

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ



ДЕКАБРЬ 2011 –
ЯНВАРЬ 2012 (67)

DIGEST OF RUSSIAN AND FOREIGN REAL ESTATE MAGAZINE

WWW.D-N.RU



ДОМ за КУПОН: ПОДАРОК или ЛОХОТРОН? С. 48

ГОДОВАЯ КОНТРОЛЬНАЯ
ДЛЯ БИЗНЕСА И ВЛАСТИ >> С. 22

ПРИБЫЛЬ ИЩЕМ В ЛОНДОНЕ,
НАДЕЖДУ ТЕРЯЕМ В ИСПАНИИ >> С. 88



Суханово Парк
ЖИВОЙ КОМПЛЕКС



*Доступная
роскошь*

Таунхаусы от 90 до 200 м² на участках от 0,5 до 4 соток
Варшавское шоссе, 8 км от Москвы

- ∞ Широкая инфраструктура
- ∞ Детский сад
- ∞ Охраняемая территория
- ∞ Центральные коммуникации
- ∞ Продажи по 214 ФЗ
- ∞ От 8 млн. руб.

Тел.: 922-40-40
www.suhanovo-park.ru



В НОВОМ ГОДУ ВАЖНО ВСЁ!

* подробности на сайте www.pik.ru



... И СВОЯ КВАРТИРА

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. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, корп. 7



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, корп. 7, 8



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



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



Квартыры

Нежилые

Паркинг

Отделка

Построено

Новый адрес

Ипотека (содействие в получении)

Рассрочка

500 000 20

www.pik.ru

232 03 03



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 4,1 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



**ИТОГИ ГОДА:
ВСПОМНИТЬ ВСЕ**

стр. 22

**ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ НА ЮГАХ
ВЫХОДИТ ИЗ МОДЫ**

стр. 72



**УЧИМСЯ ИСКУССТВУ
НАВОДИТЬ МОСТЫ**

стр. 96



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 ely.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
PR-директор Эльмира Потуданская elya1@hotmail.ru
Администратор рекламного отдела Ирина Туранская tur@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Виктория Гуськова vguskova@d-n.ru
Менеджер рекламного отдела Анна Липа annalipa@d-n.ru
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

Иллюстрации на стр. 110-115: Михаил Золотарев

Из архивов: Getty Images/TS/Fotobank.ru, ADM 000 «Архитектурный Диалог с Меганполисом», Cottage showroom, <http://www.phototemmos.com>, urbanus.ru, агентства недвижимости «Константа-Глобал», Александра Тодчука, Антона Скорика, Владимира Воронина, группы компаний МИЦ, группы компаний «Мортон», Группы Компаний ПИК, «Диморе Эксклюзиве срл.», «Дмитров-ка.ру», Евгении Коростелевой, Евгения Швеца, Евгения Штрауха, Екатерины Румянцевой, Игоря Сальникова, «Инком-Недвижимость», «Кондр», Константина Сечкарева, мастерской Эрика ван Эгераата, Натали Богачевой, Натальи Раковой, Ольги Новицкой, Сергея Кушменюка, Татьяны Генераловой, Татьяны Рубцовой, ФСК «Лидер», Христиниса Афанасиу, Юлиана Гутмана, Юрия Алексева.

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 40 000 экз.

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.



36 лет
успеха

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
В ЛИМАССОЛЕ, КИПР.

villas / CAD-11517



Victoria ELITE VILLAS II

Victoria Elite Villas II- роскошный проект находится в престижном районе Лимассола , в 300 метрах от моря , рядом с Le Meridein отелем и St. Rafael Marina .Три уникальных виллы в современном стиле и непревзойденном качестве, дополняются множеством отличительных деталей, таких как: переливающийся бассейн, лифт, спа зона, тренажерный зал, сауна, джакузи, домашний кинотеатр, центральный подогрев полов, автоматизация помещения, VRV система центрального кондиционирования. Это немного из того, что мы можем вам предложить.



Amaryllis Hills

Проект Amaryllis Hills находится в южном районе Лимассола, имеет частную, детскую игровую площадку и состоит из девяти трех и четырех - спальных домов.

Классический стиль зданий с панорамным видом на горы, придает проекту изысканный стиль. Расположенный в тихом и спокойном месте, в целом, проект идеально подходит для постоянного проживания.

Chr. Athanasiou Constructions & Developments ltd

Представительство в Москве

119019, г.Москва, метро Арбатская

Никитский бульвар 15, 1 этаж

T: +7(495) 695 90 55, +7(495) 510 79 97

info@athanasiou.com

Центральный офис на Кипре

124, Amathountos Avenue, Athina Court, Shop 2

4532 Ayios Tychonas, Кипр, Лимассол

T: +357 25 82 82 00, Ф: +357 25 31 99 80

www.athanasiou.ru



Chr. Athanasiou
CONSTRUCTIONS & DEVELOPMENTS

С 1975

СОДЕРЖАНИЕ

WWW.RUSSIANREALTY.RU

МНЕНИЕ

Русский авангард переходит в аррьергард 18

ПРОЕКТЫ

Где лучше покупать новостройки? 20

ГЛАВНОЕ

Итоги года: вспомнить все 22

ПРОЕКТЫ

«Новое Измайлово»: жилой квартал «под ключ» 30

В ФОКУСЕ

Планировки без ума и сноровки 32

ПРОЕКТЫ

Что хочет покупатель и что могут девелоперы 36

ЗВЕЗДНЫЙ ПРОГНОЗ

Александр Тодчук примеряет образ денди-аристократа 40

ПРОЕКТЫ

Экономкласс берет равнение на «Флагман» 46

ТОНКОСТИ

Купонная чума на рынке недвижимости 48

FUTURUSSIA

Генплан Нью-Москвы по законам фэншуй 54



WWW.VSEPOSELKI.RU

ИТОГИ

Загородная жизнь на югах выходит из моды 72

РЫНОК

Продам свой дом за вашу цену 78

WWW.ZAGRANDOM.RU

ИНВЕСТИЦИИ

Инвесторы ловят синиц и брезгуют журавлями 88

ПУТЕШЕСТВИЕ

Шамони: аура с привкусом глинтвейна 94

ВЕЛИКИЕ ИМЕНА

Учимся искусству наводить мосты 96

ПРОЕКТЫ

Сардиния: остров ста цветов и ароматов 102

ГИД ПО СТРАНЕ

Австралия: мир вверх тормашками 104



ИСТОРИЯ

ХОЧУ ВСЕ ЗНАТЬ

Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор 110

КАК ЭТО БЫЛО

Сдаем квартиру с помощью «спам» 116



ЖИВОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

СОВРЕМЕННЫЕ МОНОЛИТНО- КИРПИЧНЫЕ ДОМА

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **59 850** р./м²

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ

Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkommunarke.ru

937-76-55

www.domvkommunarke.ru



АКЦИЯ «12»

приурочена к 12-ти-летию
группы компаний МИЦ
и Новому Году!

Продаем квартиры на 12-ом этаже
по цене 2-го, т.е. со скидкой.
В любой очереди застройки.

Широкий выбор квартир:

Бронируйте по телефону 937-76-55 или на объекте.



С Новым годом!

НОВЫЙ ГОД – ОСОБЕННЫЙ ПРАЗДНИК!

Отмечайте его или нет, он все равно наступит и, без сомнения, подарит крепкое здоровье, громадный успех и огненную страсть. Искренне желаем вам как можно больше улыбаться в новом году, не теряя оптимизма и надежды. Пусть каждый месяц грядущего года ставит новые цели и приносит новые победы. Отбросьте разочарования прошлого, радуйтесь каждому дню и проживайте его ярко. Берегите и цените людей, которые вас любят и которые всегда рядом. Пусть работа доставляет вам удовольствие и оправдывает ваши ожидания. В этом году вашим талисманом станет Огненный Дракон, который покажет с высоты птичьего полета, как незначительны повседневные проблемы и заботы в сравнении с прекрасным горизонтом, который вам еще предстоит для себя открыть. Будьте уверены в себе! С Новым годом!

Ваш «Дайджест недвижимости»



От всей души поздравляю всех с наступающим новым, 2012 годом. Хочу всем пожелать, чтобы новый год в ваш дом вошел с надеждой, радостью, любовью и подарил большое счастье и здоровье! А также хочу пожелать, чтобы будущий год был проновых свершений.

Татьяна Генералова, ведущий специалист
компании по продаже недвижимости
в Германии AneviX



От лица компании Galaxy Group поздравляю наших жителей, покупателей и партнеров с наступающим Новым годом. Пусть Дракон 2012 года принесет на своих крыльях счастье, успех, здоровье, благополучие и удачу. Новых проектов и идей, их успешного воплощения и отсутствия драконовских преград на пути. Пусть каждая достигнутая цель открывает перед вами новые горизонты и вдохновляет на еще большие свершения. Процветания вашему бизнесу и любви семьям! Пусть забываемый новогодний праздник станет для вас началом не менее яркого года!

Евгений Штраух
генеральный директор Galaxy Group

Дорогие друзья!

Для меня большая честь от всей души поздравить вас с Новым годом и пожелать от всего сердца всевозможных благ, счастья, доброго здоровья вам и вашим близким. Пусть новый год будет для вас счастливее минувшего и исполнит все ваши желания!



Душевно преданная и искренне уважающая вас,
Наталия Богачева, генеральный директор
агентства недвижимости «Афина»





Уважаемые коллеги,
партнеры, друзья!

Поздравляю вас с наступающим новым, 2012 годом! Желаю вам здоровья, счастья, процветания! Пусть в ваших домах всегда царят покой, тепло и благополучие! Пусть вам сопутствует удача! Надежных вам партнеров! Выгодных контрактов! Новых побед и свершений в новом году!

С наилучшими пожеланиями,
Наталья Ракова, генеральный директор
агентства недвижимости Great reality



Дорогие друзья! Союз застройщиков коттеджных поселков «Дмитров-ка» от всей души поздравляет вас с наступающим Новым годом и Рождеством! Американский писатель Генри Ван Дайк однажды сказал: «Каждый дом, где обитает любовь и гостит дружба, – это и в самом деле дом, то есть единственный уют, ибо в нем отдыхает сердце». Мы желаем, чтобы все, кто мечтает о собственном жилье, смогли в новом году реализовать свои заветные планы, чтобы в вашем доме всегда царили любовь и взаимопонимание! А Союз застройщиков «Дмитров-ка» в грядущем году порадует всех новыми интересными проектами.

С уважением, Евгений Швеиц, генеральный директор
Союза застройщиков «Дмитров-ка»



Совсем скоро Новый год! С елками, подарками, шампанским мы спешим домой! Ведь дом – наш тыл, наша крепость. У каждого свой, но всегда основа основ. Дом, дерево, сын... или дочь – как получится! Кто из нас не мечтал о своем доме, а получив ключи от своего первого настоящего жилья, не испытал чувство эйфории? Все устроилось, и вот уже на новой кухне пахнет пирогами, а вот и первый Новый год в новом доме, а дальше еще быстрее. Дом стоит, бегут года, а мы по куртичкам складываем свое счастье! Мир вашему дому, пусть исполнятся ваши мечты и желания и никогда не иссякнет тепло домашнего очага! С Новым годом!

Юлиан Гутман, директор департамента
новостроек корпорации «Инком-Недвижимость»



До Нового года
осталось немного.
Живя предвкушением
Праздничных дней,
Спешим вас поздравить:
Надежных партнеров,
Желанных клиентов
И добрых друзей.
Пусть в новом году
Вам сопутствует счастье
И сбудутся ваши
желанья вполне.

Для бизнеса – прибыль, любовь и удача.
Здоровье, любовь и достаток – в семье.
Мы ценим сложившиеся отношения
В партнерстве и дружеском, и деловом.
И мы не скрываем свои устремленья
На их продолженье в 2012-м новом году.

С уважением, Сергей Кушменюк,
генеральный директор «Кондр»

С Новым годом!



Коллектив ЗАО «АН «Константа-Глобал» от всей души поздравляет читателей ДН, всех наших друзей и партнеров с Новым годом! Коль у вас проблемы с домом, / Приходи в «Константа-Глобал» / Коллектив его не прочь / Всем всегда во всем помочь. / Вот уже который год / Благодарен нам народ. / Знают все: за восемь лет / Ни кому отказа нет. / Подберем ориентир / Вам при выборе квартиры: / Сдать, купить или продать, / Снять, на лучшее сменить. / Оправдаем все надежды. / Если ищите коттедж вы, / Обращайтесь. Ждет удача, / Если сдать хотите дачу. / Найдем любое здание / По вашему заданию, / Любое помещение / По вашему желанию.

Константин Сечкарев, генеральный директор агентства недвижимости «Константа-Глобал»



Дорогие друзья и коллеги! Приближается самый главный и любимый праздник – Новый год. По своему опыту знаю, что новогодние желания сбываются. Но сейчас я хочу загадать их не для себя, а для вас. Так вот, желаю, чтобы каждый, кто читает эти строки, в наступающем году был здоров и успешен. Чтобы каждый смог осуществить свои мечты. Чтобы в вашем доме всегда было тепло и уютно, а все беды обходили его стороной. А нашим покупателям я желаю, тепла и уюта, которую мы ощущаем сейчас вокруг, всегда была в вашем доме. С Новым годом!

Владимир Воронин, президент финансово-строительной корпорации «Лидер»

Дорогие друзья!
От себя лично и всего коллектива группы компаний «Мортон» поздравляю вас с Новым годом! Для нашей компании самое важное в уходящем году – это то, что тысячи семей



встречают новый, 2012 год в уютных новых квартирах, в которые мы вложили частичку своей души и своего профессионализма. В наступающем году мы от всей души желаем нашим покупателям стабильности, уверенности в будущем и успешных начинаний. Нашим партнерам и коллегам – новых проектов, процветания, высоких целей и их блистательного достижения. Радости вам, гармонии, тепла и благополучия!

Антон Скорик, генеральный директор ООО «Мортон-Инвест»



Друзья!
Каждый раз в преддверии Нового года мы торжественно обещаем себе что-то поменять. Мы строим амбициозные планы и рисуем пирамиду целей. Мы подведем черту и воинственно напишем следующий сценарий. Мы уже почти готовы к другой – новой и яркой – жизни! От имени группы компаний МНЦ и от себя лично я поздравляю всех вас с 2012 годом! Встречайте этот год с желанием и упорством жить лучше, интереснее. Будьте открыты своим мечтам: все большое начинается с малого! Ставьте запятые и будьте уверены, продолжение следует! В новом, 2012 году желаем вам мира, любви и согласия! Всех благ! С Новым годом!

Ольга Новицкая, директор по связям с общественностью группы компаний МНЦ



Грядет новый, 2012 год. Для всех нас уходящий год был весьма результативным. В наступающем году желаем своим клиентам, деловым партнерам и читателям журнала «Дайджест недвижимости» здоровья, оптимизма, уверенности в завтрашнем дне, добра, удачи и благополучия. Желаем вам, чтобы каждый день был наполнен радостью и новыми открытиями, впечатлениями и успешными делами. Пусть желания исполняются!



Юрий Алексеев, председатель совета директоров группы компаний ПЖИ

Дорогие друзья!



Коллектив компании «Промсвязьнедвижимость» от всей души поздравляет вас с наступающими праздниками – Новым годом и Светлым Рождеством Христовым! Примите самые искренние пожелания ярких профессиональных успехов, новых побед и достижений, крепкого здоровья, радости и благополучия!



Игорь Сальников, коммерческий директор ЗАО «Промсвязьнедвижимость»



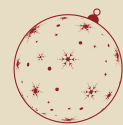
Уважаемые партнеры, коллеги, друзья! Коллектив компании Chr. Athanasiou Constructions & Developments поздравляет вас с новогодними праздниками и желает вам держать марку высокого профессионализма, новых проектов и их успешного осуществления! Своим клиентам мы желаем уверенности в завтрашнем дне и неиссякаемого оптимизма, а также тепла в домах и сердцах, уютного семейного очага. Со своей стороны обещаем порадовать вас новыми проектами, предложениями и неизменным качеством услуг.

Христакус Афанасиу (Christakis Athanasiou), президент компании Chr. Athanasiou Constructions & Developments

Уважаемые читатели журнала «Дайджест недвижимости»!



От имени коллектива Русской выставочной компании «Эксподизайн» и международной выставки недвижимости «Домэкспо» сердечно поздравляю вас с Новым годом и Рождеством! Счастья, здоровья, благополучия, любви и понимания вам и вашим близким! Пусть наступающий год будет полон приятных событий. Интересных встреч и новых достижений!



С уважением, Татьяна Рубцова, генеральный директор РВК «Эксподизайн»



» Сколько стоят 12 лет

Группа компаний «МИЦ» отпраздновала свое 12-летие в декабре 2011 года. Сегодня компания считается одним из самых динамичных игроков в области строительства жилой недвижимости.

Группа компаний «МИЦ» обеспечивает полный цикл работ по реализации проектов. За свою 12-летнюю историю компания реализовала более 20 инвестиционно-девелоперских проектов. В течение последних двух лет группа компаний «МИЦ» серьезно укрепила свои позиции на рынке недвижимости: девелоперский портфель компании увеличился вдвое. На сегодняшний день портфель проектов насчитывает 1,2 млн м². В октябре 2011 года группа компаний «МИЦ» совершила первую публичную сделку на территории Новой Москвы, заключив договор купли-продажи участка площадью 34,5 га с государственной корпорацией АСв. Прошедшие 12 лет подтвердили эффективность выбранной стратегии – группа компаний «МИЦ» завоевала репутацию надежного застройщика, наработала базу постоянных клиентов и партнеров, заслужила уважение конкурентов. ■

» Квартира не роскошь

Таким лозунгом руководствовалась группа компаний «ГородОК», выводя на рынок Московской области квартиры-студии общей площадью от 21 м² в сети «ОКвиль». Благодаря уменьшению площади застройщик предложил низкую стоимость квартир – от 1,2 млн руб. За эту сумму в Москве получится приобрести только комнату в коммуналке. Сеть доступного жилья «ОКвиль» насчитывает пять малоэтажных жилых комплексов в 10-15 км от МКАД около Королева, Мытищ, Пушкино, Щелково и Раменского. Все комплексы расположены на благоустроенных и охраняемых территориях. Среди вариантов планировки есть мансардные двухуровневые квартиры, высота потолков в которых до 5,4 м. ■

» Девелоперы идут за МКАД

Переезд девелоперов в область из-за ограничения строительства в Москве стал массовым. В Московской области есть свободная земля и согласование проектов на порядок проще. Компания Tekta Group за последние месяцы вложила \$100 млн в покупку более 10 га земли в Одинцове и Мытищах. «Тренд Девелопмент» анонсировала два проекта на 230 тыс. м² в Химках, а компания MR Group запустила два проекта на 300 тыс. м² в Видном и Домодедове. Строить за МКАД будут и основатели ГК ПИК: Storm Properties Кирилла Писарева возведет около 300 тыс. м² на Головинском шоссе, а компания Юрия Жукова – 1,1 млн м² в районе инновационного центра «Сколково» и Зеленограда. ■

» Столичные стройки буксуют

Городские власти в 2011 году отменили строительство более 2 млн м² недвижимости только в центре Москвы. Об этом заявил заместитель мэра по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. «Очень много времени и сил уходит на разбор объектов в ЦАО. Я вас уверяю, никому ничего протащить туда не удастся», – подчеркнул он. Команда Сергея Собянина расторгла договоры в общей сложности по 344 из 800 инвестиционных контрактов, отменив возведение недвижимости на сумму \$35 млрд. Инвесторы в своем обращении к мэру настаивают, что Градостроительно-земельная комиссия принимает неоднозначные решения. Чиновники с претензиями не согласны. ■



Замок «Klein-Vernich», Германия, Ойскирхен

Замок «Klein-Vernich» – неповторимое сочетание старины и современной роскоши, расположен на западе Германии, в исторически известном районе Ойскирхен на Севере Рейн-Вестфалии.

На земельном участке площадью 59 812 м² располагаются:

- «Wasserburg» – великолепное двухэтажное каменно-кирпичное здание с пристройками имеет просторные площади для проживания, апартаменты для гостей, множество подсобных помещений, спортзал, террасу, старинный винный погреб. После оконченной в 2010 году реконструкции интерьер отличается роскошное оформление и высочайшее качество отделки;
- «Kutscherhaus» – одноэтажное кирпичное жилое здание с мансардой и террасой;
- специально оборудованный отгороженный конноспортивный комплекс, включающий профессиональный манеж площадью 20x60 м, конюшню (загон на 10 стойл, моечная площадка, два места для мойки, отдельные помещения для седел, столовой, хранения кормов), площадку для выгона лошадей со специальным газоном, квартиру для обслуживающего персонала (60 м²);
- дворовый участок с террасой и камином;
- ухоженный сад;
- водный канал с каменным мостом;
- площадка для игры в поло;
- три гаража рядовой застройки.

Особую ценность имеют удобное и спокойное расположение (3,5 км от школы, вокзала и автомагистрали, 44 км от аэропорта Кельн/Бонн), развитая местная инфраструктура.

Любая информация по телефону в России +7 (3822) 535693, +7 (3822) 530229

Скайп: var_legalaudit

E-mail: legalaudit@mail.ru

ЦЕНА: по запросу





» Кровля как продолжение квартиры

Растущая стоимость земли оставляет жителям мегаполиса все меньше шансов обустроить свой участок на свежем воздухе. На Западе давно нашли выход, эксплуатируя кровлю жилья.

В России к новшеству относятся пока с осторожностью. Эксплуатируемая кровля повышает затраты застройщика – он не забудет учесть это в цене. К тому же существует риск, что потребитель откажется от предложения, испугавшись, что загазованный городской воздух сведет на нет преимущества досуга на крыше. Но есть проекты, в которых удачно воплотилась идея эксплуатируемой кровли. Дома в квартале ЖК «Дубровка» предусматривают, что жильцы последних этажей станут использовать кровлю по своему усмотрению, но цена 1 м² не завышена за «уникальность предложения». ЖК «Дубровка» находится на 5-м км Калужского шоссе, известного благоприятной экологией, что для открытой террасы на крыше – явное преимущество. «Дубровка» подтверждает зарекомендованный за 10 лет существования статус – бизнес-класс по цене «эконома». ■

» Knightsbridge Private Park

Жилой квартал премиум-класса Knightsbridge Private Park появится в Хамовниках – престижном и самом живописном районе исторического центра Москвы. Предполагается, что архитектурный ансамбль будет состоять из четырех семиэтажных особняков, объединенных территорией частного парка площадью 2 га. Проект выдержан в едином стиле английского неоклассицизма. Концепция предусматривает четыре типа владений: квартиры, квартиры с террасами, таунхаусы и пентхаусы. Инфраструктура Knightsbridge Private Park будет включать частный детский сад, wellness-центр с бассейном и концептуальное кафе, доступное по системе закрытого клуба лишь для жильцов и их гостей. ■

» Для ВВЦ выбрали Бооса

Правительство РФ определилось с чиновником, который будет следить за масштабной реконструкцией ВВЦ стоимостью \$1,5 млрд. Председателем совета директоров ГАО «ВВЦ» станет экс-губернатор Калининградской области Георгий Боос. А редевелопментом займутся совладельцы ТЦ «Европейский» Год Нисанов и Зарах Илиев. Основная территория выставочного центра сейчас составляет 235,5 га, а рыночная стоимость чистых активов – около 18,5 млрд руб. Площадь нового строительства оценивается в 600 тыс. м². Это будет самый крупный девелоперский проект. При этом репрофилирование выставочного центра не будет. Реконструкцию намечено завершить через пять лет. ■

» Москва отказывается ехать

Прошел год с тех пор, как команда мэра Москвы Сергея Собянина начала бороться с пробками. За это время потрачено более 200 млрд руб. на строительство дорог и общественный транспорт. Но улучшить положение не удастся: средняя скорость движения падает, а пробки растут. По заказу газеты «Коммерсант» группа компаний «Эшелон Геолайф» исследовала дорожную ситуацию с помощью систем спутникового слежения в ноябре 2010 и 2011 года. Выяснилось, что средняя скорость движения по городу за год снизилась от 4 до 15%. И только водители, проживающие в районах между Садовым кольцом и ТТК, теперь имеют возможность добираться в выходные до дома быстрее на 7,5%. ■

Организатор

Cottage.ru

 ПОСЕЛОК ГОДА
2012

ПРЕМИЯ В ОБЛАСТИ
МАЛОЭТАЖНОГО И КОТТЕДЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Москва | Апрель 2012

Генеральный
информационный партнер

МИР&ДОМ[®]
ГРУППА ЖУРНАЛОВ

Салонъ
Недвижимости
Журнал

ДАЙДЖЕСТ
НЕДВИЖИМОСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ И ЧАСТНОЙ



Премия Urban Awards 2011 назвала победителей

Торжественная церемония награждения победителей III ежегодной премии Urban Awards 2011 прошла в Москве. 24 ноября в Бальном зале «Swissotel Конференц-центра» были названы лучшие объекты рынка жилой городской недвижимости, а также девелопер, риэлтор и персона года. Организатор премии – интернет-портал Urbanus.ru.

Церемония вручения премии Urban Awards 2011 собрала рекордное количество гостей — более 350 человек, среди которых были топ-менеджеры и владельцы ведущих девелоперских, риэлторских и банковских структур. По словам руководителя премии Ольги Хасановой, такой ажиотаж вокруг Urban Awards вполне закономерен: «Сегодня наша премия — это единственная профильная награда, в рамках которой оцениваются жилые городские объекты: мы не распыляемся на весь рынок недвижимости. Это дает нам возможность использовать строгую систему классификации. Номинанты Urban Awards ценят премию за объективную и справедливую оценку».

В 2011 году победителями премии Urban Awards стали:

- жилой комплекс года экономкласса (Москва): ЖК «Шоколад» (ПСТ);
- жилой комплекс экономкласса (Санкт-Петербург): ЖК «Дом у березовой аллеи» («Отделстрой»);
- жилой комплекс бизнес-класса (Москва): ЖК «Зодиак» (ФСК «Лидер»);
- жилой комплекс года бизнес-класса (Санкт-Петербург): Lake House (Setl City);
- жилой комплекс элиткласса (Москва): ЖК «Имперский дом» (Capital Group);
- комплексное освоение территорий — комплексная застройка: «Садовые кварталы» (УК «Уникор»);
- комплексное освоение территорий — мегапроекты: «Горки-Город» («НББ Девелопмент»);
- лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры: «Новый



«Концентрация на конкретном сегменте дает нам возможность использовать строгую систему классификации. Номинанты Urban Awards ценят премию за объективную и справедливую оценку»

**За объективностью
голосования и соблюдением
положения о премии
следил независимый
консультант – компания
PricewaterhouseCoopers**

- Оккервиль» (Санкт-Петербург, «Отделстрой», подрядчики по благоустройству: ООО «Кудрово-Град», ООО «Генподряд»);
- жилой комплекс года Подмосковья бизнес-класса: ЖК «Славянка» (NBM);
- жилой комплекс года Подмосковья экономкласса: ЖК «Гусарская баллада» (ГК «Жилищный капитал»);
- риэлтор/консультант года (при поддержке «Mail.ru-недвижимость»): «БЕСТ-Новострой»;
- инновация года: «Загородный проект»;
- жилой комплекс с лучшей архитектурой: Barkli Virgin House;
- самый обсуждаемый проект года (при поддержке REPA): «Даниловская мануфактура» (KR Properties);
- девелопер года: ГК NBM;

- персоне года: Александр Хрусталеv, гендиректор «НДВ-недвижимость».
- Важно отметить, что в 2011 году в оргкомитет премии поступило на 20% больше заявок, чем в 2010-м. Кроме того, теперь премия Urban Awards оценивает и жилые комплексы Санкт-Петербурга. Среди новых номинаций значится «Лучший проект комплексного освоения территорий» в двух категориях: мегапроекты и комплексная застройка.
- В рамках Urban Awards был создан комитет по инновациям, который работал над выбором самого инновационного решения в сфере жилой недвижимости. Комитет по инновациям — постоянно действующая структура, которую возглавляет гендиректор «МИЭЛЬ-Инвестиции в малоэтажное строительство» Олег Ступеньков. ■



Сезон «ОСЕНЬ-ЗИМА» с Cottage showroom



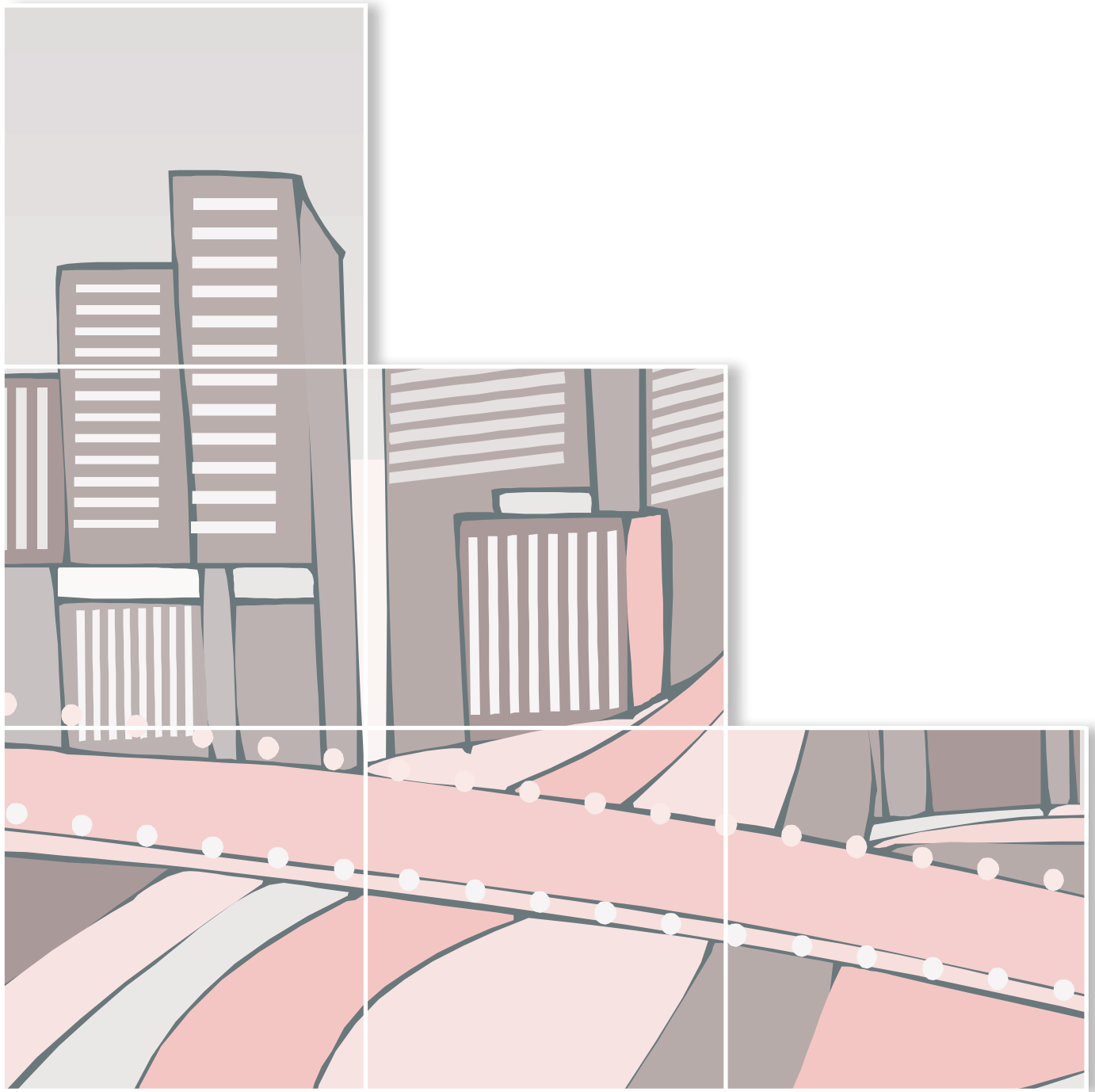
В галереях «Времена года» состоялось открытие выставки элитной загородной недвижимости Cottage showroom осень-зима 2011. На коктейле по случаю открытия присутствовали участники рынка недвижимости, звезды шоу-бизнеса, а также потенциальные покупатели коттеджей бизнес- и премиум-класса.

В этом сезоне в Showroom принимали участие такие коттеджные поселки, как «Барвиха Хиллс», «Успенка 21», Honka № 1, Madison Park, Millennium Park, Monteville,

La Promenade, «Благодать», «Руза-Family Park», а также проекты компании Penny Lane Realty.

На Cottage showroom посетителям выставки была предоставлена эксклюзивная возможность в удобном компактном формате в рамках одной площадки увидеть и оценить наиболее привлекательные предложения рынка загородной недвижимости.

Cottage showroom проходила при поддержке Capital Group, коттеджного поселка «Успенка 21» и банка «Зенит». ■



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Совместный проект Gehry Partners LLP (USA) и ADM (Москва) — гостиница на Садовой-Самотечной ул., 13/1



Русский авангард переходит в арьергард

АВТОР: Екатерина РУМЯНЦЕВА

Не так давно стало известно, что правительство Москвы отказалось от реализации проекта «Русский авангард» на Крымском Валу. Градостроительно-земельная комиссия приняла решение расторгнуть контракт с инвестором проекта «в связи с истечением предельного срока его реализации».

Подобное решение в каком-то смысле — апофеоз той войны, которую ведут городские власти против нереализованных инвестконтрактов. Но если большинство проектов не представляют собой ничего выдающегося, то этот, выполненный Эриком ван Эгераатом по заказу «Капитал-груп» в 2004 году, безусловно, выбивается из общей массы. В архитектурном московском контексте середины нулевых проект также стоял особняком. Когда в 2003 году «Капитал-груп» начала работать с ван Эгераатом, тот как раз вышел на пик формы в Европе. Его участие в проекте само по себе было авангардом для российского рынка девелоп-

мента. Уже потом замелькали другие имена: Норман Фостер, Заха Хадид и другие.

Комплекс «Русский авангард» должен был состоять из пяти башен высотой до 24 этажей, названных именами русских художников: «Кандинский», «Малевич», «Родченко», «Попова» и «Экстер». Изначально местом строительства была заявлена Якиманка. В 2004 году тогдашний мэр города Юрий Лужков предложил построить комплекс в другом месте, на Крымском Валу, напротив парка искусств «Музеон», заявив, что «это слишком красивый проект, чтобы прятать его во дворах Якиманки».

Проект «Русский авангард»
 не воплотился отчасти по той причине,
 что он был творческим, авторским,
БОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫМ, ЧЕМ МОСКВА ГОТОВА
СЕБЕ ПОЗВОЛИТЬ



СПРАВКА

ЕКАТЕРИНА РУМЯНЦЕВА – генеральный директор компании «Калинка-риэлти». Окончила факультет журналистики МГУ, РАНХиГС при Президенте РФ (степень executive MBA – стратегический менеджмент). В сфере недвижимости Москвы работает более 15 лет. Обладает колоссальным брокерским опытом. Непосредственный разработчик идеологии, стратегии и методов реализации объектов дорогой городской недвижимости (среди последних реализованных проектов – Barkli Park, Barkli Virgin House, «Пречистенка, 13»). Имеет большой опыт совместной работы с российскими и зарубежными архитекторами и дизайнерами (Сергеем Скуратовым, Вячеславом Хомяковым, Михаилом Филипповым, Филиппом Старком, Джулиано Моретти).

Проект успешно прошел множество согласующих инстанций Москвы. Его презентация на архитектурном совете завершилась аплодисментами. Экспертный консультативный совет при мэре Москвы (ЭКОС) раскололся: директор Государственного института искусствознания Алексей Комеч высказался против, а гендиректор Центра историко-градостроительных исследований Виктор Шередега и председатель ЭКОСа и ректор МАрХИ Александр Кудрявцев проект поддержали, хотя его объемы не вполне вписывались в существующую застройку и нарушали природоохранную зону. В итоге руководство города в представленном виде проект не одобрило.

За чередой событий, связанных с экономическим кризисом, политическими изменениями в Москве и начинаниями нового мэра, общественность о «Русском авангарде» забыла. Как и о многих других, так и не воплощенных громких проектах: фостеровской башне «Россия» в «Москва-Сити», его же «Апельсине» на Крымском Валу, 17-этажной пирамиде Фрэнка Гэри на Садово-Самотечной улице и т.д. Решение Градостроительно-земельной комиссии поставило точку

в этой истории. Теперь ее остается только осмыслить.

Когда-то русский авангард думал о том, каким будет будущее. Но это все очень долго было не про нас: «Творцы нам на х... не нужны, нам нужны криэйторы», — написал в Generation P Виктор Пелевин. Это определение очень точно описывает интеллектуальный климат в России последних пятнадцати лет. Думаю, что проект не воплотился отчасти по той причине, что он был творческим, авторским, более интересным, чем Москва готова себе позволить.

Почему-то архитекторы с авангардом в центр Москвы не лезут. Архитектурное бюро AssmannSalomon рискнуло интерпретировать супрематизм Малевича в доме «Кубус» в подмосковном «Грюнвальде» близ Сколково, то есть за МКАД. Неоавангардный высотный дом, спроектированный Алексеем Бавыкиным, расположился на Сельскохозяйственной улице около ВДНХ. Архитекторы помнят о русском искусстве и его взлетах и нет-нет, да и протаскивают те идеи в современность. Но ван Эгераата с его «Русским авангардом» все же жаль. ■



ГДЕ ЛУЧШЕ ПОКУПАТЬ НОВОСТРОЙКИ?

АВТОР: Ксения ВОРКИНА

Покупка новостройки – дело сложное, ответственное и многими воспринимаемое как достаточно рискованное. Учитывая события последних лет и финансовые проблемы, до сих пор мучающие многих застройщиков, с этой точкой зрения трудно не согласиться. Однако купить новостройку хочется. Где же это лучше сделать?

Вопрос, у кого можно купить квартиру в новостройке, а у кого — не стоит, мне задают постоянно. И брать на себя ответственность за совет становилось все сложнее. Так было до недавних пор, пока с одной из моих знакомых не произошел показательный случай. Мы вместе с ней долго сидели в Интернете, копались, проверяли информацию, подыскивали подходящие ей варианты ипотеки или рассрочки, рассчитывали, за сколько реально продать ее «вторичную» квартиру и когда это выгоднее делать. То есть риэлторствовали на досуге подилетантски. Потеряли массу времени совершенно без толку.

В выходной день она решила выбраться с мужем на одну из строек, расположенных рядом с ее домом. Тут и начались интересные события, заставившие меня пересмотреть взгляд на то, у кого лучше покупать квартиру.

Как и ожидалось, при въезде на стройку располагался офис продаж застройщика и стояла парочка автобусов риэлторских компаний, которые тоже реализуют квартиры по этому адресу. Один из риэлторов моим знакомым не приглянулся: толком рассказать о доме не мог, разговаривал сквозь зубы и интересовался лишь одним: есть ли у них деньги на покупку. А после того как узнал, что они хотят



продать свою квартиру на вторичном рынке и взять ипотеку, и вовсе потерял к ним интерес.

А вот представитель компании «Инком-Недвижимость» подружке понравился. Он рассказал о доме, застройщике, сроках окончания строительства, планировках квартир. Причем его слова подтверждались данными из отчета юридической службы корпорации, которая скрупулезно проверяет любого застройщика, объект которого берет на реализацию компания «Инком-Новостройки». Он с пониманием воспринял информацию о проблемах с финансированием сделки, более того, предложил очень привлекательные условия по ипотечному кредитованию (оказалось, клиенты «Инком-Недвижимости» имеют серьезные преференции при получении кредита в крупнейших банках: скидка может составлять до 1,5% годовых). Внятно объяснил, что его компания бесплатно осуществляет юридическую поддержку своих клиентов на всех этапах сделки — вплоть до получения свидетельства о праве собственности на квартиру. Наконец, провел ликбез, посвя-

щенный схеме и стоимости продажи квартиры на вторичном рынке.

У моей подружки уже горели глаза — она была готова сотрудничать с «Инкомом». Однако ее муж — человек гораздо более спокойный — любит все подсчитать, поэтому задал важный вопрос о стоимости квартиры в этом доме. Логика его рассуждений была понятна: с учетом дополнительных услуг, предлагаемых компанией, стоимость приобретения квартиры у них наверняка должна быть выше. Однако представитель «Инкома» ответил, что это не так: цена «квадрата» в компании «Инком-Новостройки» точно такая же, как и у застройщика, дома которого их компания реализует. Человек недоверчивый, муж подружки отправился перепроверять информацию в офис застройщика, где убедился в ее правильности: действительно, цена оказалась такой же, а вот помощь в получении ипотечного кредита и продаже квартиры на «вторичке» застройщик не оказывает.

В общем, вечером они пришли ко мне с готовым решением. А я теперь знаю, что мне отвечать на вопрос, где и у кого лучше покупать новостройку. ■

Клиенты компании «Инком-Недвижимость» имеют серьезные преференции при получении кредита в крупнейших банках: скидка может составлять до 1,5% годовых



ИТОГИ ГОДА: ВСПОМНИТЬ ВСЕ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Писать об итогах года грустно. Нет, ничего личного. Просто в следующем году за эксплуатацию старых тем главред будет жестоко бить по голове. А согласитесь, 2011 год был богат событиями на столичном рынке недвижимости столицы и вокруг него. Надо с ними попрощаться по-людски. Скажем, в виде материала «Десять важнейших событий по версии журнала «Дайджест недвижимости».

Множество событий будоражило умы москвичей в 2011 году. На первом же объезде в должности мэра Сергей Собянин полез между ларьками, выдал бессмертное «А электропроводка держится на соплях!», снес две тысячи ларьков и полсотни глав управ. Пообещал мэру, что авто не будут давить траву во дворах, — и траву заасфальтировали, нарисовав машиноместа в виде ромбов и трапеций. Бросил фразу, что парки должны перейти на самокупаемость, — и деревья вырубаются под аттракционы: какая с деревьев самокупаемость? Пожаловались мэру, что по выделенной полосе ходит один полупустой автобус

раз в полчаса, — и он приказал пустить больше автобусов. Все это достойно места в топ-10, но наш рейтинг главных событий выглядит иначе.

» СОБЫТИЕ № 1. РАСШИРЕНИЕ ГРАНИЦ МОСКВЫ

Несомненно, событие десятилетия. А то и полувека — с последнего крупного изменения московских границ. Но исполнено глупо. Сначала выбрали участок в одном направлении в данных границах, а только потом объявили конкурс на проект развития, да еще и международный. Нет, принцип выбора понятен: максимум территории при



минимуме населения. Но его можно было внести в условия конкурса. И наверняка кто-то из конкурсантов предложил бы бросить Нью-Москву не к калужской деревне Бухловка, а к границам Тверской области — в сторону Петербурга. И Петербург мог рвануть в сторону Москвы до Новгородчины. Вот и сократили бы расстояние между столицами вполтину. То есть Новая Москва могла стать частью грандиозного проекта действительно мирового масштаба. Амбициозного, но осуществимого. Сумасшедшего, но обсуждаемого. Проекта если не объединения, то сближения двух столиц и строительства некоего административного центра где-то в районе Бологого. И Селигер рядом.

» СОБЫТИЕ № 2. ТРЕХБАНКИРЦИНА

В марте зацепил крик души бизнесмена Михаила Дворковича: «Вы только вдумайтесь: к настоящему моменту три основных Госбанка (ВТБ, Сбербанк и ВЭБ) занимают на московском девелоперском рынке в сегменте бизнес- и элит-класса долю более 75%! При этом в общем объеме кредитования данного

сектора экономики эти же банки занимают долю около 80%». А что делать? В кризис у банков оказалась масса активов перекредитованных компаний. Сбросить их за хорошую цену не удастся: некому. Вот и пришлось переквалифицироваться в девелоперы. В апреле глава Сбербанка Герман Греф доложил премьер-министру Владимиру Путину, что в этом году за счет средств банка планируется построить примерно 20 млн м² жилья. И это не треть от возможных по стране 60 млн м²: половина из 60 млн — индивидуальное малоэтажное жилье. Отбросив этот сектор, легко подсчитать, что Сбербанк контролирует строительство двух третей многоэтажного жилья в России. Это не крупнейший девелопер страны. Это монополист.

» СОБЫТИЕ № 3. ГАБТ

Жизнь без реконструкции Большого театра была бы скучна и безрадостна. Новости с фронта работ в Большом вырвали, когда замирала личная жизнь Примадонны, не ловились педофилы, не дрались обитатели «Дома-2». Каждые несколько дней стране сообщали: «Закончены работы на главном (правом,

«Реставрировали» Большой в строжайшем соответствии с авторским замыслом по состоянию на 1853 год. С пластиком, кафельным полом вместо паркета для мокрых балерин и новым подземным репетиционным залом в 40 метрах от путей Замоскворецкой линии. Нашито к шумам притерпелись, но эксперты ЮНЕСКО испугались. Пришлось класть под рельсы резиновые прокладки



Мэрия решила заменить асфальт плиткой. И выделила 4 млрд руб. на 1,1 млн м² тротуаров. Если бы владельцы первых этажей замостили тротуар за свой счет, работы обошлись бы им втрое дешевле, чем бюджету

Лужков развернул бурную «политику» и переключил внимание следствия с жены на себя. Двоих преследовать нежелательно, вот и пришлось следователям просить Юрия Михайловича передать супруге повесточку

левом, заднем) фасаде», «Спущена (разобрана, собрана) люстра», «Сняли краску с балюстрады (нашли тех, кто будет красить, подобрали краску, покрасили)». Фронтон, колоннады, пилястры, балясины... Чего стоила «резонансная ель»! Ее эксплуатировали больше двух лет в хвост и в гриву. На этой «резонансной ели» не то что новости — диссертации можно было писать. Единственное, о чем забыли упомянуть, — фиговый листочек, в который нарядили Аполлона.

А в остальном «реставрировали» в строжайшем соответствии с авторским замыслом по состоянию на 1853 год. С пластиком, кафельным полом вместо паркета для мокрых балерин и новым подземным репетиционным залом в 40 метрах

от путей Замоскворецкой линии. Нашито к шумам притерпелись, но эксперты ЮНЕСКО испугались. Пришлось класть под рельсы резиновые прокладки.

» СОБЫТИЕ № 4. ПЛИТКОВТИРАТЕЛЬСТВО ВСЕЙ МОСКВЫ

В мае мэрия решила заменить в центре города и «других местах» асфальт плиткой. И выделила для этого 4 млрд руб. на 1,1 млн м² тротуаров. Прайс-листы обычных профильных компаний заставили нас сесть за расчеты. Получилось, что если бы владельцы первых этажей на какой-нибудь улице скинулись и замостили тротуар за свой счет, работы обошлись бы им почти втрое дешевле, чем бюджету. Да разве ж их заставишь? Мы, правда, не учитывали стоимость





армированной бетонной подушки: пешеходы без нее плитку не продавят, а от привычки ставить авто на тротуары мэр обещал москвичей отучить. Но, видимо, забыл: прорабы наперебой рассказывали в репортажах, как кладут подушки. С другой стороны, в качестве плитки мы рассматривали «голландский кирпич», «английский булыжник», «шестигранник», «квадрат», «восемь кирпичей» и т. п., а не сомнительные рыхлые брикеты. Кроме того, ни одного тротуара с бетонной подушкой лично нам обнаружить не удалось.

» СОБЫТИЕ № 5. ПРОДАЖА «ИНТЕКО»

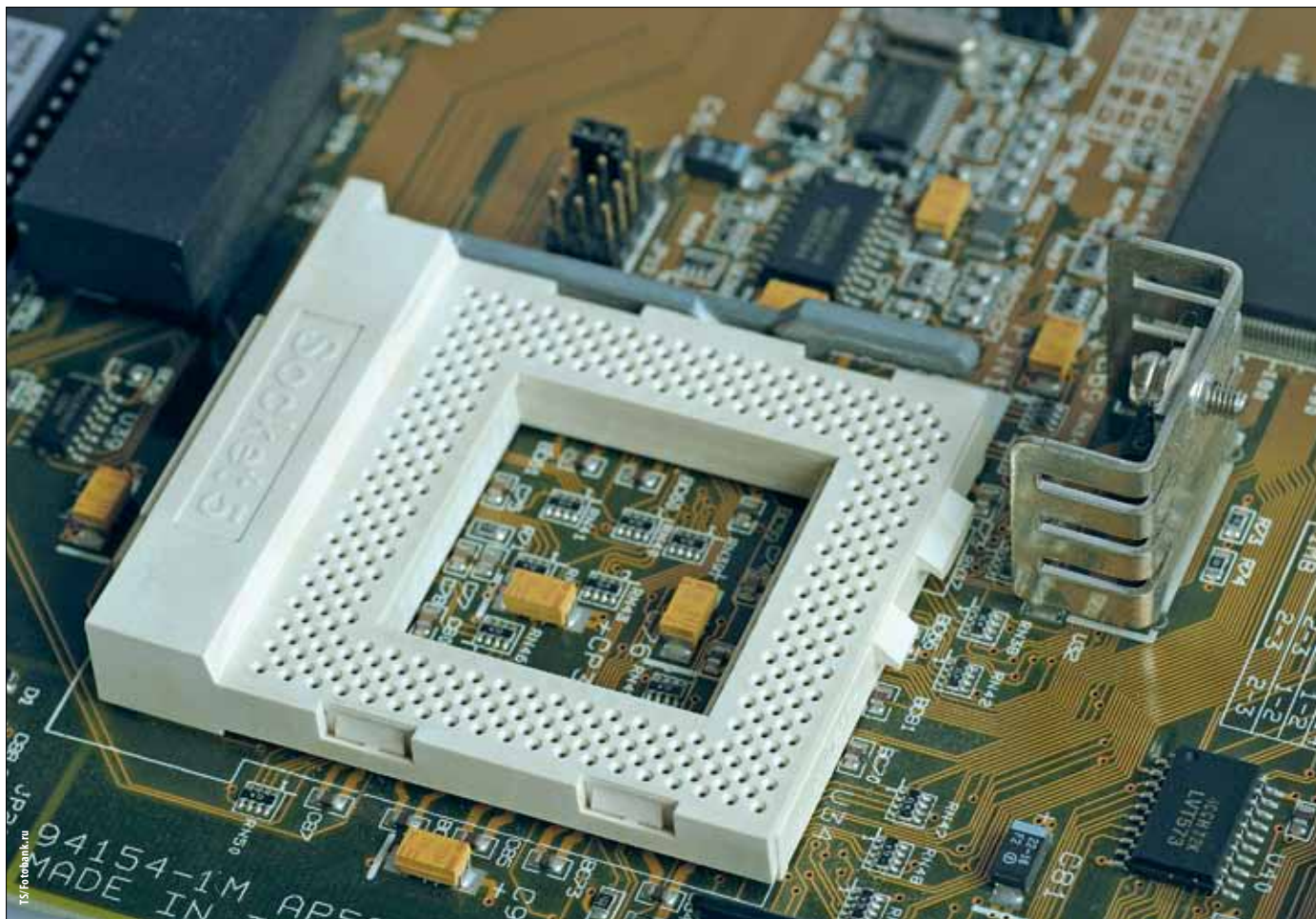
В начале сентября Елена Батурина продала свою империю. Вернее, «метрополию» — без заморских активов. Точнее, вообще непонятно, что продала, поскольку поступают все новые сообщения о продаже того или иного актива. Ну, продала и продала. Если за \$1,2 млрд, то получается, что по цене сотни гектаров проекта «Рублево-Архангельское». Ведь Сулейман Керимов накануне кризиса продал 430 га речной поймы за \$5 млрд

Микаилу Шишханову, взявшему кредит у Сбербанка под обеспечение этими самыми га. То есть фактически Керимов сбросил проект государственному Сбербанку. Спас свои (вероятно) деньги. Это к тому, что и у Батуриной компанию купили Шишханов с «дочкой» Сбербанка. Для себя (вероятно). А что касается известных уголовных дел, то, похоже, Лужков снова переиграл недругов. Просто поступил, как мужик, развернул бурную «политику» и переключил внимание следствия с жены на себя. Двоих преследовать нежелательно, вот и пришлось следователям просить Юрия Михайловича передать супруге повесточку.

» СОБЫТИЕ № 6. MIRAX УМЕР, ДА ЗДРАВСТВУЕТ NAZVANIE.NET

Его знают все. Этакий enfant terrible столичного рынка недвижимости. Только он мог заявить: «Бренд Mirax закрыт. С этой минуты прошу не считать меня бизнесменом». И тут же создать новый бренд с логотипом в виде кавычек, заключающих пустоту. В начале осени 2008 года, когда никто еще не хо-

Похоже, и власти понимают: кто кризис протрубил – тому и отбой давать. А «закончить» кризис властям хочется больше всего. Вот и терпят Полонского, и идут, где можно, навстречу



«Наш ответ Кремниевой долине» сдулся, как первомайский шарик. Нет, что-то там строится. Скажем, «энергоэффективный дом по передовым датским технологиям». Обычный домик для датской глубинки – революционный, инновационный, и добавьте еще какое-нибудь определение с элементом «нано-». Увы, будущее «Сколково» – просто офисы по соседству с домами топ-менеджеров на Рублевке. И демонстрационные залы

В зарубежных публикациях 2011 года в качестве символа российской столицы вместо Кремля и собора Василия Блаженного использовались фотографии «Москва-Сити». Привет обоим мэрам

тел верить в то, что кризис — это надолго, Сергей Полонский выступил с обращением, которое многие расценили как «паникерское». Вскоре стало ясно, что ситуация гораздо хуже. В то время как остальные коллеги сдались на более или менее достойных условиях, Полонский продолжает отчаянно бороться. Он похудел, повзрослел и давно извинился за фразу: «У кого нет милли-

арда, может идти в ж***». Похоже, и власти понимают: кто кризис протрубил — тому и отбой давать. А «закончить» кризис им хочется больше всего. Вот и терпят «трубадура», и идут, где можно, навстречу.

» СОБЫТИЕ № 7. «СКОЛКОВО» ОТКРЫЛО ЛИЧИКО

Если вы еще не забыли об этом силиконовом чуде. «Наш ответ Кремниевой долине» сдулся, как первомайский шарик. Нет, что-то там строится. Скажем, «энергоэффективный дом по передовым датским технологиям». Обычный домик для датской глубинки — революционный, инновационный, и добавьте еще какое-нибудь определение с элементом «нано-». Увы, будущее «Сколково» —





просто офисы по соседству с домами топ-менеджеров на Рублевке. И демонстрационные залы. Вроде тех, меморандум о которых подписали президент Фонда «Сколково» Виктор Вексельберг и глава Росатома Сергей Кириенко. В сущности, 200 млрд руб. на витрину. Будет и институт. По словам вице-президента Фонда по образованию Олега Алексеева, это будет «небольшой магистерско-аспирантский университет, образование и инновационная деятельность которого будет построена на междисциплинарных исследованиях». О. Алексеев призвал всех желающих поучаствовать в конкурсе на лучшее название для «университета». Интересно, американцы вот так же придумывали названия для 25 университетов, институтов и лабораторий в своей долине? Детский сад.

» СОБЫТИЕ № 8. «ЛУЖНИКИ»

Летом был закрыт рынок у стадиона «Лужники». Началась подготовка к реконструкции главной арены. Россия репетирует роль хозяйки, которая будет принимать чемпионат мира по футболу

в 2018 году. «Лужники» могут вместить 90 тыс. фанатов. Это на 20 тыс. больше, чем строящийся «Новый» в Питере, и вдвое больше «Спартак» в Тушине и «Динамо» на Ленинградке. Уже сдан стадион в Екатеринбурге, строятся арены в Казани, Санкт-Петербурге, Сочи. Людям, далеким от футбола, тоже стоит поболеть. Подготовлена «дорожная карта» (график мероприятий: биометрические паспорта, вопросы регистрации и т.п.) по отмене визового режима между Россией и Евросоюзом. Раньше начнем — раньше закончим. И очень хочется закончить к ЧМ-2018.

» СОБЫТИЕ № 9. БАДМИНТОННАЯ ЛИХОРАДКА

Кстати, о спорте. Осенью страну поразила горячка. Дмитрий Медведев сыграл в бадминтон, да не с кем-нибудь, а с Владимиром Путиным. После чего сказал несколько добрых слов об этой забаве. Школы, вузы и армия тотчас «взяли под козырек». А как же? Ведь похвала Медведева бадминтону («развивает глазомер, точность, реакцию») — это практически суворовское «быстрота, глазо-

**Расширение Москвы
исполнено глупо. Сначала
выбрали участок в одном
направлении в данных
границах, а только
потом объявили конкурс
на проект развития, да еще
и международный**



Похвала Медведева бадминтону («развивает глазомер, точность, реакцию») – это практически суворовское «быстрота, глазомер, натиск». Губернаторов же воодушевили слова: «Тот, кто хорошо играет в бадминтон, быстро принимает решения. Стало быть, у него есть воля – воля добиваться результатов». Кто же захочет, чтобы его считали безвольным и не способным добиться результатов?

Началась подготовка к реконструкции «Лужников». Россия репетирует роль хозяйки, которая будет принимать чемпионат мира по футболу в 2018 году. За это стоит поболеть даже людям, далеким от спорта

мер, натиск». Губернаторов же воодушевили слова: «Тот, кто хорошо играет в бадминтон, быстро принимает решения. Стало быть, у него есть воля — воля добиваться результатов». Кто же захочет, чтобы его считали безвольным и не способным добиться результатов? И девелоперы подтянулись: сразу в нескольких строящихся поселках волейбольные и баскетбольные площадки нарезали на бадминтонные. Но! В некоторых поселках бадминтонные площадки были спроектированы изначально. Вот и доказывай теперь, что ты не конъюнктурщик.

» СОБЫТИЕ № 10.
«МОСКВА-СИТИ» СТАЛА СИМВОЛОМ СТОЛИЦЫ

Эту тенденцию отметила наш бильд-редактор Юлия Мальсагова. В зарубеж-

ных публикациях и фотобанках в качестве символа российской столицы вместо Кремля и собора Василия Блаженного все чаще используется изображение проекта «Москва-Сити». Просто бум какой-то. Привет обоим мэрам. Бывшему, который затянул строительство Московского международного делового центра лет на десять, в течение которых был изувечен исторический центр города, и нынешнему, назвавшему «Москва-Сити» градостроительной ошибкой. Похоже, идея архитектора Бориса Тхора оказалась слишком сложной для обоих. Но жизнь идее дал все-таки Юрий Лужков. На открытие Большого его не пригласили. Может быть, пригласят на официальное завершение строительства ММДЦ? Хоть и не в традициях...



ТЕЛЕКАНАЛ

“PRO Деньги”

www.prodengitv.ru

- ✓ Ваш личный финансовый консультант
- ✓ Мы расскажем Вам, как заработать, сохранить и потратить
- ✓ Программа «Мой Дом» – каждую субботу в 19.00
- ✓ Программа «Недвижимость за рубежом» - каждый четверг и каждую пятницу в 13.30

Он знает,
как **ЗАРАБОТАТЬ**

Она знает,
как **ПОТРАТИТЬ**



24
часа
в сутки



«НОВОЕ ИЗМАЙЛОВО»: ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «ПОД КЛЮЧ»

Хорошая цена. Высокое качество. Близость к МКАД. Положительный имидж застройщика. Жилой квартал «под ключ». Именно эти определения оказались главными в результате проведенного среди покупателей и экспертов опроса, с чем у них ассоциируется новый квартал «Новое Измайлово», возводимый финансово-строительной корпорацией «Лидер».

Примечательно, что покупатели объясняли причины своего выбора не только более чем адекватной ценой предложения в этом комплексе. Хотя, согласитесь, чуть более 50 тыс. руб. за 1 м² в жилом комплексе в 1 км от МКАД — это событие на сегодняшнем столичном рынке недвижимости. Тем более речь идет не о типовых сериях панельных домов, а о монолитных вариантах новостроек. Да и о каком удалении от МКАД может в данном случае идти речь, если «Новое Измайлово» становится фактически очередным столичным районом, таким же, как Бутово или Митино. Вот только цена 1 м² в этом квартале практически в 2,5 раза ниже, чем стоимость «квадрата» в московских микрорайонах.

Высокое качество строительства и положительный имидж застройщика большинство респондентов объединили в один позитивный фактор. Покупатели обнаружили знание предыдущих объектов компании, к которым они в первую очередь причисляют один из лучших проектов бизнес-класса в столице — жилой комплекс «Зодиак» в Покровском-Стрешневе. Отдельно все опрашиваемые отмечали тот факт, что свои объекты финансово-строительная корпорация «Лидер» возводит в строгом соответствии с 214-ФЗ.

Впрочем, эти факты и так достаточно известны. Самым интересным оказался подстрочник — те ощущения от проекта, которые сложно загнать в какие-то рамки и выразить конкретными пара-



метрами и цифрами. Для покупателей квартир в квартале «Новое Измайлово» очень важным, а зачастую и определяющим становится то, что «Лидер» предоставляет своим клиентам не просто метры в новостройках. Он предлагает законченный проект — как верно заметил один из участников опроса, жилой квартал «под ключ».

Действительно, «Новое Измайлово» не просто жилой комплекс, это полноценный городской район, в котором будущие жильцы получат всю привычную столичную инфраструктуру. В 2012 году начнется строительство детского сада на 260 мест. В 2014 году будет построен еще один, рассчитанный на 280 детей. Одновременно с возведением второй очереди жилых корпусов будет вестись строительство двух школ по 1060 мест каждая. Также на территории района появятся поликлиника, торговый комплекс, спортивный центр, детские и спортивные площадки.

Для удобства жителей и гостей «Нового Измайлова» предусмотрена организация более 8 тыс. парковочных мест, в том числе и многоуровневые подземные и наземные паркинги.

Восемь жилых корпусов микрорайона возведут на территории 35 га — по сути внутри огромной парковой зоны. Полностью район «Новое Измайлово» будет завершен в 2017 году. За шесть лет в проект намечено инвестировать более 14 млрд руб.

И еще один любопытный факт. Составляя портрет потенциальных клиентов — людей, которые приняли участие в опросе, специалисты рынка с большим удивлением отметили то обстоятельство, что основная часть покупателей квартир в квартале «Новое Измайлово» — молодые люди. Хотя для застройщика подобный факт как раз не стал неожиданностью. Комментирует президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин: «В рекламной кампании мы позиционируем «Новое Измайлово» как новый московский район, целевой аудиторией которого является молодежь, влюбленная в Москву, живущая в ритме большого города. И мы не ошиблись с выбором. Уже сейчас можно говорить о том, что ровно половина покупателей — это молодые люди в возрасте от 25 до 35 лет. Впрочем, остальные покупатели не намного старше». ■

Для покупателей квартир в «Новом Измайлово» очень важным, а зачастую и определяющим становится то, что «Лидер» предоставляет не просто метры в новостройках. Он предлагает жилой квартал «под ключ»



+7 (495) 995-888-0
www.9958880.ru



ПЛАНИРОВКИ без ума и сноровки

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Доля рациональных покупок на рынке недвижимости увеличилась практически до 100% – это одна из тенденций последнего времени, которую отмечают все игроки рынка. Проще говоря, покупатели стали гораздо тщательнее подходить к выбору жилья. И хотя цена по-прежнему играет огромную роль, все чаще не она становится решающим фактором.

Прошли те времена, когда покупатели сметали на рынке все, что туда выбрасывали. Сегодняшний покупатель основательно изучает объект, прежде чем купить его. Не последнюю роль здесь играет и планировка квартиры. По признанию риэлторов и девелоперов, очень многие современные квартиры остаются невостребованными из-за неудачной планировки. Причем чем выше класс недвижимости, тем больше забракованных покупателями квартир по причине неудачного планировочного решения дрейфует по рынку.

Правда, предприимчивые застройщики нашли выход, как недостаток превра-

тить в преимущество. Они предложили покупателям так называемую свободную планировку. И хотя это неофициальный термин, он прочно вошел в обиход продавцов и покупателей первичной недвижимости. Условность понятия обусловлена тем, что для получения свидетельства о собственности, согласно российскому законодательству, должен быть представлен план БТИ — это и есть заданная застройщиком планировка. Как правило, застройщики обозначают план квартиры выложенной на полу дорожкой из кирпича. Покупатель же в свою очередь вправе этот план принять или придумать свой, впоследствии узаконив его в БТИ.



Часто застройщики, позиционирующие свои дома со свободными планировками, считают продумывание зонирования лишней тратой сил и средств. И, надо признать, не без основания. Как показывает практика, около 80% квартир со свободными планировками собственники переделывают на свой вкус. Что тому причиной — неграмотность проектировщиков или своенравность

ры, пытаясь выжать из домов максимум прибыли, «раскроили» большие дорогие квартиры на более мелкие и дешевые. В результате на рынке появилось немало квартир-уродов, которые могли бы стать гордостью кунсткамеры рынка недвижимости, если бы таковая существовала. К ним относятся и двухкомнатные квартиры с одним окном, и маленькие «однушки» с большим количеством

Предприимчивые застройщики нашли выход, как недостаток превратить в преимущество. Они предложили покупателям так называемую свободную планировку. И хотя это неофициальный термин, он прочно вошел в обиход продавцов и покупателей квартир в новостройках. Согласно российскому законодательству, для получения свидетельства о собственности должен быть представлен план БТИ – это и есть заданная застройщиком планировка. Как правило, застройщики обозначают план квартиры выложенной на полу дорожкой из кирпича

Разница в стоимости квартир одинаковой площади в типовом доме, но с отличающимися планировками («двушка» с комнатами на одну сторону и «распашонка» – с комнатами на две стороны) может составить до 10%

собственников, — не ясно. Понятно одно: и свободная планировка не всегда оказывается идеальным компромиссом.

Иногда застройщики умудряются сделать такую нарезку квартир, что даже самые гениальные дизайнерские идеи не могут исправить архитектурные огрехи. Особенно заметной эта тенденция стала в кризис, когда девелопе-

нежилых помещений. Не менее странно выглядят кухни без окон, однокомнатные квартиры с несколькими балконами и лоджиями и трехкомнатные квартиры — вообще без балконов, комнаты всевозможных геометрических форм.

К неудачным планировочным решениям эксперты причисляют и комнаты-вагоны, или комнаты-пеналы: длинные,

ЕВГЕНИЯ КОРОСТЕЛОВА, генеральный директор Bonton Realty:



– Как правило, квартиры в новых комплексах элитного и бизнес-класса имеют свободную планировку: ведь покупатель подобного жилья стремится создать индивидуальное пространство для жизни. Большинство девелоперов этих сегментов возводят дома по европейским стандартам, которые предусматривают особые проектные решения. Так, например, в квартире должно быть столько же санузлов, сколько и спален, плюс отдельный санузел в гостевой зоне, площадь кухни должна превышать 15 м², а площадь гостиной или столовой – не менее 30 м², необходимо наличие гардеробной комнаты, в идеале совмещенной с хозяйской спальней. Эти и прочие моменты кажутся мелочами лишь на первый взгляд, поскольку для покупателей верхнего ценового сегмента они зачастую имеют определяющее значение при выборе объекта.

Свободная планировка повышает ликвидность объекта. Скажем, квартира площадью 80-100 м² подойдет как молодому человеку, который сделает из нее студию с одной огромной гостиной-спальней, которая будет совмещена с кухней, так и семье с детьми, потому что у них будет доста-

точно места, чтобы иметь возможность разбить пространство на несколько зон. Кроме того, это экономит материалы и время застройщика, а также ресурсы покупателя, которые потребуются для дорогостоящих работ по слову ненужных стен.

По мнению специалистов Bonton Realty, покупатели жилья «бизнеса» и «элиты» скорее обращают внимание на такие параметры, как площадь, этаж, на котором находится квартира, расположение квартиры относительно частей света (обычным пожеланием является то, чтобы окна квартиры выходили на две противоположные стороны), количество квартир на этаже (желательно не более двух). Остальные параметры, относящиеся к планировочным решениям, весьма индивидуальны и напрямую зависят от состава семьи, возраста ее главы, наличия детей, финансовых возможностей, рода занятий и увлечений, и т. д.

На сегодняшний день стоимость разработки дизайн-проекта московской квартиры стартует от 1,5 тыс. руб. за м², а вот верхнюю планку определить практически нереально. Цена зависит от сложности воплощения фантазии клиента, возможностей компании-дизайнера, а также популярности самого дизайн-бюро.

Компания Bonton Realty разработала программу лояльности, благодаря которой наши клиенты экономят деньги и время, получая специальные предложения по разработке и согласованию дизайн-проекта от «НДВ Проект Концепт», а также скидки на отделочные материалы и даже мебель. ■

К неудачным планировочным решениям эксперты причисляют и комнаты-вагоны, или комнаты-пеналы: длинные, сильно вытянутые, при этом довольно узкие комнаты с несколькими окнами; комнаты-туннели: длинные комнаты с одним окном. Не добавляет комфорта и наличие в квартире проходных комнат, большого числа странных форм ниш, длинных коридоров, занимающих большую площадь, или малюсенькой кухни и ванной комнаты

сильно вытянутые, при этом довольно узкие комнаты с несколькими окнами; комнаты-туннели: длинные комнаты с одним окном. Не добавляет комфорта и наличие в квартире проходных комнат, большого числа странных форм ниш, длинных коридоров, занимающих большую площадь, или малюсенькой кухни и ванной комнаты.

Впрочем, даже самую неудачную в планировочном решении квартиру можно попробовать улучшить с помощью дизайнерских решений. Пытаясь исправить ошибки планировщиков, дизайнеры очень часто прибегают к приему open space, или открытого пространства. Главная суть такого подхода заключается в отсутствии стен между комнатами, за исключением санузла. Этот метод используется для того, чтобы визуально расширить площадь маленькой квартиры, он же спасает при наличии в квартире комнат неправильной формы.

В последнее время такие квартиры в чести и у проектировщиков, причем чаще это либо очень дорогие квартиры, либо очень дешевые. Правда, модный open space оказывается далеко не уни-

версальным. Этот ход, скорее всего, не подойдет семье с маленьким ребенком, да и вообще он вряд ли применим в случае проживания на одной территории нескольких поколений. И в то же время он способен стать идеальной организацией пространства для бездетной семейной пары или одинокого человека, людей творческих профессий.

В квартирах с большим количеством жильцов дизайнеры вынуждены обыгрывать традиционные закрытые планировки, меняя их размер и конфигурацию в зависимости от потребностей семьи. Необходимо оговориться, что менять расположение и размер комнат реально лишь в случае свободной планировки квартиры (только в монолитно-каркасных домах). За некоторым исключением, такой метод строительства присущ объектам бизнес- и премиум-класса. Экономкласс на сегодняшний день представлен типовой «панелью». А в панельных домах сносить межкомнатные перегородки нельзя ни в коем случае, так как все стены в таких квартирах являются несущими. Так что собственникам остается только уповать на опыт дизайнеров.




Справедливости ради нужно отметить, что, по словам специалистов, планировочные ошибки гораздо чаще встречаются в монолитных, а не в панельных домах. Да и сама планировка квартир в «панели» играет для покупателя не столь значительную роль — на первый план выходит цена.

Как говорят продавцы, нет такой ошибки, которую нельзя было бы компенсировать ценой. Так, разница в стоимости квартир одинаковой площади в типовом доме, но с отличающимися планировками (скажем, «двушка» с комнатами на одну сторону и «распашонка» — с комнатами на две стороны) может составить до 10%. И та и другая найдут своего покупателя, уверены риэлторы.

В целом эксперты отмечают, что в последнее время планировки квартир в домах по индивидуальным проектам становятся более продуманными. Причем тенденция эта усиливается прямо пропорционально росту грамотности со стороны покупателей.

В заключение на заметку начинающим и бывалым покупателям и застройщикам приведем параметры идеальной квартиры.

- Площадь квартиры должна быть соразмерна числу комнат.
- Предпочтительно следующее соотношение между жилой и общей площадью: для однокомнатных квартир — 2,2:2,5; для двухкомнатных — 1,7:2; для трехкомнатных — 1,5:1,8.
- Комнаты по форме должны быть приближены к квадрату и иметь прямые углы.
- Площадь жилых комнат должна составлять не менее 15 м², оптимально — от 17 до 30 м², площадь кухни — 12–14 м².
- Окнам полагается обеспечивать хорошее освещение, обязательно наличие балконов или лоджий. В идеале окна квартиры выходят на разные стороны дома.
- В квартире необходимы подсобные помещения: кладовки, гардеробные, причем их число и площадь должны быть прямо пропорциональны числу и площади жилых комнат. Оптимальный вариант — одна гардеробная на две спальни и одна кладовка на три-четыре жилых комнаты.
- Квартира должна четко зонироваться на гостевую и приватную части. 

Менять расположение и размер комнат реально лишь в случае свободной планировки квартиры (только в монолитно-каркасных домах). Такой метод строительства присущ объектам бизнес- и премиум-класса





Что хочет покупатель и что могут девелоперы

АВТОР: Ксения ВОРКИНА

Уже три года на рынке недвижимости Москвы и области властвует покупатель. Именно его надежды и требования стремятся удовлетворить риэлторы и девелоперы, прекрасно осознавая, что запросы клиентов отнюдь не сиюминутная прихоть, а серьезная тенденция. И от того, насколько чутко удастся уловить пожелания покупателей, во многом зависит успех того или иного проекта.

Понятно, что цена имела и продолжает иметь первостепенное значение для покупателя. Проекты, стоимость квадратного метра в которых явно завышена по сравнению с аналогичными объектами, покупатели попросту не рассматривают в качестве возможных вариантов — даже с учетом грамотной и массивной рекламной и маркетинговой политики. Но помимо адекватной цены у современного покупателя есть и масса других, очень важных для него пожеланий. Попробуем разобраться с несколькими из них.

Не хочется быть голословными и рассуждать о виртуальных идеальных

проектах. Поэтому возьмем для примера поселок «Салтыковка» компании «Кондр». Этот выбор обусловлен сразу несколькими факторами. Во-первых, проектирование первой очереди поселка началось еще в докризисные времена — на его истории можно наиболее наглядно проследить происходящие изменения на рынке и в настроениях покупателей. А во-вторых, девелоперы «Салтыковки», пожалуй, наиболее креативно и оперативно, даже в нелегкие кризисные годы, подходили к изменениям в концепции развития и застройки своего поселка, стараясь практически мгновенно реагировать на новые рыночные тенденции.



Теперь по порядку. Ни для кого не секрет, что за последние три года вне зависимости от классовой принадлежности объектов цены на рынке недвижимости несколько снизились. Но для покупателя уменьшение стоимости 1 м² на 5–10% не столь существенно при общем бюджете приобретения объекта, который намного превышает его финансовые возможности.

В докризисные времена существовал действительно ажиотажный инвестиционный спрос на любые квартиры и загородные дома. Поэтому девелоперы не стеснялись в нарезке квартир, по своему усмотрению увеличивая их площадь. Разумеется, при этом значительно вырастала и общая стоимость сделки. Теперь подобное попросту невозможно. Выход один — уменьшать площади квартир, приводя их к наиболее востребованным на сегодняшний день значениям: «однушки» — от 30 до 45 м², «двушки» — от 54 до 70 м², «трешки» — от 70 до 105 м².

Как же, к примеру, решили эту проблему девелоперы «Салтыковки»? Все гениальное, как всегда, оказалось

очень просто. Проект очередной очереди застройки «Салтыковки» предусматривал возведение трехэтажных таунхаусов, общая площадь каждого превышала 270 м². Для современного покупателя это большая площадь и, соответственно, слишком высокая абсолютная стоимость. Но оказалось, что, не изменяя уже привычного и столь нравящегося всем внешнего архитектурного облика таунхаусов и всего поселка, дома вполне реально перепозиционировать в модную и востребованную сегодня малоэтажную застройку.

В итоге у компании «Кондр» получились трехэтажные дома с одной квартирой на этаже. Плюс к этому у квартир оптимальные площади, да еще и небольшой, но собственный земельный надел для покупателей жилья на первых этажах. На рынке известие об этом нестандартном решении произвело фурор как среди покупателей (в первые же дни продаж обновленных таунхаусов было продано и забронировано семь квартир из 50), так и среди риэлторов и девелоперов, которые смогли честно и откровенно порадоваться за своих коллег и конкурен-

В поселке «Салтыковка» компании «Кондр» предлагаются варианты дизайнерской перепланировки двухкомнатных квартир, изначально имеющих неправильную трапециевидную форму. Сразу оговоримся, что эта услуга для покупателей бесплатна, что делает предложение еще более привлекательным и позволяет клиентам сделать выбор в пользу компании, готовой предоставлять дополнительные услуги



Просто взгляните на несколько возможных вариантов планировочных решений нестандартной «двушки», и вы поймете, насколько неожиданно и, самое главное, удобно можно провести зонирование этого помещения в зависимости от численного состава семьи и интересов всех ее членов

тов, что, согласитесь, достаточно большая редкость.

А «Салтыковка» тем временем не останавливается на достигнутом и продолжает идти навстречу покупателям: было принято решение изменить планировки и площади квартир в сторону уменьшения в новых корпусах: общая площадь «двушек» станет 68–79 м², «трешек» — 82–83 м² вместо 92–100 м², четырехкомнатные квартиры будут иметь площадь 103 м² вместо прежних 113 м².

осознали уже все девелоперы. А вот поговорить о наличии таких дополнительных бесплатных опций и услуг для покупателей, как, к примеру, помощь дизайнеров при ремонте новых квартир, просто необходимо. Выберем для этого наиболее сложный пример планировок квартир.

Речь пойдет не о стандартных прямоугольниках в панельных домах или огромных квадратах в монолитных домах — они и так привычны и понятны. Нет. Сегодняшний покупатель — лич-

С легкой руки дизайнера и умного девелопера двухкомнатная квартира превращается в уютное гнездышко. Это свидетельствует о той заботе, которую стали проявлять девелоперы по отношению к покупателям

Пожалуй, не стоит лишний раз муссировать тему необходимости строительства качественной и достаточной инфраструктуры при возведении не просто отдельно стоящего жилого дома, а настоящего жилого квартала — это

ность, которая хочет самореализоваться и проявить свою индивидуальность буквально во всем. В том числе и при создании собственной квартиры. Поэтому поговорим о нестандартных планировках квартир: в большин-



стве случаев ими оказываются угловые квартиры, имеющие прекрасные видовые характеристики, но при этом пугающие покупателей сложностями при создании современного, удобного и практичного дизайна.

Действительно, порой нестандартные планировки квартир на первый взгляд кажутся нам нелогичными, несуразными и некомфортными. Это неудивительно: сколько людей, столько и мнений.

Выберем в качестве примера все ту же «Салтыковку» компании «Кондр»: в поселке предлагаются варианты дизайнерской перепланировки двухкомнатных квартир, изначально имеющих неправильную трапециевидную форму. Сразу оговоримся, что эта услуга для покупателей бесплатна, что делает предложение еще более привлекательным и позволяет клиентам сделать выбор в пользу компании, готовой предоставлять дополнительные услуги.

Вернемся к планировкам нестандартных «двушек»: вроде небольшой метраж, помещений — раз-два и обчелся, а если разобраться, то находится масса удивительных решений. Просто

взгляните на несколько возможных вариантов планировочных решений нестандартной «двушки», и вы поймете, насколько неожиданно и, самое главное, можно провести зонирование этого помещения в зависимости от численного состава семьи и интересов всех ее членов.

Нет ничего удивительного в том, что каждый хочет перестроить квартиру на собственный лад, который соответствует определенному образу жизни. Ведь квартира отражает мировоззрение своих жильцов. Но большинство понимает, насколько это непросто, а зачастую и недешево сделать. А тут — уже готовые решения, предлагаемые компанией «Кондр», которые с легкостью адаптируются под запросы конкретной семьи.

Перед нами достаточно показательный случай, когда с легкой руки дизайнера и умного девелопера двухкомнатная квартира превращается в уютное семейное гнездышко. А все вместе это свидетельствует о той заботе, которую, наконец, стали проявлять девелоперы по отношению к покупателям, учитывая все их потребности. ■

Не изменяя уже привычного и столь нравящегося всем внешнего архитектурного облика таунхаусов и всего поселка, дома реально перепозиционировать в востребованную сегодня малоэтажную застройку

С жилой комплекс
САЛТЫКОВКА
ПРЕСТИЖ

+7 (495) 231-37-37
+7 (495) 956-48-46
www.condr.ru



«В Чехии примеряю образ денди-аристократа»

АВТОР: Елена ГРИБКОВА

Основатель и художественный руководитель сети салонов Александр Тодчук признается, что в своем доме ценит не только стильное внутреннее убранство, но и красивый внешний вид: интерьер с экстерьером должны создавать завершённую композицию. Поэтому его заграничная недвижимость отличается изысканностью.

Специально для разговора о жилье Александра Тодчука, которое располагается в центре Праги, и о недавно приобретенном им старинном замке все в той же Чехии мы и встретились.

» Александр, для начала позвольте полюбопытствовать, почему вы выбрали именно Чехию, какова там ситуация с приобретением жилья?

— С выбором все просто: во-первых, Чехия — центр Европы, откуда близко до любого города. Во-вторых, эта страна в экономическом плане наиболее сильно ориентирова-

на на симпатичные мне Германию и Австрию, но при этом существенно дешевле (*улыбается*). К тому же чехи — славянский народ, что мне, украинцу, близко: я неплохо понимаю их язык. Приехать в Прагу и не влюбиться в ее волшебную архитектуру невозможно. А кто не хочет жить в сказке?

Вот и я три года назад занялся поиском интересных вариантов. Естественно, сначала по рекомендации обратился в популярное агентство недвижимости, где работают русскоговорящие сотрудники, и обрисовал свое желание купить недвижимость в их стране. Правда,



в то время я грезил средневековым замком. Как оказалось, найти замок моей мечты не так-то просто. Я объездил всю Чехию вдоль и поперек, но выяснилось, что в бывшей социалистической стране все замки были экспроприированы, их территории, к сожалению, давно отданы под различные фабрики, заводы, фермы и т.д.

На деле это выглядит так: стоит прекрасное сооружение с потрясающими мощными львами на входе, а напротив — огромный гараж сельскохозяйственной техники. Я не отчаивался и переключил внимание на виллы, но они все располагаются в черте города, а не на природе, как мне виделось в идеале. Так что я принял решение приобрести старинную квартиру в самом сердце столицы.

Мои совсем не ленивые риэлторы с русскими корнями развили бурную деятельность — я просматривал по 16 квартир в день и довольно скоро нашел 90-метровую квартиру недалеко от Карлова моста, Вацлавской площади, в коммерчески привле-

кательном районе (с мыслью о дне завтрашнем), через линию от реки, на правом берегу. Одни окна квартиры выходят на симпатичный дворик с вековыми деревьями, другие — на оживленную улицу с бесшумными современными трамваями. И этот контраст мне сразу понравился. Но особенно подкупило неплохое состояние объекта, требующее минимального ремонта.

» А расскажите о специфике чешской жилищной сферы, о подводных течениях.

— На первой же встрече вас обязательно спросят о цели приобретения недвижимости: для себя или для сдачи в аренду туристам. В первом случае вам наверняка предложат район левого (по течению) берега Влтавы — тихий, буржуазный, а во втором — это будет шумный туристический район правого берега. Шикарно отреставрированные дома на первой линии левого берега — достаточно дорогое удовольствие, поскольку плюсов великое множество: и привлекательность

Когда дело дошло до наполнения пространства вещами – я просто наслаждался процессом! Ходил по всем блошиным рынкам, крупным антикварным ангарам, где тщательно выискивал определенные предметы мебели, люстры и разнообразные «мелочи» для декора вроде гобелена, изысканной статуэтки, часов, подсвечников из разных видов бронзы и мрамора, итальянских фарфоровых ваз, расписанных диковинными райскими птицами



Так и представляю себе, как я в охотничьих сапогах от Ralph Lauren, в удобных вельветовых штанах и уютном свитере – в образе денди-аристократа – буду прогуливаться по вековому парку

зданий, и уединенность, и близость воды, и панорамный обзор на древнюю часть города, так хорошо знакомую по многочисленным рекламным проспектам. Не говоря уже о живописном парке Летна, который здесь взбирается на гору. Поэтому цена за 1 м² в этом месте начинается где-то от €4 тыс.

На правой стороне реки улицы гораздо более оживленные, поэтому и продаются дешевле — от €3 тыс. за 1 м². Если задаться целью, то реально найти уютные и не слишком шумные уголки по приемлемой цене. Понятно, что вид на часы Староместской площади существенно увеличивает цену жилплощади. Это ведь уже ценность, которая сродни картине, купленной на аукционе. Безусловно, жилье в каком-нибудь заштатном переулке, в неказистом домике с плохими перекрытиями будет недорогим.

Знаю, что для спокойной комфортной жизни частенько выбирают площадь Мира, которая удобна по всем параметрам. Надо отметить, что рынок недвижимости Чехии

очень стабилен. Их крона постоянно растет: если квартира стоит, допустим, 5 млн крон, то она будет сохранять эту цену на протяжении длительного периода времени. Так, жилье, купленное несколько лет назад за €200 тыс., в настоящий момент стоит уже €230 тыс.

»» В каком стиле вы оформили свою квартиру?

— Мой четырехэтажный дом с мансардой 1830-го года рождения. Он построен в готическом стиле — со старинными фресками на фасаде, элегантными эркерами, хрустальными входными дверями, коваными ажурными перилами на лестнице, с сидящей химерой, с лепниной на потолке, просторными парадными. Дверь в квартиру украшена римским номером, антикварным бронзовым замком. Как вы понимаете, я стремился воссоздать атмосферу прошлого в своих стенах и максимально сохранить имеющуюся старину. Это же так великолепно, когда штукатурке



столько же лет, сколько и дому! Оберегая свою штукатурку, я пожертвовал даже общей площадью.

Пожалуй, единственный минус дома — ужасно узкий лифт, в который с трудом входят два худых человека, но на это уж точно можно закрыть глаза. Как и на микроскопический по размеру санузел. Зато имеются кладовая и постирочная. Для косметического ремонта я взял местную лицензированную (обязательное условие!) бригаду рабочих, которая справилась с работой всего за полгода. Мы с ними восстановили дубовый паркет, плитуса, отреставрировали стены, прошлились укрепляющим составом по лепнине, выровняли, очистили двери, окна и, что важно, извлекли на свет то раритетное, что когда-то было нивелировано советской эпохой, а ныне находится под охраной государства.

А уж когда дело дошло до наполнения пространства вещами — я просто наслаждался процессом! Ходил по всем блошиным рынкам, крупным антикварным ангарам,

где тщательно выискивал определенные предметы мебели, люстры и разнообразные «мелочи» для декора вроде гобелена, изысканной статуэтки, часов, подсвечников из разных видов бронзы и мрамора, итальянских фарфоровых ваз, расписанных диковинными райскими птицами, и т.д.

В результате у меня в гостиной нашли свои места эффектный пузатый комод с бронзовыми ручками, стол, два светлых антикварных кресла, удобный диван, а на стене висит громадная картина XVII века родом из Голландии. На кухне я поместил свою гордость — чугунную литую печку в стиле ар-деко, 1920-х годов, с хрустальным стеклом. А в продолжение темы поставил старинный комод, в который врезал мойку и плиту. Получилось весьма органично. Особенно в сочетании с немецким комодом, на котором вырезана сцена охоты, причем так фантазийно, что копье из руки одного охотника можно вытащить. Кстати, я нашел в этом произведении искусства потайной

На первой же встрече вас обязательно спросят о цели приобретения недвижимости: для себя или для сдачи в аренду туристам. В первом случае вам наверняка предложат район левого (по течению) берега Влтавы – тихий, буржуазный, а во втором – это будет шумный туристический район правого берега. Шикарно отреставрированные дома на первой линии левого берега – достаточно дорогое удовольствие, поскольку плюсов великое множество: и привлекательность зданий, и уединенность, и близость воды, и панорамный обзор на древнюю часть города



Хочу сделать единую концепцию дома, в котором бы комфортабельный диван перекликался с элегантным камином, с кожаным английским креслом. Жилую часть дома разделю на несколько апартаментов

ящичек — жаль, что ключи от него потеряны (*улыбается*).

В спальне же прекрасно смотрятся столик XVIII века, кресло XIX века, древний японский комод с резьбой по кости, с перламутром. А кровать современная — я не сторонник видеть чужие сны (*улыбается*). Стены тоже украшает живопись. Декор всей квартиры выполнен в неброских беже-серо-коричневых тонах, что для Чехии нехарактерно. Там любят красить стены в слишком яркие тона — фиолетовые, желтые, красные, зеленые. Но я не поклонник таких игриво-ядовитых цветов в доме.

К сожалению, в стране не все трепетно относятся к архитектуре. Аутентичных квартир на рынке не найти. Многие, чтобы меньше платить за отопление, специально занижают пятиметровый сводчатый потолок, а натуральный паркет заменяют бюджетным ламинатом. В ход идут пластмассовые плинтуса, пластиковые двери. Это, несомненно, грустно. Кстати, я, создав отдельно взятую красоту, теперь заинтере-

совался, сколько она стоит, и вызвал оценщиков аукциона Sotheby's.

» Скажите, много наших соотечественников живет в Праге?

— Нет. В основном они оседают в Карловых Варах. Там и дешевле, и климат неплохой для лечения и отдыха. Но, в принципе, жизнь в Чехии очень качественная и совсем не дорогая. Не говоря уж о том, что налоги на недвижимость тут в разы меньше, нежели во Франции, например.

» Поэтому вы стали еще и владельцем замка...

— Вы все верно понимаете — меня привлекают трудновыполнимые цели. Двухэтажный замок XIV века площадью 2,5 тыс. м² я приобрел недавно, причем у государства. Здание выстроено квадратом, оно имеет внутренний двор. Взгляд притягивают длинные стеклянные галереи, пол которых выложен родной плиткой, которой уже несколько столетий, и она нисколько не повре-




дилась до сих пор. Более того, весь чердак покрыт мелкой каменной плиткой, которая служит для тепло- и шумоизоляции. Разумеется, это чудо я даже не трогаю. Но в остальном вплотную занимаюсь реставрацией, которая включает гидроизоляцию фундамента, полную замену стекол, проведение газа, отопления, водопровода, канализации, замену черепицы на крыше.

Так что внутреннее убранство замка станет высокотехнологичным, но при этом интерьер будет дарить ощущение заброшенного древнего дома. На это меня вдохновили фотографии американского жилья одного известного английского актера, которые я обнаружил в специализированном издании. Причем этот декор придумал мой знакомый дизайнер.

К слову, в России я ничего подобного не видел. Хочу сделать единую концепцию дома, в котором бы комфортабельный диван перекликался с элегантным камином, с кожаным английским креслом, сильно потертым. Жилую часть дома, скорее

всего, разделю на несколько апартаментов, включающие в себя холл, спальню и ванную комнату. Это на случай, если когда-нибудь захочу сделать из замка отель. Стилистически они будут различны. А вот гостиная, совмещенная со столовой (площадью около 200 м²), будет общая.

Знаете, так и представляю себе, как я в охотничьих сапогах от Ralph Lauren, в удобных вельветовых штанах и уютном свитере — в образе денди-аристократа — буду прогуливаться по парку, который много веков назад создал его бывший владелец барон, и любоваться реликтовыми деревьями, которые этот увлеченный ботаникой человек завез когда-то в Европу. Кроме того, есть планы построить и конюшню. Будет полноценное большое хозяйство. Так что если у вас есть желание обзавестись фамильным поместьем в Чехии, скажу, что замки здесь еще остались и ждут своих хозяев. Дело это, разумеется, затратное, но в итоге овчинка, несомненно, стоит выделки. 

Аутентичных квартир на рынке не найти. Многие, чтобы меньше платить за отопление, специально занижают пятиметровый сводчатый потолок, а натуральный паркет заменяют бюджетным ламинатом



Экономкласс берет равнение на «Флагман»

Недавно на одном из форумов, где обсуждаются связанные с недвижимостью вопросы, довелось быть свидетелем занимательного диалога. Вкратце его суть в следующем. Вопрос: а что это за дом на картинке – монолит-кирпич? Ответ: нет, панель. Реакция: вот это да!

Действительно, новые серии панельных домов не только внешне, но и по своим техническим характеристикам уже ни в чем не уступают монолитным новостройкам. И это не только сугубо российская, но и общемировая тенденция: возьмем для примера скандинавские страны, где большая часть нового возводимого жилья представляет собой именно усовершенствованную «панель». И эти дома по целому ряду параметров даже превосходят своих монолитных и кирпичных «собратьев».

Одной из таких панельных новинок является модернизированная серия домов П-3МК «Флагман», разработанная Домостроительным комбинатом № 3, входящим в Группу Компаний ПИК. Вроде бы все те же буквы, знакомые многим москвичам еще со вре-

мен Олимпиады-80. Да-да, именно «первенцами» серии П-3 и была застроена Олимпийская деревня, ставшая на многие годы пределом мечтаний многих очередников, поскольку эти панельные дома на голову превосходили своих конкурентов, производимых на других столичных ДСК.

Много воды утекло с тех пор, менялись и серии: в середине 1990-х годов появилась модифицированная серия П-3М, в 2004 году — 23-этажная П-3М-7/23. И все они также являлись новаторскими для жилья экономкласса, получив в свое время высокую оценку потребителей.

Не нарушает эту традицию и модернизированная серия домов П-3МК «Флагман». Дома этой серии имеют трехслойные наружные стены с повышенной теплоизоляцией: внешний и внутренний



слои — бетон, между ними — современный утеплитель, в гранулы которого добавляют мелкие частицы графита, которые, как зеркало, отражают тепловые волны. В планировках квартир серии «Флагман» соблюден принцип функционального зонирования: общая комната всегда расположена рядом с прихожей и кухней, а спальни (их ширина увеличена по сравнению с сериями-предшественницами) — в дальней от входа в квартиру и самой тихой зоне.

Перечислим несколько новшеств, отличающих серию: в одно- и двухкомнатных квартирах площадь кухни составляет от 9,2 до 11,5 м², в трех- и четырехкомнатных — более 10 м². Кроме того, кухню можно увеличить за счет темной комнаты в коридоре до 14,8 м². Во всех квартирах есть балконы-лоджии, причем в трех- и четырехкомнатных квартирах — не менее двух. Площади балконов-лоджий — от 3,2 до 4,6 м², один из балконов всегда примыкает к кухне. В трех- и четырехкомнатных квартирах по два санузла: совмещенный при спальнях и дополнительный гостевой туалет. Прихожие и коридоры во всех квартирах просторные, их площадь пропорциональна площади

квартир, в общих зонах предусмотрены места под встроенные шкафы.

Фасады домов выделяются за счет сочетания фактурного цветного бетона, плитки и панорамного остекления. Впервые в домах экономкласса на фасадах появились корзины для установки кондиционеров. В домах серии П-ЗМК «Флагман» будет высококачественная отделка входных групп и помещений общего пользования: парадный холл первого этажа, лифтовые и межквартирные холлы выполняются в едином стиле.

По твердому убеждению руководства Группы Компаний ПИК, комфортное жилье — это не только квартира, но и окружающая среда, с которой человек сталкивается ежедневно в своем подъезде и дворе. Поэтому рынку жилья экономкласса нужен качественно новый уровень комфорта. Серия П-ЗМК «Флагман» — это передовой проект как с точки зрения архитектурно-визуальных решений, так и с точки зрения функциональности. Практически по всем параметрам новые дома Группы Компаний ПИК делают серьезный шаг к стандартам домов бизнес-класса, оставаясь при этом доступным жильем. ■

Комфортное жилье — это не только квартира, но и окружающая среда, с которой человек сталкивается ежедневно в своем подъезде и дворе. Поэтому рынку жилья экономкласса нужен качественно новый уровень комфорта. Серия П-ЗМК «Флагман» — это передовой проект как с точки зрения архитектурно-визуальных решений, так и с точки зрения функциональности



ВАЖНО ВСЁ!



Купонная чума на рынке недвижимости

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Мода на сервисы коллективных закупок, или так называемые купонаторы, пришла в Россию с Запада. Еще вчера скидочные сервисы осторожно делали пробные шаги на отечественном рынке, а уже сегодня эшелоны купонаторов штурмуют кошельки покупателей. Даже рынок недвижимости не устоял перед бойкими торговцами скидок.

Выбор объектов недвижимости, продаваемых посредством купонов, пока очень ограничен, но некоторые специалисты утверждают, что это только начало и продолжение не заставит себя долго ждать. Вопрос в том, каким оно будет. Ведь по мере увеличения числа сторонников скидочных сервисов пополняются и ряды их ярых противников. ДН выясняет, на чьей стороне правда.

Что сегодня предлагают продавцы скидок на недвижимость? Мониторинг многочисленных сайтов-купонаторов показал, что в настоящее время скидки предоставляются в основном на загородную недвижимость. Причем большинство

продаваемых таким образом объектов — загородные проекты, реализующие участки без подряда на значительном удалении от МКАД, — то, что принято относить к формату «дальние дачи».

Так, например, в ноябре 2011 года сервис Discount-today предлагал приобрести купон стоимостью 700 руб., по которому можно было купить земельные участки в поселке «Фисташки» (98 км от МКАД) со скидкой 50%. Согласно данным акции, с купоном стоимость участков в данном проекте составляла от 10 тыс. руб. за сотку.

В то же время другой сервис — LotBest — продавал купоны за 2 тыс. руб., дающие право 40%-ной скид-



19/PhotoBank.ru

У купонаторов в условиях всегда есть пункт, из которого следует, что сайт не несет ответственности за качество товаров и услуг, предоставленных партнерами акции

ки при приобретении земли в поселке Одуванчиково, расположенном в 104 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.

В августе на сайте saleforman.ru желающие за 400 руб. получали аж 60%-ную скидку на покупку земельных участков в Калужской области. В условиях акции значилось следующее: «Чипер за 400 руб. дает право просмотра, приобретения и оформления прав собственности в срок до 20 октября 2011 года пяти типов земельных участков общим числом 165». По этой акции сервису удалось продать около 90 чиперов.

Несложно найти еще пару десятков подобных предложений на сайтах-купонаторах. Однако прежде чем купить подобную скидку, следует крайне внима-

тельно изучить условия акции. Именно там и прячутся мелкие нюансы, которые впоследствии способны сделать на первый взгляд вкусное предложение несъедобным. Во-первых, все акции имеют жесткие сроки. Если покупатель купона по каким-либо причинам не смог воспользоваться им в обозначенный промежуток времени, вернуть средства, потраченные на приобретение купона, уже не удастся. Во-вторых, если купившему скидочный купон предложение после ознакомления не понравится, то, вероятнее всего, обратно свои средства ему придется ждать довольно долго. В-третьих, правила практически всех акций содержат пункт, согласно которому скидка на покупку участка действует только при обязательном подключении полного пакета коммуникаций.

Предложения, размещенные на сайтах скидочных сервисов, хорошо индексируются поисковиками. Следовательно, появляется риск того, что клиенты, интересовавшиеся проектом и готовые купить его за полную стоимость, наткнутся через поисковик на скидочный вариант. В итоге продавец недвижимости потеряет часть прибыли. «В таком случае проще и выгоднее проплатить контекстную рекламу в Интернете и вести клиентов сразу на сайт, на котором будут анонсированы акции»





«Возврата денег, заплаченных во время купонных акций на недвижимость, потребуются ждать гораздо больше времени, чем возврата денег за дешевый купон. Теоретически есть вероятность вообще его не дожидаться, так как купонаторы – своего рода пирамиды по заимствованию части ваших вложений. Они осуществляют возврат своих прибылей только по истечении времени, когда другие клиенты принесут новые деньги по другой акции»

Стоимость подключения в зависимости от проекта колеблется от 180 до 300 тыс. руб. Несомненно, это делает скидку менее интересной.

Что касается других сегментов рынка недвижимости, то пока на площадку купонаторов вышла лишь одна компания, реализующая квартиры в загородном жилом комплексе. В октябре 2011 года ГК «ГородОК» провела пилотную акцию, в рамках которой продавались квартиры с помощью скидочных купонов в комплексе «ОКвиль в Лесных Полянах» недалеко от Королева. Купивший купон стоимостью 300 руб. на сервисе Discount-today при приобретении квартиры получал денежную скидку в размере 300 тыс. руб. и бесплатное перекрытие (второй уровень) стоимостью 300 тыс. руб. в придачу. Итого сумма скидки равнялась 600 тыс. руб. Однако продавец недвижимости заявлял в акции о скидке 50%, «поскольку за 1,7 млн руб. покупатель получает квартиру практически в два раза большей площади (за счет второго уровня). Вместо 20 м² — почти 40 м²».

В компании рассказали, что в рамках акции на сайт, посвященный проекту,

с купонного сайта перешло 1290 посетителей, что составило порядка 14% всей аудитории за неделю. За 11 дней существенно выросла глубина просмотров сайта: наибольшее количество посетителей просматривали от 8 до 20 страниц. За весь период проведения акции было продано 56 купонов. В отдел продаж поступило более 90 звонков и проведено 17 показов на объекте. На момент написания статьи по купонам реализовано шесть квартир.

Судя по всему, девелопер остался доволен результатами, так как сразу стартовало еще несколько подобных акций в трех комплексах, принадлежащих компании.

Помимо квартир и земельных участков купонаторы предлагают скидки на дома-конструкторы, ремонт в доме или квартире, на установку окон, дверей, кондиционеров и сигнализаций в них.

«Это интересный маркетинговый инструмент, однозначно эффективный: все мы наблюдаем ажиотаж вокруг купонов. Это новая игрушка, — считает директор по маркетингу компании «Азбука жилья» Оксана Русанович. — Думаю,



она продержится пару лет на рынке, пока люди не привыкнут и не поймут, что на самом деле им предлагают». Оценивая собственный опыт работы со скидочными сервисами, она отметила, что такие акции действительно позволяют обеспечить сайту проекта значительный трафик.

С маркетинговой эффективностью порталов купонаторов соглашается и руководитель аналитического центра «Земер» Олег Городецкий: «Это рекламный и пиар-ход, который в какой-то степени обеспечит увеличение объема продаж благодаря новизне и необычности данного сервиса». При этом эксперт отмечает, что применительно к рынку недвижимости подобные сервисы стоит рассматривать скорее не как основной, а как дополнительный к традиционным каналам продаж. Более того, по мнению Олега Городецкого, в случае с загородной недвижимостью примерно такой же размер скидки потенциальный покупатель получает в прямых очных переговорах с продавцом или девелопером.

Комментируя свою акцию с купонами, председатель совета директоров ГК «ГородОК», владелец ТМ «ОКвилл» Владислав Конюхов уточняет, что такой формат продвижения подходит не всем сегментам: «В нашем случае аудитория купонных сайтов практически полностью совпала с портретом потребителя недвижимости нашего формата. Это молодые люди в возрасте 25–35 лет со средним достатком, занимающие должности специалистов и руководителей среднего звена. Учитывая интересы потенциальных потребителей, мы провели акцию по продаже двухуровневых квартир».

Но есть в этом стройном ряду экспертов и скептически настроенные. Так, директор по связям с общественностью ГК «МИЦ» Ольга Новицкая полагает, что, несмотря на то, что реклама в интернете является сильным инструментом, эффективность использования сайтов-купонаторов в сфере недвижимости весьма сомнительна. По ее мнению, подобные сайты уместны в случае с недорогими товарами, ре-

Растопит лёд без лишних хлопот

ООО «Зиракс» — это производитель и продавец специализированной химической продукции поставляемой для широкого круга клиентов, в числе которых предприятия, специализирующиеся на зимней уборке и эксплуатации дорог и территорий с твёрдым покрытием.

Продукция

Наша компания занимает лидирующие позиции на рынке стран СНГ и Европы по производству и поставкам противогололёдных материалов для государственных и частных заказчиков.

Преимущества

- Максимально отвечают требованиям, предъявляемым к ПГМ и превосходят их
- Эффективны в самом широком диапазоне температур
- Обладают высокой плавящей способностью
- Обладают пролонгированным эффектом действия
- Имеют низкие нормы расхода
- Приспособлены для складского хранения
- Соответствуют экологическим нормативам
- Безвредны для любых покрытий

Применение

Материалы эффективны для очистки пешеходных зон, лестниц, пандусов, прилегающих территорий, паркингов.

ICEMELT MIX -20 °C

Многокомпонентный материал эффективный для предупреждения образования наледи. Разрушает структуру льда, и длительное время препятствует образованию снежных накатов.

ICEMELT -25 °C

Благодаря технологии компактирования, материал эффективен как для предупреждения образования наледи, так и для упрощения мероприятий по очистке.

ICEMELT POWER -31 °C

Уникальное средство для быстрого и эффективного устранения наледи с самой сложной по рельефу поверхности.



Контакты

тел.: +7 (495) 730 95 59 | fax: +7 (495) 730 24 84

офис в Москве: 105066 Москва, ул. Доброслободская, д.3, ОДЦ «Басманов»

www.zirax.ru | www.icemelt.zirax.ru

konstantin.denenburg@zirax.com | svetlana.rocheva@zirax.com



Скидка на покупку участка действует только при обязательном подключении полного пакета коммуникаций. Стоимость подключения в зависимости от проекта колеблется от 180 до 300 тыс. руб.

шение о покупке которых принимается быстро. «Безусловно, такого рода рекламный ход может повысить узнаваемость продукта, но говорить о нем как об инструменте продаж пока очень рано. Рынок недвижимости консервативен, и его потребитель, прежде чем совершить покупку, самостоятельно проводит серьезный анализ предложения. Реклама и рекламные площадки должны вызывать покупательское доверие. Наша компания не рассматривала размещение рекламы на сайтах-купонаторах, в настоящее время эффективность других маркетинговых инструментов является для нас достаточной», — комментирует эксперт.

Причину пока ограниченного предложения объектов недвижимости на сайтах-купонаторах представители скидочных сервисов видят в специфике товара. «Поскольку недвижимость — дорогой и сложный товар, предложение должно быть очень детально освещено, оно требует консультаций специалистов. Принятие решения о покупке занимает много времени — пропадает эффект спонтанности. То есть стандартная акция должна долго висеть на сайте. В та-

ком формате это уже не акция, а демпинг», — поясняет коммерческий директор и сооснователь компании «Группон Россия» Иван Владимиров.

Он также отмечает, что предложения, размещенные на сайтах скидочных сервисов, хорошо индексируются поисковиками. Следовательно, появляется риск того, что клиенты, интересовавшиеся проектом и готовые купить его за полную стоимость, наткнутся через поисковик на скидочный вариант. В итоге продавец недвижимости потеряет часть прибыли. «В таком случае проще и выгоднее проплатить контекстную рекламу в Интернете и вести клиентов сразу на сайт, на котором будут анонсированы акции», — уверен Иван Владимиров.


К тому же помимо компаний, реализующих недвижимость, немалые риски несет и покупатель скидки. Во-первых, далеко не все купонаторы проверяют своих партнеров. У них в условиях всегда есть пункт, из которого следует, что сайт-купонатор не несет ответственности за качество товаров и услуг, предоставленных партнерами акции. Насколько это соответствует россий-





скому законодательству, отдельный вопрос. Тем не менее на сегодняшний день он упомянут в условиях всех продавцов скидок. Это значит, что покупатель рискует нарваться на откровенных мошенников. Причем этот риск далеко не единственный. «Возврата денег, заплаченных во время купонных акций на недвижимость, потребуются ждать гораздо больше времени, чем возврата денег за дешевый купон. Теоретически есть вероятность вообще его не дожидаться, так как купонаторы — своего рода пирамиды по заимствованию части ваших вложений. Они осуществляют возврат своих прибылей только по истечении времени, когда другие клиенты принесут новые деньги по другой акции», — предупреждает адвокат Олег Сухов.

Тем не менее юрист смотрит весьма оптимистично на будущее скидочных сервисов: «Купонные акции, как и другие направления посреднической деятельности, имеют перспективы развития как в сегменте недвижимости, так и в любой другой сфере торговли. Логично предположить, что потребуются приспособлять законодательство к указанному виду отношений и в дальнейшем более четко регламентировать права и обязанности участников».

Несмотря на разницу в оценке деятельности купонаторов, эксперты сходятся во мнении, что они продолжат существовать и на рынке недвижимости, где будут иметь определенную долю клиентов. Недаром песня, слова из которой могли бы стать лозунгом купонаторов, была написана задолго до их появления: «Покуда живы жадины во круг, удачи мы не выпустим из рук». 



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

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





Генплан Нью-Москвы по законам фэн-шуй

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Хочу стать мэром столицы. Не подумайте ничего плохого: жена у меня работает и всем довольна. Поэтому сформулирую иначе: хочу стать мэром Новой Москвы и застроить ее по-человечески. Думаете, не потяну: не дадут сделать как лучше – получится как всегда? Тогда пофантазирую, как я поступил бы со 160 тыс. га от МКАД до Калужской области и что изменил бы в градостроительной политике.

Повторю в стиле мэра Сергея Собянина (помните его высказывание о «Москва-Сити»?): присоединение новых территорий стало грубой градостроительной ошибкой. Сначала выбрали участок по конкретному направлению, а только потом объявили конкурс, что и как там построить. Но с другой стороны, а как иначе? Вы только представьте, что власти обратились бы: «Дорогая элита! Шлите ваши предложения, где и сколько присоединять». Понятно, в этом случае все решила бы борьба «ресурсов», выбрали бы худший участок — слава богу, если без стрельбы. Но что сделано, то сделано. Работаем.

Не знаю, какие планы вынашивали федералы и Москва, когда «отгрызали» от Подмосковья такой кусок. Давайте начистоту: не стоило превращать Московскую область в «расплюснутую подкову» и тратить миллиарды бюджетных средств на освоение новых территорий только для того, чтобы «сургутские» и «уренгойские» могли вложиться здесь в недвижимость. Если бы я был мэром, то переселил бы сюда 1,5–2 млн москвичей. Иначе незачем было все это затевать.

Что значит «не поедет»? Поедете как миленькие. Очередники — это раз. Синица сейчас или журавль через 20 лет — выбор очевиден. Переселенцы из сносимых и несносимых пятиэтажек — это два. Да,



Нью-Москву отдам только девелоперам, которые смогут предложить что-то со стадионами и дворцами спорта: места ведь полно. Так что фитнес-центры и бадминтонные площадки не прокатят

закон все знают: квартира предоставляется в том же районе, в исключительных случаях — в соседнем. Будет вам несколько домов на выбор в своем районе. Между трубами ТЭЦ, в получасе транспортом до станции метро. А ваш дом будет объявлен аварийным. Отказываться вы имеете право два раза. Так что? Поговорим, как взрослые люди? В Нью-Москве — простор, экология. Так и быть, лишние 10 м² как хорошему человеку. Мало? Эх, гулять так гулять! Лишняя комната! Уговорил? По глазам вижу — уговорил. А то: «Не поедем!» Ну и третья категория — все другие льготники, которым столица дает жилье, в первую очередь военные. Они вообще не привыкли дареному коню в зубы заглядывать.

Кстати, за чей счет «гуляем так гуляем»? Городской бюджет не резиновый.

Что-то на квартиру с лишней комнатой для наших переселенцев в Нью-Москву можно содрать с того инвестора, которому отдаем участок с пятиэтажкой под снос. Но немного. Потому что строить на месте пятиэтажки 25-этажный дом мы ему не дадим. Где смысл? Ведь транспортную проблему Москвы так не решить.

Значит, придется делиться Нью-Москвой — с инвесторами, с федералами. Делиться будем по науке, по фэн-шуй. Наши переселенцы — в основном на востоке, у Климовска и Подольска, и далее на юг, ближе к Калужской области.

Тут, кстати, проблемка. На западе Киевский железнодорожный узел к Москве отходит, а на востоке узел Столбовая остается у Подмосковья. Дело не в симметрии, а в том, что реконструкция этого узла жизненно необходима

Не знаю, какие планы вынашивали федералы и Москва, когда «отгрызали» от Подмосковья такой кусок. Давайте начистоту: не стоило превращать Московскую область в «расплюснутую подкову» и тратить миллиарды бюджетных средств на освоение новых территорий только для того, чтобы «сургутские» и «уренгойские» могли вложиться здесь в недвижимость. Если бы я был мэром, то переселил бы сюда 1,5-2 млн москвичей. Иначе незачем было все это затевать



Хватит серости. Будет, как в Осло: жилые кварталы и километры лесных массивов между ними. Здесь должны быть совершенно новые принципы градостроительного планирования по сравнению со «старой Москвой»

для скоростной железнодорожной связи с главным жилым районом Нью-Москвы. Нет, у Подмосковья Столбовую не отнимаем. Меняемся на кусок у границы Калужской области. Тут еще одна заковыка.

Посудите сами, Центральную кольцевую автодорогу (ЦКАД) собирались строить для того, чтобы увести транзит подальше от Москвы, разгрузить МКАД, улучшить экологию города. Но теперь-то ЦКАД будет проходить почти по центру Новой Москвы! И строительство уже началось, правда, с другой стороны от столицы. Вот зачем нужно было «отъедать» у Подмосковья дополнительный кусок у самой Калужской области? А там, на минуточку, проходит один из вариантов трассы ЦКАД. Вот его и запустим. Правда, «кольцо с грыжей» будет напоминать «грыжу с кольцом», но тут не до эстетики.

Кстати, о микрорайонах для переселенцев. Хватит серости. Будет, как в Осло: жилые кварталы и километры лесных массивов между ними. Здесь должны быть совершенно новые принципы градостроительного планирования по сравнению со «старой Москвой».

В стране давно рыночная экономика, в восьми московских квартирах из десяти

есть Интернет, а у нас все еще формально действуют нормативы, расписывающие, сколько должно быть в районе промтоварных и продтоварных магазинов, а также книг в библиотеках на душу населения. Девелоперы хитрят, нахваливая социальную инфраструктуру, которую они могут предложить покупателям в своих проектах. Но ведь понятно, что торговые центры и салоны красоты приходят сами. Или не приходят — это же бизнес.

Особенно сложно со спортивными сооружениями: рентабельность низкая. Если, конечно, не иметь в виду подвальный «фитнес-центр» с большой плотностью тренажеров на квадратный метр. Что касается детских спортивных секций, то дело вообще дрянь, учитывая, что детей далеко отпускать нежелательно. По моему мнению, пока проблему по-настоящему удалось решить только компании «Сити-XXI век» с их мини-полисом в Строгине. Не знаю, как у них это получилось — дело очень дорогое, но они построили и стадион, и Ледовый дворец спорта. Да еще и олимпийских тренеров туда затащили.

Итак, поляны в лесу под застройку в Нью-Москве отдам только девелопе-



Особенно сложно со спортивными сооружениями: рентабельность низкая. Если, конечно, не иметь в виду подвальный «фитнес-центр» с большой плотностью тренажеров на квадратный метр

рам, которые смогут предложить что-то похожее — со стадионами и дворцами спорта: места ведь полно. Так что фитнес-центры и бадминтонные площадки не прокатят.

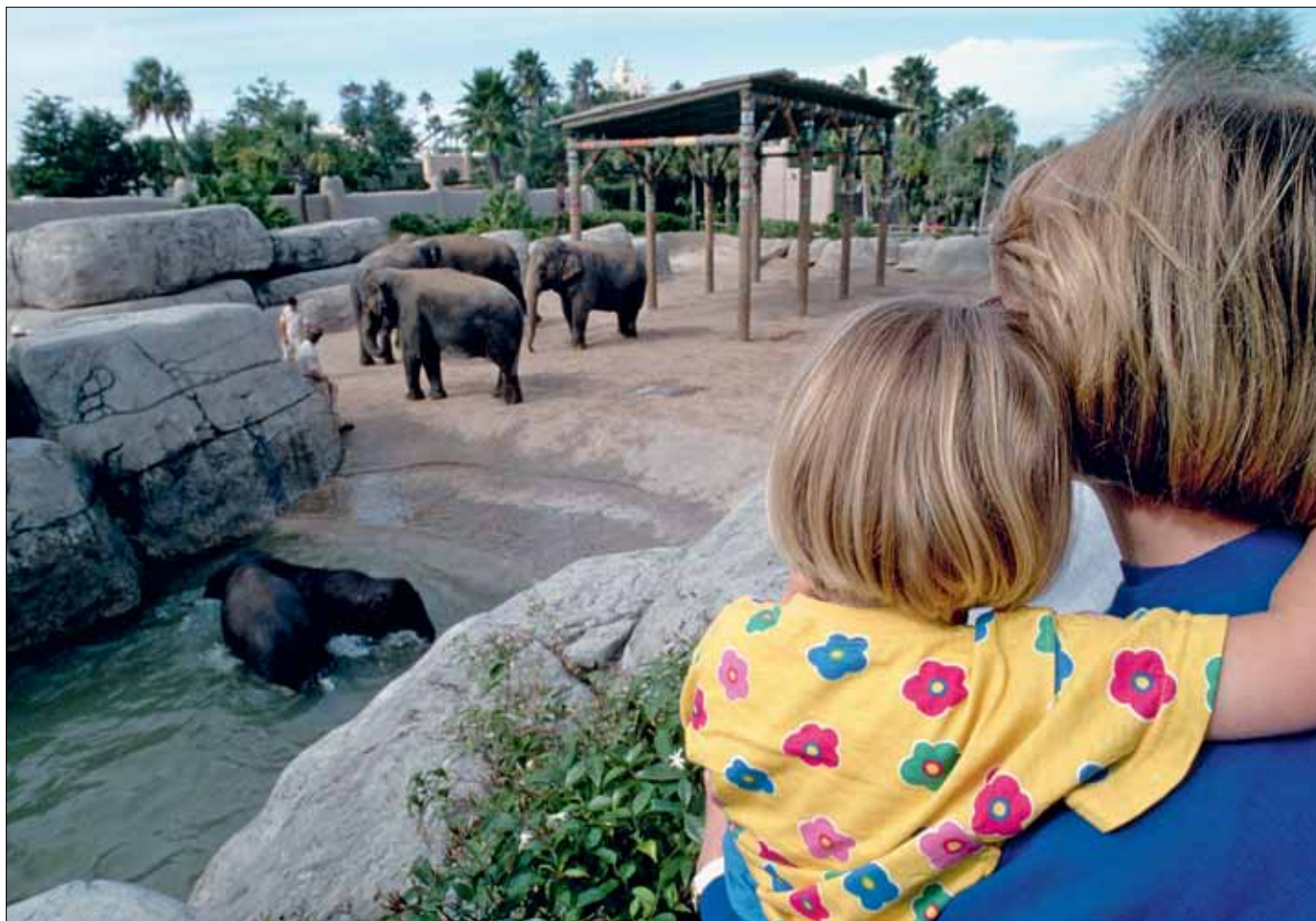
Ну а вкусные территории на западе и севере отдаем федеральным учреждениям и всей этой элите. Нет-нет, второй высотный центр «Москва-Сити» тут строить не будем. Добро пожаловать, мистер Фостер, с вашим «Апельсином» (согласитесь, проект Нормана Фостера, который планировался на месте Московского делового центра, чертовски красив). Пригласим лучших архитекторов и градостроителей мира — пусть придумывают все: от правительственных офисов до поселков таунхаусов премиум-класса.

Понятно, и федеральный центр должен вложиться. Особенно в инфраструктуру,

в первую очередь в транспорт. Железной дороги из «старой Москвы» в Нью-Москву нет, автомобильная всего одна — Калужское шоссе, которое стоит в пробках. Надо бы Калужке помочь. У нее есть параллельная дорога — Севастопольский проспект. Но за три километра до МКАД он разбивается на две улицы, территория между которыми давным-давно застроена всякой ерундой. Обходить жилую застройку Ясенева по опушке Битцевского лесопарка нереально — хоть справа, хоть слева. Значит, нужно проявить волю и пробиться по Севастопольскому проспекту к МКАД. Правда, там тоже лесопарк... Но ничего не поделаешь.

С железной дорогой хуже. Но и здесь выход есть. Раз уж решили вбухать огромные деньжищи в реконструкцию

Раз уж решили вбухать огромные деньжищи в реконструкцию Малого кольца Московской железной дороги для пассажирского движения, то вырисовывается вариант. Недалеко от знаменитой Психиатрической клинической больницы № 1 им. Н. А. Алексева, прозванной в народе «Канатчиковой дачей», почти от станции Канатчиково на МКЖД начинается отличная полоса в основном по линии ЛЭП и прямо до МКАД, которую можно использовать под трассу. Естественно, закопав ЛЭП



Решено: в центре Нью-Москвы создаем культурно-развлекательный центр – крупнейший в Европе. И мороженое, и летняя эстрада, и аттракционы, и все такое. Научные дела оставляем Московскому зоопарку и Ботаническому саду, а здесь формат light style – просто для души. Зверушки в вольерах относительно безобидные: пьешь пиво, смотришь в глаза носорогу – экзотика. Там же цирк, театры – в общем, общегородские культурные заведения, многострадальный «Русский Диснейленд», трасса «Формулы-1», гостиницы, просто приличные тусовочные места на все вкусы и для всех возрастов

В стране давно рыночная экономика, почти у всех есть Интернет, а у нас все еще формально действуют нормативы, расписывающие, сколько должно быть в районе промтоварных и продтоварных магазинов

Малого кольца Московской железно-дорожной дороги (МК МЖД) для пассажирского движения, то вырисовывается вариант. Недалеко от знаменитой Психиатрической клинической больницы № 1 им. Н. А. Алексеева, прозванной в народе «Канатчиковой дачей», почти от станции Канатчиково на МК МЖД начинается отличная полоса в основном по линии ЛЭП и прямо до МКАД, которую можно использовать под трассу. Естественно, закопав ЛЭП. Когда-то существовал даже такой проект компании StrassenHaus.

Правда, ЛЭП выходит на МКАД к востоку от Бутова. А большая часть Нью-Москвы лежит к западу от Бутова. Но между Северным и Южным Бутовым есть лесопарк. Экология, говорите? Деревья? Придется рубить. Но в по-

следний раз! Готов руку на рельсы положить. Кстати, об электричке и речи быть не может. А то экологи меня целиком на рельсы положат. Трамвай! Веселеньких расцветочек: канареечных, розовых и т.п., но скоростной. На самом деле это будет почти электричка, но сами знаете, чем хомячок отличается от крысы, — позиционированием. Идей еще много, но дороги будут. Гарантирую.

Теперь, когда мы развели новые территории по статусу, надо объединить их в один город, создав объединяющее начало. Поэтому решено: в центре Нью-Москвы создаем культурно-развлекательный центр — крупнейший в Европе. В молодости мне чрезвычайно понравился Берлинский зоопарк: вольер, пивная, вольер, пивная, вольер, пивная. Просторный, одним словом. Еще и мо-




роженое, и летняя эстрада, и аттракционы, и все такое. Научные дела оставляем Московскому зоопарку и Ботаническому саду, а здесь формат light style — просто для души. Зверушки в вольерах относительно безобидные: пьешь пиво, смотришь в глаза носорогу — экзотика.

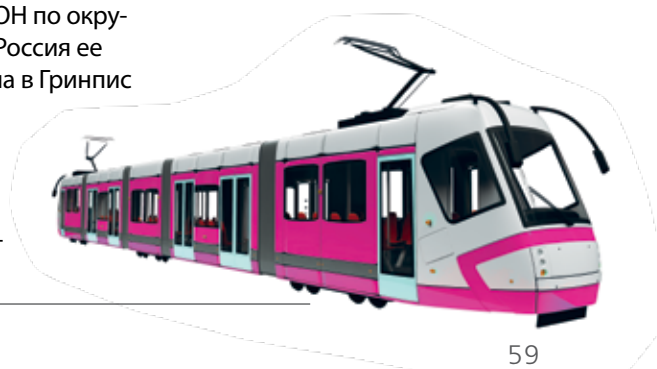
Там же цирк, театры — в общем, общегородские культурные заведения, многострадальный «Русский Диснейленд», не менее многострадальная трасса «Формулы-1», гостиницы, просто приличные тусовочные места на все вкусы и для всех возрастов. Опять же пригласим ведущих мировых девелоперов и операторов.

Но это все — рутина, по такому стандарту можно построить обычный средненький город. Когда планы будут обнародованы, они окажутся вчерашним днем Европы, а уж когда все это будет достроено... А нам требуется сказка, изюминка, доминанта, которая превратит все это в нечто особенное, что хозяином ворвется в мир. Что стало бы образом этого города (хорошо, округа Москвы), у которого даже названия пока нет. И это необязательно должен быть объект недвижимости.

Знаете, у нас нет другого выхода, кроме как последовать идее Остапа Бендера с его Межгалактическим шахматным турниром. Пока это не к спеху. Но затащить сюда какую-нибудь международную штаб-квартиру просто необходимо. Между прочим, кроме Нью-Йорка штаб-квартиры ООН расположены также в Женеве, Париже, Вене, Риме и даже в кенийском Найроби! Ну, Всемирная организация интеллектуальной собственности пусть остается в Женеве, французы ЮНЕСКО тоже не отдадут.

Все мыслимые и немыслимые чемпионаты у себя устраиваем, а какую-нибудь завалающую штаб-квартиру ООН слабо? Может, еще не поздно махнуть с кенийцами? Мы им — чемпионат мира по легкой атлетике 2013, они нам — штаб-квартиру Программы ООН по окружающей среде (ЮНЕП). А как Россия ее распиарит сможет! Вся страна в Гринпис запишется, фронт создадим. Хорошо, не ЮНЕП, но какого-нибудь другого «свадебного генерала» затащить в Нью-Москву надо — без этого проект не «выстрелит». 

Надо запустить трамвай веселеньких расцветочек и скоростной. На самом деле это будет почти электричка, но сами знаете, чем хомячок отличается от крысы, — позиционированием





м. «Краснопресненская», Краснопресненская наб., 1/2

3-комнатная квартира площадью 105 м². Гостиная 31,5 м². Спальни: 17 м², 15 м². Кухня 18,6 м². Качественный ремонт. Меблирована. 10-й этаж 11-этажного кирпичного дома. Благоустроенный двор. Парковка. Рядом парк.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-60



м. «Университет», Строителей, 4

6-комнатная квартира площадью 176 м². Комнаты: 24,6 м², 24,1 м², 23,6 м², 21,4 м², 16 м². Гардеробная 14 м². Высота потолков 3,2 м. Окна на три стороны. Два балкона. 7-й этаж 7-этажного сталинского дома. Закрытый двор.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-60



м. «Кропоткинская», Большой Афанасьевский пер., 33

1-комнатная квартира площадью 44 м². Качественный ремонт. Меблирована. Высота потолков 3,2 м. Гардеробная. Окна на две стороны. 2-й этаж 6-этажного кирпичного дома. Въезд под шлагбаум.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-57



м. «Пушкинская», Большой Патриарший пер., 4

4-комнатная двухуровневая квартира площадью 183 м². Кухня-гостиная 45 м². Комнаты: 55 м², 25 м², 23 м², 15 м². Меблирована. Высота потолков 3,2 м. 4-й и 5-й этажи 5-этажного кирпичного дома. Рядом сквер, пруд.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-60



м. «Третьяковская», Голиковский пер., 13

4-комнатная квартира площадью 119 м². Комнаты: 20 м², 19 м², 16 м², 13,5 м². Холл 22 м². Меблирована. Высота потолков 3,3 м. 8-й этаж 8-этажного кирпичного дома. Рядом парк.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-60



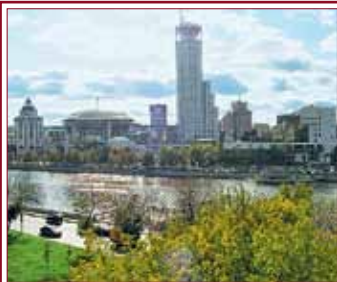
м. «Парк Культуры», Большая Пироговская, 5

2-комнатная квартира площадью 85 м². Комнаты: 25 м², 17 м². Кухня 12 м². Высота потолков 3,0 м. Окна на две стороны. Большая лоджия. 5-й этаж 10-этажного кирпичного дома. Благоустроенный двор. Рядом сквер.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-57



м. «Таганская», Краснохолмская наб., 1/15

2-комнатная квартира площадью 57 м². Комнаты: 18 м² и 13 м². Высота потолков 3,2 м. Окна на набережную Москвы-реки. 5-й этаж 10-этажного кирпичного дома.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-57



м. «Краснопресненская», Рочдельская, 11/5

4-комнатная квартира площадью 124 м². Комнаты: 31 м², 27 м², 15 м², 12 м². Кухня 15 м². Качественный ремонт. Высота потолков 3,0 м. Окна на две стороны. Два балкона. 7-й этаж 8-этажного сталинского дома.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-57



м. «Проспект Вернадского», Коштыянца, 20

3-комнатная квартира площадью 119 м² в ЖК «Олимп». Высота потолков 3,0 м. Панорамные виды из окон. 19-й этаж 24-этажного дома. Подземный паркинг. Огороженная территория. Детские площадки.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Кунцевская», Звенигородская, 8

5-комнатная квартира площадью 176 м² в ЖК «Звенигородская, 8». Высота потолков 3,7 м. Панорамные виды из окон. 14-й этаж 17-этажного дома. Подземный паркинг. Огороженная территория.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Университет», Мосфильмовская, 70

2-комнатная квартира площадью 110 м² в ЖК «Воробьевы Горы». Высококачественный ремонт. Высота потолков 3,1 м. Окна на две стороны. 5-й этаж 43-этажного дома. Подземный паркинг. Охраняемая территория.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Кунцевская», Давыдовская, 16

3-комнатная квартира площадью 126 м² в ЖК «Дом на Давыдовской». Высота потолков 3,1 м. 7-й этаж 22-этажного дома. Подземный паркинг. Огороженная территория. Вооруженная охрана. Другие предложения: 138 м², 123 м².



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 94, к. 2

5-комнатная двухуровневая квартира площадью 191 м² в ЖК «MIRAX PARK». Качественный ремонт. 30-й этаж 33-этажного дома. Подземный паркинг. Охраняемая территория. Другие предложения: 221 м², 201 м², 188 м², 182 м², 160 м², 119 м².



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Новые Черемушки», Академика Пилюгина, 22

2-комнатная квартира площадью 80 м² в ЖК «Виктория». Высота потолков 3,1 м. Из окон - панорамные виды на Воронцовский парк. 19-й этаж 19-этажного дома. Подземный паркинг. Охраняемая территория.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Юго-Западная», Покрышкина, 1

2-комнатная квартира площадью 90 м² в ЖК «Покрышкина, 1». Высококачественный ремонт. Высота потолков 3,1 м. Панорамные виды из окон. 17-й этаж 27-этажного дома. Подземный паркинг. Охраняемая территория.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



м. «Новые Черемушки», Севастопольский просп., 28

2-комнатная квартира площадью 80 м² в ЖК «Три капитана». Высококачественный ремонт. Высота потолков 3,1 м. 4-й этаж 22-этажного дома. Подземный паркинг. Охраняемая территория. Детские площадки.



www.greatr.ru

+7(495) 983-02-52



Люберцы, Авиаторов, к. 45

Монолитно-кирпичный 4-х секционный жилой дом, в 10 мин. пешком от строящейся станции м. «Котельники». Обжитой район. 1,2,3-х комн. кв. без отделки, повышенной комфортности, квартиры-студии. Инвестиционное предложение!

Цена: 66 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Пушкинский р-н, п. Лесной, мкр. Центральный, к. 12, 15

Современный квартал на 17 монолитно-кирпичных домов переменной этажности (от 5 до 17 этажей) рядом с лесом, в 28 км от МКАД. 1–3 комнатные квартиры площадью от 35–82 м². Готовность 3 кв. 2012 г. Рассрочка на 3 месяца.

Цена: от 39 800 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Истринский р-н, с. Рождествено, ЖК «Новые Снегири», 1–10

Квартиры в монолитно-кирпичных 7–9 и 12 эт. домах нового жилого квартала с собственной инфр-рой в 23 км от МКАД по Волоколамскому ш. Панорамные виды на долину реки Истра. 1–3 комн. кв. от 31 до 110 м². Готовность – 4 кв. 2012 г.

Цена: 32 370 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



от 54 657 руб./кв.м.

Ивантеевка г. Трудовая ул., д. 15

от 49 242 руб./кв.м.

Ивантеевка г. Колхозная ул., к. 10, к. 13-14

Московская обл., г. Ивантеевка

Три монолитно-кирпичных дома на 15, 19, 22 этажа в 17 км. от МКАД. Индивидуальный проект. 1–3 комнатные квартиры под чистовую отделку площадью от 34 до 86 м², развитая инфраструктура. Дома сданы, возможна рассрочка.



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Звенигород, Садовая, 1, 2, 3, 4, 5, 6, квартал «Заречье»

ЖК «Заречье» – это современный комплекс бизнес-класса с набором объектов инфраструктуры. Дома с мансардными этажами. Потолки 3 м. 1 и 2-х комнатные квартиры от 36,1 до 99,5 м². Рассрочка на 3 месяца.

Цена: от 49 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Щёлково, мкр. Гагаринский, 6

Монолитно-кирпичный 17-эт. 4 секционный дом в составе нового квартала, в центре города рядом с платформой Гагаринская. 1–3 комн. кв. под отделку от 43 до 77 м². Монтаж завершён. сдача 2 кв. 2012 г. Возможна рассрочка и ипотека.

Цена: от 54 769 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Мытищи, Силикатная, стр. 1, 2, вл. 51, ЖК «Отрадное»

Монолитно-кирпичный 15-этажный, 4-секционный дом по индивидуальному проекту, в обжитом районе. 1 и 2-х комнатные квартиры под чистовую отделку площадью от 37,7 до 64,9 м². Потолки 3,6 м. Готовность 3 квартал 2013 года.

Цена: от 61 110 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Лобня, Свободный проезд, 1, 5, 9, мкр. «Восточный»

Три монолитно-кирпичных 19-этажных корпуса по индивидуальному проекту. Планировка квартир выполнена с повышенным уровнем комфортности, учитывая принцип функционального зонирования. Наземный паркинг. Монтаж завершен!

Цена: от 44 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Бирюлево Вост., мкр. «Загорье», к. 1–3

Квартиры в 3-х корпусах нового монолитно-кирпичного комплекса переменной этажности в 10 мин. транспортом от м. «Царицыно». В каждой секции три пассажирских лифта. В корпусе №3 – четыре лифта. Двухуровневый подземный паркинг. 1–3 комнатные квартиры площадью от 37 до 90 м² с отделкой. Остекленные балконы и лоджии. Развитая инфраструктура, обжитой район, удобный заезд с МКАД и Липецкой улицы. Монтаж завершен, заселение до конца 2011 года. РАССРОЧКА – НА 6 МЕСЯЦЕВ, СКИДКИ ПРИ 100% ОПЛАТЕ. УНИКАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ!
Цена: от 116 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Часовая, 19, к. 3, ЖК «Весна на Балтийском»

Новый 23-х эт. ЖК Бизнес-класса в 10 мин. пеш. от м. «Сокол». Потолки 3 м. 1–4 комнатные квартиры под отделку площадью от 59 до 173 м². Дом сдан, идёт заселение. Возможна рассрочка. Скидка при 100% оплате.
Цена: от 186 139 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Полины Осипенко, 10, к. 1

Монолитно-Кирпичный семисекционный дом Бизнес-класса на Ходынке в 15 мин. пеш. от м. «Полежаевская». 1–4 комнатные квартиры свободной планировки от 45 до 119 м². Благоустроенная территория, рядом парк. Идёт заселение.
Цена: от 170 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Ватутина, к. 2, вл. 11, к. 1, вл. 9

Кв-ры 1-, 2-, 3-комн. пл. от 51 до 111 м² в двух мон.-панель. 22-эт. домах бизнес-класса. Расположены в р-не Фили-Давыдовско, в 10 мин от м. «Кунцевская» и «Славянский бульвар». Подзем. паркинг на 137 м/м. Дома сданы, идёт заселение.
Цена: от 150 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Дыбенко, к. 1, вл. 38

Монолитно-кирпич. 40-эт. жилой дом в 10 мин. транспортом от м. «Речной вокзал». 2-ур. подзем. паркинг. 1–4 кв-ры пл. от 50,8 до 165 м². Пот. 3,3 м. Скидка при 100% оплате. В ПРОДАЖЕ ЕСТЬ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ».
Цена: от 141 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Филевская 2-я, к. 2, вл. 6, ЖК «Фили Чета»

ЖК бизнес-класса рядом с м. «Филёвский парк», состоит из 2-х монолитных башен (23 и 16 этажей). Вентилируемый фасад. Дизайнерская отделка. В каждой башне по 4 лифта, один из которых опускается в гараж. 3-ур. подзем. паркинг. Свободные м/м!
Цена: от 197 000 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Москва, Кастанаевская, 45, к. 2, ЖК «Золотой треугольник»

Панельный 3 секционный, 20-эт. дом в 5 мин. пешком от м. «Славянский бульвар». Обжитой район с развитой инфраструктурой, парками и прудами. 1–3 комн. кварт. площ. 50–107 м². Панорамные виды. Дом сдан. Рассрочка на 6 месяцев.
Цена: от 127 989 руб./м²



www.incom.ru
www.incom-realty.ru

+7(495) 363-10-03



Наро-Фоминский район, п. Селятино, ЖК «Новое Селятино»

«Новое Селятино» – это современный жилой комплекс, состоящий из трех 14-этажных монолитно-кирпичных домов. В комплексе предусмотрены удобные однокомнатные квартиры - 43,5-51,4 м², двухкомнатные 60-70 м², трехкомнатные 84-104 м². Поселок городского типа Селятино Московской области расположен в 32 км от МКАД и находится в лесной зоне экологически чистой местности, обладает отличной инфраструктурой для полноценной жизни, работы и воспитания детей. Комплекс окружен тремя детскими садами, двумя современными средними школами, рядом расположен физкультурно-оздоровительный комплекс. В поселке находится районная больница № 5, Госпиталь Министерства обороны РФ, пункт скорой медицинской помощи. Застройщиком и Генподрядчиком жилого комплекса «Новое Селятино» является градообразующее предприятие с более чем полувековой историей ОАО «Трест Гидромонтаж».

Цена: от 56 000 руб./м²



www.novo-sel.ru

+7 (495) 669-30-20



Химки, ул. Юннатов, 10 км от МКАД, ЖК «Правый Берег 2»

ЖК «Правый Берег 2», 2 км от МКАД. Монолит, квартиры от однокомнатных площадью 29 м² до пентхаусов площадью до 160 м². Рассрочка. Ипотека.

Цена: от 2.6 млн. руб.



info@gkter.ru
<http://www.p-bereg.ru>

+7 (495) 221-21-64

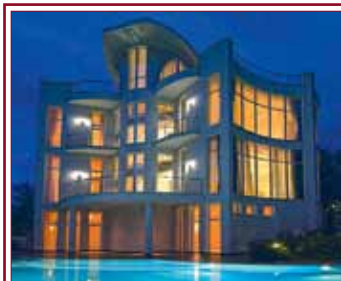


м. «Авиамоторная», Шоссе Энтузиастов

Продажа/Аренда. Уникальный комплекс: склад, офис, шоурум в одном здании, 7 мин пешком. Площадь до 6,000 м². Собственная парковка на 30 мест. Возможно организация собственного въезда для автомобилей.



+7 (925) 507-67-45
+7 (985) 773-19-51



Сочи, Центральный р-н, Прозрачная, КП «Лазурный берег»

Резиденции Premium-класса площадью 650 и 836 м². Прекрасные панорамные виды на море и горы. Дома полностью готовы к проживанию. Охраняемая территория. ИЖС. Продаст собственник.

www.sochi-more-dom.ru

+7 (967) 157-11-11



Москва, м. «Кропоткинская», ЖК «Остоженка Парк Палас»

Квартира от собственника площадью 263,3 м². Престижный район Москвы. Элитный охраняемый жилой комплекс, собственная инфраструктура, подземный паркинг, ландшафтный дворик.

Цена: от \$17800/м²

www.realty-deluxe.ru

+7 (967) 157-11-11



г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, 17

Квартира в элитном доме, год постройки – до 1917 г., капитальный ремонт – в 1969 г., были поставлены бетонные перекрытия. В 2010-м – реконструкция квартиры (на завершающей стадии). Общ. пл. 200 м². Пот. 3,35 м, после ремонта – 3 м. Три спальни, гостиная, кухня, подсобная комната, душ, ванная, 2 санузла, есть проект кухни.

Цена: 36 млн руб.

Сергей Николаевич

+7 (812) 448-98-46



Нахабино, Новая Лесная, 7

2-комн. квартира пл. 65,7 м². Прекрасный ремонт по инд. проекту. Полностью меблир. Оснащена техникой класса люкс. 9-й эт. 14-эт. дома. Окна выходят на две стороны. Рядом пруд. Благоустроенный двор. Дом находится в 14 км от МКАД. Продаст собственник.

Цена: 5,2 млн руб.

+7 (926) 165-10-60



Ленинский просп., 104, ЖК «Квартал на Ленинском»

5-комн. квартира пл. 180 м². Прекрас. рем. по инд. проекту. Огороженная территория, благоустроенный внутренний двор, оборудованная детская площадка. Окна выходят на 2 стороны, во двор. Собств. м/м в подзем. паркинге закреплено.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Лобачевского, 92, кор. 4

3-комн. квартира площадью 130 м². Стильный ремонт. 2 полноценных санузла. Огороженная, круглосуточно охраняемая территория, прекрасно благоустроенный двор. Превосходная инфраструктура, удобная транспортная доступность.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Ломоносовский просп., 25, к. 1, 2, ЖК «Доминион»

Предлагаются квартиры с отделкой и без, площадью от 54 до 251 м².



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 92

2-комн. кв. студийного типа, пл. 56 м² в ЖК «Корона». Современный ремонт. Полн. меблир. Прекрас. вид на храм. Охр. территория, видеонаблюдение. Рядом Тропаревский парк. Вся инфра-ра на территории, подзем. паркинг. Собственность.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Юго-Западная», Вернадского просп., 94, к. 4

2-комн. кв. площ. 90 м² в ЖК «Миракс Парк». Ремонт с использованием дорогостоящих материалов. Студийная планировка. Кухня совмещена с гостиной 30 м². Спальня 17 м². Развитая инфра-ра. Территория огорожена и охраняется. Рядом лесопарк «Тропарёво-Никулино».



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



м. «Юго-Западная», Никулинская, 5, к. 2

3-комн. квартира с рем. в классич. стиле. Используются дорогостоящие материалы. Роскошный интерьер, эксклюзивная мебель из Италии Tiffani, кухня Verona, люстры Swarovski. Огороженная охр. территория, подзем. паркинг.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Мичуринский просп., дом 3, ЖК «Шуваловский»

ЖК «Шуваловский». Квартиры с ремонтом и без. Общей площадью от 74 до 125 м².



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Ленинский просп., 92, к.1

3-комн. кв. пл. 120 м². Европейский рем. в стиле модерн. Полн. меблир. Панорамный вид из окон. Из квартиры выход на террасу – можно делать барбекю. М/м в подзем. паркинге. Охр. огороженная территория. Имеются предложения: от 90 до 280 м², включая пентхаусы.



www.slk-realty.ru

+7 (495) 517-11-88



Москва, Врубеля, 8

3-комн. квартира с хорошим ремонтом в огороженном охраняемом жилом комплексе с подземным паркингом. 105,0 м², кухня-столовая – 30 м². 21-й этаж – прекрасный панорамный вид. Оборудована кондиционерами, два санузла, продается с мебелью.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-65



м. «Арбатская», Калашный пер., 4

Предлагается 5-комнатная квартира в историческом центре Москвы. Общая площадь 182 м², эркер, высота потолков 3,4 м. Качественная отделка, встроенная мебель. Парадный подъезд, консьерж.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-65



м. «Полежаевская», Карамышевская наб., 56

3-комнатная квартира общей площадью 178 м² в ЖК бизнес-класса. 4/24 этажного дома. Дорогая качественная отделка. Охраняемая территория. 2 м/места в подземном паркинге. Свободная продажа.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-65



м. «Полежаевская», Жукова просп., 59

Дом бизнес-класса, переменной этажности, выстроен по инд. проекту, расположен рядом с заповедником Серебряный Бор, Москвой – рекой. На 5 эт. предлагается к продаже квартира свободной планировки, общ.пл. 99 м², с остекленным балконом и террасой.



www.cgl.ru

+7 (495) 937-75-65



Одинцовский р-н, пос. Горки-10, ЖК «Горки-Фаворит»

Современные квартиры и пентхаусы от 81 до 250 м² в современном монолитно-кирпичном жилом комплексе переменной этажности, строящемся на 24 км. Рублево-Успенского шоссе. Отличная экология, панорамные виды из окон, индивидуальные планировки, подземный паркинг и развитая инфраструктура сделают Вашу жизнь комфортной и красивой! Скоро сдача! Спешите купить ВЫГОДНО!

2-комн. квартира площадью 81 м² за 5,3 млн руб.

3-комн. квартира площадью 126 м² за 6,5 млн руб.

Двухуровневый пентхаус площадью 136 м² за 7,9 млн руб.

Есть другие варианты...

Реализация в соответствии с законом №214-ФЗ! Ипотека!



www.zdi.ru

+7 (495) 922-12-90



м. «Воробьевы горы», Косыгина, 13, к.1

Фамильный дом «Воробьево». Многокомнатная квартира. Общ. площадь 297.4 м². Высота потолков 3,3 м. Виды на живописный парк и пруд. Охр. территория. Высококачественная отделка дома. Фитнес. Подзем. паркинг. Собственность.



www.garantia-an.ru

+7 (495) 220-26-60



Усачева, 3 ЖК «Усадьба Трубецких»

ЖК в центре Москвы, на территории парка. 5 эт. дом, включает 26 квартир, 8 имеют отдельные входы. Окна выходят на парк с прудом. Подзем. паркинг. Фитнес центр. Круглосуточная охр. 3-комн. квартира площ. 137,5 м². на 2 этаже. Дизайнерский ремонт. **Цена: 5000000 \$.**



ezateeva@rochet.ru, +7 (499) 713-49-92, +7 (915) 364-33-94.

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА И ИНТЕРНЕТ



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Срок подключения в Москве – 14 дней, в Московской обл. – от 14 до 30 дней.
- Установка прямого московского телефонного номера
 - Многоканальные телефонные номера
 - IP-телефония
 - Выделенные линии Интернет
 - Корпоративные частные сети (VPN)
 - Хостинг, услуги data-центра

РМ Телеком®

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

Приглашаем специалистов, имеющих опыт работы в области телекоммуникаций

18-19 февраля 2012 года

Ледовый дворец
ст. м. «Пр. Большеви́ков»

Выставка Зарубежной Недвижимости

INFOREAL



ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Вход и консультации – бесплатные

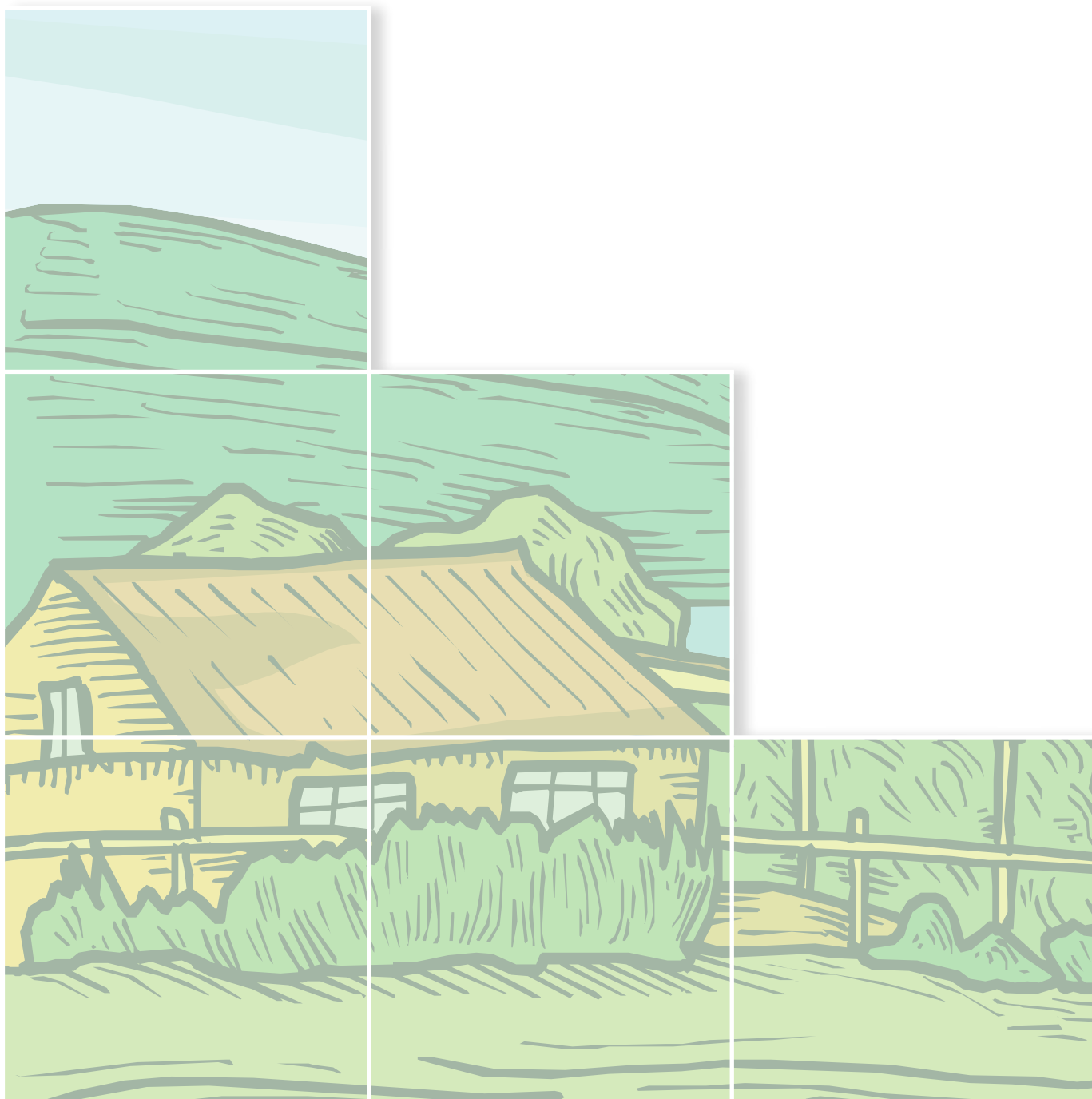
www.realfor.ru
(812) 32-701-32

Организаторы



Генеральный спонсор Форума





ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Коттеджный поселок «Николо-Пятницкое»



ХИТ
продаж



75% УЧАСТКОВ
продано

Пятницкое ш. • 15 км от МКАД • Все коммуникации • С подрядом и без • Дом с участком от 9,9 млн. руб. • Участок без подряда от 4,5 млн. руб. • Вся инфраструктура для комфортного проживания •

Коттеджный поселок «Владычино»



ПОБЕДИТЕЛЬ
ПРЕМИИ
ПОСЕЛОК ГОДА
2011



54% УЧАСТКОВ
продано

Ленинградское ш. • 21 км от МКАД • Все коммуникации • Участки без подряда от 1,8 млн. руб. Собственный оборудованный пляж на р. Клязьма •

Рассрочка • Ипотека | Сбербанк • Промсвязьбанк

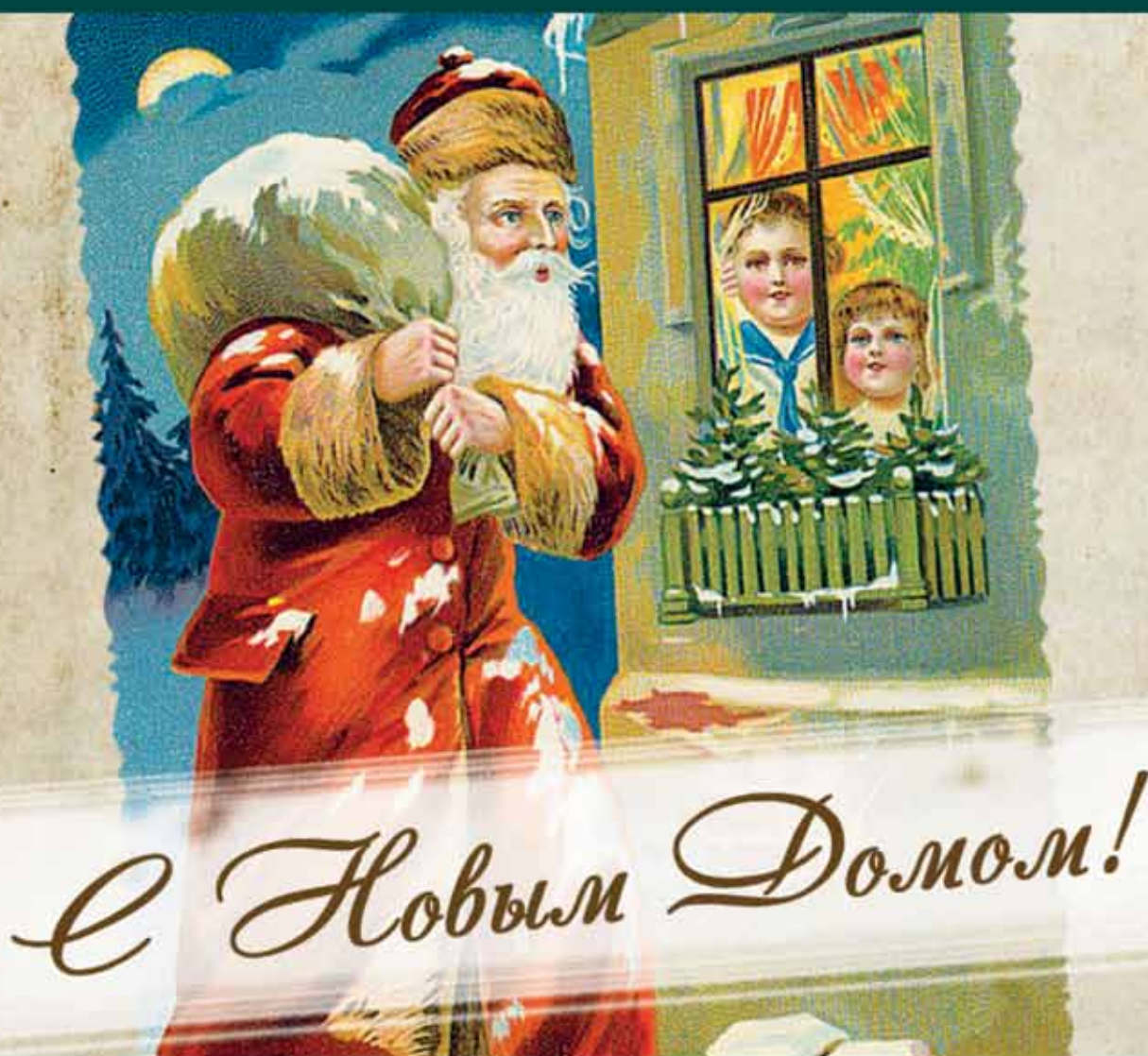


Единый центр продаж: +7(495)775 74 75

www.psrealty.ru



«АРТЕК»
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



С Новым Домом!

НОВОГОДНЕЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

221-21-91

Волоколамское шоссе, 17-й км

www.artekland.ru



Загородная жизнь на югах выходит из моды

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Если бросить быстрый взгляд на рынок загородной недвижимости-2011, то складывается впечатление, что ничего особенного не происходило. Однако если посмотреть чуть внимательнее, то окажется, что это совсем не так: как показывает опрос экспертов, проведенный ДН в преддверии нового года, некоторые события вполне могут определить тренды развития загородного рынка на ближайшие годы.

Среди экспертов, к которым обратился ДН, — специалисты крупных компаний, работающих на рынке загородной недвижимости: «Инком-Недвижимость», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», Penny Lane Realty, Kaskad Family, Multigroup Development, Vesco Consulting, Welhome, Tweed, Blackwood, SKM group, Atlas Development, Good Wood, Megapolis Property Management, «ЗемАктив».

Эксперты акцентировали внимание на увеличении количества арендных сделок. Специалисты также выделили среди событий года ежегодную премию, которую учредило Национальное агентство малоэтажного и коттеджного

строительства. На протяжении 2011 года банки активно избавлялись от непрофильных активов. На загородный рынок вышел Федеральный фонд развития жилищного строительства, который впервые запустит проект малоэтажного строительства с господдержкой. С рынка были вытеснены мелкие брокерские компании, зато свои позиции укрепили структуры, способные оказывать полный спектр услуг. Ощутимо упал спрос на неинтересные элитные проекты. Появилось большое число поселков на удалении свыше 70 км от Москвы. Эксперты отмечают значительный шаг вперед, которое сделало подмосковное «зеленое» строительство. Но безогово-



рочными лидерами опроса стали следующие события и тенденции.

» РАСШИРЕНИЕ МОСКВЫ

На рынке городской недвижимости расширение границ Москвы воспринимается неоднозначно. За городом эта инициатива, кардинальным образом меняющая судьбы сразу трех направлений (Симферопольского, Калужского и Киевского), тоже вызвала целый диапазон чувств участников рынка — от паники до эйфории.

Одни компании считают, что присоединение положительным образом скажется (и уже сказывается) на загородном рынке. Потенциальная государственная поддержка в инфраструктурном развитии этих территорий, масштабные капиталовложения, московская прописка, все еще имеющая вес, — все это приводит к повышению привлекательности коттеджных поселков и земельных участков. Компании, попавшие в зону расширения, рассчитывают, что уже 2012 год подарит им прирост продаж минимум на 10–15 %.

Их оппоненты утверждают, что все не так радужно: главным итогом данно-

го решения стало тотальное сокращение интереса к расположенной на этих землях загородной недвижимости, особенно высокобюджетной. Логика проста: люди, приобретающие загородный дом, хотят, чтобы он был загородным на 100 %. И перспектива рано или поздно попасть в центр нового города, пусть даже и Москвы, их скорее пугает, чем радует. Самые пессимистично настроенные эксперты почти уверены, что с той же степенью интенсивности, с какой проект Новой Москвы будет приобретать реальные очертания, на этих территориях будет умирать загородный рынок — пока не умрет окончательно.

» РЕАКЦИЯ НА «ВНЕШНИЕ РАЗДРАЖИТЕЛИ»

Несправедливо было бы утверждать, что загородный рынок впервые начал откликаться на внешние макро- и микроэкономические изменения. Другое дело, что в этом году реакция была острой и быстрой, что нехарактерно для обычно инертной сферы real estate.

Достаточно вспомнить, что случившееся в сентябре резкое падение рынка «голубых фишек», которое спрово-

Бесконечные разговоры о второй волне кризиса и финансовый инфантилизм российского кредитоспособного населения увеличивают интерес к вложениям в самый понятный материальный актив – недвижимость. На загородном рынке реакция не заставила себя ждать. Земля стала продаваться с утроенной энергией. Все это привело к возникновению нехарактерных пиков спроса: например, большинство компаний кроме традиционного всплеска загородного интереса в феврале-марте отметили скачок в мае и августе-сентябре



Наибольший рост цен, буквально в разы, будет наблюдаться на дальних расстояниях – в районе Солнечногорска, куда сейчас добираться полтора часа, а скоро это расстояние можно будет преодолеть за 20 мин



ждалось падением курса рубля и цен на нефть, сразу же привело к почти двукратному снижению спроса на загородное предложение. Конечно, октябрь и ноябрь стали периодом восстановления, но покупательский испуг все еще влияет на рынок.

С другой стороны, бесконечные разговоры о второй волне кризиса и финансовый инфантилизм российского кредитоспособного населения увеличивают интерес к вложениям в самый понятный материальный актив — недвижимость. Конечно, сильнее всего это давление ощущает рынок городского жилья, но и на загородном рынке реакция не заставила себя ждать. Земля стала продаваться с утроенной энергией.

Все это привело к возникновению нехарактерных пиков спроса, которые, по признанию экспертов, в иные годы были бы немыслимы: так, например, большинство компаний кроме традиционного всплеска загородного интереса в феврале-марте отметили скачок в мае и августе-сентябре. Если финансовая нестабильность продолжится, то не исключено, что на загородном рынке начнет наблюдаться не просто резкая, а ура-

ганная активизация спроса. В 2011 году повышенным спросом пользовались только высоколиквидные и особенно удачные проекты, но в ситуации повышенной активности рынок может качнуться куда угодно.

» УМЕНЬШЕНИЕ ДОЛИ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА

Эксперты отмечают, что в 2011 году наконец-то произошел перелом двухгодичного тренда: участки без подряда, особенно расположенные после 30 км от МКАД, сдают свои позиции. По мнению большинства, серьезный интерес к участкам без подряда сохранили только опытные инвесторы, которые разбираются в тонкостях рынка и способны оценить перспективы земель на том или ином направлении. Даже застройщики переформатировали свои проекты из «участков без подряда» в «участки с подрядом». Впрочем, это не означает, что «свободные наделы» перестали выходить на рынок. Они по-прежнему активно предлагаются, но смещение покупательского интереса в сторону готового предложения налицо. Результатом стала жест-

Дмитров·ка·ру

10 коттеджных поселков

Собери Корзину Скидок

221-11-20

ПОДАРКИ
В ДЕКАБРЕ
И ЯНВАРЕ



кая ценовая конкуренция и снижение стоимости участков без подряда в большинстве поселков: согласно объединенной риэлторской статистике, если осенью 2010 года средняя стоимость «бесподрядной» сотки составляла \$7,3 тыс., то осенью 2011 года — не более \$6 тыс.

» АКТИВИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

Говорить о том, что банки, преодолев бывшее предубеждение, ринулись кредитовать сегмент загородной недвижимости, было бы большим преувеличением. Однако покупатели загородного жилья в 2011 году проявляли значительную активность: количество желающих взять ипотеку выросло, по данным аналитиков, до 30%. В то же время получают ипотеку только 10% общего числа покупателей, лишь в 40% всех организованных коттеджных поселков на первичном рынке в принципе существуют ипотечные программы.

Надо отметить, что повышенный интерес к ипотечному кредитованию проявляют представители экономкласса, а в высокобюджетных сегментах — так называемый upper middle class — покупатели, чей бюджет сделки не превышает \$1,5 млн.

Хотя сегодня ипотекой хотели бы воспользоваться до 20% покупателей готовых домов или участков с подрядом в элитных поселках. По прогнозам, если бы ставка по ипотечному кредиту составляла хотя бы 8% годовых в рублях, до 90% сделок на загородном рынке совершалось бы с помощью ипотеки.

» СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРВОЙ ПЛАТНОЙ ТРАССЫ

Своя жизнь кипит на противоположной от Новой Москвы стороне Подмосковья: уже к началу летнего сезона 2012 года, по расчетам специалистов, должна появиться первая платная дорога, которая соединит МКАД в районе транспортной развязки с Молодогвардейской улицей и автомобильную магистраль М-1. В настоящий момент на 80% завершены работы по строительству всех радиальных проселочных дорог и основных транспортных развязок.

Появление новой магистрали положительно скажется на развитии рынка загородной недвижимости по данному направлению: экспертные оценки свидетельствуют, что трасса способна в разы увеличить спрос на местные поселки,

Покупатели загородного жилья в 2011 году активизировались: количество желающих взять ипотеку выросло, по данным аналитиков, до 30%. В то же время получают ипотеку только 10% общего числа покупателей



Расширение границ Москвы, кардинально меняющее судьбы трех направлений (Симферопольского, Калужского и Киевского), вызвала целый диапазон чувств участников загородного рынка – от паники до эйфории

а цена на недвижимость в перспективе двух-трех лет вырастет на 15–20%. В этом убеждает пример Киевского шоссе: капитальная реконструкция трассы, проведенная несколько лет назад, привела к тому, что цены на домовладения здесь за относительно короткий промежуток времени увеличились на 20–25%.

Так что уже сегодня земли на севере стали реально рассматриваться как интересные для строительства коттеджных поселков, а также для инвестиционных вложений. Причем, по мнению профессионалов, наибольший рост цен, буквально в разы, будет наблюдаться на дальних расстояниях, скажем, в районе Солнечногорска, куда сейчас добираться час или полтора, а скоро это расстояние можно будет преодолеть за 20 мин.

» ДЕЛО О ПРОПИСКЕ

Фразу «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А. В. Воробьева» за последний год вы-

учили, наверное, все профессионалы рынка загородного рынка. Ведь в этом постановлении признаны неконституционными положения абзаца второго статьи первой Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Это касается части, в которой запрещалась регистрация на дачах или садовых участках граждан, которые владеют ими на правах общей собственности, если эти территории пригодны для постоянного проживания и располагаются на землях сельхозназначения.

В итоге дачные земли сельхозназначения были уравнианы для домовладельцев с землями населенных пунктов, поскольку теперь стала реальной регистрация (прописка) по месту жительства и там и там. Эксперты называют это событие прорывом в государственном мышлении. По сути это скрытая урбанизация. Люди, проживающие в тысячах коттеджных поселках, построенных на сельхозземлях, получили возможность стать полноценными резидентами (налоговыми, муниципальными и пр.) данных территорий. **ДН**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ДУБРОВКА

НОВЫЙ КВАРТАЛ

Современный загородный жилой комплекс «Дубровка» находится в 5 км от Москвы, по Калужскому шоссе.

Это уникальный проект, совмещающий в себе городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной, безопасностью и парковой зоной элитного коттеджного поселка. Здесь объединены преимущества городской квартиры и загородного дома.

На территории поселка бережно сохранены светлая березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные.

- **Машинместа:** подземный паркинг в каждом доме, гостевая стоянка
- **Всего этажей:** 7-8 с используемой кровлей
- **Тип дома:** монолитный
- **Площадь квартир:** от 54 до 180 кв. м, свободная планировка, 2 санузла в каждой квартире
- **Стоимость:** от 70 000 за кв.м
- **Цена:** от 4 900 000 руб.
- **Придомовая территория:** охраняемый закрытый ж/к, детские площадки, парковая зона с озером, зоопарк, зоны для барбекю, спортивные площадки
- **Высота потолков:** 3 м
- **Охрана:** круглосуточное патрулирование и дежурство в каждом подъезде, въезд по пропускам, видеонаблюдение.
- **Инфраструктура:** детский сад, ТК, кафе и рестораны, проект предусматривает фитнес центр с бассейном и спа, медицинский центр
- **Описание пентхауса:** ограниченный доступ в пентхаус, окна-фонари в крыше, которые позволяют любоваться небом, открытые террасы, панорамное остекление
- **Отделка фасадов:** вентилируемые фасады с дополнительным утеплением, стеклопакеты с тонированными стеклами
- **Лифты:** бесшумные скоростные всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp

**Московская область,
5 км Калужского шоссе.
Тел.: +7 (495) 720-93-93
E-mail: dubrovkainfo@mail.ru
www.dubrovka.info**

**СКИДКИ
РАССРОЧКА
0%**



ПРОДАМ СВОЙ ДОМ ЗА ВАШУ ЦЕНУ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

«Хочу продать свой загородный дом. Сколько он стоит и за сколько его можно продать – не знаю, а риэлторы дают очень противоречивые оценки. Что делать?»

Подобная категория вопросов, связанных с определением цены, за которую можно продать загородный объект, была наиболее популярной на портале RussianRealty.ru в ноябре 2011 года.

Приведем для затравки два примера. Весной 2011 года при продаже загородного дома эконом-класса риэлторы из трех различных компаний, приехавшие для организации продаж, дали разброс цен от \$150 тыс. до 400 тыс. Результат — дом продан через полгода за 6 млн руб., но явно на волне слухов о возможном падении курса доллара. Второй пример. Элитный дом на Рублевке. Опять три наиболее известные на рынке риэлторские компании и похожий разброс оценок — от \$2 млн до 4,5 млн. Прошел год, дом не продан, цена снижена до \$1,5 млн, и это еще без учета скидки, которую готов дополнительно предоставить продавец.

Возникает вполне резонный вопрос: как оценивать загородные объекты, чтобы достичь максимального положительного результата для продавца, то есть продать дом в кратчайшие сроки за наибольшую цену?

По словам заместителя генерального директора агентства недвижимости Great reality Петра Васютюка, нет ничего удивительного в разбросе при оценке объектов загородной недвижимости. Особенно когда оценка производится без выезда на место. Ведь число факторов, влияющих на цену загородного дома, значительно больше количества составляющих, которые определяют цену квартиры.



TS/PhotoBank.ru

Кажется, очень просто открыть газету или залезть в Интернет, чтобы отыскать несколько объектов, как две капли воды похожих на оцениваемый, да еще и расположенных в том же поселке

«В теории для оценки загородного дома используют два основных метода:

- затратный: когда подсчитывается общая сумма расходов на строительство дома, подведение коммуникаций, приобретение земельного участка и прочие затраты;

- аналоговый: за основу подсчета берется рекламная цена похожих домов (материал, состояние, площадь, размер участка), расположенных примерно в том же районе.

При оценке по затратному методу цена всегда получается значительно выше. Его обычно используют для оправдания завышенной цены. Собственник пытается учесть свои душевные вложения («разве не видите, все сделано своими руками, для себя

делал») и прибыль. А вот амортизацию, моральное устаревание никто не берет в расчет («посмотрите, дом как новенький»). Надо сказать, что затраты при строительстве и обустройстве дома «для себя» не окупаются при продаже», — отмечает эксперт.

Аналоговый метод гораздо проще, поэтому наиболее распространен. Кажется, очень просто открыть газету или залезть в Интернет, чтобы отыскать несколько объектов, как две капли воды похожих на оцениваемый, да еще и расположенных в том же поселке. Но именно здесь вступают в игру те самые различные факторы.

Начнем с участка. Цену земли в первую очередь определяет местоположение. Зависимость от популярности шоссе и удаленности от МКАД

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Цену земли в первую очередь определяет местоположение. Зависимость от популярности шоссе и удаленности от МКАД понятна. Второй фактор – возможность подведения коммуникаций. Есть замечательные участки в прекрасных местах, которые сильно теряют в цене из-за сложностей с коммуникациями. Отрицательно влияет на цену и неправильное соотношение площадей участка и дома: если на маленьком участке построен большой дом. Большое значение в настоящее время уделяется функциональности. Если потребности семьи удовлетворяются планировкой коттеджа 280 м², то зачем покупать 450 м²?

понятна. Второй фактор — возможность подведения коммуникаций. Есть замечательные участки в прекрасных местах, которые сильно теряют в цене из-за сложностей с коммуникациями.

Рассмотрим два участка одинаковой площади (по 15 соток) в одном поселке. Первый расположен сразу у КПП и имеет вытянутую форму, одна из сторон служит внешней границей поселка, вдоль границы участка — сервитут (благодаря близости местной ЛЭП), деревья декоративные, двух-трехлетние. Второй расположен в глубине поселка, имеет правильную форму, ничем не обременен, многолетние сосны на участке. Цена на второй участок будет выше, чем на первый.

Теперь рассмотрим дома на этих участках (оба площадью по 380 м²). Первый — из пеноблока, обложенного кирпичом, двухуровневый, два санузла, две спальни, гараж в доме, электричество 8 кВт, двухкамерный септик. Второй — полностью из кирпича, трехуровневый, санузел на каждом уровне, четыре спальни, гостиная с камином, гараж пристроенный, электричество 15 кВт, трехкамерный септик. Качество второго дома выше, инженерное обеспечение лучше, чем у перво-

го, соответственно, и стоимость его будет больше. А вот в объявлениях о продаже оба этих предложения выглядят одинаково, поскольку недостатки первого дома скрыты.

Как отмечает Петр Васютки, при применении аналогового метода необходимо учитывать, что цены — рекламные. Ведь основную массу составляют объекты с ценой, которая завышена по отношению к рыночной. Такие объекты «висят» долго. А вот дома с адекватной ценой не задерживаются — их покупают. Если говорить о факторах, понижающих стоимость, то это расположение дома на первой линии от оживленных трасс, ЛЭП, участки в низинах, участки вытянутой формы. Во многих случаях минусом является нахождение в видимости жилых высотных домов. Недостроенные дома практически ничего не стоят.

Отрицательно влияет на цену и неправильное соотношение площадей участка и дома: если на маленьком участке построен большой дом (например на 8 сотках дом 500–600 м²). Большое значение в настоящее время уделяется функциональности. Если потребности семьи удовлетворяются планировкой коттед-




TS/PhotoBank.ru

Собственник пытается учесть свои душевные вложения («разве не видите, все сделано своими руками, для себя делал») и прибыль. А вот амортизацию, моральное устаревание никто не берет в расчет

жа 280 м², то зачем покупать 450 м²? Качество постройки, возраст дома и систем жизнеобеспечения тоже играют немаловажную роль.

Руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов предлагает не заниматься самодеятельностью, а обратиться за адекватной оценкой к специалистам. Стоимость услуг по оценке варьируется в зависимости от наличия и полноты имеющихся документов на объект. Так, если существует ограничение права собственности, работы по оценке будут дороже, так как в этом случае необходимо произвести расчет стоимости обременения. Также на цену услуг влияют сроки проведения работ. Они меняются в зависимости от сложности

объекта: скажем, тарифы на оценку недвижимости многофункционального назначения (офис, склад и производство в одном здании) выше, чем стоимость услуг по оценке просто офисного или производственного здания.

А вот управляющий партнер компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов уверен, что оценка объекта — вещь объективная, его истинную цену можно назвать с довольно высокой точностью. В качестве наиболее оптимального метода для определения стоимости недвижимости он предлагает использовать метод сравнительных продаж, поскольку при его использовании максимально учитываются рыночные реалии. 

Покупателям ГОТОВЫХ домовладений

СНЕГОХОД YAMAHA В ПОДАРОК



АКВАВИЛЛА

Коттеджный поселок

(495) 50-545-50

www.avilla.ru



Дмитровское ш., 20 км от МКАД, «Агафониха»

Дом 350 м² в коттеджной застройке. Зимний сад. Участок 85 соток. Ландшафтный дизайн. Свой трансформатор 54 кВт. Гостевой дом. Баня. Бассейн. Рядом три озера: Круглое, Долгое, Нерское.



www.greatr.ru

+7 (495) 640-05-28



Дмитровское ш., 45 км от МКАД, «Яхромские горки»

Дом 270 м² в охраняемом коттеджном поселке. Лесной участок 18 соток. Центральные коммуникации. Рядом озеро. В нескольких минутах езды – школа, больница, горнолыжный комплекс, Ледовый дворец.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Киевское ш., 21 км от МКАД, «Зимний сад»

Дом 250 м² в охраняемом коттеджном поселке. Гостиная с камином. Участок 12 соток. Декоративные деревья. Беседка. Вечернее освещение. Центральные коммуникации. Рядом лес и река Десна.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Дмитровское ш., 15 км от МКАД, «Аксаково»

Коттедж 230 м² в охраняемом коттеджном поселке. Участок 12 соток. Ландшафтный дизайн. Баня. Бассейн. Рядом сосновый бор и Пяловское водохранилище.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Можайское ш., 12 км от МКАД, «Грибово»

Дом 353 м² в охраняемом коттеджном поселке. Лесной участок 18 соток. Центральные коммуникации. В поселке находится детский спортивный комплекс. Недалеко – Российский научный центр восстановительной медицины.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Каширское ш., 16 км от МКАД, «Григорчиково»

Дом 295 м² в охраняемом коттеджном поселке. Участок 22 сотки. Центральные коммуникации. Рядом пляж и причал для яхт. В нескольких минутах езды – конноспортивный клуб.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Новорижское ш., 27 км от МКАД, «Белая гора»

Дом 530 м² в охраняемом коттеджном поселке. Зимний сад. Участок 23 сотки. Центральные коммуникации. Рядом река Истра. Собственный выход в лес.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Ярославское ш., 25 км от МКАД, «Зеленоградский»

Дом 313 м² в коттеджной застройке. Гостиная с камином. Зимний сад. Лесной участок 55 соток. Ландшафтный дизайн. Русская баня. Беседка. Рядом пруд.



www.greatr.ru

+7 (495) 640-05-28



Новорижское ш., 24 км от МКАД, «Князь озеро»

Коттедж 302 м² в строго охраняемом коттеджном поселке. Участок 17 соток. Центральные коммуникации. В центре поселка – каскад из трех озер.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Новорижское ш., 17 км от МКАД, «Козенки»

Дом 520 м² в загородном комплексе категории Premium. В доме хамам, сауна, зимний сад. Участок 20 соток. Центральные коммуникации. Рядом река.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Пятницкое ш., 8 км от МКАД, «Светлые горы»

Дом 465 м² в охраняемом коттеджном поселке. Гостиная с каминным залом. Участок 15 соток. Ландшафтный дизайн. Плодовые деревья. Рядом лес и озеро Черное.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Дмитровское ш., 25 км от МКАД, «Подольниха»

Земельный участок 23 сотки правильной формы. Участок огорожен. Центральные коммуникации. Рядом Пестовское водохранилище. Вдоль береговой линии оборудованы пляжи и причалы для яхт.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Новорижское ш., 25 км от МКАД, «Борисово»

Дом 310 м² в коттеджной застройке. Отделка из натуральных материалов. Участок 12 соток. Возможно расширение до 22 соток. На участке гостевой дом.



www.greatr.ru

+7 (495) 640-05-28



Новорижское ш., 14 км от МКАД, «Чистые пруды»

Коттедж 210 м² в охраняемом коттеджном поселке. Каминный зал. Участок 9 соток. Беседка. Центральные коммуникации. Рядом озеро.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Новорижское ш., 10 км от МКАД, «Никола-Урюпино»

Дом 830 м² в охраняемом коттеджном поселке. Сауна. SPA-зона. Кинозал. Каминный зал. Бильярдная. Участок 18 соток. Ландшафтный дизайн. Центральные коммуникации. Рядом река Липка.



www.greatr.ru

+7 (495) 983-02-58



Каширское ш., 33 км от МКАД, «Бехтеево»

Дом 430 м² в коттеджной застройке. Гостиная со вторым светом. Бассейн. Каминный зал. Винный погреб. Участок 34 сотки. Гостевой дом. Центральные коммуникации. Рядом озеро.



www.greatr.ru

+7 (495) 640-05-28



Новорижское ш., 65 км от МКАД, «Руза Family Park»

«Инвестиционно-строительный холдинг «ГУД ВУД» представляет флагманский проект: охраняемый коттеджный поселок бизнес-класса «Руза Family Park».

Экопоселок на 65-м километре Новой Риги с уникальной концепцией: все дома, здания и сооружения строятся из клееного бруса высшего качества, бульвары шириной 17 метров



с кольцевыми развязками, не имеющий аналогов сказочный детский парк развлечений на территории более 29 000 м², а также – высокоскоростной интернет, спортивная зона, кинотеатр, магазин, кафе, собственный шаттл до станции метро «Строгино». Велолепное освещение, полный пакет коммуникаций, высокие темпы строительства поселка – открыты продажи второй очереди в лесной части поселка. Ипотека, зачет жилья, рассрочка.

Запись на экскурсию и консультации по поселку – +7(495) 545-45-77

Горячая линия по строительству коттеджей – 8-800-333-1111, звонок по России бесплатный

Коттеджные поселки – www.kmd77.ru

Заказ домов из клееного бруса – www.gwd.ru



Киевское ш., 10 км от МКАД, «Валуевская слобода»

Поселок расположен рядом с санаторием-усадьбой «Валуево», на границе с лесным массивом, вблизи водоема. Дома построены на 80% из импортных материалов. Немецкий стандарт качества. Ипотека под 6% год. ЗАО АКБ «ЦентроКредит».

Новый формат жизни

Отдел продаж: +7 (495) 760-58-68

Цена: от 2 500 \$/м²

www.v-sloboda.ru



Рублево-Успенское ш., 18 км от МКАД, ОКП «Новое Лапино»

Европейский уровень комфорта при экологии загородного проживания. Трехуровневый люксхаус 357 м² с отделкой в классическом стиле. Терраса 30 м². Подземная парковка на 6 м/м. Лифт от паркинга до мансарды. Охрана: КПП. Инфр-ра: торгово-спортивный комплекс Orange Fitness.

Цена: 48 000 000 руб.

www.tatrst.ru

Тел.: +7 (499) 132-5934, +7 (903) 506-3687



Каширское ш., 30 км от МКАД, «Сиеста»

Продаются земельные участки на берегу большого озера под индивидуальную застройку в поселке бизнес-класса с полным набором коммуникаций и расширенной инфраструктурой.

Цена: от 208 000 руб./сот.



жилье-земли.рф

+ 7 (495) 773-72-76



Минское ш., 34 км от МКАД

Клубный коттеджный поселок «Астра – Лесные усадьбы», живописный лес, модная архитектура, готовые дома, антикризисные цены.

Цена: от 15 млн руб.

www.astra-dom.com

+7 (495) 2-271-271



Калужское/Киевское ш., 20 км от МКАД, «Поливаново»
 2-уровневый дом, 286 м². Дизайнерская отделка в стиле «Старый прованс», ландшафтный дизайн. На территории дровяная русская баня. Спутниковая система слежения. Удобная инфраструктура поселка.
Цена: 2500000 \$.



ezateeva@rochet.ru, +7 (499) 713-49-92, +7 (915) 364-33-94.



Киевское ш., 20 км от МКАД, «Апрелевка»
 Дом 337 м². Участок 72 сотки. Цоколь: Кабинет с камином и кинозалом, с/у, кладовая. Этаж 1: Гостиная с камином, столовая, кухня, с/у с душем. Этаж 2: 2 спальни. Этаж 3: спальня, комната отдыха, с/у, 2 гардеробные. Баня с бассейном и сауной.
Цена: 3000000 \$.



ezateeva@rochet.ru, +7 (499) 713-49-92, +7 (915) 364-33-94



Симферопольское ш., 90 км от МКАД
 Коттеджный поселок «Березкино», живописный лес, доступные цены. Дома с участками от 2,9 млн. руб. Инфраструктура, коммуникации, ипотека, ПМЖ.
Цена: 75 000 руб./сотка



info@gkter.ru
http://www.berezkino.ru +7 (495) 221-21-64



Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД, снт «Липка»
 Поселок расположен в сосновом бору, имеет выход к озеру. Своя детская и спортивная площадки, рядом конноспортивный клуб. Охраняемый поселок. На территории есть теннисный корт. В 500 м. расположен лицей (детский сад+школа).
Цена: 21 500 000

Собственник

+7 (926) 836-34-29



Симферопольское ш., 50 км от МКАД, коттеджный поселок «Русь»

К продаже предлагаются дома из оцилиндрованного бревна диаметром 22 см площадью от 180 до 230 м² в «русском» классическом архитектурном стиле. Все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Электричество по 9 кВт на дом. Строительная степень готовности домов – под «чистовую» отделку.

Дома с участками по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок застроен и заселен на 80%. По периметру поселок обнесен забором, ведется круглосуточная охрана. Ежемесячные платежи на охрану и уборку территории – 1500 рублей. Асфальт проложен до коттеджей. Проекты предусматривают оптимальные планировки домов: первый этаж – кухня, совмещенная с большой гостиной, санузел, гостевая комната, котельная; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Произведено полное утепление межэтажных перекрытий

и крыши. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Поблизости от коттеджного поселка (в 1 км) расположен известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь». Подъезд к поселку осуществляется по единственному «едущему» на сегодняшний день в Подмоскowie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД). Необходимая инфраструктура – магазины, детский сад, школа, поликлиника расположены в 1 км от коттеджного поселка «Русь» в поселении городского типа Новый Быт. Добраться до поселка общественным транспортом можно от Москвы на электричке или маршрутном такси до города Чехов, далее 15 минут на маршрутном такси до коттеджного поселка.

Предлагаемые к продаже дома стоят на самом высоком месте в поселке, откуда открываются прекрасные виды на позолоченные маковки «Давидовой пустыни» и раскинувшиеся поблизости хвойные леса, богатые грибами.
Цена: от 4,1 млн руб.

Собственник

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



ВЫСТАВКА **DOMSHOW.RU**
ЗАГОРОДНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



DOMSHOW.RU

16-17 марта 2012

г. Москва, Тишинская пл., 1, стр. 1, ТВК «Тишинка»



На выставке «Загородная Недвижимость» Вас ждут агентства недвижимости, строительные компании, производители строительных материалов, поставщики строительного оборудования и новейших технологий загородного малоэтажного строительства.

Основные разделы выставки: коттеджные поселки «премиум» и «эконом» класса, земельные участки в Московском регионе, все для строительства и обустройства загородного дома.

www.aigroup.ru
aigroup

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95
www.DomShow.ru



ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Инвесторы ловят синиц и брезгают журавлями

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Канун Нового года – традиционное время строить планы на будущее. И хотя на инвестиционных рынках сезонность несколько иная, традиции побуждают аналитиков взяться за гадания на финансовой гуще. В нашей стране предновогодние инвестиционные прогнозы этого сезона обретают особую актуальность ввиду грядущих президентских выборов.

Эксперты констатируют, что, как ни печально, чем ближе выборы, тем активнее россияне интересуются инвестициями в зарубежные активы, особенно в недвижимость. Объем сделок по покупке зарубежной недвижимости, совершенных россиянами, по прогнозам президента международного агентства Gordon Rock Станислава Зингеля, за 2011 год может составить \$15 млрд против 12 млрд в прошлом году.

Руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Людмила Аксененко считает, что инвестиционная активность россиян увеличивается благодаря улучшению благо-

состояния наших соотечественников. Причем наряду с обычным ростом числа покупок с целью проживания, увеличилось количество жилых объектов, приобретенных для последующего инвестирования. «В данный момент сдача в аренду является более популярным основанием для покупки инвестиционной недвижимости. Поскольку цены на недвижимость на европейских рынках достаточно стабильны, продажа даже по истечении какого-то времени вряд ли принесет значительную прибыль, аренда — более стабильный источник дохода», — уверена эксперт.

Если же разбирать предпочтения инвесторов по странам, то уходя-



ший год можно назвать годом стабильных государств. Уже который год старая добрая Англия предоставляет своим инвесторам надежную защиту от финансовых невзгод. Так, по оценкам главы консалтингового портала по инвестициям в недвижимость Indriksons.ru Игоря Индриксона, коммерческая недвижимость Лондона (офисы, отели, студенческие общежития) в 2011 году обеспечила своим инвесторам ежегодную доходность на уровне 20%, а жилье экономкласса — до 15%. Если инвестор привлекал на покупку недвижимости ипотечный кредит, доходность могла достигать до 30–35% в год.

Французская (в частности, парижская) недвижимость в 2011 году продемонстрировала несколько меньшие, но одинаково стабильные показатели. В случае с коммерческой недвижимостью доходность достигала 15% годовых, прибыльность жилой — 12%.

Замыкает тройку инвестиционных лидеров, по мнению И. Индриксона, Австрия и ее столица Вена: инвестор

в коммерческую и жилую недвижимость мог рассчитывать на доходность в размере 12 и 10% годовых соответственно.

По мнению разных экспертов, национальный состав наиболее инвестиционно привлекательных регионов отличается, но примой все единогласно признают столицу туманного Альбиона — Лондон. Среди претендентов на второе и третье места в инвестиционном рейтинге помимо Франции и Австрии фигурируют также США (Нью-Йорк), Швейцария и Германия. Разница в оценках, скорее всего, обусловлена сегментами, в котором работают опрашиваемые компании.

Надо признать, что любовь Лондона и инвесторов отличается редким постоянством и взаимностью. По данным, которые приводит в своем исследовании компания Blackwood, суммарный объем инвестиций за 2010 год в Лондоне превысил €14,5 млрд. Для сравнения: в Париже эта цифра оказалась вдвое меньше (€8,4 млрд), в Берлине — почти в пять раз меньше (€3,1 млрд).



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел: +49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de



РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛЬШОМ ЛОНДОНЕ

Временной период, гг.	Рост цен, %
2001–2011	99,3
1991–2001	112,7
1981–1991	147,2
1974–1981	142,4
1971–1974	100

По данным Nationwide

Главный принцип – быть в мейнстриме и не выбиваться из толпы. Сегодня не время для экспериментов и рисков – разумнее делать ставку на стабильность

При этом лидерами среди иностранных инвесторов на рынке недвижимости британской столицы по итогам прошлого года, по данным портала Indriksons.ru, стали выходцы из стран бывшего СССР, потратив на недвижимость \$7 млрд.

В качестве слагаемых инвестиционной привлекательности Лондона эксперты называют политическую и экономическую стабильность, безопасность, регулируемость, прозрачность. Даже в кризис было отмечено падение лишь на 15%. «Не тот рынок хорош, который бешено растет в годы бума, а тот, что падает, не допуская серьезных обвалов во время всеобщего спада, — отмечает И. Индриксонс. — Слабый фунт стерлингов и низкие процентные ставки по ипо-

теке укрепили покупательскую активность. Кроме того, Лондон благоволил состоятельным лицам в плане налогов».

И конечно, самым весомым аргументом являются цифры: по данным аналитиков, средний рост цен на рынке недвижимости Лондона составлял в среднем 100% каждые 10 лет. Поистине эталон стабильности. По прогнозам, лидерство Лондона сохранится еще как минимум пару лет.

Инвестиционную стабильность и процветание аналитики предвещают и ряду других стран. По мнению Людмилы Аксененко, активный спрос, который сегодня можно наблюдать на французском рынке недвижимости, в 2012 году сместится в сторону Германии и Швейцарии, которые в данный момент пользуются наибольшим доверием ЕС. Нынешних поклонников Франции способно спугнуть планируемое введение новой системы налогообложения нерезидентов в стране, полагает она.

Желающим сохранить свой капитал управляющий партнер компании Evans Анна Левитова советует присмотреться к рынку Нью-Йорка. По ее мнению, там, как и в Лондоне, существует значитель-

ПРОГНОЗ ДИНАМИКИ ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ

ГОРОД	ОЖИДАЕМАЯ ДИНАМИКА В 2012 ГОДУ
Москва	рост на 10-20%
Бангкок	рост на 10-20%
Киев	рост на 5-10%
Найроби	рост на 5-10%
Париж	рост на 5-10%
Пекин	рост на 5-10%
Санкт-Петербург	рост на 5-10%
Джакарта	рост < 5%
Куала Лумпур	рост < 5%
Лондон	рост < 5%
Рим	рост < 5%
Кейптаун	без изменений
Монако	без изменений
Нью-Йорк	без изменений
Бордо	падение < 5%
Мадрид	падение < 5%
Сидней	падение < 5%
Сингапур	падение < 5%
Ханой	падение < 5%
Хошимин	падение < 5%
Гонконг	падение < 5-10%
Женева	падение < 5-10%
Мумбай	падение < 5-10%
Шанхай	падение < 5-10%

По данным Knight Frank Residential Research

ный платежеспособный спрос как на арендном, так и на рынке продаж. На руку финансовому центру США играет и положение американской валюты: доллар в тяжелые времена инвесторы рассматривают как валюту-убежище.

А вот Игорь Индриксонс не советует в настоящее время вкладываться в недвижимость США: несмотря на многомиллионные вливания, американская сфера real estate продолжает падать. И уверен, что пока никаких признаков восстановления не наблюдается.

В чем единогласны все специалисты — так это в том, что ни сегодня, ни завтра не стоит инвестировать в недвижимость Испании. По мнению И. Индриксонса, рынок Испании на сегодняшний день входит в категорию самых неликвидных рынков мира, обогнав по этому показателю даже Египет. Объем инвестиций в испанскую недвижимость с января по октябрь 2011 года сократился на 52% по отношению к аналогичному периоду 2010 года, составив всего €1,2 млрд. В 2010 году вложения

оценивались на уровне €3,9 млрд. Пик инвестиций в испанскую недвижимость пришелся на 2007 год — €10 млрд. Так что для Испании 2011 год стал самым плохим за последние 12 лет.

«Не рекомендуется покупать недвижимость в странах, где экономическая ситуация вызывает большие опасения, а местного платежеспособного спроса практически не существует. Примером такой страны является Испания, в которой уровень безработицы превышает 20% работоспособного населения. Даже большая скидка способна оказаться недостаточной: найти нового покупателя на недвижимость, купленную сегодня, завтра может быть сложно», — предостерегает Анна Левитова.

Не советуют эксперты вкладываться в рынки развивающихся стран, в основном Азиатско-Тихоокеанского региона, где образовались огромные мыльные пузыри, которые если и не лопнут в ближайшей перспективе, то точно будут сдуваться.

Почему Болгария?

- близкая культура
- отсутствие языкового барьера
- всего в 2,5 ч. перелета
- мягкий климат круглый год
- доступные цены
- возможность оформить ВНЖ
- самые низкие налоги в ЕС
- инвестиция в будущее
- спокойствие и безопасность



Ваш профессиональный консультант по недвижимости

(495) 956-2427

www.solvexproperties.com



РЕЙТИНГ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ НА ЛОНДОНСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2010 ГОДУ	
Страны бывшего СССР	\$7 млрд
Северная Африка и Ближний Восток	\$4,5 млрд
Индия	\$4 млрд
Другие африканские страны (за исключением Северной Африки)	\$3,2 млрд
Северная Америка (США и Канада)	\$2,9 млрд
Китай	\$2,5 млрд
Страны Западной Европы	\$2,3 млрд

По данным Indriksons.ru

Объем инвестиций в испанскую недвижимость с января по октябрь 2011 года сократился на 52% по отношению к аналогичному периоду 2010 года. Для Испании 2011 год стал самым плохим за последние 12 лет

В целом же специалисты с оптимизмом смотрят на инвестиционный потенциал мировой недвижимости. Так, в европейской консалтинговой компании Patrizia полагают, что в ближайшие пять лет рынок жилой недвижимости в Европе будет привлекательным для инвестиций. В среднем доходность европейской жилой недвижимости при портфельных инвестициях составляет около 4% в год. В случае с жилой недвижимостью на эксплуатационные расходы и различные налоги и сборы тратится треть общего дохода, в случае с коммерческой недвижимостью — в среднем 15% общего дохода,

а в некоторых странах этот показатель не превышает 10%.

По словам И. Индриксона, впервые со времен Великой депрессии в США риск инвестиций в недвижимость стал ниже рисков вложений в гособлигации. «И если для частных инвесторов эта новость на первый взгляд кажется незначительной, то для институциональных инвесторов она имеет огромное значение. Ведь у большинства инвестиционных фондов значительная часть активов представлена гособлигациями тех или иных стран. Сегодня фонды вынуждены перетряхивать свои портфели и переориентировать их в сторону недвижимости. Это означает одно: сегодняшние лидеры по инвестиционной привлекательности завтра покажут еще больший рост», — заключает эксперт.

Так что, взяв за основу правильные ориентиры, инвесторы могут получить в будущем неплохой доход. Главный принцип — быть в мейнстриме и не выбиваться из толпы. Сегодня не время для экспериментов и рисков — разумнее делать ставку на стабильность. **ИН**



Швейцария, кантон Вале, Анзер

Треухорневый дом 300 м². на высоте 1400 м. В 200 м от центра Анзера. В 500 м от подъемника. Участок 750 м. В доме 4 с/у, 2 с джакузи. Турецкая баня и сауна. 4 спальные комнаты и 1 спальня с джакузи и душем на 2 эт. Зал с камином, обеденная зона и кухня. Гараж. Разрешение на продажу иностранцам.

Цены: от 5.000.000 chf

E-mail: swissdreams@live.com

Тел.: +7 (923) 747-10-04



Кипр. Самый большой комплекс на Кипре. Инфраструктура 5*

Квартиры в шикарном жилом комплексе на море. Два больших бассейна с каскадом, две детские и баскетбольные площадки, SPA-зона, ресепшн и ресторан. 10 мин от моря, 20 мин от аэропорта. Ипотека до 70% под 6,2% годовых.

Цена: от €235 000



**www.goldenbrown.ru
info@goldenbrown.ru**

Тел.: +7 (495) 762-37-66



Латвия, г. Рига, таунхаус «Усадьба Берги»

Двухуровневая квартира 96,5 м², дизайнерский проект. Газовое отопление. Терраса 21 м². Гараж на 2 машины. Территория 2500 м². Личный земельный участок 300 м². Юридическое оформление вида на жительство для всей семьи.

Цена: €143 000

af@mbsegrou.com

Александр Федоринов

+7 (926) 526-11-79



Болгария. Апартаменты в Созопле

ЖК Lucky Star находится в 200 м от пляжа. Идеальный вариант для круглогодичного и сезонного проживания. Состоит из двух зданий класса «люкс», включает 46 апартаментов и студии. Открытый бассейн, парковка. Квартиры готовы «под ключ». Все с видом на море.

Цены: от €20 000

E-mail: lucky288@abv.bg, Skype: lucky288288

+359886025361



Греция, п-ов Халкидики – Афон «Усадьбы Хантзи»

Элитные виллы «Усадьбы Хантзи» ждут своих хозяев. Каждая вилла – это апартаменты «де люкс» с видом на море от 60 до 120 м². Халкидики, несомненно, покорит Вас своим неповторимым очарованием. Иметь виллу в таком прекрасном месте – значит выиграть лотерейный билет. «Усадьба Хантзи» достойная элитная недвижимость в Халкидиках. Входная дверь и оконные рамы из красного дерева меранти. Итальянская система барбекю. Автоматический полив и выключатель света. Резервуар воды 1000 м³. Автономное и муниципальное водоснабжение. Дренажная система. Фундамент «рантье». Дубовые лестницы, двери, итальянская мебель из дуба. Два дубовых гардероба. Облицовка камнем – византийский кирпич ручной работы. Камин облицованный гранитом и туфом. Система отопления и кондиционирования воздуха, спутниковая антенна и система сигнализации. Крытая парковка. Благоустроенная территория.

АН Триумфальная арка

www.arka.ru

Тел.: +7(495)627-77-77



Черногория. Апартаменты, виллы, таунхаусы

Жилой комплекс клубного типа VINO-Grad расположен в местечке Зеленика в 1,5 км от г. Герцег-Нови и в 400 м от морского побережья. Фантастическое сочетание близости живописнейших гор и морского побережья создает здесь уникальную климатическую зону, благоприятную для здоровья человека. Апартаменты площ. 36-90 м² с отделкой «под ключ», duplex, виллы, таунхаусы. Управляющая компания. Охраняемая территория, бассейны, фруктовый сад, кафе, спортивные и детские площадки, SPA-центр, паркинг. Два года гарантии на всю недвижимость. Возможна покупка в рассрочку.

www.mne-vinograd.ru, info@mne-vinograd.ru Тел.: +7 (495) 767-81-25



ШАМОНИ:

аура с привкусом глинтвейна

АВТОР: Алла АББАКУМОВА

Легендарный курорт и мекка для альпинистов всего мира, Шамони не просто станция зимнего отдыха во Французских Альпах, это место причащения. Если вас не устраивает сервис по принципу «все как у людей» и вам необходимо место для по-настоящему эксклюзивного отдыха, тут вы обязательно найдете отель, который впоследствии станет вашим любимым.

Кем бы вы ни были: вольным художником, спортсменом-энтузиастом, степенным главой семейства или бизнесменом, приехавшим сюда обсудить дела в компании партнеров, — будет разумно выбрать лучшее из лучшего, чтобы потом не стало мучительно больно за потраченные деньги и время.

В Шамони появился первый во всей долине и шестой в Верхней Савойе пятизвездочный отель. Разумеется, это не означает, что на старейшем и известнейшем курорте Французских Альп до сих пор не было гостиниц премиум-класса — таких здесь множество. Речь, прежде всего, о формализации стату-

са. Владельцы топовых отелей, в числе которых знаменитые «Лез Эглонс», «Морган», «Дез Альпс», «Монблан», искусственно удерживали на своих фасадах по три-четыре звезды и поглядывали друг на друга: дескать, кто первым не выдержит и присвоит себе пятую звезду.

Первым не выдержал отель «Альберт Премьер». Он давно соответствует всем мыслимым критериям, предъявляемым в мире к элитным гостиницам. И вот, не дожидаясь, пока после фундаментальной реконструкции откроется отель «Монблан», «Альберт Премьер» решил, что он будет первым.

Если вам нужен не номер в отеле, а шале, тоже желательно пятизвезд-



дочного уровня, то добро пожаловать в «Вальгаллу». В смысле не на тот свет, а в лучшую часть света этого. Да, в Шамони есть прижизненный рай для викингов — шале «Вальгалла», в котором в свое время любил гостить Шарль де Голль.

Пять минут неторопливой прогулки от центра Шамони к подножию горы Эгюй-дю-Миди — и вы будете желанным гостем отеля Les Aiglons Resort & Spa. Его атмосфере присущи аутентичность и естественность, которые передают саму философию Шамони — старинного, но в то же время современного курорта. Естественно, в наличии отличный ресторан и стильный уютный бар, комфортные, обустроенные по последнему слову гостиничной техники и моды номера и конференц-залы.

Но есть в отеле «Лез Эглон» и собственная изюминка — спа-центр Deer Nature Spa. Команда из квалифицированных бьюти-специалистов, индивидуальный подбор процедур, открытый теплый бассейн с видом на Монблан, сауна и хаммам, фитнес-зал и чайная комната, — все это создает восхитительный мир релаксации. А мягкое освеще-

ние и потрясающая музыка превращают терапию в искусство.

Открытый бассейн в саду и домики саун на его «берегах» — это тоже ноу-хау. При налаживании саун администраторы учли пристрастия русских туристов, утверждающих, что обычно в европейских банях они мерзнут. Так вот, в саунах спа-центра вы не замерзнете. А вместо проруби — бассейн. Так что вернетесь из Шамони с запасом иммунитета на три жизни вперед. Другими замечательными сюрпризами вас порадуют зона фитнеса и центр красоты и здоровья. Что немаловажно, спа-центр открыт не только для постояльцев отеля «Лез Эглон», но абсолютно для всех желающих.

Мимо отеля «Круа Бланш» пройти сложно. Он узнаваем по факелам, которые по вечерам всегда горят на перекрестке двух главных пешеходных улиц. Вечерами здесь, на веранде ресторана, звучит живая музыка, а воздух наполняют ароматы глинтвейна и еще чего-то непередаваемого.

Это непередаваемое и есть та самая аура местности, которая часто именуется душой. Если у Альп есть душа, то имя у нее одно — Шамони. ■

При налаживании саун администраторы учли пристрастия русских туристов, утверждающих, что обычно в европейских банях они мерзнут. Так что вернетесь из Шамони с запасом иммунитета на три жизни вперед





Кратчайшее расстояние между двумя точками – прямая. Древний человек, перекинувший через ручей бревно и создавший первый мост, руководствовался именно этим принципом

УЧИМСЯ ИСКУССТВУ НОВОДИТЬ МОСТЫ

АВТОР: Анна СЕМИНА

Кратчайшее расстояние между двумя точками – прямая. Древний человек, перекинувший через ручей бревно и создавший первый мост, руководствовался именно этим принципом. Но шло время, и строительство мостов из практического занятия было возведено в ранг искусства. Самые известные мосты стали символами стран-создательниц, их гордостью и доказательством силы.

Примитивные деревянные мосты появились еще в глубокой древности, а в эпоху рабовладельческого строя в качестве материала стал использоваться камень. Особенных успехов добились древние римляне, создавшие акведуки для обеспечения городов водой. Благодаря сводчатым конструкциям опор и прочному цементу многие мосты служат и по сей день. Бурный рост городов и развитие торговли в Средние века сопровождалось строительством крупных мостов с широкими пролетами. Первые металлические мосты появились только в конце XVIII века. В XIX веке в качестве основных ма-

териалов стали применяться сталь и железо, а еще через столетие стал господствовать железобетон. Самые удачные конструкции ежегодно притягивают огромный поток туристов. Эти шедевры архитектурной и инженерной мысли становятся неотъемлемой частью истории разных стран.

» **САМЫЕ ЗНАМЕНИТЫЕ**
Самым старым каменным мостом и самым известным в Европе считается Понте Веккьо через реку Арно во Флоренции. Изначально он был построен из дерева, но не пережил наводнение 1333 года. Через 12 лет мост восстановили, используя уже камень.



Самым старым каменным мостом считается Понте Веккьо через реку Арно во Флоренции. Изначально он был построен из дерева, но не пережил наводнение 1333 года. Через 12 лет мост восстановили, используя уже камень

По обеим сторонам Понте Веккьо теснятся дома, а в центре расположена открытая площадка, с которой желающие любуются видом на город. Тут множество ювелирных магазинчиков, его называют Золотым мостом

По обеим сторонам Понте Веккьо теснятся дома, а в самом центре расположена открытая площадка, с которой желающие любуются видом на город. С XVI века здесь появилось множество ювелирных магазинчиков и мастерских, поэтому Понте Веккьо стали также называть Золотым мостом.

За звание самых известных сооружений могут по праву бороться множество мостов. Один из них — мост Вздохов — расположен в Венеции. Перекинутый через канал Рио ди Палаццо, он соединяет зал суда с корпусом тюрьмы. заключенные, проходя по этому крытому мосту, бросали последний взгляд на прекрасную Венецию. Другой мост-символ был открыт в Лондоне в 1894 году. Разводной Тауэрский мост украшен двумя 65-метровыми башнями,

которые соединены между собой двумя пешеходными переходами на высоте 44 м. Благодаря переходам по мосту можно пройти, даже когда разведены его подъемные части.

Один из старейших висячих мостов в США был построен в Нью-Йорке в 1883 году, соединив Бруклин и Манхэттен. На момент окончания строительства он являлся самым большим подвесным мостом в мире, а в его конструкции были впервые использованы стальные прутья. Бруклинский мост неоднократно фигурировал в различных фильмах, сериалах и компьютерных играх.

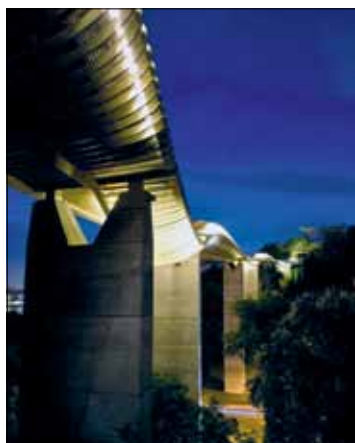
Другой шедевр был построен в 1937 году в Сан-Франциско. Мост Золотые Ворота, перекинутый через одноименный пролив, до 1964 года счи-



Лучшим сооружением 2011 года был признан мост Моисея в Нидерландах. Свое название он получил по ассоциации с библейской притчей, согласно которой пророк заставил расступиться воды Красного моря, чтобы провести через него евреев, преследуемых воинами фараона. Мост разрезает водную гладь, образуя пешеходную дорожку. Конструкция уходит на глубину около метра – создается ощущение, что проходящие по мосту люди находятся по пояс в воде



На звание самого красивого пешеходного моста претендуют Волны Хендерсона в Сингапуре. Основу 274-метрового моста составляют семь кривых ребер из стали, поочередно возвышающихся над палубой, которые придают конструкции форму волны



тался самой длинной висячей конструкцией в мире (1970 м). Выкрашенный в красно-кирпичный цвет, он также неоднократно использовался во многих фильмах и играх. Миллионы туристов посещают этот памятник каждый год, а его обслуживанием занимается специальная команда из 28 маляров. Техническая поддержка моста обходится в \$14 млн в год.

На звание самого красивого пешеходного моста претендуют Волны Хендерсона в Сингапуре. Основу 274-метрового моста составляют семь кривых ребер из стали, поочередно возвышающихся над палубой, которые придают конструкции форму волны. Отделка моста выполнена из дерева, а в боковых изгибах размещены уютные кресла, в которых можно отдохнуть и полюбоваться видами города.

Лучшим сооружением 2011 года был признан мост Моисея в Нидерландах. Свое название он получил по ассоциации с библейской притчей, согласно которой пророк заставил расступиться воды Красного моря, чтобы провести через него евреев, преследуемых воинами фараона. Мост разрезает вод-

ную гладь, образуя пешеходную дорожку. Конструкция уходит на глубину около метра — создается ощущение, что проходящие по мосту люди находятся по пояс в воде.

» МОСТЫ-РЕКОРДСМЕНЫ

В июне 2011 года в Китае был открыт самый длинный мост в мире протяженностью 164,8 км. Тяньан-Куньшаньский железнодорожный виадук является частью высокоскоростной магистрали Пекин–Шанхай.

Второй по длине мост в мире также был создан в 2011 году неумолимыми китайцами. Циндаоский мост пересекает северную часть залива Цзяочжоу и соединяет город Циндао с пригородным промышленным районом. Длина моста составляет 42,5 км. В течение четырех лет над его сооружением круглосуточно трудились 10 тыс. работников, строивших мост одновременно с обоих концов залива. По заявлениям инженеров, виадук способен выдержать восьмibalльное землетрясение, цунами или столкновение с судном большой тоннажности. Ежедневно мост пересекают свыше 30 тыс. автомобилей.



TS/PhotoBank.ru

Первые металлические мосты появились только в конце XVIII века. В XIX веке в качестве основных материалов стали применяться сталь и железо, а еще через столетие стал господствовать железобетон

Самый протяженный деревянный мост находится на озере Таунгтаман в Мьянме. У-Байн длиной 1,2 км построен из тиковых бревен, оставшихся от разобранного храма. Имеет 482 пролета и стоит на 1086 сваях

Самый длинный естественный мост в мире расположен в американском штате Юта. Мост-радуга длиной 83,8 м образовался в результате вымывания породы потоком речной воды. Причудливо изогнувшийся над скалистой равниной мост из розового песчаника своей формой напоминает застывшую радугу. В Америке располагается и самый длинный в мире мост-дамба, проходящий через озеро Понтчартрейн в Луизиане. Он состоит из двух параллельных дорог, его длина равна почти 38,5 км. Конструкцию поддерживают более 9 тыс. бетонных свай.

Самый длинный водный мост расположен в немецком городе Магдебург. На этом уникальном акведуке длиной 918 м расположены пешеходные дорожки и водная часть, то есть по нему одновременно пере-

мещаются водный транспорт и пешеходы. Строительство моста началось в 1997 году и завершилось через шесть лет. На него было потрачено около €0,5 млрд, 24 тыс. т стали и 68 тыс. м³ бетона. Мост глубиной 4,25 м соединил внутренний порт Берлина с портами на Рейне. До этого кораблям приходилось совершать 12-километровый крюк.

Самый протяженный деревянный мост в мире находится на озере Таунгтаман в Мьянме. У-Байн длиной 1,2 км построен в 1849 году из старых тиковых бревен, оставшихся от разобранного храма. Мост имеет 482 пролета и стоит на 1086 сваях. В девяти местах он разводится, пропуская лодки.

В индийских Гималаях сооружен самый высокогорный мост в мире. В 1982 году индийская армия постро-



Один из старейших висячих мостов в США был построен в Нью-Йорке в 1883 году, соединив Бруклин и Манхэттен. На момент окончания строительства он являлся самым большим подвесным мостом в мире, а в его конструкции были впервые использованы стальные прутья. Бруклинский мост неоднократно фигурировал в различных фильмах, сериалах и компьютерных играх

Все, что создает один человек, является вызовом для другого. Так появляются самые высокие здания, самые быстрые автомобили, самые большие пироги и самые легкие ноутбуки

ила 30-метровый мост Бейли в долине Ладакх на высоте 5602 м над уровнем моря. Элементы сборно-разборного моста достаточно малы, чтобы перевозить их в грузовиках. При этом его конструкция настолько прочная, что может выдержать вес танков.

А самый широкий мост в мире находится в Санкт-Петербурге. Синий мост проходит через реку Мойка, его ширина составляет 97,3 м, что практически в три раза больше его длины. По сути он является составной частью Исаакиевской площади перед Мариинским дворцом.

» ТРИ БОГАТЫРЯ

Отдельно хочется рассказать о трех самых выдающихся мостах. Первый был открыт в 1998 году, соединив японские города Кобе и Авадзи. Висячий шести-

посный автомобильный мост Акаси-Кайке дважды вошел в Книгу рекордов Гиннеса благодаря своим размерам: его длина 3,9 км, высота пилона — 298 м.

Разговоры о необходимости этого моста велись еще в конце 50-х годов прошлого века, когда во время шторма здесь затонуло два парома, а жертвами стали 168 детей. Но работы начались лишь в 1988 году. Особые проблемы при строительстве создавало море с его соленой водой и мягким грунтом. Для подводных конструкций моста японцы изобрели особо прочный и быстро застывающий бетон и построили завод по его производству рядом со стройплощадкой.

Возведение Акаси-Кайке обошлось японскому правительству почти в \$5 млрд, поэтому проезд по нему является платным. Те, кто не хочет платить



по \$20, продолжают рисковать жизнью и пользоваться паромной переправой.


Второй гигант был построен через долину реки Тарн в южной Франции. Виадук Мийо был торжественно открыт в декабре 2004 года, став на момент строительства самым высоким транспортным мостом в мире. Одна из опор моста имеет высоту 341 м — это немного выше, чем Эйфелева башня. Сооружению принадлежит рекорд — самая высокая в мире опора моста с пилоном (343 м). Дорожное полотно моста находится на уровне 270 м над землей в самой высокой точке.

Авторами проекта являются французский инженер Мишель Вирложе и английский архитектор Норман Фостер. Виадук был создан по договору концессии правительства Франции с группой Eiffage, в которую в том числе входят мастерские Густава Эйфеля. Срок действия договора концессии составляет 78 лет, срок гарантии — 120 лет. Общая стоимость строительства оценивается примерно в €400 млн.

Строительство третьего рекордсмена началось в сентябре 2008 года во Владивостоке в рамках подготовки города к проведению саммита АТЭС

в 2012 году. Мост на остров Русский пополнит список крупнейших вантовых конструкций мира. Высота его пилонов будет превышать 320 м, а длина вант составит рекордные 580 м. При вводе в эксплуатацию у моста будет самый большой в мире пролет, длина которого достигнет 1,1 км. Предполагаемая общая протяженность эстакады 3,1 км. Под мостом смогут проходить океанские суда всех существующих типов.

При проектировании моста учитывалась сложная климатическая ситуация в районе. Температура воздуха в разные сезонные периоды колеблется от -40 до $+40$ °С, скорость ветра достигает 36 м/с, а высота штормовой волны — 6 м. Суммарная стоимость строительства составляет порядка \$1,1 млрд, завершение работ намечено на второй квартал 2012 года.

Все, что создает один человек, является вызовом для другого. Так появляются самые высокие здания, самые быстрые автомобили, самые большие пироги и самые легкие ноутбуки. Всеобщая гонка мостостроителей дарит миру все новые сооружения, неизменно поражающие воображение. 

Висячий шестиполосный автомобильный мост Акаси-Кайке в Японии дважды вошел в Книгу рекордов Гиннеса благодаря своим размерам: его длина 3,9 км, высота пилона – 298м



Сардиния: остров ста цветов и ароматов

АВТОР: Елена АРСЕНТЬЕВА

Есть на Земле места, в которые влюбляешься сразу, безоглядно и навсегда. Сардиния относится к таким редким оазисам. Здесь вкусно все: воздух, еда, вино, кофе, пейзажи, ароматы. Тут время замедляет свой бег, заботы куда-то отступают, а окружающие люди настолько открыты и доброжелательны, что возникает чувство, будто вы знакомы с ними всю жизнь.

Остров расположен почти в самом центре Средиземного моря. Протяженность его с юга на север менее 200 км, при этом береговая линия составляет почти 2 тыс. км. О роскошных пляжах, известных на весь мир, стоит сказать особо: прозрачное море немыслимого изумрудного цвета, белоснежный песок, сосново-эвкалиптовый аромат, причудливые формы древних скал, скрывающих от посторонних глаз бухты и бухточки, и, конечно, солнце! Солнце здесь тоже восхитительное, а климат более чем комфортный круглый год: летом не бывает душного зноя, а зимой температура редко опускается ниже +12–14 °С.

Урожай винограда, маслин и прочих экологически чистых фруктов и овощей здесь снимают дважды в год. А местные вина, сыры и многочисленные морские деликатесы пользуются популярностью у самых взыскательных гурманов. Оказавшись на Сардинии, вы поймете, почему самые богатые и влиятельные люди со всего света предпочитают владеть здесь недвижимостью.

Впрочем, стать собственником небольшой виллы, апартаментов или даже завести тут свой гостиничный или ресторанный бизнес не так уж сложно и вполне по карману нашим соотечественникам. Во всяком случае, стоимость 1 м² на Сардинии в полтора-два




раза ниже средней цены московского жилья. Сегодня инвестиции в недвижимость острова особенно выгодны. Во-первых, строительство ограничено, а это значит, что тут никогда не будет избытка предложений. Во-вторых, за последние годы стоимость некоторой недвижимости на прибрежных территориях возросла на 30–40%. Кстати, примерно такими же темпами увеличиваются и ставки аренды.

Одним из старейших и самых крупных операторов на рынке недвижимости Сардинии является компания «Диморе Эксклюзиве срл.». В ее собственности и под управлением находится внушительное количество как уже реализованных, так и инвестиционных девелоперских проектов — от жилых апартаментов и небольших вилл до отелей, торговых центров, гольф-полей и больших участков земли. Глава «Диморе Эксклюзиве срл.» господин Пьерпаоло Пани занимается строительством на Сардинии почти 30 лет, поэтому опыта и профессионализма ему не занимать.

Кстати, доктор Пани придерживается интересной стратегии: приобретая землю, будь то участки на побережье

или в горных районах, он будто складывает пазлы, постепенно, шаг за шагом. Каждая сделка добавляет очередной элемент в «картинку», которая становится все более полной и органичной. Но главная причина успеха в том, что господин Пани всем сердцем любит Сардинию, поэтому и его проекты интересны и притягательны.

Напоследок хочется дать совет тем, кто всерьез задумался о приобретении недвижимости в Италии. Сардинию обязательно стоит увидеть собственными глазами, ощутить ее атмосферу и почувствовать ритм ее жизни. Вы убедитесь, что у вас есть уникальная возможность купить за вполне приемлемые деньги небольшой рай на земле. И это вовсе не громкие слова.

На следующей выставке «Домэкспо» (февраль 2012 года) вниманию посетителей будет представлен специальный раздел «Недвижимость Сардинии», где вы сможете получить информацию о конкретных вариантах и способах инвестирования в недвижимость этого региона из первых уст от специалистов компании «Диморе Эксклюзиве срл.» и лично доктора Пьерпаоло Пани. 

Сегодня на Сардинии предлагается множество вариантов эффективного вложения средств. Управляющий директор «Диморе Эксклюзиве срл.» доктор Пьерпаоло Пани (на фото) готов помочь приобрести апартаменты или отдельный домик и при желании передать его в управление специализированной компании.

Доход от аренды составляет около 4-5% стоимости объекта в год. Можно вложить капитал в строительство или выкупить первый этаж старинного палаццо и открыть ресторан или кафе-пекарню. Еще один способ инвестиций – стать соинвестором солидных проектов (возведение полей для гольфа или фешенебельных отелей).

Подробная информация – на сайте www.dimoresclusive.it

АВСТРАЛИЯ: МИР ВВЕРХ ТОРМАШКАМИ

Нам, людям, привыкшим к реалиям Северного полушария, сложно представить, какова жизнь на другом конце земного шара. Австралия – самый маленький континент в мире, который еще называют островом-континентом. С нашей точки зрения, там все вверх ногами. Когда у нас холодная зима, у австралийцев – разгар лета, а Новый год они встречают, изнывая от жары.



СПРАВКА О СТРАНЕ

Австралийский Союз (англ. Commonwealth of Australia), или Австралия (англ. Australia) – государство-континент в Южном полушарии. Материк Австралия входит в часть света Австралия и Океания.

Форма правления: конституционная монархия.
Королева: Елизавета II.

Государственный язык: английский.

Административно-территориальное деление: шесть штатов (Виктория, Западная Австралия, Квинсленд, Новый Южный Уэльс, Тасмания и Южная Австралия), а также две материковые территории.

Официальной религии в Австралии нет. Но основная часть населения (более 65%) признает себя христианами.

Столица: Канберра.

Крупные города: Сидней, Мельбурн, Брисбен.

Население: 23 млн чел.

Валюта: австралийский доллар.

Климат: три четверти Австралии представляют собой пустыни и полупустыни. В юго-западной части страны климат является средиземноморским. В большей части юго-востока страны (включая Тасманию) климат умеренный.



ВИЗОВЫЙ РЕЖИМ

Для въезда в страну необходимо получение визы. Однократная виза оформляется на срок до трех месяцев.

ПОСОЛЬСТВО АВСТРАЛИИ В МОСКВЕ

Адрес: 109028, Москва, Подколокольный переулок, 10а/2

Посол: Маргарет Туми

Телефон: (+7 495) 956-6070

E-mail отдела виз: immigration.moscow@dfat.gov.au

Часы работы отдела иммиграции и виз: с понедельника по пятницу с 9 до 12:30 ч. (кроме государственных праздников).

ИММИГРАЦИЯ В АВСТРАЛИЮ

Австралийский вид на жительство можно получить следующими способами:

- учеба в высшем учебном заведении. После успешного окончания австралийского университета можно подавать документы на постоянную визу (ПМЖ);
- квалификационная иммиграция. Такие программы требуют от заявителей дипломы и опыт работы, которые могут быть признаны австралийскими аттестационными органами как соответствующие австралийским образовательным стандартам;
- родственные связи, брак или усыновление;
- владение бизнесом. Для получения ВНЖ необходимо вложить деньги в новый или существующий бизнес в Австралии, а также предоставить доказательства успешного ведения бизнеса в другой стране;
- занятие одной из высших должностей в крупных частных и акционерных компаниях;
- инвестиции в экономику Австралии.

Большая часть видов эвкалипта (свыше 525) произрастает в лесах Австралии, Новой Зеландии и Тасмании, образуя леса. Лишь 15 видов эвкалипта растет за пределами Австралии

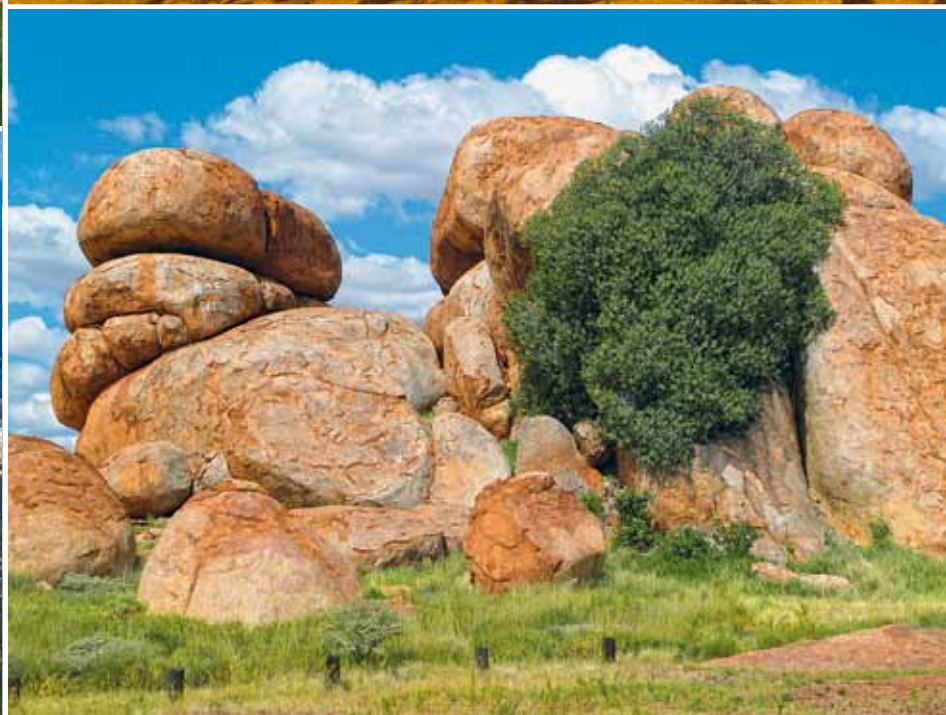


Утконос обитает только в Австралии и является одним из ее символов – он изображен на обороте 20-центовой монеты. Это – единственный представитель семейства утконосовых, водоплавающее млекопитающее



◀ Площадь Федерации в Мельбурне – настоящий архитектурный шедевр. Вокруг центральной площади расположены необычные здания неправильной формы, которые проектировщики назвали «Осколки».

Это – Брайтон-Бич. Но не тот, что в Бруклине. И не тот, что на Английском канале. Простенький пляжный домик в пригороде Мельбурна обойдется вам в 300 тыс. австралийских долларов. Помимо этого, законы страны предписывают отдыхать здесь в купальнике, закрывающем тело от горла до колен. ▶



Дьявольский мраморный парк (Devil's Marbles Conservation Park) – родина огромных сферических валунов из красного мрамора. Предполагаемый возраст этих камней 1,5 млрд лет. Добраться сюда можно из города с красивым названием Аделаида.

- Аборигены (австралийские бушмены) – коренное население материка – образуют отдельную австралоидную расу. Когда-то аборигены говорили приблизительно на 200 языках и диалектах. Однако 90 % языков вымерло, а искусство и культура аборигенов оказались на грани исчезновения после того, как британцы вторглись на территорию Австралии.
- Сначала британцы сделали из отдаленного для них материка исправительную колонию: в качестве наказания сюда высылали заключенных.
- Только на территории Австралии водятся коалы, страусы эму, кукабарры и кенгуру.
- Согласно Книге рекордов Гиннеса, на пляже Нуамс, который расположен в штате Новый Южный Уэльс, самый белый песок на Земле.
- Кенгуру и страус эму украшают австралийский герб. И кенгуру и эму могут двигаться только вперед, за это свойство они и были выбраны символами континента.
- Треть территории Австралии занимают пустыни. Всего здесь 10 пустынь, самой значительной из которых является Большая пустыня Виктория, ее площадь – чуть меньше 5 % всей страны. Названа пустыня в честь королевы Виктории. Забавно, что эта пустыня, теперь являющаяся природным заповедником, находится за пределами штата Виктория.
- Концентрация городского населения в Австралии чрезвычайно высока. Более 60 % жителей Австралии живут в пяти городах: Аделаиде, Брисбене, Сиднее, Мельбурне и Перте. В то же время, несмотря на перенаселение городов, в среднем тут приходится один человек на 1 км² – это самая маленькая плотность населения в мире.
- Популяция австралийских овец по численности превосходит число населения страны. Согласно недавней статистике, здесь около 150 млн овец, в то время как людей – лишь около 20 млн.
- Самое большое в мире пастбище находится в Австралии. По площади оно равно территории Бельгии.
- Большой барьерный риф – крупнейшая коралловая структура в мире. Он простирается вдоль побережья Квинсленда на 2300 км. На его территории есть почтовый ящик. Если вы захотите отправить письмо или открытку друзьям и близким, нужно лишь отправиться туда на пароме.
- Невооруженным глазом можно обнаружить более 5,5 тыс. звезд в небе над австралийской пустошью – разумеется, при идеальных условиях видимости.
- Интересный факт об Австралии: за границей родились 25 % ее граждан.
- Самый длинный забор в мире находится в Австралии. Его длина составляет 5530 км. Он возведен для того, чтобы отгородить овец от динго, которых на континенте много.





- Сиднейский оперный театр входит в десятку красивейших сооружений XX века. Уникальная конструкция крыши театра с парусообразными оболочками весит более 160 тыс. т. Театр знаменит своей превосходной акустикой.
- Сиднейский Харбор-Бридж – самый большой в мире стальной арочный мост, а Сиднейская телевизионная башня – самое высокое здание в Южном полушарии.
- Интересно, что Австралия претендует на самый высокий уровень грамотности в мире. Возможно, по этой причине газеты тут читают чаще, чем в любой другой стране мира.
- Австралийский английский язык имеет свои особенности. Так, австралийцы называют друг друга aussie – «оззи», под barbie имеется в виду барбекю, жевательную резинку австралиец обозначит как chewie, а попрощается фразой see you in soup – до скорой встречи.
- Австралия получает не более 500 мм осадков в год, что и делает ее самым сухим обитаемым континентом в мире.
- Самой высокой горой материка считается Косцюшко (2228 м). Недавние исследования установили, что самая высокая гора на континенте – Таунсленд. Только из уважения к первому покорителю горы Косцюшко Павелу Эдмунду Стшелецкому власти Австралии приняли решение переименовать горы. Таунсенд стал Косцюшко, а гора Косцюшко теперь называется Таунсенд. Таким удивительным образом и память первопроходца почтили, и наивысшую точку континента не поменяли.
- Жители Австралии тратятся на покер больше всех в мире. Хотя австралийцы составляют менее 1 % населения Земли, их расходы на покер превышают 20 % всемирных трат в покере.
- Голосование на выборах для всех совершеннолетних жителей Австралии является обязательным.
- Золотая лихорадка в Австралии началась в 1851 году, когда исследователь и золотоискатель Эдвард Харгрейвз обнаружил золотую россыпь в речке в Новом Южном Уэльсе. Лихорадка захватила страну, и колониальные власти вынуждены были назначать все новых специальных уполномоченных, чтобы как-то регулировать свободные «золотокопания» и собирать налоги. Через какое-то время страну охватило настоящее безумие: почти каждый второй взрослый мужчина объявил себя золотоискателем. После начала золотой лихорадки население Австралии возросло более чем в три раза.
- Колонисты в 1859 году завезли в Австралию кроликов. А через три-четыре года разразилось настоящее бедствие. Число кроликов чудовищно возросло и доходило до 750 млн. Когда кролики начали соперничать на пастбищах с овцами и коровами, не только фермеры, но и ученые объявили им войну. Устранение последствий этой экологической ошибки стоило огромных усилий и материальных затрат.



Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор

АВТОР: Галина УЛЬЯНОВА

История загородных поселков в России началась сто лет назад. Поселки не были чисто русским изобретением. Этим веянием с конца XIX века была охвачена вся Европа. Почин принадлежал англичанам. Не случайно именно в Британии родилась поговорка «Мой дом – моя крепость».

Жители Соединенного Королевства воспринимали отдельное жилище как квинт-эссенцию мировоззрения. Уроженец Лондона архитектор Эбенизер Говард выдвинул идею создания городов-садов. Название его книги, изданной в 1898 году, звучало авангардно и абсолютно в стиле культурных изломов рубежа XIX–XX веков: «То-morrow». Технология создания городов-садов была изложена в труде Говарда «Garden cities of to-morrow», который вскоре был переведен на русский язык.

Идея города-сада завоевала умы состоятельных граждан Европы. В 1899 году возникла Ассоциация го-

родов-садов. В 1903 году был построен город-сад Лечворс (Letchworth) — пригородный поселок, лишенный признаков промышленности, с отдельными домами на каждую семью. В Лечворсе, а затем в Хэмпстеде (Hampstead) была воплощена основа парадигмы Говарда: во избежание скученности дома занимали не более одной трети территории, а остальное пространство оставалось природе, которая создавала здоровые условия для жизни на свежем воздухе.

В России горячим поклонником идеи города-сада стал архитектор Владимир Семенов — он работал в Англии пять лет (1908–1912), принимая участие в строительстве Хэмпстеда.



Возле Москвы поселки для постоянного проживания обеспеченных горожан, работавших в столице, стали возникать в 1890-х годах. Сначала они повторяли схему дачных поселков, где в близко посаженных друг к другу деревянных домиках без особых удобств проводили лето москвичи. Но тяга к европейскому комфорту постепенно брала свое. Содержать собственные усадьбы, перекупленные у обедневших дворян, было по карману немногим любителям сельских радостей. А вот построить дом вблизи города и жить среди подобных себе представителей нарождавшегося среднего класса оказалось вполне реально.

Один из первых поселков, воплотивших идею «бегства московского населения на лоно природы», был основан в местности Лосиный Остров в 1900 году. В 1898 году появились слухи, что Удельное ведомство сдает на десятой версте Северной железной дороги участки под дачи. Первые пару лет дело шло вяло: ведь поезд останавливался здесь только дважды в сутки. В 1900 году остановка на Лосином Острове стала обязательной для всех

поездов — это стимулировало строительную активность. Поселок расширялся так стремительно, что вскоре под застройку сдали в аренду свою землю соседствующий с Удельным ведомством помещик Рихтер и крестьяне деревень Малые Мытищи, Ватутино и села Ростокино.

С 1908 года характер заселения потерял обособленность. Общество взаимопомощи торговых служащих города Москвы взяло в многолетнюю аренду у Удельного ведомства участок 24 десятины (25 га), разбило арендованную землю на участки по 360 квадратных саженей (примерно 16 соток) и пересдало своим членам.

Поселок Лосиноостровский рос чрезвычайно быстро. В 1902 году было построено только 45 домов, а за семь последующих лет (с 1903 по 1909-й) число их выросло в десять раз, достигнув цифры 480. Почти половина проживавших в поселке граждан проводила в Лосиноостровском круглый год.

В части поселка, где поселились торговые служащие, этот показатель достигал 63%. Они работали по большей части в конторах и магазинах коммер-

Возле Москвы поселки для постоянного проживания обеспеченных горожан, работавших в столице, стали возникать в 1890-х годах. Сначала они повторяли схему дачных поселков, где в близко посаженных друг к другу деревянных домиках без особых удобств проводили лето москвичи. Но тяга к европейскому комфорту постепенно брала свое



Выбирая место под поселок, необходимо было соблюсти сразу несколько требований: нужны высокая сухая местность и близость питьевой воды; возможность устройства стоков для нечистот; удобные дороги; близость аптеки, доктора, школы. Важна «материальная обеспеченность поселенцев, дабы иметь возможность впоследствии разложить повинности на большее число плательщиков»

ческих фирм, расположенных в районе Китай-города и Лубянки. Один из экспертов писал в 1911 году о том, что для преодоления расстояния, отделяющего Лосиный Остров от Москвы, требуется 15–17 минут на поезде, 15–20 минут нужно, чтобы от вокзала добраться до Лубянской площади, и еще 10–15 минут, чтобы дойти до станции в Лосиноостровском. Получалось, что «лосиноостровцев отделяет от центра Москвы 45 минут пути». Правда, эксперт считал, что столь долгий путь на работу создает, «разумеется, очень неблагоприятные условия». Резюме звучит неожиданно для современного москвича, как правило, тратящего не менее часа, чтобы добраться до места назначения.

Другим известным пригородным поселком стало Новогиреево. Его торжественное открытие с участием московского губернатора Джунковского состоялось в солнечный день 15 июня 1908 года. При создании Новогиреева была применена схема, успешно действующая сейчас: строительство велось по единому плану и комплексно, после чего покупателям предлагались

уже готовые дома в полностью возведенном поселке.

Идея создания поселка совершенно на европейский лад, видимо, принадлежала последнему владельцу Гиреева — англоману и эстету Ивану Александровичу Торлецкому (местные крестьяне переименовали фамилию Торлецких на Терлецких). Внешне пятидесятилетний Торлецкий выглядел респектабельным джентльменом — «обаятельный, прекрасно воспитанный красавец с волнистой, седеющей бородой, с голубыми задушевными, ласковыми глазами, глядевшими сквозь изящное пенсне». Его отец сколотил миллионное состояние на строительных подрядах, винных откупах, сдаче в аренду недвижимости на Кузнецком мосту и получил за активный бизнес звание коммерции советника. Торлецкий-младший до 50-летнего возраста был жуиром. Еще в 1890-х годах он построил рядом со старой отцовской усадьбой коттедж в английском стиле — с водопроводом, канализацией и электричеством. Был хлебосольным хозяином — гости не переводились. Соответственно, таяли капиталы,



и Торлецкому пришлось срочно искать перспективный источник дохода.

Тогда-то он и воплотил идею с обустройством поселка. Ю. А. Бахрушин писал в воспоминаниях: «Старик Терлецкий выделил сыну часть своего имени, так называемое Новое Гиреево. Молодой хозяин прорубил

сделаны торцовые (замощенные торцами — шестиугольными деревянными плитками) мостовые. Ко всем домам подвели водопровод и электричество. На перекрестках стояли сторожа в униформе. Имелась собственная пожарная команда. Уже к зиме 1909 года была раскуплена половина домовладений.

Главной чертой русского характера является то, что соотечественники «долго запрягают да быстро скачут». Одновременно с трансформацией среды происходило усвоение и соответствующего образа жизни

в вековом лесу просеки, нагнал плотников и стал спешно воздвигать дачи, дабы поправить финансовые дела».

Через год было выстроено около 200 домов, а на линии близлежащей Нижегородской железной дороги — платформа в модном тогда древнерусском стиле. От платформы к поселку пустили конку (трамвай на конной тяге) длиной 1,5 км. Между рядами домов шли прямые улицы, на которых были

С открытием Лосиноостровского и Новогиреевского поселков началась новая эра подмосковного загородного существования. Стремление повысить качество жизни диктовало переход к рациональным архитектурным формам и моделированию жизненного пространства. Новые принципы излагались в одном из пособий по строительству дач, вилл и особняков, изданном в 1913 году. Выбирая место под посе-

В 1911 году для преодоления расстояния, отделяющего Лосиный Остров от Москвы, требовалось 15-17 минут на поезде, 15-20 минут, чтобы от вокзала добраться до Лубянской площади, и еще 10-15 минут, чтобы дойти до станции в Лосиноостровском. Получалось, что «лосиноостровцев отделяет от центра Москвы 45 минут пути». Считалось, что столь долгий путь на работу создает, «разумеется, очень неблагоприятные условия». Резюме звучит неожиданно для современного москвича, как правило, тратящего не менее часа, чтобы добраться до места назначения



«Старик Терлецкий выделил сыну часть своего имения – Новое Гиреево. Молодой хозяин прорубил в вековом лесу просеки, нагнал плотников и стал спешно воздвигать дачи, дабы поправить финансовые дела»

лок, необходимо было соблюсти сразу несколько требований: нужны высокая сухая местность и близость питьевой воды; возможность устройства стоков для нечистот; удобные дороги; близость аптеки, доктора, школы. Важна «материальная обеспеченность поселенцев, дабы иметь возможность впоследствии разложить повинно-

шая площадь солнечная». Конечно, следовало «избегать излишней порубки имеющихся деревьев». Будущему домохозяину не следовало забывать пословицу «Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор» — стоило расположить дом «по диагонали к меридиану, чтоб все комнаты были светлые». А окна спален рекомендовалось ориен-

Будущему домохозяину не следовало забывать пословицу «Куда приходит солнце, туда не заглядывает доктор» — стоило расположить дом «по диагонали к меридиану, чтоб все комнаты были светлые»

сти на большее число плательщиков». Следовало избегать пльвуна-грунта (таившего опасность оползней и сдвигов); сырых и болотистых мест. Также потенциальным жителям рекомендовалось не строиться на тех местах, где раньше были свалки или кладбища.

Сам дом предпочтительнее было возводить «в северной стороне усадебного места, дабы оставалась боль-

тировать на восток, так как «в них к вечеру делается прохладнее».

Европейский стандарт загородного дома на одну семью включал следующую внутреннюю планировку: небольшая приемная, две столовые — большая и малая, рабочий кабинет, комнаты для игр, музыкальная комната, зал для танцев, зимний сад, детские для игры и работы, спальни (в зависимо-




сти от числа и возраста детей), спальня родителей. Обязательно предусматривались ателье с потолочным светом, комната для прислуги с отдельной умывальной, а также ванные, гардероб, ва-терклозеты на каждом этаже. В подвале надлежало разместить бойлерную, винный погреб с прохладной комнатой для питья и отдыха. Рекомендовалось иметь «особое помещение для чистки платья и сапог». Не был забыт и гараж для автомобиля и велосипедов.

Конечно, все эти англо-немецкие премудрости в России начала XX века были труднодостижимым идеалом, а потому автор пособия сделал мудрую оговорку, что, дескать, «назначение комнат совершенно не соответствует требованиям русской жизни, и мы приводим его исключительно для лучшего ознакомления русской публики с требованиями и вкусами среднего европейца».

Однако, как известно, доминирующей чертой русского характера является то, что соотечественники «долго запрягают да быстро скачут». Одновременно с трансформацией среды обитания происходило усвое-

ние и соответствующего образа жизни. На досуге жители поселков, как видно из дачного справочника, опубликованного в начале XX века, учились таким подвижным играм, как «крокет, крикет, лаун-теннис, фут-бооль (ножной мяч), гольф», а также с упоением играли в русскую лапту. Неизменным ритуалом оставались дачные посиделки за самоваром с пирожками и свежайшим вареньем.

Еще до 1917 года в России возникли первые поселки, уровень комфорта в которых соответствовал самым высоким европейским нормам. К сожалению, эти первые ласточки субурбанизации оказались единственными. На протяжении 70 лет советской власти, когда большая часть населения едва сводила концы с концами в условиях тотального дефицита, было не до комфортабельных поселков (счастливым исключением стал поселок «Сокол»). Тем не менее опыт столетней давности продемонстрировал большой потенциал заказчиков-домовладельцев и исполнителей-архитекторов и стал яркой страницей в истории недвижимости. 

При создании Новогиреева была применена схема, успешно действующая сейчас: строительство велось по единому плану, после чего покупателям предлагались уже готовые дома в полностью возведенном поселке





Сдаем квартиру с помощью «СПАМА»

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

В далекие времена, когда квартирный вопрос уже существовал, но еще не успел испортить москвичей (то есть до Октябрьской революции), шутки, высмеивающие трудности обретения крыши над головой, не сходили со страниц юмористических изданий.

Например, в 1914 году литератор М. Любимов так описал попытки москвичей снять подходящую квартиру: «Они мечутся по городу, как нераскаявшиеся грешники, повинные во всех смертных грехах. Они попадают под извозчиков, опрокидывают лотки с яблоками, гибнут под автомобилями, сокрушают невинных младенцев, проваливаются в какие-то люки, но ничто не может остановить их стремительный бег, особенно когда впереди виднеется красный билетик, криво прилепленный около подъезда».

С 1907 года для объявлений о сдаче квартир использовали бланки красного цвета, о сдаче комнат — зелено-

го. До введения этого полезного новшества ищущим жилье приходилось бросаться к каждому листку. Вот только надпись на нем могла гласить: «Сдается лавка», а то и «Сдается, что ты дурак». Попадались объявления, адресованные отчаявшимся искателям: «Сдается собачья конура», «Сдается угол конки», «Сдается квартира — четыре комнаты с кухней. Вот уже пять лет, как она сдается, мы довольны ею и не думаем из нее выезжать».

По поводу этого, говоря современным языком, «спама» и образцов доморощенного юмора автор книги «Идеальная квартира. Лекции по квартирологии» Н. Шебуев заметил: «<...> эти записки



— Зачем же ты мне квартиру показывал, если она уже сдана?
 — Больно квартира хороша. Любо посмотреть! Хотел доставить вам удовольствие!



— Боже мой, как вы похудели! Что с вами? Болели, что ли?
 — Нетъ, но я ужъ начала искать квартиру!

злят, бесят вас, заставляют перебегать с одной стороны на другую десятки раз».

Но даже если будущий арендатор обнаруживал вожаделенное объявление о сдаче и дождался дворника-«риэлтора», его ждали испытания:

— «Квартирку можно поглядеть?»

— Отчего же не поглядеть, в мезонине — квартира отменная.

— Четыре комнаты?

— Четыре, кухня.

— А цена?

— Шестьдесят рублей.

Вы поднимаетесь в мезонин.

Восторгаетесь квартиркой. Желаете уплатить задаток и вдруг слышите от дворника:

— Да она уже сдана.

Не вздумайте выйти из себя и крикнуть:

— Как сдана?! Да на кой черт ты мне, идиот, дурень, осел, ее показывал!

Тот ответит:

— Да вы сами просили. А за то, что изволите меня непотребными словами называть, — на чаек пожалуйста.

И придется дать. Иначе вы рискуете очутиться в участке. Мило улыбнитесь шутке дворника и уходите чинно, бла-

городно дальше. Первое правило для квартиронанимателей — абсолютная вежливость с дворниками».

А если нервничать по поводу каждой шутки, то можно впасть в невменяемое состояние, как это случилось с героем рассказа М. Любимова: «По дороге забегает к Филиппову, опускается в изнеможении у первого попавшегося столика и приказывает лакею:

— Три комнаты с кухней.

Ему подают стакан чаю и бутерброд. Второпях он энергично жуёт окурок папиросы и старается сунуть бутерброд в спичечницу, но в это время взгляд его падает на какой-то красный плакат, висящий на стене. Обреченный срывается с места и, добежав до заманчивого плаката, узнает, что нарзан — лучший столовый напиток.

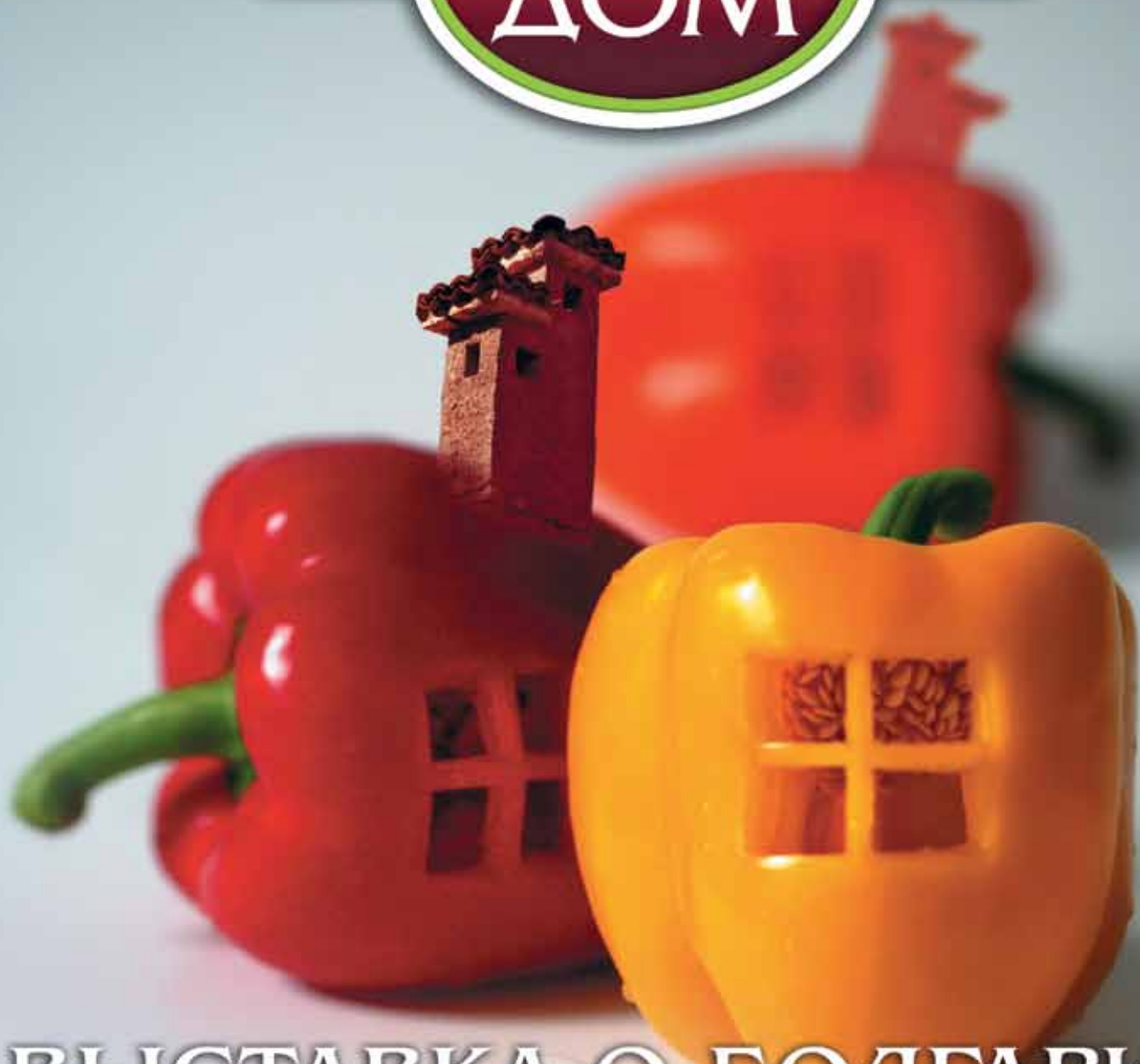
Шатаясь, несчастный идет к выходу. Его догоняет лакей и просит, во-первых, заплатить за чай, а во-вторых, вынуть из бокового кармана пальто стакан. Он покорно платит, возвращает стакан и дает в придачу кусок свежеспосоленного огурца, неизвестно каким образом очутившегося в кармане. Публика смотрит на него с сочувствием». ■

С 1907 года для объявлений о сдаче квартир использовали бланки красного цвета. До введения этого полезного новшества ищущие жилье бросались к каждому листку, белевшему на воротах или дверях подъезда

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КОНСТАНТА-ГЛОБАЛ

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

БОЛГАРСКИЙ ДОМ



ВЫСТАВКА О БОЛГАРИИ 10-11 февраля 2012

Москва, Тишинская пл., д. 1, стр. 1, ТВК «Тишинка»
+ 7 (495) 926-96-95, moscow@aigroup.ru
www.bgshow.ru, www.bgexpo.ru


ЦЕНТР
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
РЕСПУБЛИКИ
БОЛГАРИЯ В МОСКВЕ

www.aigroup.ru
aigroup


VIRTUS
VIRTUS NOBILITAT

МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА



**ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

invest show

Moscow International Investment Show

Приглашаем Вас 9-10 марта 2012 года на
X Московскую Международную Инвестиционную
Выставку, которая пройдет в выставочном комплексе
«Т-Модуль» по адресу: Москва, Тишинская площадь, д. 1,
ТВК «Тишинка», (м. Маяковская, м. Белорусская),
9 марта – 12:00 – 19:00 и 10 марта – 11:00 – 19:00

Телефон организатора выставки: +7 495 926 9695

9-10

МАРТА 2012

Выставочный комплекс «Т-Модуль»
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

WWW.INVESTSHOW.RU

Санкт-Петербург
30 марта - 1 апреля 2012
ЛЕНЭКСПО

XIII выставка

САЛОН 
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор - ООО "Выставка"
+7 (812) 320-24-57, 320-24-53
WWW.Y-EXPO.RU

Официальное
издание
выставки

ПУТЕВОДИТЕЛЬ
ПО РЫНКУ ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

26-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ «ДОМЭКСПО»



ПОДДЕРЖКА
МУНИЦИПАЛЬНОГО
УПРАВЛЕНИЯ
МОСКВЫ

ОГРОМНЫЙ ВЫБОР РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**КВАРТИРЫ / ДОМА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КРЕДИТЫ**

23 - 26 ФЕВРАЛЯ

МОСКВА, ГОСТИНЫЙ ДВОР 2012



ВРЕМЯ РАБОТЫ:

23-25 ФЕВРАЛЯ 11.00-20.00
26 ФЕВРАЛЯ 11.00-18.00

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ:



ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕРЫ:





БУТОВО ПАРК
ЖИЛОЙ РАЙОН

223-89-00

WWW.2238900.RU

КВАРТИРЫ

ПЛОЩАДИ ДЛЯ
МАЛОГО БИЗНЕСА



**ДОМА
ПОСТРОЕНЫ**
КВАРТИРЫ ОТ
65 000
РУБ./М²

Ипотечные программы



СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России».
Генеральная лицензия Банка России
на осуществление банковских операций
№1481 от 30.08.2010г. 8(495)500-55-50
www.sberbank.ru. Реклама.



GALAXY
GROUP

Проектную декларацию и ответы
на вопросы покупателей смотрите
на сайте www.2238900.ru
Застройщик «ООО СТРАЙП+»