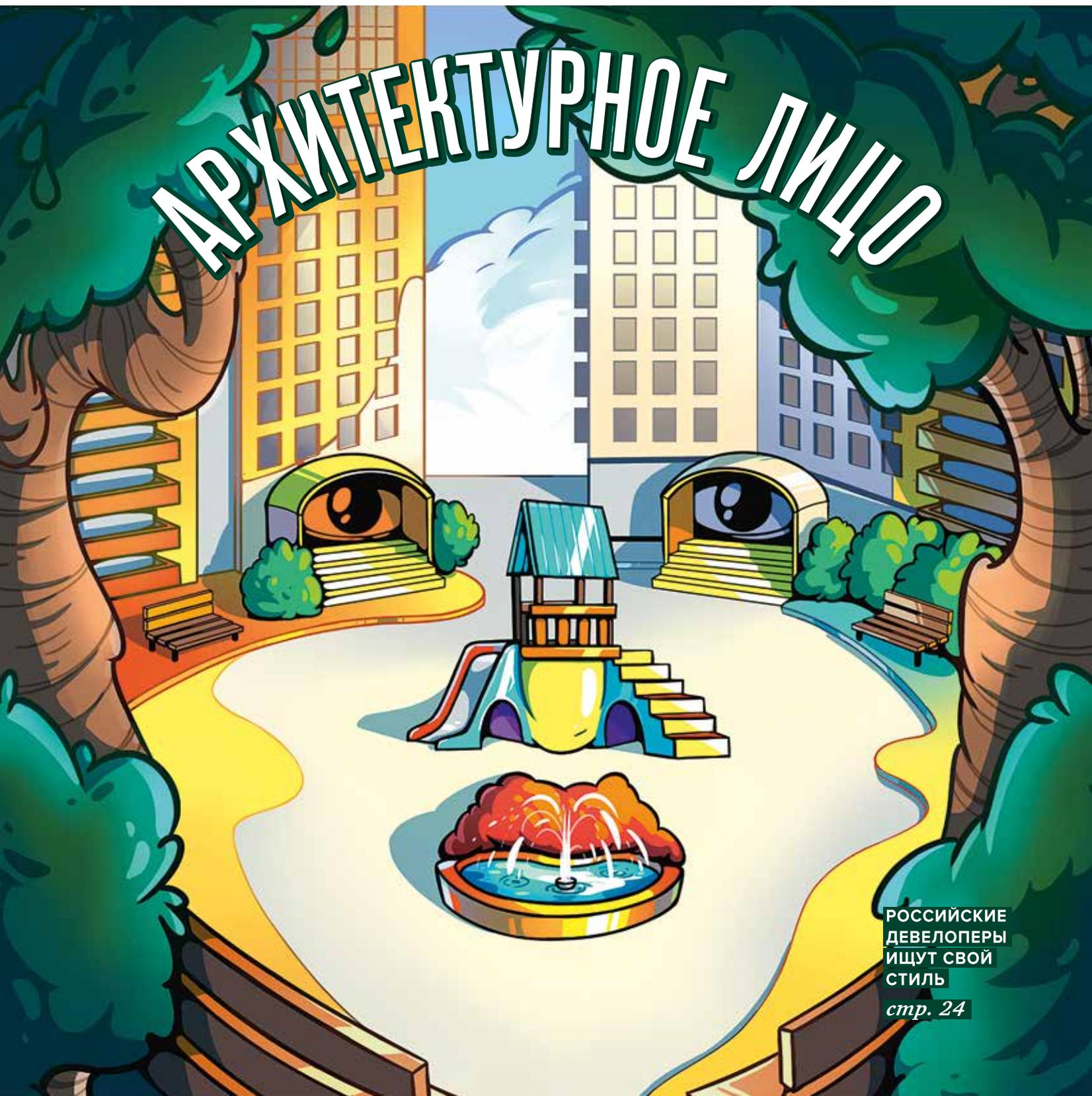
9 771814 197774 >

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

## АРХИТЕКТУРНОЕ ЛИЦО



РОССИЙСКИЕ  
ДЕВЕЛОПЕРЫ  
ИЩУТ СВОЙ  
СТИЛЬ

стр. 24



# ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА В МОСКВЕ РЯДОМ С МЕТРО

● **Площадь**  
от 17,6 м<sup>2</sup>

● **Продажа**  
от 3,5 млн руб.

● **Аренда**  
от 8,6 тыс. руб./м<sup>2</sup>

● Под любой  
бизнес

● Рассрочка  
0%\*\*

● Метро  
уже летом\*

● Интенсивный  
трафик

● Эффективные  
планировки

● Витрины,  
высокие потолки

A101.RU

8 495 266 47 74

Предложение ограничено и действительно для проектов застройки АО «А101». Проектные декларации на сайте a101.ru. \*По данным stroi.mos.ru. \*\*Беспроцентная рассрочка доступна для физических лиц, приобретающих коммерческое помещение. Максимальная сумма рассрочки платежа до 100 млн рублей при первоначальном взносе клиента от 35%. Максимальный срок финансирования до 36 месяцев. Услугу рассрочки предоставляет АО «Система Лизинг 24».



# Живые Квартиры

в Москве рядом  
с метро\*



## Районы

- действующие детские сады и школы
- парки, дворы без машин
- высокая транспортная доступность

## Квартиры

- авторские стили отделки
- потолки до 4,5 метров
- многообразие планировок

Ипотека  
**5,17%\*\***

Застройщик ООО «А101». Предложения доступны для ЖК «Скандинавия» д.51. Проектные декларации на сайте a101.ru. \*По данным stroi.mos.ru.  
\*\*Ипотеку с процентной ставкой 5,17% годовых предоставляет АО «Россельхозбанк» при страховании жизни и здоровья. Генеральная лицензия №3349.  
Минимальный первоначальный взнос от 50%. Срок кредитования до 5 лет.

A101.RU | 8 495 266 47 74



**DN**  
6 ..... Новости

**EL**  
ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Тенденции**  
18 ..... Запросы растут  
Пять ключевых трендов на рынке  
столичного элитного жилья

**RR**  
ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Главное**  
24 ..... Выделиться или слиться  
Такая разная архитектура  
современной недвижимости

**Транспорт**  
34 ..... За МКАД, с ветерком!

**BP**  
ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
40 ..... Новостройки и поселки

**VP**  
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Обзор**  
46 ..... Сезонная охота на русскую дачу

**VD**  
ВСЕ ДЛЯ ДОМА  
**Проекты**  
52 ..... Город будущего  
**Технологии**  
58 ..... Дом с интеллектом

**ZD**  
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**Тонкости**  
66 ..... Тренды, рожденные «игреками»

**CF**  
КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ  
**Classified**  
76 ..... Объекты недвижимости на продажу



Все самые передовые технологии сначала используются только в дорогих элитных домах и стоят баснословных денег. И лишь спустя какое-то время эти новшества распространяются дальше и становятся уже вполне доступными для любого человека. Вот точно так было и на московском рынке недвижимости. Сначала «умные» дома проектировались исключительно в элитном классе и были доступны только богачам. Сегодня без некоторых «умных» технологий уже не обходится даже бюджетные новостройки.

Читайте на стр. 58



# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

f @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@hotmail.ru

Администратор рекламного отдела  
**Ирина Туранская**  
tur@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Виктория Гуськова**  
vguskova@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Анна Липа**  
annalipa@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Кристина Пузунавичюте**  
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела  
**Оксана Боброва**  
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела  
**Анна Гальцова**  
agaltsova86@mail.ru

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



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор  
**Данил Гнездилов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

### Из архивов:

ДН, «KASKAD Недвижимость»,  
«К2 Бизнес-парк», ГК «Кортрос»,  
Компания «ВекторСтройФинанс»,  
ФСК «Лидер», Группа ПСН,  
Cybarco, depositphotos.com,  
unsplash.com, pixabay.com,  
shutterstock.com

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

# Habidatum Chronotope

аналитические решения для девелопмента

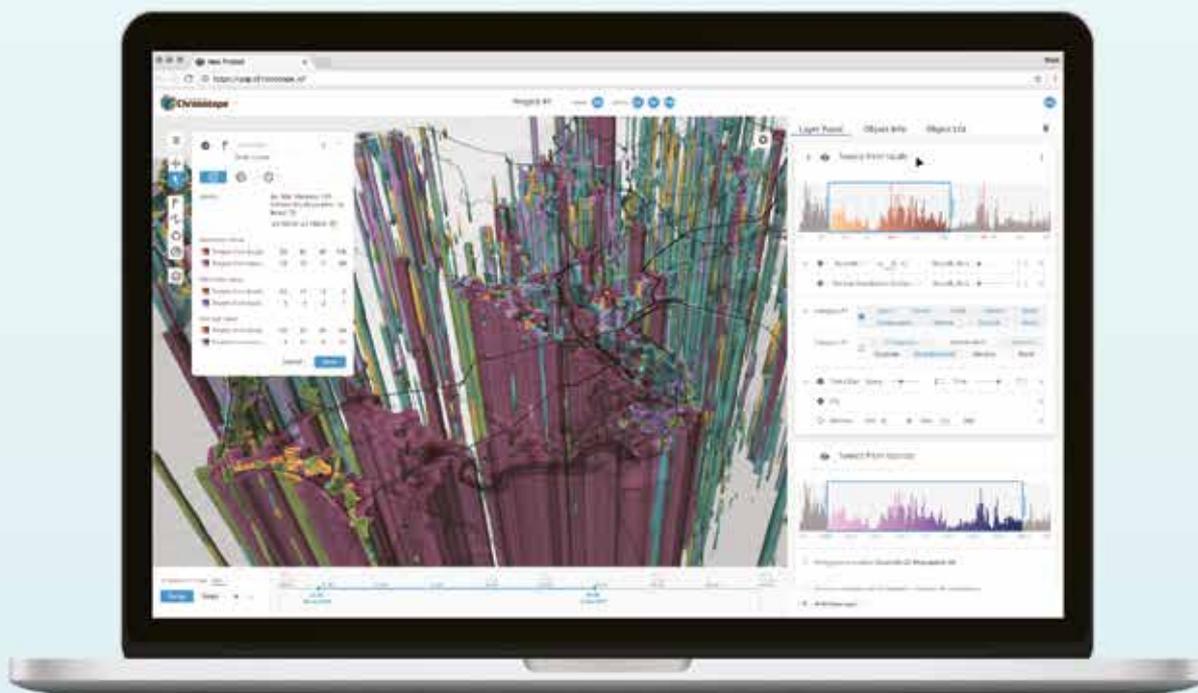
Большие данные для активизации коммерческого потенциала:  
мастер план, размещение бизнеса, прогноз рентабельности.

Партнерства с крупнейшими  
провайдерами данных о среде,  
мобильности и финансовых  
потоках.

Проекты для архитектурно-  
градостроительных бюро  
мирового класса.

Примеры сотрудничества: Meganom, Zaha Hadid Architects, UN Studio,  
Ricardo Bofill, MLA+, Kleinewelt Architekten.

ask@habidatum.com  
+7 (499) 213-12-01





### ПО НОВЫМ-СТАРЫМ ПРАВИЛАМ

С 3 июня столичным застройщикам начнут выдавать заключения о соответствии (ЗОС) критериям, по которым они смогут привлекать денежные средства граждан без использования эскроу-счетов. В частности, как напоминает глава Москомстройинвеста Анастасия Пятова, в соответствии с новым законодательством с 1 июля все застройщики обязаны перейти на систему эскроу-счетов, однако некоторые из них продолжают работать по «старой схеме». Для этого, по ее словам, строящиеся ими объекты должны отвечать двум требованиям: в них должно быть заключено не менее 10% договоров

долевого участия (расчет ведется от реализуемой площади, указанной в проектной декларации) и степень готовности дома должна составлять не менее 30% (в отдельных случаях «планка» может быть снижена до 15% или даже до 6%). Как уточнили **ДН** в пресс-службе Москомстройинвеста, получение такого «ЗОС-освобождения» займет 15 рабочих дней с момента подачи застройщиком необходимых документов. За это время сотрудники ведомства проверяют их комплектность и вместе с Мосгосстройнадзором и Росреестром подтвердят (или опровергнут) наличие оснований для работы без эскроу-счетов.

### СВОЕ, РОДНОЕ, ДОРОГОЕ

Москва заняла второе место в мире по изменению цен на элитное жилье, поднявшись за год в рейтинге Prime Global Cities Index (PGCI) сразу на 34 строчки. В частности, исследование, проведенное международной консалтинговой компанией Knight Frank среди 45 стран, показало, что стоимость московских элитных проектов возросла по итогам I квартала 2019 года на 12% (по сравнению

с аналогичным периодом прошлого года). По этому показателю Москва уступает только Берлину (+14,1%). Помимо них в пятерку дорожающих лидеров входят также Франкфурт (+9,6%), Токио (+8,4%) и Эдинбург (+7,6%). Примечательно, что вторая российская столица — Северная — несмотря на отрицательную динамику цен (−0,4%), тоже смогла подняться в рейтинге PGCI на шесть позиций. Сейчас Санкт-Петербург занимает 35-е место.

# 2705

эскроу-счетов

на общую сумму 8,2 млрд руб. уже открыто в банках для покупки жилья в новостройках

# 70,2

тыс. руб.

составляет сейчас средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> в РФ (за год российский «квадрат» подорожал на 11%)

# 40

%

москвичей готовы приобрести новые квартиры ради привлекательного вида из окон

# 330

тыс. руб. –

таков сейчас средний бюджет месячной аренды элитного жилья в столице (цена за весь объект)

# 1,5

%

(до 118 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>) прибавили в мае первичные «однушки» комфорт-класса в Новой Москве

# 6–8

млрд руб.

будет вложено до 2022 года в реконструкцию столичного стадиона «Торпедо»

### ВЫДЕРЖАННАЯ ПОБЕДА

Столичный элитный квартал Wine House, расположенный в районе «Замоскворечье», стал серебряным призером одного из самых престижных международных конкурсов реализованных девелоперских проектов — FIABCI Prix d'Excellence Awards — 2019 в номинации «Жилая среднеэтажная недвижимость». Торжественная церемония награждения собственника и девелопера проекта — компании «Галс-Девелопмент» — состоялась в конце мая в Москве, в рамках 70-го Всемирного конгресса FIABCI (Международная федерация профессионалов рынка недвижимости).

По словам директора департамента продаж «Галс-Девелопмент» Екатерины Батынковой, квартал Wine House является не только одним из флагманских проектов компании в элитном сегменте, но и во многом — уникальным



для всего столичного рынка недвижимости. «Wine House — это авторская концепция, созданная с вниманием к каждой детали: редкие форматы квартир, собственный двор-сад и благородные фасадные решения, уже получившие ранее высокие оценки столичной администрации и многочисленные национальные и международные награды в области недвижимости и архитектуры, — уточнила она ДН. — Мы выражаем

благодарность экспертному жюри FIABCI за доверие и признание». Напомним, что элитный квартал Wine House на острове Балчуг, всего в нескольких километрах от Кремля — это комплекс клубных домов, созданный двумя архитектурными бюро — «ТПО Резерв» и SPEECH и введенный в эксплуатацию «Галс-Девелопмент» еще осенью 2016 года. Композиционной жемчужиной проекта является отреставрированное историческое здание Товарищества водочного завода П. А. Смирнова, построенного из красного кирпича в XIX веке. Общий жилой фонд Wine House включает свыше 55 тыс. м<sup>2</sup>, в него входит 40 лофт-апартаментов, а также 160 квартир премиум-класса площадью от 62 до 227 м<sup>2</sup>, в том числе уникальные двухуровневые лоты и резиденции с открытыми террасами.



### НА ВЫСШЕМ УРОВНЕ

Кипрский курорт Limassol Marina, реализуемый компанией Cybarco, вошел в пятерку лучших мировых стоянок для яхт (так называемых «марин»). В рамках прошедшего недавно Boat Show 2019 эта первая кипрская гавань получила престижную награду «5 Gold Anchor Platinum Award» — высшего знака отличия

для яхтенных стоянок, обеспечивающих клиентов услугами и объектами исключительного уровня качества.

Тем самым Limassol Marina стала пятой яхт-гаванью в мире, удостоенной такого высокого признания. Полученная курортом награда служит лучшим доказательством качества консьерж-услуг, а также

подтверждением непрерывной работы гавани по поддержанию своих объектов и услуг на уровне высших мировых стандартов. Стоит отметить, что ранее проект уже стал обладателем двух других международных наград — «5 Gold Anchor» и «Голубой Флаг».

Limassol Marina — это первый проект на Кипре, объединивший в себе гавань для яхт, рассчитанную на 650 причалов (в т. ч. для судов длиной до 110 м), и роскошный жилой комплекс на 285 резиденций с собственным центром 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 и предлагают непревзойденную концепцию стиля жизни на море и, одновременно — в центре оживленного города.

### «ЗВЕЗДЫ АРБАТА» ЗАСИЯЛИ ПО-НОВОМУ

Компания «БСК-Санкт-Петербург» — девелопер многофункционального комплекса апартаментов (МФК) «Звезды Арбата» — завершила реновацию апартаментной части комплекса, проводившейся в рамках программы по модернизации объекта. В общей сложности в реновацию объекта было вложено 165 млн руб. В результате комплекс стал более привлекательным для покупателей и продажи за прошлый год увеличились более чем в три раза. В частности, на всех этажах и во всех подъездах блока апартаментов был изменен дизайн интерьеров мест общего пользования. В новом интерьере используются высококачественные натуральные материалы, такие как дерево и природный камень. Дизайн светильников и мебели переключается с орнаментами, украшающими пол



и стены. В отделке преобладает классическая спокойная цветовая гамма.

На придомовой территории комплекса «Звезды Арбата» завершились работы по благоустройству и ландшафтному дизайну. Работы на площади более 2 тыс. м<sup>2</sup> были выполнены архитектурно-ландшафтной компанией «Примула». По всему периметру двора было

установлено ограждение с элементами декора и зелеными насаждениями. На крыше эвакуационного выхода из паркинга посажены вечнозеленые кустарники. Чтобы двор выглядел нарядно в любое время суток, созданы ступенчатые клумбы в современном стиле с подсветкой. По всей территории комплекса посажены плодовые кустарники и березки.

### ВСЕ ФЛАГИ В ГОСТИ К НАМ

С 8 по 10 ноября в Москве пройдет крупнейшая выставка-форум MIPIF-2019, посвященная вложениям в зарубежную недвижимость. В мероприятии примут участие более 50 иностранных компаний, представляющих мировые рынки недвижимости и инвестиций. За три осенних дня каждый желающий сможет познакомиться с сотнями предложений от ведущих строительных и риелторских компаний мира: выбрать для собственного проживания или для сдачи в аренду апартаменты, виллы, таунхаусы; приобрести коммерческую недвижимость для ведения бизнеса или просто подобрать надежный и доходный инвестиционный проект. Ноябрьский уикенд окунет гостей MIPIF в уникальную атмосферу уютного мини-континента. Выставочная территория будет разделена на зоны, каждая из которых



представит определенную страну. География участников форума охватывает как популярные европейские направления (Испания, Франция, Италия, Германия, Кипр и т. д.), так и экзотические

ближневосточные (ОАЭ) и азиатские (Таиланд). Для более полного погружения «в тему» на площадке будет работать фуд-корт с национальными блюдами.

Параллельно выставке в рамках MIPIF все три дня будет идти деловая, информационная программа в формате живого общения спикера с аудиторией. Более 40 международных экспертов на своих семинарах, которые будут вестись в режиме нон-стоп, расскажут собравшимся о важных нюансах покупки недвижимости за рубежом, участия в государственных инвестиционных программах, получении ВНЖ и гражданства в других странах, иммиграции, налогового планирования бизнеса и др. Мероприятие пройдет в бизнес-центре Amber Plaza на Краснопролетарской, 36. Приглашение на MIPIF-2019 можно получить бесплатно, оставив заявку на сайте [mipif.com](http://mipif.com).

# SPEX

# ВЫСТАВКА ИСПАНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# 8—10 НОЯБРЯ

## AMBER PLAZA

КРАСНОПРОЛЕТАРСКАЯ УЛ., 36  
МОСКВА

## ЗАЧЕМ ИДТИ НА ВЫСТАВКУ?



Ознакомиться  
с лучшими предложениями



Почувствовать атмосферу  
Испании, поучаствовать в дегустациях



Пообщаться с ведущими  
агентствами и застройщиками



Узнать всё об ипотеке  
и кредитных программах



Узнать актуальные цены  
на недвижимость



Получить консультацию  
по инвестициям

## ВАС ЖДЁТ НАСЫЩЕННАЯ И ИНТЕРЕСНАЯ ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

- Сравнительный анализ предложений в различных регионах Испании
- Подробная информация об инвестициях в коммерческую недвижимость
- Юридические тонкости и оптимизация налогов
- Получение ВНЖ Испании и Золотой визы
- Подробная информация о медицине, страховании, школах и университетах



# ДОМА С ИСТОРИЕЙ

**В Москве прошел пресс-брифинг «Вторая жизнь уникальной архитектуры», посвященный реализации компанией «ВМС Девелопмент» двух знаковых для столицы проектов реставрации и приспособления для современного использования объектов культурного наследия.**

Девелопер возвращает двум историческим особнякам — бывшим доходным домам виноторговца Леве в Столешниковом переулке и чаеоторговцев Расторгуевых на Солянке — их первоначальное назначение, и скоро они вновь станут жилыми. Тем самым рынок элитной недвижимости Москвы пополнился сразу двумя новыми проектами — Stoleshnikov 7 и «Дом с Атлантами».

В частности, в конце мая в клубном пятиэтажном доме Stoleshnikov 7 были открыты продажи

12 жилых резиденций (11 квартир площадью от 130 до 300 м<sup>2</sup> и один пентхаус на 450 м<sup>2</sup>) с высотой потолков от 3,6 до 5,5 м. Стоимость эксклюзивной недвижимости составит 1,5–2 млн руб. за «квадрат». После комплексной реконструкции здание 1903 года постройки, расположенное в километре от Кремля, в Столешниковом переулке, станет первым многоквартирным жилым комплексом на самой дорогой, по версии Cushman & Wakefield, по версии Cushman & Wakefield, улице России.

«Столешников переулок всегда был одной из основных торговых улиц Москвы, — отмечает председатель совета директоров «ВМС Девелопмент» Сергей Решоткин. — Столешников и сегодня остается самой респектабельной и дорогой по стоимости аренды улицей столицы. Но возможность комфортно жить здесь

была утрачена. И мы рады вернуть будущим жильцам это право».

По мнению девелопера, покупатели смогут по достоинству оценить преимущества своего нового «фамильного гнезда», такие как уникальная архитектура, созданная по проекту знаменитого зодчего Адольфа Эрихсона, престижную локацию Тверского района города и камерность проекта формата de luxe».

Для сохранения внешнего облика здания «ВМС Девелопмент» планирует до конца 2019 года отреставрировать кирпичную кладку, лепнину и восстановить исторический цвет фасада. При этом «начинка» здания будет существенно улучшена: появится современная инженерная инфраструктура, будут усилены фундамент, несущая способность стен и перекрытий. Завершение всего проекта намечено на II квартал 2020 года.



#### ДОСЬЕ ДН

Компания «ВМС Девелопмент» основана в 2012 году. Специализируется на восстановлении исторических зданий и реставрации объектов культурного наследия в Москве и регионах России. Среди проектов компании – клубный дом il Rocco в Басманном районе столицы (лауреат Urban Awards как «Комплекс года с лучшей архитектурой»).

В рамках пресс-брифинга Сергей Решоткин рассказал и о реализации второго проекта, получившего название «Дом с Атлантами» благодаря своему изысканному скульптурному фасаду с четырьмя титанами. Несмотря на то что к восстановлению исторического облика этого здания, являющегося образцом экспериментального для своего времени элитного жилого дома, построенного в 1882 году, «ВМС Девелопмент» приступила лишь в сентябре прошлого года, покупатели уже проявили к объекту большой интерес. Еще до окончания основного этапа реставрации, намеченного на конец 2019 года, в нем было продано недвижимости на 1 млрд руб. В частности, на сегодняшний день в проекте закрыты сделки по всем коммерческим помещениям на сумму почти 350 млн руб. и проданы 5 из 19 жилых

резиденций (12 квартир, 4 двухуровневых таунхауса и 2 пентхауса площадью от 79 до 313 м<sup>2</sup>) общей стоимостью свыше 650 млн руб. Средняя стоимость «квадрата» в «Доме с Атлантами» на Солянке — 1 млн руб.

К работе над проектами «ВМС Девелопмент» привлек команды архитектурно-реставрационных мастерских «Гефест» и «Фарось» и архитектурного бюро «Цимайло Ляшенко и партнеры». По словам Сергея Решоткина, при всех ремонтно-реставрационных работах, которые ведутся под контролем специалистов Мосгорнаследия, будут использованы архивные документы и чертежи, чтобы максимально сохранить и восстановить все возможные исторические детали. К примеру, как сообщил на пресс-брифинге архитектор и совладелец архбюро «Цимайло Ляшенко и партнеры», член

Архитектурного совета Москвы Александр Цимайло, во время реконструкции здания в Столешниковом переулке были обнаружены уникальные каминные проемы прошлого века. «Еще одной особенностью дома является сохранившаяся гостиная и спальня архитектора Эриксона, где уцелела оригинальная лепнина того времени, — добавляет он. — Она также будет отреставрирована и войдет в убранство квартиры нового владельца. «Вторую, новую жизнь» получат и знаменитые фасадные маски маскарон, увенчанные виноградными лозами в знак того, что дом когда-то принадлежал виноделам». Что касается дома на Солянке, то в нем первыми, по словам архитектора, уже преобразились — еще в декабре прошлого года — те самые титаны, которые держат балкон над парадным входом здания.



# В ОЖИДАНИИ «ЛЕБЕДЕЙ»

Накануне нового, летнего сезона, обещающего всей строительной отрасли кардинальные перемены, Московский бизнес-клуб провел конференцию «Новый девелопмент: весна на рынке недвижимости». Более 100 топ-менеджеров, руководителей крупнейших компаний рынка недвижимости, банков и представителей СМИ собрались в клубе-ресторане Центрального Дома литераторов, чтобы обсудить весенние тренды рынка и поговорить о летних перспективах.

Открывая мероприятие, руководитель отдела продаж компании Reffection Георгий Дробященко обратил особое внимание на тот факт, что рынок жилья сегодня – крайне высококонкурентная среда. Для понимания аудитории приходится учитывать множество факторов и трендов, уметь обратиться к покупателю в нужный момент с правильным посылом. Использование современных технологий позволяет быстрее получить ответы на многие важные вопросы и увеличить продажи вплоть до 20%. В свою очередь, CEO компании «Облачные технологии» Михаил

Мотяев отметил, что изначально нужно упорядочить коммуникации в компании в рамках новой модели, когда участники обсуждения включены в тему, с которой связаны контакты и проекты по ней. Система Smarty, к примеру, налаживает коммуникации с нулевой потерей информации. Также в системе активно развиваются интеграции, направленные на сбор лидов.

Генеральный директор Vrium Виктор Никитин рассказал, что руководители компаний переходят к цифровой трансформации, чтобы сократить ненужный штат и сэкономить деньги. Руководители

не знают, как часто менять цены на объекты недвижимости, либо ставят цену ниже рыночной стоимости, либо выше. В обоих случаях теряют деньги. Потери в месяц 8-12 млн руб. (при норме продаж 100 квартир в месяц в Москве). Автоматизация и автоуправление ценами бизнеса – один из множества процессов, который можно сделать на Vrium. Продолжила выступления спикеров директор департамента маркетинга «Галс-Девелопмент» Елена Петропавловская, объяснившая собравшимся, почему именно апартаменты, по ее мнению, пользуются сегодня повышенным спросом. Все из-за того, что зачастую проекты с апартаментами имеют лучшее местоположение и более качественное наполнение – интересную архитектуру, отделку, большой выбор планировочных решений и инфраструктуры. В портфеле компании



«Галс-Девелопмент» представлены комплексы апартаментов бизнес-класса в исторических районах городов – «Искра-Парк», Match Point, а также премиальные объекты «Сады Пекина» и «Театральный Дом», расположенные в самом центре Москвы.

По оценкам председателя совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирины Доброхотовой, поколение Z – это люди в возрасте от 20 до 29 лет. Данная категория составляет достаточно значительную долю в общем объеме покупателей квартир в новостройках – порядка 15%. Выбирают они жилье нестандартных форматов – лофты, студии, двухуровневые квартиры. При этом практически всегда при выборе жилья они ориентируются на отзывы в интернете, обсуждения в соцсетях и форумы, так что застройщикам при разработке маркетинговых и рекламных кампаний стоит это учитывать.

В завершение первой части конференции коммерческий директор и член совета директоров компании «Колди» Елена Орешкина уточнила, что сегодня важно четко определить верную целевую аудиторию, опираться на нее при разработке концепции, способов и тональности позиционирования продукта в коммуникациях,

рекламных кампаниях и даже планировочных решениях. Также важна работа по привлечению новых клиентов с помощью современных технологий и повышение лояльности у существующей клиентской базы за счет омниканальности и комплексных IT-решений.

Открыла вторую часть конференции председатель коллегии Московская коллегия адвокатов «Арбат» Наталья Никольская интригующим вопросом, а защищены ли инвестиции в недвижимость?

В частности, она отметила, что при задержке сдачи объекта жилищного долевого строительства на 6 месяцев застройщик может лишиться 14,2% своего дохода! Но есть три способа решения проблемы: внести в договоры условия об упрощенном изменении сроков передачи квартиры и о штрафах за задержку ее приемки; выплатить дольщикам неустойку или уже в суде документально доказать, что степень вины застройщика в просрочке незначительна. Тогда появится шанс потребовать снижения неустойки до минимума. Директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Московского банка ПАО Сбербанк Алия Кирьянова рассказала о том, что такое ипотечные каникулы, кто и каким образом может воспользоваться данным предложением. Алия отметила, что ипотечные каникулы работают по принципу своеобразной реструктуризации долга: банк, в котором оформлен ипотечный кредит, предоставляет отсрочку погашения основного долга и уплаты процентов при наступлении чрезвычайных ситуаций.

Генеральный директор «Главстрой-Недвижимость» Алексей Гусев утверждает, что если раньше жилье приобреталось на всю жизнь, то сейчас квартиры меняются гораздо чаще, и главное, чтобы квартира была комфортной и подходила покупателю на текущем этапе. Покупатель



рационально подходит к выбору планировок, избегая неиспользуемых площадей. При этом трендом в последнее время являются квартиры с функциональными планировками – совмещенной кухней-гостиной, просторной, порядка 20 м<sup>2</sup> для совместного времяпрепровождения с семьей или друзьями, и обязательным наличием отдельной спальни – для приватного, личного пространства и отдыха.

В завершение конференции выступил руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Олег Репченко. Олег рассказал, что рынок недвижимости в обозримом будущем могут посетить два «черных лебедя», причем их влияние будет разнонаправленным. С одной стороны, ужесточение требований по переходу на эскроу-счета может ощутимо подрезать объемы предложения и привести к значительному росту цен. С другой – ужесточение санкций, как и в целом обострение геополитического противостояния, способно обвалить спрос и цены по сценарию 2015 года.

В рамках торжественной части мероприятия состоялось награждение новых членов Московского бизнес-клуба – компаний «Колди» и Reffection.

# УЧАСТНИКИ ПРЕМИИ



**GOLDEN CITY**  
Glorax Development  
Санкт-Петербург



**АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S MARATA**  
ГК Pioneer  
Санкт-Петербург



**ЖК «ПОЛИС НА НЕБЕ»**  
«ПОЛИС-ГРУПП»  
Санкт-Петербург



**КЛУБНЫЙ ДОМ «АРТХАУС»**  
«Красная стрела»  
Санкт-Петербург



**ЖК LENINGRAD**  
ГК «Лидер Групп»  
Санкт-Петербург



**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ЗЕЛЕННЫЕ АЛЛЕИ»**  
«Навигатор»  
Тюмень



**CLEVER PARK**  
Asons Group  
Екатеринбург



**КЛУБНЫЙ ДОМ «РЕЗИДЕНТ»**  
ООО «АСПЭК-Домстрой»  
Ижевск



**ЖК «ТИШИНСКИЕ ВЫСОТЫ»**  
ООО «АСПЭК-Домстрой»  
Ижевск



**«ДОМ У КАРЕТНОГО»**  
«Инвестторг»  
Санкт-Петербург



**ЖК «ЕВРОПЕЙСКИЙ ПАРК»**  
«Инвестторг»  
Ленинградская область



**«КЛУБНЫЙ ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ»**  
«Энтазис»  
Пенза

Организатор

Независимый консультант

Партнеры:

URBANUS



OTIS



ATLAS  
DEVELOPMENT



## БОЛЬШЕ НОМИНАНТОВ НА [URBANAWARDS.RU](https://urbanawards.ru)



**ЖК «АВИАТОР»  
«МАВИС»**  
Ленинградская область



**ИННОВАЦИОННЫЕ БАШНИ ITOWER**  
«Атлас Девелопмент»  
Екатеринбург



**МИКРОРАЙОН «ФЛАМИНГО»**  
ООО «Жилищная инициатива»  
Новосибирск



**STATUS BY SALUT!**  
«ПУЛКОВО СКАЙ»  
Санкт-Петербург



**«СОВРЕМЕННИК SMART-КВАРТАЛ»**  
ООО «Современник»  
Тула



**ЖИЛОЙ РАЙОН «АЙВАЗОВСКИЙ»**  
ГК «ЭНКО»  
Тюмень



**ADAGIO LE ROND SOCHI**  
«ЮГ-Недвижимость»  
Сочи



**ЖК «АВИАТОР»**  
ООО «СБК»  
Тюмень



**LIGOVSKY CITY**  
Glorax Development  
Санкт-Петербург



**FUTURIST**  
RVI  
Санкт-Петербург



**ЖК «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА»**  
ЗАО «Балтийская жемчужина»  
Санкт-Петербург



**ЖК «ЖЕМЧУЖНЫЙ КАСКАД»**  
ЗАО «Балтийская жемчужина»  
Санкт-Петербург

при поддержке:

МИНИСТЕРСТВО  
РОССИИПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКВЫ

соорганизаторы:

ДЕПАРТАМЕНТ  
ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫМОСКОВСКИЙ  
ЦЕНТР  
ИНВЕСТИЦИЙ

организаторы:



ARE



ГДА

АССОЦИАЦИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ  
И  
ДЕВЕЛОПМЕНТАССОЦИАЦИЯ  
ИНВЕСТИТОР  
МОСКВЫ

# PROESTATE<sup>®</sup>

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

18-20 СЕНТЯБРЯ

2019

МОСКВА

CONGRESS PARK  
RADISSON  
COLLECTION  
HOTEL, MOSCOW

WWW.PROESTATE.PRO •

REGISTRATION@PROESTATE.RU •

8 (495) 651-61-05 •

**УНИКАЛЬНЫЕ  
СКИДКИ НА  
КВАРТИРЫ  
КАЖДЫЙ  
ДЕНЬ ДО 17%**

**НОВОСТРОЙКИ  
Москвы и МО**

**REFRIDAY % RU**

ГАРАНТИЯ  
УНИКАЛЬНЫХ  
СКИДОК

**Заходи.**

На сайт

**Выбирай.**

Квартиру мечты

**Бронируй.**

Или подпишись на  
новые предложения

**Мы договариваемся  
о скидках для вас**



EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ЗАПРОСЫ РАСТУТ

*Пять ключевых трендов на рынке столичного элитного жилья*

АВТОР

*Екатерина САХАРОВА*



ПОКУПАТЕЛИ ГОТОВЫ ПРИОБРЕТАТЬ ДОРОГИЕ КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ В МОСКВЕ, НО ПРЕДЪЯВЛЯЮТ ВЫСОКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К БУДУЩЕМУ ЖИЛЬЮ: ОТЛИЧНАЯ ЛОКАЦИЯ, ДОСТОЙНАЯ ПЛОЩАДЬ И ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ КАСТОМИЗАЦИИ. ДН РАССКАЗЫВАЕТ ОБ ОСНОВНЫХ ТРЕНДАХ В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

**Н**а рынок премиальных новостроек девелоперы стали выводить меньше проектов: по итогам I квартала 2019 года стартовали продажи всего в двух проектах премиум-класса. Для сравнения, в I квартале 2018 года вышло пять новостроек этого сегмента, а в 2017-м — десять, сообщает управляющий директор компании «Метриум Премиум» Илья Менжунов. «Снижение объемов выхода в продажу новых объектов, полагаю, связано с предстоящим использованием счетов эскроу. Несмотря на то что до перехода на проектное финансирование осталось менее двух месяцев, власти до сих пор не представили утвержденные критерии, согласно которым девелоперы смогут продолжить работу по старым правилам», — отмечает эксперт.

### **ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫЖИДАЮТ**

Эту гипотезу подтверждает то, что в «строгой элитной» недвижимости активность не снизилась. По итогам I квартала 2019 года стартовали продажи четырех новостроек в этом сегменте, это на один проект больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, относительно I квартала 2017 года показатель все равно снизился. В элитном классе застройщики менее зависят от денежных поступлений дольщиков, поэтому на них переход на расчеты через эскроу-счета скажется не так, как на компаниях, работающих в бизнес-классе или даже в премиальном сегменте, где объемы строительства и продаж все же больше.

Несмотря на снижение темпов выхода новых проектов, за последние несколько лет предложение высокобюджетного жилья все же выросло. На настоящий момент оно увеличилось на 10% по сравнению с IV кварталом 2018 года — сегодня в продаже находится более 2 тыс. квартир. Управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин отмечает, что сейчас для покупки и инвестирования в Москве доступны порядка 70 элитных новостроек. Средняя стоимость лотов в элитном сегменте составляет 164 млн руб., а в премиальном — 61 млн руб., сообщают в Knight Frank.



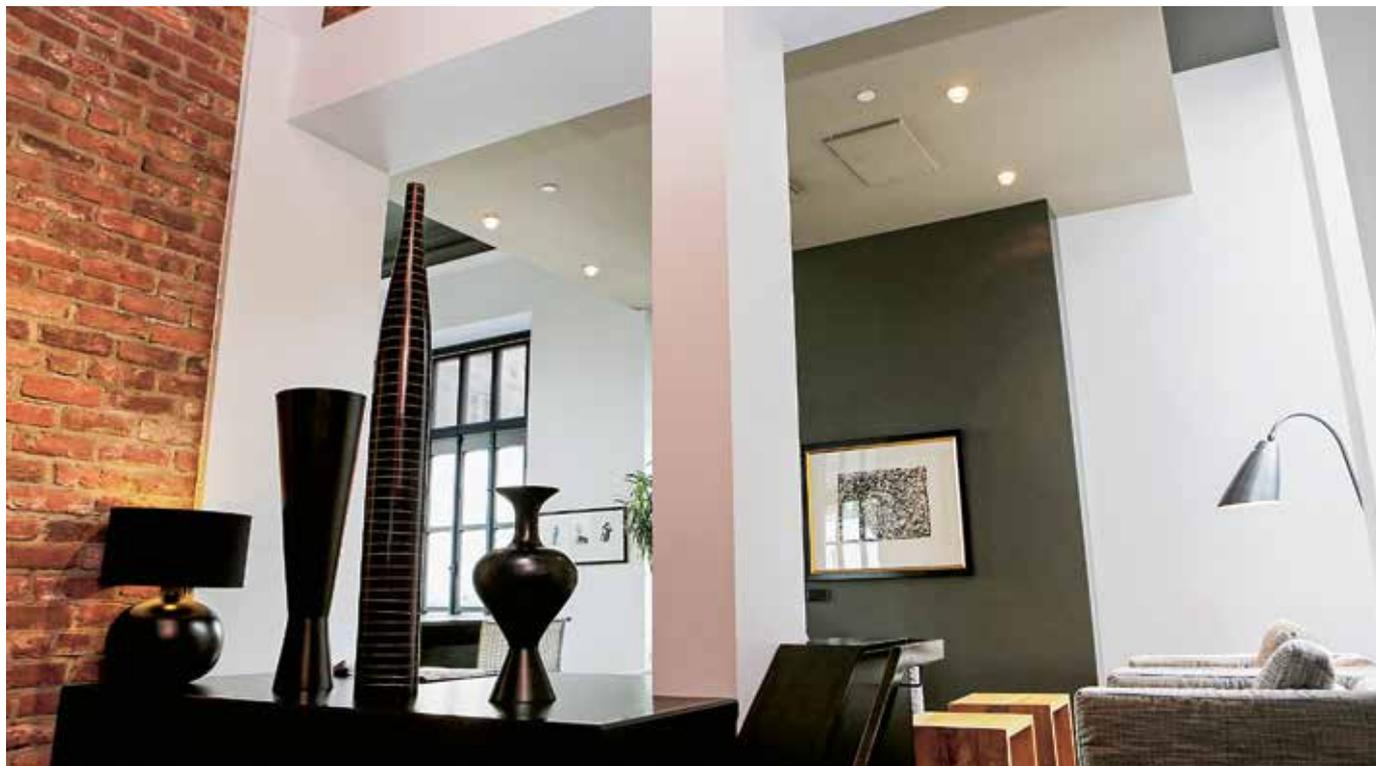
---

## ПОКУПАТЕЛИ АКТИВНЫ

Покупатели, интересующиеся премиальными и элитными новостройками, ничего не выжидают и проявляют себя активно. По данным Knight Frank, за год активность покупателей выросла примерно в два раза. В I квартале 2019 года было заключено 260 сделок. «Мы также прогнозируем дальнейшую положительную динамику продаж и во II полугодии. Несмотря на достаточно нестабильное общее состояние экономики, наши клиенты в подавляющем большинстве решаются на покупку», — говорит директор департамента городской недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев. При этом, по словам эксперта, активизировался вторичный рынок, где растут и предложение, и спрос.

Активность покупателей проявляется не только в росте числа сделок, но и в повышении вовлеченности в процесс. Клиенты стали задавать больше вопросов и предъявлять больше требований к приобретаемому жилью. «Самый главный тренд, который можно выделить на московском рынке элитного жилья, — это возросшие запросы покупателей. Они стали намного более требовательными, хорошо разбираются в рынке, даже каких-то технических вопросах. Продать им что-то стало намного сложнее. При этом люди готовы платить даже большие деньги за недвижимость, но она должна быть очень высокого качества. Покупатели согласны платить именно за отличный продукт, полностью готовый к проживанию», — отмечает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева. Она считает, что в дальнейшем запросы покупателей будут только расти. Они будут еще лучше разбираться в предложениях на рынке, тщательнее подходить к выбору подходящего варианта, изучать всю документацию.

«Покупатель элитного жилья, с одной стороны, становится более рациональным и требовательным: все больше внимания уделяется не только концепции и эстетическим характеристикам элитных проектов, но и эффективности планировочных решений, разнообразию форматов и эксклюзивных предложений. В то же время эмоции остаются драйвером спроса: клубный дом класса de luxe обязан обладать wow-эффектом, чтобы быть востребованным на высококонкурентном рынке», — добавляет директор по продажам Capital Group Оксана Дивеева.



### МАЛЕНЬКОЕ НАДОЕЛО

Одно из новых (а точнее, чуть забытых старых) требований взыскательных покупателей — просторные площади. «В последнее время на рынок вернулись клиенты, которые ищут просторное жилье. Они готовы вкладываться в проекты в самых высоких бюджетах, приобретая недвижимость на Остоженке. Это хороший знак, который говорит о стабилизации ситуации на рынке», — рассказывает Илья Менжунов. По его словам, спрос на просторные лоты сейчас превышает предложение, так как в последние годы застройщики стали строить более компактное жилье, часто отказываясь от квартир и апартаментов площадью от 500 «квадратов» и выше.

Андрей Соловьев подтверждает, что покупателей все чаще привлекают более дорогостоящие апартаменты и квартиры с большей площадью. По его данным, средняя площадь проданных элитных квартир и апартаментов в I квартале 2019 года составила 154 м<sup>2</sup>, что выше прошлогоднего показателя на 22%. Также произошел значительный рост среднего бюджета покупки в элитном сегменте — с 90 до 138 млн руб.

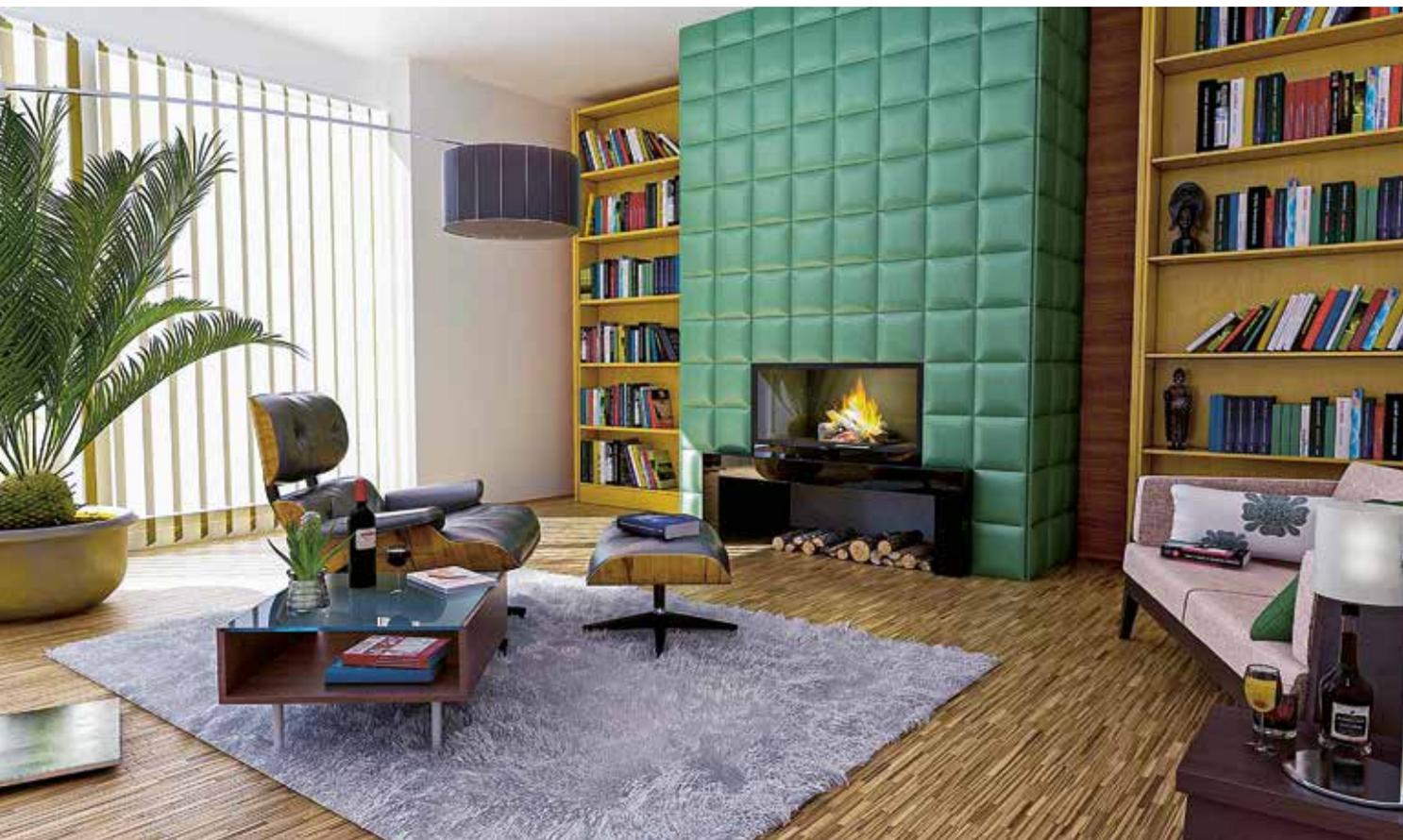
Площади, которые выбирают покупатели, растут не только в элитном сегменте, но и в премиум-классе. Так, за один год средняя

площадь проданных лотов выросла на 20%, составив 107 м<sup>2</sup>, а средняя стоимость объекта — 60 млн руб., этот показатель вырос на 29% за год.

### ОТДЕЛКА ПОД СЕБЯ

Около трети всего рынка элитных новостроек столицы в настоящее время — это квартиры с отделкой, рассказывает Дмитрий Халин. В данный момент 27% лотов на первичном рынке жилья премиум-класса экспонируются с готовой внутренней отделкой, хотя еще пять лет назад доля подобных объектов составляла лишь около 5% общего объема предложения. Спрос взыскательных покупателей смещается в сторону готового жилья, но при этом остается запрос на индивидуальные решения.

Сегодня девелопер обязан проявлять максимальную гибкость при реализации проекта, уверены участники рынка. «В элитном сегменте сегодня ценится персонифицированная отделка, которая допускает вариативность в отношении комплектации кухонь и бытовой техники, а возможность выбора при базовом отделочном решении востребована покупателями», — рассказывает Оксана Дивеева. В проекте Capital Towers, к примеру, предусмотрена возможность выбора комплектации кухни от застройщика или разработки всего интерьера квартиры с учетом вкуса и предпочтений покупателя.



### ТОНКОСТИ ГЕОГРАФИИ

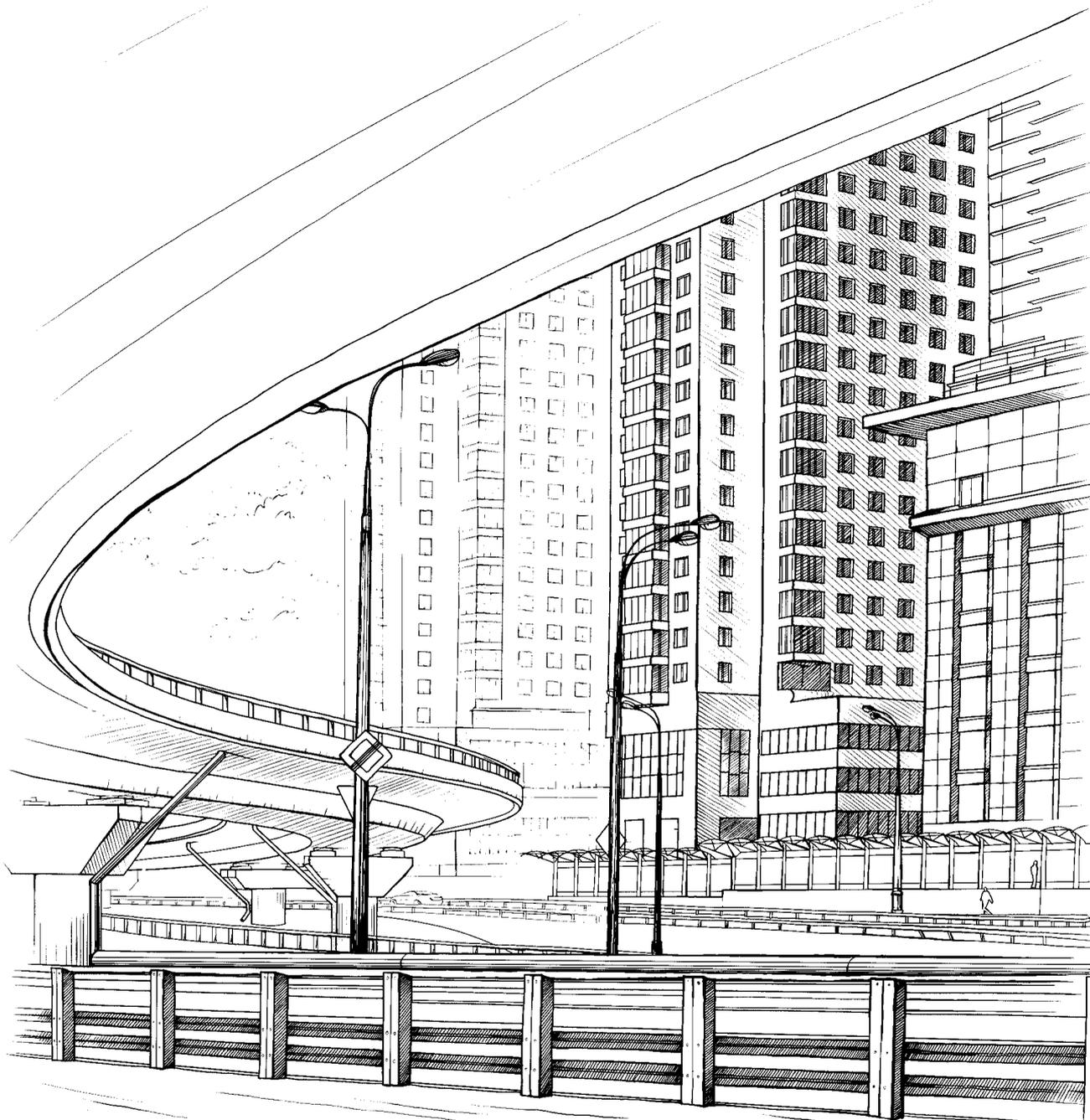
Как всегда, на элитном рынке повышенное внимание уделяется локации проектов. Но ведущие направления в Москве продолжают меняться. По данным Knight Frank, по количеству сделок лидером стал район Хамовники, на него приходится около 20% сделок общего объема. Самыми востребованными районами по итогам I квартала 2019 года также стали Якиманка (13%), Замоскворечье (12%) и Тверской (12%). Самым непопулярным — Арбат (2% всех сделок высокобюджетного сегмента).

Самым недорогим районом остается Пресненский. Средневзвешенная цена за три месяца здесь сократилась на 5% и составила 507 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Это изменение произошло по причине выхода на рынок крупного проекта премиум-класса Lucky по привлекательным ценам. Самый дорогой район — по-прежнему Патриаршие пруды, где квадратный метр элитного жилья стоит более 2 млн руб., цена выросла на 10% за квартал.

Продолжается «поляризация» элитного рынка в отношении локаций и форматов проектов. Так, небоскребы премиум-класса

сосредоточились в районе ММДЦ «Москва-Сити» и Красной Пресни, в то время как в границах Садового кольца преобладают клубные проекты и новостройки до 100 квартир, с небольшой собственной территорией. «Клубный формат и высокотехнологичные видовые небоскребы — сегодня наиболее востребованные категории элитного жилья. При этом у таких проектов совершенно разная целевая аудитория: клубный формат востребован для жизни семей с детьми, в то время как апартаменты в небоскребах более привлекают молодую аудиторию», — отмечает Оксана Дивеева.

Одной из ярких тенденций последнего времени можно также назвать резкий рост количества проектов редевелопмента исторических зданий. Только в 2018 году на рынок вышло сразу девять подобных проектов, а всего в первичной продаже их сейчас 16. «Популярность редевелопмента связана с возможностью создать в историческом центре проекты с уникальными фасадами, высокими потолками и огромными окнами. Многие покупатели хотят приобрести именно такое жилье — уникальное и одновременно комфортное», — уверяет Дмитрий Халин. (АН)



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ВЫДЕЛИТЬСЯ ИЛИ СЛИТЬСЯ

*Такая разная архитектура  
современной недвижимости*

ДО ПОСЛЕДНЕГО ВРЕМЕНИ СЧИТАЛОСЬ, ЧТО АРХИТЕКТУРНЫМ ШЕДЕВРОМ МОЖЕТ БЫТЬ ТОЛЬКО ДОМ ИЗ «ПРЕМИАЛЬНЫХ» СЕГМЕНТОВ, А МАССОВОЕ ЖИЛЬЕ — ЭТО ПАНЕЛЬ ОТ РАЗНЫХ ДСК И, В ЛУЧШЕМ СЛУЧАЕ, МОНОЛИТ С ФАСАДАМИ, ПОКРЫТЫМИ ПЛИТКОЙ.

АВТОР  
Оксана  
САМБОРСКАЯ

Сегодня это не так, считают эксперты. «Архитектуру жилых проектов не стоит делить на классы: качественные образцы присутствуют в любых сегментах, — говорит исполнительный директор компании Capital Group Михаил Хвесько. — На российской почве архитектура сегодня переживает период интенсивного развития. Долгое время домостроение в стране существовало в реалиях проектных институтов — они эффективно выполняли свою задачу, но не существовали в контексте чистой архитектуры, которая не только функциональна, но и эстетична и подчиняется контекстуальности.

#### USER FRIENDLY

Сегодня российские архитектурные бюро переживают Ренессанс и не просто создают «квадратные метры», а работают над цельными и концептуальными проектами. «Вокруг нас слишком много типового, машинного, — поясняет Михаил Хвесько. — Количество построенных объектов, непригодных для нормальной жизни, зашкаливает. И развитие архитектурной мысли идет к разнообразию и очеловечиванию окружающей среды...»

Так, текущее, общее направление в программировании, дизайне, архитектуре — это user friendly. Но это не просто удобство для пользователя и потребителя. Скорее как в Средневековье, когда каждый предмет создавался руками, с душой. Все более явственная тенденция — очеловечивать то, что делает машина. Среда должна быть дружелюбной. Пример — лофты. «Жилье должно выглядеть уютным, обжитым и художественно интересным. В подходе принятия архитектурных решений должны произойти качественные перемены. И они уже идут», — оптимистичен коммерческий директор компании RDI Валерий Кузнецов.

#### СОЗВУЧИЕ ВКУСАМ

Причем в каждом классе недвижимости у архитектурных решений своя концепция и свои задачи. К примеру, на столичном рынке новостроек, по мнению управляющего партнера компании «Метриум», участника партнерской сети СВРЕ Марии Литинецкой, царит разнообразие. «Практически в любом сегменте можно найти проект жилого комплекса (ЖК), который будет эстетически созвучен вкусам покупателей, — поясняет эксперт. — В целом



направление одно — уход от черт и характеристик типовых домов. За исключением одного-двух крупных девелоперов, все прочие «игроки» рынка применяют либо индивидуальный подход к каждой площадке, то есть архитектуру «рождает» место, а не наоборот, либо застройщики стремятся выработать свой фирменный архитектурный стиль».

С тем, что хорошая архитектура сегодня не ограничивается премиум-сегментом и много интересного с точки зрения архитектуры происходит в сегменте доступного жилья, согласен и партнер и главный архитектор бюро «Крупный план» Сергей Никешкин. «Это та область, которая, по большому счету, всегда была далека от архитектурных изысков. Но ситуация меняется. Если раньше проекты комфорт-класса были более-менее типовыми и отличить один жилой комплекс от другого можно было только по разной окраске фасадов, то сейчас облик зданий становится узнаваемым. Даже при высокой плотности застройки можно сделать ее более человеческой, индивидуальной», — уверен архитектор.

Такие изменения продиктованы временем и экономической ситуацией — архитектура стала напрямую влиять на выбор покупателя,

который стал более взыскательным. «В результате девелоперы и архитекторы, которые чувствуют движение рынка и готовы его учитывать, способны создавать не только функциональные и качественные, но и небанальные с точки зрения архитектуры объекты. Здесь важно эффективное взаимодействие заказчика и проектировщика, баланс между функциональностью и творчеством», — говорит Сергей Никешкин. И в качестве примера приводит подмосковные проекты своего бюро, девелоперы которых понимают: качество объекта можно повысить за счет использования авторских архитектурных решений. «Мы разработали проекты для нескольких жилых комплексов в городе Пушкино: два из них — «Тургенева, 13» и «31 квартал». Лаконичность форм, легкость силуэтов, четкость линий, графичный контраст черного, серого и белого — все это создает выразительный архитектурный образ, узнаваемый и стильный».

#### АРХИТЕКТУРА КАК УТП

Генеральный директор агентства недвижимости «Бон Тон» Наталия Кузнецова полагает, что архитекторы могут создавать





конкурентоспособный продукт, используя вариативность фасадов и определенный набор решений, который позволяет обеспечить оптимальную себестоимость. «Однако в некоторых проектах, — отмечает эксперт, — именно архитекторы задают планку для потребителя, предлагая новые и передовые решения. Здесь очень важно соблюсти тонкую грань и создать продукт, который будет реализован «здесь и сейчас», а не опережать время в отрыве от спроса».

Кроме того, считает Наталья Кузнецова, в условиях конкуренции именно архитектурная концепция может сыграть свою роль и стать одной из составляющих, позволяющей сформировать УТП (уникальное торговое предложение). Как объясняет эксперт, архитектурная концепция в массовом сегменте работает на маркетинг и продвижение проекта, позволяя ему увеличить свою потребительскую стоимость в условиях сохранения необходимых показателей спроса. Что касается более высокого сегмента, то интересные архитектурные решения обязательны, если речь идет о проектах уровня премиум и выше.

«Исследование потребностей современных горожан позволяет прогнозировать все большую кастомизацию объектов жилой недвижимости, — добавляет основатель и руководитель студии GAFA Architects Григориос Гавалидис. — Безликие квадратные метры

становятся неинтересными, горожанин хочет получить персонифицированный под него продукт, и жилые комплексы будут давать все больше возможностей для индивидуализации среды обитания. Еще один тренд — рост значения функции коммуникации, социализации. Квартира — это гораздо больше, чем место для сна, а жилое пространство не ограничивается квартирой — в ЖК появляются многофункциональные общественные пространства, а двор все более воспринимается как всеобщая гостиная».

Особый архитектурный подход и в комплексе «Тринити». Как рассказывает арт-директор ГК «Гранель» Елена Кулакова, безусловным архитектурным трендом на данный момент является переменная этажность, которая делает силуэт здания динамичным. При создании архитектурного облика «Тринити» в компании основывались на гармоничном сочетании пластики фасадов, композиционной стыковки различных объемов, высоких арочных проездов и сложных цветовых решений. Рынок недвижимости сегодня — это рынок покупателя, и, конечно, застройщики стараются идти в ногу со временем. Однако, как считает Елена Кулакова, нельзя забывать и о том, что в архитектуре есть ограничения: вы можете создать микрорайон с уникальной архитектурной составляющей в рамках комплексного освоения территорий — такая возможность является полетом фантазии для архитекторов, или же вам придется вписывать архитектурный облик здания в окружающую среду.

В любом случае, добавляет эксперт, многое будет зависеть не только от покупательского спроса, но и от технологических решений проекта: «Сегодня дизайн априори — это, в первую очередь, удобство. То, что красиво, но вызывает дискомфорт в использовании, не может претендовать на качественный дизайн. И чем дороже сегмент — тем требовательнее покупатель и тем тщательнее нужно относиться к каждой мелочи».

#### ОТ МОСКВЫ ДО САМЫХ ДО ОКРАИН

Уникальные проекты появляются и в других городах страны. В регионах постепенно формируется спрос на качественную и современную жилую архитектуру.

Одним из таких примеров является ЖК «ТЭЦ на Великой» в Пскове, рассказывает руководитель мастерской NOOR Architects Михаил Беляков. Один из его корпусов планируется ввести в эксплуатацию в конце 2019 года. Проект разработала команда

специалистов петербургского архитектурного бюро «Студия 44» Никиты Явейна. Интересен он тем, что возводится в рамках реализации программы реконструкции памятника регионального значения «Электростанция тепловая (ТЭЦ)» 1920 года постройки. В жилом корпусе планируется многоцветный вестибюль, в который будут выходить окна квартир.

Среди недавно реализованных проектов архитектор отмечает жилой комплекс «Ожогин» в Тюмени. На его примере хорошо видны решения, направленные на комфортную социализацию и налаживание связей между жителями. Это квартал из домов средней этажности с отдельным зданием комьюнити-центра. Квартиры первых этажей с большими террасами, выходящими на собственный пешеходный внутриквартальный бульвар.

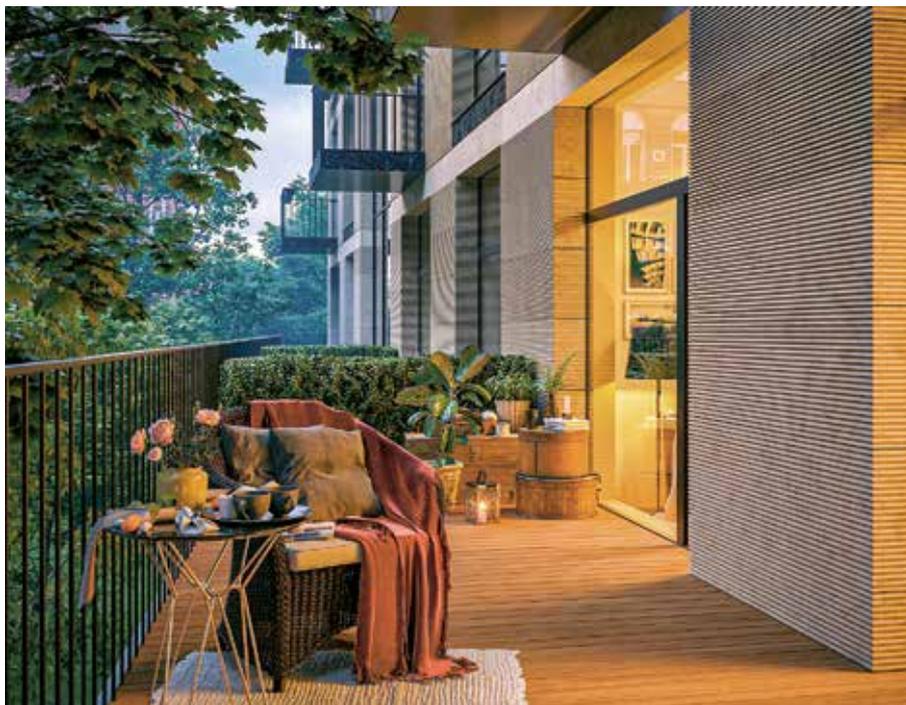
Даже будучи доминантой, любой комплекс должен быть тонко и деликатно в нее интегрирован, напоминает директор по маркетингу ГК «Красная стрела» Марина Агеева. «При разработке проектов компания руководствуется принципом французского архитектора Жака Куэлля: «Дом предназначен не только для тех, кто в нем проживает, но и для тех, кто на него смотрит».

Этот принцип положен в основу при создании ЖК «Аист» и ЖК «Артхаус» в Петербурге. К примеру, «Аист» (архитектор Сергей Шустерман) выполнен в нео-органическом стиле биотек и напоминает расправленное в полете крыло аиста. При этом, несмотря на остросовременный вид, здание не диссонирует с уже существующей застройкой благодаря использованию в проекте некоторых стилистических элементов, присущих архитектуре 80-х годов прошлого века.

### СТОЛИЦА НАЧИНАЕТ И ВЫИГРЫВАЕТ

ДН предложил экспертам назвать самые интересные — перспективные и реализуемые сейчас в Москве девелоперские проекты.

По мнению Марии Литинецкой, в комфорт-классе наиболее интересный с точки зрения архитектуры жилой комплекс, который будет введен в эксплуатацию в течение 2019 года, — это «Селигер Сити», спроектированный голландским бюро MLA+. Это большой городской квартал, который образует огромное внутреннее пространство, с различными зонами для коммуникации, игр, отдыха. В частности, здесь появится искусственный пруд — впервые в практике московского девелопмента. Вдоль водоема будет благоустроена набережная,



теннисный корт, беседки для романтических встреч, зона пикника.

К узнаваемым проектам комфорт-класса, по мнению Григориоса Гавалидиса, будет относиться и новый ЖК у метро «Октябрьское поле», строительство которого ГК МИЦ начинает в 2019 году. В отделке фасадов жилого комплекса будут применены алюминиевые панели, окрашенные под латунь. Треугольная форма и выступающие грани задают ритм всему фасаду и относят к популярной сегодня параметрической архитектуре. В фасадных решениях применяется интересное сочетание материалов: объемные металлические кассеты, рождающие игру объемов на солнце, кирпич ручной формовки с неровными «состаренными» краями и деревянные панели «Парклекс» (уникальный материал с богатой неповторяющейся текстурой древесины). Все эти материалы, по словам Григориоса Гавалидиса, своим рисунком формируют так называемый «лежачий небоскреб», который разбит на объемы, призванные визуальнo сгладить масштаб здания, сделать его более соразмерным человеку. Еще несколько лет назад такую работу с материалами можно было увидеть в проектах значительно более высокого класса.

В частности, в бизнес-классе наиболее интересным проектом, который будет сдан в текущем году, Мария Литинецкая видит ЖК «Царская площадь» на Динамо.



В премиум-классе в 2019 году планируется ввод в эксплуатацию легендарного «Дома Наркомфина» — отреставрированного памятника эпохи конструктивизма.

Исполнительный директор холдинга Sezar Group Гасан Архулаев среди архитектурно-интересных отмечает ЖК бизнес-класса VANDER PARK от ГК ПИК, каждый корпус которого состоит из смещенных по горизонтали отдельных блоков, благодаря чему образуются открытые террасы. Блоки отличаются друг от друга по цвету и по фактуре, причем разница в цвете определяется использованием пяти оттенков клинкерного кирпича. В ближайшем будущем из интересного эксперт ждет ЖК «Символ» («Донстрой»), строительство которого будет начато в 2019 году и завершено по мере застройки всей территории, а именно в 2023 году. Каждый жилой корпус ЖК будет реализован по индивидуальному проекту, но их внешняя отделка и форма безусловно будут соответствовать единому стилю. Стилевое единство архитектурного образа всех корпусов будет достигнуто простыми, но эффективными приемами. Это скругленные формы объемов, плавные линии фасадов, срезанность под косым

углом верхних плоскостей высотных зданий. Визуальное отсутствие острых углов фасадов зрительно будет создавать эффект естественно-го роста зданий.

В самом «Донстрое» отмечают выведенный на рынок в 2019 году проект бизнес-класса «Событие» — часть квартала в Раменках, концепция которого разработана английскими архитектурными бюро LDA Design (мастер-план территории) и UHA London (дизайн-код). В рамках предложенного британскими бюро дизайн-кода известное российское бюро Арех разработало для «События» решение в духе современной европейской архитектуры: динамичные формы, визуально легкий светлый дизайн, обилие воздуха и свободного пространства. Отдельно стоит отметить такую деталь проекта, как разноэтажность зданий. Это позволило еще больше вписать дом в окружающий зеленый ландшафт и обустроить на крышах более низких секций просторные зеленые террасы.

«Любая архитектура, в первую очередь, отталкивается от локации. К примеру, расположение дома «Река» всего в 50 м от реки во многом определило не только его название, но и архитектуру: во всех квартирах



предусмотрены просторные террасы и лоджии с видом на воду», — отмечают в компании.

Гасан Архулаев среди архитектурно-примечательных также отмечает ЖК «Династия» (Sezar Group), признанный лучшим в категории Residential High-rise Architecture («Лучшая архитектура высотного жилого здания») на международном конкурсе European Property Awards 2018–2019 годов в Лондоне, и ЖК «Городские резиденции SPIRES» (ТЕКТА GROUP), где квартирография представляет собой микст различных форматов — квартиры с французскими балконами, лофт-квартиры с высотой потолка, увеличенной до 5,9 м, двухуровневые квартиры, ванные комнаты с окном, урбан-виллы; на верхних этажах — квартиры с деревянными каминами и выходами на собственную террасу с подогревом.

Руководитель архитектурного бюро SP Architect Сергей Попрядухин добавляет к значимым объектам — комплекс Red7 (бюро MVRDV, девелопер ГК «Основа»), в котором развивается тема пиксельной архитектуры, когда апартаменты группируются вокруг общего ядра, формируя необходимый набор квартир с уникальными видами.

Генеральный директор «Kalinka Недвижимость» Марина Юсова среди объектов, влияющих на архитектурный облик столицы, выделяет Lucky, заявленный в 2018 году. «Это целый кластер, который должен выполнить несколько функций: улучшить сам район Пресня, архитектура в котором очень разрозненная; создать новую, по-настоящему классную инфраструктуру и некий прототип города с главной площадью. В ЦАО таких масштабных проектов не так много», — говорит эксперт.

В свою очередь Наталия Кузнецова в бизнес-классе отмечает МФК на ул. Братьев Фонченко. На Поклонной горе появится жилой комплекс с торговым центром, оздоровительным комплексом и океанариумом, который станет особенностью данного проекта. Жилые дома будут выстроены двумя рядами, поддерживая линии улиц.

При этом премиум, по ее мнению, открывает еще более широкие возможности для архитекторов, позволяя им экспериментировать в плане форм, геометрии зданий, фактуры фасадов, сочетания разных стилевых решений. «Это создает настоящие архитектурные «изюминки» в ткани города. Высокий сегмент — верх



архитектурной моды любой эпохи, и именно в премиуме архитекторы не боятся использовать новые веяния, в том числе инженерные».

«Для более дорогого сегмента эстетика становится первичным фактором, — объясняет необходимость «архитектуры высоких сфер» директор департамента по работе с девелоперами Savills в России Александра Синилова. — Если клиент ищет объект недвижимости в высоком сегменте, то его выбор будет определяться эмоциями. Если проект произвел должное впечатление на покупателя, то он не будет искать другой проект, но будет сразу искать деньги для приобретения квартиры».

### НАЗАД К ИСТОКАМ

Среди шедевров нашего времени Наталья Кузнецова отмечает застройку на территории Бадаевского пивоваренного завода в Москве (от Capital Group), где предполагается создать жилой комплекс с «парящими» домами при сохранении ценных исторических корпусов завода, представляющих собой памятник промышленной архитектуры XIX века. Для разработки концепции застройки привлечено швейцарское архитектурное бюро Herzog & de Meuron, которое предложило вариант пространства, сочетающий современную архитектуру с историческими зданиями.

Исторический контекст — одна из сильных сторон элитного строительства. Для современного этапа развития архитектуры элитной недвижимости свойственно масштабное творческое переосмысление исторического наследия, — видит директор по маркетингу ГК Insigma Кирилл Бортов: понимая важность сохранения исторических зданий в городской ткани, девелоперы бережно реставрируют ценные для города объекты. «Москва становится все более эклектичной, — считает Кирилл Бортов. — К примеру, в таком районе, как Замоскворечье, можно увидеть, как уживаются рядом здания совершенно разных эпох: историческая Москва, промышленная архитектура, дома сталинского периода и современные новые строения».

Новые элитные проекты при этом, по мнению эксперта, обязаны соответствовать своему окружению — но ни в коем случае не «копировать» стилистику исторических зданий, а привносить в городской облик новые черты. «Например, выбирая стилистическое решение для собрания клубных домов ORDYNKA в Замоскворечье, мы ориентировались как на окружающую застройку, так и на современные тренды: проект включает в себя исторические отреставрированные особняки и четыре новых строения в стиле contemporary luxury,



в фасадах которых архитектор Антон Хмельницкий отразил запоминающиеся элементы исторических зданий», — рассказывает о проекте Кирилл Бортов.

Сочетание «старого и нового» прослеживается и в архитектурном облике проекта The Mostman, строительство которого в 2019 году подошло к завершению. «Филигранный проект, возведенный по канонам классической архитектуры и гармонично вписывающийся в окружающую среду современного города. В проекте The Mostman есть уникальный элемент, который, в принципе, отсутствует в других московских проектах — перипетр (обрамление колоннами периметра здания). В рамках проекта колонны создают закрытую навесом террасу, где можно приятно и комфортно проводить время в любой сезон», — добавляет Александр Синилова.

Еще один проект, заслуживающий внимания, — дом класса de luxe на «Малой Бронной 15», который будет введен в этом году в эксплуатацию. Архитектор Дмитрий Великовский создал дом в неоклассическом стиле, который идеально вписался в архитектурный стиль Патриарших прудов. Барельефы, медальоны, скульптуры, каменный руст делают дом изящным, сдержанным, запоминающимся.

### СВОЕ, РОДНОЕ

Впрочем, как считает первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли» Александр Красавин, нам еще есть над чем работать, и, в частности, пытается объяснить «засилье иностранцев» в архитектуре. «Современной московской архитектурной школы как таковой еще не сложилось, — считает Александр Красавин, — она находится в стадии становления и формирования. Причин этому несколько: смены политического курса, которые приводили к переосмыслению культурных ценностей, экономическая нестабильность последних 30 лет и т. п. При этом сам рынок элитной недвижимости в нашей стране еще очень молод, в 90-х он формировался хаотично и бессистемно, в разное время на него оказывали влияние те или иные иностранные веяния».

В описаниях элитных новостроек нередко фигурируют известные иностранные имена, напоминает Александр Красавин, «но случаи, когда иностранные архитекторы занимаются проектом полностью (как, например, было у нас при сотрудничестве со знаменитым американским архитектором Робертом Стерном), встречаются нечасто: по нашей оценке, на текущий момент подобным архитектурным сотрудничеством отличается не более 10–15% элитных и премиальных московских проектов». (ФН)

# ЗА МКАД, С ВЕТЕРКОМ!

*Метро в Новой Москве – карт-бланш для девелоперов*

АВТОР:  
*Михаил ФЕЛИКСОВ*

ПОЛНОЦЕННОЕ РАЗВИТИЕ НОВОЙ МОСКВЫ НЕВОЗМОЖНО БЕЗ СОЗДАНИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ПОЭТОМУ ТАМ НЕ ТОЛЬКО АКТИВНО РЕКОНСТРУИРУЮТСЯ СТАРЫЕ И СТРОЯТСЯ НОВЫЕ ДОРОГИ, НО И ПРОКЛАДЫВАЮТСЯ ЦЕЛЫХ ТРИ ЛИНИИ МЕТРО — СОКОЛЬНИЧЕСКАЯ, КАЛИНИНСКО-СОЛНЦЕВСКАЯ И КОММУНАРСКАЯ.





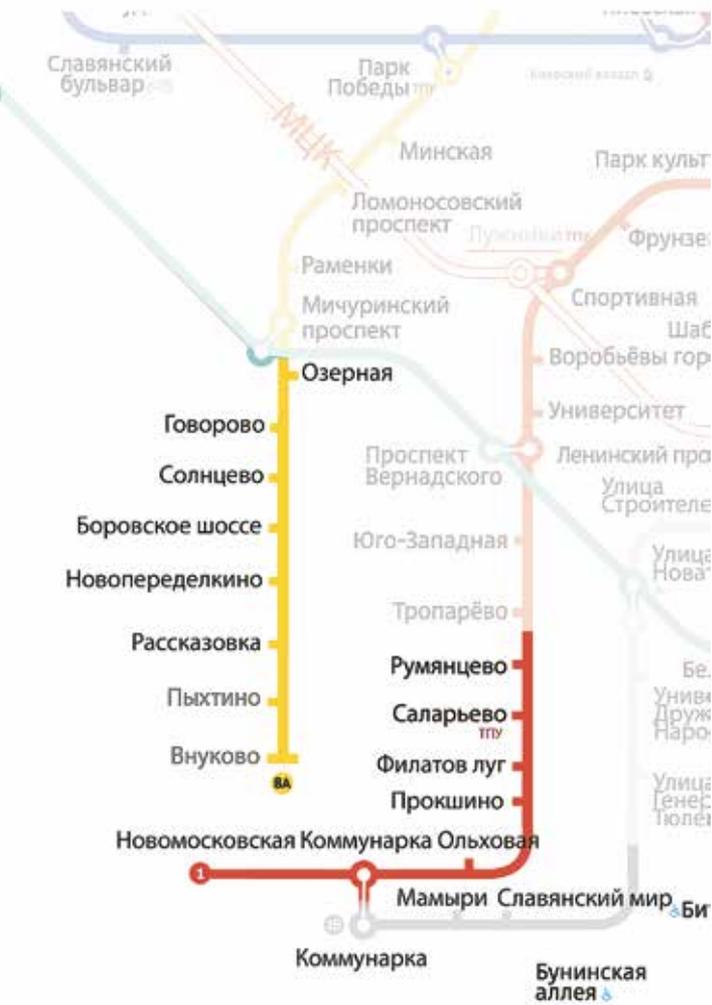
**С**окольническая (или Красная) линия — самая старая в московском метро, поэтому и номер этой линии — № 1. С нее начиналась московская подземка. Она открылась ровно 84 года назад. Движение между станциями «Комсомольская» и «Парк Культуры», с ответвлением до «Смоленской», запустили 15 мая 1935 года. В 1963 году была построена самая южная станция на Красной линии (в советское время она называлась «Кировско-Фрунзенской») — «Юго-Западная». И долгие годы она оставалась конечной. Но в начале 2010-х Москва обросла новыми территориями, и линию стали продлевать.

В 2016-м открылись три новые станции — «Тропарево», «Румянцево» и «Саларьево». Так Красная линия ушла за МКАД. Очень символично, что первая в столице Сокольническая линия первой же пришла и в Новую Москву!

Теперь она дойдет до района Коммунарка, где сейчас ведется активное строительство жилья и крупного административного-делового центра на 76 тыс. рабочих мест.

На новом участке метро длиной около 12 км после станции «Саларьево» построили еще четыре новые станции: «Филатов луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Коммунарка». Для пассажиров эти четыре станции должны открыться в мае, а пока столичные власти запустили по новому участку метро техническое движение поездов. Активное участие в этом строительстве и наладке оборудования принимает один из крупнейших российских холдингов по проектированию и строительству транспортной инфраструктуры — Группа компаний 1520.

Интересно, что пока эти новые станции будут находиться практически в чистом поле.



Люди станут выходить из метро в буквальном смысле слова к дачам и садовым участкам — к большой радости будущих застройщиков. И одновременно, кстати, к полному отчаянию владельцев дач и садовых участков. Да, здесь будет где разгуляться девелоперам!

Уже скоро новоявленные москвичи и пока еще дачники смогут благодаря метро сэкономить на поездках в центр Москвы до часа и более в день, а в часы пик также значительно уменьшится нагрузка на Калужское, Киевское

шоссе и юго-западный участок МКАД. Сейчас на новом участке метрополитена проходит наладка оборудования и обкатка путей. Причем обкатка — на самом высоком уровне! Так, например, в конце зимы руководители Москвы во главе с мэром Сергеем Собяниным прокатились с ветерком по новой линии метро прямо в кабине поезда.

Что представляют собой новые станции метрополитена? Как рассказал директор по коммуникациям Группы компаний 1520 Дмитрий Ивлиев, станции «Филатов луг» и «Прокшино» — наземные, а «Ольховая» и «Коммунарка» построены под землей. Наземные станции закрыты металлическим навесом аэродинамической формы, он необходим для защиты пассажиров от осадков и не позволит проникать на пути посторонним. Интересный факт: высота потолков на станциях «Филатов луг»



и «Прокшино» достигает почти 10 м. К таким решениям во всем мире обычно обращаются при строительстве вокзалов. А высота потолков станций мелкого заложения составляет, как правило, не более 5 м.

Что касается дизайна станций, то «Филатов луг» и «Прокшино» решены в стиле, отдаленно напоминающем знаменитый дебаркадер Киевского вокзала. На станции «Ольховая» сделали вариации на тему бумажных самолетиков и оригами. А «Коммунарка» решена в красном цвете, как и положено станции с коммунистическим названием!

Впервые часть новой трассы метро пройдет прямо посередине автомагистрали Солнцево — Бутово — Варшавское шоссе. На пересечении метро с Калужским шоссе будет запущен совмещенный автомобильный и метротоннель длиной почти 2 км. На некоторых участках его ширина достигнет 92 м! Аналогов такому тоннелю в Москве до сих пор не было.

Метро в Новой Москве будет активно развиваться и дальше. Сокольническую линию продлят еще почти на 3 км до станции «Потопово» (рабочее название «Новомосковская»), которая расположится в районе ул. Потоповская Роща. Ее планируется построить не ранее 2022 года. Этой станцией будут пользоваться жители новых кварталов Коммунарки и района Южное Бутово.

А через станцию «Коммунарка» пройдет еще одна новая линия метро, Коммунарская, которая стартует от станции Московского центрального кольца (МЦК) «Крымская» и финиширует в Троицке. Также принято решение о строительстве нового электродепо «Столбово». Оно предназначено для технического обслуживания и ремонта поездов Сокольнической линии метро. Так что работы в Новой Москве метростроителям еще предстоит очень много! Ну, а вслед за ними, разумеется, и девелоперам! (АН)



BP

# ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ДОМ СДАН



ДОМ  
СЕРЕБРЯНЫЙ  
БОР Живописная, 21



## ДОМ СЕРЕБРЯНЫЙ БОР

Дом Серебряный Бор расположен в одном из самых экологичных районов Москвы – на ул. Живописная, в 150 м от набережной Москвы-реки.

Дом состоит из трех 22-этажных секций. Необычное архитектурное решение комплекса продиктовано природными характеристиками места – фасад напоминает зыбь речной глади и отделан высококлассными бельгийскими материалами Equitone, имитирующими структуру дерева. Это придает зданию дополнительную необычную эстетику, не нарушающую единство пейзажа.

Дом окружают вековые сосны, а на территории двора высажены лиственные и хвойные деревья, декоративные кустарники и многолетние цветы. Концепция «двор без машин» преду-

сматривает подземный трехуровневый паркинг на 431 машино-место.

Большинство квартир обладают завораживающими панорамными видами. Планировочные решения представлены 1-, 2-, 3-комнатными квартирами площадью от 41 до 118 м<sup>2</sup>. Высота потолков – 3,3 м. Верхний ярус жилого комплекса занимают восемь пентхаусов, на нижних этажах размещены восемь двухуровневых апартаментов. Дом Серебряный Бор расположен всего в 20 мин от центра вблизи станций метро «Щукинская» и «Октябрьское поле», до которых можно добраться как пешком, так и на общественном транспорте.

В 2018 году Дом Серебряный Бор стал победителем премии Urban Awards в номинации «Лучший жилой комплекс бизнес-класса».



**КОРТРОС  
РЕЗИДЕНЦИИ**

+7 (495) 104-37-28  
[www.dom-bor.ru](http://www.dom-bor.ru)

Цена: от 14,5 млн руб.

Москва, Живописная ул., 21



**HEAD  
LINER**



## КВАРТАЛ ЖИЛЫХ НЕБОСКРЕБОВ HEADLINER

Максимум возможностей, абсолютная свобода, энергия бесконечных перспектив, все это – уникальный квартал жилых небоскребов в центре столицы с видом на деловой комплекс «Москва-Сити». ЖК Headliner расположен в Пресненском районе ЦАО Москвы. Удобство локации вашего будущего жилья – это: 2 мин до ТТК, ул. Б. Филевская и Кутузовского просп., 5 мин пешком – до м. «Шелепиха», 10 мин уйдет на дорогу до «Москва-Сити» и ж/д ст. Тестовская до Белорусского вокзала, в 700 м – набережная Москвы-реки, 2 км – до парков Причальный, Победы и Филевский.

Внутреннее пространство отделено от транспортных потоков, жилая зона безопасна и максимально удобна. Для автовладельцев предусмотрен подземный паркинг. Headliner – органичное

продолжение «Москва-Сити», план застройки жилого комплекса включает 10 корпусов, доминанта которых – 53-этажная башня.

Во внешней отделке используются контрастные материалы: архитектурный бетон, натуральный камень, сталь, керамика, клинкерный кирпич.

Проект благоустройства предусматривает детские площадки и multifunctional зоны отдыха. Часть реализуемого жилья оснащена системой «Умная квартира» с индивидуальной настройкой систем безопасности и контроля коммунальных услуг.

Планировочные решения предложены от квартир-студий от 29,5 м<sup>2</sup> до 3-комн. квартир от 40 до 117 м<sup>2</sup>. Квартиры предлагаются с отделкой «white box» и «под ключ» (четыре варианта авторского дизайна на выбор).



**КОРТРОС  
КВАРТАЛЫ\_**

**+7 (495) 021-12-97  
head-liner.ru**

**Цена: от 8,6 млн руб.**

**Москва, Шмитовский проезд, 39**



**ВАЛЕРИЯ  
МОЗГАНОВА,**

руководитель  
отдела  
«Недвижимость»  
радиостанции  
Business FM



Новая Москва – самый масштабный и перспективный проект развития мегаполиса. Здесь строятся жилые комплексы, социальные и коммерческие объекты, современные инженерные системы и коммуникации, транспортная инфраструктура, что способствует созданию новых рабочих мест и точек роста. Уже в 2019 году откроются для пассажиров четыре станции Сокольнической линии метро. Один из крупнейших застройщиков Новой Москвы – ГК «А101» – здесь построено более 1 млн м<sup>2</sup> недвижимости: жилых домов, школ, детских садов, объектов торговли и сферы услуг.



## УГОЛОК БАРСЕЛОНЫ В НОВОЙ МОСКВЕ

«Испанские кварталы» – обособленный, тихий, экологически благополучный район на юго-западе Москвы, спланированный испанскими архитекторами по принципу квартальной застройки Барселоны. Здесь уже построены 14 кварталов со свободными от машин дворами, магазинами, кафе, спортивными площадками и арт-объектами. Это жилой комплекс для тех, кто выбирает уютную безмятежность пригорода, не отказываясь от возможностей мегаполиса, больших скоростей и смелых перспектив для себя и своей семьи. Проект оказался настолько востребованным, что было решено приступить к строительству второго района – 7 кварталов и 7 домов-«башен». Два

района свяжет торгово-пешеходный бульвар с фонтаном и зелеными зонами отдыха.

4,7 км отделяют «Испанские кварталы» от МКАД, в 700 м отсюда уже в 2019 году откроется станция красной линии метро, а до трех шоссе можно доехать за 5 мин.

Инфраструктура жилого комплекса развивается. Здесь уже работают магазины, салоны, кафе. 220 малышей ходят в детский сад с собственным стадионом. А вскоре появятся школа на 1300 учеников, детские сады, крупный образовательный центр, ФОК с бассейном, поликлиника, многоуровневый паркинг и другие необходимые для комфортной жизни объекты.

**Калужское шоссе, 4,7 км от МКАД**



**ЖК «Испанские кварталы»**

**Офис продаж: Москва,  
пос. Сосенское, ул. Сервантеса  
(напротив д.1 корп.1)**

**8 495 266 47 74  
www.a101.ru**



## МОСКОВСКАЯ «СКАНДИНАВИЯ»

Оказавшись в живом районе «Скандинавия», который строится в одном из самых экологически привлекательных мест столицы – рядом с Бутовским лесопарком (1610 га), трудно поверить, что это Москва. Между тем от МКАД район отделяют всего 6,5 км, на скоростную трассу СБВ можно будет выехать за несколько минут, жители получают московскую прописку, а в 2019 году здесь откроется станция Сокольнической ветки метро «Коммунарка».

Активное строительство не исключает бережного отношения к живописной природе локации. Так, на территории района сохраняются многолетние деревья, благоустраиваются набережные природных ручьёв, а детские сады, школы,

жилые дома комфорт- и бизнес-класса органично дополняют ландшафт.

В основу концепции района положены философия и образ жизни скандинавских стран, которые из года в год возглавляют «рейтинги счастья». И это не случайно. Авторы ЖК «Скандинавия» сделали своей целью создание района для счастливой жизни.

Здесь всё направлено на достижение этой цели: более 100 га парковых и городских общественных пространств по проекту архитектурного бюро MLA+ (Нидерланды), впечатляющий выбор планировок и редкие форматы квартир, передовые школы и детские сады, паркинги, кафе, магазины, салоны красоты, спортивные центры и многое другое.

### ДМИТРИЙ ЦВЕТОВ,



Директор  
по маркетингу  
и разработке  
продукта ГК «А101»

Цены на жильё в проектах ГК «А101» не привязаны к переходу на эскроу-счета. Стратегия продаж продолжает строиться на балансе востребованности проекта и локации, скорости вымывания объёмов в собственных проектах и в проектах конкурентов, текущих преимуществ ипотечных программ. Предпосылок к резкому скачку цен нет. Плавный рост стоимости продолжится до конца 2019 года. В перспективе, рынок «не увидит» проектов с низкой ценой, так как, по новым правилам, не имея запаса прочности, они станут убыточными для девелоперов.



**ЖК «Скандинавия»**

**Офис продаж: Москва,  
пос. Коммунарка,  
ул. Липовый Парк, 4 корп.1**

**8 495 266 47 74  
www.a101.ru**

**Калужское шоссе, 6.5 км от МКАД**



## «СЕРЕДНИКОВО ПАРК»: УЮТНЫЙ ПОСЕЛОК ДУПЛЕКСОВ

Всего в 800 м от границы Москвы, в пешей доступности от Зеленограда постепенно заселяется уютный поселок дуплексов «Середниково Парк». Сейчас в нем постоянно проживают уже более 100 семей.

Поселок расположен в живописной части Солнечногорского района – рядом с крупным лесным массивом и озером. В поселке возведено 254 дуплекса площадью 150 и 180 м<sup>2</sup> на участках площадью от 3 до 6 соток. Инфраструктура «Середниково Парк» включает частный детский сад, банный комплекс, торговый центр, универсальные спортивные и детские площадки, общественный центр, медицинский центр, каток, футбольное

поле и волейбольную площадку, искусственный водоем с собственным пляжем. Ближайший сосед загородного комплекса – Зеленоградский лесопарк площадью 995 га.

Особенно интересен для покупателя этот поселок уникальной услугой – здесь возможен выкуп застройщиком квартиры покупателей по схеме trade-in с возвратной доплатой. Сделка осуществляется следующим образом: владелец квартиры в Москве при выборе дуплекса в «Середниково Парк» и покупке его по схеме trade-in, не только засчитывает рыночную цену своей квартиры в стоимость нового приобретения, но и получает от застройщика разницу «живыми» деньгами.

Ленинградское шоссе, 19 км от МКАД

### ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель  
отдела  
«Недвижимость»  
радиостанции  
Business FM



Схема trade-in, которая стала применяться в поселке «Середниково Парк», для загородного сегмента недвижимости действительно является абсолютно уникальной. Во-первых, квартиры выкупаются по рыночной цене, без традиционного для таких услуг дисконта, а во-вторых, существует возможность получения возвратной доплаты, если приобретаемый дуплекс окажется дешевле квартиры, передаваемой в trade-in. С учетом того, что стоимость домовладений в «Середниково Парк» стартует от 6,2 млн руб. за 150-метровый дуплекс с земельным участком, – этот поселок становится одним из интереснейших предложений Подмосковья.



поселок дуплексов  
«Середниково Парк»

+7 (495) 241-81-30  
serednikovo-park.ru

Цена: от 6,2 млн руб.



VP

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# СЕЗОННАЯ ОХОТА НА РУССКУЮ ДАЧУ

АВТОР:

*Елена Варванина*



РУССКАЯ ДАЧА — ЯВЛЕНИЕ УНИКАЛЬНОЕ. ЭТО СЛОВО НЕ ПЕРЕВОДИТСЯ НА ДРУГИЕ ЯЗЫКИ, ПОТОМУ ЧТО В НИХ ОТСУТСТВУЕТ СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ ПОНЯТИЕ. ИСТОРИКИ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ПЕРВЫЕ ДАЧИ В РОССИИ ПОЯВИЛИСЬ В НАЧАЛЕ XVIII ВЕКА, КОГДА ПЕТР I НАЧАЛ РАЗДАВАТЬ ПРИБЛИЖЕННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ПЕТЕРБУРГОМ, В ОСНОВНОМ ПО ДОРОГЕ К СОБСТВЕННОЙ ЛЕТНЕЙ РЕЗИДЕНЦИИ — ПЕТЕРГОФУ.

**П**ридворные, подражая императору, строили на дарованных землях «монплезиры» — дворцы для отдыха и увеселений. Один из немногих сохранившихся до наших дней — Большой Меншиковский дворец в Ораниенбауме. Получив в подарок земли, прилегающие к мызе Теирис, петровский любимец развернул на них грандиозное строительство. По свидетельству современников, дворцовый комплекс в стиле барокко с парками, фонтанами и специально прорытым до Финского залива каналом по роскоши и размаху превосходил даже царский Петергоф.

На протяжении полутора веков дачи были привилегией высшей знати, причем возводились они в основном под Петербургом: москвичам незачем было покидать свои городские усадьбы, и так окруженные парками, садами и огородами.

Ситуация изменилась во второй половине XIX века, когда началась урбанизация: города застраивались все плотнее, причем не только жильем, но и промышленными предприятиями.

*Отдыхающие арендуют избы в ближайших к городу деревнях. Для предприимчивых крестьян сдача внаем становится основным источником дохода*

Сыграла свою роль и реформа 1861 года, после которой бывшие крепостные, оставшиеся без земли, были вынуждены переселяться в города. Наименее комфортно жилось в столице: большая плотность населения, загрязненный воздух, нездоровый климат, отсутствие канализации. Все больше горожан стремилось хотя бы на время сбежать из каменных джунглей.

Широким массам была недоступна покупка земельных участков и строительство собственных сезонных домов, поэтому дачи того времени — арендованное на лето жилье в ближайших пригородах столицы: Лахте, Лисьем Носу, Парголове, Озерках. По мере появления новых веток и станций железной дороги дачники осваивают более отдаленные районы: Колпино, Тосно, Гатчину, Красное Село, Сестрорецк, Токсово, Стрельну, Вырицу.

Столичную моду на дачную жизнь перенимают и москвичи. Поначалу они выезжают в пригороды: в Кунцево, Сокольники,



Останкино, Перово, затем дачи появляются в Химках, Ховрине, Пушкине, Малаховке, Томилине.

Отдыхающие просто арендуют крестьянские избы в ближайших к городу деревнях. Для многих предприимчивых крестьян сдача жилья внаем становится основным источником дохода. Арендаторы со скромным достатком ютятся за перегородками — в одной избе размещалось подчас до шести-восьми семей. Более состоятельные получают в свое распоряжение всю избу целиком — это считается почти роскошью. Удобств, естественно, никаких, зато можно наслаждаться всеми прелестями жизни на вольном воздухе.

В 1871 году к северо-востоку от Москвы возник один из первых дачных поселков — знаменитая Перловка. Своё название поселок получил по фамилии владельцев — семья чаоторговцев Перловых, вложивших капитал в возведение дач. На живописном лесном



участке на берегу Яузы располагалось более 80 благоустроенных домов. В поселке имелось все для комфортной жизни и развлечений: два раза в неделю приглашались музыканты, работал танцевальный павильон, в специально построенном театре дачники организовывали любительские постановки, здесь же давали спектакли столичные актеры. В Перловке работали почта, телефон, телеграф, лодочная станция, продуктовые лавки и аптека, в 1897 году здесь построили деревянную церковь, вмещавшую до 500 человек. А главное — поселок располагался поблизости от Москвы и имел с ней очень удобное сообщение по Ярославской железной дороге.

Снимать дачу тут было недешево: стоимость равнялась цене аренды хорошей квартиры в центре города. Однако Перловка пользовалась огромной популярностью, на протяжении всего сезона поселок был переполнен, многие семьи платили за несколько сезонов вперед.

На рубеже XIX–XX веков дачная лихорадка охватывает практически все слои населения, кроме неимущих. С приходом тепла начинается «великое дачное переселение». Нередко ради экономии отдыхающие на время дачного сезона отказывались от аренды городских квартир, поэтому весь свой скарб — от посуды до мебели — перевозили за город на многочисленных подводах. Москва пустела: в начале XX века на дачи переселялось до четверти состоятельных горожан.

Вокруг города росли все новые дачные поселки. В основном их строили предприниматели, чтобы получать доход от сдачи домов внаем. Вспомните купца Лопухина из чеховской пьесы «Вишневый сад», который приобрел старую дворянскую усадьбу для постройки дач. Вот бизнес-план, который он предлагал непрактичной Раневской: «Ваше имение находится только в 20 верстах от города, возле прошла железная дорога, и если вишневый сад и землю по реке разбить на дачные участки и отдавать потом в аренду под дачи, то вы будете иметь самое малое 25 тыс. в год дохода».

Массовое дачное строительство развернулось и в окрестностях Петербурга. Дома для сдачи в аренду возводились по типовым, ничем не примечательным проектам. Наиболее интересными в архитектурном плане были особняки состоятельных граждан, которые строили дачи на собственное усмотрение. Многие следовали веяниям переменчивой моды: сначала был популярен псевдорусский стиль, копировавший декоративные мотивы



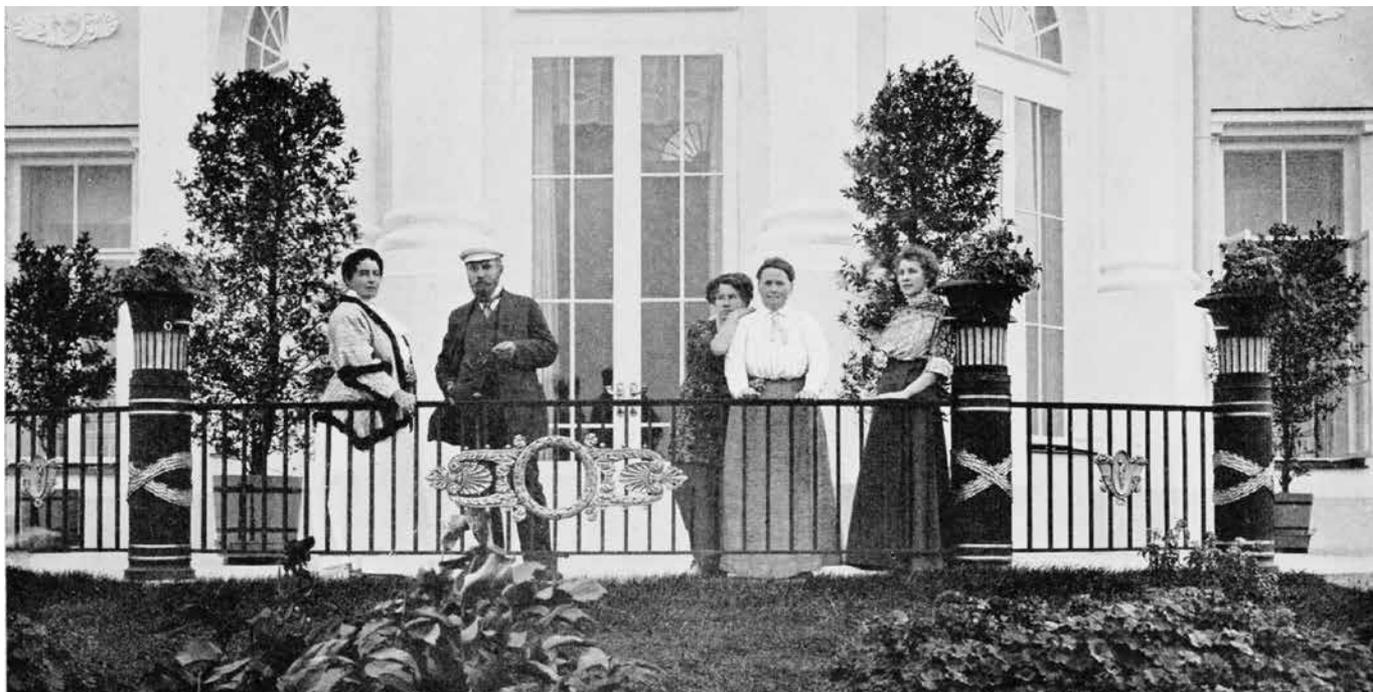
русской архитектуры XVII столетия, на рубеже XIX–XX веков в моду вошел модерн, а после 1910 года — неоклассицизм.

Поскольку дачные особняки располагались довольно далеко друг от друга и чаще всего были окружены деревьями, архитекторы не оглядывались на окружающую застройку и отдавались полету фантазии. Они придумывали весьма необычные, а подчас и вычурные строения с обилием разнообразных архитектурных элементов: башенок, мезонинов, эркеров, галерей и балконов. Наиболее экстравагантные дачники заказывали дома в стиле английской готики, в швейцарском или деревенском стиле (в 1990-х история повторилась: подобные «шедевры» на своих участках начали возводить внезапно разбогатевшие бизнесмены и чиновники).

Вместе с тем среди образцов дачной архитектуры было немало прекрасных творений лучших зодчих того времени. Среди них — дача писателя Леонида Андреева в Вammelсуу (ныне пос. Серово) под Петербургом. Она была построена в 1908 году по проекту архитектора Андрея Оля и представляла собой необычный трехэтажный особняк в стиле модерн.

Одной из наиболее ярких московских построек являлась дача владельца технической конторы Романа Пфедфера, которую в 1910-х годах воплотил архитектор Александр Зеленко. Искусствоведы также относят ее к модерну, но отмечают авангардные особенности

На протяжении полутора веков дачи были привилегией высшей знати, причем возводились они под Петербургом: москвичам незначительно было покидать свои городские усадьбы, и так окруженные парками и садами



постройки: она имела свободную планировку, позволявшую не только сохранить все растущие на участке деревья, но и включить их в интерьер.

К сожалению, эти дома теперь получится изучить лишь по сохранившимся чертежам и фотографиям. Образцы дачной архитектуры XIX — начала XX веков до наших дней почти не дошли. И виной тому не только послереволюционная разруха и бесхозяйственность. Даже богатые и уникальные в архитектурном плане дачи были деревянными и не планировались на века. В окрестностях Петербурга еще удастся полюбоваться постепенно разрушающимися деревянными дачами эпохи модерна. А в Подмосковье, которое застраивалось более интенсивно, из дореволюционной дачной архитектуры не сохранилось практически ничего.

Октябрьская революция полностью перевернула весь жизненный уклад. Но привычка выезжать на дачи оказалась неискоренимой, хоть и попала в разряд буржуазных пережитков. Академик Дмитрий Лихачев писал в своих мемуарах, что за город продолжали выезжать даже в первые послереволюционные годы, несмотря на голод и разруху: «Жить в Ольгине было, может, даже труднее, чем в городе, но такова сила обычая: летом надо выезжать на дачу». Тем не менее для большинства это удовольствие было уже недоступно — традиция арендовать на лето загородное жилье

постепенно сошла на нет. Дачные особняки состоятельных горожан национализировали — в них размещали дома отдыха, санатории, детские сады.

Новые летние резиденции обустраивали для себя руководители партии и правительства. Поначалу они занимали пригородные усадьбы. Ленин разместился в Горках — поместье вдовы известного промышленника и мецената Саввы Морозова, Троцкий обосновался в бывшем имении князей Юсуповых Архангельском, а в усадьбе бакинского нефтепромышленника Зубалова были дачи сразу нескольких вождей революции: Сталина, Дзержинского, Бухарина, Микояна, Ворошилова. Самым заядлым дачником был, безусловно, отец народов: в его распоряжении оказалось больше 20 загородных резиденций в Подмосковье, Крыму и на Кавказе.

В середине 1920-х годов начинается строительство дач для советской элиты: партийной номенклатуры, руководителей высшего звена, военачальников, творческой и научно-технической интеллигенции. Один из первых советских дачных поселков — Николину Гору — в 1925 году начал строить кооператив работников Академии наук и искусства. В 1930-х годах возводятся знаменитые поселки, которые сегодня причисляют к стародачным: для писателей — в Переделкине и Болшеве, для театральных работников — в Валентиновке,



для деятелей науки и искусства — поселок НИЛ в Истринском районе. Высокопоставленные чиновники, партийные деятели и военные отдыхают в Жуковке, Барвихе, Снегирях. Появляются дачные кооперативы в Кратове, Малаховке, Быкове и других местах.

Некоторые поселки возводят централизованно, по типовым проектам. К примеру, для большинства дач в Перedelкине использовались слегка видоизмененные дореволюционные образцы. Просторные дома с огромными окнами, эркерами и балконами казались почти роскошными, но из-за ужасающего качества работы государственных строительных организаций писатели столкнулись с массой бытовых проблем.

Иное дело — поселок НИЛ (Наука. Искусство. Литература). Здесь дачникам выделяли земельные участки, а дома позволяли возводить по собственным проектам. Так родилось немало уникальных построек: в НИЛе до сих пор сохранились дачи советских архитекторов, мастеров авангарда и конструктивизма Виктора Веснина, Владимира Владимировича, Владимира Семенова, Георгия Гольца.

До конца 1950-х годов дачная жизнь была доступна лишь представителям элиты. Только в 1960-х загородный отдых вновь становится массовым явлением. Различные ведомства создают многочисленные дачные кооперативы, распределяя между своими сотрудниками земельные участки — легендарные шесть соток. Решать проблему дачного жилья гражданам, как правило, предлагалось самостоятельно. При этом были введены нормативы, которые ограничивали размеры дачного дома и определяли его расположение на участке.

Об архитектурных изысках речи не велось — хоромы строить запрещено, да и не до этого. Чаще всего возводили хибарки из подручных материалов — было бы где переночевать. Ведь главное назначение дачи теперь не отдых, а выращивание овощей и фруктов. Впервые за всю историю на дачах начинают разбивать огороды. Участки без грядок становятся редкостью, доходит до того, что не обрабатывающих свои сотки «лентяев» исключают из кооперативов.

Очередной виток дачной истории произошел в начале 1990-х — были сняты ограничения на габариты домов, общество стремительно расслоилось: одни из последних сил возделывают огород, чтобы хоть как-то прокормить семью, другие возводят на участках настоящие дворцы. Во многом такая ситуация сохраняется до сих пор с поправкой на появление дач

*Самым заядлым дачником был, безусловно, отец народов: в его распоряжении оказалось больше 20 загородных резиденций в Подмоскowie, Крыму и на Кавказе*



среднего класса — не выдающихся, но вполне комфортных.

Говорить о новом стиле дачной архитектуры, к сожалению, не приходится. Многим не до украшения — их больше волнует вопрос затрат на строительство. А эстетические пристрастия состоятельных землевладельцев чаще всего вызывают лишь тоскливое недоумение.

Советская формула благосостояния «квартира–машина–дача» актуальна до сих пор. В отпуск на курорты выезжают немногие, так что дача по-прежнему остается идеальным местом отдыха от городской суеты. (И)





VD

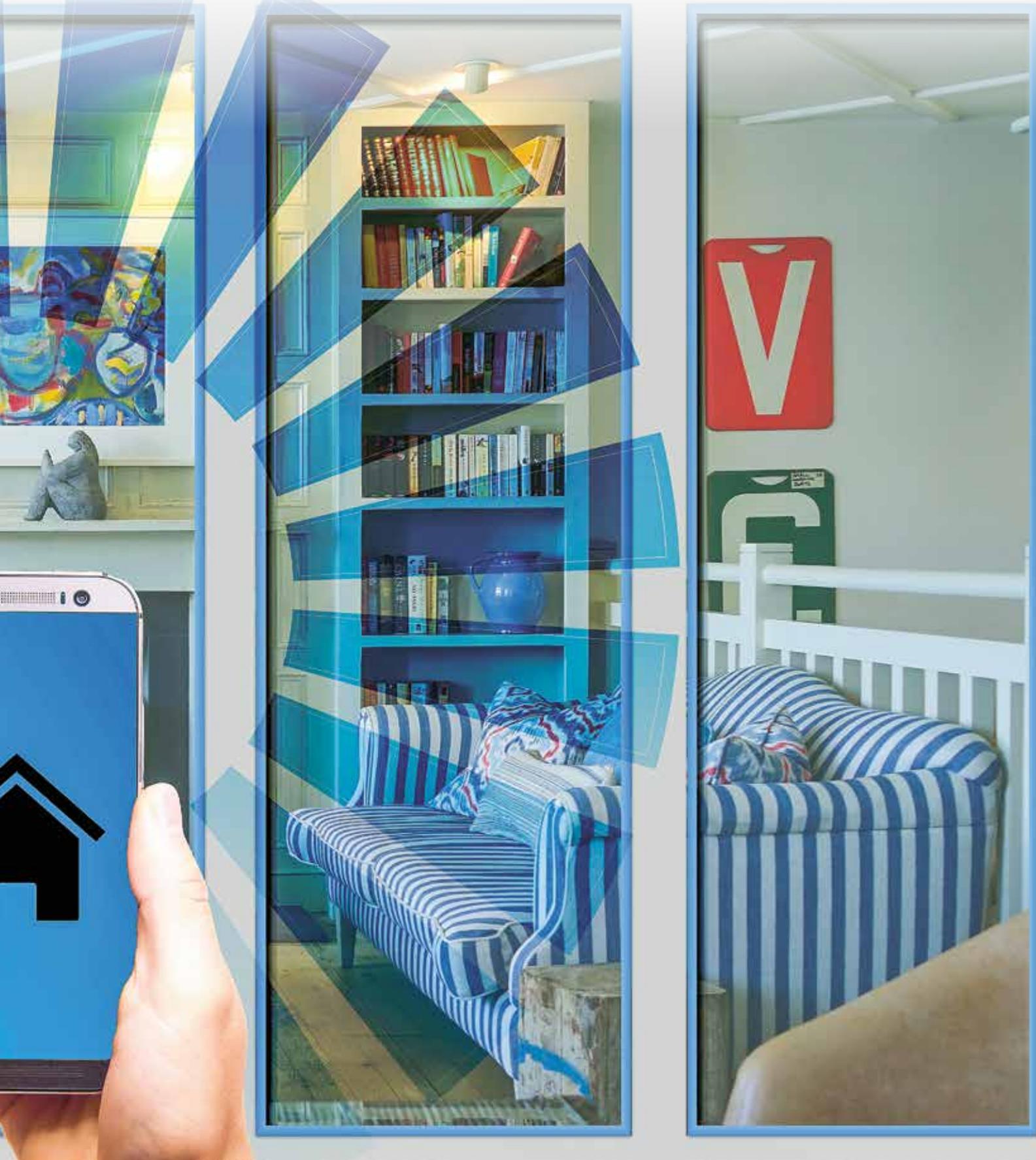
# Все для дома

# ГОРОД БУДУЩЕГО

*Как дом «Интернет вещей» в «Суханово SPA De Luxe» станет источником энергии и вдохновения*



ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СИЛЬНО ИЗМЕНИЛИ НАШ МИР. ОНИ СОЗДАЛИ НОВЫЕ СПОСОБЫ ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ, ЧТЕНИЯ, ПРОСМОТРА КИНО, СОВЕРШЕНИЯ ПОКУПОК И ПУТЕШЕСТВИЙ, УПРАВЛЕНИЯ ЛИЧНЫМИ ФИНАНСАМИ И ТАК ДАЛЕЕ. ИМЕННО ПОЭТОМУ, ПРОЕКТИРУЯ СВОЙ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС (ЖК) «СУХАНОВО SPA DE LUXE» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ДЕВЕЛОПЕР ПРОЕКТА – КОМПАНИЯ «СУХАНОВО ЭСТЕЙТ» — УДЕЛИЛ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ «ДИДЖИТАЛИЗАЦИИ».





**Н**овый комплекс «Суханово SPA De Luxe» будет расположен в 9 км от МКАД по Варшавскому шоссе, рядом с уже существующим ЖК «Суханово парк», введенным в эксплуатацию еще в 2015 году, и число постоянных жителей которого уже превысило 3 тыс. человек. «Тогда при строительстве комплекса «Суханово парк» нам удалось изменить представление людей о качественном, но в то же время доступном жилье, — вспоминает генеральный директор «Суханово Эстейт» Андрей Хворов. — В новом же проекте мы хотим убедить людей в том, что современные технологии позволят жить еще и качественно лучше, комфортнее и безопаснее, уделяя еще больше времени и внимания себе и своей семье».

В частности, «Суханово SPA De Luxe» будет построен в современном стиле и удачно интегрирован в окружающую среду. Предусмотренный концепцией проекта стиль эко-минимализм дает возможность вписать архитектурный ансамбль ЖК в любое окружение. Красота будет достигаться не украшательством, а продуманными пропорциями и выразительными деталями, обилием света за счет широкого остекления и природными цветовыми сочетаниями. Используемыми материалами в строительстве будут кирпич, бетон, камень, стекло и дерево. Дизайнерские ландшафтные работы лишь завершат (точнее — подчеркнут) стилистический образ нового жилого комплекса класса de luxe.

Всего в проекте будет семь пятиэтажных жилых корпусов — три корпуса в основном здании и четыре корпуса отдельно стоящих, одноподъездных клубных домов. Общий жилой фонд ЖК составит порядка 200 квартир площадью от 32 до 64 м<sup>2</sup> — как без отделки, так и с отделкой и даже полностью меблированных. В центральном корпусе будет сосредоточена вся необходимая инфраструктура — подземный паркинг, СПА, фитнес-зал, бассейн, клиника красоты и здоровья, детский развивающий центр, кафе и ресторан. На территории ЖК будут оборудованы спортивные и детские площадки, зоны отдыха. Естественно, большое внимание будет уделено благоустройству и озеленению. Таким образом «Суханово SPA De Luxe» соединит в себе сразу три важных составляющих: место, услугу и уровень.

Однако самой главной особенностью проекта станет «Интернет вещей». Что же это такое? — спросите вы. «Сегодня в обычном доме примерно 70 розеток, — поясняет Андрей Хворов. — Взгляните на них и сосчитайте, сколько устройств подключено к электрической сети постоянно, а сколько — время от времени. Должно получиться приблизительно от 100 до 200 самых разных вещей — от духовок и батарей центрального отопления до пылесосов, ламп, планшетов, зарядных устройств. Очевидно, что мы очень зависим от огромного количества машин и техники, которые служат нам день за днем. Так вот — вещи, которые взаимодействуют между собой с помощью Интернета — это и есть «Интернет вещей» (с англ. Internet of Things, IoT. — *Примечание ДН*). Датчики — это глаза, уши, нос и пальцы «Интернета вещей». Именно



*Датчики — это глаза, уши, нос и пальцы «Интернета вещей». Именно они являются той волшебной силой, что приводит «Интернет вещей» в действие*



они, по сути, являются той волшебной силой, что приводит «Интернет вещей» в действие».

Прелесть подобной автоматизации в том, что она обещает дать будущим жильцам более удобный, экологичный и эффективный дом. Так, к примеру, в жилом комплексе «Суханово SPA De Luxe» помимо уже ставших традиционными, если можно так сказать — «классическими» — подключенных систем освещения, открывания подъездных дверей и ворот подземного паркинга и умных замков в квартирах, также планируется установить детекторы дыма нового поколения, умные терморегуляторы и многое другое.

Системы будущего станут чувствовать, что человек зашел в дом, и сами будут подстраиваться. Со временем они будут изучать привычки хозяев и знакомиться с уникальными характеристиками дома автоматически. При наличии функции удаленного управления жилец, например, может сам при подходе к своему



**Андрей ХВОРОВ,**  
генеральный  
директор  
«Суханово Эстейт»:

«Мы очень зависим от огромного количества машин и техники, которые служат нам день за днем. И все эти вещи, которые взаимодействуют между собой с помощью Интернета — это и есть «Интернет вещей». Датчики — это глаза, уши, нос и пальцы «Интернета вещей». Именно они, по сути, являются той волшебной силой, что приводит «Интернет вещей» в действие. Убедиться в этом лично скоро смогут жильцы нашего нового ЖК «Суханово SPA De Luxe»

дому включить необходимые ему устройства (свет, бытовые приборы и пр.). При этом система, распознав к этому моменту собственника, автоматически вызовет лифт и отправит его на нужный этаж.

Основное преимущество всех этих «Интернет вещей» — это повышение уровня безопасности и комфорта проживания в комплексе. Благодаря такому «продвинутому» искусственному интеллекту не только жильцы, но и обслуживающий персонал сможет контролировать все операции и процессы, проходящие в здании, отслеживать в режиме онлайн состояние коммуникаций. Такая система своевременно оповестит необходимые службы о любых неполадках. То есть жителю не надо будет в случае возникновения неполадок звонить в управляющую компанию, оставлять заявку, потом ожидать мастера. Система автоматически отслеживает состояние водопроводных

труб. При протечке сразу же срабатывает оповещение, и на мониторе диспетчера выводится соответствующее сообщение.

«Если помните, в мартовском номере **ДН** в своем интервью я вас заинтриговал тем, что новый проект ассоциируется у меня с баскетбольным мячом, — рассказывает генеральный директор «Суханово Эстейт» Андрей Хворов. — Сегодня, продолжая рассуждать на эту тему, поделюсь еще такой мыслью: баскетбол — это спорт XXI века, соединяющий в себе скорость, стратегию, динамичность, не отпускающий ни на мгновение, «впитавший» в себя последние достижения науки и человеческих возможностей. Вот так и мы в нашем «Суханово SPA De Luxe» хотим объединить все самое инновационное. Ведь баскетбол — это когда ты на голову выше всех! А вот как это будет реализовано в девелопменте — узнаете в ближайших номерах **ДН**». (ДН)

# ДОМ С ИНТЕЛЛЕКТОМ

*Какие технологии делают жилье «умнее», комфортнее и безопаснее?*

АВТОР

Яна ВОЛОДИНА





ВСЕ САМЫЕ ПЕРЕДОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СНАЧАЛА ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ТОЛЬКО В ДОРОГИХ ЭЛИТНЫХ ДОМАХ И СТОЯТ БАСНОСЛОВНЫХ ДЕНЕГ. И ЛИШЬ СПУСТЯ КАКОЕ-ТО ВРЕМЯ ЭТИ НОВШЕСТВА РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ДАЛЬШЕ И СТАНОВЯТСЯ УЖЕ ВПОЛНЕ ДОСТУПНЫМИ ДЛЯ ЛЮБОГО ЧЕЛОВЕКА. ВОТ ТОЧНО ТАК БЫЛО И НА МОСКОВСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. СНАЧАЛА «УМНЫЕ» ДОМА ПРОЕКТИРОВАЛИСЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ И БЫЛИ ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО БОГАЧАМ. СЕГОДНЯ БЕЗ НЕКОТОРЫХ «УМНЫХ» ТЕХНОЛОГИЙ УЖЕ НЕ ОБХОДЯТСЯ ДАЖЕ БЮДЖЕТНЫЕ НОВОСТРОЙКИ.

«Умный» дом — это выражение, скорее, образное и обобщающее, поскольку так называют жилище, где использованы различные системы домашней автоматизации. Все эти технологии призваны, в первую очередь, обеспечивать безопасность дома, а помимо этого они стоят на страже сбережения ресурсов и всячески способствуют повышению уровня комфорта проживания в нем. Но обо всем по порядку.

### СТОЙ, КТО ИДЕТ

Начнем с безопасности. Охранные системы в каждом из сегментов недвижимости разные. В бюджетных домах «умные» технологии начинают действовать на входе в подъезд. За безопасность здесь отвечает специальное устройство — домофон, которое стало уже настолько обыденным, что уже никто и не предполагает, что когда-то оно использовалось только в дорогих домах. В уважаемых жилых комплексах уровней безопасности всегда было и остается несколько, при этом «умные» технологии стали здесь еще умнее. К примеру, еще лет семь назад, подъезжая к КПП элитного комплекса на автомобиле, водителю требовалось открыть окно, достать и приложить карточку к считывающему устройству, а потом ждать, пока шлагбаум или ворота откроются. Теперь алгоритм действий иной. Смартфоны, планшеты, телевизоры, датчики и управляемые устройства могут взаимодействовать между собой и пользователями посредством беспроводных модулей Wi-Fi и Bluetooth. Благодаря этому управлять своим домом теперь можно



удаленно. Облачные технологии позволяют автоматической системе безопасности на расстоянии распознавать автомобильные номера. Поэтому теперь ворота или шлагбаум открываются перед собственником недвижимости уже в тот же момент, когда он подъезжает к ним на машине, поскольку система уже считала о нем информацию.

Системы безопасности включают в себя также камеры видеонаблюдения, сигнализацию, датчики движения и пр. Все это позволяет обеспечивать, в первую очередь, личную безопасность жителей дома. Оберегать личность можно по-разному, к примеру, установить внешнее наблюдение посредством видеодомофонов, устройств инфракрасного излучения, облачных камер, с помощью которых происходит удаленная отправка и сохранение данных, автоматической сигнализации или вызова охранной службы с помощью свето-звуковых систем. Кроме того, автоматизированные системы управления задействуют в контроле целостности ограждения участка, окон и дверей. Доступом в дом или квартиру можно управлять с помощью умного электронного замка (от англ. Smart lock), который открывается и закрывается благодаря

беспроводному соединению со смартфоном собственника недвижимости. Многие интернет-вещи оказываются очень полезными, когда в квартире, например, остаются дети или старики одни. В современных системах IP-видеонаблюдения часто применяется аудиоканал, который используется для обмена информацией между людьми. С помощью такой аудиосвязи можно в нужный момент связаться с близкими и оказать им помощь. Радионяня — прекрасный помощник в присмотре за детьми, тем более что этот прибор уже давно доступен не только обеспеченным людям. В помощь современному человеку гаджеты с различными приложениями, позволяющими осуществлять мониторинг не только местоположения близких людей, но и показателей их здоровья с помощью GPS-трекеров, датчиков физической активности и приборов для автоматического измерения медицинских показателей.

#### КОПЕЙКА РУБЛЬ БЕРЕЖЕТ

«Умные» технологии помогают следить и за безопасностью инженерных коммуникаций в доме, а также экономить ресурсы, а следовательно, и затраты собственника.



Автоматизация инженерных систем Building Management System (BMS), к примеру, позволяет контролировать все операции и процессы в здании в режиме онлайн. При протечке, скажем, водопроводных труб сразу же срабатывает оповещение, и на мониторе диспетчера управляющей компании появляется сообщение. Управление, настройка и диагностика систем осуществляются через стационарный компьютер. Эти же специалисты с помощью тепловизоров отслеживают перебои в работе проводки, чтобы предотвратить короткое замыкание.

В домах премиум-класса применяется также АСКУЭ — автоматизированная система контроля учета энергоресурсов, позволяющая отслеживать данные по водо-, электро- и тепло-снабжению. Важную роль в сбережении ресурсов играет также технология рекуперации тепловой энергии в системах приточно-вытяжной вентиляции. При необходимости она может нагреть свежий воздух в специальном теплообменнике. Благодаря этому можно сэкономить от 40 до 80% тепловой энергии. Использование в системах вентиляции и холодоснабжения ЕС-двигателей уменьшает энергопотребление оборудования и одновременно увеличивает его



производительность. Экономия электроэнергии в среднем доходит до 30%. Климатическое оборудование призвано поддерживать комфортные для жизни температуру, влажность и чистоту воздуха. С помощью него можно добиться, например, снижения температуры помещения до комфортной ночью, автоматически увлажнить или, наоборот, осушить воздух или ионизировать его. Кстати, термостатом можно также управлять со смартфона или с настенной панели. Устройство регулирует температуру комнатных батарей автоматически по заранее установленным настройкам.

«Умные» технологии помогают следить и за безопасностью инженерных коммуникаций в доме, а также экономить ресурсы, а следовательно, и затраты собственника

*Доступом в дом можно управлять с помощью умного электронного замка, который открывается и закрывается благодаря беспроводному соединению со смартфоном*



#### ДА БУДЕТ СВЕТ

Ни один «умный» дом не обходится сегодня без системы управления освещением. Это самый популярный и доступный способ автоматизации жилища. Чаще всего в подъездах или в прихожих квартир устанавливают лампы, включающиеся при хлопке или появлении человека в комнате. В основе этих систем диммеры и умные лампы, работающие вместе с датчиками измерения освещенности и присутствия живого объекта. Вот что рассказывает Елена Ковалева, генеральный директор небольшого столичного рекламного агентства, которая два года назад приобрела однокомнатную квартиру в «умном» доме на западе Москвы: «В своей квартире, которую купила без отделки, я решила продолжить традиции нашего «умного» дома. Перед ремонтом я тщательно все продумала. Расскажу об одной важной детали. В прихожей по моей просьбе мне сделали «умный» свет, реагирующий на появление человека в комнате. С работы я прихожу поздно, поэтому в темное время суток особенно быстро хочется попасть домой и перестать испытывать дискомфорт. Теперь, как только ключом я открываю дверь, свет сразу же включается, и мне не надо в темноте нащупывать выключатель, а можно сразу же закрыть за собой дверь и почувствовать себя в безопасности».

Однако возможности «умного» света куда шире. Можно, например, управлять естественным освещением с помощью автоматизации работы жалюзи и штор, регулировать яркость искусственного освещения в зависимости от времени суток и количества людей в помещении, затемнить комнату при включении телевизора или проектора, имитировать присутствие хозяев в доме для обеспечения безопасности. Этим всем также можно управлять удаленно через голосовые команды, программу на смартфоне или пульт. Максим Чернов из ближнего Подмосковья работает менеджером в автомобильной компании и мечтает автоматизировать свою квартиру «по полной программе», а начал он вот с чего. «Прихожу с работы поздно, пока поужинаю, пока дела поделаю, уже глубокая ночь. Перед сном всегда включаю телевизор. Зная, как лень выползть из постели, чтобы выключить свет в комнате, я сделал так, чтобы управлять освещением можно было с пульта телевизора. Теперь нажал одну кнопку, сразу и телек вырубился, и свет погас, и никаких лишних телодвижений. Следующий шаг — подыскиваю мобильное приложение, чтобы с помощью него можно было



открывать входную дверь со смартфона», — рассказал он.

Между тем «умный» дом — это не только безопасно, комфортно, но и красиво. С помощью освещения можно акцентировать, например, отдельные предметы интерьера, условно разделить комнату на несколько зон и т. д. Марина Савина — дизайнер. Ей приходится работать с разными заказчиками. Один из последних проектов — загородный дом на Новой Риге. «Недавно я закончила работу над одним проектом дома, который был буквально напичкан разными «умными» штуками. Хозяин недвижимости очень хорошо разбирается во всех интернет-вещах и ценит комфорт, но помимо этого увлекается геологией, и у него сформировалась небольшая коллекция камней. Моей задачей было не только создать световой сценарий в каждой из комнат, но еще и выделить освещением эту коллекцию. Получилось удачно, заказчик остался доволен», — говорит она.

И еще современный дом не может обойтись сегодня без «умных» розеток. Именно поэтому многие покупатели приобретают недвижимость

без отделки, в бетоне, чтобы иметь возможность изначально при ремонте сделать все как надо. Прокладка кабеля и монтаж оборудования — это один из самых трудоемких и сложных этапов. В отличие от обычной электропроводки прокладывается специальный, интеллектуальный кабель, что предполагает наличие двух линий. Первая слаботочная информационная, вторая — силовая на 220В. Каждая из них должна быть подключена к электрическому щиту, где располагаются модули системы автоматизации. Кстати, если в домах, построенных в советское время, щиток с пробками находились в подвале и любой желающий похулиганить мог их просто вырвать, оставив вас без света, то в новых домах это исключено. Щиток теперь расположен в квартире, и собственнику больше не надо покидать жилье, чтобы отрегулировать электричество. Более того, при ремонте электричество в каждой комнате выводят на отдельный модуль, это тоже очень удобно, поскольку при каких-либо проблемах электричество теперь не пропадает во всех комнатах одновременно, а лишь в том месте, где возникло замыкание. (PH)

В помощь современному человеку гаджеты с различными приложениями, позволяющими осуществлять мониторинг не только местоположения близких людей, но и показателей их здоровья с помощью GPS-трекеров, датчиков физической активности и приборов для автоматического измерения медицинских показателей

8-10  
НОЯБРЯ 2019

**MIPIF**  
MOSCOW INTERNATIONAL  
PROPERTY INVESTMENT  
FORUM

**МОСКВА**  
КРАСНОПРОЛЕТАРСКАЯ УЛ., 36,  
AMBER PLAZA

# Выставка-форум ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



**60**

экспонентов



**40+**

семинаров



**5000+**

посетителей

## MIPIF - ЭТО



### ФОРУМ

Основные темы  
деловой программы

- ✓ Сравнительный анализ предложений в различных странах мира
- ✓ Подробная информация об инвестициях в интересующей вас стране
- ✓ Юридические тонкости и оптимизация налогов
- ✓ Получение европейского гражданства и ВНЖ с помощью инвестиций в недвижимость



### ВЫСТАВКА

На выставке будут представлены  
следующие категории объектов

- ✓ Инвестиционные проекты
- ✓ Коммерческая недвижимость
- ✓ Виллы и таунхаусы
- ✓ Апартаменты для жизни и сдачи в аренду

Получить приглашение можно на сайте [www.mipif.com](http://www.mipif.com)



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ТРЕНДЫ, РОЖДЕННЫЕ «ИГРЕКАМИ»

*Чего ожидать рынку недвижимости от поколения миллениалов?*

АВТОР  
*Евгения КАРМАЛИТО, [Tranio.ru](http://Tranio.ru)*

ПОКОЛЕНИЕ МИЛЛЕНИАЛОВ, ИЛИ ПОКОЛЕНИЕ Y (ЛЮДЕЙ, РОДИВШИХСЯ В 1981–2000 ГОДАХ) НАХОДИТСЯ НА ПИКЕ СВОЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ, И ИГРОКАМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРИДЕТСЯ УЧИТЫВАТЬ ПОТРЕБНОСТИ И ПРЕДПОЧТЕНИЯ ЭТОЙ ГРУППЫ СВОИХ КЛИЕНТОВ. ЧТО МОЖНО ОТ НИХ ОЖИДАТЬ И ЧЕГО ОНИ ХОТЯТ? ЭТО, ПО ПРОСЬБЕ ДН, ВЫЯСНИЛИ СПЕЦИАЛИСТЫ МЕЖДУНАРОДНОГО БРОКЕРА НЕДВИЖИМОСТИ TRANIO.RU.





**П**о данным Pew Research Center (PRC), в 2019 году число миллениалов в США превысит численность представителей поколения бэби-бумеров (1946–1964 гг.) и поколения X (1965–1980 гг.). Ожидается, что их будет около 75 млн человек, в том числе, благодаря притоку иммигрантов.

В России «игреков» не менее 30 млн человек — пятая часть населения страны, и, по ряду прогнозов, именно эти люди уже к 2022 году будут обеспечивать до 50% всех продаж.

Миллениалы становятся старше и создают стабильную карьеру, их семейный доход, наконец-то, позволяет чувствовать себя

уверенно. В 2019 году они будут лидировать по количеству ипотечных кредитов — на их долю придется 45% рынка. За ними последуют поколение X (37%) и поколение бэби-бумеров (17%), представители которого постепенно начинают выходить на пенсию.

По данным Business Insider, в 2018 году 90% миллениалов, несмотря на широкие возможности для самостоятельного поиска подходящих объектов и достаточного для заключения грамотной сделки уровня образования, обращались к услугам агентов по недвижимости. Значит, пришло время лучше узнать своих будущих клиентов!



### ОСОБЕННОСТИ КЛИЕНТА

Люди, родившиеся в последнее 20-летие XX века, провели свое детство и юность в эпоху стремительных перемен.

«Большинству американских миллениалов было от 5 до 20 лет, когда террористические акты 11 сентября потрясли страну, и многие были уже достаточно взрослыми, чтобы понять историческое значение этого момента. Они росли в тени войн в Ираке и Афганистане», — рассказывает президент PRC Майкл Димок. Помимо прочего поколение Y стало самым расово и этнически разнообразным взрослым поколением в истории Америки. Что крайне

важно, большинство «игроков» достигли совершеннолетия и вышли на работу на пике экономической рецессии и во времена интернет-взрыва, который кардинально изменил всё.

Российские миллениалы росли, наблюдая, как стремительно меняется мир, как рушатся устои — и социальные, и экономические, и технологические. Они привыкли к быстрому темпу жизни и новым впечатлениям: развал СССР и перестройка, переход к рыночной экономике, глобализация, стремительное распространение интернета и мировой финансовый кризис.

Миллениалов называют «самым жадным поколением», делающим ставку на бережливость.



Они избегают неоправданно дорогих и особенно «статусных» покупок. Долгие годы они предпочитали оставаться арендаторами, считая собственное жилье недоступным, но ситуация начала меняться. Так, по данным Национальной ассоциации риелторов США, за последние четыре года наибольшую группу покупателей недвижимости составили лица в возрасте 36 лет и моложе. «Поколение арендаторов», как окрестили миллениалов за склонность к перемене мест и нежелание вкладываться в собственное жилье, наконец-то «созрело» для того, чтобы подбирать себе недвижимость.

Общей проблемой миллениалов на Западе являются долги по кредитам, взятым на учебу. Средний уровень образования у них существенно выше, чем у представителей предшествующих поколений — около 40% имеют, как минимум, степень бакалавра, но за это приходится платить.

Так, по данным PRC, средняя сумма студенческого долга миллениалов почти вдвое выше,

чем у их предшественников в том же возрасте (\$19 000 против \$12 800). К тому же пора становления «игреков» пришлось на период Великой американской рецессии. Поэтому многие из них до сих пор не имеют собственного жилья, нередко остаются под родительским кровом, не женаты и бездетны, причем не по собственному выбору, а в силу хронической нехватки средств. Лишь 46% американцев в возрасте от 25 до 37 лет состоят в браке. При этом в 1968 году были женаты 83% их ровесников. В европейских странах ситуация отличается не сильно. Так, в 2018 году более половины британцев в возрасте от 21 до 35 лет не имели собственного жилья: каждый четвертый проживал с родителями, столько же молодых людей жилье снимали.

Россия в этом смысле выгодно отличается — кредитование образования у нас не распространено, и большинство бывших студентов обучались бесплатно. Кроме того, благоприятно для них складывается и ситуация на рынке



недвижимости. По данным Domofond.ru, цены на жилье в крупных городах опускаются (квадратный метр подешевел в среднем на 4,5–12%), постепенно снижаются ставки ипотеки, некоторое облегчение дают и государственные программы помощи молодым семьям. Поэтому аналитики полагают, что российские миллениалы смогут гораздо активнее проявить себя на рынке недвижимости, чем их зарубежные сверстники.

#### **ЧЕГО ХОТЯТ МИЛЛЕНИАЛЫ?**

Популярный финансовый эксперт Дэйв Рэмси из США посвятил миллениалам отдельное исследование, в результате которого сделал несколько важных выводов:

Миллениалы хорошо разбираются в интернете и глубоко анализируют рынок, прежде чем приобрести жилье. «Их поиск дома начинается онлайн, поэтому продавцу нужно произвести наилучшее впечатление в сети», — предупреждает эксперт.





Качество жилья для представителей поколения Y важнее его площади. «Да, квадратные метры имеют значение, но миллениалы больше заботятся о том, насколько комфортно и полезно это пространство, — подчеркивает Дэйв Рэмси. — Если миллениал покупает жилье, то это должна быть удобная квартира, в которую впишется современный, функциональный дизайнерский интерьер».

Особенно важна хорошая транспортная доступность. Зарубежные агенты недвижимости уже сталкиваются с таким запросом, как «умные дома». «Миллениалы привыкли жить в эпоху высоких технологий и Amazon Prime (сервис, предлагающий пользователям бесплатную доставку, — *Прим. ред.*). Они ищут энергосберегающие дома, оснащенные умными



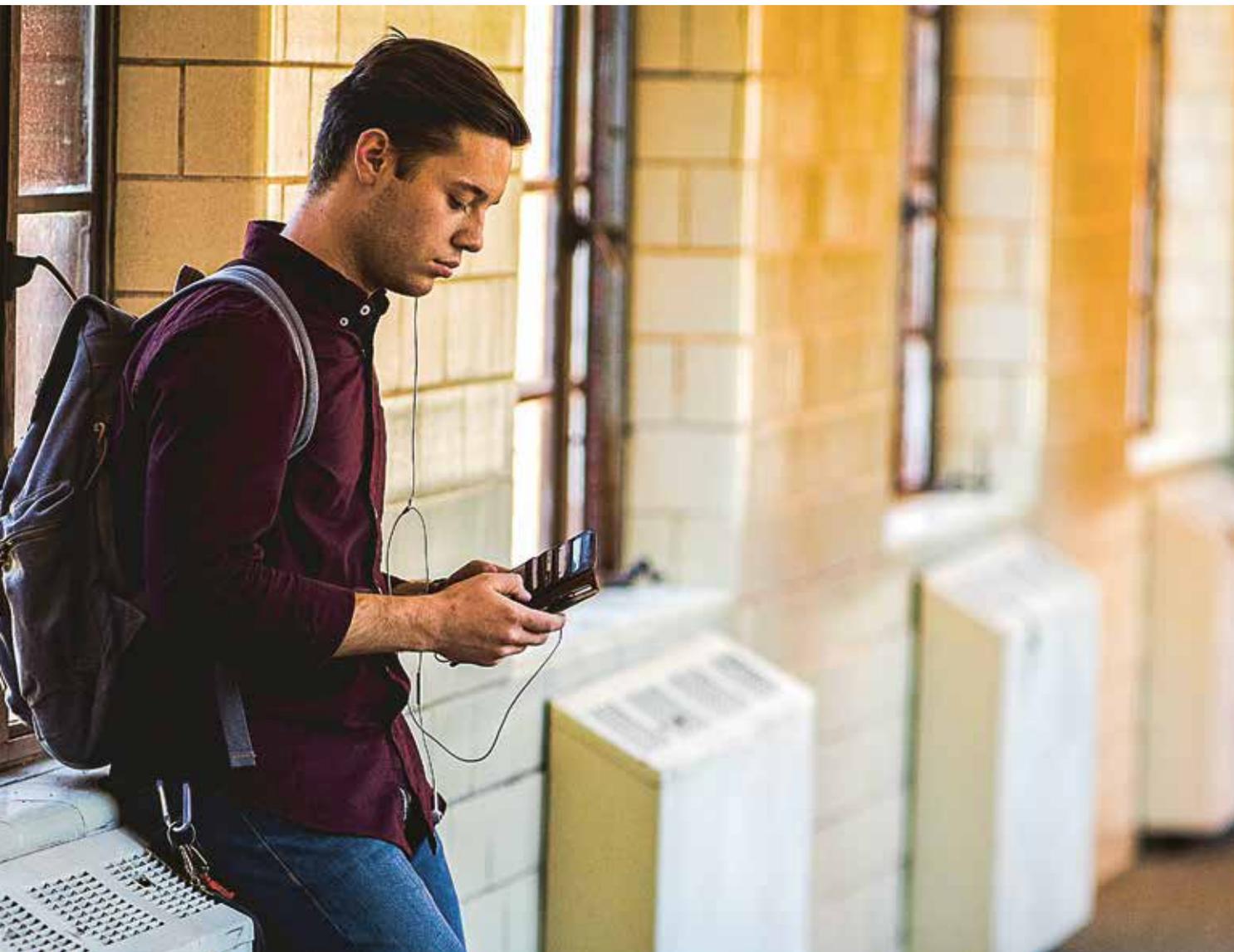
приборами, — рассказывает Дэйв Рэмси. — Если вы этого не предусмотрели, они либо найдут другое предложение, либо потребуют значительной скидки, заранее планируя потратить средства на реновацию приобретенного жилья».

Малогабаритка или отдельный дом? Итак, вскоре на пике популярности окажется недвижимость небольшого формата, имеющая хорошее местоположение с точки зрения транспортной доступности. Прогнозы статистиков говорят о том, что к 2022 году мировой рынок малогабариток достигнет совокупного годового роста на уровне 7%, в первую очередь, за счет притока клиентов нового поколения. Опросы показали, что 63% миллениалов готовы жить в помещениях площадью менее 20 м<sup>2</sup>.

Основная причина, по которой люди поколения Y решают выбрать малогабаритное жилье, — деньги. Возможность быстро добраться до рабочего места без необходимости владеть транспортным средством значительно компенсирует сокращение размеров жилья. К тому же в результате такого выбора высвобождаются дополнительные средства: оказавшись на небольшой территории, жильцы начинают осознавать, сколько всего лишнего можно не хранить и не покупать.

Есть и еще один скрытый бонус — снижение расходов на оплату коммунальных услуг и налогов.

Впрочем, минимальная площадь вовсе не предполагает спартанского образа жизни. Второе важное условие для



миллениалов — технологичность дома. Одна из основных характеристик поколения, представители которого встретили новое тысячелетие в юном возрасте — глубокая вовлеченность в цифровые технологии. Использование технологий для преобразования миниатюрных жилищ — новый тренд, о котором придется задуматься профессионалам, работающим на рынке жилья.

#### **СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДА?**

Предпочтение многих миллениалов, создавших семью и планирующих завести детей, — аренда отдельного дома.

Аренда домов под одну семью станет новой нормой. Всего эксперты выделяют три типа арендаторов, которые подпитывают новую

тенденцию на рынке жилья. К первому относятся те, кто не может позволить себе купить жилье из-за недостатка средств для первоначального взноса по ипотеке. Ко второму — не желающие покупать из принципиальных соображений, стремящиеся к мобильности и готовые к регулярной перемене мест. Третий тип включает в себя тех, кто не решается покупать недвижимость, поскольку ожидает вероятного снижения ее стоимости в будущем.

У миллениалов, имеющих детей, нет такой же привязанности к домовладению, как у предыдущих поколений. Они более мобильны, торопливы и к тому же перегружены долгами, однако понимают все прелести проживания в отдельном доме, с задним двором и гаражом. (дн)



CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**М. «ОКТЯБРЬСКАЯ», 2-Й КАЗАЧИЙ ПЕР., 4,  
ЖК «РИМСКИЙ ДОМ»**

3-комн. квартира 120 м<sup>2</sup> в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Geggenu, Kuppersbush, Gira, Daikin. Дубовый паркет.

+7(903) 774-56-50

www.moscow-realty.org



**МОСКВА, М. «ПУШКИНСКАЯ»,  
Б. ПАЛАШЕВСКИЙ ПЕР., 10**

Квартира 76 м<sup>2</sup> с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного малоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00

+7(499) 955-24-64

www.patriki.moscow



**Г. ЧЕХОВ, МОЛОДЁЖНАЯ, 6А,  
ЖК «МОЛОДЁЖНЫЙ»**

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м<sup>2</sup>, комната 17.5 м<sup>2</sup>, кухня 18.3 м<sup>2</sup>, совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

1-комнатная квартира 43 м<sup>2</sup>. 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**МОСКВА, М. «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 м<sup>2</sup>, общ. пл. здания 10092,5 м<sup>2</sup>, в т.ч. надземная – 6 487 м<sup>2</sup>, подзем. – 3605,5 м<sup>2</sup>, кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



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

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

Елена  
+7(903)781-19-96



**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,  
ВЕШКИ, СЕВЕРНАЯ 4,**

Аренда: от 63 до 196 м<sup>2</sup>, 1-2 этажи ОСЗ, проездное место - рядом с фитнес-центром. Под: интернет-магазин, магазин-склад, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



**МО, ОДИНЦОВО, СЕВЕРНАЯ, 5, КОРП. 3,4,  
ЖК «ОДИНБУРГ»**

Предложение от застройщика!  
Продажа коммерческих помещений свободного назначения (ПСН), в новом ЖК бизнес-класса «Одинбург».  
Блоки на первом этаже, с отдельными входами и панорамным остеклением от 36 до 370 м<sup>2</sup>. Помещения в собственности, быстрый выход на сделку.  
Коммерческие условия по запросу.  
Количество предложений ограничено!

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



**МО, МОЖАЙСКОЕ Ш., 12 КМ ОТ МКАД,  
ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,**

Аренда: от 10 до 157 м<sup>2</sup>, 1-й этаж, 40 кВА, потолки 3,7 м., под чистовую отделку. Есть аналоги по Алтуфьевскому шоссе. Под интернет-магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.home9.ru



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

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

+7(925) 004-35-75



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.  
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

Продается действующий пансионат, 2014 гп, площадью 1000 м<sup>2</sup>. 1-я линия, собственный пляж, паркинг, готов к работе. 3 этажа, 27 номеров с видом на море, лоджии, мебель, техника. Все коммуникации. Готов к продаже. Собственник.

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



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

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

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



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

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

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



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

Квартиры пл. от 40 м<sup>2</sup> до 69 м<sup>2</sup> + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультитерриториального 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 м<sup>2</sup> + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инф-ра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06 www.usupovo-lp.ru



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

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

+7(985) 765-94-47 Собственник



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

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



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

Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06

Собственник



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании. Общая площадь 172 м<sup>2</sup>. Включает в себя прихожую, гостиную, кухню с обеденной зоной, 3 спальни, 2 ванные комнаты, сауну, туалет и подсобное помещение. В оснащение апартаментов входят итальянская плитка в прихожей, кухне и столовой, 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 м<sup>2</sup>, 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](http://www.evro-real-estate.ru)



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

Продается комфортабельный коттедж с террасой 130 м<sup>2</sup>, на участке площадью 1 203 м<sup>2</sup>. Коттедж находится на территории коттеджного поселка, после покупки собственник сможет сдавать коттедж в аренду. Планировка коттеджа включает просторную гостиную с камином, панорамными окнами и 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 м<sup>2</sup> с видом на море. Располагает 7 просторными жилыми комнатами, ванными комнатами, полностью оборудованной кухней, застекленным балконом и террасой. Подвал, тёплый гараж на 2 машины, помещение с отдельным входом, которое подходит для офиса, спортзала или 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



**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,  
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

Комплекс клубного типа на берегу Средиземного моря. Квартиры от 77 м<sup>2</sup>, 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



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

К продаже предлагается 2-этажный дом от собственника – 120 м<sup>2</sup>. На каждом этаже кухня, санузел. Возможно увеличение строительства до третьего этажа.

Центральная канализация, спутниковая антенна, кондиционер.

Участок площадью 380 м<sup>2</sup>. Виды на море и горы, молодой фруктовый сад. До моря 300 м. Дом находится в развитой местности, вдали от городского шума и суеты. Ухоженная улица, приличные соседи. Автомобиль Рено в подарок! Возможна оплата в России. Цена: €185 000

**Собственник**  
+7(916) 672-48-66



**НАЦИОНАЛЬНАЯ**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ЛИДЕР  
ПО ПРОДАЖАМ  
НОВОСТРОЕК**

NationalRealty.ru

**СТАРТ  
ПРОДАЖ  
НОВОГО  
3 КОРПУСА!**

**I LOVE**

## **Семейный жилой квартал I LOVE. Счастье быть вместе**

I LOVE призван не просто предоставить жилые пространства, а сформировать сообщество жителей и дать им возможности для создания своей уютной атмосферы жилой среды.

- I** 10 мин от метро Алексеевская; 5 парков в пешей доступности: Звёздный бульвар, Останкино, Сокольники, ВДНХ, Лосиный остров; в радиусе 20 мин ходьбы более 100 кафе, ресторанов и клубов на любой вкус
- I** - 5 корпусов переменной этажности – от 11 до 35 этажей; уникальная архитектура от четырёх ведущих архитектурных бюро – AECOM, APEX, Остоженка, ТПО Резерв; подземный паркинг на 1400 мест
- I** Эксклюзивные программы досуга жителей: мероприятия выходного дня, тематические вечеринки на крыше, детские развивающие программы при участии аниматоров и кураторов двора
- I** Проект благоустройства от легендарного бюро Gillespies; насыщенная инфраструктура квартала: семейные пространства для отдыха, гастрономические улицы, школа и детский сад на своей территории, оригинальные детские площадки и оформление дворов
- I** Широкий выбор квартир с функциональными эргономичными планировкам, увеличенным остеклением и панорамными видами на Останкинскую башню - от студий и евроквартир до редких форматов - пентхаусов и ситихаусов.
- I** Концепция мест общего пользования от голландского дизайн-бюро TANK