

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ



АПРЕЛЬ 2011 (№ 60)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



КУРОРТНЫЙ РОМАН С ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ С. 66

НОВЫЙ МЭР
ПОДЕЛИТ СТОЛИЦУ ПО-СВОЕМУ >> С. 6

ЕСТЬ ЛИ ЖИЗНЬ
В ТАУНХАУСАХ ЗА МКАД >> С. 44

Самый подходящий момент для выгодного капиталовложения **на КИПРЕ!**

- 30-летняя репутация безупречной работы на рынке недвижимости
- Международный стандарт качества ISO 9001
- Разнообразие проектов по всему побережью Кипра
- Современный дизайн и высококачественные материалы
- Высокий уровень постпродажного обслуживания
- Представительства в Москве, Киеве, Лондоне, Афинах и Стокгольме
- Гибкие условия оплаты
- Самая крупная и надежная строительная компания на Кипре



Mersinia Hills

Новые роскошные виллы «Мерсиния Хилс» в Айа-Напе



Цены от **299, 000 Евро** + НДС

- виллы с бассейнами, построенные по высочайшим стандартам
- в пешей доступности до центра Айа-Напы
- в 5 минутах езды до пляжа
- С панорамными видами на море

Aristo Bay Residence

Эксклюзивные апартаменты, пентхаусы и виллы в проекте «Аристо Бей Резиденс» в туристической зоне Лимассола



Цены от **293, 000 Евро** + НДС

- большой общий бассейн
- барбекю-площадки
- в пешей доступности до магазинов, банков, баров, ресторанов
- 10-15 минут езды до Лимассола и торгового центра

www.aristo-developers.ru

Все цены и наличие объектов могут измениться без предварительного уведомления.
Aristo Developers является членом группы «Долфин Капитал Инвесторс»

☎ ТЕЛ: +7 495 22 555 99

www.aristodevelopers.com



АКТЕР ПАРК-ОТЕЛЬ

Вилла «Прима»

**СПЕЦИАЛЬНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ**
подробности на сайте



*Крым. Тихий центр Ялты. Дом на берегу моря, в старинном Массандровском парке. Уже построен.
Апартаменты класса Premium в собственность.*



www.akterparkhotel.ru

Офис в Москве / +7 (495) 544 72 70 / +7 (985) 762 30 86 *e-mail:* parkotel-acter@list.ru

Офис в Ялте / +38 (0654) 27 28 02 *e-mail:* parkotel-acter@mail.ru

ЧИТАЙТЕ В НОМЕРЕ



АРХИТЕКТУРНАЯ СКАЗКА АНТониО ГАУДИ **стр. 72**

ЗАГОРОД ЗАГОВОРИЛ С ИНОСТРАННЫМ АКЦЕНТОМ **стр. 54**



МОСКВЕ ГРОЗИТ ПЕРЕДЕЛ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА **стр. 6**



РЕДАКЦИЯ

ООО «Информ-дом» Москва, 123007, 2-й Хорошевский пр., 9, стр. 1, оф. 511
Генеральный директор Михаил Тимаков informdom@d-n.ru
Исполнительный директор Николай Веденяпин vede.nb@gmail.com
Директор по развитию Константин Скоробогатов daigest@inbox.ru
Финансовый директор Алла Аббакумова alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ +7 (495) 940-18-15, 940-19-54
Главный редактор Михаил Морозов morozovm@gmail.com
Выпускающий редактор Элина Плахтина elly.dn@mail.ru
Ответственный секретарь Ирина Танина iritana@yandex.ru
Руководитель информ. службы Анна Семина mintnm@gmail.com

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА
Дизайнер-верстальщик Юлия Мальсагова malsagova@gmail.com

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ +7 (495) 940-18-15, 941-11-42
Директор по рекламе Ольга Тимакова informdom@d-n.ru
Коммерческий директор Ольга Боченина bochenina@d-n.ru
Администратор рекламного отдела Ирина Туранская tur@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Виктория Гуськова vgvskova@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Анна Липа annalipa@d-n.ru
Секретарь рекламного отдела Анна Гальцова informdom@d-n.ru

РАСПРОСТРАНЕНИЕ +7 (495) 940-19-54, 940-18-15
Начальник транспортного отдела Владимир Громченко informdom@d-n.ru

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото: Анна Кантемирова, Юлия Панина, Сергей Романов, Юрий Савченко, Анна Семина, Анна Туранская
Иллюстрации на стр. 38-41: Михаил Золотарев



Из архивов: ИИ, Aristo Developers, «Lipki Парк», Multigroup, Praedium ONCOR International, PR-агентства «Правила Общения», агентства недвижимости «Константа-Глобал», «Велес Капитал Девелопмент», «Величь», Группы Компаний ПИК, группы компаний «Цезарь Сателлит», «Калинка-Ризлти», «МОРТОН», пресс-службы правительства Москвы.

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

Регистрационное свидетельство ПИ - ФС77 - 19243 от 24 декабря 2004 г.
Тираж 30 000 экз.
Цена свободная

Авторские права защищены.

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.

Самый подходящий момент для выгодного капиталовложения на КИПРЕ!

- 30-летняя репутация безупречной работы на рынке недвижимости
- Международный стандарт качества ISO 9001
- Разнообразие проектов по всему побережью Кипра
- Современный дизайн и высококачественные материалы
- Высокий уровень постпродажного обслуживания
- Представительства в Москве, Киеве, Лондоне, Афинах и Стокгольме
- Гибкие условия оплаты
- Самая крупная и надежная строительная компания на Кипре



ПАФОС

МИНИМАЛЬНАЯ ЦЕНА ОТ
€ 91,800

НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	ЦЕНЫ ОТ €
ARISTO ZALAKIA 0*	АПАРТАМЕНТЫ / ВИЛЛЫ	272,800
CHLORAKA VILLAGE 2*	ВИЛЛЫ	501,600
HA POTAMI B GOLF VILLAS	ВИЛЛЫ	840,000
HA POTAMI C PANORAMA*	ВИЛЛЫ	356,700
KONIA VILLAGE 1*	АПАРТАМЕНТЫ / ВИЛЛЫ / МЕЗОНЕТТЫ	104,020
MELANIA GARDENS P	АПАРТАМЕНТЫ / МЕЗОНЕТТЫ	98,000
PEYIA VRISOUDIA PLOTS*	ВИЛЛЫ	512,300
TALA H*	ВИЛЛА	499,000
ZEPHYROS VILLAGE 4*	АПАРТАМЕНТЫ / МЕЗОНЕТТЫ	91,800

ПОЛИС

МИНИМАЛЬНАЯ ЦЕНА ОТ
€ 106,900

НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	ЦЕНЫ ОТ €
AGNADES VILLAGE 1*	ВИЛЛЫ	462,600
ARGAKA VILLAGE 4	АПАРТАМЕНТЫ / МЕЗОНЕТТЫ	106,900
ARGAKA VILLAGE 6*	ВИЛЛЫ	347,000
GOLDEN BEACH VILLAS	ВИЛЛЫ	1,150,000
NEO CHORIO VILLAGE 7*	ВИЛЛЫ	527,000
RIVIERA BEACH VILLAS	ВИЛЛА	800,000

Эксклюзивные предложения-специальные цены.

Скидки до 30 %

ЛИМАССОЛ

МИНИМАЛЬНАЯ ЦЕНА ОТ
€ 169,000

НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	ЦЕНЫ ОТ €
ARISTO BAY RESIDENCE*	АПАРТАМЕНТЫ / ВИЛЛЫ	293,000
ARISTO PARADISE 2*	ДОМА / МЕЗОНЕТТЫ	279,000
GERMASOGIA BAYSIDE 2*	ВИЛЛЫ	456,000
LIMASSOL STAR	АПАРТАМЕНТЫ	298,000
MONAGROULLI HILLS*	ВИЛЛЫ	309,800
REGINA COURT 11*	АПАРТАМЕНТЫ	374,000
REGINA COURT 12*	АПАРТАМЕНТЫ	169,000
SFALAGIOTISSA HILL VIEW*	ВИЛЛЫ	880,000
SOUNI PINE FOREST*	ВИЛЛЫ	244,000

ПИССУРИ

МИНИМАЛЬНАЯ ЦЕНА ОТ
€ 79,900

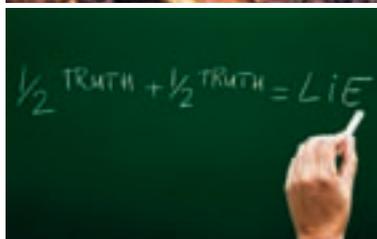
НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	ЦЕНЫ ОТ €
PISSOURI PINE BAY	АПАРТАМЕНТЫ / ВИЛЛЫ	137,300
PISSOURI VINES 1*	АПАРТАМЕНТЫ	79,900
PISSOURI VINES 5*	АПАРТАМЕНТЫ	108,300

В ДРУГИХ ГОРОДАХ

НАЗВАНИЕ ПРОЕКТА	ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	ЦЕНЫ ОТ €
АЙА-НАПА		
MERSINIA HILLS SEA VIEW*	ВИЛЛЫ	299,000
НИКОСИЯ		
AMARYLLIS COURT*	АПАРТАМЕНТЫ	399,100
ANEMONE COURT*	АПАРТАМЕНТЫ	135,000
IRIS COURT*	АПАРТАМЕНТЫ	372,600

* плюс НДС

СОДЕРЖАНИЕ



МОСКВА

ГЛАВНОЕ

Москве грозит передел строительного рынка **6**

ПРОЕКТЫ

За новостройкой — в час ПИК **12**

FUTURUSSIA

От маркетов и центров — к моллам и аутлетам **14**

ТОНКОСТИ

Москва-река дорожает с каждым этажом **20**

ТЕНДЕНЦИИ

Самостоятельная работа без права на ошибку **26**

ПРОЕКТЫ

Область доступной ипотеки **30**

В ФОКУСЕ

Задачи про страховые значки **32**

ИСТОРИЯ

ХОЧУ ВСЕ ЗНАТЬ

Ярославские дачи для высшего общества **38**

КАК ЭТО БЫЛО

Прелести и ужасы комнат «со столом» **42**



WWW.VSEPOSELKI.RU

РЫНОК

Таунхаусы —
переходная форма жилищной эволюции **44**

ТОЧКА ОТСЧЕТА

Загород заговорил с иностранным акцентом **54**

WWW.ZAGRANDOM.RU

ИНВЕСТИЦИИ

Курортный роман инвестора **66**

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Архитектурная сказка Антонио Гауди **72**

ГИД ПО СТРАНЕ

РЕАЛЬНАЯ Испания в цветах Барселоны **80**

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

Венский вальс и тень Чумной колонны **86**



КОМПЛЕКС НА ПОБЕРЕЖЬЕ С



ОБСЛУЖИВАНИЕМ



Виллы рядом с побережьем



2-х, 3-х и 4-х спальные дома рядом с морем



Апартаменты напротив побережья



Апартаменты в центре города



Апартаменты с общим бассейном и садом



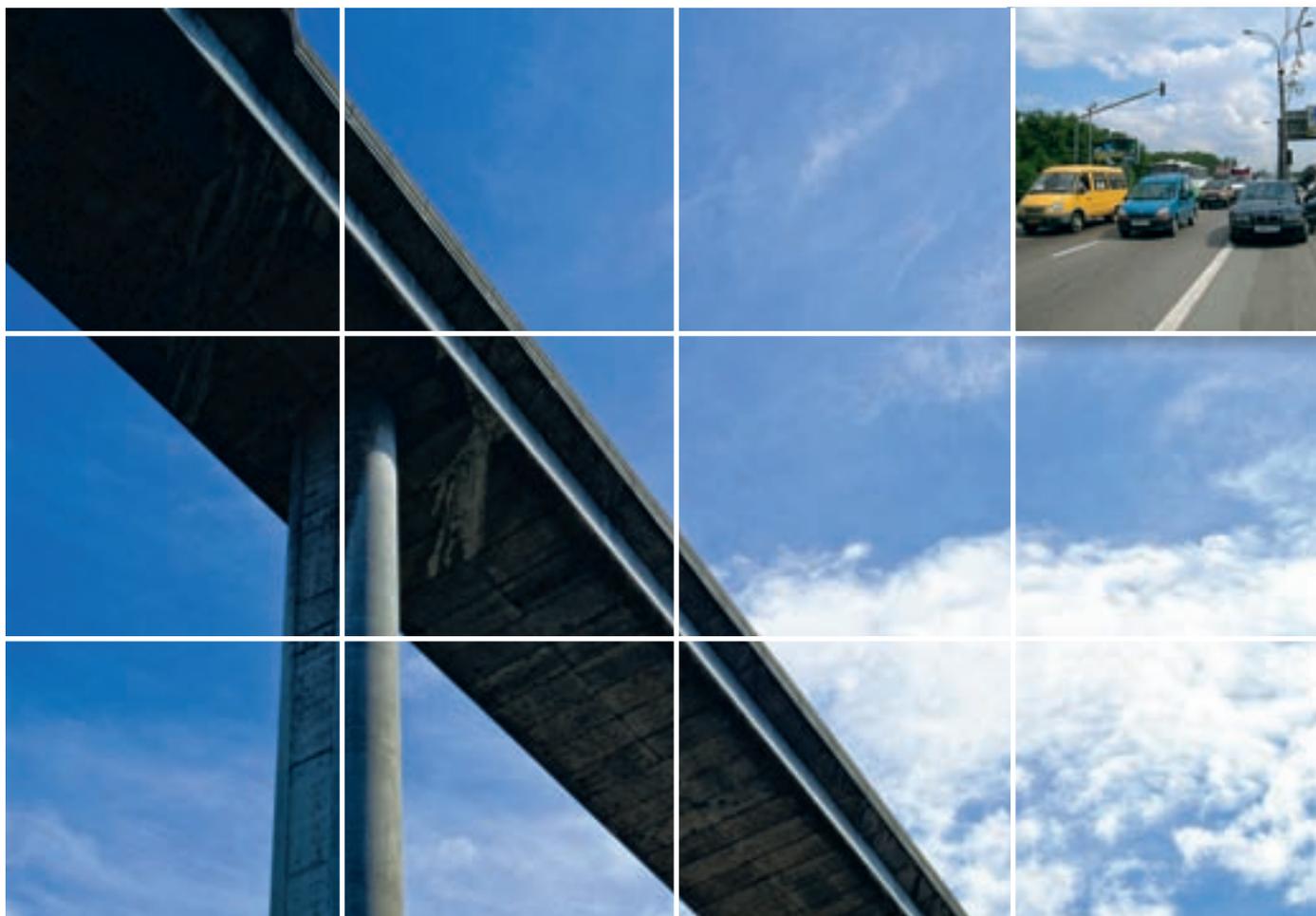
Коммерческая Недвижимость

Участки под жилую и коммерческую недвижимость

МОСКВЕ ГРОЗИТ ПЕРЕДЕЛ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА







Администрации Сергея Собянина полгода. Можно спорить с тем, как власти города собираются избавить город от пробок, защитить зеленые зоны и исторические памятники, но следует признать, что в отношении этих проблем у властей есть нечто вроде политики. Чего нельзя сказать о жилищном строительстве. До сих пор неясно, что, где и по каким правилам будет строиться. Да и будет ли.



Проще всего с дорогами. Их будут пытаться строить как можно больше. Новые власти ясно определились с охраной исторического наследия. Как сообщил глава Москомнаследия Александр Кибовский, центру города внутри Садового кольца будет присвоен статус «достопримечательного места». Все понятно и с особо охраняемыми природными территориями (ООПТ): они перейдут на самоокупаемость. «Власти не будут финансировать ООПТ», — заявил глава департамента природопользования Антон Кульбачевский.

А вот с жилищным строительством просто беда. «Сигналы» девелоперам поступают из мэрии крайне противоречивые. С одной стороны, громкие заявления о том, что городская целевая программа по капитальному ремонту многоквартирных домов, рассчитанная на 2008–2014 годы, «не является приоритетом для нынешних властей Москвы» из-за своей неоправданной дороговизны и непрозрачности. Разумнее, соглашаются чиновники, снести оставшиеся панельные пятиэтажки и перейти к сносу блочных. Это же работа десяткам компаний на годы.

С другой стороны, как заявил мэр на коллегии стройкомплекса столицы по итогам 2010 года, массовой застройке в сложившихся московских районах не будет, в таких районах «возможно строительство новых домов на месте сносимых аварийных и ветхих зданий». Мэр свои заявления не разъясняет, а если разъясняет, то лучше бы этого не делал: «Массовая застройка возможна в ограниченном числе районов и только при условии внятной транспортной схемы». Кто должен обеспечивать «внятную транспортную схему»?

И совсем уж странное условие градоначальника: «Другой вопрос — за бюджетные деньги или коммерческие. Тем не менее эту программу (сноса пятиэтажек — *Прим. автора*) надо продолжить». Так девелоперы не против того, чтобы строить за свой счет! И получать прибыль, а не быть «на подряде» у мэрии. Ведь последние пять-шесть лет их только выдавливали из Москвы. Если в первой половине 2000-х три четверти жилья строилось по инвестконтрактам и одна четверть — по госзаказу, то к началу кризиса картина поменялась на диаметрально противоположную!



К тому же мэрия продолжает грандиозный пересмотр 1200 ранее заключенных инвестиционных контрактов. Система, когда кто-то держит инвестконтракт по 15 лет, даже не удосужившись начать сбор документов на строительство, — не система, а бардак. И многие из компаний — призраки: их невозможно найти, даже когда в здании, которое дожидается реконструкции, происходит обвал и гибнут люди.

Возможно, в сентябре, когда работа по пересмотру инвестконтрактов будет завершена, мы узнаем, что контракты с этими компаниями расторгнуты. Но ведь и Юрий Лужков периодически стучал кулаком по трибуне, обещая «поотнимать» контракты у «спекулянтов». Спекулянты оставались, а проблемы возникали у тех, кто строил, но не успевал уложиться в сроки: практика оформления разрешительной документации в столичном стройкомплексе хорошо известна.

И вот новость, которая может перевернуть все отношения, сложившиеся в стройкомплексе. Правительство Москвы намерено отказаться от инвестконтрактов и оставить только арен-

ду, сократив ее сроки в 8–10 раз и существенно подняв цену. «Необходимо отходить от практики подписания договоров аренды земельных участков сразу на 49 лет для строительства. Срок аренды должен быть достаточным для проектирования и строительства, — не более пяти-шести лет, — заявил мэр столицы Сергей Собянин. — По сути, это бессрочная выдача земли с последующей спекуляцией этих ресурсов. Участки должны реализовываться только на торгах, свободными [от обременений], а размер аренды должен компенсировать нагрузку на инфраструктуру и стимулировать скорейшее завершение строительства».

Это означает, что монополизированный строительный рынок столицы еще больше монополизируется. Ведь те немногие девелоперы, которые имели достаточно средств, и раньше предпочитали аренду. Инвестконтракты — удел тех компаний, которые не готовы рисковать огромными средствами, чтобы выкупить права долгосрочной аренды. Что ж, получаем хотя бы ответ на вопрос, кто должен обеспечить «внятную транспортную схему» в тех районах, где будет вестись строительство.

Мэр свои заявления не разъясняет: «Массовая застройка возможна в ограниченном числе районов и только при условии внятной транспортной схемы». Кто должен обеспечивать «внятную транспортную схему»?





«Пять-шесть лет – достаточный срок для реализации любого инвестконтракта. Это просто ужесточение сроков для застройщиков, что нормально в наших условиях»

Тем не менее не все специалисты бьют тревогу. «Мне инициатива Собянина кажется логичной, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Пять-шесть лет — достаточный срок для реализации любого инвестконтракта. С какой стати после его завершения инвестор

распоряжение землю. И только потом начинается поиск застройщика, который сможет использовать этот участок по назначению. Когда застройщик найден, земля передается ему в аренду по завышенной арендной ставке. Думаю, на борьбу с подобного рода проблемами и направлена эта инициатива».

Девелоперы не против того, чтобы строить за свой счет! И получать прибыль, а не быть «на подряде» у мэрии. Ведь последние пять-шесть лет их только выдавливали из Москвы

продолжает арендовать участок, имея возможность много еще чего там построить уже без согласования с городом? Не вижу явных минусов — это просто ужесточение сроков для застройщиков, что нормально в наших условиях».

С коллегой согласен и руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Конти» Сергей Мигунов: «Есть примеры, когда компания заключает договор с городом, получает в свое

Представитель компании «Пересвет-Инвест» Варвара Пухонина тоже не видит угрозы строительным компаниям, работающим по инвестконтрактам: «На строителях, как и на рынке в целом, данное нововведение не отразится. Возведение монолитного дома с учетом разработки проекта занимает как раз пять-шесть лет. Если это жилой дом, потом договор аренды перезаключается с ТСЖ, если объект коммерческой





недвижимости — с управляющей компанией. Договоры аренды на 49 лет обычно заключают не девелоперы, а промышленные предприятия либо строители, арендующие земли сельхозназначения в Подмосковье».

Других экспертов настораживает слишком короткий, по их мнению, срок аренды, предлагаемый мэром. «Теоретически сокращение сроков аренды должно уменьшить количество спекуляций с земельными участками и объем долгостроев в будущем, — уточняет директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — Однако на практике это способно «перекрыть кислород» девелоперскому бизнесу и серьезно дестабилизировать рынок. Во-первых, нововведение создаст большое количество дополнительной бумажной работы: нужно будет переделывать бухгалтерские документы, корректировать схемы финансирования, ставить новые задачи архитекторам, проектировщикам, субподрядчикам и т.д.

Во-вторых, десятки обстоятельств могут сорвать сроки реализации проекта.

Например, обнаружилась сеть старых коммуникаций, не отмеченных ни на одной карте. Стройку нужно останавливать, коммуникации демонтировать или переносить. Застройщик не укладывается в пять лет, получает штрафные санкции, вместо строительства обивает пороги начальственных кабинетов и договаривается о переносе сроков реализации проекта».

Подытоживает обсуждение директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин: «Сейчас столичные девелоперы ждут новых правил игры на рынке, поэтому инвестиционная деятельность временно свернута. Следует поддержать новое руководство города в стремлении упорядочить процедуру получения инвестконтрактов и ограничить сроки их реализации. Раньше сроки строительства часто переносились, а обнесенные забором участки могли пустовать годами». При этом эксперт подчеркивает, что аудит подписанных документов и сокращение нормативных сроков реализации строительных проектов надо проводить, параллельно меняя и условия согласования проектной документации. ■

«Компания заключает договор с городом, получает в свое распоряжение землю. И только потом начинается поиск застройщика. Когда он найден, земля передается ему в аренду по завышенной арендной ставке»





ЗА НОВОСТРОЙКОЙ — В ЧАС ПИК

Важнейшим фактором при выборе городского жилья – бизнес-класса или недорогого «эконома» – является транспортная доступность дома. Для районов, расположенных внутри МКАД, хорошим тоном считается наличие станции метро не более чем в 15 мин пешком и удобный подъезд минимум с двух крупных улиц. Для Подмосковья и «замкадовых» районов – метро до 20 мин транспортом и не более 5 км от МКАД.

При примером такого объекта является жилой комплекс бизнес-класса «Английский Квартал», расположенный в Замоскворечье, на Мытной улице. В 15-минутной пешей доступности от него находятся сразу четыре станции метро: «Октябрьская», «Добрынинская», «Серпуховская» и «Шаболовская», а на автомобиле удобно подъезжать с Садового кольца и с Третьего транспортного, а также с Ленинского проспекта, Большой Якиманки и Большой Полянки. Стоимость квартир в жилом комплексе «Английский Квартал» — от 186 тыс. руб. за м². Возводит этот объект Группа Компаний ПИК.

Впрочем, примеры объектов с удобной транспортной доступностью можно найти не только в сегменте доро-

го жилья. Так, на зеленой окраине Москвы, около Битцевского лесопарка, в 3–5 мин ходьбы от станций метро «Улица Академика Янгеля» и «Аннино», строятся жилые комплексы экономкласса «Чертановский» и «Аннинский». Здесь появятся 18–25-этажные панельные дома современных серий — «КОПЭ-М-Парус» с выразительными оригинальными фасадами и «КОПЭ-Башня».

Несмотря на то что станции метро «Улица Академика Янгеля» и «Аннино» расположены в густонаселенном районе, пассажиропоток в часы пик здесь ниже среднестатистического. На автомобиле путь из центра Москвы в Чертаново тоже удобен — по Варшавскому шоссе, которое на значительном отрезке дублиру-



ется Чертановской улицей, а можно заехать и со стороны МКАД — это займет 5 мин. Стоимость квартир в «Чертановском» — от 91 тыс. руб. за м², в жилом комплексе «Аннинский» — от 88,2 тыс. руб. за м².

Не стоит забывать и о Подмоскowie. Жилой район «Левобережный» строится в городе Химки, в 1 км от МКАД, на берегу живописного канала им. Москвы и рядом с крупной лесопарковой зоной. Группа Компаний ПИК возводит тут панельные жилые дома типовых серий П-3М, «КОПЭ-М-Парус», П-111М. От жилого района «Левобережный» до ближайшей станции метро «Речной вокзал» можно добраться за 7–10 мин на автобусе или маршрутном такси. С железнодорожной станции «Левобережная» до Ленинградского вокзала (а это уже станция метро «Комсомольская») на электричке — 22 мин. Еще ближе от «Левобережной» (12 мин езды) находится станция «Петровско-Разумовская» рядом с одноименной станцией метро.

Отличными транспортными характеристиками обладает и еще один объект

ГК ПИК — район «Юбилейный». Он также находится в 1 км от МКАД, здесь тоже строятся дома серий П-3М (в том числе П-3М-7/23), «КОПЭ-М-Парус» и «КОПЭ-Башня». На общественном транспорте до станций метро «Планерная» и «Речной вокзал» отсюда реально добраться за 15 и 20 мин соответственно.

Кстати, недавно на «Планерной» был открыт ультрасовременный крытый пересадочный терминал, объединяющий вход/выход из метро с остановками общественного транспорта. По информативности он напоминает маленький аэропорт: на информационных табло высвечивается информация, когда прибывает или отходит автобус/троллейбус того или иного маршрута. Скоро такой же терминал откроется и на выходе из станции метро «Речной вокзал».

Стоимость 1 м² жилья в жилом районе «Левобережный» начинается от 54,5 тыс. руб., а в «Юбилейном» — от 63,7 тыс. руб.

Отметим, что во всех перечисленных жилых комплексах ГК ПИК предлагает квартиры как с полной отделкой (есть несколько вариантов на выбор), так и без отделки. ■

В жилых комплексах от Группы Компаний ПИК предлагаются квартиры как с полной отделкой (есть несколько вариантов на выбор), так и без отделки

88,2
тыс. руб./м²

стартовая стоимость квартир в ЖК «Аннинский»



От маркетов и центров — к моллам и аутлетам

АВТОР: Ольга ПАВЛИК

Оправившись после кризиса, многие игроки рынка торговой недвижимости в 2010 году продолжили активно развиваться – возобновилось строительство замороженных объектов, торговые операторы вновь задумались об открытии магазинов в регионах, на российском рынке появились новые бренды. С ростом оборота розничной торговли активизировались арендаторы и покупатели торговых площадей.

Начало 2010 года было отмечено постепенным восстановлением рынка. Доля вакантных торговых площадей плавно сокращается, что приводит к постепенному повышению ставок аренды и цен продажи. Если в ближайшие годы не произойдет негативных изменений в экономической ситуации и не будет очередной волны кризиса, которую предрекают некоторые эксперты, в ближайшие пять лет тенденции роста сохранятся.

Оживились на рынке торговой недвижимости международные и российские ритейлеры и операторы. В 2010 году на российский рынок вышло несколько новых международных

торговых сетей, среди которых японский ритейлер Uniqlo, ритейлер одежды из Франции Kiabi, испанская сеть обувных магазинов Camper, британская торговая сеть Quiz и другие. Наиболее активными были продуктовые ритейлеры, магазины детских товаров и сети DIY (формат «do it yourself» — розничная торговля стройматериалами, инструментом и товарами для дома).

Различные крупные и мелкие торговые сети (как российские, так и иностранные) заявили о начале экспансии или возобновили ее на рынок Москвы и за его пределы. Так, например, розничная сеть магазинов детской одежды и игрушек Gulliver наме-



СПРАВКА

ОЛЬГА ПАВЛИК – руководитель отдела исследований и аналитики консалтинговой компании Praedium ONCOR International. С отличием окончила Российскую экономическую академию им. Г. В. Плеханова по специальности «Экономика и управление в городском строительстве и на рынке недвижимости». Занимается исследованиями рынка коммерческой недвижимости более 10 лет.

Сотрудничала с рядом ключевых компаний рынка недвижимости: Colliers International, Penny Lane Realty и др., автор публикаций в специализированных СМИ.

рена увеличить количество магазинов: в 2011 году под управлением ритейлера откроется 40 новых фирменных магазинов. Петербургская сеть «О'кей» планирует потратить на экспансию в этом году около 3,5 млрд руб. и собирается открыть 11 гипермаркетов и 15 супермаркетов.

«Техносила», торгующая бытовой техникой и электроникой и остановив-

шая свое развитие более двух лет назад, вновь готова к открытию новых магазинов. Сеть ищет площадки размером около 2500 м² для своих торговых точек в регионах. Краснодарская сеть «Магнит» предполагает открывать в двух столицах магазины формата «у дома» и гипермаркеты.

У розничной сети по продаже детских развивающих игрушек «Вундер-





кинд» большие надежды на франчайзинг: на 2011 год запланировано увеличение франчайзинговой торговой сети почти вдвое — со 170 до 320 торговых точек. Обувной ритейлер «ЦентрОбувь» также хочет расширить свою розничную сеть в два раза, открыв 250 новых магазинов.

Испанский одежный ритейлер Mango в этом году вдвое увеличит темпы экспансии в России. Американская Guess? намерена расширять собственную сеть магазинов в России: в предстоящем сезоне весна-лето 2011 года появится 10 новых магазинов компании. Группа компаний Bosco di Ciliegi, один из крупнейших в России продавцов люксовых товаров, собирается открыть 31 магазин спортивной одежды Bosco Sport.

О намерении выйти на российский рынок в 2011 году объявили American Eagle, Abercrombie & Fitch, «Ko-on» и другие. Дистрибьютор Forus Fashion Group начал развивать в России португальский бренд детской одежды Petit Pataron. Один из самых известных мировых производителей белья — бренд Victoria`s Secret (владеет им ком-



пания Limited Brands) теперь тоже будет представлен и в нашей стране. А в апреле компания «Джамилько», развивающая в России такие бренды, как Naf Naf, Chevignon и Timberland, планирует открыть в столице магазины под маркой Jaeger.

Следует отметить, что в перспективе на российский рынок выйдут и другие европейские бренды: возможности для продвижения новых сетей у нас далеко не исчерпаны.

Среди тенденций 2011 года на рынке ритейла — появление новых форматов. Так, торговая сеть «Дикси» запустила тестовый супермаркет в Московской области (ранее сеть не выходила за рамки дискаунтера). Крупнейшая сеть быстрого питания «Макдоналдс» открыла в столице первый экспериментальный «МакКиоск», в котором представлено только десертное меню. А у крупнейшего в России сотового ритейлера, «Евросети», появится еще один формат: она откроет монобрендовые салоны «Билайн» для своего акционера «Вымпелкома».

Впрочем, сегодня собственники объектов и торговые операторы ведут себя



очень аккуратно. Кризис научил игроков рынка, что только качественные концептуальные объекты пользуются спросом. Арендаторы стали более внимательно оценивать экономику будущих магазинов, просчитывать возможные риски. И теперь с осторожностью рассматривают аренду в строящихся или еще не раскрученных ТЦ, особенно в регионах.

В ближайшем будущем концепция торговых объектов будет прорабатываться с особой тщательностью, а многим существующим объектам потребуются реконцепция, чтобы повысить их конкурентоспособность. В некоторых торговых центрах такая работа уже ведется. Например, смена концепции ожидает ТРЦ «Вэймарт», который станет аутлетом, а первый в России торговый центр западного образца «Капитолий» в Кунцево, построенный в 1997 году, снесут — на его месте появится многофункциональный комплекс.

Что касается форматов торговых центров, то в целом по России будут преобладать многофункциональные торгово-развлекательные комплексы, поскольку

Аутлет-моллы — новый для российского рынка формат торговых центров: представленные товары предлагаются со значительными скидками и в большом ассортименте. Первые аутлеты появятся в столичном регионе уже в 2011 году. Ими станут Outlet Village Belaya Dacha, Fashion House и обновленный «Вэймарт»





В целом по России будут преобладать многофункциональные торгово-развлекательные комплексы, поскольку во многих регионах таких форматов еще просто нет, несмотря на их востребованность. Ведь для большинства покупателей, особенно региональных, посещение торгового центра – не только поход за необходимыми покупками, но и выход «в свет», на отдых, а импульсивные покупки подчас совершаются чаще, чем запланированные

ку во многих регионах таких форматов еще просто нет, несмотря на их востребованность. Ведь для большинства покупателей, особенно региональных, посещение торгового центра — не только поход за необходимыми покупками, но и выход «в свет», на отдых, а импуль-

вых центров, который должен в полной мере отвечать потребностям рынка: представленные товары предлагаются со значительными скидками и в большом ассортименте. Первые аутлеты появятся в столичном регионе уже в 2011 году. Ими станут Outlet Village

Ставки аренды для стрит-ритейла в пределах Садового кольца составляют **\$800-4500/м² в год**, от Садового кольца до Третьего транспортного – **\$600-2500/м² в год**, от Третьего до МКАД – **\$300-1100/м² в год**

сивные покупки подчас совершаются чаще, чем запланированные.

За годы развития рынок российской торговой недвижимости эволюционировал от небольших торговых центров к крупным торгово-развлекательным форматам. Выбор потребителей сместился в сторону более практичных покупок, появилась необходимость в новых решениях. Аутлет-моллы — новый для российского рынка формат торго-

Belaya Dacha, Fashion House и обновленный «Вэймарт».

Однако для принципиально иных форматов время в России еще не пришло, хотя в Москве уже идет строительство нескольких аутлет-центров, выявлены подобные проекты и в Санкт-Петербурге. Но для вывода таких объектов в регионы необходимо «отработать» их на Москве, определить особенности российского спроса, нала-



дить логистику, показать покупателям плюсы такого формата. На все это уйдет более пяти лет.

При этом из-за ряда особенностей нашей экономики концепция российских аутлет-моллов будет несколько отличаться от концепции западных объектов — есть вероятность, что вместо классических аутлетов на рынок будут выведены стоки известных марок, а в этом случае востребованность подобных объектов среди покупателей окажется существенно ниже запланированной.

Тенденции развития стрит-ритейла в ближайшие пять лет не изменятся (при отсутствии каких-либо форс-мажорных ситуаций): ставки на помещения в центре будут расти. Ликвидация в Москве киосков и палаток тоже повысит спрос на помещения в сегменте стрит-ритейла. Тверская улица, как и всегда, будет пользоваться спросом: несмотря на проблемы с парковкой и некоторое падение посещаемости магазинов на Тверской, это сформировавшийся торговый коридор, присутствовать там выгодно не только

с экономической точки зрения, но и с позиций престижа и рекламы.

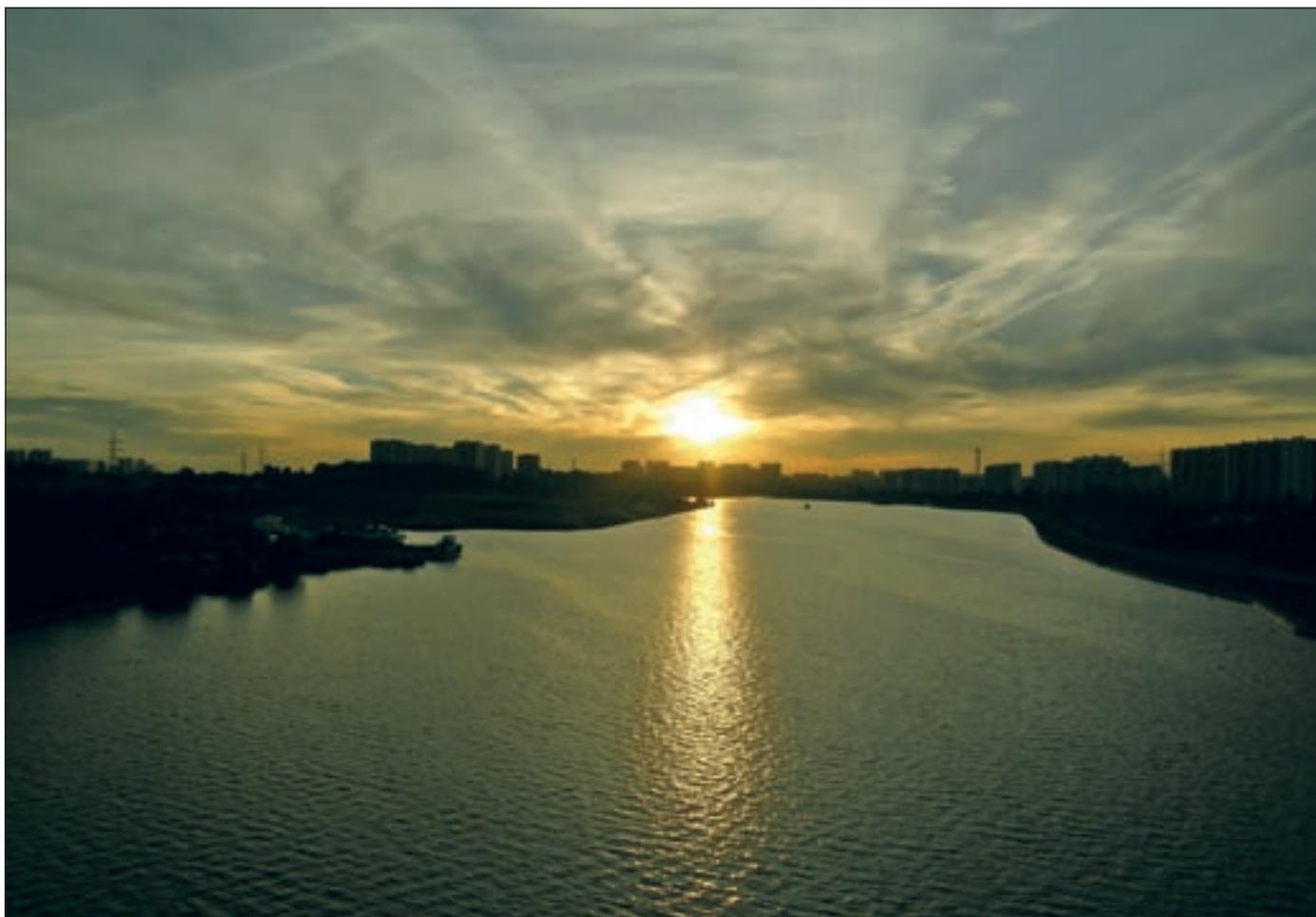
Ставки аренды на помещения в сегменте стрит-ритейла, которые расположены в местах с высокой посещаемостью, практически достигли уровня 2008 года. Чего нельзя сказать об объектах далеко за пределами основных торговых коридоров: ставки на них остались на уровне 2009 года.

Средние ставки аренды для стрит-ритейла в пределах Садового кольца составляют \$800–4500/м² в год, в зоне от Садового кольца до Третьего транспортного — \$600–2500/м² в год, от Третьего транспортного кольца до МКАД — \$300–1100/м² в год.

Ставки будут расти, хотя в среднем по российскому рынку бума ожидать не приходится: ежегодный рост, по нашим прогнозам, не превысит 10–12%. Соответственно вырастут и цены продаж. В будущем, вероятно, несколько снизится ставка капитализации для торговой недвижимости: в Москве до 8–9%, в регионах до 11–14%. **ИИ**

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ПРИОБРЕТЕТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕДОСТРОЙ, ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА.

e-mail: invest.offer1@gmail.com



МОСКВА-РЕКА ДОРОЖАЕТ С КАЖДЫМ ЭТАЖОМ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Говорят, вода – одна из вещей, на которую человек может смотреть бесконечно. Вероятно, именно поэтому квартиры с видом на воду пользуются большой популярностью, несмотря на то, что они, как правило, существенно дороже «безводных» вариантов. Есть ли объективные предпосылки для такого положения вещей или раскрученность квартир с видом на воду – лишь уловка маркетологов?

Мнения на этот счет разнятся. Генеральный директор агентства недвижимости Great reality Наталья Ракова подтверждает, что квартиры с видом на воду привлекают покупателей. «Правда, сами покупатели не всегда могут объяснить, почему они выбирают такое жилье, — рассказывает эксперт. — Кто-то является приверженцем фэн-шуй, кто-то не любит ограниченного пространства за окнами. Но факт остается фактом: квартиры с видом на воду продаются быстрее».

Необычное объяснение желанию жить у воды дает руководитель офиса «Добрынинское» компании «Инком-

Недвижимость» Юлия Лурье: «Я по знаку Зодиака Рыбы и готова заплатить лишние деньги за близость к воде, поэтому живу на Садовнической набережной в Замоскворечье». Большинство домов, построенных в непосредственной близости у воды, по мнению эксперта, обречены на успех. «Недавно напротив моего дома, на Озерковской набережной, появились «Аквамарин» и «Четыре солнца». Уверена, из-за близости к воде продажи в этих объектах идут хорошо», — говорит Лурье.

Другие эксперты менее оптимистичны. Так, например, Наталья Ракова считает, что вид из окон квартиры сам по себе не является основным факто-

Эксперты советуют покупателям, приобретающим квартиру у водоема, обратить внимание на то, чтобы между домом и водной гладью было минимальное пространство. «Так вы будете уверены, что в будущем даже самому смелому инвестору не придет в голову построить там дом, то есть собственник квартиры будет застрахован от потери такого яркого и приятного достоинства, как вид на воду». Дома у воды более ликвидны: они всегда будут пользоваться спросом, независимо от того, в каком месте столицы расположены



ром, определяющим выбор покупателя на рынке недвижимости. Однако в сочетании с другими параметрами он существенно влияет на ликвидность квартиры.

Например, вид из окон на стену соседнего дома не добавит привлекательности квартире, а панорамный вид на реку, наоборот, способен сыграть решающую роль в принятии положительного решения. При этом помимо эстетической составляющей вид на водоем ощутимо увеличивает финансовый вес квартиры. Особенно заметно это проявляется в дорогом сегменте.

По словам консультанта отдела городской недвижимости компании «Калинка-Риэлти» Алены Бригадновой, в элитном сегменте хороший вид из окна на водоем может достигать до 30% стоимости самой квартиры. В качестве примера она приводит ММДЦ «Москва-Сити», где стоимость апартаментов с видом на Москву-реку составляет \$9 тыс./м², а без вида — \$6 тыс./м².

Что касается жилья экономкласса, то здесь, по мнению Бригадновой, красивый вид на водоем не столько увеличит стоимость квадратного метра (раз-





ница в цене составит не более 5%), сколько поднимет ликвидность. Специалисты объясняют такой дисбаланс просто: потенциальный покупатель квартиры бизнес- или премиум-класса при выборе будущего жилья легко доплачивает за плюсы квартиры, в том числе за красивый вид на воду. «В то время как в сегменте комфорт- и экономкласса решающим фактором является бюджет покупки, и переплачивать за такую дополнительную опцию, как

Одним из богатых водой районов является Строгино. Вода там не только эстетическая составляющая, но и функциональная: в Строгинской пойме много мест для занятий спортом, в том числе и водных видов

видовые характеристики, покупатели не готовы», — полагает директор департамента продаж городской недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева.

Помимо сегмента жилья на инвестиционный вес «воды» влияют и другие факторы. По мнению Натальи Раковой, квартиры с видом на воду будут более востребованы, если рядом с водоемом нет промзоны, если это не первый этаж, если под окнами, выходящими на воду,



не проходит оживленная трасса. Теорию эксперт подкрепляет примерами из практики, отмечая, что неизменным спросом на рынке недвижимости пользуются квартиры в домах на Фрунзенской, Котельнической, Ростовской набережных и набережной Тараса Шевченко.

«Фрунзенская набережная выделяется тем, что кроме вида на воду из окон квартир открывается дивный вид на Нескучный сад. Но даже на Фрунзенской набережной для квартир, расположенных на втором или третьем этажах, вид из окон на реку не будет преимуществом. А вот для квартир на высоких этажах (выше пятого) он будет неоспоримым положительным фактором. У квартир, расположенных на нижних этажах, существенный недостаток: практически под окнами шумит оживленная трасса, а с высоких этажей открывается панорамный вид на воду и Нескучный сад. Поэтому квартиры на высоких этажах с видом на набережную будут на 10, а то и 15% дороже, чем аналогичные квартиры с окнами, выходящими во двор», — поясняет Наталья Ракова.

Кроме того, эксперт советует покупателям, приобретающим квартиру у водоема, обратить внимание на то, чтобы между домом и водной гладью было минимальное пространство. «Так вы будете уверены, что в будущем даже самому смелому инвестору не придет в голову построить там дом, то есть собственник квартиры будет застрахован от потери такого яркого и приятного достоинства, как вид на воду».

В этом, кстати говоря, заключается и еще один секрет популярности домов у воды: вероятность того, что хо-



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



«Кто-то является приверженцем фэн-шуй, кто-то не любит ограниченного пространства за окнами. Но факт остается фактом: квартиры с видом на воду продаются быстрее»

роший вид из окна со временем будет «съеден» другим домом, выросшим по соседству с вашим, крайне мала. Дома у воды в этом плане достаточно надежны, следовательно, и более ликвидны. А это дополнительный аргумент в копилку экспертов, утверждающих,

что квартиры с видами на водоем всегда будут пользоваться спросом и иметь инвестиционный потенциал независимо от того, в каком месте столицы они находятся.

Помимо упомянутых набережных квартиры с видами на реку можно найти и в других районах Москвы. Одним из самых популярных у любителей воды является московский район Строгино, выгодно отличающийся от других мест столицы еще и тем, что река там не только эстетическая составляющая, но и вполне функциональная: в Строгинской пойме много мест для отдыха и занятий спортом, в том числе и водных видов: гребли, виндсерфинга, парусного спорта.

В целом квартиры с видами на водную гладь желающие могут найти во многих районах Москвы, причем в любом ценовом сегменте. Спрос на них, по убеждению экспертов, неистощаем. А, как известно, если есть спрос, значит, будет и предложение. Так что любители водных красот могут быть спокойны. Впрочем, люди, любящие смотреть на воду, и так очень уравновешенны. **ИИ**



Закажите установку сигнализации
до конца апреля и получите
месяц охраны
БЕСПЛАТНО



защита от кражи



защита
от нападения



защита
от пожара



контроль
утечки газа



контроль
протечки воды



видеомониторинг



Реклама

ДОМ ПОД ОХРАНОЙ

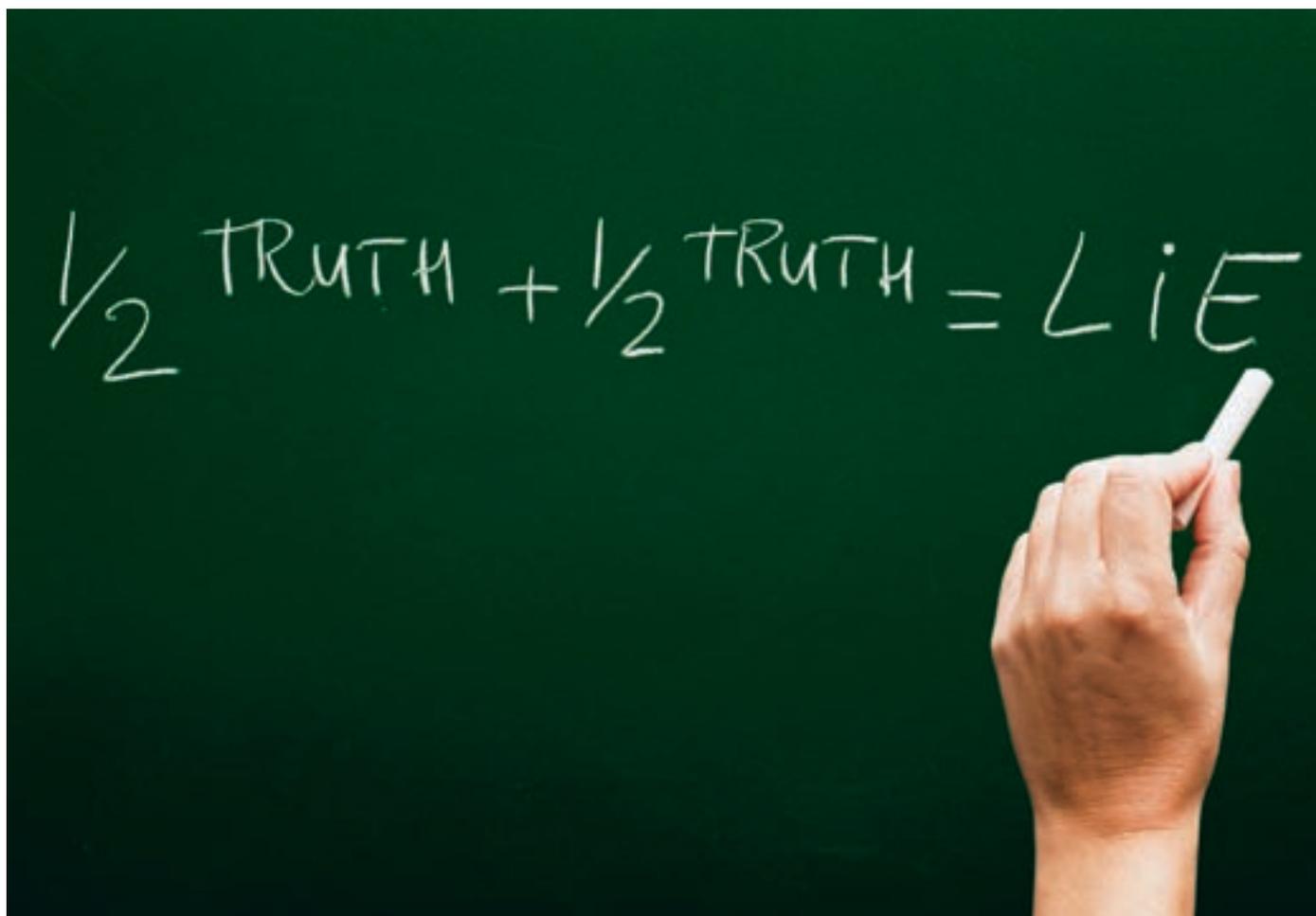
Охранно-пожарные сигнализации:

- Надежность и качество охраны
- Гарантия безопасности
- Быстрое реагирование
- Простота и легкость установки

ВСЕГО ЗА
39
РУБЛЕЙ
В ДЕНЬ

**цезарь
сателлит**

Закажите установку по тел. (495) 785 53 53
или на сайте www.csat.ru



Самостоятельная работа БЕЗ ПРАВА НА ОШИБКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Предстоящий рост цен на столичную недвижимость сомнений не вызывает. О докризисных объемах новостроек, сдаваемых в эксплуатацию, никто не заикается. Дефицит «первички» обратит взоры покупателей на вторичный рынок жилья. А ажиотаж на «вторичке» — это десятки случаев прямого мошенничества в год и на порядок больше — ничтожных и оспоримых сделок.

Прямое мошенничество — не самая частая форма отъема денег. Признание судом ничтожности или недействительности сделки в большинстве случаев задумывается мошенниками как финальная стадия, результат. Одним из действующих лиц многих преступных сделок остается «риэлтор», который с деловым видом предъявляет все положенные документы. Обычно он и его клиент обращаются друг к другу на «вы», приезжают на разных машинах и «очень не похожи». Но после подписания документов бесполезно взывать к судье и к «справедливости в этом мире». Единственный аргумент обманутого: «Посмотрите на их рожи!»

(теперь они становятся очень похожими). Но судья смотрит на документы по сделке, которые не оставляют выбора.

Беспроблемную покупку или продажу недвижимости гарантирует только обращение в серьезное риэлторское агентство. Но желание сэкономить неистребимо, поэтому у каждого есть выбор: провести сделку с помощью риэлтора или самостоятельно. Допустим, несмотря на риски, вы склоняетесь ко второму варианту. Вы здраво оценили свои силы, способны контролировать ситуацию, знаете, какие документы и как необходимо оформлять, какие процедуры и в каком порядке проходить. Тогда вам в помощь несколько советов.



1. Возможно, вас «ведут». С первого дня, когда вы поместили объявление или принялись обзванивать агентства недвижимости с предварительными вопросами. Службы безопасности крупных агентств знают те звенья, которые способны нанести компании репутационный ущерб, и тщательно их контролируют.

2. Вы покупатель, а продавец поручает проведение сделки третьему лицу по генеральной доверенности с правом подписания договора купли-продажи, регистрации сделки и получения денежных средств за квартиру. Типичную ситуацию описывают так. Сторона продавца назначает встречу у нотариаль-

Практически в то самое время, когда вы с его доверенным подписываете документ, продавец уже находится... в инфекционной больнице с признаками отравления неясной этиологии

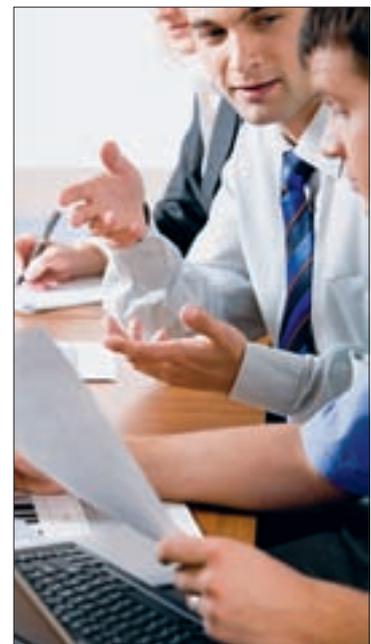
Однажды покупатель так и не понял до самого суда, что сделка шла по доверенности: «продавец все время был рядом». Никогда, ничего, ни при каких обстоятельствах не покупайте по доверенности продавца

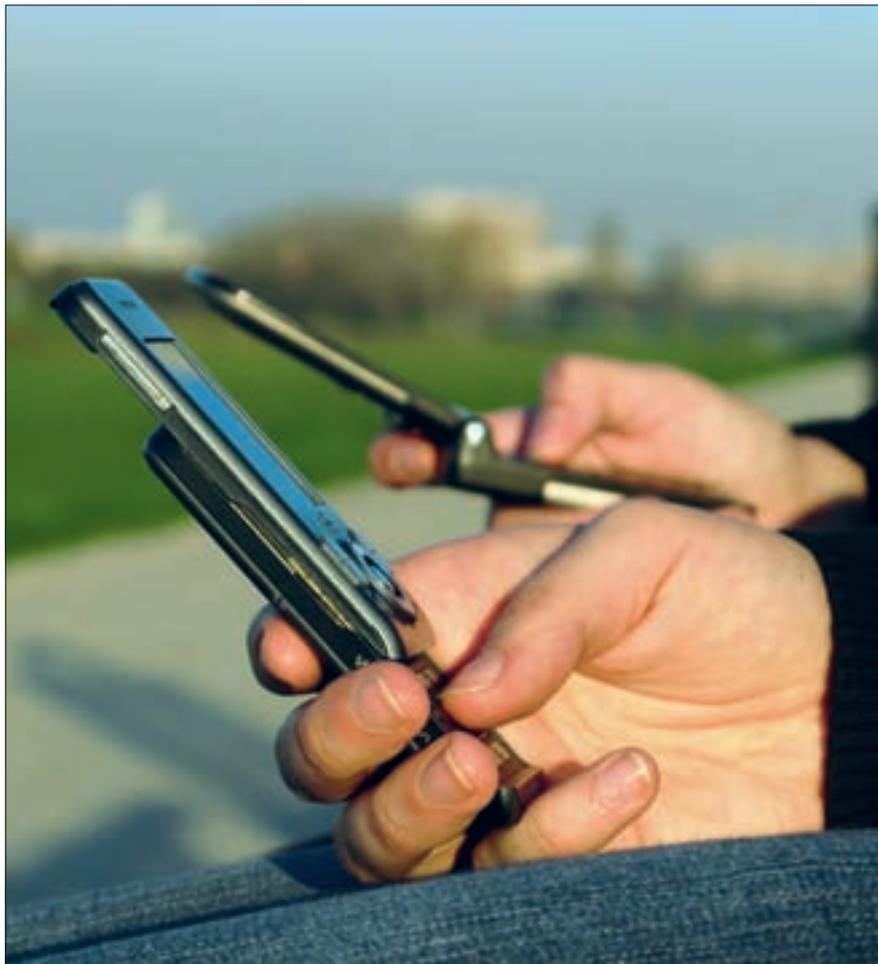
ют. Да и в небольших агентствах следят за возможной утечкой информации.

Но если вы «тупо» выдергивали номера телефонов из Интернета, то вскоре обнаружите в почтовом ящике чудо полиграфии с фантастическими предложениями от агентства недвижимости. Такие же листовки будут лежать в соседних ящиках, на подоконнике и т.п. Загляните в соседние подъезды и дома: немного паранойи вам не повредит.

ной конторы рано утром, «чтобы быть первыми». Как раз к моменту открытия продавцу звонят и сообщают о «форс-мажоре» на работе. Ему приходится оформить доверенность на товарища, с которым приехал, и попрощаться.

Практически в то самое время, когда вы с его доверенным подписываете документ, продавец уже находится... в инфекционной больнице с признаками отравления неясной этиологии. Сделку





Одним из действующих лиц многих преступных сделок остается «риэлтор», который предъявляет все положенные документы. Он и его клиент обращаются друг к другу на «вы» и приезжают на разных машинах

явно подводят под ст. 177 ч. 1 ГК РФ «Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими». Почему утром? Дело в том, что в документе указан не час подписания, а только дата, поэтому суд будет ориентироваться на начало рабочего дня. Ну не мог же человек почти одновременно в здравом уме подписать доверенность и оказаться на больничной койке в полубессознательном состоянии. Он и сейчас утверждает, что не помнит, с кем и что пил. Случаются и курьезы. Однажды покупатель так и не понял до самого суда, что сделка шла по доверенности: «продавец все время был рядом».

Универсальное правило: никогда, ничего, ни у кого, ни при каких обстоятельствах не покупать по доверенности продавца. Но на каждую статью есть другая статья. В частности, хорошо известна ст. 196 ГК РФ «Общий срок исковой давности»: «Общий срок исковой давности устанавливается в три года». И менее известна ст. 208 ГК РФ «Требования, на которые исковая давность не распространяется»: «Исковая давность не распространяется на: <...> требования собственника или иного владельца об устранении всякого нарушения его права». На эту статью, правда, тоже есть статья, но способны ли вы применить весь арсенал средств, чтобы доказать свою правоту?

3. Риэлторы советуют обращать внимание на то, как часто квартира переходила из рук в руки. В выписке из Единого государственного реестра прав собственности (ЕГРП) вы получите всю информацию о сделках с квартирой с момента создания ЕГРП в 1998 году. Если где-то в начале цепочки сделок квартира «спалилась», все эти сделки — прикрытие. Как бы дико ни звучало, лучше, если последний законный владелец квартиры мертв. Иначе возможны длительные и неприятные разбирательства.

В 1990-х и даже в первой половине 2000-х не раз сообщалось о заключенных, которых лишали жилья. Да, таких одиноких заключенных или ставших одинокими во время заключения не слишком много, большинство из них к вам явно не придут. Но те, кто придет, умеют убеждать. Особенно если квартира была продана скромной семье с ребенком.

Часто «паленые» квартиры входят в более широкую группу «юридически грязных» квартир. Нюансов много, суть проста: «грязь» — все, что теоретически позволяет оспорить сделку: следственный, судебный или прокурорский арест, отказ в регистрации прав, семейный, наследственный или жилищный спор, за-



лог, рента, броня и т. д., то есть все юридические запреты и неисполненные обязательства.

4. Все внимание — детям. Добросовестные риэлторы более или менее успокаиваются в отношении только тех детей, которых видят. Документы о выписке и прописке на новом месте детей, ранее живших в этой квартире, рассматривают на солнечный свет. А потом еще идут в Отдел опеки и попечительства и убеждаются, что документы подлинны. «Детский» пробел в приватизационном законодательстве, когда владелец квартиры мог не прописывать детей, давно позади, но страхи остались, и, по хорошему, историю квартиры нужно поднимать полностью. Престарелые, наркоманы, алкоголики, душевнобольные также нуждаются в особо пристальном внимании. Как и их опекуны.

5. Особая песня — дарственная. Если вы продавец, то правильная реакция на предложение продать по дарственной — однозначный отказ от сдел-

«сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки». Грубо говоря, с вас еще и компенсацию сдерут.

Но и на эту статью есть статья. Даже две. Ст. 577 ГК РФ «Отказ от исполнения договора дарения» предусматривает возможность отказаться от исполнения договора, если «имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни». А ст. 578 ГК РФ говорит, что отменить дарение можно, «если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты». К квартире не особенно подходит, но вот для дачи — самое то. Там ведь каждая досочка, каждый кустик хранит историю ва-

«Детский» пробел в приватизационном законодательстве, когда владелец приватизированной квартиры мог не прописывать детей, позади, но страхи остались, и историю квартиры нужно поднимать полностью



Стоит обращать внимание на то, как часто квартира переходила из рук в руки. В выписке из ЕГРП вы получите информацию о сделках. Если где-то в цепочке квартира «спалилась», все сделки – прикрытые

ки. Если подробнее, то ситуация такова: вас уговаривают «подарить», поскольку вы «ничего не теряете»: деньги вы получите сполна еще до регистрации договора дарения. Дарственная составляется, а денег вы не получаете. Но вы спокойны: часть 1 ст. 165 ГК РФ «Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации», на вашей стороне: «1. Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, — требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной».

Однако в частях 2, 3 той же статьи говорится о том, что, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, а другая уклоняется от удостоверения или регистрации, нотариальное удостоверение сделки не требуется, а регистрация проводится в соответствии с решением суда. Дословно в тексте: «суд вправе» — что это значит, знают все. А еще есть и часть 4, где говорится:

шей первой любви. В общем, все зависит от суда и «битвы ресурсов».

6. Все слышали про «авансеров», которые берут деньги за услуги, услуг не оказывают, а аванс возвращают через полгода большой нервотрепки. Есть и совсем подлые «маклаки», организующие показы квартир или просмотр вашей квартиры «потенциальными покупателями». Разумеется, квартиры, которые вам покажут, ужасно привлекательные по цене, а интересующиеся вашей квартирой готовы заплатить чуть ли не вдвое больше. Платите вы «поштучно» за просмотр вами или вас. Такса смехотворная — от полутора тысяч рублей. И водить вас (к вам) будут до тех пор, пока вы не поймете, что водят вас. За нос.

7. Последнее. Паспорта проверять не забывайте. А лучше пробить по базам данных. И хорошо, если познакомитесь с участковым и обойдете с ним соседей. Просто поговорите обо всем и обо всех. Заодно немного и о владельцах продаваемой квартиры. ■

Никогда, ничего, ни при каких обстоятельствах не покупайте по доверенности продавца





ОБЛАСТЬ ДОСТУПНОЙ ИПОТЕКИ

В последнее время наблюдается всплеск активности покупателей в Подмосковье: ежемесячно продажи квартир в новостройках в радиусе до 15 км от МКАД растут минимум на 20%. Причина очевидна: широкой выбор квартир, а также привлекательные цены, которые почти вдвое ниже стоимости аналогичного предложения в спальных районах Москвы.

Эксперты также отмечают значительный рост числа ипотечных сделок. Ипотека становится эффективным инструментом продаж жилья, в первую очередь недорогого.

Гибко реагируя на потребности рынка, ГК «Мортон», один из крупнейших застройщиков столичного региона, активно развивает ипотечные программы. Крупные объемы строительства и аккредитация проектов в ведущих банках гарантируют клиентам компании максимально комфортную стоимость квадратного метра и выгодные условия кредитования.

По словам руководителя отдела ипотеки компании «Мортон-Инвест» Алены Анцышкиной, совместно с крупнейшими

российскими банками компания разработала специальные программы ипотечного жилищного кредитования на приобретение квартир в новостройках: упрощена схема одобрения квартиры и заемщика, оптимизированы условия получения кредита, в ряде случаев снижены процентные ставки.

Так, квартиры в микрорайоне «Солнцево-Парк», одном из самых масштабных и успешных проектов комплексной застройки ближайшего Подмосковья, теперь можно приобрести по уникальной ипотечной акции от Сбербанка «888». В ее рамках клиенты «ГК Мортон» имеют шанс купить квартиры по ставке 8% годовых в рублях на весь период кредитования.



Кредит выдается сроком на 8 лет, а решение о его выдаче принимается сотрудниками банка в течение 8 рабочих дней. Получение ипотечного кредита упрощает отсутствие комиссий и поручителей. Первоначальный взнос составляет 50% стоимости приобретаемой квартиры. Акция продлится до 30 июня 2011 года.

Акция Сбербанка «888» распространяется еще на два крупных строящихся проекта ГК «Мортон»: микрорайон «Катюшки» в подмосковной Лобне и микрорайон «Янтарный» в Балашихе.

Для интересного предложения на рынке — проекта «Бутово Парк» — компания разработала сразу несколько ипотечных программ: каждый потенциальный заемщик имеет право выбрать из них, учитывая свои индивидуальные условия.

Совместно с «Московским промышленным банком» реализуется специальная программа, по которой клиентам компании предлагается приобрести квартиры второй очереди нового микрорайона с помощью кредита сроком на 10 лет под 14% годовых. Первоначальный взнос — от 30% сто-

имости квартиры. Банк рассматривает до трех созаемщиков, которыми выступают супруг или супруга, а также ближайшие родственники, что значительно увеличивает шансы на получение кредита.

По другой программе, которая реализуется совместно с Алтайэнергобанком, первоначальный взнос для клиентов, приобретающих квартиры в «Бутово Парк», и вовсе отсутствует. «Банк пошел на беспрецедентные условия для наших покупателей, установив минимальный первоначальный взнос на уровне 0%, — подчеркивает Алена Анцышкина. — При этом кредит выдается на срок до 15 лет под 16% годовых в рублях, поручители не требуются. Решение принимается в течение двух часов после получения в электронном виде анкеты-заявления на получение кредита».

В ГК «Мортон» уверены, что расширение финансовых возможностей покупателей за счет кредитных средств банка повышает привлекательность и доступность квартир в проектах компании, которые сегодня являются заслуженными лидерами продаж на рынке ближнего Подмосковья. ■



МОРТОН

+7 (495) 921-22-21

www.morton.ru



ЗАДАЧКИ про страховые ЗАНАЧКИ

АВТОР: Ольга СЕНАТОРОВА

Если вы намерены получить ипотечный кредит, вам так или иначе придется решать вопрос со страхованием. Частично страхование будет обязательным, частично – добровольно-принудительным. С какими требованиями в этом плане сегодня может столкнуться заемщик, стоит ли подчиняться давлению кредитора и тратиться на приобретение полиса?

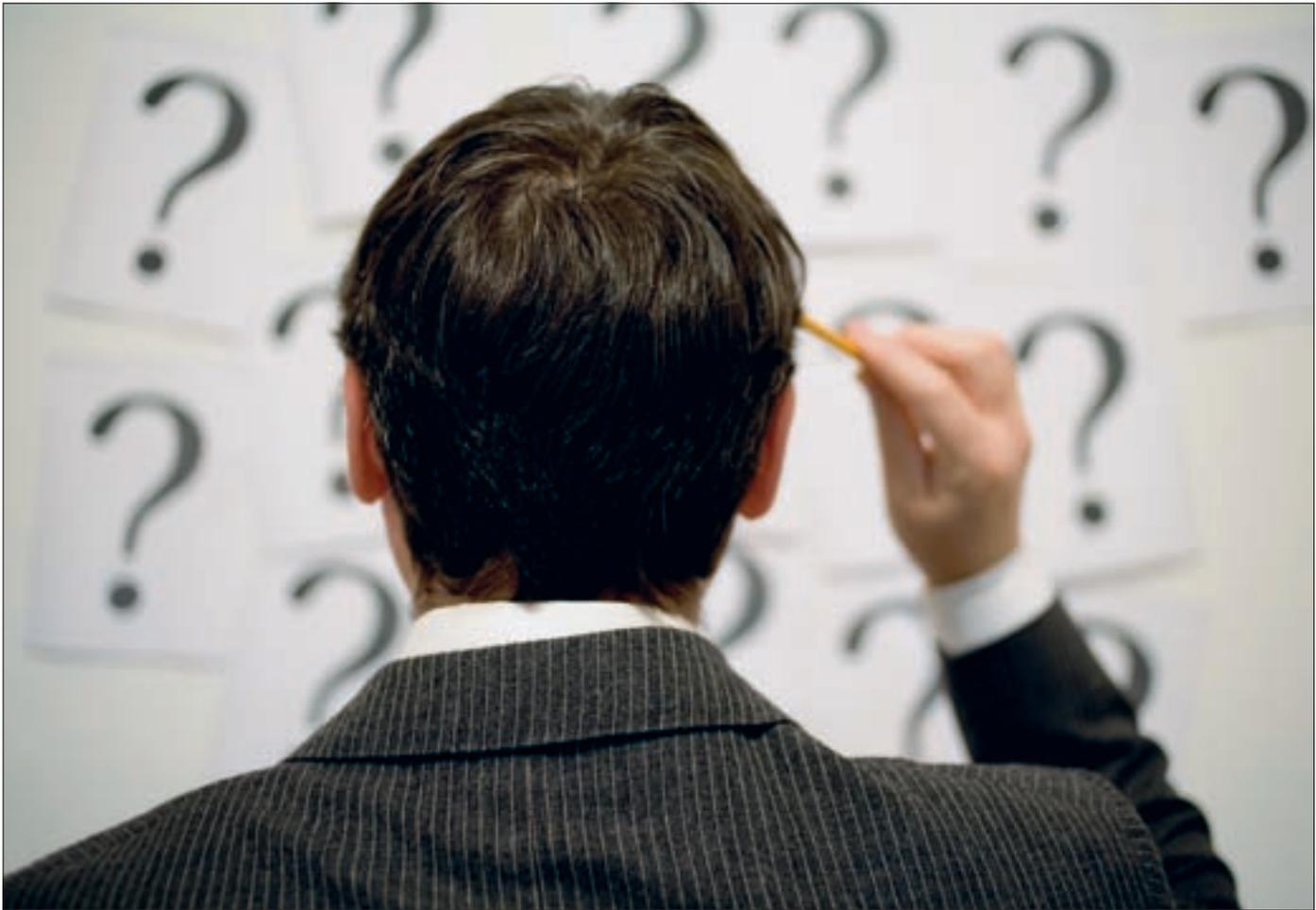
Три вида страхования, связанные с ипотечным кредитованием, можно считать классическими: страхование имущества, которое служит залогом по кредиту; страхование жизни и трудоспособности заемщика (личное страхование); страхование титула — юридической чистоты сделки.

» **СТАНДАРТНЫЕ МОМЕНТЫ**
Страхование имущества было и остается обязательным условием получения ипотечного кредита. Логика простая: если жилье серьезно пострадает, скажем, от взрыва бытового газа, продолжать гасить кредит заемщику станет неинтересно, а кредитор уже не сможет вернуть

выданные средства за счет реализации залога. Найдется ли что взыскать с должника — бабушка надвое сказала. Поэтому страховка гарантирует возврат остатка долга по кредиту, если заложенная недвижимость потеряет свою ценность.

Почти всегда кредиторы настаивают на страховании жизни и трудоспособности заемщика (личное страхование). Несколько реже встречается требование застраховать титул. В то же время по российскому законодательству нежелание заемщика раскошелиться на эти виды страхования не может служить причиной для отказа в выдаче кредита.

Однако в банках весьма нервно относятся к перспективе изымать зало-



Страхование ответственности заемщика приносит пользу в том случае, если приходится продавать заложенное жилье, чтобы рассчитаться с банком. В такую ловушку попало немало заемщиков: жилья уже нет, а долг есть

женную по кредиту недвижимость, если заемщик в одночасье станет неплатежеспособным, превратившись в инвалида, к примеру, после инсульта или автомобильной аварии. Малоприятным для банка вариантом выглядит и ситуация, когда заемщик — муж и кормилец — скончается, не оставив семье достаточных средств на погашение остатка кредита, и придется выселять из заложенной квартиры вдову с детишками. Не лучше все складывается и в случае признания незаконной или недействительной сделки купли-продажи жилья, приобретенного по ипотеке. В результате залог превращается в ничто, а кредитор остается при пиковом интересе.

Хотя страховка полезна как кредиторам, так и заемщикам, большинство из них не горит желанием взвали-

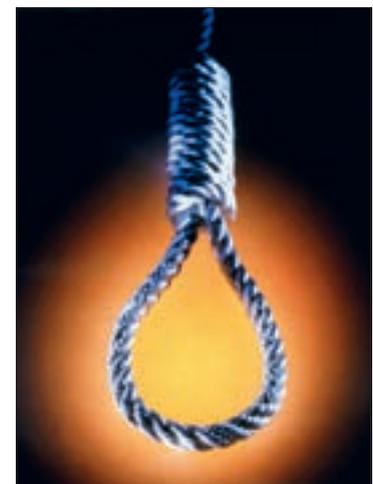
вать на себя дополнительные расходы. В этом стремлении их активно поддерживает Роспотребнадзор, негодующий в судах по поводу навязывания услуг ипотечными банками и компаниями. Однако ушлые кредиторы нашли способ отбить у заемщиков тягу к экономии, установив повышенные ставки по кредиту для тех, кто отказывается страховаться. Наценка колеблется от 1 до 10 процентных пунктов.

» ПОД ДИКТОВКУ КРИЗИСА

В прошлом году ипотечным заемщикам пришлось вникать в тонкости нового вида страхования, ставшего еще одним из условий получения кредита, — страхования ответственности заемщика по кредитному договору. Такое требование действует не для всех, а только для

В зависимости от договоренности с кредитором комплексное ипотечное страхование может быть:

- **полным** (страхование имущества, жизни и трудоспособности, титула – юридической чистоты сделки);
- **сокращенным** (страхование имущества, жизни и трудоспособности).





При расчете стоимости комплексной ипотечной страховки учитываются следующие моменты:

1. сумма страховки;
2. периодичность оплаты;
3. срок действия кредитного договора;
4. набор страховых рисков (полный или сокращенный вариант комплексного ипотечного страхования),
5. возраст заемщика;
6. наличие заболеваний;
7. вид деятельности (учитывается уровень риска профессии);
8. занятия экстремальными видами спорта;
9. пол заемщика;
10. тип жилья (квартира, жилой дом);
11. качество и состояние жилья.

тех, кто хочет получить кредит с небольшим первоначальным взносом (как правило, менее 20% стоимости приобретаемого жилья — 10–15%).

Страхование ответственности заемщика приносит пользу в том случае, если приходится продавать заложенное жилье, чтобы рассчитаться с банком.

новится критическим, не позволяя погасить задолженность за счет реализации залога. Имея страховку, подобного поворота событий можно не опасаться. Денег от продажи залога не хватает, чтобы рассчитаться с кредитором? Недостающую сумму выплатит страховая компания. Правда, эта сумма имеет предел, чаще

Ушлые кредиторы нашли способ отбить у заемщиков тягу к экономии, установив повышенные ставки по кредиту для тех, кто отказывается страховаться. Наценка колеблется от 1 до 10 процентных пунктов

Во время кризиса в такую ловушку попало немало заемщиков: жилья уже нет, а долг есть, и придется выплачивать его из зарплаты или продавать еще какое-то имущество. Причем пострадали в основном те, кто брал кредит без первоначального взноса или с небольшим первоначальным взносом.

Когда разница между суммой кредита и стоимостью квартиры невелика, падение стоимости жилья уже на 20% ста-

всего она составляет максимум 20% первоначальной стоимости недвижимости.

Другая страховая новинка для ипотечных заемщиков — страхование финансовых рисков на период строительства. Наличие такой страховки кредитор может выдвинуть обязательным условием, прежде чем выдать заем для оплаты долевого строительства. Если завершение строительства неприлично затянется или шансы на сдачу жилья в экс-



платацию станут вовсе призрачными, страховая компания компенсирует заемщику инвестированные в строительство средства. Так что, по крайней мере, будет чем вернуть кредит банку.

До последнего времени немногие кредиторы требовали страховать финансовые риски при покупке жилья на этапе строительства. Однако растущая популярность ипотечных программ для долевого строительства наряду с желанием минимизировать риски, вероятно, приведут к широкому распространению этого типа страхования.

» ЦЕНА ВЫБОРА

Кстати, со страхованием связан еще один тонкий момент. Бытует мнение, что покупка полиса в рекомендованной банком страховой компании обойдется дороже, чем в любой другой: ведь страховщик вынужден делиться со «своим» банком. На практике все не так однозначно.

У солидных компаний тарифы на ипотечное страхование расходятся незначительно. Конкурировать за счет низкой цены стремятся небольшие компании. Но в ипотечном страховании немалые суммы возмещения — такие выплаты

потянет не каждый. И когда речь идет о небольшой компании, возникает закономерный вопрос: клиентов немного, тарифы низкие, собственно, за счет каких средств компания намерена в случае чего выплатить возмещение?

Практика российского ипотечного кредитования уже знает примеры отказов страховых компаний выплачивать возмещение из-за отсутствия средств. Поэтому-то кредиторы опасаются малоизвестных и сомнительных страховщиков. Кризис 2009 года изрядно усилил нетерпимость кредиторов в отношении непроверенных страховщиков.

Поскольку Федеральная антимонопольная служба запрещает ограничивать заемщиков в выборе страховой компании, а кредиторы по-прежнему не желают страхования своих рисков абы кем, в ход пошел испытанный способ воздействия на самовольничающих клиентов. За произвольный выбор страховой компании ставка по кредиту повышается на 2–3% — такое драконовское условие с прошлого года поставили многие ипотечные банки и компании. Выгадывая на страховке, заемщик проигрывает на повышении процентной ставки. ❏

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, необходимых для оформления договора комплексного ипотечного страхования:

1. свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение;
2. договор купли-продажи жилого помещения с передаточным актом;
3. оригиналы и копии паспортов (свидетельств о рождении — при участии в сделке несовершеннолетних) страхователя (заемщика) и созаемщиков;
4. оригиналы и копии паспортов (свидетельств о рождении — при участии в сделке несовершеннолетних) продавцов жилого помещения, если продавцами выступают физические лица;
5. учредительные документы юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями; документ, подтверждающий факт внесения записи о юрлице в ЕГРЮЛ; документ, подтверждающий полномочия представителя юрлица действовать от имени юрлица, и документ, удостоверяющий личность представителя юрлица, если продавцом выступает юрлицо;
6. технический паспорт БТИ, экспликация и поэтажный план жилого помещения;
7. выписка из домовой книги;
8. разрешение органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи и ипотеки или постановление органа местной администрации (при участии в сделке несовершеннолетних);
9. нотариально заверенное согласие супруга продавца жилого помещения на отчуждение недвижимого имущества, приобретенного во время брака (если продавец состоит в браке);
10. врачебные свидетельства из психоневрологического и наркологического диспансеров (для продавцов и покупателей);
11. оригиналы и копии водительских удостоверений;
12. отчет об оценке рыночной стоимости жилого помещения;
13. свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю (в случае приобретения жилого дома);
14. план участка с кадастровым номером (в случае приобретения жилого дома).

КВАРТИРЫ
г. Подольск, ЖК «Рязановский» **от 53 200 руб./м²**




Монолитно-кирпичный жилой дом, 12 км от МКАД. Группа компаний «ПЖИ». **1-2-3-комн. квартиры, Ф3-214 (оплата после регистрации).** Ипотека, рассрочка.



www.пжи-рязановский.рф
+7 (495) 926-22-61

КВАРТИРА
г. Москва, 1-й Новокузнецкий пер., 10 **64,5 млн руб.**




Тихий переулок. Малокварт. (12 кварт.) дом – по 2 кварт. на этаже. После реконстр. Ж/б перекр. Прекрас. ремонт в классическом стиле по инд. проекту. Полн. меблир. в соотв. с общим дизайнерским стилем квартиры. Потолки 3,4 м. Собственное машиноместо в охр. дворе.



www.cgl.ru **+7 (495) 937-75-65**

МОСКВА
ЖК «Покровский Берег», ЖК «Покровское-Глебово» **от \$9300/м²**



Квартиры в жилых комплексах «Покровский Берег» и «Покровское-Глебово» от застройщика.

www.naberegovoi.ru **Тел.: +7 (495) 968-82-18**

ШЕСТИКОМНАТНАЯ КВАРТИРА
МОСКВА, м. «Университет», ул. Минская, 16




Площ. 374 м². Просторная оснащенная квартира с превосходными видами из окон. Продуманная планировка: гостиная, кухня-столовая, 4 спальни с гардероб. комнатами, кабинет, 4 с/у, прачечная. Охран. территория, налаженная инфр-ра, 2 м/м в паркинге. Собственность.



Тел.: +7 (495) 969-93-93

КВАРТИРА
г. Москва, Зеленоградская ул., 17 **7,5 млн руб.**






Двухкомнатная квартира, общ. пл. 58 м², жил. пл. 32 м² (кухня – 10 м², комнаты – 18 и 14 м², коридор – 10 м²), 9 этаж 17-этажного дома серии П-44. Планировка – «распашонка». Подведена выделенная линия Интернета, домофон, телефон. Деревянные стеклопакеты, дубовый паркет, балкон застеклен. Рядом три школы, детсады, бассейн, два спорткомплекса, парк, шаговая доступность до станции «Ховрино».

Тел.: +7 (916) 846-56-75

КВАРТИРА
м. «Арбатская», Арбат ул., 30, стр. 3



3-комнатная квартира площадью 93 м². Кухня 12 м². Большой холл. Потолки 3,4 м. Удобная планировка. Окна выходят в тихий двор. 3-й этаж 6-этажного кирпичного дома. Дом после полной реконструкции. Железобетонные межэтажные перекрытия. Рядом сквер для прогулок и отдыха.



www.greatr.ru **Тел.: 983-02-60**

КВАРТИРА
м. «Парк культуры», Мансуровский пер., 10



3-комнатная квартира площадью 104 м² с хорошим ремонтом. Кухня меблирована и оснащена бытовой техникой. Просторный холл. Гардеробная комната. 2 балкона. 3-й этаж 5-этажного кирпичного дома с лифтом. Парадный подъезд с видеонаблюдением. Закрытый двор.



www.greatr.ru **Тел.: 983-02-57**

ЗДАНИЕ ОФИСНОЕ
г. Смоленск, 2 км от центра



3 этажа, пл. 3553,1 м², 250 рабочих мест, в отличном состоянии, с новой офисной мебелью и комплектом телекоммуникационного оборудования, земельный уч. 4412 м², парковка на 25 мест. Здание обеспечено системами жизнедеятельности, пожарной безопасности, охраны, видеонаблюдения.

Киселев Ростислав Александрович

Тел.: (4812) 65-12-54
Моб.: 8-920-316-12-21
E-mail: GR_AL@arkada-rus.com

ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ
г. Москва, пер. Чернышевского, 15

599 млн руб.



2004 г., площ. 1471,8 м². 6 ур.: 0 – подз. гараж до 10 м/м, подсоб. помещ., сауна, тренаж. зал, 1-2 эт. – офис. помещ., 3 эт. – жил. кварт. с действ. камином, 4 эт. – жил. кварт., чердак – офис. помещ. собственника. Возможен перевод всех помещений в жилье. Земля 8 сот. – аренда 49 лет.



www.cgl.ru +7 (495) 937-75-95

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА **32 000 000 руб.**
г. Старая Купавна, 20 км от МКАД



Московская обл., Ногинский р-н. Производственная база. Участок 35 соток в собственности, 2 строения. 1-е – бетонное, площ. 1100 м², 2-е – из профлиста, площ. 700 м². Две кран-балки, 200 кВА, скважина, канализация, наливные полы (антипыль). Офисная часть здания площ. 100 м².



Тел.: 739-63-30

ПОМЕЩЕНИЕ СЛУЖЕБНОГО НАЗНАЧЕНИЯ **\$1000/м² в год**
г. Москва, Садовая-Самотечная ул., 2/12



1-й этаж жилого здания, площадь 569,1 м². Два отдельных входа со стороны Садового кольца, витринные окна. Высокий трафик. Помещение состоит из трех уровней: цокольный этаж, 1-й этаж и антресоль. Долгосрочная аренда.



Тел.: 739-63-30

ПРОИЗВОД.-СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС **180 829 000 руб.**
г. Москва, 2-й Грайвороновский пр.



Производственно-складской комплекс, продажа, м. «Текстильщики», площ. 6082,5 м², огороженная территория, КПП. Строения кирпичные, ж/б перекрытия, кран-балки. Все центральные коммуникации, эл-во 350 кВт, ж/д ветка. Земельный участок – 1,3 га в аренде на длительный срок.



Тел.: 739-63-30

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
пос. Новый Ленинского района Тульской обл.

ОАО «Газпром» сообщает о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи объектов недвижимого имущества в пос. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры.

Продавец: ОАО «Газпром» в лице Агента ЗАО «АФИНА», тел./факс: **+7 (495) 739-63-30.**

Дата и время проведения торгов: торги состоятся 11 мая 2011 г. в 12 часов 00 минут по московскому времени.

Место проведения торгов: 109012, г. Москва, ул. Варварка, 14.

Выставляемое на торги имущество: незавершенный строительством объект: 18 двухквартирных жилых домов в пос. Новый Ленинского района Тульской области с объектами инженерной инфраструктуры, далее «Имущество», принадлежащих на праве собственности ОАО «Газпром». Земельный участок под объектами недвижимого имущества площадью 156 264 м². Договор аренды № 70 от 30 сентября 2005 г. Срок аренды – 49 лет.

Имущество выставляется на торги единым лотом.

Место нахождения Имущества: Тульская область, Ленинский район, пос. Новый. Район расположения объектов характеризуется развитой инфраструктурой, транспортной доступностью, благоприятной экологической обстановкой.

Наличие обременений: отсутствуют.

Начальная цена Имущества: 31 481 835 (Тридцать один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча восемьсот тридцать пять) рублей, кроме того, НДС 18% – 3 506 965 (Три миллиона пятьсот шесть тысяч девятьсот шестьдесят пять) рублей.

Описание процедуры проведения торгов и заключения договора купли-продажи, а также перечень документов, прилагаемых к заявке, публикуются на сайтах www.gazprom.ru и www.zaoafina.ru.

Дополнительную информацию о порядке проведения торгов можно получить по телефону **(495) 739-63-30.**





ЯРОСЛАВСКИЕ ДАЧИ ДЛЯ ВЫСШЕГО ОБЩЕСТВА

АВТОР: Галина УЛЬЯНОВА

Ярославская (она же Северная) железная дорога, пущенная в 1863 году, быстро обросла поселками для отдыха москвичей. Местность вдоль стародавнего пути богомольцев из Москвы в Троице-Сергиеву лавру всегда была живописна. Пропитанные смоляным воздухом хвойные леса окружают реки Язу и Клязьму. Тут водилось много зверья: путеводители середины 1920-х годов упоминали белок, зайцев и волков.

Известное в те времена «Дачное обозрение» 1899 года информировало: «Места по этой железной дороге издавна пользуются прекрасной репутацией в гигиеническом отношении. Полное отсутствие сырости в большей части из них, обилие рек и прудов для купания, красота местоположения, разнообразие пейзажа, — все это делает жизнь здесь крайне привлекательной и собирает ежегодно огромную массу дачников... Дачи, правда, не отличаются дешевизной, и некоторые места считаются даже аристократическими по дороговизне помещений, но зато можно всегда иметь вполне комфортабельные и основательно

выстроенные дачи. Контингент дачников — преимущественно из финансового и биржевого мира, а также много и представителей высшего общества Москвы».

В 11 км от Ярославского вокзала находится «Лосиноостровская», возникшая как дачная местность в конце XIX века. В густом сосновом лесу в 1904 году началась застройка поселка, в котором в середине 1920-х годов было уже более 1600 дач. Сюда врачи часто посылали легочных больных из Москвы для поправки здоровья. В 4 км от Лосинки располагается платформа «Перловская», названная по имени своего владельца — миллио-



нера-чаеоторговца Николая Семеновича Перлова. Дачи, построенные в 1880-х годах на 850 десятинах земли, принадлежавшей Удельному ведомству (оно распоряжалось землями царской семьи), сдавались главным образом в аренду. Для удобства дачников Перлов развил и по нынешним меркам

стоимость поселка оценивалась в 341 490 руб. Местной достопримечательностью была дача, где проживал со своей многодетной семьей сам Перлов. Громадный двухэтажный дом внутри был весьма оригинален: одна комната декорирована в японском стиле (интерьер создавали с помощью

Жители поселка «торговых служащих» на станции «Лосиноостровская»

«Дачи не отличаются дешевизной, и некоторые места считаются даже аристократическими по дороговизне помещений, но зато можно всегда иметь вполне комфортабельные и основательно выстроенные дачи»

приличную инфраструктуру. Он возвел летний театр в мавританском стиле, устроил кегельбан, бильярдную, гимнастический зал, провел телефонную линию (что и в Москве еще не было повсеместным удобством).

Два раза в неделю на «кругу» (площадке в центре поселка) играл приглашаемый из Москвы оркестр, желающие могли и потанцевать. Ставились любительские спектакли. Уже в 1899 году

привезенных из Японии предметов), другая комната — в китайском, третья — в украинском, и т. д.

Одно из следующих селений — Мытищи — было местом, где цари останавливались для отдыха во время паломничества в Сергиеву лавру. Причем царь шел на моление пешком, а следом за ним тянулся целый караван с одеждой, провизией, телохранителями, челядью. Название Мытищ проис-

Дачи в Пушкине строились для сдачи внаем, были меблированы и представляли собой то, что сейчас называется апартаментами. Пушкинский дачный поселок особенно ценился и ценится за сухой сосновый лес



Дача И.А. Александренко на станции «Клязьма». Архитектор С.И. Вашков

ходит от слова «мыт», означавшего пошлину с грузов, шедших в Москву. Если кто не мог такую пошлину заплатить, то у него отнимали седла, епанчи и сабли, а то даже сажали в тюрьму, били и увечили.

Среди москвичей Мытищи знамениты тем, что здесь било 72 ключа, вода из которых питала московский водопровод, сооруженный в 1779 году

Для удобства дачников Перлов развил приличную инфраструктуру. Он возвел летний театр в мавританском стиле, устроил кегельбан, бильярдную, гимнастический зал, провел телефонную линию

по приказу Екатерины II. Мытищинская вода считалась превосходной по качеству и целебной, и богомольцы всегда останавливались здесь освежиться. Московские же рестораны особо указывали в меню, что еда и напитки приготовлены «на Мытищинской воде».

За платформой «Мытищи», в 22 верстах от Москвы, располагалась платформа «Тарасовка». Уже 150 лет здешняя дачная местность считается престижной и превосходной. «Полный путеводитель по всем дачным местностям Москвы», изданный в 1894 году, провозглашал: «Дачи здесь неимоверно дороги». До революции тут были

усадьбы московских магнатов — владельца кондитерской фабрики (теперь Бабаевской) и банкира Абрикосова, видного менеджера и биржевого воротилы Протопопова, хозяина крупнейшего в России золотоканительного дела и сети ткацких предприятий Алексеева.

В 3 км от Тарасовки находится «колыбель Московского Художественного театра» — усадьба Константина Сергеевича Станиславского (представителя династии миллионеров Алексеевых) Любимовка.

В Любимовке на рубеже XIX–XX веков перебивали все знаменитые русские артисты и писатели. Здесь Чехов писал «Вишневый сад» и в письме приютившему его во флигеле Станиславскому сообщал летом 1902 года: «Так много покоя, здоровья, тепла, удовольствия, что я только руками развожу». А когда к Станиславскому в 1896 году приезжал Собинов и пел в гостиной при открытых окнах модные романсы, местные дачники подплывали на лодках поближе и с жаром аплодировали после каждого номера. Шаляпину так понравилась Любимовка, что он купил себе рядом участок и выстроил дачу.

В Черкизове близ Тарасовки устроил свою усадьбу Ясенки еще один московский эстет — Дмитрий Петрович Бахрушин. Его маленькое (всего 4 деся-

Примечательна дача, где проживал с семьей сам Перлов. Громадный дом был весьма оригинален: одна комната декорирована в японском стиле, другая комната — в китайском, третья — в украинском, и т. д.

тины) имение оценивалось в 17,5 тыс. руб. (в пересчете на нынешние — \$350 тыс.). Бахрушин был совладельцем семейных кожевенной и суконной фабрик, а также членом правления Волжско-Камского банка. От двух браков имел 10 детей, так что место для летнего отдыха обустроил более чем тщательно.

Двинемся дальше. За Тарасовкой лежат две оживленные дачные платформы: «Клязьма» и «Мамонтовская». Поселок Клязьма окружен еловым и хвойным лесом, более ста лет назад здесь были устроены две лодочные пристани с прокатом лодок. Была соз-

дана инфраструктура для удобств летнего (да и зимнего) отдыха. И немудрено: здесь было около 800 дач, причем поселок Клязьма был электрифицирован одним из первых в Подмосковье.

Клязьма быстро стала местом, где селилась уважаемая московская публика. До нашего времени сохранился ряд построек начала XX века в излюбленном русскими купцами теремом стиле. Причем эти двух-трехэтажные коттеджи, спроектированные в духе деревянного зодчества самыми знаменитыми архитекторами, внутри имели самую технологичную на тот момент «начинку» вплоть до подогреваемых полов — и это 100 лет назад!

В 1908 году для владельца одной из текстильных фабрик Александренко по эскизам С. И. Вашкова был выстроен дом, ныне внесенный во все справочники и энциклопедии по архитектуре. Наличники, балкончики и карнизы были щедро украшены символическими фигурами берегинь, птицы Алконоста, двуглавого орла, павлинов (символов библейского Эдема — страны вечного блаженства), а также ягненка, олицетворяющего Христа.

Внутри дома орнаменты повторялись на печах и каминах со специально изготовленными изразцами, на множестве витражных вставок в окнах и межкомнатных пространствах, в изощренной деревянной резьбе лестниц, потолков. В том же стиле были выполнены фонари, садовые скамейки, ворота и калитки, ведущие на участок.

Платформа «Мамонтовская» всегда была любимой местностью москвичей. С 1910-х годов поселок мог похвастаться и электричеством, и телефоном. Только вот центрального водопровода не было, но зато на каждом участке были хорошие колодцы. Дачи строились капитальные, рассчитанные на зажиточную публику, в основном двухэтажные, почти все — с террасами и верандами.

Наконец, последний пункт нашего путешествия — Пушкино. Название не имеет отношения к великому поэту, а представляет собой облагодзвученное имя «Поучкино» (что значит «село на реке Уча»). Село Пушкино упоминается в документах XVI века как митрополичье.

Дачи в Пушкине строились для сдачи внаем, были меблированы и фактически представляли собой то, что



Платформа «Мамонтовская».
Конец XIX века

сейчас называется апартаментами. Пушкинский дачный поселок особенно ценился и ценится за сухой сосновый лес и прекрасное купанье на реках Уче и Серебрянке.

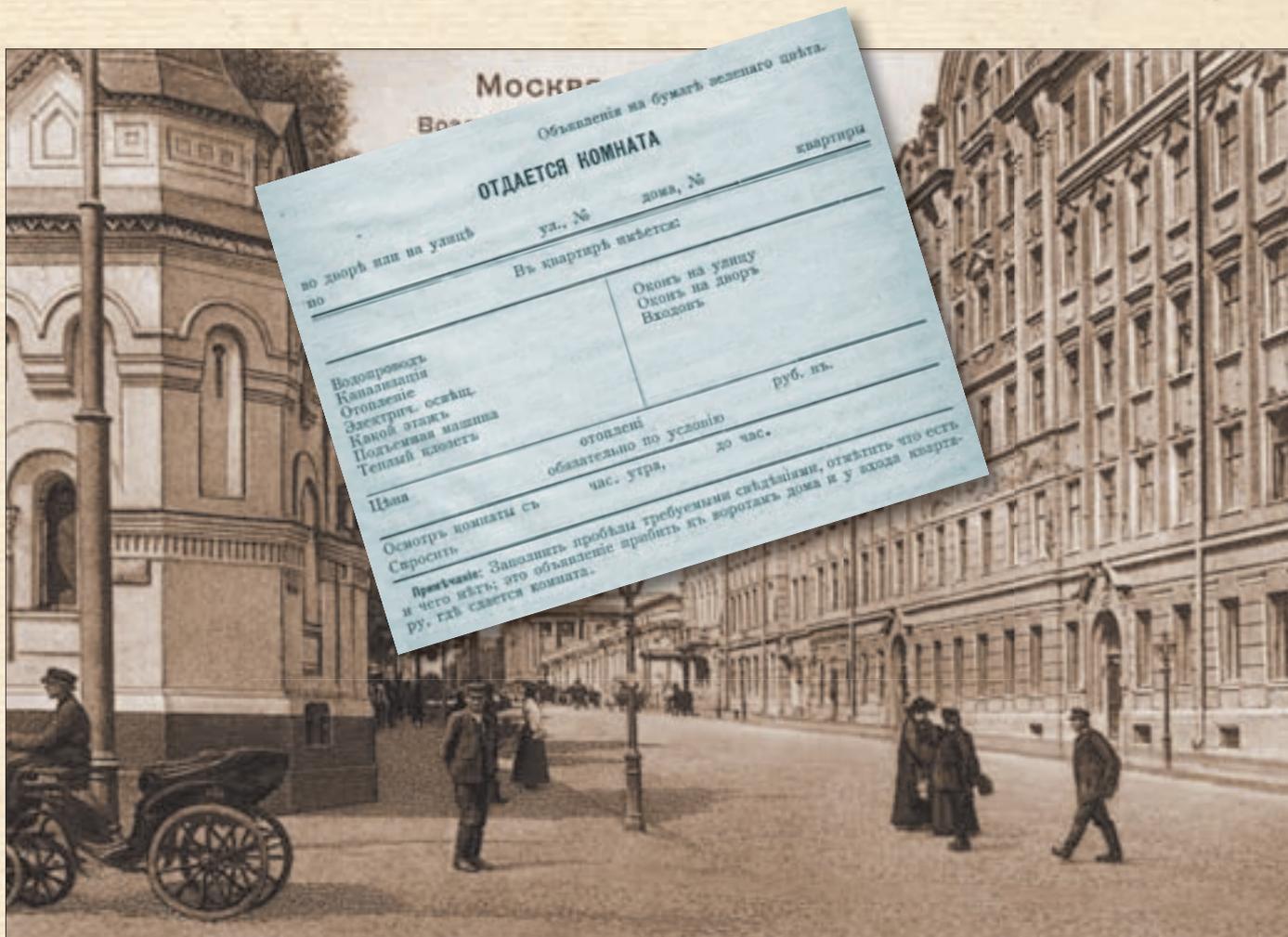
Пушкино, как, впрочем, и другие места вдоль Ярославской железной дороги, привлекательно для любителей рыбной ловли. Книга «Дачи и окрестности Москвы», изданная в 1935 году, дает такую информацию для любителей рыбалки: «Лось — пруд с карасями; Перловка — в двух прудах плотва и окунь, Пушкино — пруд с карасями и линями, река Серебрянка (станция «Пушкино») — ерш и подлещик».

Может быть, не случайно именно в Абрамцеве писатель Сергей Тимофеевич Аксаков в 1848 году написал свою знаменитую книгу «Записки об ужении рыбы», ставшую первым пособием по рыболовству на русском языке. Аксаков дал подробное описание удочки и прочих снастей, насадок и наживок, показал характеры каждой рыбьей породы — от пескарей до налимов. Он подметил и то, что в русском народе к красивым девушкам обращаются со словами «рыбка моя».

Закончим наш рассказ о чудной природе северо-востока Подмосковья словами Аксакова: «Вместе с благовоном, свободным, освежительным воздухом вдохнете вы в себя безмятежность мысли, кротость чувства, снисхождение к другим и даже к самому себе». **ДН**

Усадьба Любимовка.
Брат К. С. Станиславского
Владимир Алексеев
музицирует в семейном
поместье





ПРЕЛЕСТИ И УЖАСЫ КОМНАТ «СО СТОЛОМ»

АВТОР: Андрей КОКОРЕВ, сотрудник агентства недвижимости «Константа-Глобал», член Союза писателей России

В 1907 году московский градоначальник приказал печатать объявления о сдаче комнат на специальных бланках зеленого цвета. Это новшество облегчало поиск жилья людям одиноким и не слишком богатым. При желании они могли снять комнату «со столом»: кухарка, нанятая хозяевами квартиры, готовила еду и для квартиранта.

Арендаторы квартир из числа мелких чиновников и служащих в свою очередь стремились найти «комнатных» жильцов. Плата, получаемая от сдачи комнаты, помогала им сводить концы с концами, а иногда и получать доход. Борясь с этим явлением, некоторые домовладельцы стали включать в типовой контракт пункт, запрещающий квартиросъемщикам сдавать комнаты посторонним людям.

Кроме размера платы и получаемых за нее услуг важнейшим обстоятельством для комнатного жильца был характер взаимоотношений с хозяевами квартиры. Поэтесса Нина Серпинская, снимавшая на Арбате комнату «со столом», даже

спустя годы вспоминала о своей хозяйке как о «старой злой ведьме». Не лучшее впечатление осталось у нее и от квартиры «зубной врачихи» В. С. Ляминой, где было «чище и семейственней», но ее роман с молодым человеком находился под пристальным вниманием всех домашних: «Мы были как рыбы в аквариуме: каждый жест, каждый взгляд брался на прицел». Подводя итог пережитым мучениям, вызванным грубыми вторжениями в ее личную жизнь, мемуаристка писала: «Для меня «хозяйки» давно стали ненавистными угнетательницами».

Еще более тяжелое испытание пришлось пережить некой госпоже Михайловой, снимавшей комнату у жены



провизора Мелас. Эта дама имела столь дурной нрав, что жильцы в ее квартире долго не задерживались. Не стала исключением и Михайлова, но, к несчастью для нее, съезжая, она забыла в комнате некоторые вещи. Когда на следующий день она зашла за ними, на нее сначала накинулась кухарка и исцарапала ей лицо, а потом «оскорбила действием» сама Мелас. Дело окончилось разбирательством в суде, который вынес приговор: прислуге за рукоприкладство — десять дней ареста, хозяйке — пять.

А вот литературовед Константин Локс о своем «комнатном» житье вспоминал с юмором. Какое-то время ему довелось пожить в семье фанатичных поклонниц оперного певца Л. В. Собинова: «Вся столовая была заставлена, увешана портретами, открытками, изображениями, фотографиями великого тенора. На одной, стоявшей особо на жирандоли, виднелся автограф. Возле этой фотографии всегда стоял букет цветов. Началось несказанное существование. Я знал о Собинове все, чего он даже сам не знал о себе. Мне было известно, когда он принимает слабительное и каким шарфом закутывает горло. Но привычка

делает свое дело. Скоро Собинов казался мне членом семьи, и я внимал рассказам о нем, как чему-то неизбежному, неотвратимому и роковому».

Жилищный кризис, разразившийся в Москве в годы Первой мировой войны, более всего ударил по «комнатным» жильцам. О небывалом для города явлении писала газета «Утро России» в 1915 году: «Приезжие в Москву начинают испытывать затруднения с наймом помещений. Цены на номера в гостиницах и на меблированные комнаты сильно поднялись. Помесячно комнат почти нигде не сдают, так как при огромном наплыве приезжих посуточная плата гораздо выгоднее для содержателей номеров. Помесячно можно нанять лишь комнаты в частных квартирах. Но и они вздорожали процентов на пятьдесят. Начавшийся съезд в Москву учащейся молодежи и наплыв беженцев из занятых неприятелем городов угрожают до крайности обострить жилищный вопрос. Пора бы озаботиться какими-нибудь мерами, например нормировкой цен, содействием тому, чтобы дачи вокруг Москвы приспособить под жилье на зиму, сохранив дачные поезда, и т. п.» ■

«Цены на номера в гостиницах и на меблированные комнаты сильно поднялись. Помесячно комнат почти нигде не сдают, так как при огромном наплыве приезжих посуточная плата гораздо выгоднее для содержателей номеров. Помесячно можно нанять лишь комнаты в частных квартирах. Но и они вздорожали процентов на пятьдесят»



+7 (495) 937-75-74
 +7 (495) 937-75-65
 +7 (495) 797-57-56
www.cgl.ru





ТАУНХАУСЫ — ПЕРЕХОДНАЯ ФОРМА ЖИЛИЩНОЙ ЭВОЛЮЦИИ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Эксперты до сих пор не могут прийти к единому мнению о том, чем стоит считать таунхаус — альтернативой городской квартире или загородному дому? Судя по всему, эта неоднозначность и является главной причиной того, что столь популярные за рубежом таунхаусы до сих пор не могут занять прочных позиций на российском рынке. Для начала стоит разобраться с тем, что же такое таунхаус. Застройщики дают ему следующее определение: таунхаус — сблокированный из двух секций дом, как правило, двухэтажный, при каждой секции имеет свой небольшой земельный участок. Для данного типа жилья характерны

небольшие площади секций (в среднем 200–250 м²) и одинаковые фасады для всех домов.

Помимо классических таунхаусов на рынке встречаются также лэйнхаусы, квадрохаусы, вилетты, дуплексы. Однако по сути все они — таунхаусы с незначительными изменениями. Маркетологи определяют таунхаусы и все его разновидности гораздо проще и красивее — сочетание квартиры и загородного дома.

В Россию эта диковинка пришла из Англии. Жители туманного Альбиона придумали таунхаусы в XIX веке: молодые англичане, женившись, пристраивали к основному дому родителей

Таунхаусы – один из самых молодых форматов жилья на московском рынке. Как следует из названия, исторически таунхаусы определялись как городское жилье. Но в российских реалиях они перекочевали за город. При этом метаморфозы произошли не только в географическом, но и в концептуальном плане.



собственное жилье. Затем таунхаусы «распробовали» и другие европейцы, особенно полюбились они своей экономичностью рабочему классу.

К нам таунхаусы пришли относительно недавно. В Москве первый поселок со сблокированными домами «Сетунь» появился в 1990-х годах на пересечении Минской и Мосфильмовской улиц. Тогда это жилье в первую очередь было ориентировано на приезжих иностранцев. Затем таунхаусы «прописались» и в других районах Москвы: Куркине, Митине, Северном Тушине, а также в центре столицы, на Остоженке.

Хотя таунхаусы во всем мире известны как городское жилье, в России они стали загородными обитателями. Причина банальна до слез — нехватка в городской черте свободных участков под застройку. И тогда как столичные девелоперы не нашли интереса в западной новинке, загородные застройщики приняли этот тип жилья с распростертыми объятиями. Они-то быстро поняли, как использовать новый формат с максимальной выгодой.

Во-первых, технические характеристики позволяли девелоперам на минимальной территории возвести максимальный объем жилых площадей. Во-вторых, таунхаусы можно совершенно спокойно строить на участках, не пригодных для индивидуальных коттеджей: рядом с дорогой или не коттеджной застройкой. Наконец, таунхаусы — массовый продукт, имеющий по сравнению с отдельными коттеджами более короткий срок реализации, а значит, и меньшие риски.

Такая универсальность и непритворность таунхаусов привлекли загородных девелоперов, но все-таки они этот формат не восприняли, а стали использовать его для того, чтобы «разбавить» и «залатать» коттеджную застройку. Именно поэтому сегодня на загородном рынке Подмосковья практически не встречаются поселки, состоящие только из таунхаусов.

А вот гибридные поселки, предлагающие на продажу в том числе и таунхаусы, в настоящее время представлены на всех подмосковных направлениях, но больше всего их,



Виктор МАРТАНОВ, руководитель отдела продаж компании «Велес Капитал Девелопмент»:



— Такой формат жилья, как таунхаус, постепенно становится привычным для россиян. Вряд ли Россия создаст какой-то особый путь развития. Скоро и у нас сложатся свои районы и предместья, где таунхаусы займут свое место. Даже кризис не охладил интерес покупателей и застройщиков к этому типу жилья.

Застройщики поняли, что это формат в первую очередь для среднего класса. В последние годы предложения таунхаусов увеличились на 10-12%. Какой-никакой рынок сложился. Кризис помог девелоперам определить разумные площади для таунхаусов. Они составляют от 100 до 250 м², такие площади характерны почти для всех сегментов рынка. На российском рынке это тенденция, хотя в Европе давно является нормой. Поэтому площади 360-450 м² постепенно уйдут в прошлое. Рост популярности таунхаусов заставил сам рынок более четко сегментироваться. Я бы выделил три основных: городские таунхаусы (классический формат), пригородные таунхаусы (предместье), загородные таунхаусы (в основном в составе мультиформатных поселков). На этих сегментах имеет смысл остановиться подробнее.

Городские таунхаусы — пожалуй, самый лучший вид жилья в городе для среднего класса. Располагаются как в самом городе, так

и на окраине. Ни один подмосковный город, будь то Одинцово, Красногорск, Химки, Мытищи, Люберцы или Балашиха, не обогнать без этого вида жилья. По площади московские таунхаусы сопоставимы с квартирой бизнес-класса, даже у таунхауса она больше, зато цена существенно ниже. К примеру, таунхаусы «Марк Твен» предлагаются площадью от 154 до 250 м² по цене от 11,5 млн до 19,5 млн руб. Найдите квартиру подобной площади за такую цену в Москве.

Девелоперы тоже поняли, что лучше и дешевле присоединяться к уже существующим городским инженерным сетям, нежели создавать их с нуля. В столице в полном объеме присутствует вся социальная инфраструктура. Это очень важно.

В ближайшем пригороде (на наш взгляд, не далее 5-10 км от города) дешевых предложений нет. По большому счету этот сегмент не сильно отличается от первого. Костяк социальной инфраструктуры в любом случае составляют «огни большого города». Разница лишь в потраченном времени до этих «огней».

Гораздо хуже обстоят дела с объектами социальной инфраструктуры в третьем сегменте — у загородных таунхаусов. Как правило, это мультиформатные поселки, расположенные на расстоянии 20-25 км от Москвы. В них есть небольшой магазин, аптека, иногда детский сад, реже — школа. Но все же покупать таунхаус в таких поселках в качестве единственного жилья нельзя.

Ну и совсем не понимаю тех людей, которые обращают внимание на таунхаусы на расстоянии 40 км от МКАД и дальше. Если уж покупать второе жилье, то, разумеется, дом, коттедж, дачу, но никак не таунхаус. ■

Илья КАКОВКИН, финансовый директор группы компаний «Цезарь Сателлит»:



– По статистике каждая пятая кража совершается в загородных домах и коттеджах. Между тем девелоперы обычно заявляют такие конкурентные преимущества коттеджных поселков, как стоимость домовладения, экология, престижность и удобное расположение. Тогда как фактор безопасности относят к числу второстепенных.

Проведенный специалистами компании «Цезарь Сателлит» опрос показывает, что лишь 20% девелоперов серьезно задумываются об организации системы безопасности на стадии бизнес-планирования, 35% застройщиков начинают уделять внимание данному вопросу на стадии проектирования, а 45% занимаются организацией безопасности поселка непосредственно в процессе его строительства.

Зачастую обеспечение безопасности в организованных коттеджных поселках сводится к типовым системам: огороженная территория, КПП, видеонаблюдение по периметру и внутриселковое патрулирование. Но несанкционированные проникновения

в жилище – далеко не единственная угроза, с которой могут столкнуться владельцы загородных домов. По числу страховых случаев лидирует протечка воды, по размеру материального ущерба – пожары. Стоит отметить, что большинство из этих опасностей среднестатистическая служба безопасности поселка предотвратить не в состоянии.

Подавляющее число девелоперов не уделяют данному вопросу должного внимания, и бремя по установке охранной системы в доме ложится на будущих жильцов поселка. Сами граждане зачастую обращаются к услугам пультовой сигнализации после того, как их недвижимость пострадала от кражи, пожара или в результате протечки воды. В качестве профилактики к подобным мерам прибегают гораздо реже. Между тем безопасность сегодня доступна практически всем, так как представлена разными охранными системами, рассчитанными на любой кошелек.

Решить вопрос безопасности загородного жилья поможет монтаж охранно-пожарной системы с магнитноконтактными датчиками на дверь и окна на первом этаже, а также с пожарным датчиком и датчиком протечки воды. Это оборудование, поставленное на мониторинг в серьезную и надежную компанию, гарантирует, что в отсутствие хозяев ни воров, ни огонь, ни вода не нанесут ущерб недвижимости. ■



по подсчетам компании Blackwood, на Новорижском направлении (35%), на втором месте по объему предложения — Рублево-Успенское направление (21%). При этом большая часть таунхаусов расположена не далее 20 км от МКАД. Причина этому проста: они позиционируются как место для постоянного проживания — в качестве альтернативы городской квартире.

Однако утверждение, что подмосковные таунхаусы способны составить реальную конкуренцию столичному жилью, крайне спорно. Роднит таунхаус с квартирой разве что наличие соседей и центрального отопления с водоснабжением.

«Альтернативой квартире таунхаус не является, хотя застройщики иногда утверждают обратное, — уверена руководитель управления продвижения проектов компании «Велес Капитал Девелопмент» Надежда Енина. — Эксплуатация такого дома близка к обслуживанию полноценного загородного коттеджа. Требуется следить за кровлей и фасадом, отапливать достаточно большую площадь, тратить-

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ

РМ Телеком®



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Установка прямого московского телефонного номера
- Многоканальные телефонные номера
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

ся на уборку территории и т.д. Ремонт также обходится покупателю несколько дороже отделки квартиры». Стоит отметить, что и по части транспортной доступности подавляющее большинство загородных таунхаусов значительно уступает городским квартирам.

Еще одну параллель между таунхаусами и коттеджами проводит управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов: «В целом цено-

унхаусы больше сопоставимы с ценами на загородные коттеджи, а не на городские квартиры.

По оценкам руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, на сегодняшний день средняя рыночная стоимость квартиры в подмосковном таунхаусе составляет 14,9 млн руб. Самые дорогие таунхаусы расположены на Рублево-Успенском шоссе (средняя стоимость предложения состав-

«Эксплуатация таунхауса близка к обслуживанию загородного коттеджа. Требуется следить за кровлей и фасадом, отапливать достаточно большую площадь, тратиться на уборку территории»

образование таунхаусов сопоставимо с ценообразованием коттеджей. Стоимость таунхаусов зависит от таких факторов, как направление, удаленность от кольцевой дороги, сегмент проекта, развитость инфраструктуры и т.д.». Потому, наверное, и цены на та-

унхаусы (средняя стоимость предложения составляет 41,7 млн руб.), самые дешевые — на Пятницком шоссе (средняя цена здесь 7,5 млн руб.).

«Стоимость таунхаусов закономерно увеличивается по мере приближения к столице. Если в диапазоне 20–30 км от МКАД реально приобре-

Таунхаусы во всем мире известны как городское жилье, в России они стали загородными обитателями.

Причина банальна – нехватка в городской черте свободных участков под застройку. Зато загородные застройщики приняли этот тип жилья с распростертыми объятиями. Во-первых, технические характеристики позволяли девелоперам на минимальной территории возвести максимальный объем жилых площадей.

Во-вторых, таунхаусы можно спокойно строить на участках, не пригодных для индивидуальных коттеджей.

Наконец, таунхаусы – массовый продукт, имеющий по сравнению с отдельными коттеджами более короткий срок реализации и меньшие риски



Таунхаус – заблокированный из двух секций дом, как правило, двухэтажный, при каждой секции имеется небольшой земельный участок. Для этого типа жилья характерны небольшие площади секций (200-250 м²)



сти жилье данного формата по средней цене 11,9 млн руб., то в пределах 10 км от МКАД стоимость секции таунхауса обойдется в среднем в 26 млн руб.», — добавляет эксперт. Как ни крути, в настоящее время в вопросе цены таунхаус никак не может соперничать с квартирой.

Выходит, что таунхаус, который девелоперы позиционируют как сочетание загородного дома и городской квартиры, формально таковым и является. Но при этом взял у них далеко не самые лучшие качества, точнее, не в лучших пропорци-

ях. Коттеджу таунхаус уступает по площади, участку и обособленности, а квартира явно обыгрывает таунхаус по цене.

Однако постепенно ситуация меняется. Причем не обошлось без положительного вмешательства кризиса. Раньше девелоперы, уверенные в том, что сумасшедший спрос на рынке поглотит все, в том числе и неудобоваримые таунхаусы, «разбавляли» ими коттеджные поселки в неприличных объемах. Теперь постепенно приходит понимание, что этот номер больше не пройдет. Иначе как объяснить факт





значительного сокращения доли таунхаусов в поселках, которые выведены на рынок в последнее время.

и по 100 м². Средняя площадь участка сократилась с трех соток до одной. В результате стоимость таунха-

Раньше девелоперы, уверенные в том, что сумасшедший спрос на рынке поглотит все, в том числе и неудобоваримые таунхаусы, «разбавляли» ими коттеджные поселки в неприличных объемах

По словам директора по маркетингу Urban Group Леонарда Блинова, количество таунхаусов в новых проектах уменьшилось на 30%. Сегодня в среднем на один поселок приходится 84 таунхауса, тогда как в поселках с началом строительства до 2009 года включительно их было не менее 121. Кроме того, наметилась явная тенденция сокращения площади самих таунхаусов и придомовых участков. «Средняя площадь таунхауса уменьшилась на 9%. Сейчас она составляет 210 м², что на 20 м² меньше, чем в 2009 году, встречаются таунхаусы

и по 100 м². Средняя площадь участка сократилась с трех соток до одной. В результате стоимость таунха-

усов начинается от 4,5 млн руб.», — пояснил эксперт. Если эти тенденции получат продолжение, то, вероятно, в скором будущем нам посчастливится увидеть идеальный таунхаус, который не только в красивой рекламе, но и в жизни станет достойной альтернативой городским квартирам. И тогда, возможно, столь любимые на Западе таунхаусы получат второе рождение на российском рынке, сменив обидный статус приживалок на положение полноправных жителей подмосковного загородного рынка. **ОН**

Таунхаус девелоперы позиционируют как сочетание загородного дома и городской квартиры. Но коттеджу таунхаус уступает по площади, участку и обособленности, а квартира явно обыгрывает таунхаус по цене. Гибридные поселки, предлагающие на продажу в том числе и таунхаусы, в настоящее время представлены на всех подмосковных направлениях. При этом большая часть таунхаусов расположена не далее 20 км от МКАД. Стоимость таунхаусов зависит от направления, удаленности от МКАД, развитости инфраструктуры. Цены на таунхаусы больше сопоставимы с ценами на коттеджи, а не на городские квартиры.

ЗАГОРОДНАЯ УСАДЬБА, ЩЕЛКОВСКОЕ Ш.
35 км от МКАД, Пашуково

185,0 млн руб.



Усадьба расположена в Ногинском районе – одном из самых экологически чистых районов Московской области. На участке площадью 0,895 га расположены: главный дом – 4 уровня, 904,8 м², с плавательным бассейном 15х3 м, саунами, винным погребом и бильярдной; гостевой дом – 2 этажа, 408,6 м², с настоящей русской печью; 2-квартирный дом площадью 250 м² для охраны и прислуги, закрытая беседка – барбекю 80 м². Вода поступает из 2 собственных скважин глубиной 30 и 120 м. Строения, спроектированные в едином архитектурном стиле, в сочетании с двумя фонтанами, ухоженными лужайками и стильными дорожками составляют великолепную законченную композицию. Имеется выход к живописному озеру с собственным пляжем и эллингом с водной техникой. Объект продается готовым к проживанию – полностью укомплектован мебелью, бытовой техникой и всем необходимым инженерным оборудованием.



www.cgl.ru +7 (495) 937-75-65

УЧАСТОК в к/п «Есенино», КИЕВСКОЕ Ш.
15 км от МКАД, Кнутаго

2 249 100 руб.



Площ. 8,33 сот., в новом охран. коттедж. поселке со всеми центр. коммуникациями (газ, эл-во, вода, канал.). Расположен на живописной поляне, на территории детская игровая площадка. В шаговой доступности школа, магазины, автобус. остановка. Прописка.



www.poselokesenino.ru Тел.: 363-06-06

ДОМ, ДМИТРОВСКОЕ Ш.
47 км от МКАД, Яхрома

13,2 млн руб. (\$463 158)



Дом в черте г. Яхромы. Пл. дома 220 м², пл. уч. 9 сот. Все городские блага – Интернет, телефон, спутн. ТВ, инфраструктура. Прописка! Хим. водоочистка, 2 септика, центр. водопровод, эл-во 380 Вт, газ магистр., гараж на 2 а/м. На участке баня 33 м², дом для охраны, хозблок.



3631625.ru

Тел.: 363-16-25

КОТТЕДЖ, ЯРОСЛАВСКОЕ Ш.
12 км от МКАД, Клязьма



Двухуровневый коттедж 437 м² в стародачном поселке на берегу реки Клязьмы. Гостиная с камином. Сауна. Бассейн. Электричество, магистральный водопровод, септик. Участок с лесными деревьями. Гостевой дом. Гараж на 2 м/м. В поселке развитая инфраструктура.



www.greatr.ru
Тел.: 640-05-28

ДОМ, НОВОРИЖСКОЕ Ш.
19 км от МКАД, Дмитровское

2 249 100 руб.



Кирп., 430 м², участ. 16 сот. Под финиш. отд., 2 эт., 3 ур. Газ. отопл., маг. газ, центр. водопр. и канализ., эл-во 13 кВт. В цоколе предусм. помещ. под сауну, бассейн, бильярд. и комн. для прислуги. Готов. дизайн-проект. Имеются строймат. общ. стоим. \$100 тыс., вход. в стоимость дома.



3632863.ru

Тел.: 363-28-63

К/П «ИВАН КУПАЛА»
70 км от МКАД, Киевское Ш.



Коттеджный поселок «Иван Купала», Киевское ш., 70 км от МКАД, Калужская обл. Охраняемый поселок на 77 домовладений. Коммуникации: газ, водопровод, электричество. СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ: дом 123 м² на 12 сотках земли всего за 2,5 млн руб. Предложение ограничено.



Рускапиталинвест

www.kalugainvest.ru

Тел.: (495) 773-32-16

ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ЛА МАНШ»
57 км от МКАД, Новорижское Ш.



На 57-м км Новорижского шоссе в окружении реликтового леса и каскада прудов расположен дачный поселок «Ла Манш»: 323 участ. от 10 до 16 сот. с подрядом на строительство и без. Единый архитектурный стиль застройки, центр. коммуникации, инфраструктура, охрана.



www.lamansh.ru

Тел.: 991-91-81

К/П «АСТРА — ЛЕСНЫЕ УСАДЬБЫ»
Минское ш., 34 км от МКАД

от 15 млн руб.



Клубный поселок, живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271

К/П «ОРЛОВЬ»

Каширское ш., 9 км от МКАД

9 млн руб.



Каширское ш. Новый коттеджный поселок. Старт продаж! Дома от 130 м². Участки от 9 сот. Инфраструктура. Все коммуникации.



www.asterra.ru

+7 (495) 642-60-60

К/П «ЧУЛКОВО club»

Новорязанское или Каширское ш., 25 км от МКАД



Поселок бизнес-класса на берегу Москвы-реки, рядом с горнолыжным склоном. Все центральные коммуникации. Коттеджи 250–450 м² на участках от 12 до 23 соток. Таунхаусы 210 м². Твинхаусы 215 м². Бассейн, гостиница, ресторан, магазин, школа, ИЖС.



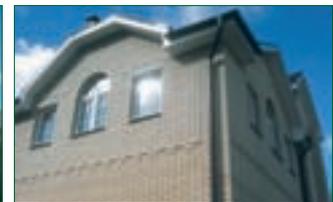
www.chulkovoclub.ru

+7 (495) 972-84-84

КОТТЕДЖ, к/п «МАРЬИНО-5»

Пятницкое ш., 28 км от МКАД

19,8 млн руб.



3-уровневый кирпичный дом под чистовую отделку в охраняемом коттеджном поселке, общая площадь – 325 м². Участок 13 соток граничит с лесом, обнесен каменным забором. На участке: гостевой дом – 70 м², баня, колодец.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-65

К/П «ГРАФСКИЙ ЛЕС»

Киевское ш., 20 км от МКАД

от 25 млн руб.



Клубный поселок. Участки площадью от 17 до 80 соток, все центральные коммуникации, единый архитектурный стиль, современная система безопасности, 800 га леса вокруг. Графский лес – самый комфортный лес к востоку от Парижа.



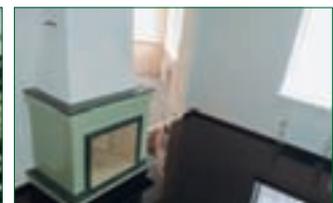
www.grafles.ru

+7 (495) 411-94-14

ДОМ, ПОРЕЧЬЕ

Минское, Рублево-Успенское или Новорижское ш.

12 500 000 руб.



Новый дом 230 м² с отд. «под ключ». Кирпич, брус, все коммуник., теплые полы, вентиляция, стеклопак. Две артез. скваж., эл-во и ТВ разведены. Камин отд. мрамором. Участ. в лесу, 24 сот., баня. Москва-река, магаз., церковь, уютное место для отдыха. Всего 7 участ. Клуб. поселок. Охр. Офис. гарантия на дом. Никаких ежемесячных сборов.

Евгений Николаевич

643-42-59

ДОМ в пос. «ЦВЕТОЧНЫЙ»

Калужское ш., 25 км от МКАД

9,8 млн руб.



Калужское ш., 25 км от МКАД. Монолитный 2-этажный дом в поселке «Цветочный», площадь 160 м², под чистовую отделку. Участок ИЖС 10 соток. Вся инженерия и коммуникации, благоустроенная территория, асфальтированный подъезд.

www.zvetochny.ru

+7 (495) 641-41-41

ДОМ, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.

19 км от МКАД, д. Лапино

48 млн руб.



Готовый к проживанию дом общ. пл. 400 м² на участ. площ. 22 сот. Имеются гостевой домик, летняя веранда. Красивое место с видом на хвойный лес и речку. Вся инфраструктура в шаговой доступности: спорткомплекс с бассейнами, детсад, магазины, рестораны.

Гарантия Realty

Тел.: +7 (495) 969-93-93



ЗАГОРОД ЗАГОВОРИЛ С ИНОСТРАННЫМ АКЦЕНТОМ

АВТОР: Екатерина ПЕРФИЛЬЕВА

Наша жизнь приобрела глобальный характер. Границы между государствами постепенно размываются, страны обмениваются культурным и экономическим опытом. Для того чтобы пообедать в китайском ресторане или одеться в бутике французского дизайнера, не обязательно ехать за рубеж. А средства массовой коммуникации, в особенности Интернет, позволяют за секунды перенестись на другой конец света.

Экзотика дальних стран и уникальный национальный колорит всегда пользовались спросом. И сфера девелопмента не стала исключением. За последнее время на рынке появилось множество интересных и качественных предложений загородной недвижимости. Это вынуждает компании разнообразить способы позиционирования продукта. Одним из них является строительство тематических поселков, посвященных известной стране или местности.

В чем заключается смысл создания «страноведческого» поселка? Как подобная тематика отражается на продажах и повседневной жизни поселка?

Эти вопросы мы задали экспертам, работающим на рынке загородной недвижимости.

Одной из главных составляющих концепции продвижения будущего проекта является его название, которое ассоциируется у человека с продуктом и вызывает желание его купить. «Привязка имени поселка к известной местности — один из самых распространенных вариантов нейминга, который при достойном использовании и качественном подходе к строительству приносит свои плоды», — отмечает директор департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Дмитрий Цветков.



Необходимо окружить жителей милыми деталями, которые подчеркнут уникальность поселка. Это могут быть как названия улиц в поселке, так и ресторан с национальной кухней

«Если создатель поселка пытается подчеркнуть его качество и престижность, обозначить высокий ценовой сегмент, то он использует западное или псевдозападное название. Платежеспособный потребитель старше 40 лет еще помнит советские времена, поэтому питает особые чувства к англоязычным названиям»

Как известно, российский покупатель предпочитает товары, названные на родном языке, если они относятся к продуктам питания и позиционируются в сегменте экономкласса. При этом большинство доверяет западным названиям дорогих товаров длительного пользования. «Если создатель поселка пытается подчеркнуть его качество и престижность, обозначить высокий ценовой сегмент, то он использует западное или псевдозападное название. Платежеспособный потребитель старше 40 лет еще помнит советские времена, поэтому питает особые чувства к англоязычным названиям», — поясняет директор по маркетингу поселков «Ліпки Парк» и «Величь» Петр Кирилловский.

Проект «Маленькая Шотландия» с таунхаусами экономкласса выходит за рам-

ки подобного правила. Директор по продажам поселка Наталья Иванова так комментирует этот момент: «Несмотря на то что в сегменте «эконом» стилистика поселка не играет решающей роли при выборе жилья, она является приятным дополнением и положительно сказывается на условиях проживания. В первую очередь она придает проекту статус клубного поселка».

Национальные черты «страноведческого» поселка заключены не только в названии, но и в особенностях архитектурного стиля, строительных материалов. При этом используемые технологии и материалы адаптируются к российским погодным условиям. «Например, в поселке «Маленькая Италия» каждый дом выполнен в традициях южной европейской архитектуры





Фото «Велл»



Шотландская тематика проявляется в оформлении сайта поселка. Проводятся различные конкурсы среди клиентов на знание фактов о Шотландии со специальными призами

и имеет большие террасы и перголы-навесы. Отделка фасадов производится с использованием керамики из шамотной глины в традиционной итальянской цветовой гамме, а на кровлю укладывается натуральная средиземноморская керамическая черепица. Если бы мы полностью использовали итальянские технологии, дом не перенес бы суровой русской зимы. Поэтому несущие конструкции строятся из кирпича, с железобетонным армопоясом», — рассказывает директор по продажам компании Multigroup Евгений Шевченко.

Генеральный директор ООО «Монолит Эстейт» Дмитрий Здравомыслов отмечает, что стиль другой страны не копируется бездумно, скорее, в идею поселка привносятся отдельные элементы: «Архитектурная концепция английского предместья, а также материалы, используемые в строительстве и отделке домов, сделали поселок «Гринвич» истинно британским: строгая архитектура двухэтажных домов и таунхаусов, пастельные тона фасадов, живые изгороди и газоны. Часть въездной группы будет имитировать башню над нулевым меридианом».

Дома в тематических поселках приобретают в первую очередь те, кого привлекает эстетика и архитектура понравившейся страны. «В нашем поселке живут те, кто любит итальянский стиль, определенное настроение. Все они — очень солнечные люди, которые нежно относятся к итальянской культуре и традициям, в то же время никто не питает иллюзий: если хочется настоящей Италии — надо ехать в Италию», — уточняет директор по продажам Multigroup Евгений Шевченко.

Конечно, на продажи поселков влияет не только его архитектура и национальный колорит концепции. Покупатели оценивают проект по многим параметрам, главный из которых — соотношение цены и качества. Играют роль удаленность объекта от Москвы и его географическое расположение. «При выборе объекта загородной недвижимости покупатель руководствуется несколькими иными факторами, чем связь поселка с какой-либо зарубежной страной. Его интересуют цена, удобная транспортная доступность, возможность покупки домовладения с небольшим дисконтом на этапе строительства



и инфраструктура», — говорит Дмитрий Здравомыслов.

Так же рассуждает и Евгений Шевченко: «С начала кризиса в нашем поселке были сделаны беспрецедентные продажи: 45 домовладений стоимостью \$800 тыс. каждое. Дело не в том, что это некая особая итальянская агломерация. Клиенты покупали дома, потому что видели

кнут уникальность поселка и создадут чувство принадлежности к сообществу, своего рода клубу. Это могут быть как названия улиц в поселке, так и ресторан с национальной кухней.

«Маленькая Шотландия», будучи проектом экономкласса, ограничилась некоторыми элементами фирменного стиля. «Улицы в поселке, — рассказывает Наталья Иванова, — имеют

На продажи поселков влияет не только его архитектура и национальный колорит концепции. Покупатели оценивают проект по многим параметрам, главный из которых – соотношение цены и качества

качественные кирпичные таунхаусы премиум-класса с отличной инфраструктурой на небольшом удалении от МКАД».

Но недостаточно дать проекту звучное название и построить дома с оригинальным архитектурным стилем. Необходимо окружить жителей милыми деталями, которые подчер-

навания, связанные с Шотландией: Эдинбургская, Кельтская, Волинский переулок. Шотландская тематика проявляется в оформлении сайта поселка. Проводятся различные конкурсы среди клиентов на знание фактов о Шотландии со специальными призами. Так, можно выиграть теплый клетчатый плед».

Идиллия
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Олег Миттгауэр

«Привязка имени поселка к известной местности – один из самых распространенных вариантов нейминга, который при качественном подходе к строительству приносит свои плоды»

А вот «Довиль» делает ставку на французскую роскошь: «У нас разбит французский парк, достраивается ресторан с элементами Версаля в отделке, — говорит руководитель отдела продаж загородной недвижимости МИРУМ Лариса Никитина, — мы прониклись этим стилем и разрушать созданный образ в будущем не намерены».

Большое внимание уделяют приятным мелочам и в поселке «Маленькая Италия». «В нашем случае это озеленение. Архитектура Южной Европы смотрится так привлекательно в первую

очередь за счет зелени. Мы создаем красивый сад. Более того, разрабатываем идею магазина с итальянскими продуктами для жителей. А в офисе продаж каждому посетителю предлагаем чашку хорошего кофе или бокал итальянского вина. Но, думаю, ни один разумный застройщик не станет делать национальную тему довлеющей», — комментирует Евгений Шевченко.

К сожалению, такая продуманность до мелочей свойственна далеко не всем подмосковным поселкам. Ведь если проект изначально не обладает высоким качеством архитектурной концепции, технологий и инфраструктуры, использование национальной тематики вряд ли сможет принести ему успех.

В современном обществе постмодерна заимствование и цитирование становятся привычным делом. Чужой культурный опыт, умело перенесенный на местную почву, подчас дает интересные результаты. И позиционирование поселка как «страноведческого» можно назвать удачным маркетинговым решением, которое сработает при грамотном строительстве и профессиональной работе отдела продаж. ■





НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмосковье Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОТ 7 МЛН РУБ.

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

+7 (910) 490-06-25
+7 (926) 105-82-02

НОВОСТРОЙКИ КИЕВСКОГО И КАЛУЖСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Адрес, название ЖК	Тип дома*	Этажность	Срок сдачи	Типы кв., число комнат	Метраж кв., мин.-макс., м²	Мин. цена квартир, млн руб.	Макс. цена квартир, млн руб.	Средняя цена м², тыс. руб.
г. АПРЕЛЕВКА								
Апрелевская ул., 7А	М-К	4 + мансарда	2011 г.	1, 2, 3	34-75	1,315	3,086	43
Горького ул., ЖК «Апрелевский», корп. 1, 2, 3	М-К	14-15	сданы	1, 2	41-73	3,100	4,095	62
Горького ул., Цветочная аллея, ЖК «Апрелевский», корп. 4, 5	М-К	14-15	сдан	1, 2, 3	48-83	3,301	5,078	64
Малые Горки мкр., 13, корп. 1, 2	М-К	4-5	2011 г.	1, 2, 3, 4	39-96	1,746	2,968	42
Островского ул., 2	М-К	4-5	2012 г.	1, 2, 3	34-59	1,470	2,926	46
Парковая ул., 3, 9, 11, ЖК «Новая Апрелевка», (строит. адрес: корп. 1, 2, 3)	М-К	10-12-14	сдан	1, 2, 3	45-113	3,142	5,411	59,5
Полевая ул. (Юго-Восточный мкр., корп. А2), корп. 2, 3	М-К	12, 14	2012 г.	1, 2, 3	48-108	3,192	4,670	63
Цветочный пер., 15, 16, 17, ЖК «Апрельская мелодия», 4-я очередь	М-К	3	2011	1, 2	39-63	2,340	3,780	60
Цветочный пер., 1-9, ЖК «Апрельская мелодия»	Т	3	сданы, заселение	6, 8, 9	173-236	8,000	11,500	48,3
ЛЕНИНСКИЙ район								
Воскресенское пос., ЖК «Sunday Hills»	М-К	10-14	IV кв. 2011 г.	1, 2	41-75	3,100	4,800	65
Коммунарка пос., ЖК «Калужская застава», корп. 1, 2, 3, 4 (1-я очередь района «Квартал А101»)	М-К	8-17	2011 г.	1, 2, 3, 4	42-121	3,217	7,994	70,5
Коммунарка пос., ЖК «Калужская застава», корп. 5, 6, 7, 8, 9, 10 (2-я очередь района «Квартал А101»)	М-К	8-17	I кв. 2012 г.	1, 2, 3	38-105	2,911	6,720	69
Коммунарка пос., ЖК «Коммунарка IV» (4-я очередь)	М-К	17	2013 г.	1, 2, 3	42-100	2,746	6,642	59
Коммунарка пос., ЖК «Коммунарка VII» (5-я очередь)	М-К	14-17	III кв. 2013 г.	1, 2, 3	38-102	2,428	5,705	57
Коммунарка пос., ЖК «Коммунарка», корп. 2, 3 (2-я, 3-я очереди)	М-К	17	2011-2012 гг. (две очереди)	1, 2, 3	41-98	3,500	6,700	81
Коммунарка пос., ЖК «Эдальго», корп. 1, 2, 3, 4	М-П	11-19	2013 г.	1, 2, 3, 4, 5	29-89	2,875	7,290	90
Пыхтино дер., ЖК «Солнцево-Парк»	П	14, 19, 17-24	2011-2012 гг.	1, 2, 3	36-105	2,464	4,450	57,5
Сосенское с. п., ЖК «Дубровка», корп. 1, 2, 3	М-К	7-8	I кв. 2012 г.	1, 2, 3, 4	54-180	4,500	12,600	70
г. МОСКОВСКИЙ								
Мкр. 3, ЖК «Юго-Западный» (3-я очередь: корп. 11-17)	П-К, К-К, М-К	17-19	I кв. 2012 г.	1, 2, 3	43-92	3,012	6,767	66,3
Мкр. 4, ЖК «Град Московский», квартал 4, корп. 1, 3, 4, 5	П	17, 25	2012 г.	1, 2, 3	37-103	2,652	6,864	68
Мкр. 4, ЖК «Град Московский», кварталы 1, 2	П	17, 25	сдан	1, 2, 3, 4	39-133	3,650	7,710	71
г. НАРО-ФОМИНСК								
Войкова ул., 3, 11, ЖК «Гранд-Каскад», корп. 1, 2, 3	М-К	15-17	сдан	1, 2, 3	44-92	2,610	5,470	60
Терновка мкр., пос. таунхаусов «Терновка»	Т	2	2011 г.	5, 6	190-228	4,812	5,200	25,2
Шибанкова ул., ЖК «Кристалл-Хаус»	М-К	9	2011 г.	1, 2	42-63	2,370	3,400	54
НАРО-ФОМИНСКИЙ район								
Киевский пос., ЖК «Престиж», корп. 1, 2	М-К	16	2011-2012 гг. (две очереди)	1, 2, 3	40-92	2,900	4,300	43,7
Киевский пос., ЖК «Престиж», корп. 3, 4	М-К	16	2013 г.	1, 2, 3	46-92	скоро в продаже!		
Марушкино пос., ЖК «Марушкино», корп. 1, 2, 3, 4	М-К	12-14	II-IV кв. 2011 г.	1, 2, 3	42-84	2,073	3,781	49
Первомайское пос., Рабочая ул./Центральная ул., ЖК «Первомайское», 1-я очередь, корп. Б, В, Г	М	3	сданы	1, 2, 3	48-94	3,993	5,490	61

При подборе вариантов использована информация о новостройках из базы данных интернет-портала 1dom.ru — Первый о новостройках.

Адрес, название ЖК	Тип дома*	Этажность	Срок сдачи	Типы кв., число комнат	Метраж кв., мин.-макс., м ²	Мин. цена квартир, млн руб.	Макс. цена квартир, млн руб.	Средняя цена м ² , тыс. руб.
Первомайское пос., Рабочая ул./Центральная ул., ЖК «Первомайское-2» (2-я очередь), корп. 1, 2, 3, 4	М	3, 4	сданы	2, 3	69-103	2,961	3,591	50
Селятино пос., мкр. «Б», Клубная ул./ Спортивная ул., корп. 55, ЖК «Новое Селятино»	М-К	14	II кв. 2012 г. - II кв. 2013 г., очередями	1, 2, 3	42-84	2,108	4,285	54
ПОДОЛЬСКИЙ район								
Былово пос., ЖК «Былово», корп. К-1-К-14	Т	3	I кв. 2011 г.	4, 5, 6, 7	126-350	6,200	17,500	50
Былово пос., ЖК «Былово», корп. К-15	М-К	3	2011 г.	1, 2	35-60	1,800	3,000	52
Поливаново пос., ЖК «Поливаново»	М-К	3-4	2012 г.	1, 2, 3, 4	24-149	0,960	4,835	31
Шишкин лес пос., ЖК «Шишкин лес»	М-К	7-12	II кв. 2011 г.	1, 2, 3, 4	41-135	1,558	4,900	40
г. ТРОИЦК								
Октябрьский просп., 3 (строит. адрес: корп. Д-36), ЖК «Березовый мир»	М-К	17	II кв. 2011 г.	1, 2, 3	41-91	2,900	5,005	58
Радужная ул., вл. 1, 3, 5	М-К	4	2011 г.	1, 2, 3, 4	44-143	3,000	10,000	65

* Типы домов: К — кирпичный, К-К — каркасно-кирпичный, М — монолитный, М-К — монолитно-кирпичный, П — панельный, П-К — панельно-кирпичный, Т — таунхаус

СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КВАРТИР В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ КИЕВСКОГО И КАЛУЖСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Населенный пункт	Расстояние, км от МКАД	Средняя цена 1 м ² на вторичном рынке, март 2011 г., тыс. руб.	Средняя цена 1 м ² на вторичном рынке, март 2010 г., тыс. руб.	Изменение средней цены на вторичном рынке за год, %	Средняя цена 1 м ² на первичном рынке, март 2011 г., тыс. руб.	Средняя цена 1 м ² на первичном рынке, март 2010 г., тыс. руб.	Изменение средней цены на первичном рынке за год, %	Средняя стоимость аренды 1-комнатных квартир, март 2011 г., тыс. руб.	Средняя стоимость аренды 1-комнатных квартир, март 2010 г., тыс. руб.	Количество новостроек в продаже, март 2011 г.	Количество новостроек в продаже, март 2010 г.
пос. МОСРЕНТГЕН	0...1	89	90,3	-1,4	—	79,7	—	23	20	0	2
пос. КОММУНАРКА	4	99,5	89	11,8	72,2	68,5	5,4	20,4	—	7	5
район Новопеределкино (Москва)	4...6	119,6	112,3	6,5	—	104	—	25	23	0	2
г. МОСКОВСКИЙ	7...8	91,4	77,5	18	69	67,8	1,8	21,2	18	4	5
пос. ВОСКРЕСЕНСКОЕ	9...10	94	85,6	9,8	65	55,3	17,5	19	—	1	2
район ВНУКОВО (МОСКВА)	10...15	104,3	98,5	5,9	—	—	—	22	20	0	0
пос. ВАТУТИНКИ	16	69	65,3	5,7	—	—	—	18,3	17	0	0
г. ТРОИЦК	18...22	75,5	70,5	7	61,3	65	-5,7	17,5	15	2	5
пос. ПЕРВОМАЙСКОЕ	22...23	62	59	5	55	56,5	-2,7	—	—	2	2
пос. БЫЛОВО	25	—	—	—	51	46	10,8	—	—	2	2
г. АПРЕЛЕВКА	25...29	64,3	60	7,2	58,1	53,3	9	16,8	16	9	7
пос. СЕЛЯТИНО	30...33	64,1	60	6,8	54	61	-14	18	17	1	1
пос. Киевский	44	58,8	60	-2	43,7	43,7	0	15	14	1	1
г. Наро-Фоминск	51...58	57,1	55	3,8	50,2	54,6	-9,2	13	11	3	4
В целом по Киевскому и Калужскому направлениям		79,7	72,8	9,5	60,6	59,2	2,4	18,8	17,2	35	37

В следующем номере читайте обзор новостроек Симферопольского и Каширского направлений

НОВОСТРОЙКИ ЮГО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА Г. МОСКВЫ

Адрес, название ЖК	Ближайшие станции метро	Тип дома*	Этажность	Срок ввода	Степень готовности**	Комнатность кв-р в продаже	Метраж кв-р, мин.-макс., м²	Цена кв-р мин. (млн руб.)	Цена кв-р макс. (млн руб.)	Средняя цена м² (тыс. руб.)	Паркинг
Андреевская наб., 1, 3, ЖК Green Hills	«Воробьевы горы», «Ленинский проспект»	М-К	4-6	сдан	5	2, 3, 4	103-179	39,073	70,159	348	подзем.
Бабушкина Ивана ул., вл. 10, ЖК «Вектор-Хаус»	«Академическая»	М-К	29-31	сдан	5	3, 4	147-172	25,160	41,000	196	2-ур. подзем.
Бартеневская ул., 41 (мкр. Б), ЖК «Гавриково»	«Улица Горчакова», «Бульвар Адм. Ушакова»	М-К	3	сдан	5	1, 2, 3	42-137	4,900	12,585	91	автостоянка
Вавилова ул., 57	«Академическая»	М-К	16-18	I кв. 2011 г.	4	1, 2, 3, 4, 5	60-192	10,680	39,682	203	подзем.
Вавилова ул., 81А	«Профсоюзная»	М	10-12-13-14	II кв. 2011 г.	3	1, 2, 3, 4	86-137	12,900	20,610	153	подзем.
Вавилова ул., вл. 69/Нахимовский просп., ЖК Versis	«Профсоюзная»	М-К	25-27	II кв. 2012 г.	3	1, 2, 3, 4	49-186	8,856	68,220	173	подзем. и назем. гостевой
Виноградова Акад. ул., вл. 7, корп. 10 (мкр. 8В), ЖК «Теплый край»	«Теплый Стан», «Юго-Западная»	М-К	17	2011 г.	5	1, 2, 3, 4	51-133	скоро в продаже!		101	подзем.
Виноградова Акад. ул., вл. 7, корп. 5, 7 (мкр. 8В), ЖК «Теплый край»	«Теплый Стан», «Юго-Западная»	М-К	17	сданы	5	1, 3	69-120	11,696	20,349	170	подзем.
Власова Архитектора ул., 8 (строит. адрес: вл. 13-21), ЖК «Академдом»	«Профсоюзная», «Новые Черемушки»	М-К	28	сдан	5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	59-155	12,390	30,200	191	подзем.
Волгина Акад. ул., 8, 8А (строит. адрес: вл. 12-14), ЖК «Светлый город», корп. 3, 7, 8	«Беляево»	М-К	13-20	сдан	5	1, 2, 3, 4	44-153	7,200	20,300	159	4-эт. закрытый паркинг
Гарибальди ул., 6, корп. 1 (строит. адрес: р-н Ломоносовский, квартал 16, корп. 2Б), ЖК «Ломоносовский»	«Новые Черемушки»	М-К	14-15	сдан	5	2, 3, 4, 5	65-220	13,867	45,000	209	подзем.
Гарибальди ул., 7 (строит. адрес: р-н Ломоносовский, квартал 15, корп. 3)	«Новые Черемушки»	М-К	12-17	сдан	5	1, 2, 3, 4	67-133	13,104	25,200	189	подзем.
Гримау ул./Винокурова ул. (р-н Академический, квартал 12, корп. 5)	«Академическая»	П	18	2012 г.	3	1, 2, 3	71-72	9,000	9,031	127	нет
Зюзино, квартал 26-31, корп. 11Б (Черноморский бул./Симферопольский бул.)	«Каховская», «Севастопольская»	П	17	сдан, заселение	5	2	61-62	9,979	10,000	161.8	нет
Зюзино, квартал 36, корп. 3А (Балаклавский просп./Симферопольский бул.)	«Каховская», «Севастопольская»	П	25	2012 г.	2	2, 3	59-75	5,802	6,960	96	нет
Косыгина ул., 2, ЖК «Дом при Академии наук»	«Воробьевы горы», «Ленинский проспект»	М-К	4-6-8	сдан	5	1, 2, 3, 4, 5, 8	49-497	21,945	292,730	440	подземный
Лазарева Адм. ул./Кадырова ул., мкр. 7, ЖК «Лазаревское»	«Бунинская аллея»	М-К	24	IV кв. 2011 г.	4	1, 2, 3, 4	52.5-98	5,310	8,200	118	подзем. гараж
Ленинский просп., 67А, ЖК «Университетский»	«Академическая»	М	8-18	сдан	5	1, 2, 3, 4, 5	67-174	17,900	37,468	219	2-ур. подзем.
Ленинский просп., 105, корп. 1 (строит. адрес: р-н Обручевский, квартал 38А Юго-Запада, корп. 4)	«Калужская», «Проспект Вернадского»	М-К	14-16-18	сдан	5	1, 2, 3, 4	58-161	8,319	29,924	162	подземный
Ленинский просп., 111/2, ЖК «Well House на Ленинском» («Вертикаль»)	«Калужская», «Проспект Вернадского»	М-К	7, 34-40-48	сдан в 2010 г.	5	1, 2, 3, 4, 5	83-700	15,000	81,200	162	3-ур. подземный
Ленинский просп., 139	«Теплый Стан», «Юго-Западная»	М-К	22	сдан	5	4, 5, 6	224-342	33,197	62,335	168	2-ур. подземный
Ленинский просп., вл. 105, ЖК «Эмеральд»	«Проспект Вернадского», «Калужская»	М-К	21-23-28-32	I кв. 2013 г.	2	2, 3, 4, 6, 7	99-326	11,157	44,037	124	2-ур. подземный
Миклухо-Маклая ул., вл. 31-33, корп. 6 (р-н Коньково, квартал 44-47, корп. 6)	«Беляево»	П	18-22	сдан	5	1, 2, 4	43-103	6,005	14,317	139	нет
Нагорная ул., 7, корп. 1	«Нагорная»	К	7	IV кв. 2011 г.	3	1, 2, 3	42-103	4,500	9,370	91	нет

При подборе вариантов использована информация о новостройках из базы данных интернет-портала 1dom.ru — Первый о новостройках.

Адрес, название ЖК	Ближайшие станции метро	Тип дома*	Этажность	Срок ввода	Степень готовности**	Комнатность кв-р в продаже	Метраж кв-р мин.-макс., м²	Цена кв-р мин. (млн руб.)	Цена кв-р макс. (млн руб.)	Средняя цена м² (тыс. руб.)	Паркинг
Нагорный бул., вл. 39А, ЖК «Приоритет»	«Нагорная»	М-К	20	IV кв. 2011 г.	3	1, 2, 3, 4, 9	47-205	7,505	47,127	179	подзем.
Научный пр., апартаменты	«Калужская»	М-К	17	IV кв. 2012 г.	2	1, 2, 3, 4	49-122	4,892	12,111	99	4-ур. подзем.
Нахимовский просп., вл. 47, ЖК «Академический», корп. 1, 2	«Профсоюзная», «Нов. Черемушки»	М-К	22	сдан	5	3, 4	122-228	18,330	34,275	203	подзем.
Новочеремушкинская ул., 44, Профсоюзная ул., 25, корп. 1 (Новые Черемушки, квартал 22-23), ЖК «Адмирал-2, -3»	«Профсоюзная», «Новые Черемушки»	М-К	17-20-23-24	сдан	5	2, 3, 4, 5	101-362	22,000	43,220	197	подзем.
Новочеремушкинская ул., вл. 55-57 (район Ломоносовский, квартал 24-25, корп. 1В-3), ЖК «В Новых Черемушках»	«Бунинская аллея»	М-К	24	IV кв. 2011 г.	3	2, 3, 4, 5	65-351	12,694	66,553	188	2-ур. подзем. паркинг, гост. автостоянка
Новоясеневский просп., вл. 5-13, корп. А, Б, В	«Ясенево»	М-К	8-23	2012-2013 гг.	1	1, 2, 3, 4, 5	45-213	7,399	58,825	139	подзем. паркинг
Опарина Акад. ул., вл. 4/Саморы Машела ул.	«Коньково»	П	15-16	I кв. 2011 г.	4	1, 2, 3	53-113	6,851	15,200	134	3-ур. надзем. паркинг
Панферова ул./Ленинский просп. (строит. адрес: район Ломоносовский, квартал 15, корп. 8А)	«Профсоюзная», «Университет»	М-К	23-25	IV кв. 2012 г.	2	1, 2, 3	скоро в продаже!			подзем.	
Понрягина Акад. ул./Лазарева Адм. ул. (Потапово, квартал 73Ж), ЖК «Альфа-Парк»	«Бунинская аллея»	М-К	5-6 + мансарда	IV кв. 2012 г.	2	1, 2, 3	58-121	3,462	7,314	60	подзем.
Потапово, мкр. 121 «Потаповская слобода» (Остафьевская ул.), ЖК «Альфа»	«Бунинская аллея»	Т	2, 3	сданы	5	5, 6	207-393	12,400	14,300	54	гаражи в цок. этажах
Потапово, мкр. 36-38 (Остафьевская ул./Новопотаповский пр./Семенова Акад. ул.), ЖК «Потапово», корп. 21...корп. 36	«Бунинская аллея»	Т	2-3 + мансарда	2011 г.	4	6, 7	225-284	13,000	13,000	46	по одному месту во встр. гараже и перед домом
Потапово, мкр.78, 80, ЖК «Марк Твен» (прежнее назв. ЖК «Потапово»)	«Бунинская аллея»	Т	3	1-я оч. сдана, 2-я оч. – 2011 г.	5	–	154-250	11,550	19,992	72	гаражи в цокольных этажах
Профсоюзная ул., вл. 64-66, ЖК «Дирижабль» («Бастион»)	«Новые Черемушки»	М-К	38-40	IV кв. 2011 г.	3	2, 3, 4, 5	111-220	скоро возобновление продаж		120	3-ур. подзем.
Профсоюзная ул., 104 (строит. адрес: вл. 104-106), ЖК «Галина»	«Беляево»	М-К	11-23	сдан	5	2, 3, 4	70-136	10,500	52,951	154	3-ур. подзем.
Севастопольский просп., вл. 26-28, 32А, ЖК «Три капитана», корп. 1, 2, 3	«Новые Черемушки»	М-К	20-24	сдан	5	1, 2, 3, 4, 10	53-316	9,010	48,000	160	подзем.
Теплый Стан ул., 5, корп. 4	«Теплый Стан»	П-К	12-14	сдан	5	1, 2, 3	52-83	7,120	9,500	123	гостевая автостоянка
Ульянова Дмитрия ул., вл. 31, ЖК «Пирамида»	«Академическая»	М-К	5-22	сдан	5	1, 2, 3, 4, 5, 6	70-255	18,500	40,124	193	подзем.
Фотиевой ул., 4 (Косыгина ул., вл. 7/2-13/1), ЖК «Фамильный дом Воробьево»	«Воробьевы горы», «Ленинский проспект»	М-К	20	сдан	5	2, 3, 4, 5, 7	101-139	36,830	65,000	426	подзем.
Фотиевой ул., 6, стр. 1 (строит. адрес: Косыгина ул., вл. 17), ЖК «Премьер»	«Воробьевы горы», «Ленинский проспект»	М-К	21	сдан	5	2, 3	90-117	37,000	48,450	412	подзем.
Херсонская ул./Наметкина ул., ЖК «Газойл-Сити», корп. 1, 2	«Новые Черемушки», «Калужская»	М-К	11-18-23-31	II-IV кв. 2011 г.	3	1, 2, 3, 4, 5, 6	67-304	22,836	50,074	361	подзем. и гост. автостоянка
Юшунская М. ул., 3, ЖК «Айвазовский» (прежние назв. «Азовская Ривьера», Fort Ring)	«Каховская», «Севастопольская»	М	6-30	сдан	5	1, 2, 3, 4, 5	43-155	6,966	29,800	165	2-ур. подзем.

* Типы домов: К — кирпичный, М — монолитный, М-К — монолитно-кирпичный, П — панельный, П-К — панельно-кирпичный, Т — таунхаус

** Готовность: 1 — подготовительные работы, 2 — нулевой цикл, возведение фундамента, 3 — монтаж корпуса здания, 4 — внутренняя отделка, 5 — дом принят Госкомиссией

В следующем номере читайте обзор новостроек Южного административного округа г. Москвы

При подборе вариантов использована информация из базы данных интернет-портала Vseposelki.ru — Все коттеджные поселки.

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ МИНСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений, м ²	Площадь участков, сотки	Цена, млн руб.	Объект продажи	Коммуникации	Статус земли
МИНСКОЕ ШОССЕ								
Астра — Лесные усадьбы	34	12	308-661	11-15	от 17	коттеджи	центральные	ИЖС
Борисьево	85	515	65-300	7-11	от 0,21	земля с подрядом и без, гот. коттеджи	инд. вода и канализация, центр. газ, эл-во 10 кВт на дом	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Грибово de luxe	12	15	350-700	7-40	от 49	коттеджи	центр. вода, магистр. газ, инд. канализация	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Добрыня	21	70	240-408	2-15	от 10	таунхаусы, коттеджи	центральные	ИЖС, МЖС
Западный парк	35	28	185-340	12-33	от 24	коттеджи	центральные	земля насел. пунктов под дачное стр-во
Золотые пески	118	220	130-365	7-16	от 3,5	твинхаусы, коттеджи	центральные	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Клуб 20'71	20	71	415-621	20-36	от 62	коттеджи	центральные	ИЖС
Княжий лес	34	12	308-661	11-15	от 18,6	коттеджи	центральные	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Крекшино парк	21	352	252-457	12-20	от 6,5	земля без подряда, гот. коттеджи	центральные	ИЖС
Лесной городок	13	172	39-235	2-5	от 11,9	таунхаусы, квартиры	центральные	ИЖС
Лесной ручей-3	12	41	353-457	17-27	от 49	коттеджи	центральные	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Маяк	120	258	96-254	11-30	от 2,4	земля без подряда, гот. коттеджи	центральные	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Минский городок	20	65	242-409	3-15	от 10,5	коттеджи, таунхаусы	центральные	ИЖС
Опушка	18	90	202-227	2-3	от 7,5	таунхаусы	центральные	ИЖС
Прилесный	20	16	210-430	5-16	от 5,7	земля с подрядом и без, гот. коттеджи	центральные	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Сосновые берега	100	185	130-350	16-41	от 5,6	коттеджи	центральные, газ по границе участка	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Спокойное	115	27	165-298	9-13	от 5,5	коттеджи	эл-во, вода, септик на участке, магистр. газ	ИЖС
Тропарево	109	70	любая, соглас. с застройщиком	12	от 0,47	земля с подрядом и без, уч. с фонд. 11х12 м, коттеджи	эл-во — 0,2 млн руб., газ в 2011 г.	земли поселений под ЛПХ, ИЖС
Трувиль	20	91	280-480	10-26	от 46,5	коттеджи	центральные	ИЖС
Усадьба Зайцево	18	110	300-448	3-30	от 6,9	земля с подрядом и без, гот. коттеджи, таунхаусы	центральные	ИЖС
МОЖАЙСКОЕ ШОССЕ								
Жаворонки-1/ Жаворонки-2/ Таун Парк	20	76	161-479	2-18	от 10	коттеджи, таунхаусы	центральные	земли насел. пунктов
Журавли	97	155	31-300	6-25	от 0,47	земля с подрядом и без, гот. коттеджи	эл-во, газ, вода — 0,29 млн руб., инд. канализация	земля с/х назнач. под дачное стр-во
Западная резиденция	19	163	314-504	2-20	от 18,6	коттеджи, таунхаусы	центральные	ИЖС
Любимая дача	99	230	90-156	6-12	от 2,3	земля с подрядом	эл-во вкл. в стоимость, вода + колодец — 0,15 млн руб.	земля с/х назнач. под дачное стр-во

В следующем номере читайте обзор коттеджных поселков Киевского направления

COTTAGE ФОРУМ 2011

21 и 22 апреля 2011 года
Swissotel Красные Холмы



Мероприятия в рамках форума:

Конференция «Коттеджный поселок от «А» до «Я»

Церемония награждения VI Ежегодной премии Поселок года

Бизнес-тур в поселок «Резиденция Рублево»

Коктейль в честь открытия форума

Организатор

Cottage.ru

Партнер

GOOD
WOOD

Официальное
рекламное агентство

NOR
DOR

Партнер бизнес-тура


РУБЛЕВО
РЕЗИДЕНЦИЯ



Курортный роман ИНВЕСТОРА

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

О чем мечтает каждый второй среднестатистический россиянин девять месяцев в году? О солнце и море, а еще лучше – об их созерцании на балконе собственного домика в какой-нибудь теплой стране. Судя по отчетам риэлторов, число наших соотечественников, воплощающих эти мечты в жизнь, растет с каждым годом. Курортная недвижимость по-прежнему популярна у российских покупателей.

Инвесторы из России в последние годы стали заметно осторожнее: они уже не скупают весь заграничный неликвид, который им пытаются «впарить» нечистоплотные риэлторы, безосновательно обещая невиданный рост цен. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в 2011 году большинство российских инвесторов будут приобретать инвестиционную недвижимость за рубежом в первую очередь для получения дохода от сдачи в аренду.

Правда, в свете последних экономических катаклизмов большинство экспертов советуют если и не воздержаться

от инвестиционных покупок на заграничных курортах, то подходить к процессу покупки основательно, взвесив все «за» и «против».

Наиболее популярны у соотечественников инвестиции в доходные апартаменты в Англии и Франции, а также в США. Хотя интересные предложения по приобретению курортной недвижимости есть и в ряде других стран: на Кипре, в Турции, Болгарии, Таиланде. Разнообразием предложения с высоким уровнем доходности славятся страны Карибского бассейна.

Среди других привлекательных для инвесторов курортных мест управляющий партнер компании Evans Анна



«Какая бы власть ни была в Египте, она прекрасно понимает, что сфера туризма и недвижимости – это священная корова, поэтому будет всесторонне поддерживаться. Цены могут упасть, но не более чем на 5-10%»

Левитова выделяет Испанию, Грецию и Хорватию. «Неплохой инвестицией сегодня способна стать покупка небольших (50–60 м²) апартаментов в пешей доступности до моря в турецкой Алании, — добавляет эксперт. — Здесь открыт новый международный аэропорт Газипаша, что значительно увеличит приток туристов и, соответственно, повлечет за собой рост цен на недвижимость».

Директор представительства португальской компании Status Home в России Александр Гладкевич считает, что инвестиционной привлекательностью обладает и недвижимость курортов Португалии, в частности южное побережье Алгарве, Лиссабонская Ривьера и остров Мадейра. «Наиболее ликвидной считается недвижимость, ко-

торая расположена в закрытом комплексе не далее 1 км от моря. Если это апартаменты, то двух- или трехспальные, желательно с бассейном и хорошими видовыми характеристиками. Площадь таких объектов в среднем составляет около 100 м², а стоимость начинается от €150 тыс., — поясняет эксперт. — Не менее выгодной для инвестора является покупка виллы площадью около 250 м², которая обойдется в сумму от €600 тыс.».

Эксперты сходятся во мнении, что наиболее ликвидная курортная недвижимость обычно представляет собой небольшие апартаменты площадью от 50 до 70 м², расположенные в 10–15 мин ходьбы до пляжа, — это та недвижимость, которая лучше всего сдается в аренду и в дальнейшем пере-



Наиболее ликвидная курортная недвижимость – небольшие апартаменты площадью от 50 до 70 м², расположенные в 10-15 мин ходьбы до пляжа, – это та недвижимость, которая лучше всего сдается в аренду



«Курорты таких стран, как Болгария, Черногория, Кипр, Греция, запоздало упали в среднем на 15-20 %, приводя свои рынки недвижимости в адекватное соответствие общемировым реалиям»

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СРЕДИ РОССИЯН СТРАНЫ ДЛЯ ПОКУПКИ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Болгария
2. Черногория
3. Испания
4. Турция
5. Италия
6. Кипр
7. Франция
8. Египет
9. Греция
10. Латвия

По данным Gordon Rock

продается (см. таблицу «Минимальная стоимость курортной недвижимости за рубежом» на с. 70).

Однако далеко не все игроки рынка разделяют оптимистические настроения. Ведущий эксперт компании Century21 Beverlywood Юлия Кайнова уверена, что сейчас рассматривать курортную недвижимость с инвестиционной точки зрения вообще не стоит. «В целом по развитым странам Евросоюза в 2010 году укрепилась стагнация рынков недвижимости. Курорты таких стран, как Болгария, Черногория, Кипр, Греция, запоздало упали в среднем на 15–20 %, приведя свои рынки недвижимости в адекватное соответствие общемировым реалиям, о росте в этих регионах говорить весьма преждевременно», — полагает она. Если и покупать сейчас такую недвижимость, то для себя.

Весомым аргументом в пользу покупки являются весьма привлекательные по сравнению с докризисными ценники. Это подтверждают риэлторы: курортное жилье экономкласса является сегодня самым востребованным среди покупателей. Популярность именно

этой ценовой категории эксперты объясняют просто: продав какую-нибудь доставшуюся по наследству «однушку» в спальном районе или разменяв большую квартиру на меньшую с доплатой, рядовые россияне могут приобрести недвижимость на любимых курортах. Все больше соотечественников пенсионного возраста вообще переезжают на ПМЖ в Болгарию, продав свои «квадраты» в Москве.

За минимальные €50 тыс. в Болгарии вполне реально купить квартиру площадью 55 м² в жилом комплексе на первой линии моря с полной инфраструктурой, частным пляжем, бассейном. В Испании за €45 тыс. предлагается домик с небольшим бассейном в 500 м от песчаного пляжа Коста-Бланки. На греческом острове Халкидики стоит рассчитывать на однокомнатные апартаменты за €40 тыс.

В Турции в €50 тыс. оценивается квартира площадью 55 м² недалеко от Анталии или в Кушадасах. В Черногории столько же стоит однокомнатная квартира в пешей доступности от моря в одном из курортных мест. В Италии самое недорогое жилье

Специалисты компании Gordon Rock рекомендуют покупать курортную недвижимость, обладающую следующими инвестиционными выгодами:

- возможность получения гарантированного дохода от сдачи в аренду в размере до 8%;
- non-status mortgage (ипотека под приобретаемый объект недвижимости, когда от покупателя требуется только копия паспорта) в размере 70-80 % по ставке 3-4%;
- перспектива стабильного и умеренного роста стоимости недвижимости (на 2-5 % ежегодно);
- страхование девелоперских проектов ведущими компаниями;
- оптимальная площадь апартаментов – 50-70 м² (именно такие площади пользуются наибольшим спросом при сдаче в аренду);
- удачное географическое расположение и оптимальная инфраструктура жилого комплекса.

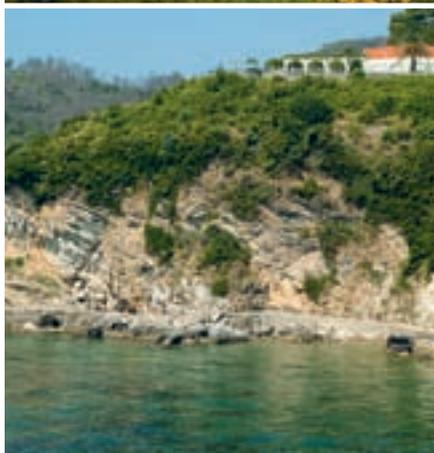


для отдыха находится на юге страны, в Калабрии, где за €50 тыс. можно стать собственником студии, а иногда и апартаментов с одной спальней.

Юлия Кайнова напоминает, что такую недвижимость нельзя считать инвестиционной покупкой — она предназначена для личного отдыха. Кроме того, совершая подобную сделку, следует заручиться поддержкой грамотного и профессионального риэлтора: ведь именно с бюджетами до €70 тыс. случается больше всего мошенничеств.

Если говорить о более ликвидных объектах недвижимости, то состоятельные россияне приобретают курортную недвижимость в диапазоне от €200 до 800 тыс., но объем таких сделок меньше. В Испании это квартиры в комплексах в пешей доступности от моря по цене €120–180 тыс. или виллы от €350 тыс. до 1,5 млн, в Турции — квартиры от €50 до 150 тыс. в Анталии, Белеке, Кемере и виллы стоимостью €150–300 тыс.

В Италии основной объем сделок связан с квартирами от €500 тыс. и виллами (до €5–10 млн). Цены на апартаменты во французском Лангедок-



МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ	
Страна	Цена 1 м ² , €
Египет	400
Турция	500
Албания	600
Таиланд	600
Доминикана	650
Болгария	750
США	750
Тунис	750
Марокко	800
Румыния	800
Украина	800
Коста-Рика	950
Черногория	1100
Израиль	1150
Новая Зеландия	1200
Хорватия	1200
Греция	1250
Кипр	1250
Латвия	1250
Австралия	1450
Испания	1450
Португалия	1500
Филиппины	1700
ОАЭ	1750
Италия	1800
Китай	1800
Бали	1950
Панама	1950
Франция	2500
Монако	25000

По данным Gordon Rock



Продав какую-нибудь доставшуюся по наследству «однушку» в спальном районе или разменяв большую квартиру на меньшую с доплатой, рядовые россияне могут приобрести недвижимость на любимых курортах. Все больше соотечественников пенсионного возраста вообще переезжают на ПМЖ в Болгарию, продав свои «квадраты» в Москве

Руссильоне колеблются на уровне €100–150 тыс., а вот стоимость недвижимости на Лазурном Берегу начинается от €200 тыс. за студию или односпальные апартаменты и может превышать €100 млн.

Отдельной строкой стоит упомянуть недвижимость на азиатских, африканских и других экзотических курортах. Безусловно, россиян в первую очередь интересуют перспективы египетского рынка. Правда, здесь специалисты не могут прийти к однозначному выводу. Так, например, Александр Гладкевич считает, что в Египте после массовых протестов произошел настоящий обвал цен на жилье, в среднем — на 20–30%, спрос на недвижимость и ее ликвидность снизились почти вдвое. По его прогнозам, чтобы восстановить египетский рынок недвижимости, понадобится не один год.

А вот Станислав Зингель уверен, что цены на недвижимость в Египте в период мирового финансового кризиса существенно скорректировались и значительно падают им просто некуда. «Какая бы власть ни была в Египте, она прекрасно понимает, что сфера туризма и недвижимости — это священная корова, поэтому будет всесторонне поддерживаться. Цены могут упасть, но не более чем на 5–10%. Российским покупателям мы рекомендуем пока занять выжидательную позицию по Египту — понаблюдать два-три месяца за развитием ситуации».

Впрочем, бдительность никогда не бывает лишней. Грамотный выбор курортной недвижимости позволит ее собственнику получать помимо массы приятных впечатлений еще и неплохой доход. Отдыхайте, а работает пусть недвижимость. **ИИ**

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО!

Живите в
средиземноморском
стиле !

- ▶ ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ
- ▶ РОСКОШНЫЕ ДОМА
- ▶ УЮТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
- ▶ УЧАСТКИ С СОБСТВЕННЫМ ПЛЯЖЕМ

- ▶ ПРЕКРАСНЫЙ КЛИМАТ
- ▶ БЕЗОПАСНОСТЬ
- ▶ ЭКОЛОГИЯ
- ▶ ЕВРОПЕЙСКИЙ СЕРВИС

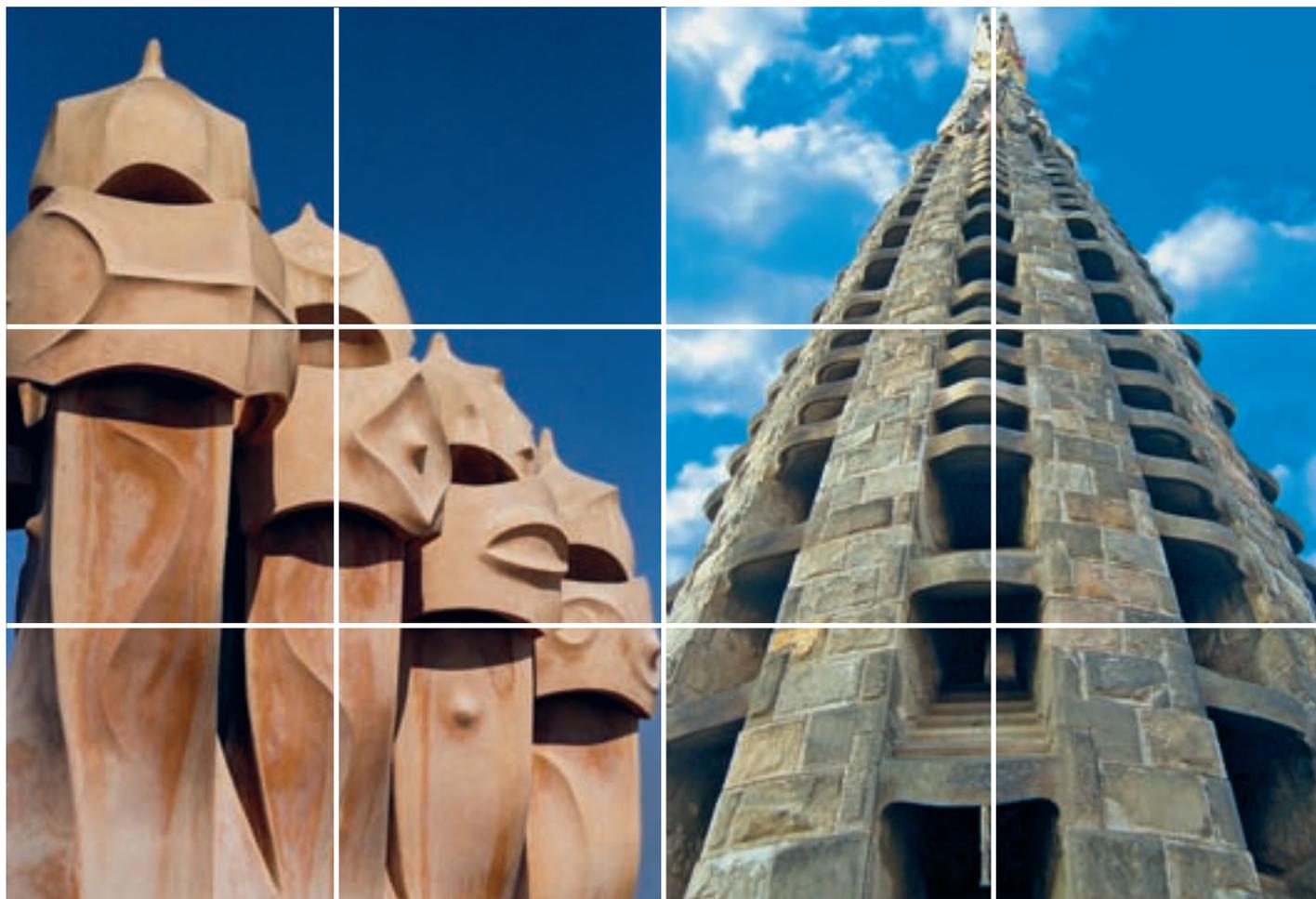
25 ЛЕТ СТРОИМ НА КИПРЕ

МОСКВА, Бережковская наб., 6, оф.: 102 (м.Киевская)
тел./факс: +7 (499) 240-48-32 / 240-46-87 / 240-48-69 моб.: +7 (495) 506-33-38

www.kouroushibros.ru

info@kouroushibros.ru





Архитектурная сказка АНТониО ГАУДИ

АВТОР: Анна СЕМИНА

Антонио Гауди-и-Корнет родился 25 июня 1852 года в небольшом городке Реусе в семье простого медника. Врач, взглянув на новорожденного, вынес суровый приговор: «Слишком слаб. Не жилец». Но мальчик выжил, хотя из-за ревматизма почти не мог ходить и тем более играть со своими сверстниками. Его детство прошло в одиночестве. Долгими днями он сидел на берегу моря и наблюдал за окружающим его миром: волнами, солнцем, облаками, растениями, птицами. А еще песчаные замки. Как же он любил строить песчаные замки! И эта любовь сильно повлияла на дальнейшее творчество Антонио.

В 70-х годах XIX века Гауди переехал в Барселону и поступил в Высшую техническую школу архитектуры. В училище отмечали его трудолюбие, но способности считали средними, разве что рисовал великолепно.

» **НЕПРИЗНАННЫЙ МАСТЕР**
Юноша терпеть не мог аналитическую геометрию, зато с жадностью впитывал знания об искривлении поверхностей. Попутно он работал чертежником и обучался различным ремеслам в мастерской Эудалдо Пунти: столярному делу, скобяным работам, ковке металлов, работам по стеклу. Антонио активно участвовал в различных конкурсах, но успе-

Говорят, его наставник в архитектурном училище никак не мог решить, с кем же имеет дело – с гением или сумасшедшим. А он просто с детства учился мастерству у окружающего мира, восхищаясь теми причудливыми формами, которые создала природа, и мечтал строить так же. Его искусство долго не понимали и не хотели признавать, но судьба оказалась благосклонной, и Испания приняла великого творца – Антонио Гауди.



Детство Гауди прошло в одиночестве. Долгими днями он сидел на берегу моря и наблюдал за волнами, солнцем, облаками, растениями, птицами. А еще песчаные замки. Как же он любил строить песчаные замки!

ха не добивался. Только за проект двора Депутатского собрания он получил «отлично», и ему поручили создать городской пирс. Затем Гауди спроектировал монументальный фонтан для площади Каталонии, а дипломная работа была посвящена актовому залу университета.

В 1878 году Антонио получил диплом архитектора и открыл собственную мастерскую на окраине Барселоны. Он занимался городским дизайном: оформ-

и тот создал яркий мавританский особняк с круглыми башнями, отделанный плитками и окруженный садом. Гауди сам спроектировал кованые изделия — балконы, ворота в форме пальмовых листьев, ограду, а также сделал наброски интерьера столовой и комнаты для курения.

Архитектор буквально жил на строительной площадке. Он каждый день садился под зонтом, защищавшим от солн-



Промышленник предоставил архитектору свободу действий, и тот создал мавританский особняк с круглыми башнями. Гауди сам спроектировал кованые изделия — балконы, ворота в форме пальмовых листьев, ограду

лял магазинные витрины, создавал типовые киоски, фонари для Королевской площади и даже уличные туалеты.

Первым крупным заказом стал дом Мануэля Висенса, владельца фабрики по производству керамической плитки и кирпича. Промышленник предоставил архитектору полную свободу действий,

ца, и руководил работами. При этом Антонио нередко импровизировал. Не имея готовых чертежей, он заставлял рабочих выкладывать мозаику, чтобы на практике определить удачное сочетание цветов, и многократно требовал разбирать то, что казалось ему сделанным неточно.



Каса Висенс, законченный в 1885 году, действительно впечатлял. Выполненный в стиле модерн, он резко выделялся на фоне преобладавшей тогда эклектики. Но только в 1925 году здание признали лучшим сооружением года.

Параллельно с домом промышленника Гауди создал проект летнего особняка Эль Каприччо в Комильясе, строительством которого занимался его друг Кристиобаль Касканте. Издалека маленький дом с башенкой похож на игрушечный и кажется одноэтажным. На самом деле он состоит из трех уровней, которые удалось спрятать благодаря искусственному использованию ландшафтных особенностей местности.

Эти два проекта не принесли особой популярности Гауди: слишком смелыми и непонятными были его идеи для обывателей. Возможно, он так и остался бы владельцем скромной мастерской, если бы в 1883 году не познакомился с богатым графом Эусебио Гуэлем, задумавшим обновить родовое поместье.

» СИДЬБОНОСНЫЙ ДВОРЕЦ
Почему текстильный магнат Гуэль обратил внимание на неизвестного архитек-

тора, в портфолио которого были только две работы, и то незавершенные, доподлинно неизвестно. По одной из версий, его привлекли проекты Гауди, которые выставлялись в начале 1880-х на Всемирной выставке в Париже. По другой — Гуэль увидел архитектора, работающего с одной из магазинных витрин. Антонио соорудил из проволоки и перчаток сцены из городской жизни: прогуливающих людей, кареты, ло-

На проспекте Грасиа расположен дом Мила, получивший прозвище «Каменоломня». Здание ассоциировалось с могучей горой и пещерами, вырезанными в ее толще





В зале устраивались музыкальные вечера, для которых архитектор спроектировал орган с трубами, выходящими в верхнюю галерею. Когда звучала музыка, она нисходила на гостей сверху

шадей и даже кошек. Граф остановился перед витриной и изумленно наблюдал за мастером, а затем, разговорившись с ним, пригласил архитектора к себе, попросив принести что-нибудь из его работ. Наброски Гауди еще больше впечатлили магната — так началось удивительное и плодотворное сотрудничество.

Проект павильонов и ворот в графской усадьбе поручили Гауди. И сле-

шлось практически отказаться от скульптурного декора на фасаде. Но огромные входные арки позволяли экипажам гостей легко въезжать во дворец и спускаться по винтовому пандусу в конюшни под домом. Центр дворца занял высокий зал, увенчанный куполом со множеством круглых отверстий, создающих впечатление звездного неба. В зале устраивались музыкальные вечера, для кото-



Своды зала поддерживают 86 изогнутых дорических колонн. В парке действует сложная система дорог и созданы каменные аркады, столбы которых наклонены к холму под невероятными углами

дующие 35 лет, до самой смерти Гуэля в 1918 году, Антонио заботился об архитектурных потребностях семьи — от маленького фонтана и конюшен до домашней церкви, особняка и парка.

В 1885 году архитектор приступил к созданию дворца Гуэля в Барселоне. Улица, на которой возводилось здание, была очень узкой, поэтому Гауди при-

рых архитектор спроектировал орган с трубами, выходящими в верхнюю галерею. Музыка нисходила на гостей сверху. Колонны сорока различных форм, лепнина на потолках, балконные перила, роскошная мебель, дымоходы-башенки, — ко всему приложил руку мастер.

Когда возведение дома только началось, в прессе упоминался лишь за-



Мастер задумал воплотить в архитектуре Новый Завет. За основу Гауди взял готический стиль, подчеркнув легкость и вертикальную устремленность храма Святого Семейства колоннами спиральной формы

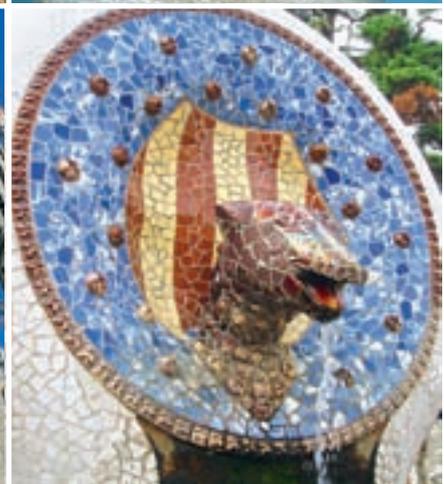
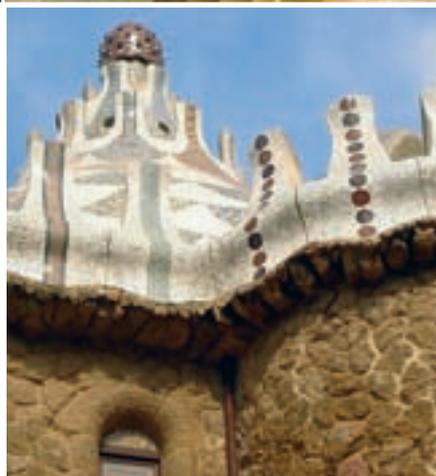


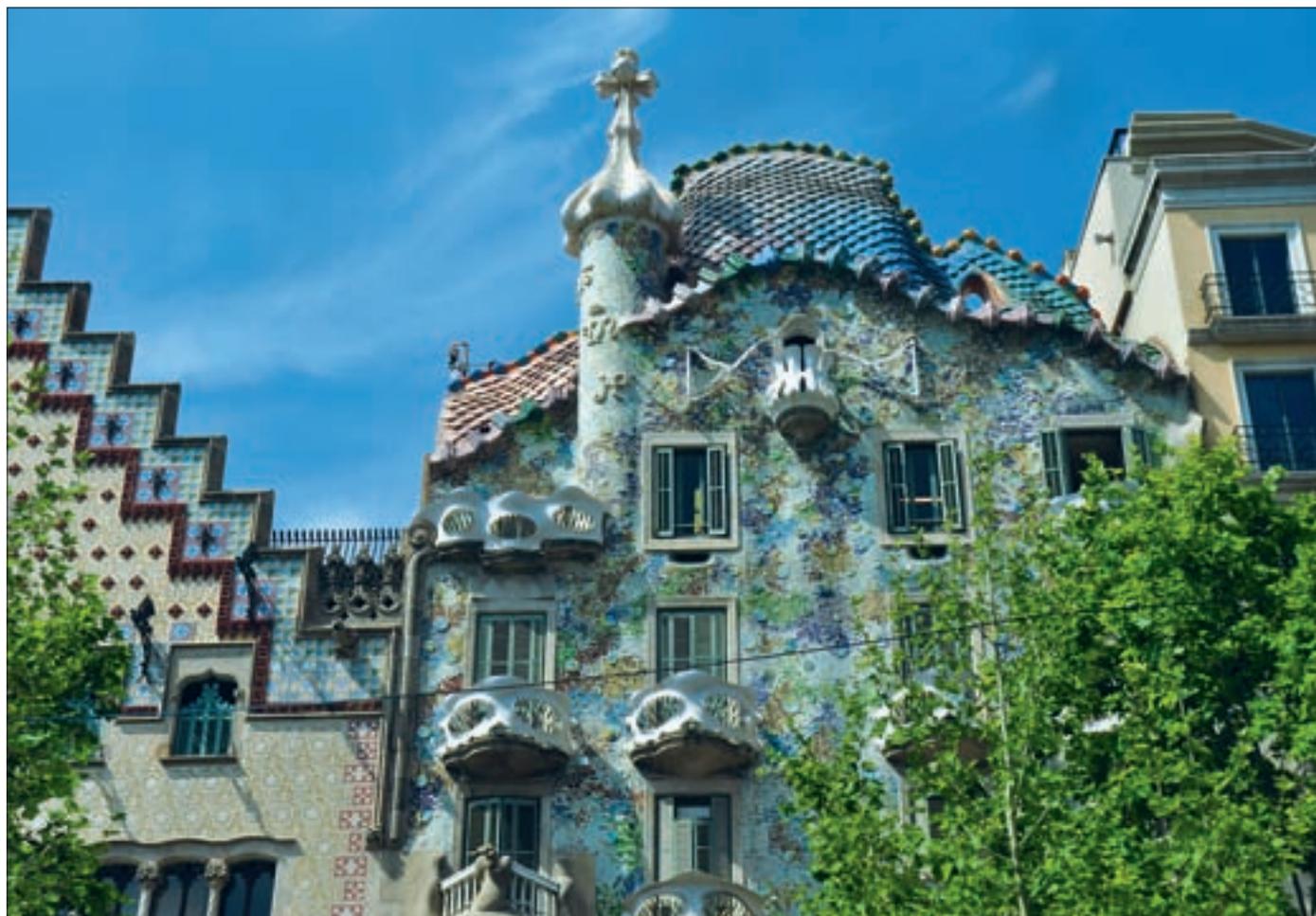
казчик. Но в разгар работы все чаще стало звучать имя архитектора. После завершения дворца Гуэля молодой Гауди не только перестал быть безымянным мастером, превратившись в самого модного архитектора Барселоны.

» СОТВОРЕНИЕ ШЕДЕВРОВ

На популярного Гауди посыпалось множество заказов от испанских богачей. В Леоне архитектор соорудил четырехэтажный замок для текстильных коммерсантов, в Барселоне построил дом для семьи Кальвет. Здание стало единственным творением, безоговорочно признанным при жизни архитектора. На проспекте Грасиа появился фантастический дом Батло с чешуйчатой крышей, напоминающей змея, и башней в виде копья, которое вонзалось в тело дракона. На том же проспекте расположился и дом Мила, получивший прозвище «Каменоломня». Здание ассоциировалось с могучей горой и пещерами, вырезанными в ее толще.

Не забывал архитектор и о семье Гуэля. С 1900 года Гауди приступил к созданию одной из самых ярких своих работ — Парка Гуэля. Граф, увлеченный





На проспекте Грасиа появился фантастический дом Батло с чешуйчатой крышей, напоминающей змея, и башней в виде копья, которое вонзалось в тело дракона

идеей английских городов-парков, доверил ему построить жилой квартал из 60 домов. В финансовом плане проект провалился — было продано всего лишь два участка, один из которых купил сам Гауди. Но Барселона получила настоящий архитектурный шедевр.

Войти в парк можно через сказочные кованые ворота мимо нарядных павильонов из цветной керамики. Вверх

устремляется двойная лестница, украшенная скульптурами животных в обрамлении водяных брызг. По ней посетители попадают на огромную площадь-террасу — по ее периметру тянется длинная скамья-парапет. Для более совершенной формы сидения архитектор просил рабочих раздеться и усесться поудобнее на гипсовую отливку. По полученным оттискам создавалось сидение. Терраса ведет к залу, своды которого поддерживают 86 изогнутых дорических колонн. В парке действует сложная система дорог и созданы каменные аркады, наклоненные к холму под невероятными углами.

Закончив парк, Гауди все силы отдал самому грандиозному проекту, работа над которым началась еще в 1884 году, — церкви Святого Семейства. Мастер задумал воплотить в архитектуре Новый Завет. Каждый элемент собора имеет религиозный или философский смысл. Центральная башня с крестом символизирует жертву Христа, 12 башен построено по числу апостолов, четыре колокола — по числу евангелистов, а два шпиля — в честь Иисуса и Богородицы.

За основу Гауди взял готический стиль, подчеркнул легкость и вертикальную





устремленность храма колоннами спиральной формы. Внутреннее пространство архитектор превратил в каменный сад: колонны завершаются ветвями, образующими купол, сквозь который видны звезды. При жизни Гауди успел построить только западный фасад, посвященный Рождеству. Он образован тремя порталами, которые символизируют христианские добродетели — веру, надежду и милосердие. Порталы украшены скульптурными зарисовками из Библии.

Мастер знал, что не успеет закончить собор, и часто говорил, что работы здесь хватит на три поколения. Архитектор умер, так и не завершив свой грандиозный замысел, в 1926 году. Строительство продолжилось после его смерти, хотя многие требовали не вмешиваться в работу гения, и ведется до сих пор: постепенно возводятся шпили и оформляются фасады. Несмотря на незавершенность, собор поражает масштабом и фантастическими формами.

Гауди погиб, попав под трамвай недалеко от церкви Святого Семейства. Архитектор, чьи творения навсегда определили облик Барселоны, похоронен в крипте не законченного им собора.



РЕАЛЬНАЯ ИСПАНИЯ В ЦВЕТАХ БАРСЕЛОНЫ



Выражение «солнечная Испания» стало уже избитым. Но эта страна действительно является одним из самых теплых государств Европы. В среднем тут 260–285 солнечных дней в году. Неудивительно, что испанцы смуглы и жизнерадостны, любят яркие краски и смешение стилей во всем — от музыки до архитектуры. И уж тем более логично, что многие иностранцы так влюбляются в эту страну, что остаются здесь жить.

СПРАВКА О СТРАНЕ

Испания (Есра́на), официально – Королевство Испания. Государство на юго-западе Европы. Занимает большую часть Пиренейского полуострова.

Год основания: 1469 год (личная уния), 1515 год (единая монархия).

Административно-территориальное деление: Испания разделена на 50 провинций, объединенных в 17 автономных областей. Также в составе Испании два автономных города в Африке – Сеута и Мелилья.

Государственный язык: кастильский (испанский); в автономных областях официальными являются и другие языки: каталонско-валенсийско-балеарский в Каталонии, Валенсии и на Балеарских островах, баскский в Стране Басков и Наварре, галисийский в Галисии, аранский в Каталонии.

Столица: Мадрид.

Крупнейшие города: Мадрид, Барселона, Валенсия, Севилья.

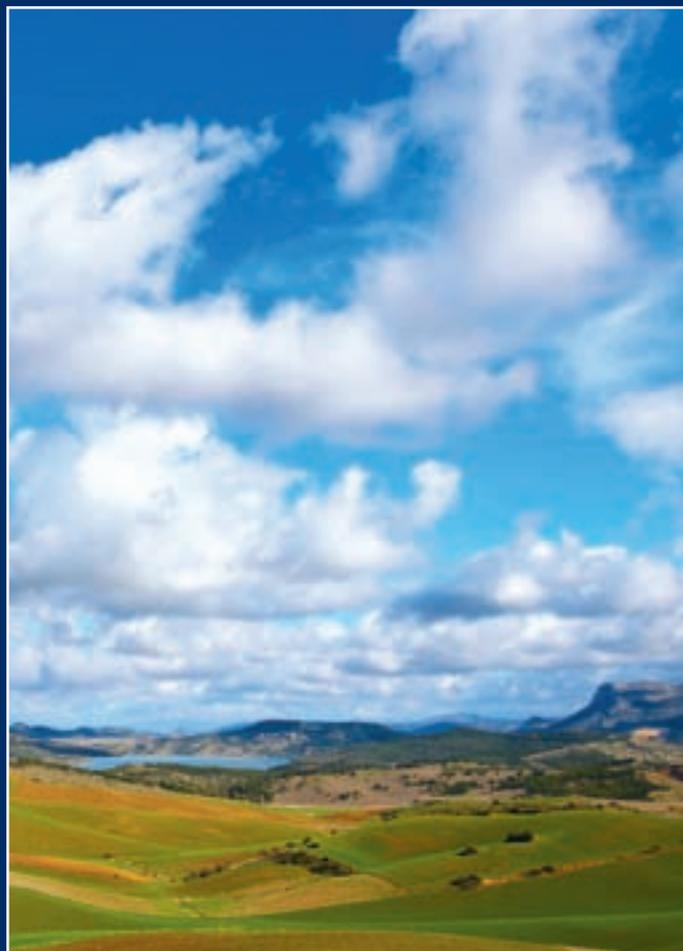
Форма правления: конституционная монархия.

Король: Хуан Карлос I.

Валюта: евро.

Климат: на крайнем северо-западе страны мягкий, со слабыми колебаниями температуры в течение года и большим количеством осадков. Совершенно иные условия во внутренних частях страны – на плато Старой и Новой Кастилии и Арагонской равнине. Здесь бывают холодные зимы с морозами и резкими ветрами, лето жаркое и сухое.

Основные религии: 95% верующих – католики.

**ВИЗОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Визовый режим: для въезда в страну необходима шенгенская виза.

Генеральное консульство Испании в Москве:

115054 Москва, Стремянный пер., 31/1.

Генеральный консул: г-н Хесус Атиенза Серна.

Консульство открыто для посетителей с понедельника по пятницу (с 8:00 до 15:00).

Телефон для записи на прием: (495) 958-23-89.

Телефоны для информации: понедельник-пятница (с 8:00 до 15:00):

(495) 234-22-97 (автоответчик), 234-22-98 (оператор).

Понедельник-воскресенье (с 15:00 до 8:00):

(495) 234-22-97, 234-22-98 (автоответчик).

Факс: (495) 234-22-86

E-mail: cog.moscu@mae.es

Центр по приему заявлений на оформление виз в Испанию VFS расположен по адресу: 115054, Москва, ул. Дубининская, 35 (метро «Павелецкая»).

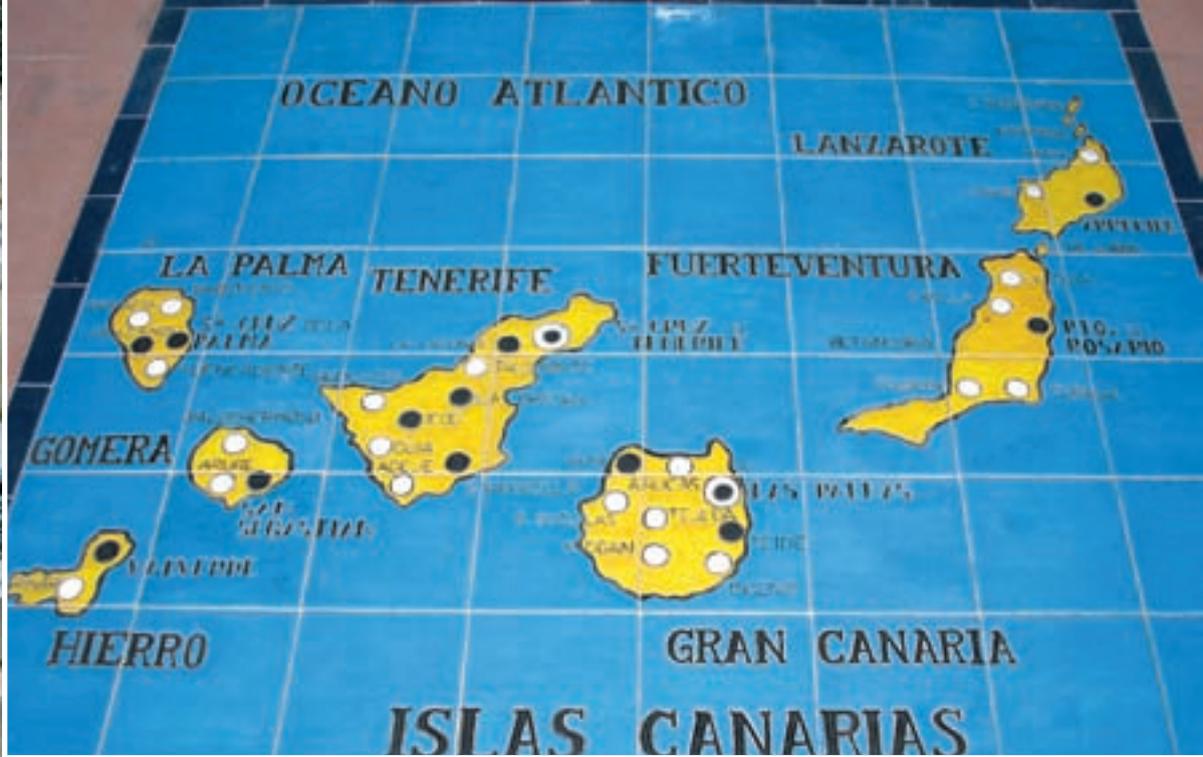
Время работы: понедельник-пятница с 9:00 до 16:00.

По вопросам оформления шенгенской визы звоните по телефону: (495) 784-71-51 (понедельник-пятница с 9:00 до 17:00).



Испания внесла вклад в открытие новых мест земного шара. Как известно, первым кругосветное плавание совершил португальский исследователь Фердинанд Магеллан. Финансовую поддержку для этого путешествия ему оказала Испания.





Язык басков, живущих на севере Испании, не родственен ни с одним из живых языков и не входит ни в одну языковую группу. Он является изолированным и одним из самых древних среди существующих живых языков мира.



Деньги на путешествие Христофора Колумба в Америку выделили испанские монархи Фердинанд и Изабелла. В начале XVI века испанские завоеватели неоднократно заявляли о своих правах на многие страны. Франсиско Писарро (Francisco Pizarro) вторгся в Перу, Педро де Мендоза (Pedro de Mendonza) колонизировал Аргентину, а Эрнан Кортес (Hernan Cortes) захватил Мексику.



ЭТО ЛЮБОПЫТНО

■ Испанский грипп, или «испанка», – вероятно, самая массовая пандемия гриппа за историю человечества. Началась в последние месяцы Первой мировой войны и быстро затмила это кровопролитие по количеству жертв. Испания не была первичным очагом, но соблюдала нейтралитет в войне и не вводила цензуру военного времени. Газеты открыто писали о распространении болезни – создавалось впечатление, что именно Испания наиболее охвачена этим гриппом.

■ Испанские дворяне всегда гордились тем, что в отличие от простого народа никогда не смешивались с маврами. Сквозь бледную кожу представителей высшего сословия просвечивали вены, поэтому они называли себя *sangre azul* – «голубая кровь». Это обозначение аристократии прижилось во многих европейских языках.

■ В резьбе кафедрального собора города Саламанки, который построен в XII веке, можно увидеть фигуру космонавта в скафандре. Ее добавил в 1992 году один из мастеров-реставраторов в качестве подписи (космонавт был выбран как символ XX века).

■ Хамон (*jamón* – окорок) – сыровяленый свиной окорок, испанский национальный деликатес. Считается, что в эпоху римского завоевания Испании хамон уже существовал. Окорок производится на всей территории Испании, за исключением побережья. Как и у вин, у хамона существует свой знак качества, гарантирующий, что он произведен в определенной провинции и с соблюдением неизменных местных стандартов – у каждой провинции они свои.

ПОЧЕМУ ИСПАНИЯ НАЗЫВАЕТСЯ ИМЕННО ТАК?

■ Однозначного ответа на этот вопрос не существует. Пиренейский полуостров, на котором расположена современная Испания, в соответствии с названием населявших его племен – иберов – стали называть Иберийским (Иберия).

■ В период с 1100 г. до н.э. до середины III века до н.э. жители полуострова торговали с финикийцами и греками. Также в это время на территорию полуострова приходят северные племена – кельты. Таким образом, слово «Испания» может иметь несколько прародителей.

■ По одной из версий название страны связано с латинским словом «*hispidus*», что в переводе означает «мохнатый», «косматый». Так называли варваров, которые населяли полуостров.



Собственные чартерные программы перелетов:
Пула, Задар, Сплит, Дубровник

New! Новый регион Хорватии –
Кварнерский залив и острова:
прямой перелет на остров
Крк (а/п Риека)

Собственные русскоговорящие
представители и гиды

Гарантированные места в отелях

Эксклюзивные частные виллы
и апартаменты

Огромный выбор экскурсий
во всех регионах

Бронирование туров:
(495) 744-06-06



ВЕНСКИЙ ВАЛЬС И ТЕНЬ ЧУМНОЙ КОЛОННЫ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Вену часто называют «третьим Римом». Дело в том, что после «восстановления» Западной Римской империи Карлом Великим в 800 году, его и только его признал «братом» император Константинополя – «второго Рима». Сначала столица кочевала вместе с императорским двором от Ахена и Праги до Иерусалима, но затем осела у Габсбургов, в Вене.

После падения Константинополя в Европе вновь утвердилась идея, что в христианском мире может быть только одна империя, и даже Петр I в переписке с другими государями называл австрийского императора просто кесарем. Пока сам не объявил себя императором. Священная Римская империя просуществовала тысячу лет до 1806 года, когда ее «распустил» Наполеон Бонапарт, вынудивший Габсбургов отказаться от титула «первого среди равных» государей Европы.

В 1918 году исчезла и империя Габсбургов. Австрия превратилась в маленькую европейскую республи-

ку, уступавшую территорией и населением своим бывшим провинциям. От империи остались «Вена и огород», как шутили австрийцы. Но «огород» был ухоженным, народ — грамотным и трудолюбивым, а альпийские курорты — такими же привлекательными.

Вене удалось сохранить шарм имперского города, который имеет еще один титул — третьего города (после Нью-Йорка и Женевы) — резиденции ООН. Здесь, в Международном центре Вены Uno-City, расположены штаб-квартиры МАГАТЭ, управление ООН по наркотикам и преступности, штаб-квартира организации по промышленному развитию и другие.



Колонна Святой Троицы посвящена избавлению города от эпидемии чумы в конце XVII века. Не слишком набожные жители Вены сразу прозвали ее Чумной колонной



Туристам в Вене — прямая дорога в «ров». Именно так переводится слово Graben. То ли широкая улица, то ли узкая площадь на месте засыпанного в XIII веке оборонительного рва Виндобоны — крупнейшего города Римской империи на Дунае. Кстати, непрерывность истории этого города — дополнительный аргумент в притязаниях города на титул «третьего Рима».

Нумерация домов на Грабене — кольцевая, что очень вежливо по отношению к двум доминантам Вены — Хофбургу и собору Святого Стефана, между которыми Грабен и приютился. Хофбург — это зимний дворец императоров, точнее, ансамбль из 19 дворцов и еще двух десятков зданий. От Грабена до Хофбурга — метров триста по Кольмарктштрассе в западном торце площади. Или столько же — переулками от любого места площади: Хофбург вытянут почти параллельно Грабену. До собора Святого Стефана (Штефансдом) — метров двести, которые приходится на две другие площади. Одна — Шток-им-Айзен-Плац (о ней ниже), другая — уже соборная площадь Штефансплац.





«Дом Хааса» («Хаас хаус») современного архитектора Ханса Холляйна. Дому не исполнилось и 20 лет. Стекло и металл в окружении сплошного барокко. Считается, что красиво. Туристы фотографируют отражение Святого Стефана в стеклах и радуются



Впечатление того, что Грабен — площадь, создают колонна и два фонтана. Колонна Святой Троицы посвящена избавлению города от эпидемии чумы в конце XVII века. Не слишком набожные жители Вены сразу прозвали ее Чумной колонной. Наверное, из-за этого чума через несколько десятилетий вернулась и унесла еще больше жизней.

Место колонны выбрано не случайно. В XVII веке здесь был овощной рынок, с которого и началась эпидемия болезни. У постамента и на столбе, как бы слепленном из облаков, стоят десятки скульптур. Добавьте к этому барельефы, и станет понятно, почему буклет, посвященный этой достопримечательности, толщиной с хорошую книгу. Впечатляет, например, композиция, где ангелочек с крылышками тычет поверженного демона чумы факелом прямо в пах. Пламя, вопреки законам физики, направлено вниз. Жутковато.

Два фонтана — «Йозефсбруннен» и «Леопольдсбруннен» — формально названы в честь почитаемых в Австрии святых, но, похоже, это обычное для монархов кокетство. Санкт-Петербург тоже формально назван в честь свято-

го Петра. Посмотрите, прямо над композицией с ангелочком и демоном есть еще одна. Там Леопольд I стоит на коленях, а другой ангелочек ему корону подает. Все это на фоне барельефа с картой мира. Заявочка, однако. И причем здесь чума?

Пешеходный статус Грабен и несколько соседних переулков получили чуть более 30 лет назад. Если двигаться от Святого Стефана и перейти Штефансплац, то, как сказано выше, вы окажетесь на Шток-им-Айзен-Плац. Фактически это уже Грабен, отдельное название сохранили только из-за самого «ствола» (название площади означает «площадь ствола в железе»). Действительно, стоит за стеклом кусок дерева с вбитыми гвоздями и скобами. Этой «красоте» более 500 лет. Существовал, оказывается, такой языческий обычай во времена, когда не было Гринписа.

Впрочем, на «дерево колдунов и кузнецов» вы можете и не обратить внимания, потому что есть кое-что, что не заметить невозможно. Это «Дом Хааса» («Хаас хаус») современного архитектора Ханса Холляйна. Дому не исполни-



лось и 20 лет. Стекло и металл в окружении сплошного барокко. Считается, что красиво. Туристы фотографируют отражение собора Святого Стефана в стеклах и радуются.

Кстати, у Чумной колонны можно нанять настоящий конный экипаж. Но без тренировки не стоит: с непринужденным видом ехать в карете среди толпы — большое искусство. Да и витрины толком не разглядеть.

А зайдите-ка вы лучше в туалет. Там же, недалеко от Чумной колон-

В остальном на Грабене — как на остальных «арбатах» мира: кафе, лавки, магазины до самого трехэтажного гастронома «Юлиус Майнл» на углу Кольмарктштрассе. Тут все намного дороже, чем в Таллине или Праге, но ведь «однова живем». Напоминать о знаменитых венских кондитерских и шоколадных магазинах нет нужды, они тоже здесь: «Леман» и «Альтман и Кюне» на Грабене, «Демель» — на Кольмаркте.

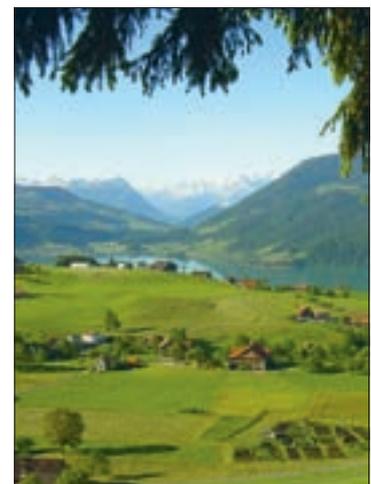
В общем, с туристами все ясно. Но если появились более серьезные

От империи остались «Вена и огород», как шутили австрийцы. Но «огород» был ухоженным, народ — грамотным и трудолюбивым, а альпийские курорты — такими же привлекательными

В иной сельской общине, особенно в альпийских федеральных землях, для получения разрешения купить домик нужно понравиться жителям, а еще нужно, чтобы никому из них не понравился домик, который вы собираетесь купить

ны, на углу с Хабсбургергассе (надо же — «переулок Габсбургов!»). Это туалет по проекту архитектора Вильгельма Битца в стиле ар-деко, отделанный орехом и венецианским стеклом. Вот это — шедевр. А то «Хаас хаус», «Хаас хаус»...

мысли, то надо понимать, что с Веной «поматросить и бросить» вряд ли получится. Нет, конечно, все покупается и продается, но может выйти себе дороже. В иной сельской общине, особенно в альпийских федеральных землях,





Инвестировать россияне предпочитают в дешевые студенческие апартаменты или в элитное жилье. Большинство же покупают для себя: Вена прочно удерживает место на пьедестале самых комфортных городов мира



для получения разрешения купить домик нужно понравиться всем жителям, а еще нужно, чтобы никому из них не понравился домик, который вы собираетесь купить. В Вене, разумеется, проще, но и здесь мелких рогаток наставлено столько, что простая в России процедура «купил-продал» сильно затруднена.

Инвестировать россияне предпочитают либо в относительно дешевые венские студенческие апартаменты, либо в элитное жилье. Большинство же покупают для себя: Вена прочно удерживает место на пьедестале самых комфортных городов мира, периодически меняясь местами с Ванкувером или Мельбурном: на таких высотах детали рейтингов несущественны.

Мнение о Вене как одном из самых дорогих городов Европы имеет под собой все основания. Но не для москвичей — по крайней мере, в том, что касается недвижимости. Однокомнатную квартиру в австрийской столице реально найти и за €70–80 тыс. Впрочем, это дешевый вариант где-нибудь в Альзергрунде (Alsergrund, 9-й округ), застроенном многоквартирными муниципальными домами. Лишние €10–

20 тыс. не просто облегчат поиск, но и предоставят существенный выбор.

Размер эксплуатационных платежей фиксируется на момент сделки. Для той же «однушки» — от €70 в месяц. Электроэнергия и вода оплачиваются отдельно. Земельный налог рассчитывается по кадастровой стоимости участка и составляет в среднем €100 в год.

Самые престижные районы (округа) Вены: 1-й — Внутренний город (Innere Stadt), в котором расположен и Грабен, 4-й — Виден (Wieden), 13-й — Хитцинг (Hietzing) и 19-й — Дёблинг (Döbling). Здесь цены на недвижимость росли даже в кризис. Кстати, самым престижным и дорогим считается не Внутренний город, а Дёблинг на северо-западе города, выше по Дунаю, с зеленью и виллами. В Хитцинге, на юго-западе от центра Вены, расположен летний дворец Габсбургов — Шенбрунн и большой природный заповедник Лайнцер Тиргартен. А Виден — вообще старейший район города. Запомните и номера округов: они всегда указаны на табличках перед названием улицы.



Средние цены на сегодня — от €2,5–2,6 тыс. за м² в Хитцинге до €7–7,1 тыс. за «квадрат» во Внутреннем городе.

Что касается условного треугольника между Хофбургом и собором Святого Стефана с Грабенем в центре,

ми. Но площадь меньше — 180 м², стоимость при этом — €1,5 млн (€8333 за м²). Хотя утверждается, что «в этом районе Вены проживает политическая элита города». Правда, нет информации о наличии машиномест.

Похоронен Моцарт был в Вене, на кладбище Святого Марка, в общей могиле, так что само место захоронения осталось неизвестным

Вена считается одним из самых дорогих городов Европы. Но не для москвичей – во всяком случае, в сфере недвижимости. Однокомнатную квартиру в австрийской столице реально найти и за €70-80 тыс.

то предложений здесь, естественно, не слишком много. Выделяются следующие: пятикомнатная квартира в здании XIX века после реконструкции. Высококачественная отделка, оборудованная кухня и две ванные комнаты. Площадь — 297 м², стоимость €3,79 млн (€12 760 за м²). Гараж на два авто. Или, скажем, также пятикомнатная квартира в здании XIX века после реконструкции. Тоже с высококачественной отделкой, полностью оборудованной кухней, двумя ванными комнатами и двумя туалета-

Наконец, пентхаус. Разумеется, в старинном доме после реконструкции. Разумеется, высококачественная отделка с оборудованной кухней и ванными комнатами. Добавлены камин, сауна, а также полагающиеся пентхаусу стеклянная крыша и большая терраса. Площадь — 290 м², стоимость — €4,9 млн (€16 896 за м²). Есть парковочное место. И мечта всех обладателей пентхаусов — «в пешей доступности до автобусной остановки и всех необходимых социальных заведений». ■





БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

20-22 мая
Санкт-Петербург

ТРК Атлантик Сити
ул. Савушкина 126А



**ВЫСТАВКА ГОРОДСКОЙ,
ЗАГОРОДНОЙ
И ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

www.bsn-expo.ru
+7 (812) 448 55 55
info@bsn-expo.ru

19-20 мая

г. Москва,
конференц-центр
«Инфопространство»
(1-й Зачатьевский
перулок, дом 4)

**СКИДКИ при ранней
регистрации!**

Сроки затягиваются?
Себестоимость растет?
Конфликты с заказчиком или подрядчиками?



КОНФЕРЕНЦИЯ

эффективное управление строительством:
территория сотрудничества

КАК

- сократить срок архитектурных и строительных проектов в 2 раза;
- сократить бюджет строительства в среднем на 19%;
- не потерять контроль над проектом;
- заказчику, проектировщику и подрядчику стать единой командой

верные ответы на сложные вопросы

Приглашаются владельцы и руководители: девелоперских и строительных компаний; архитектурных и проектных бюро; УК, инвестиционных фондов и банков; производители и поставщики строительного оборудования.

в программе:

- Как модернизировать строительную отрасль
- Как договориться девелоперу с подрядчиком
- Развитие инновационных систем и методов управления, Case studies
- **Деловая игра** – все вопросы поднятые в конференции Вы сможете отработать во время ДЕЛОВОЙ ИГРЫ.

организаторы конференции:



ИНСТИТУТ УСКОРЕНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И СТРОИТЕЛЬСТВА
некоммерческое партнерство

партнеры:



1-й ЛИН
ПРОВАЙДЕР
строительство > энергетика > банки

медиа-партнеры:



земе́р
коммуникационная группа



информационные партнеры:



ДАЙДЖЕСТ
Профессиональный журнал коммерсанта



ИНДИКАТОРЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ



Тел.: +7(499) 250-22-31;
e-mail: ds@zemer.ru

САМОЕ ОЖИДАЕМОЕ СОБЫТИЕ

НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ!

премия

 ПОСЕЛОК ГОДА
2011

www.poselokgoda2011.ru

НОМИНАЦИИ:

Готовые коттеджные поселки
Лучший поселок класса Эконом
Лучший поселок класса Бизнес
Лучший поселок класса Элит
Лучшее деревянное домостроение
Лучший поселок с участками без подряда
Лучший Поселок Таунхаусов.

Поселки Ленинградской области
Лучший коттеджный поселок Северной Столицы
Лучший проект поселка Северной Столицы

* Обладатель Гран-при определяется
среди победителей вышеуказанных номинаций

Коттеджные поселки в проекте
Лучший проект поселка коттеджей

Лидеры года на загородном рынке
Девелопер года
Персона года

Дополнительные номинации
Лучшая архитектурная концепция
Лучшая концепция инфраструктуры и благоустройства
Самый обсуждаемый проект года
Иновация года
Гран-при года*

Организатор



Со-организатор



Генеральный партнер



Партнер Номинации
Лучшая концепция
инфраструктуры и благоустройства



Информационные партнеры

РБК daily
Бизнес-газета

РБК
Недвижимость

87.5 BUSINESS FM
Первое деловое радио

Индикаторы
рынка
недвижимости

Недвижимость
Новости

интерфакс
ИНТЕРФАКС

ВЗГЛЯД
ДЕЛОВАЯ ГАЗЕТА



ДОМ
ИТОСКОП

Салонь
Недвижимости

МИР ДОМ
ГРУППА ЖУРНАЛОВ

НОВЫЙ
ДОМ

ДАЙДЖЕСТ
РАСЧЕТЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

ЭФФЕКТИВНЫЙ БИЗНЕС
НАЧИНАЕТСЯ С ОФИСА
ГОРОД СТОЛИЦ, МОСКВА-СИТИ
18-19 МАЯ 2011



РЕГИСТРАЦИЯ
И ПОДРОБНОСТИ
НА САЙТЕ
WWW.OFFICENEXT.RU

TRENDS

OFFICE
TREND SHOW

МЕБЕЛЬ
ПЕРЕГОРОДКИ
ОСВЕЩЕНИЕ
НАПОЛЬНЫЕ ПОКРЫТИЯ
ОЗЕЛЕНЕНИЕ

TALKS

OFFICE EVENT

НЕДВИЖИМОСТЬ
МЕНЕДЖМЕНТ
ДИЗАЙН
ТЕХНОЛОГИИ
ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЕ

AWARDS

AWARDS PARTY

NETWORKING
ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ
БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ АУКЦИОН
DESIGN SHOP
LIVE MUSIC

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО: НАТАЛЬЯ ЖУРАВЛЕВА, ТЕЛ. +7 916 354 83 41, N.ZH@PROJECTNEXT.RU

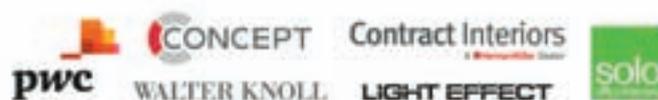
ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПАРТНЕРЫ



ЭКСПОНЕНТЫ
OFFICE TREND SHOW



ИВЕНТ-ПАРТНЕР



ПАРТНЕРЫ ПРЕМИИ



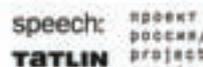
PR-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
РАДИО-ПАРТНЕР



МЕДИА-ПАРТНЕРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ ПАРТНЕР





Moscow Golf & Luxury Property Show

Выставка Зарубежной Недвижимости

Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов: крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии.

Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу!

22-23 АПРЕЛЯ 2011

Телефон организатора: +7 495 926 9695
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

www.LuxuryPropertyShow.ru

ЧЕРНОГОРИЯ

1800 объектов по всему побережью

• **низкие цены** • **безвизовый въезд** •



- **Полное юридическое сопровождение**
- **Новое строительство, реконструкция существующих объектов, легализация**
- **Консалтинг, маркетинг**
- **Консультации по иммиграции в Сербию и Черногорию**

Real Estate Agency "ADRIATIK STROINVEST" LTD

85355 MONTENEGRO, BAR-SUTOMORE, str 10 V. KARADZISA
TEL./FAX: +382 30 307200, +382 67 339919, +7 495 9891283

**Adriatik
Stroinvest**

e-mail: astroinvest@t-com.me, [reddfox57.57@mail.ru](mailto:reddfx57.57@mail.ru)

www.monterreal.ru

ВСЁ УСТРОИТСЯ!

ПИК
ГРУППА

получены **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ**
в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 103 от 14.02.09



МОСКВА

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



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский»,
к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 40Б (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «БЕЛЯЕВО»,
ул. Миклухо-Маклая, вл. 31-33, корп. 6
(КОПЭ-М-ПАРУС)



М «КОЛОМЕНСКАЯ»,
Коломенская наб., вл. 22 (КОПЭ-М-ПАРУС)
Нагатинская наб., вл. 56А



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская



М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 5, 6, 7 (индив. проект)



М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, вл. 14-16 (КОПЭ-БАШНЯ)



М «СЕМЕНОВСКАЯ»,
пр-т Буденного, вл. 26, к. 2
8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3



М «УЛИЦА 1905 ГОДА»,
Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)



М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)
Ярославское ш., д. 122



М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,
Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)



ПОДМОСКОВЬЕ

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Солнцево-Парк»,
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район
«Красная Горка», мкр. 7-8



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
ул. Юбилейная, д. 44 (индив. проект)



жилой район «Ярославский»,
к. 13, 14 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 2 (П-3М),
к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 7, к. 20, 20А, 21, 21А (П-3М)



жилой район «Юбилейный»,
к. 7Б, 8А (П-3М)



г. ДОЛГОПРУДНЫЙ,
поселок «Береговой». Таунхаусы



г. ДМИТРОВ,
ул. Махалина, к. 4 (индив. проект)



Квартыры

Нежилые

Паркинг

Ипотека

Ипотека под залог собственности

Рассрочка

Новый адрес

Построено