

120

АПРЕЛЬ
2017

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

ВОЗЬМИ



ИПОТЕКУ!

ЖИВИ НАСТОЯЩИМ!

стр. 24



Сказка

Жилой комплекс для детей

и их родителей



Волшебный
зеленый полуостров с
причалом для пиратских
кораблей



Секретные избушки
на Жужной улице,
сад шустрых грибов и
гигантская заячья нора



А еще детский сад, школа,
мастерские, пекарня с
настоящим поваром и
собственный зоопарк

От 3,6 млн. руб





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

с. **16****КТО И ЗАЧЕМ СНИМАЕТ ЛЮКСОВОЕ ЖИЛЬЕ**

DN

8 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**Рынок**16 Аренда на миллион: кто и зачем снимает
люксовое жилье

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**Главное**

24 Ипотечный капкан

Обзор

34 Лучший демотиватор: просто добавь «эко»

Тонкости

46 Дашь повсеместную паркинизацию!

Всезнайка54 Фальшивая реальность
для настоящих туристов

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

61 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**Тенденции**

70 Сумеречная зона

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ**Classified**

75 Объекты недвижимости на продажу



По московским меркам к пригороду относится пояс до 15–20 км от МКАД. Это именно та «сумеречная зона», которая уже не город, но еще не загород. Здесь издержки цивилизации уже не так страшны, блага цивилизации еще не закончились, а поле для строительных фантазий столь широко, что сам бог велел экспериментировать.

Читайте на стр. 70

**РИМСКИЙ**

UR КВАРТАЛ

КВАРТИРЫ
2,4-12 МЛН
 РУБ.

Моя задача – сделать город, из которого не захочется уезжать, куда захочется приглашать друзей, проводить выходные и праздники, по которому захочется гулять

*Михаил Филиппов,
 главный архитектор UR-квартала «Римский»*

2-уровневый город, вдохновленный Леонардо да Винчи*



1 УРОВЕНЬ - ДВОРЫ БЕЗ МАШИН

детсады, школа, детские игровые и спортивные площадки, прогулочные аллеи, фонтан и благоустроенные зоны для отдыха



0 УРОВЕНЬ - ИНФРАСТРУКТУРА

бесплатный паркинг, магазины, пекарни, фитнес-клуб, деловой центр, салон красоты и многое другое

*Подобную концепцию «Идеального города», разделяющего частную и общественную жизнь, Леонардо да Винчи разрабатывал в XVв.

Необычные планировочные решения



Квартиры со вторым светом
 и мансардными окнами



Квартиры с окном
 в ванной комнате



Квартиры со вторым светом
 и высотой потолков 4,5-4,7 м.



римский.рф
 495 **162 98 89**

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

123007, Москва,
2-й Хорошевский пр., 7, корп. 1
+7 (495) 983-10-64,
+7 (495) 983-10-65

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

Главный редактор

Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Выпускающий редактор

Элина Плахтина
elly.dn@mail.ru

Ответственный секретарь

Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы

Анна Семина
mintnm@gmail.com

Руководитель аналит. службы

Алексей Болсанов
a.bolsanov@gmail.com

Корректор

Людмила Ласкова
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА

Дизайнер-верстальщик

Юлия Мальсагова
malsagova@gmail.com

Дизайнер

Денис Жуков
info@d-n.ru

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор

Ольга Боченина
bochenina61@mail.ru

PR-директор

Эльмира Потуданская
elya1@hotmail.ru

Администратор рекламного отдела

Ирина Туранская
tur@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Виктория Гуськова
vguskova@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Анна Липа
annalipa@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Кристина Пузинавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела

Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела

Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

Секретарь рекламного отдела

Александра Соркина
digest.russia@yandex.ru



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор

Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов: ДН, AFI Development, Castle Residences, Insignia, «Kaskad Недвижимость», REPA, www.shutterstock.com, «A101 Девелопмент», ГК «Инград», ГК «Основа», ЖК «Сказка», концерн «Крост», «Лидер Инвест», УК «Высота-сервис», ФСК «Лидер».

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

Свидетельство о регистрации
ПИ № ФС 77-52512 от 21 января 2013 года.
Тираж 65 000 экз. Авторские права защищены.

Отпечатано в типографии ЗАО «Алмаз-Пресс»:
Москва, Столярный пер., 3/34
Тел. +7 (495) 781-19-90

Рекламные материалы

Полное или частичное воспроизведение статей и фотоматериалов, опубликованных в журнале «Дайджест российской и зарубежной недвижимости», запрещается без письменного согласия редакции. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, содержащейся в рекламе.



КВАРТАЛ UNION PARK

МОСКВА, РАЙОН ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ,
М. ПОЛЕЖАЕВСКАЯ, М. ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ

Жилой квартал Union Park, расположенный недалеко от станции метро «Октябрьское поле» и вблизи живописного Серебряного бора, стал украшением района Хорошево-Мневники благодаря своему яркому архитектурному исполнению. Новые корпуса в составе квартала дополнили уникальную коллекцию домов, а инфраструктурные решения заслужили признание профессиональной аудитории и любовь покупателей.



Парк «Версаль. XXI век» и теннисный корт во дворе

Достоянием квартала стал ландшафтный парк «Версаль. XXI век» с уютными частными зонами для отдыха, оригинальными архитектурными формами и разнообразными скульптурами. Эстетическую составляющую парка дополняет его функциональность. На территории спроектированы спортивная площадка для занятий фитнес open air, а также теннисный корт, который поможет воспитать спортивный дух настоящих чемпионов.



Парк «Версаль. XXI век». Общая площадь благоустроенной территории - 4,5 га

Дополнительным преимуществом квартала является инновационная прогимназия Хорошкола для малышей и учащихся начальных классов. В шаговой доступности построен торговый комплекс Union Centre, в котором представлена сфера услуг, туристическое агентство, магазины, кафе, рестораны, аптека, салон красоты.



Хорошевская прогимназия



Торговый центр Union Centre



**КВАРТИРЫ
ОТ 7,4 МЛН РУБ.**



КРОСТ
концерн

795 0 888
WWW.KROST.RU

ООО «ПСФ «КРОСТ». Проектная декларация на сайте: www.krost.ru
* Юнион парк. Реклама.



КТО МЕНЬШЕ?

За первые три месяца 2017 года объем заключенных сделок на первичном рынке загородной недвижимости Подмосковья оказался на 50% меньше, чем за тот же период прошлого года, следует из материалов «Инком-Недвижимости». При этом 80% сделок заключалось либо с помощью заемных средств, либо с применением схемы trade-in (обмен старого жилья на новое). Как следствие, формируется отложенный спрос, и рынок все больше становится рынком покупателя. По прогнозу риелторов, эта тенденция станет главной в 2017 году и приведет к снижению цен.



И ПОСЛЕДНИЕ СТАНУТ ПЕРВЫМИ

Москва заняла десятое место в рейтинге самых дорогих городов мира по стоимости аренды офисов. Цена аренды в премиальных бизнес-центрах класса А в российской столице составляет \$101 за 1 кв. фут в год. Об этом говорится в исследовании «Мировые ставки аренды на офисную недвижимость», подготовленном международной консалтинговой компанией CBRE.



ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ КРУГОВОРОТ

Ежегодно на рынке недвижимости Москвы появляется около 15 новых застройщиков и примерно столько же уходят с рынка. В целом на рынке недвижимости столицы работают порядка 230 компаний. «Состав участников постоянно обновляется, за последние 6 лет он сменился почти на 50%. Еще 90% застройщиков в период кризиса сменили акционеров: слились в более крупные компании или, наоборот, раздробились на несколько мелких. Однако стоит отметить, что крупные застройщики остаются. Сегодня их порядка десяти. Они возводят примерно 55% всех объектов Москвы», — уточняет председатель Москомстройинвеста Константин Тимофеев. Напомним, что с 1 января 2017 года все девелоперы обязаны получить заключение о соответствии застройщика нормам 214-ФЗ по новым проектам, чтобы открыть продажи в строящихся корпусах и иметь возможность рекламировать их.

11

млн м²

жилой недвижимости в России возводится за счет средств граждан — это более 80% строящегося жилья

\$58

млн

стоит самый дорогой особняк в Москве — это пятиэтажный доходный дом на ул. Ильинке, 13

22,5

млн руб.

обойдется приобретение однокомнатной квартиры писателя Ивана Бунина на ул. Поварской

30

%

россиян, которые хотели бы купить квартиру в ипотеку, не могут накопить на первоначальный взнос

10,6

млн руб.

равняется средней цена частного дома на Крымском полуострове, годовое снижение — 2,2%

25

%

составило увеличение спроса на квартиры в московских пятиэтажках после новостей о грядущем сносе

«ВЫСОТА-СЕРВИС» МЕНЯЕТ НАЗВАНИЕ

Управляющая компания «Высота-сервис» была создана в 2006 году как подразделение девелоперской компании «Высота» для обслуживания собственных проектов.

И к сегодняшнему дню выросла в полностью самостоятельную компанию, предоставляющую комплекс услуг property & facility management и специализирующуюся на деловых центрах и жилье классов А и В+.

В связи с чем было принято решение о смене названия и полном обновлении фирменного стиля. Под брендом Place Property Management компания планирует активно расширять свое присутствие на рынке и задавать стандарты качества в сфере управления недвижимостью. Новое название и визуальный образ отражают философию компании и ключевые принципы работы: не просто эксплуатировать здание, а превращать его в комфортное и безопасное место, где человек может эффективно зарабатывать или полноценно отдыхать, создавать наиболее комфортную и удобную среду для работы и жизни людей.

Такая стратегия, профессиональная команда и большой опыт работы с особо привередливыми клиентами отличают компанию от конкурентов и позволяют качественно решать главную задачу — обеспечивать собственникам, инвесторам и арендаторам получение



максимальных выгод от использования и владения высококласной недвижимостью.

УК «Высота-сервис» основана в 2006 году. Первым объектом компании стал поселок VIP-класса «Клуб 20'71». Сейчас портфель проектов включает в себя около 1 млн м² коммерческой и жилой недвижимости в Москве и Подмосковье. Объекты обслуживают более 140 штатных специалистов. Среди клиентов: ВТБ «Капитал», АБ «Россия», «Пересвет-Инвест», «Газпромбанк-Инвест» и др.



Премия по рекламе
wowawards.ru



Форум по маркетингу
wowawards.ru/forum



Серия мероприятий
«Девелоперская среда»



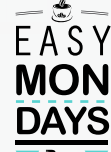
Финансовый Форум
forum-finance.ru



Серия мероприятий
с Правительством Москвы
dialogmoscow.ru



Премия для журналистов
joyrepa.ru



Серия мероприятий
«Легкий понедельник»



repa-pr.ru
сайт ассоциации

facebook.com/groups/reparpr
неформальное общение

попечители REPA



Ситу XXI век



партнеры REPA









СОБРАНИЕ КЛУБНЫХ ДОМОВ

23 марта компания Insigma представила журналистам свой флагманский проект «Ordynka. Собрание клубных домов». Презентация состоялась в стильном интерьере White Studio 400.

«Ordynka. Собрание клубных домов» — новый проект класса de luxe, флагманский в линейке жилых объектов компании Insigma. В проекте органично сочетаются история и современность; это произведение



архитектуры XXI века, построенное на принципах уважения к прошлому и преемственности эпох.

Рассчитанный на 74 квартиры и 16 апартаментов, проект Ordynka состоит из семи клубных домов. Под апартаменты выделена отдельная секция и первые этажи выходящих во двор зданий, где будут обустроены персональные патио. Линейка предложений предусматривает также пентхаусы с видами на столичный центр и впоследствии — собственные резиденции в зданиях отреставрированного усадебного комплекса XVIII века. Внутренняя инфраструктура включает в себя спа-комплекс и йога-центр.

За основу проекта взяты корпуса бывшей фабрики Марата, которые со стороны улицы будут тщательно отреставрированы и сохранят свой исторический облик. На контрасте с ними, фасады, обращенные во двор, решены подчеркнуто современно: ломаные линии, панорамные окна,



крупные модули из белого архбетона, натурального камня и анодированной меди, что придает всему комплексу современный характер. Кроме того, в ансамбль «Ordynka. Собрание клубных домов» войдут две городские усадьбы XVIII–XIX веков. Бережное отношение к сложившейся атмосфере столичного центра, к каждому кирпичику исторических фасадов Ордынки и Замоскворечья задает вектор будущему строительству.

ЛУЧШИЙ ДВОР — БЕЗ МАШИН

Следуя современным трендам в мировом градостроительстве, ГК «Инград» приняла решение реализовать концепцию «двор без машин» в жилом комплексе «Петра Алексеева, 12А». Жилой комплекс комфорт-класса находится в престижном Западном административном округе, на пересечении Можайского шоссе и Рябиновой улицы, недалеко от станции метро «Кунцевская».

ГК «Инград» еще на этапе проектирования позаботилась о безопасности и комфорте будущих жителей. Внутренняя территория жилого комплекса будет зонирована таким образом, чтобы пешеходные и автомобильные потоки не пересекались. Жители смогут гулять и отдыхать на свежем воздухе, кататься на велосипедах и роликовых коньках по специально оборудованным дорожкам и спокойно отпускать детей

играть во двор, не опасаясь за их жизни.

Ни один автомобиль, за исключением автомобилей спецслужб (машины пожарной охраны, скорой помощи, полиции), не сможет попасть на территорию двора. Освободить дворовое пространство и реализовать концепцию «двор без машин» удалось благодаря созданию современного подземного паркинга и гостевой автостоянки.



ОСНОВАТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

В рамках ГК «Основа» создается платформа Credo Capital для инвестиций в объекты коммерческой недвижимости. Платформа обеспечивает инвесторам возможность получения гарантированного дохода на стабильном, но ранее малодоступном для частных лиц рынке коммерческой недвижимости по причине высокой стоимости порога инвестирования и сложности управления такой недвижимостью.

Credo Capital берет на себя все вопросы обслуживания, поиска арендаторов и эксплуатации объектов, а инвесторы, физические и юридические лица смогут получать ежемесячный доход от арендных платежей, который, по оценкам специалистов, составит до 12% годовых, плюс дополнительно зарабатывать до 7% годовых за счет роста рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Финансовые аналитики и консультанты Credo Capital тщательно анализируют объекты перед включением их в инвестиционный пул, проводят стресс-тестирование более чем по 20 параметрам, рассматривают объекты в долгосрочной перспективе. Затем каждый объект, прошедший отбор, заводится в отдельный ЗПИФ, паи которого реализуются инвесторам.

По словам Александра Ручьева, председателя совета директоров ГК «Основа», компания считает это направление перспективным, планирует наращивать объем коммерческой недвижимости и увеличивать количество ЗПИФов. «Мы создаем прозрачный, высокодоходный и надежный инструмент для инвестиций, взяв за основу модель, отлично зарекомендовавшую себя в Европе. Объекты для инвестирования укомплектованы арендаторами и профессионально управляются, что позволяет нашим инвесторам сразу после заключения договора начать получать доход.

По сути, каждый может стать арендодателем «Перекрестка» или Сбербанка», — подчеркнул Александр Ручьев.



Сегодня сформировано три ЗПИФа, в фонды которых ГК «Основа» внесла собственные активы на 4,5 млрд руб. Это объекты торговой недвижимости в формате стрит-ритейла и небольшие торговые центры совокупной площадью более 60 тыс. м². До конца 2017 года совокупный объем фондов планируется увеличить до 7 млрд руб., а к концу 2018 года довести его до 12 млрд руб.

В отличие от других финансовых инструментов такие инвестиции независимы от ситуации в экономике страны и банковской сфере, максимально надежны и безопасны. При этом доходность по ним значительно выше банковских депозитов и в несколько раз выше инвестиций в жилую недвижимость.

Права собственности каждого инвестора защищены действующим законодательством в области паевых инвестиционных фондов, деятельность которых поднадзорна Центробанку РФ.

Паи первых сформированных ЗПИФов ГК «Основа» через платформу Credo Capital планирует начать реализовывать уже в апреле этого года. Минимальный порог инвестирования — 900 тыс. руб.

17

ВЫПУСК №2, ДАЙДЖЕСТ
МАРТ 2017 НЕДВИЖИМОСТИ



КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВЫЕ РУБРИКИ!

NEW

- Новостройки
Москвы и МО
- Загородная
недвижимость
- Курортная
недвижимость
- Зарубежная
недвижимость
- Компании
- Персоны
- Справочная
информация

ПОДРОБНОСТИ:
+7 (495) 983-10-64
WWW.KEK.RU



ГОЛЛАНДСКАЯ АРХИТЕКТУРА В СТОЛИЦЕ

Концерн «Крост» объявил о старте продаж в «Голландском доме», входящем в состав квартала Wellton Park в районе Хорошево-Мневники. Уникальные жилые здания (19 и 21 этаж) разработали преемники голландской архитектурной школы — бюро Paul de Vroom Architecten BV во главе с мировой знаменитостью Полем де Врумом.

Вблизи находятся станции метро «Полежаевская» и «Октябрьское поле».

Дуэт корпусов, гармонично вписанный в существующую застройку квартала, продолжает традиции амстердамской школы. В «Голландском доме» они выражены в закругленных и органических линиях фасада, кирпичном исполнении, повторяющихся скульптурных окнах, задающих четкий ритм, и в сочетании стекла, железа и камня. В Wellton Park впервые продемонстрирована реализация концепции «двор без машин». В новых зданиях спроектирован современный подземный паркинг, который станет безопасным «домом» для автомобилей. Активная жизнь в квартале представлена разнообразием универсальных спортивных площадок, где можно зимой заниматься фигурным катанием и играть в хоккей, а летом — в футбол. На территории организованы велосипедные и беговые дорожки, зоны для фитнеса open air, а между строящимися корпусами появятся профессиональные теннисные корты. Для детей предусмотрены развивающие и обучающие пространства.

В Wellton Park формируется спортивно-образовательный кластер. Его центром станет инновационная Хорошевская гимназия, которая откроет двери для учащихся 1 сентября 2017 года. За уникальные архитектурные решения и внедрение в обучающую программу новаторской идеи она претендует на звание лучшей школы в России.

CASTLE RESIDENCES: ЕДИНСТВЕННЫЕ И НЕПОВТОРИМЫЕ

Начались продажи роскошных апартаментов в уникальном средиземноморском комплексе Castle Residences, состоящем из 61 резиденции с неповторимым видом на гавань, морской горизонт и протянувшийся вдоль побережья город Лимассол.

Апартаменты, разместившиеся на уединенном острове, к которому ведет частный мост, находятся всего в нескольких шагах от пляжа, дома со всех сторон окружены водой, в пешей доступности от комплекса находится спа- и фитнес-клуб, а также рестораны, магазины и бутики. Просторные апартаменты с двумя, тремя и четырьмя спальнями комплекса Castle Residences смогут удовлетворить самого взыскательного покупателя. К преимуществам комплекса можно отнести: безопасное окружение, эксклюзивный доступ жителей к морю, бассейнам и на территорию общего пользования, крытая парковка, приоритетные права на причалы, круглосуточная консьерж-служба.



С НАДЕЖДОЙ НА АЗИАТСКИЕ ВЛОЖЕНИЯ

1 марта в Москве состоялся VIII Финансовый форум по недвижимости, проводимый Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости (REPA). Мероприятие объединило более 150 ведущих профессионалов рынка. В ходе встречи представители власти и бизнеса, топ-менеджеры девелоперских и строительных компаний обсудили актуальные для рынка недвижимости темы.

Во время «инвестиционного завтрака» спикеры активно спорили о том, когда в Россию вернется иностранный капитал, говорили об изменении подходов к оценке инвестиционной привлекательности объектов. Зашла речь и о перспективах выхода на российский рынок азиатских инвесторов. Первая значимая сделка с участием предпринимателей из Китая — приобретение московского БЦ «Воздвиженка-центр» общей площадью около 70 тыс. м² — может быть заключена уже в нынешнем году. Эксперты правительственной сессии рассматривали вопросы инвестиций в ЖКХ и общественные пространства, обсуждали изменения в законодательстве, перспективы пилотной программы развития арендного жилья. «В будущем рынок арендного жилья может стать эффективной альтернативой для застройщиков в реализации проектов», — говорит вице-президент по стратегии Группы ПСН Татьяна Тикова. Также поднималась тема долевого строительства. По словам министра строительства и ЖКХ РФ Михаила Меня, на сегодняшний день 80% индустриального жилья возведено с участием средств дольщиков. «Сегодня долевое строительство является драйвером развития всего рынка», — добавил чиновник. Глава Москомстройинвеста Константин Тимофеев сделал прогноз: «Объем продаж жилья в Москве



в 2017 году должен превысить показатели нескольких последних лет». По его словам, в настоящее время на рынке жилой недвижимости столицы предлагается к покупке около 16 млн м², а качество объектов улучшается. Одной из ключевых тем сессии по жилой недвижимости стали возможности для диверсификации путей финансирования строительства. По мнению экспертов, основными источниками в 2017 году останутся средства дольщиков, привлекаемые по 214-ФЗ наряду с собственными средствами компании и деньгами банков. Несмотря на очевидно нелегкую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, эксперты заявляют, что надежные и достаточно быстрые инвестиционные проекты на рынке есть. Так, исполнительный директор PNK Group Олег Мамаев рассказал, что внедрение немецких технологий позволило сократить строительный, а значит, и инвестиционный цикл до шести месяцев. Это дает компании уникальную возможность предлагать клиентам строительство промышленных зданий

в кратчайшие сроки и с фиксированной стоимостью.

Ввиду отсутствия конкуренции между банками заемное финансирование в России дешевеет медленнее, чем в мире, что является одним из ключевых факторов, тормозящих инвесторов в принятии решений по новым сделкам. Однако при построении финансовых моделей инвесторы не ожидают роста арендных ставок.

Участники форума подчеркнули актуальность формата дискуссии на уровне топ-менеджмента между разными сегментами рынка, банками и властью. Управляющий «ЛСР. Недвижимость — Москва» Иван Романов так высказался о форуме: «Финансовый форум по недвижимости — отличная площадка для обсуждения актуальных вопросов на рынке, обмена опытом и продуктивных дискуссий с ведущими игроками и представителями власти. Подобные мероприятия позволяют определить дальнейший вектор движения и не только выбрать краткосрочную стратегию, но и определить долгосрочные перспективы развития рынка».

«МАЛОЭТАЖКА» ВЫСОКОГО ПОЛЕТА

Доля таунхаусов на столичном загородном рынке, составляющая около 5% первичного предложения, к 2020 году может увеличиться до 20%. Хотя за таунхаусами уже закрепился статус удачной альтернативы квартире, потенциал этого формата жилья до сих пор не раскрыт.



После кризиса 2008 года стоимость жилья стала определяющим фактором для покупателей, в результате чего спрос сместился в Подмоскowie. Параллельно на загородном рынке произошло переосмысление формата таунхаусов. Застройщики обратили внимание на этот тип жилья, более выгодный для строительства и доступный для конечных потребителей. Спрос на заблокированное жильё увеличился более чем в три раза, а доля такого предложения выросла с 2 до 5%.

Активному развитию сегмента таунхаусов препятствовало несколько факторов. Так, к 2014–2015 годам в Москве появились новостройки по подмосковным ценам. И покупатели вернулись на столичный рынок, соглашаясь на многие неудобства ради столичных квартир. Ряд застройщиков отказались от формата таунхаусов как слишком сложного для реализации продукта и вернулись к привычному многоэтажному жилью. Кроме того, существовала

проблема недостаточной осведомленности покупателей о плюсах данного типа жилья по сравнению с квартирой либо неправильное представление о сегменте в целом.

Переломным стал 2016 год, когда покупатели, освоившиеся в новых экономических реалиях, вернулись на рынок с заметно расширившимися требованиями к жилью. Их перестала устраивать малая площадь и отсутствие личного пространства. На первый план вышли оптимальные планировки, высокая безопасность проекта, развитая инфраструктура, детские площадки, зоны отдыха и спорта и парковочные места. И таунхаусы получили конкурентное преимущество, так как соответствовали всем потребностям покупателей.

«Комфорт, приватность и доступность стали главными критериями при выборе загородного жилья в 2016 году. И как следствие, покупатели стали охотнее приобретать таунхаусы как формат, наиболее полно отвечающий

их требованиям», — комментирует генеральный директор «Kaskad Недвижимости» Артур Григорян.

Таунхаус прекрасно совмещает два образа жизни — городской и загородный — со всеми преимуществами обоих видов проживания. Не случайно пригороды таких мегаполисов, как Нью-Йорк, Ванкувер, Копенгаген, Лондон, Сан-Франциско, формируют именно таунхаусы.

В настоящее время стоимость таунхауса площадью 100–200 м² в загородном комплексе в ближайшем Подмоскowie сопоставима с ценой компактной двухкомнатной квартиры в спальном районе Москвы. При этом жилые кварталы с таунхаусами от профессиональных застройщиков гарантируют более приватную обстановку, качественную инфраструктуру, отсутствие проблем с парковкой, безопасную среду и близость к природе. По сути, в таких загородных комплексах создается полноценный образ жизни — продукт, в котором больше всего заинтересован современный покупатель.

Сегодня таунхаусы — это единственный сегмент, который имеет предпосылки к многократному росту. С одной стороны, растет затоваренность рынка многоэтажным жильем. С другой — все больше людей воспринимают таунхаус в качестве полноценной замены квартире в многоэтажном доме. Проблема в том, что действительно качественных таунхаусов строится мало. И только тот, кто профессионально ими занимается, предлагает уникальный продукт и строит не просто квадратные метры, а создает целый образ жизни, будет успешен.

«Профессиональный подход крайне важен при строительстве таунхаусов. Создавая новый продукт, мы рисуем очень красивое и яркое будущее для себя и строим его для покупателей», — подчеркивает Артур Григорян.



Легко. Стильно. Эффективно.

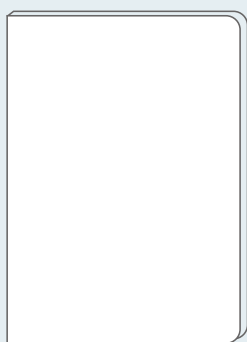
Дизайн и производство
брендовых ежедневников

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27

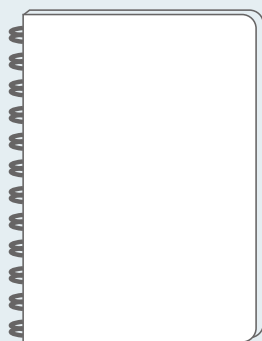


MERAVEGA
for business

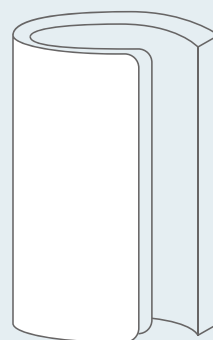
ТИП ОБЛОЖКИ



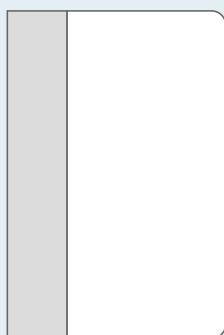
ТВЕРДАЯ



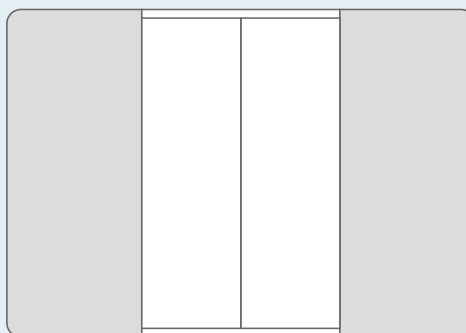
ПОЛУСКРЫТАЯ
СПИРАЛЬ



ГИБКАЯ



SKETCHBOOK



ПОРТФОЛИО



ВНУТРЕННИЕ БЛОКИ

A4 / A5 / A6 / SKETCHBOOK / ПЛАНИНГ
ДАТИРОВАННЫЙ / НЕДАТИРОВАННЫЙ

ВИДЫ ПЕРСОНАЛИЗАЦИИ

ТИСНЕНИЕ / ШЕЛКОГРАФИЯ / МЯГКАЯ ЗАСТЕЖКА
ШИЛЬД НА ЗАКЛАДКЕ / ОКРАШИВАНИЕ СРЕЗА



MERAVEGA
for business

www.meravega.ru / +7 (495) 188-58-27



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА НА МИЛЛИОН: КТО И ЗАЧЕМ СНИМАЕТ ЛЮКСОВОЕ ЖИЛЬЕ

АВТОР:
Ольга Петрова



ПРИМЕРНО 60 МЛН РУБ. В ГОД – СТОЛЬКО ТРАТЯТ НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ РОССИЙСКИЕ БИЗНЕСМЕНЫ И ЭКСПАТЫ. ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ СТОИМОСТЬ РОСКОШНЫХ ПЕНТХАУСОВ В ЦЕНТРЕ СТОЛИЦЫ ПОДЧАС ДОСТИГАЕТ 5 МЛН РУБ. ЧТО ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ЗА ЭТУ БАСНОСЛОВНУЮ СУММУ СОБСТВЕННИКИ И ПОЧЕМУ ЕСТЬ КЛИЕНТЫ, КОТОРЫЕ НЕ ПОКУПАЮТ ЛЮКСОВЫЕ КВАРТИРЫ, А АРЕНДУЮТ ИХ?

Московский рынок аренды редко предлагает объекты стоимостью более 1 млн руб. — это товар редкий, тем не менее выбор есть. На сегодняшний день в базе ЦИАН около 500 объявлений о сдаче квартир и апартаментов с подобными арендными ставками. Что это за объекты и почему они столько стоят?

Естественно, дело в местоположении: наиболее дорогие квартиры находятся в престиж-

Самые престижные предложения обладают уникальными видовыми характеристиками и собственной террасой или эксплуатируемой кровлей

ных районах, самые популярные — Остоженка, Патриаршие пруды, Арбат, Якиманка и Тверской. Впрочем, предложения с запредельным ценником от 1 млн руб. в месяц есть и не в центре города, а к примеру, в Серебряном Бору, Крылатском, в районе Филевского парка и на Дорогомиловской улице.





Директор департамента аренды Savills в России Елена Куликова подчеркивает, что квартиры верхнего сегмента рынка расположены исключительно в самых востребованных домах: новых элитных комплексах, реконструированных престижных исторических домах. «В них всегда есть новейшие системы безопасности, охраняемая территория. Если это современный жилой комплекс, то нередко он имеет собственную развитую инфраструктуру», — комментирует она.

Площадь самых дорогих квартир — в среднем 200–300 м². На данный момент площадь самого большого лота — более 600 м². В жилье люксового уровня всегда выполнена качественная дизайнерская отделка, есть дорогая мебель и техника. Наиболее престижные предложения, как правило, обладают уникальными видовыми

Действительно уникальные объекты не залеживаются и имеют вполне приемлемый срок экспозиции для этого рынка — в среднем три-четыре месяца

характеристиками и собственной террасой или эксплуатируемой кровлей. Арендаторы подобного жилья могут позволить себе уютным летним вечером любоваться великолепными видами старой Москвы с собственной крыши в центре города.

Агентства элитной недвижимости не очень охотно раскрывают самые дорогие сделки, сохраняя в тайне имена важных клиентов и условия договора. Однако сегодня в базе ЦИАН

в общем доступе размещено объявление о сдаче в аренду 10-комнатного пентхауса за 4,8 млн руб. в месяц. Впрочем, арендатору придется единовременно внести сумму в три раза больше: залог плюс один месяц предоплаты.

Как уточняет Елена Куликова, это обычная практика: «Договоры заключаются на срок от 11 месяцев до трех лет. Все реже практикуется квартальная предоплата, но предоплата в размере одного-двух месяцев плюс депозит является нормой».

Скидки на самые дорогие варианты колеблются от 5 до 30%, но зависят от желаний собственника, размера предоплаты и срока, на который заключается договор аренды. Далеко не все владельцы роскошных квартир готовы демпинговать — это все-таки штучный товар.

Итак, самый дорогой объект — пентхаус площадью 638 м² — находится в районе Якиманка, в ЖК «Коперник». В объявлении указано, что «современный ремонт выполнен

Агентства элитной недвижимости не очень охотно раскрывают самые дорогие сделки, сохраняя в тайне имена важных клиентов и условия договора

из дорогостоящих материалов по индивидуальному дизайн-проекту. Планировка: гостиная зона со столовой, кинотеатром и музыкальной гостиной с выходом на большую террасу, кабинет, отдельная зона, состоящая из пяти спален со своими санузлами и гардеробными. У данной зоны есть свой автономный выход, так как квартира занимает полтора этажа. Пентхаус оснащен всей необходимой бытовой техникой, сантехникой и мебелью. Два машино-места в подземном паркинге».

Впрочем, по словам директора по городской и загородной недвижимости Knight Frank



Алексея Трещёва, ненамного дешевле обойдется пентхаус площадью 600 м² в Хамовниках. Ежемесячная стоимость этого варианта равняется \$70 тыс. в месяц.

В тройку самых дорогих попала квартира, расположенная за пределами Центрального административного округа, в ЖК «Остров фантазий». Стоимость аренды двухуровневой квартиры с роскошным ремонтом в современном стиле — \$45 тыс./мес.

Замыкают верхние строчки рейтинга апартаменты с сервисом в пятизвездочном отеле Royal Hotel Moscow. «В стоимость аренды входит круглосуточное обслуживание, уборка помещения, одно машино-место в подземном паркинге, персональный консьерж-сервис, доступ к инфраструктуре отеля, телекоммуникационные сервисы и коммунальные услуги», — описывает их преимущества эксперт.

Высокая стоимость не отпугивает потенциальных покупателей. Руководитель

Наиболее дорогие квартиры находятся в престижных районах, самые популярные — Остоженка, Патриаршие пруды, Арбат, Якиманка и Тверской

направления городской недвижимости компании Welhome Татьяна Дмитриева утверждает: на эксклюзивные предложения элитного рынка аренды столичного региона, даже невзирая на нестабильность финансовой ситуации, всегда есть спрос. «Таких лотов крайне мало, но потребители их ценят. Бывают даже ситуации, когда клиенты готовы ждать, пока эксклюзивная и дорогая квартира освободится».

Действительно уникальные объекты не залеживаются и имеют вполне приемлемый срок экспозиции для этого рынка — в среднем три-четыре месяца.





ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Гражданство Евросоюза и его преимущества

- Владельцы паспортов ЕС имеют право **жить, учиться и работать** в Швейцарии, Великобритании, Германии, а также любой другой стране Евросоюза и Шенгенской зоны.
- Для получения гражданства ЕС через инвестиции в недвижимость компания-застройщик «Пафилия» предлагает большой выбор объектов отличного качества в Лимассоле и в Пафосе.
- Штатный юрист компании помогает собрать пакет документов и подает заявку на гражданство.
- Компания «Пафилия» гарантирует возврат инвестиций в случае отказа в гражданстве.
- Компания «Пафилия» получила 100%-ное одобрение всех заявок на гражданство для своих клиентов.

- Паспорт выдается инвестору, супруге, детям до 28 лет и родителям инвестора.
- Срок рассмотрения заявок на получение гражданства – **3-6 месяцев**.
- Требований к обязательному проживанию на Кипре инвестора и всех членов его семьи до и после получения гражданства нет.

Финансовые критерии

- Инвестиции в недвижимость **от €2 млн.**

Условия

- Для сохранения гражданства Кипра инвестор должен всегда иметь в собственности недвижимость стоимостью €500 тыс. Остальная недвижимость может быть продана по истечении трех лет.
- Заявители не должны иметь судимости.

Обратитесь к нам за бесплатной консультацией!

Pafilia

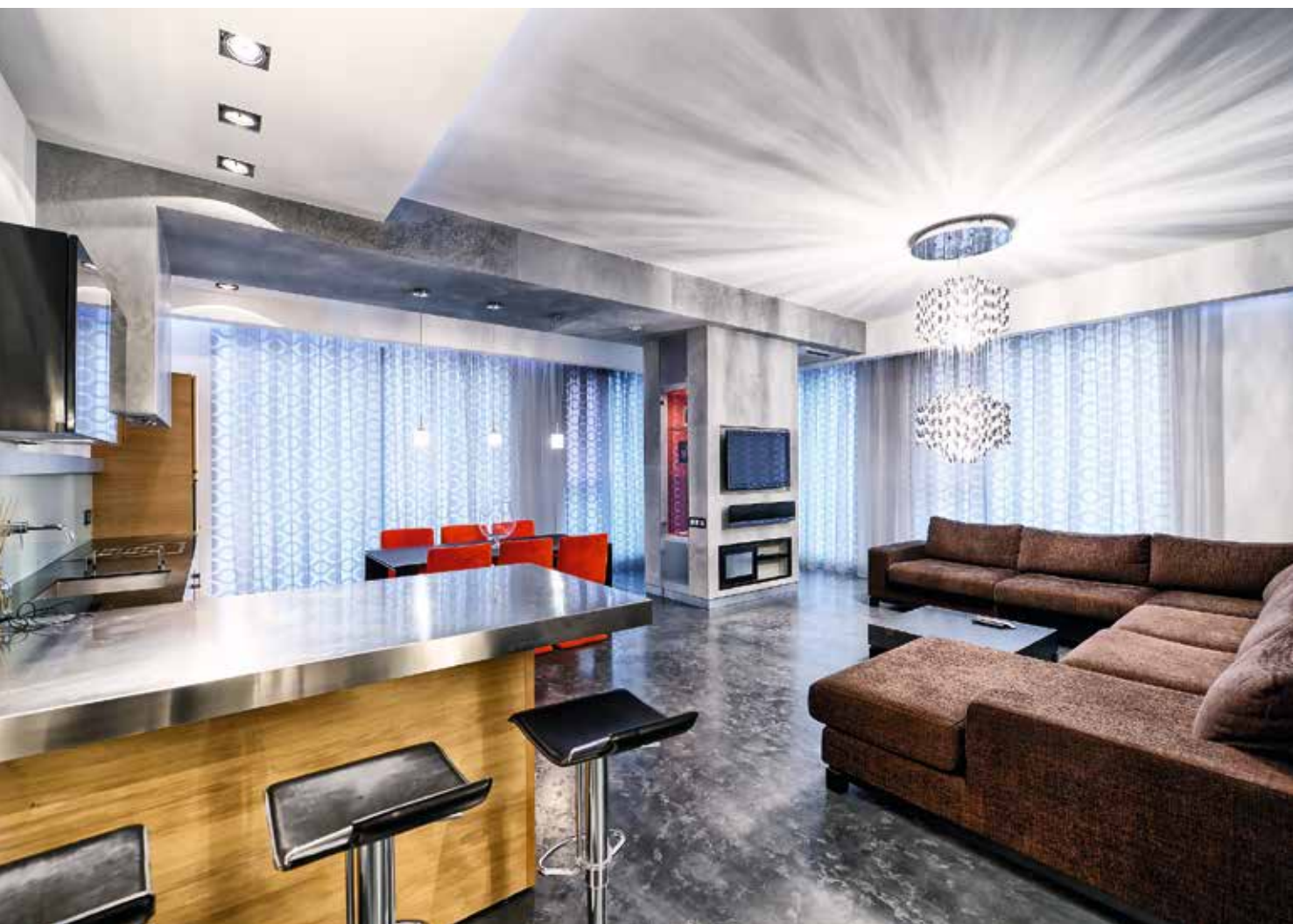
**Москва,
Краснопресненская наб., 12,
офис 1032**

+7 (495) 258-19-70

Russian@pafilia.com

**www.pafilia.ru
www.minthishills.ru
www.eucitizenship.ru**

Цена: от застройщика



Многие задаются вопросом, почему при очевидных возможностях приобрести элитную квартиру в собственность состоятельные клиенты предпочитают аренду. «Самые дорогие квартиры арендуют топ-менеджеры иностранных компаний, реже — наши соотечественники и выходцы из стран СНГ, это собственники бизнеса или директора различных компаний», — рассказывает Елена Куликова.

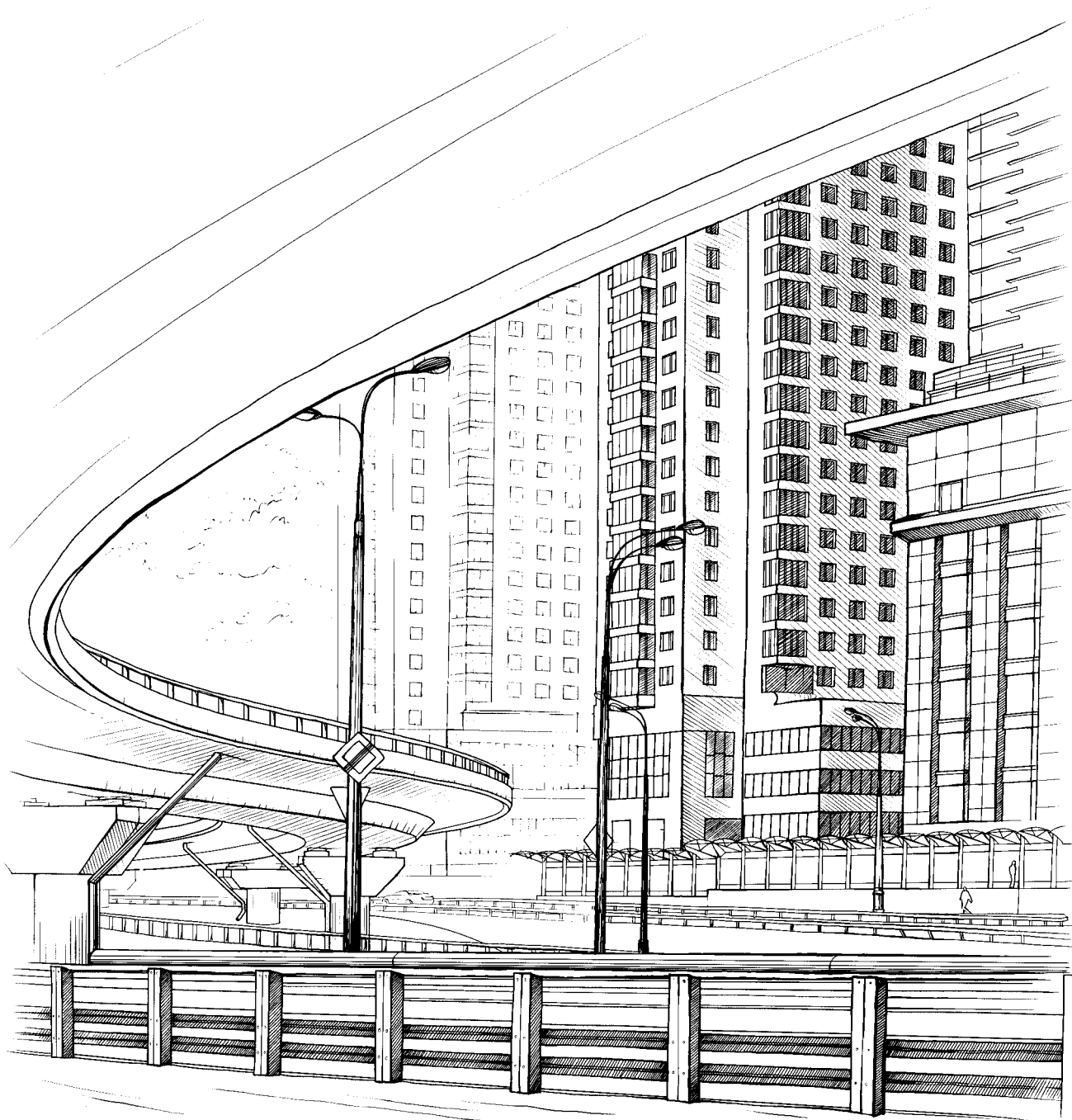
Алексей Трещёв подтверждает, что стабильный интерес на элитную аренду существует со стороны иностранных компаний, которые снимают жилье для своих сотрудников, и называет такие известные бренды, как Mitsubishi, Kimberly-Clark, Philip Morris International, Coca-Cola, Japan Tobacco International.

Как поясняет Татьяна Дмитриева, люди, которые снимают дорогие квартиры, не заинтересованы в покупке, так как приезжают в Россию по контракту на определенный срок,

На эксклюзивные предложения элитного рынка аренды столичного региона, даже невзирая на нестабильность финансовой ситуации, всегда есть спрос

либо это те клиенты, которые не готовы ждать, а хотят жить красиво здесь и сейчас, либо те, кто считает покупку элитной квартиры неликвидным вложением средств, которое окупится лишь через несколько десятков лет.

Несмотря на то что ежемесячная арендная плата за жилье класса премиум равна стоимости квартиры комфорт-класса, такое предложение обязательно найдет своего клиента. Если, конечно, собственник адекватно понимает рыночную ситуацию и не переоценивает высокобюджетный актив. (АН)



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИПОТЕЧНЫЙ КАПКАН

АВТОР:

Екатерина Сахарова



У ЛЮДЕЙ ОСТАЕТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПОКУПКИ ЖИЛЬЯ. В МОСКВЕ БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ КВАРТИР ПРИОБРЕТАЕТСЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ПРОГРАММАМ, А В ПОДМОСКОВЬЕ ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В НЕКОТОРЫХ ПРОЕКТАХ ДОХОДИТ ДО 90%. ЗАСТРОЙЩИКИ ВСЕ АКТИВНЕЕ ПРОДВИГАЮТ СХЕМЫ КРЕДИТОВАНИЯ: ОНИ БЕРУТ ЧАСТЬ РАСХОДОВ НА СЕБЯ, АНОНСИРУЯ ЗАМАНЧИВЫЕ СТАВКИ.

Ипотека, которая на первый взгляд кажется дешевой — это не только благо, но и ноша, которая для многих становится непосильной: вспомним, насколько привлекательной казалась валютная ипотека и в какой ситуации при колебании курса очутились валютные заемщики.

Вопреки отдельным предсказаниям рынок жилья не встал после завершения государственной программы субсидирования ипотечной ставки. Напротив, появились предложения с разнообразным набором условий, не ограниченных «сверху». Но со своей задачей программа справилась. Прошлый год показал: если

В 2017 году количество совместных программ банков и застройщиков увеличится, а условия станут еще более гибкими, считают эксперты

предлагать покупателю посильную ипотеку, при этом немного запугивая, что скоро субсидирование закончится, то продажи идут неплохо. Программа закончилась, но застройщики усвоили урок, взяв на вооружение прием, когда большими буквами пишется «ипотека — 7%», а маленькими — сколько за эти низкие проценты придется отдать.

Теперь все ипотечные программы, как «акционные», так и стандартные, четко поделены на продукты для двух целевых групп. Если человек относительно богат (допустим, заемщик сумел накопить 40–50% стоимости квартиры — большинство кредиторов будет считать, что он богат, даже если это самая бюджетная квартира), он вправе рассчитывать на ипотеку под более низкий процент, чем тот, у кого сбережений нет. Первоначальный взнос есть только в размере 10–15% (раньше это считалось средним взносом, теперь оценивается как сниженный)? Ставка будет среднерыночной. Минимальные первоначальные взносы в крупнейших банках колеблются от 10 до 40%.

Если накопить совсем ничего не удалось — и это не беда, некоторые банки с удовольствием, хоть и с пристрастием, дадут ипотеку, только по ставке 14–15% годовых. «Создавая программы с нулевым первоначальным взносом, банки особенно строго отслеживают клиентские платежи, если только не подписывается трехстороннее соглашение, по которому застройщик обязан выкупить обратно квартиру в случае просрочек со стороны заемщика», — отмечает председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

Как ни странно, бывают акции (именно акции, а не долгосрочные банковские продукты), где низкий первоначальный взнос идет в комплекте с адекватной для нынешних условий ставкой. Такие программы — результат сотрудничества застройщика и банка. Длятся подобные акции месяц-полтора. Компании надеются, что клиент попадет на крючок дешевой ипотеки, но в итоге не воспользуется ею, а купит квартиру на общих основаниях.

«Уникальные ипотечные программы от застройщиков сегодня встречаются почти во всех проектах массового сегмента новостроек. Программы с нулевым первоначальным взносом или рекордно низкими ставками используются девелоперами и банками скорее как маркетинговый инструмент. Их задача — привлечь клиента и предложить ему реальную альтернативу на стандартных условиях», — рассказывает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

По словам эксперта, в действительности по уникальным спецпредложениям получить ипотеку очень сложно, доля одобренных заявок по ним, как правило, не превышает 10%. Так что хотя количество ипотечных «акций»





выросло, реальные объемы выдачи по ним пока невелики.

Важно понимать, что застройщики не выступают кредиторами, кредит по-прежнему выдает банк. Однако чтобы обеспечить интересную ставку, застройщик договаривается с банком о компенсации расходов. То есть по сути это то же субсидирование, только не государством, а застройщиком, и покрывается не за счет всех налогоплательщиков, а из бюджета компании.

Расходы, которые несет застройщик, зависят от суммы кредита, начинаются они от нескольких сотен тысяч и иногда превышают 1 млн руб. за каждую сделку. «Например, покупатель хочет приобрести квартиру стоимостью 3,6 млн руб. и взять кредит на 15 лет. Чтобы снизить для клиента ставку с 11 до 7% годовых, застройщик должен одновременно

В Агентстве ипотечного жилищного кредитования полагают, что в этом году ставки опустятся до 11%, а дальнейшее снижение произойдет в 2018 году

компенсировать банку 750 тыс. руб.», — приводит пример директор по стратегическому развитию ГК «Премьер» Сергей Новиков. Чем дороже квартира, тем больше величина компенсации.

Разумеется, никто из застройщиков не жадет расставаться с лишними деньгами — они используют подобные акции для раскрутки конкретного проекта или компании в целом. Поэтому такие программы не бывают постоянными. Сезонный пик подобных акций


БАРБАРИС
СИТИ-КОМПЛЕКС



БАРБАРИС
СИТИ-КОМПЛЕКС


НОВОГРАД
ПАВЛИНО
БАЛАШИХА


ТАТЬЯНИН ПАРК
ГОВОРОВО


ЛАНДЫШИ
КОМПЛЕКС


ЗЕЛЁНЫЕ АЛЛЕИ
ВИДНОЕ

- 8 минут пешком до метро «Бибирево»
- 4 типа апартamentов
- 13 видов планировочных решений
- 60 машиномест в подземном паркинге

СИТИ-КОМПЛЕКС



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ОФИС ПРОДАЖ
Россия, Москва
Космодамианская наб.,
д. 52, стр. 1Б



ОФИС ПРОДАЖ
«БАРБАРИС»
Россия, Москва,
ул. Бибиревская,
вл. 4



8 (495) 937 7655
8 (800) 500 7655
*7655 (бесплатный
короткий номер)
www.gk-mic.ru



САМЫЙ НАДЁЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
По данным Минстроя Моск. обл., 2016 г.



пришелся на предновогоднее время, когда застройщики соревновались, кто предложит программу выгоднее, появился даже «отрицательный взнос». Одним из подводных камней этих акций является более высокая ставка по кредиту и больший размер подтвержденного дохода.

В 2017 году количество совместных программ банков и застройщиков увеличится, а условия станут еще более гибкими, считают эксперты. «Если сейчас в рамках совместных программ предлагается снижение процентной ставки на один-два года, то скоро станут

Застройщики взяли на вооружение прием, когда большими буквами пишется «ипотека — 7%», а маленькими — сколько за эти проценты придется отдать

популярными предложения с пролонгированным сроком, на который уменьшается процентная ставка. На рынке будет больше локальных акций, действующих в определенном банке и на определенные объекты», — комментирует



директор ипотечного центра компании «Миэль-Новостройки» Татьяна Гусева.

Несмотря на то что число реальных сделок по самым впечатляющим акционным ставкам невелико, есть шанс взять и обычный ипотечный кредит на более выгодных условиях, чем до кризиса. Хотя средняя ставка превышает 12% годовых, жилищная ипотека со ставками около 10–11% встречается и у не очень крупных игроков, и у лидеров ипотечного кредитования.

В Минстрое ожидают, что в 2017 году средние ставки по ипотеке будут на уровне 10%

годовых, но рынок считает эти прогнозы чересчур оптимистичными. В Агентстве ипотечного жилищного кредитования полагают, что в этом году ставки опустятся до 11%, а дальнейшее снижение произойдет в 2018 году.

Пока власти обещают дешевую ипотеку, а застройщики придумывают разнообразные акции, все больше людей попадают в сети ипотеки. Особенно опасны программы без первоначального взноса, так как заемщики с недостаточно высокими доходами или низким уровнем финансовой грамотности переоценивают свои силы. С одной стороны, разделение акций



и банковских продуктов по целевой аудитории — для тех, кто побогаче, и тех, кто победнее — обоснованно. Банки поощряют выгодных клиентов. Но с другой стороны, тяжелее всего снова приходится тем, у кого и так нет денег. У тех, кто не может позволить себе значительные вложения на старте, и ставка, и сумма долга больше — долговая нагрузка существенно выше.

В итоге потенциально «дешевая» ипотека способна оказаться для многих непосильной ношей — такой же, как для некоторых в свое время стала валютная ипотека. Кроме того, из-за снизившегося уровня доходов многие ипотечные заемщики имеют по несколько кредитов.

«Закономерно возникает беспокойство по поводу закредитованности населения. Хотелось бы предупредить многих будущих собственников ипотечного жилья о рисках и рекомендовать им тщательно взвесить свое решение, особенно если речь идет о программах с нулевым или

минимальным первым взносом. В такие программы хорошо вступать тем, кто чувствует себя уверенно. Если финансовое положение шаткое, делать крупные приобретения на эмоциях и кураже не стоит», — предупреждает руководитель департамента ипотечного кредитования Kaskad Family Анна Борисова. По ее словам, проблема закредитованности уже актуальна — доля тех, кто имеет один или несколько кредитов помимо жилищного, превышает 40%.

Думать за покупателя банки и застройщики не будут: им нужно продавать кредиты и квартиры соответственно. На данный момент ситуация такова, что без развития ипотечного рынка строительный может не продержаться до конца кризиса. Доля ипотечных сделок в массовом сегменте в Москве составляет 54%, а в Московской области — 72%. Так что девелоперам наиболее бюджетных проектов приходится заманивать клиентов доступной ипотекой, а просчитывать свои риски — задача покупателя. (дн)



**ПРЕМИЯ 2017
РЕКОРДЫ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Номинанты Рекордов рынка недвижимости 2017

www.recordi.ru



ЖК ДОСТОЯНИЕ
Галс-Девелопмент
www.dostoyanie-hals.ru



МФК ИСКРА-ПАРК
Галс-Девелопмент
www.iskra-park.ru



ЖК САДЫ ПЕКИНА
Галс-Девелопмент
www.pekinggardens.ru



ЖК НОВОКОСИНО 2
Эксперт
www.icexpert.ru



РЕЗИДЕНЦИИ ДЛЯ НАСТОЯЩИХ ЦЕНИТЕЛЕЙ ИСКУССТВА

В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ С НЕМЫСЛИМОЙ СКОРОСТЬЮ ЖИЗНИ ТАК НЕ ХВАТАЕТ ОАЗИСА, ГДЕ МОЖНО БЫЛО БЫ ОКУНУТЬСЯ В ТИШИНУ, ПОРАДОВАТЬ ГЛАЗ ИНТЕРЕСНОЙ АРХИТЕКТУРОЙ, ПОСЛУШАТЬ КРАСИВУЮ МУЗЫКУ, ВОДХНОВИТЬСЯ ЧТЕНИЕМ ЛЮБИМОЙ КНИГИ ИЛИ ПРОГУЛКОЙ ПО ПАРКУ. ИМЕННО ТАКОЙ «ОСТРОВ» ИСКУССТВА ДЛЯ УТОНЧЕННЫХ НАТУР СОЗДАЕТ ОДИН ИЗ ВЕДУЩИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ НА РЫНКЕ РОССИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – AFI DEVELOPMENT.

Компания объявила о запуске нового масштабного проекта — клубного квартала «Резиденции композиторов». Он реализуется под зонтичным брендом «Резиденции вдохновения», концепция которого состоит в том, чтобы создать комфортную среду проживания, ориентированную на творческих и ценящих искусство людей.

Квартал возводится на Павелецкой набережной в Даниловском районе. Площадь объекта составит 130 тыс. м². Несмотря на близость к центру столицы (7 мин до Садового кольца и 10 мин до Кремля), проект находится вдали от шумных

магистралей, что позволит жителям наслаждаться тишиной.

Артистическим руководителем «Резиденций композиторов» выступает народный артист СССР, альтист и дирижер Юрий Башмет. Он будет курировать создание музыкально-образовательного центра на территории комплекса. Сам квартал будет насыщен различными объектами инфраструктуры — развлекательными, образовательными и творческими.

В уютном внутреннем пространстве, организованном по принципу «двор без машин», будут созданы пруд и амфитеатр. Между Павелецкой

набережной и 3-м Павелецким проездом построят пешеходный бульвар.

Одним словом, компании AFI Development удалось максимально наполнить пространство квартала эмоциональной составляющей для создания творческой жилой среды.

Название проекта не только отражает эстетическую глубину клубного квартала, но и подчеркивает его непосредственную близость к доминанте светской жизни столицы — Московскому международному Дому музыки. Будущие жители будут наслаждаться культурными событиями столицы — знаменитые столичные театры и музеи расположены всего в 5–10 мин езды.

Квартал «Резиденции композиторов» окружают старые московские набережные: Дербеневская, Павелецкая и Даниловская — приятно прокатиться по ним на велосипеде, любуясь Москвой-рекой, или пройти пешком после любимого концерта.

Архитектурный облик жилого комплекса органично сочетается

с застройкой XIX века и сохраняет элементы двускатных крыш, карнизов и других декоративных деталей реконструированных зданий. Фабричные строения, окружающие клубный квартал «Резиденции композиторов», аккуратно интегрированы в современный архитектурный проект.

Акцентами комплекса станут широкие и высокие окна, которые подчеркнут благородство линий и изящность декоративных элементов. При строительстве будут применяться только экологичные и высококачественные материалы. Завершающим элементом станет искусственный пруд на центральной площади.

На территории «Резиденций композиторов» будет действовать вся необходимая развлекательная и торговая инфраструктура: отделения банков, рестораны, кафе, сервисы бытовых услуг, магазины и многое другое. Не остались без внимания и любители спорта: в зданиях запланированы фитнес-клуб с большим 25-метровым бассейном и зонами для спа. Владельцам автомобилей предлагаются машино-места в двухуровневом подземном паркинге.

Жилой комплекс обеспечен социальной инфраструктурой. Дети будущих жителей смогут ходить в детский сад, который будет открыт в одном из реконструируемых зданий XIX века.

Изысканность присуща не только внешней, но и внутренней составляющей проекта. В «Резиденциях композиторов» помимо утонченного дизайна входных групп, отделка которых будет выполнена с использованием натуральных экологических материалов, предусмотрен повышенный уровень комфорта и безопасности. Все подъезды и въезды для автомобилей оборудованы системой контроля доступа и камерами круглосуточного видеонаблюдения.

Будущим жителям «Резиденций композиторов» необязательно заботиться об инженерных системах,



которые работают в автоматическом режиме. Все данные с датчиков регулярно поступают в единый диспетчерский пункт.

«Резиденции композиторов» состоят из нескольких корпусов разной этажности. При этом архитекторы расположили дома таким образом, чтобы каждая из квартир обеспечивалась высоким уровнем инсоляции и живописными видами из окон.

У покупателей есть широкий выбор планировочных решений: квартиры и лофты, в которых предусмотрен французский балкон со специальным местом для кондиционера.

Клубный квартал находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей, добраться до которых — дело нескольких минут. Владельцам машино-мест

предоставлено сразу три выезда из подземного паркинга на Павелецкую набережную и 3-й Павелецкий проезд. Жители, предпочитающие общественный транспорт, будут пользоваться станциями метро «Павелецкая» или «Тулская». ○



+7 (495) 150-25-94
www.afi-residence.ru

ЛУЧШИЙ ДЕМОТИВАТОР: ПРОСТО ДОБАВЬ «ЭКО»

АВТОР:
Ольга Петрова



МНОГИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ПОЗИЦИОНИРУЮТ СВОИ МОСКОВСКИЕ И ПОДМОСКОВНЫЕ НОВОСТРОЙКИ КАК ЭКОЛОГИЧНЫЕ. ЧТО ОНИ ВКЛАДЫВАЮТ В ЭТО ПОНЯТИЕ И ЧТО ОСТАЕТСЯ В СУХОМ ОСТАТКЕ, ЕСЛИ ИЗ НАЗВАНИЙ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ С «ЭКО» УБРАТЬ МАРКЕТИНГОВУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ – ВЫДУМАННУЮ КРАСИВУЮ ИСТОРИЮ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЯ?





Возьмем для примера район Строгино и сравним, каким он был лет 30 назад и каким стал сегодня. Строгинская панельная застройка появилась в окружении парков, яблоневых садов и водоемов и примыкала к МКАД, которая тогда занимала по две полосы в обе стороны. Напротив Строгина, за окружной дорогой (эта территория полностью оккупирована девелоперскими проектами Crocus Group), простирались леса, кукурузные поля и текла чистая Москва-река. Москвичи собирали грибы и ягоды, воровали кукурузу, ловили рыбу, загорали и ходили на пикники. Это была своеобразная загородная жизнь в черте города.

Из всей этой природной благодати остались только парк, про который, кстати, не раз ходили слухи о реорганизации под строительство новых дорожных развязок и жилья, и загрязненная Строгинская пойма, где до сих пор отважные рыбаки ловят рыбу, а смельчаки купаются. Вместо полей и лесов Строгино обросло мегамоллами и жильем, рядом — десятиполосная дымящая выхлопными газами МКАД. Остался ли район с таким недоброжелательным соседством по-прежнему экологически чистым? Относительно Капотни — да, а вот если сравнивать с его прошлым, вряд ли. Подобная участь постигла все зеленые районы Москвы, которые сосредоточены в основном на севере, северо-западе, западе и юго-западе города.

Ради «экологических» проектов застройщики подчас вырубают лесополосы, застраивают последние сохранившие первозданный вид зеленые оазисы

Интересное исследование московских районов провела компания «Метриум групп». Основываясь на данных географического факультета МГУ им. Ломоносова, лаборатории «Московский регион» и Международной геосферно-биосферной программы «Общественная экология», которые проверяют состояние воздуха, почвы, число вредных выбросов, составлен «зеленый» рейтинг. Выяснилось, что сегодня наиболее плачевная экологическая ситуация сложилась в столичных районах Басманный, Лефортово, Марьино, Нижегородский, Печатники, Преображенское, Соколиная Гора, Текстильщики и Южнопортовый.

Проекты, расположенные в шаговой доступности от рекреационно-парковых зон

Название объекта	Округ	Адрес	Класс	Площадь застройки, га	Озеленение территории	Парки/леса поблизости
ЖК «Мещерский лес»	ЗАО	Боровское ш., вл. 2	эконом	53,8	концепция «двор-парк», озеленение в виде леса с полянами, лужайками и цветниками	Мещерский лес с непосредственным доступом из комплекса
ЖК «Домашний»	ЮВАО	ул. Донецкая, 30	комфорт	27	благоустройство и общее озеленение	парк 850-летия Москвы
ЖК «Life—Ботанический сад»	СВАО	Лазоревый пр., 1–7	комфорт	20	стандартное озеленение	Главный ботанический сад
ЖК «Летний сад»	САО	Дмитровское ш., вл. 107, стр. 1, 2, 18, 19А, 20–22, 25, 27, 28	комфорт	12,94	стандартное озеленение	парк ВИСХОМ с Ангарскими прудами
ЖК «Крылатский»	ЗАО	Рублевское ш., вл. 68–70	комфорт	7,5	стандартное озеленение	Рублевский парк
ЖК «Родной город. Воронцовский парк»	ЮЗАО	ул. Профсоюзная, вл. 66, корп. 1–4	бизнес	7	стандартное озеленение	Воронцовский парк
ЖК «Березовая аллея»	СВАО	пересечение Березовой аллеи и ул. Сельскохозяйственной	комфорт	5,2	стандартное озеленение	Главный ботанический сад
ЖК «Ясный»	ЮАО	Каширское ш., вл. 65	комфорт	5,1	стандартное озеленение	музей-заповедник «Царицыно», Борисовские пруды, Бирюлевский лесопарк
ЖК «Город»	САО	Дмитровское ш., 107	комфорт	4,5	деревья, кустарники, газоны, цветники	парк ВИСХОМ с Ангарскими прудами
ЖК «Перовский»	ВАО	ш. Энтузиастов, вл. 88	комфорт	3,8	стандартное озеленение	Терлецкий лесопарк, лесопарк Измайлово
ЖК «Ново-ясеневский»	ВАО	ш. Энтузиастов, вл. 88, корп. А, Б, В	бизнес	2	стандартное озеленение	Битцевский лес



Среди благоприятных районов оказались Зюзино (ЮЗАО), Измайлово (ВАО), Южное Медведково (СВАО), Крылатское (ЗАО), Лосиноостровский (СВАО), Строгино (СЗАО), Тропарево-Никулино (ЗАО), Ясенево (ЮЗАО) и некоторые другие. Как правило, в хороших районах никогда не было вредных производств, есть лесопарки, парки и водоемы.

Ряды зеленых районов пополнили территории, вошедшие в Новую Москву, но их в обзоре рассматривать не будем: некоторые из них находятся дальше 10 км от МКАД и туда еще не пришла глобальная урбанизация.

Позиционирование округа как экологически чистого повышает стоимость квадратного метра, причем независимо от того, где конкретно располагается новостройка. А ведь в таких округах тоже полно депрессивных мест рядом с автострадами, огромными стоянками фур, строительными комбинатами и т. п. Для иллюстрации: стоимость новостроек в ЮВАО в среднем составляет 143 тыс. руб. за 1 м², а в ЗАО, который занимает вторую строчку рейтинга самых дорогих округов Москвы после ЦАО, стоимость «квадрата» равняется 332 тыс. руб.

Остается ли Подмоскovie «легкими» Москвы и существует ли зеленый щит в виде лесных массивов, окружающих мегаполис? Это тоже зависит от направлений — где-то еще

Средняя стоимость новостроек в ЮВАО составляет 143 тыс. руб. за 1 м², а в благоприятном ЗАО стоимость «квадрата» равняется 332 тыс. руб.

остались леса и не изменилась роза ветров. Однако иногда сами застройщики ухудшают экологическую обстановку. Ради «экологичных» проектов они подчас вырубают лесополосы, выдавая эти действия за санитарную чистку леса, возводят города-миллионники в сельской местности, застраивают последние сохранившиеся первозданный вид зеленые оазисы.

Подобные истории часто муссируются в СМИ. Особенно много негатива вокруг Новой Риги, которая после кризиса стала центром притяжения для возведения массового жилья. Огромные земли в непосредственной близости от парка-усадьбы «Архангельское» отведены под жилье, перестраиваются вдоль и поперек Опалиха, куда еще несколько десятков лет назад школьников из ближайших московских районов водили в походы и объясняли, как нужно беречь природу.

Отдельная тема — мусор. Мало кто знает, что весь мусор, который вырабатывается

БАРБАРИС
СИТИ-КОМПЛЕКС



НОВОГРАД
ПАВЛИНО
БАЛАШИХА

ЛАНДЫШИ
КОМПЛЕКС

ТАТЬЯНИН ПАРК
ГОВОРОВО

ЗЕЛЁНЫЕ АЛЛЕИ
ВИДНОЕ



ЛАНДЫШИ
комплекс

- В шаговой доступности 3 станции метро: «Юго-Западная», «Тропарево» и «Беляево»
- 337 апартamentов свободной планировки
- Развитая инфраструктура района
- Ипотека от крупнейших банков

Комплекс на юго-западе Москвы



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ
ОФИС ПРОДАЖ
Россия, Москва
Космодамианская наб.,
д. 52, стр. 1Б



ОФИС ПРОДАЖ
«ЛАНДЫШИ»
Россия, Москва,
ул. Саморы Машела,
д. 5



8 (495) 937 7655
8 (800) 500 7655
*7655 (бесплатный
короткий номер)
www.gk-mic.ru



САМЫЙ НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
По данным Минстроя Моск. обл., 2016 г.



не только в области, но и в Москве (а это более 10 млн т твердых коммунальных отходов ежегодно — 20% всех отходов со всей России), отвозится на подмосковные полигоны. А площадь свалок в Подмосковье доходит до 10–13 тыс. га. По статистике Министерства экологии и природопользования Московской области, на данный момент из 39 полигонов работают только 24.

Множество подмосковных жилых комплексов построено в непосредственной близости со свалками (пусть и недействующими). Очевидно, что земля, грунтовые воды и все поблизости отравлены на десятилетия вперед. В России не существует культуры раздельного сбора мусора. И самое печальное, что нет раздельного сбора опасных бытовых отходов, содержащих ртуть и другие тяжелые металлы. А мы пользуемся ими повсеместно:

люминесцентные лампочки, пальчиковые батарейки. Вместо того, чтобы обезвреживать и перерабатывать ядовитые отходы, мы кидаем их в урну, потом их вывозят и высыпают на полигоны неподалеку от Москвы. Ртуть попадает в землю, далее в грунтовые воды и возвращается к нам.

Некоторые социально ответственные застройщики пытаются решить эту проблему и заключают договоры с организациями, которые собирают, транспортируют и демеркуризируют опасные бытовые отходы. Среди них — Urban Group, ГК ПИК, девелоперская группа ОПИН, ФСК «Лидер» и некоторые другие. В 2016 году девелоперы Московской области правильно собрали и утилизировали более 58 тыс. энергосберегающих ламп и более 1,5 т батареек — такие цифры получены в ходе исследования, проведенного





Проекты с наиболее масштабными собственными рекреационно-парковыми зонами

Название объекта	Округ	Адрес	Класс	Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь озеленения, %	Озеленение территории
ЖК «Символ»	ЮВАО	ул. Золоторожский Вал, вл. 11, корп. 2, 3, 5, 6, 9	бизнес	60	29	48	масштабное озеленение и ландшафтный дизайн, центральный публичный парк, объединяющий всю территорию
ЖК SREDA	ЮВАО	Рязанский просп., вл. 2	комфорт	19,4	7,5	39	создание парков и скверов
ЖК «ЗилАрт»	ЮАО	ул. Автозаводская, 23, корп. 3, 4, 5, 6, 8	бизнес	65	20	31	создание парка, пешеходной зоны, благоустройство набережной, газоны, деревья и кустарники
ЖК «Домашний»	ЮВАО	ул. Донецкая, 30	комфорт	27	7	26	благоустройство и общее озеленение
ЖК «Кварталы 21/19»	ЮВАО	Рязанский просп., вл. 6А, корп. 2, 3, 5, 9	эконом	19	3	16	бульвар с липовой аллеей около 1 км, которая проходит вдоль жилых домов к площади (ст. м. «Стахановская»), клены, каштаны, яблони
ЖК «Город на реке Тушино-2018»	СЗАО	Волоколамское ш., вл. 67	комфорт	125	15	12	бульвары и благоустроенный парк у воды



Всероссийским природоохранным социальным проектом «Экобокс».

В интернете гуляет картинка-демотиватор: если твой жилой комплекс находится в глуши, добавь к названию проекта «эко» — обоснование для покупателей, почему до новостройки около Москвы нужно ехать три дня на оленях, готово. По статистике многих застройщиков, сейчас благоприятная экологическая обстановка имеет очень важное значение для семейных покупателей. «Этот критерий входит в пятерку основных параметров проекта наряду с ценой, транспортной доступностью (расположением), надежностью застройщика и планировочными решениями», — уверяют специалисты агентства недвижимости «Бон Тон».

Приставка «эко» в столичных проектах помимо приятных ожиданий и ассоциаций добавляет к стоимости 1 м² несколько тысяч рублей. Цена «квадрата» в этих новостройках может быть выше на 5–15% по сравнению с соседями по району, которые не решились играть на этом преимуществе. Впрочем, многие эксперты убеждены, что застройщики используют фактор экологии не для того, чтобы поднять цену, а скорее, чтобы обеспечить проекту еще одно конкурентное преимущество, влияющее на скорость продаж.

Упор на экологию делается в московских проектах комплексной застройки, в том числе на территории бывших промзон, где бы ни велось масштабное

В 2016 году девелоперы Московской области правильно собрали и утилизировали более 58 тыс. энергосберегающих ламп и более 1,5 т батареек

строительство — на месте завода ЗИЛ или на Пресненской набережной. Реклама с билбордов призывно обещает: есть где гулять и чем дышать. Звучит заманчиво, но очевидно, что близость к Третьему транспортному кольцу не смогут нивелировать даже сотни посаженных деревьев. Впрочем, тенденция разбивать парки и заниматься ландшафтным дизайном вместо возведения еще пяти домов — дело хорошее.

К сожалению, название ЖК и его «зеленое» позиционирование к реальной экологической ситуации в районе, где находится новостройка, не имеет никакого отношения. Воздух не станет чище, невзирая на то, какие использованы материалы при строительстве, есть ли раздельный сбор мусора на территории жилого комплекса, изображены ли на фасадах домов животные и растения, сажают ли жители деревья во время субботников. Это все приятные бонусы и соседские традиции, но жизнь в мегаполисе не дает никаких экопривилегий. За чистым воздухом и водой придется ехать подальше от Москвы. (дн)

FUTURO PARK

ТАУНХАУСЫ

ОТ 13,3 МЛН РУБ.

Просторный загородный дом, где сочетаются практичный подход и современная эстетика, — это таунхаус в поселке премиум-класса Futuro Park. Панорамные окна визуально расширяют границы комнат и обеспечивают свободный доступ дневного света. Эргономичные планировки позволяют рационально использовать каждый квадратный метр пространства: даже на кровле можно обустроить площадку для отдыха.

В Futuro Park разместится вся необходимая для постоянного проживания инфраструктура: от объектов начального образования до развлекательно-оздоровительного комплекса. Для прогулок и активного досуга можно выбрать парк, расположенный в центре нового поселка, или живописные аллеи и сады соседних резиденций Villagio Estate.



«СКАНДИНАВИЯ» НА КАРТЕ НОВОЙ МОСКВЫ

В ЦЕНТРЕ НОВОЙ МОСКВЫ И 6,5 КМ ОТ МКАД ЮГО-ЗАПАДНЕЕ ЦЕНТРА СТОЛИЦЫ ВОЗВОДИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «СКАНДИНАВИЯ». СКАНДИНАВСКИЕ ТРАДИЦИИ ДОМОСТРОЕНИЯ ВОДХНОВИЛИ АРХИТЕКТОРОВ НА СОЗДАНИЕ В ЛЕСНОЙ ЗОНЕ ПРОЕКТА В СТИЛИСТИКЕ СКАЗОЧНОЙ СЕВЕРНОЙ СТРАНЫ.

Новый жилой комплекс «Скандинавия» — место для уединенной жизни вдали от суеты мегаполиса. Густой лес и небольшие водоемы защищают жилой комплекс от городского шума и создают обособленное пространство для гармоничной жизни и спокойного отдыха в окружении природы.

ДЫШАТЬ ЧИСТЫМ ВОЗДУХОМ
Приятный сосед «Скандинавии» — Бутовский лесопарк с широколиственными, хвойными и даже фруктовыми деревьями. Жилой комплекс бережно встраивается в природную зону: десятки сохранных

многовековых дубов станут достопримечательностями жилого комплекса, а зеленый пешеходный бульвар, пруд на опушке и благоустроенные зоны с велосипедными дорожками у ручьев — любимыми местами отдыха жителей разных возрастов.

БЫСТРО ДОБИРАТЬСЯ В ЦЕНТР
Жить в лесу и максимально быстро добираться до центра столицы — преимущество населения «Скандинавии». За 15 мин автовладельцы смогут выехать на Варшавское, Киевское и Калужское шоссе. На общественном транспорте за 15 мин



Дух Скандинавии в жилом комплексе создает семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки

можно доехать до станций метро «Теплый Стан», «Бунинская аллея» и «Саларьево». К 2019 году в 2 км от домов городские власти планируют открыть станцию метро «Столбово», до нее будет удобно добираться пешком или на велосипеде.

ЖИТЬ КРАСИВО

Долговечные монолитные дома переменной высоты (7–16 этажей) имеют простые и четкие формы. Привлекательный колорит зданиям придают современные фасадные стены из керамогранита, клинкерной плитки и кирпича. Узнаваемая особенность скандинавского дома — большие окна. Такое решение обеспечивает квартиры естественным солнечным светом, а жителей «Скандинавии» — возможностью любоваться впечатляющими видами на лес, небольшие речки и благоустроенный пруд.

РАДОВАТЬСЯ ЖИЗНИ

В «Скандинавии» интересно жить, учиться, заниматься спортом и весело отдыхать. Микрорайон возводится в уже сложившемся районе Новой Москвы, где уже построены детские сады и школа, работают магазины, банки и кафе. Для авто владельцев предусмотрены места в наземных и подземных паркингах. Дух Скандинавии воссоздает в жилом комплексе семейный парк отдыха с огромным кораблем викингов, сказочным замком и панда-парком. Для отдыха взрослых в жилом комплексе построят традиционные для скандинавов спа-центр с баней, беседки для барбекю на природе и велосипедные дорожки.

ВЫГОДНО РЕШИТЬ КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

На старте продаж минимальная цена на квартиру в ЖК «Скандинавия»

составляет 2,9 млн руб., а стоимость квадратного метра — от 98,7 тыс. руб. Приобрести квартиру в жилом комплексе «Скандинавия» можно в рассрочку или с использованием ипотечного кредита в крупнейших российских банках-партнерах. Продажа квартир ведется в соответствии с 214-ФЗ. 

Город, где хочется жить!

+7 (495) 241-92-84
www.a101.ru



АВТОР:
Наталья Самарина

ДАЕШЬ ПОВСЕМЕСТНУЮ ПАРКИНИЗАЦИЮ!



ЛЕ КОРБЮЗЬЕ ЛЮБИЛ СТАВИТЬ НА МАКЕТАХ ПЕРЕД ПРОЕКТИРУЕМЫМИ ЗДАНИЯМИ АВТОМОБИЛИ, ЧТОБЫ ПОКАЗАТЬ, ЧТО ЕГО ДОМА — «МАШИНЫ ДЛЯ ЖИЗНИ». СОВРЕМЕННЫЕ АРХИТЕКТОРЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ (ТОЧНЕЕ, ВЫНУЖДЕНЫ) РИСОВАТЬ КВАРТАЛЫ, СВОБОДНЫЕ ОТ МАШИН. АВТОМОБИЛИ ПОСТЕПЕННО ИЗГОНЯЮТСЯ ИЗ ПОВСЕДНЕВНОЙ ЖИЗНИ ГОРОЖАН. НЕ ТОЛЬКО В МОСКВЕ, НО И В ДРУГИХ ГОРОДАХ МИРА. БЕЗУСЛОВНО, ЭТО МЕНЯЕТ ГОРОДСКОЙ ЛАНДШАФТ.

Москва, в 2014 году догнавшая Париж по уровню автомобилизации (около 40 машин на 100 жителей), сейчас активно модифицирует транспортное поведение своих жителей. Впрочем, политика городского развития Парижа тоже направлена на уменьшение числа машин на улицах. Но ключевые задачи у обеих столиц разные: французы борются в первую очередь против загрязнения воздуха выхлопными газами, Москва стремится разгрузить улицы от пробок.

Деловой квартал «Романов двор», расположенный в зоне повышенного круглосуточного тарифа (200 руб. в час), сдает машино-места по 300 руб. в час

Маятниковая миграция из Подмосковья, которая сильно увеличилась за последние годы, в буквальном смысле закупоривает дорожную сеть мегаполиса. По состоянию на 2014 год, 40% рабочих мест в столице России было сосредоточено на 6,5% ее территории. А дорожная сеть сложилась в основном полвека назад, когда на 100 жителей приходилось три машины.

Согласно исследованию консалтингового бюро «Стрелка», ежегодно москвичи и гости столицы проводят в пробках более 600 млн часов. Дороги занимают лишь 10% пространства нашего мегаполиса, утверждает директор Института экономики транспорта и транспортной политики Высшей школы экономики Михаил Блинкин. Для сравнения: европейский стандарт — 20–25%, американский — 30–35%.



На определенных участках набережных движение личного автотранспорта полностью запретят. Улица Риволи, которая сейчас является для машин односторонней, превратится в двустороннюю, но для велосипедов

Достичь мировых показателей, по мнению экспертов, реально, если массово начать сокращать жилой фонд и площадь зеленых зон. Не хочется думать, что это одна из целей недавно заявленной программы сноса пятиэтажек так называемых несносимых серий. По подсчетам mos.ru, в городе требуется демонтировать около 8 тыс. таких домов общей площадью 25 млн м². Впрочем, пока неясно, чьими силами, на какие средства эти идеи будут претворены в жизнь и что появится на месте снесенных зданий.

Радикальное наступление на автомобили Москва начала несколько лет назад, в 2010 году, с приходом к власти мэра Сергея Собянина. Развитие дорожной инфраструктуры притормозил экономический кризис. И тогда было решено пойти по пути многих стран — сократить спрос на авто. Появились исследования, где описывался прогрессивный опыт Милана. В 90-х годах прошлого века он был самым автомобилизированным городом Европы (700 машин на 1 тыс. жителей), а к 2014 году он избавился от значительной части «железных коней», доведя их число до 500 на 1 тыс. миланцев.

Специалисты приводили в пример опыт Лондона, где в 2012 году 45% домохозяйств

не имели личного автомобиля, а стоимость парковки на центральных улицах доходила почти до £5 в час (по тогдашнему курсу — где-то 260 руб.), а в подземных паркингах — до £15 (900 руб. в час). В 2013 году первые платные парковки появились и в центре Москвы. К 2017 году их стоимость на самых популярных улицах достигла 200 руб. в час. С учетом нынешнего курса рубля к фунту стерлингов припарковаться в центре России теперь обойдется едва ли не дороже, чем в столице Великобритании.

Все больше моих знакомых, убежденных автомобилистов, отказываются от «железных коней» в пользу метро или даже велосипедов. Вынуждают их к этому и подорожавшая парковка, и слаженная работа эвакуаторов, которые зачищают столичные улицы от оставленных в неположенных местах машин. «Штрафы за неправильную парковку превысили доход семьи», — грустно пошутила одна моя подруга, расстроенная тем, что ей все чаще приходится оставлять у дома свой автомобиль, в багажнике которого «сумка с ноутбуком, спортивная экипировка, парадная обувь и удобная сменка».

За неоплаченную парковку москвичу придется отдать в бюджет 2,5 тыс. руб. штрафа, за вызов эвакуатора — до 5 тыс. руб. За три года Москва получила 5,8 млрд руб.



штрафов с автовладельцев, подсчитала газета «Ведомости» со ссылкой на Департамент транспорта. Издание отмечает, что затраты города на введение системы платных парковок превысили 16 млрд руб. По данным Дептранса, загрузка улично-дорожной сети внутри Бульварного кольца снизилась на 25%. Насколько в целом уменьшился автомобильный трафик в Москве, информации в открытом доступе нет.

Опыт европейских столиц показывает, что эффекта от draconических мер приходится ждать годы. Так, Le Monde пишет, что в Париже за 15 лет борьбы властей против машин авто-трафик сократился на 30%. Нынешний мэр города Анн Идальго в январе этого года вынесла на суд публики новую программу сдерживания автотрафика, в частности, на высоких набережных и торговой улице Риволи.

Планируется, что к 2018 году автодороги в этих местах будут сужены, чтобы освободить пространство электротрамваю без рельсов. На определенных участках набережных движение личного автотранспорта полностью запретят. Улица Риволи, которая сейчас является для машин односторонней, превратится



В 2013 году первые платные парковки появились и в центре Москвы. К 2017 году их стоимость на самых популярных улицах достигла 200 руб. в час





ВЫСТАВКА

- 4 ВЫСТАВОЧНЫХ ЗАЛА
- БОЛЕЕ 100 СТЕНДОВ
- БОЛЕЕ 4500 ПОСЕТИТЕЛЕЙ ИЗ 21 СТРАНЫ



ФОРУМ

- МЕЖДУНАРОДНАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- 8 ТЕМАТИЧЕСКИХ СЕССИЙ
- БОЛЕЕ 150 УЧАСТНИКОВ

25–27 апреля 2017
Москва, Экспоцентр, павильон 7, залы 3-6

Зарегистрируйтесь!
www.rex-expo.ru

Организатор  Reed Exhibitions При поддержке  FCSC Российский Центр Торговых Сервисов Генеральный спонсор деловой программы  Деловой Портал Генеральный информационный партнер  МОЛЛ Место проведения  ЭКСПОЦЕНТР Москва



Радикальное наступление на автомобили Москва начала несколько лет назад, в 2010 году, с приходом к власти мэра Сергея Собянина. Развитие дорожной инфраструктуры притормозил экономический кризис

в двустороннюю, но для велосипедов. Предполагается, что этот торговый коридор станет местом для прогулок и неспешного шопинга.

Торговая недвижимость Москвы, в частности, стрит-ритейл, также почувствовала на себе влияние антиавтомобильной политики. В результате ограничения парковок уменьшилось число посетителей — многие арендаторы торговых помещений на первых этажах испытывают проблемы, признает заместитель руководителя отдела стрит-ритейла компании JLL в Москве Наталья Озерная. Теперь при выборе новой площадки ритейлеры всегда отдадут предпочтение той, где есть парковка если не перед торговым помещением, то хотя бы в шаговой доступности.

Из центральных торговых коридоров больше всего от запрета парковки пострадало Садовое кольцо: многие участки этой магистрали всегда интересовали тех ритейлеров, которые ориентируются в основном на автомобильный

трафик. Станции метро на Садовом расположены не кучно, пешеходный поток, как правило, не густ. Доля вакантных торговых помещений в последние годы здесь держится на высоком уровне — более 12%, по статистике JLL.

Запрет парковок сказался на привлекательности стрит-ритейла и на других магистральных столицах. Пострадал Ленинский проспект до ТТК — тут нет возможности припарковаться. Поэтому пустует большое количество помещений (по наблюдениям брокеров, около 10%). Схожая ситуация наблюдалась на Кутузовском проспекте, но автомобилисты приноровились ставить машины в примыкающих к нему переулках. Это отчасти вернуло спрос арендаторов, и помещения постепенно сдаются в аренду.

Впрочем, брокеры говорят, что при наличии хороших пешеходных тротуаров — как это



сделано на центральных улицах — отсутствие паркинга перестает быть проблематичным для стрит-ритейла. Просто одни арендаторы заменяются другими, ориентированными на пешеходов. К ним в основном относятся фастфуд, рестораны средней ценовой категории, кофейни, а также магазины одежды и обуви.

Новый Арбат — пример улицы, где после реконструкции был соблюден относительный баланс между числом парковочных мест и пешеходных зон, поэтому спрос на помещения большой, доля вакантных площадей уменьшилась. Однако, уточняет Наталья Озерова, это касается нечетной стороны — на четной стороне ситуация сложнее, так как паркинга нет (только на близлежащих улицах) и парковка постоянно занята.

Так как стоимость муниципальной парковки в некоторых районах Москвы почти

За неоплаченную парковку москвичу придется отдать в бюджет 2,5 тыс. руб. штрафа, за вызволение эвакуированного авто — до 5 тыс. руб.

приблизилась к цене машино-места в торговых центрах и офисных зданиях, то последние все активнее сдают в аренду лишние парковочные места всем желающим. Сотрудникам предлагается выложить по 20–30 тыс. руб. в месяц за возможность оставить автомобиль «на работе», поэтому спрос упал. «Дорогая подземная парковка никогда не станет альтернативой бесплатной стихийной, — объясняет партнер Cushman&Wakefield Денис Соколов. — Спрос снизился в основном из-за

фото: Shutterstock.com





сокращения высокооплачиваемого персонала в офисах, в том числе экспатов, которые в Москве традиционно пользовались подземным паркингом».

Компания CBRE провела специальное исследование, где сравнила условия различных паркингов: городских и частных. Директор отдела исследований рынков компании Олеся Дзюба говорит, что в целом они сопоставимы, иногда в бизнес-центре оставить машину даже предпочтительнее: на подземной парковке чистота, охрана. Допустим, деловой квартал «Романов двор», расположенный в зоне действия повышенного круглосуточного тарифа (200 руб. в час), сдает машино-места по 300 руб.

в час: из 245 парковочных мест 70% зарезервированы за арендаторами, оставшиеся 30% предназначены для «гостей».

«Вместе с ростом стоимости городских тарифов увеличивается востребованность паркинга внутри офисного центра со стороны и арендаторов, и посетителей близлежащих ресторанов и фитнес-центра, — убеждает глава представительства холдинга RD Group в России Роман Ткаченко. — Наш посетитель не должен думать о наличии свободных мест и безопасности автомобиля, он просто оставляет машину в отапливаемом двухуровневом подземном паркинге с удобным заездом и выездом и автомойкой».



Некоторые торговые центры в жилых кварталах на окраинах раньше предоставляли бесплатную парковку посетителям, теперь они отказались от этой практики и ввели повышающие тарифы на парковку, так как ее заполняли жители близлежащих домов, рассказывает старший директор отдела торговой недвижимости Cushman&Wakefield Игорь Чаплинский. Впрочем, он уверен, что уже в недалеком будущем развитие онлайн-торговли сделает неактуальным для торговых центров вопрос с парковочными местами. В Париже, например, практически любой магазин доставляет купленные товары на дом, поэтому приезжать в него на авто клиенту нет нужды. (АН)

Торговая недвижимость Москвы, в частности, стрит-ритейл, также почувствовала на себе влияние антиавтомобильной политики. В результате ограничения парковок уменьшилось число посетителей — многие арендаторы торговых помещений на первых этажах испытывают проблемы



PLACE PM — создаем лучшую среду для работы и жизни

Полный комплекс услуг
property&facility management.

Оптимизация расходов
и работа по Open Book.

Гибкость, оперативность
и индивидуальный подход.

Круглосуточный центр
клиентской поддержки.

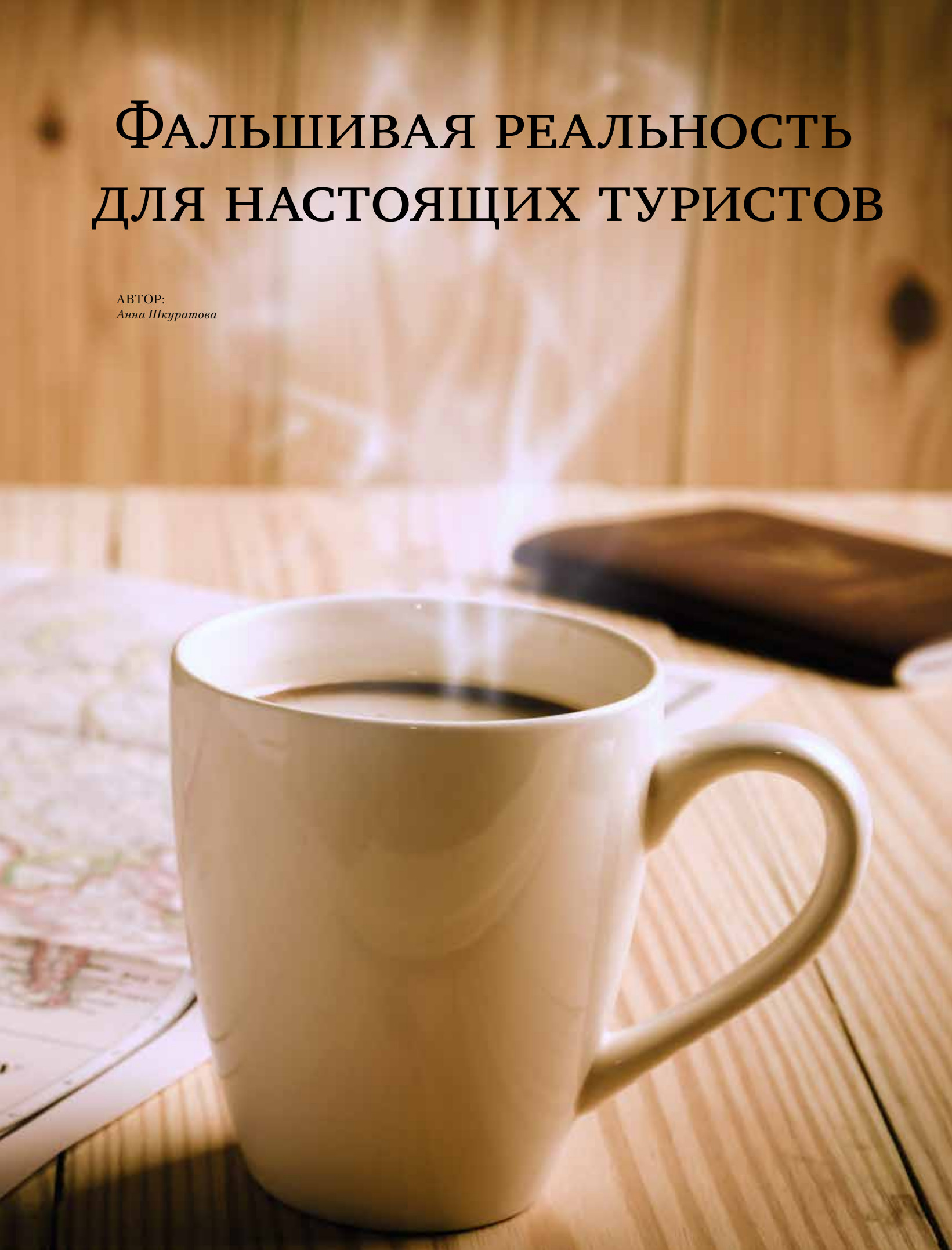
**УПРАВЛЯЕМ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ.
ЗАБОТИМСЯ
О ЛЮДЯХ.**

+7 495 230-05-95
place-pm.ru



ФАЛЬШИВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ ДЛЯ НАСТОЯЩИХ ТУРИСТОВ

АВТОР:
Анна Шкуратова



СРЕДИ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ МИРОВЫХ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ ВСТРЕЧАЕТСЯ НЕМАЛО ФАЛЬШИВОК. КАК ПРАВИЛО, РЕЧЬ ИДЕТ ЛИБО О СПЕЦИАЛЬНО СОЗДАННЫХ НОВОДЕЛАХ ДЛЯ ТУРИСТОВ, ЛИБО О МЕСТАХ, ХОРОШО ЗНАКОМЫХ ПУТЕШЕСТВЕННИКАМ ПО КНИГАМ ИЛИ КИНО, НО НЕ ИМЕЮЩИХ НИЧЕГО ОБЩЕГО С РЕАЛЬНОСТЬЮ.

Британские журналисты составили список наиболее посещаемых памятников в различных странах мира, которые ежегодно притягивают миллионы туристов, хотя и не являются подлинными. К самой безобидной подделке, попавшей в этот рейтинг по уважительной причине, относится остров Филе.

Согласно древнеегипетским поверьям, на небольшом острове посреди Нила был погребен Осирис, бог возрождения и царь загробного мира. Когда-то остров Филе служил перевалочным пунктом для торговли фараонов с Нубией. Затем он получил статус священной земли, на которой имели право жить только жрецы. Легенды гласят, что даже рыбы и птицы его избегали.

При династии Птолемеев (IV–I вв. до н. э.) остров был плотно застроен гранитными зданиями, многие из которых сохранились до нашего времени. На южной оконечности острова был воздвигнут храм в честь богини Хатхор с высеченными сценами из жизни Осириса на стенах. Храм на Филе — исключительное по полноте свидетельство эволюции искусства Древнего Египта в период эллинизма и причислен ЮНЕСКО к памятникам всемирного наследия.

Любопытно, что храм действовал до V века, это было едва ли не последнее языческое святилище на землях Византии. Ее правители считали, будто святилище воздвигнуто в честь Исиды. Культ этой богини, которую часто изображали с младенцем Гором на руках, в дальнейшем нашел свое отражение в христианстве. Во время правления Юстиниана храм был переосвящен как церковь Богородицы, а христианские монахи уничтожали его отделку.

В XVIII–XIX веках на остров Филе часто приезжали французские и английские ученые. Обнаруженный здесь обелиск с греческими буквами и египетскими иероглифами помог французскому востоковеду Жан-Франсуа Шампольону понять весь строй



иероглифического письма Древнего Египта. Обелиск, как и многие другие египетские памятники, был вывезен в Европу и пополнил коллекцию египтолога Джона Бэнкса в Англии.

В XX веке англичане построили Асуанскую плотину, которая подтопила часть острова, — возник вопрос сохранения исторического наследия Филе. В 1960 году ЮНЕСКО предложила перенести храм и другие постройки. Памятники были тщательно обмеряны и сфотографированы, после чего каменные блоки перевезли и вновь собрали на соседнем острове Агилкия, расположенном в 500 м вверх по течению. Хотя формально все камни были сохранены, внешняя отделка зданий не является аутентичной.

Намного больше изменил облик знаменитый «Дом Джульетты» в Вероне. Особняк

Храм на Филе — исключительное свидетельство эволюции искусства Древнего Египта в период эллинизма и причислен ЮНЕСКО к памятникам всемирного наследия



Кирпичный фасад знаменитого «Дома Джульетты» в Вероне украсили декоративными элементами и дополнили балконом Джульетты, частично реконструировали строения, выходящие во внутренний двор. Сам дворик перестроили — появилась зубчатая стена и колонна под балконом, как в фильме Кьюкора

изначально принадлежал роду Каппелло — прообразу семьи Капулетти, был построен в XIII веке и выглядел иначе. В XVII столетии один из представителей семьи Каппелло продал дом, который потом несколько раз менял хозяев. В XIX веке здесь располагался постоялый двор. В 1907 году муниципалитет приобрел здание на аукционе, чтобы открыть музей, посвященный пьесе Шекспира. Но долгое время дом находился в запустении.

Все изменилось в 1936 году, когда режиссер Джордж Кьюкор выпустил фильм «Ромео и Джульетта». Толпы туристов захотели увидеть место его действия. Для поддержания интереса путешественников была проведена масштабная реставрация особняка. Кирпичный фасад украсили декоративными элементами и дополнили балконом Джульетты, частично





Бран возведен в конце XIV века местными жителями на собственные средства, после чего их освободили от уплаты налогов на несколько веков

реконструировали строения, выходящие во внутренний двор. Сам дворик перестроили — появилась зубчатая стена и колонна под балконом, как в фильме Кьюкора. В 1972 году во внутреннем дворике установили бронзовую статую Джульетты. На заключительном этапе интерьеры дома украсили подлинные фрески XIV века, перенесенные из разрушенных зданий, а потолки были расписаны художественными орнаментами по образцам того времени. В 1997 году музей открылся для посетителей.

Другой псевдоисторической достопримечательностью является замок Бран в Румынии, привлекающий поклонников графа Дракулы. На самом деле Влад Цепеш лишь однажды останавливался здесь на ночевку. А писатель Брэм Стокер, никогда не бывавший в Румынии, назвал Бран резиденцией великого вампира.

Бран возведен в конце XIV века местными жителями на собственные средства, после чего их освободили от уплаты налогов на несколько веков. Замок необычной трапециевидной формы на вершине скалы выполнял роль оборонной крепости. Сначала он принадлежал господарю Мирче Старому, затем — жителям Брашова и Габсбургской империи. После 1918 года они подарили его королеве Марии в знак любви и преданности, после чего Бран стал королевской резиденцией. В настоящее время замок принадлежит Доминику Габсбургу, внуку королевы Марии.

А Влад III Цепеш жил в замке Поенарь на южных отрогах Трансильванских Альп, от которого сохранились только руины. Крепость возвышалась над каньоном реки Арджеш, что позволяло следить за важной дорогой



вдоль русла, которая соединяла Трансильванию и Валахию. Замок построили в XIII веке, а через два столетия Цепеш сильно его переделал и укрепил, превратив Поенарь в одну из своих основных резиденций.

Произведение другого писателя неожиданно принесло славу скромному поселению Северный Тэрритаун, расположенному на восточном берегу Гудзона в 48 км к северу от центра Манхэттена. В 1820 году Вашингтон Ирвинг опубликовал рассказ «Сонная лощина», заглавием послужило неофициальное название деревни, где разворачивались события. Захватывающая история о всаднике без головы завоевала популярность по всему миру и легла в основу множества фильмов и телесериалов.

В 1996 году в Тэрритауне закрылся крупный завод, лишившиеся работы местные

жители решили переименовать деревню в Слиппи-Холлоу (Сонная Лощина), чтобы путешественникам было проще отыскать знаменитое место. И не прогадали. В 1999 году на экраны вышел одноименный готический фильм ужасов режиссера Тима Бертон — вольная экранизация новеллы Ирвинга. Затем в 2013 году студия Fox сняла сериал «Сонная лощина». После этого деревня Слиппи-Холлоу, которая и так пользовалась популярностью, особенно во время Хэллоуина, превратилась в туристический хит.

В 1933 году писатель-фантаст Джеймс Хилтон в романе «Потерянный горизонт» рассказал о символе земного рая Шангри-Ла, легенды о котором восходят к древнему китайскому фольклору. Шангри-Ла — вымышленная страна, литературная аллегория мифической

Шангри-Ла — вымышленная страна, литературная аллегория мифической земли Шамбала в Тибете, которая упоминается в нескольких древних текстах



В одном из микрорайонов в Ханчжоу возвышается 108-метровая Эйфелева башня. Реплика крупнейшего моста Сиднея Харбор-Бридж в Пекине ведет к копии знаменитого здания Сиднейской оперы

земли Шамбала в Тибете, которая упоминается в нескольких древних текстах. Это идеальный мир без болезней и смерти, где вместо правительства и чиновников за порядком следят служители монастырей.

В 1937 году по мотивам романа вышел фильм, рассказывающий о духовном центре человечества в сердце Гималаев. И хотя он снимался в Калифорнии, многим хотелось бы верить, что Шангри-Ла действительно существует. Китай тут же отреагировал на волну общего интереса. Решение оказалось чрезвычайно простым: один из китайских уездов в провинции Юньнань был переименован в Шангри-Ла. Выбор объясняется тем, что в уезде расположен тибетский город Дукэцзон с древними буддистскими традициями (в 2014 году он был практически полностью уничтожен пожаром). Смена названия, живописная природа и тот факт, что уезд служит транзитным пунктом для направляющихся в Лхасу, обеспечили земной Шангри-Ла хороший туристический поток.

Смена названия — редкое явление для Китая. Здесь чаще предпочитают делать

полноразмерные (или близкие по масштабам) копии культовых сооружений мира. Например, в одном из микрорайонов в Ханчжоу возвышается 108-метровая Эйфелева башня. Реплика крупнейшего моста Сиднея Харбор-Бридж в Пекине ведет к копии знаменитого здания Сиднейской оперы. А в деловом районе Пекина вдоль пешеходной дорожки размещены реплики статуй моаи с острова Пасхи. В Макао римский «Колизей» с 2 тыс. сидячих мест используется как концертная площадка.

Еще одной копией Колизея, а также венецианскими каналами с гондолами, домиками в итальянском стиле можно полюбоваться на территории торгового центра под открытым небом Florentia Village неподалеку от города Тяньцзинь. Здесь на 200 тыс. м² бывших кукурузных полей раскинулась копия Флоренции с архитектурой в итальянском стиле с китайским акцентом — местами слишком громоздкой и вычурной. Впрочем, китайцев, для которых и создан этот аттракцион, все устраивает. «非常好!» (очень хорошо! — *Прим. ред.*) — единодушно отмечают посетители торгового центра. (АН)



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



О ПРОЕКТЕ

«Дом на Сходненской» — проект, гармонично сочетающий отличную экологию с комфортом, уютом и современным качеством жизни в мегаполисе.

Здание состоит из двух 12-этажных секций, соединенных под прямым углом. Оригинальное, смелое архитектурное решение опирается на использование четких форм, прямоугольных плоскостей и других элементов конструктивизма. Эффектные фасады отделаны цветной керамической плиткой и дополнены яркими деталями из фиброцементных панелей, закаленного стекла и нержавеющей стали.

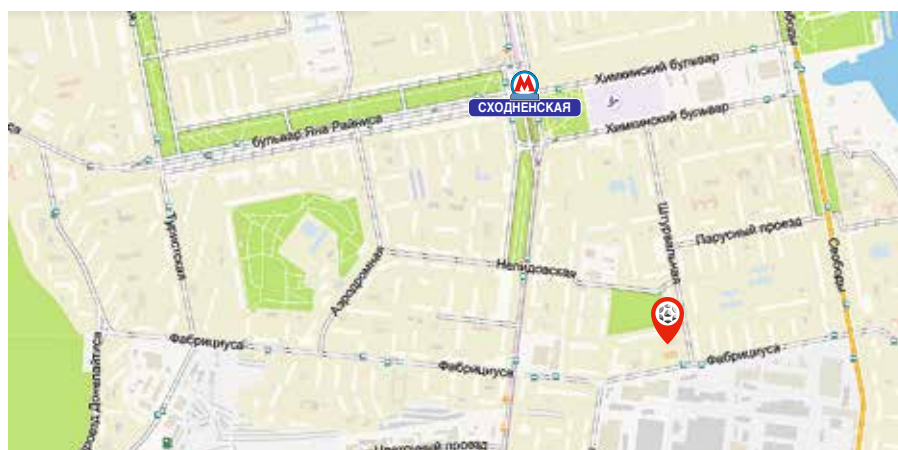
Все квартиры имеют свободные планировки и минимальное количество несущих элементов каркаса, что позволяет их владельцу создавать идеальное домашнее пространство по своему вкусу. Высота потолков составляет 3,1 м. Дом соответствует самым высоким стандартам современного домостроения. Он оснащен высокотехнологичными инженерными системами и оборудован комплексной системой безопасности. Грамотно спроектированные общественные пространства создают исключительные условия для отдыха жителей.

ИНФРАСТРУКТУРА

Дом расположен в Южном Тушине — одном из самых приятных, обжитых и благоустроенных районов Москвы, имеющем сложившуюся, развитую инфраструктуру: социальную, торговую, культурно-развлекательную, спортивную и рекреационную. В 15 мин ходьбы находится станция метро «Сходненская», а для автомобилистов имеется удобный выезд на Волоколамское шоссе и МКАД. Великолепная транспортная доступность дома сочетается с прекрасной экологией — поблизости расположено большое количество парковых зон, а всего лишь в километре — знаменитое Химкинское водохранилище, предоставляющее широкие

возможности для отдыха на природе.

Первый этаж дома предназначен для размещения магазинов и сервисных объектов, а также детского учебного центра с группой кратковременного пребывания. На территории уютного, охраняемого двора со спортивными и игровыми площадками предусмотрено все, чтобы детям было комфортно, а родителям за них — спокойно. Каждая секция дома располагает двумя скоростными, бесшумными лифтами европейского качества, один из которых спускается в подземную автостоянку вместимостью 65 машиномест. На придомовой территории также предусмотрена гостевая парковка.



ЖК «ДОМ НА СХОДНЕНСКОЙ»



ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Площадь квартир варьируется от 41 до 102 м², стоимость начинается с 6,86 млн руб. Минимальная цена 1 м² – 163 тыс. руб. «Лидер Инвест» предлагает гибкие условия приобретения квартир. Помимо 100%-ной оплаты покупатели могут воспользоваться рассрочкой и ипотечными программами от ведущих российских банков, лидеров ипотечного кредитования: «ВТБ Банк Москвы», ВТБ 24, «СМП Банка», банков «Возрождение» и «Открытие». Каждый из них предлагает клиентам компании «Лидер Инвест» льготные условия, минимальная величина ипотечной ставки составляет 10,4% годовых в рублях.

ОФИС ПРОДАЖ



**ЛИДЕР
ИНВЕСТ**

Офис продаж на объекте:
г. Москва, ул. Фабрициуса, 18, стр. 1

Центральный офис продаж:
просп. Андропова, 18, к. 9
(БЦ «Декарт»), 17-й этаж

График работы офисов:
ежедневно 9.00–21.00

8 (800) 234–99–88

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



**АЛЕКСЕЙ
БОЛСАНОВ,**
шеф-редактор
портала 1dom.ru

«Дом на Сходненской» — это современная, комфортная жилая среда, где есть все, что нужно для приятной, спокойной жизни: уютный, благоустроенный двор со спортивными и детскими площадками, private зоны отдыха и подземный паркинг. Удобство и безопасность проживания обеспечивают комплексная система охраны и высококлассная, качественная инженерия. Оригинальная авторская архитектура с элементами конструктивизма понравится тем, кто ценит сочетание гармонии внешнего облика здания с функциональностью и техническим прогрессом. Подойдет этот объект и тем, для кого имеет значение возможность отдохнуть на природе от шумного мегаполиса. Благодаря расположенному на первом этаже учебно-образовательному центру маленькие жители комплекса будут обеспечены максимальным уровнем комфорта и безопасности — в их распоряжение будет предоставлено все необходимое для учебы и развития прямо на территории дома. В целом, можно сказать, что «Дом на Сходненской», как и большинство объектов, создаваемых компанией «Лидер Инвест», наверняка станет ярким событием в жизни района, в котором он строится.

Объект	жилой комплекс комфорт-класса «Дом на Сходненской»
Адрес	Москва, ул. Фабрициуса, 18, стр. 1
Срок сдачи	I квартал 2018 года
Начало монтажа	IV квартал 2016 года
Состояние монтажа	работы на стадии котлована, устройство бетонного основания
Этажность	12
Проект	индивидуальный, монолит
Количество комнат	1–4
Особенности проекта	удобное расположение рядом с метро, авторская архитектура, благоустроенная внутренняя территория, двухуровневый подземный паркинг, детский центр развития



**ЛИДЕР
ИНВЕСТ**

8 (800) 234–99–88
www.l-invest.ru

ЭКСПЕРТИЗА НОВОСТРОЙКИ



О ПРОЕКТЕ

На юге ближайшего Подмосковья, в окружении загородной природы, в 15-минутной доступности от метро «Домодедовская», строится новый двухуровневый город, возрождающий конструктивные идеи Леонардо да Винчи, — УР-квартал «Римский», проект ФСК «Лидер».

Отличительная особенность комплекса — двухуровневая система организации пространства, отделяющая жилую зону от деловой части. Благодаря ей автомобильное движение вынесено за пределы дворов и прогулочных маршрутов, поэтому потоки гостей «Римского», привлеченных его богатой инфраструктурой, не будут мешать жителям, комфорт и безопасность которых останется в приоритете. УР-квартал будет возведен на охраняемой территории, что вместе с переносом автомобильного движения на второй ярус обеспечит дополнительную степень безопасности.

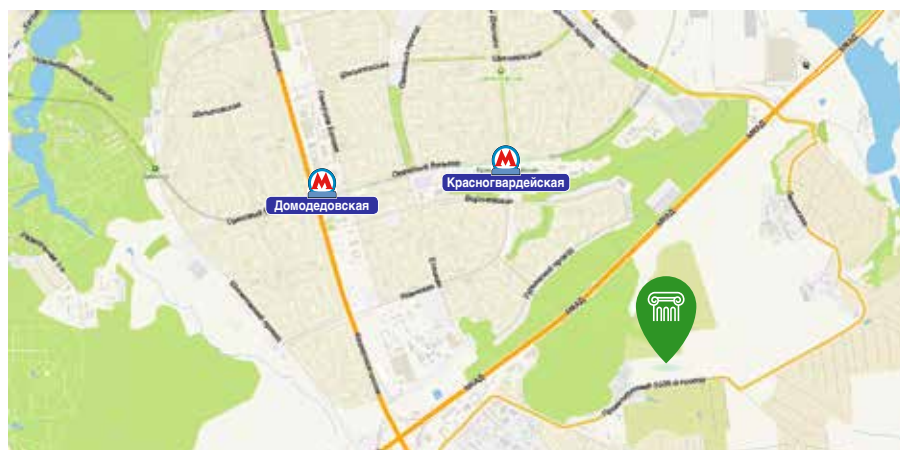
Многообразие проекторочных решений делает облик каждого из монолитных домов переменной этажности индивидуальным. Разноуровневые фасады, изобилие декоративных элементов, античные колонны, эффект старых стен, лестницы Шамбора, спроектированные в свое время еще Леонардо да Винчи, создадут в УР-квартале «Римский» особую атмосферу.

ИНФРАСТРУКТУРА

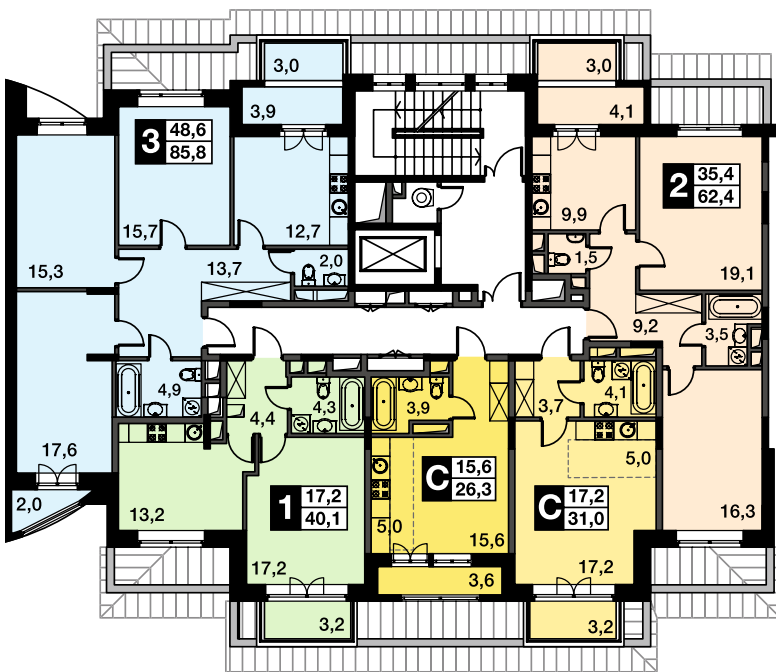
Как известно, все дороги ведут в Рим: комплекс располагается на юге ближайшего Подмосковья, в Ленинском районе, в 2 км от МКАД по Каширскому или Бесединскому шоссе. Станция метро «Домодедовская» находится в 15-минутной доступности от УР-квартала «Римский», чьи достоинства не сводятся единственно к внешней привлекательности.

Несомненным преимуществом проекта является внутренняя инфраструктура, которая запроектирована с тем расчетом, чтобы жители комплекса могли вести полноценную жизнь, не покидая его пределов. УР-квартал «Римский» — город пяти площадей. На Центральной площади будут располагаться

магазины, многочисленные кафе и рестораны. Площадь Искусств с ее галереями, салонами и образовательными курсами призвана стать центром притяжения для приверженцев культурного отдыха. Ценителям активного образа жизни широкие возможности предоставит площадь Гармонии, на которой будут располагаться спортивные площадки, фитнес-центры и салоны красоты. Специально для детей в проекте будут построены детские сады и школа на 1510 мест. Помимо этого жителям УР-квартала «Римский» будет доступна деловая, образовательная и развлекательная инфраструктура поселка Развилка, а также района Орехово-Борисово Южное.



УР-КВАРТАЛ «РИМСКИЙ»



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

ПАВЕЛ БРЫЗГАЛОВ,
директор
по стратегическому
развитию ФСК «Лидер»



Современные покупатели больше не довольствуются покупкой квартиры в однотипных спальных районах. Люди находятся в поиске идеального жилья, в котором комфорт, доступность и красота найдут свое гармоничное воплощение. Именно поэтому ФСК «Лидер» планомерно улучшает свои проекты, совершенствуя их не только в качественном, но и в архитектурном отношении. В конце прошлого года наша компания вывела на рынок новое поколение УР-кварталов, которое отличается ярко выраженной эстетической составляющей. Так, УР-квартал «Римский», автором которого стал известный архитектор Михаил Филиппов, возводится в неоклассическом архитектурном стиле и возрождает градостроительные идеи Леонардо да Винчи, еще на рубеже XV–XVI веков задумывавшегося о создании двухуровневого города, в котором движение транспорта было бы отгорожено от пешеходного яруса. Следует сказать, что в общей стилистике проработаны не только фасады жилых домов, но также все внутреннее пространство комплекса, благодаря чему нам удалось воссоздать атмосферу итальянских городов в Ленинском районе ближайшего Подмосковья.

ЦЕНЫ И УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

Благодаря недавнему старту продаж квартир в УР-квартале «Римский», а также выгодным ипотечным условиям красота больше не является привилегией: стоимость жилья в комплексе начинается всего от 2,4 млн руб., а при полной оплате покупатели получат дополнительную скидку 2%. Помимо этого существует возможность оформить ипотеку без первоначального взноса.

ОФИС ПРОДАЖ



Офис продаж на объекте:
Московская область, Ленинский район, поселок Развилка, проектируемый проезд 5539, офис продаж находится напротив 6-го Березового проезда.

График работы офиса:
ежедневно 9.00–21.00

Объект	УР-квартал «Римский»
Адрес	Московская область, Ленинский район, поселок Развилка
Срок ГК	1-я очередь — IV кв. 2018 года, весь проект — 2023 год
Начало монтажа	2017 год
Состояние монтажа	активное строительство, срок сдачи 1-й очереди — IV кв. 2018 года
Этажность	3–12
Проект	авторская архитектура Михаила Филиппова
Общая площадь квартир	300 тыс. м²
Количество комнат в квартирах	1–4, студии, двух- и трехкомнатные евроквартиры, двухуровневые и антресольные квартиры
Особенность проекта	эстетическая составляющая; двухуровневая организация пространства, благодаря которой автомобильное движение вынесено за пределы пешеходных маршрутов; собственная развитая инфраструктура, выдержанная в концептуальном стиле проекта



+7 (495) 162–98–31
www.uprimskiy.ru

СКИДКИ



ЖИТЬ В РЕЗИДЕНЦИИ У МОРЯ

Живописное расположение, современный дизайн, инженерия по последнему слову техники, захватывающий вид на морскую панораму из окон собственной квартиры – и это все он, идеальный жилой комплекс на берегу Черного моря – «Резиденция Анаполис».

Каждый, кто побывал в Анапе хотя бы раз, стремится вернуться вновь. И для этого есть веские причины – сюда едут за здоровьем и совершенно новым качеством жизни. В Анапе очень комфортный климат: всегда ясное голубое небо, за редким исключением, зима приходит на короткий срок, и изменение температуры практически незаметно. Здесь уникальный набор – экология, фрукты круглый год, и не китайские или турецкие, свои – краснодарские, и, конечно, море! А благодаря динамично развивающейся курортной индустрии вы откроете для себя массу возможностей, будут ли это новые туристические маршруты, спорт круглый год или новые увлечения.

Для хорошего отпуска визы не нужны. Мы задались вопросом, какой должна быть настоящая летняя резиденция, и создали проект жилого комплекса в самом сердце юга России. Родство Черного моря и янтарных виноградников, безмятежная атмосфера уединенной гавани и несравненные курортные удобства – таково окружение ЖК «Резиденция Анаполис». С собственными парками, открытыми бассейнами и неповторимыми панорамными видами, он станет для вас самым желанным адресом на лето!

Комплекс впечатляет с первых минут знакомства своим масштабом и самодостаточностью. Выбор квартир в ЖК «Резиденция Анаполис» увлекает и захватывает, так как здесь есть планировки и метражи, позволяющие организовать уютную и счастливую жизнь. В квартирах с открытыми террасами, достигающими 60 м², можно поместить зимний сад, заняться йогой или выпить чашечку кофе, сидя в мягком кресле и наслаждаясь морским пейзажем.



Анаполис

резиденция

**Жилой комплекс
«Резиденция Анаполис»**

8 800 500 54 94

www.anapolisdom.ru

Цена: от застройщика

Краснодарский край, Анапский р-н



ВЕСЕННЯЯ НОВИНКА НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ

В живописной части г. Апрелевка, в окружении лесного массива и в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе, ведется строительство загородного комплекса бизнес-класса «Парк Апрель». Ж/д станция Дачная располагается всего в 1,5 км. В 200 м от жилого комплекса находится автобусная остановка.

На участке площадью 23 га возводятся комфортабельные двухэтажные таунхаусы с мансардой площадью от 113 до 180 м². Фасад таунхаусов выполнен из стильного бельгийского облицовочного кирпича ручной формовки. Все продажи осуществляются по ДДУ, в рамках 214-ФЗ. Доступна ипотека от крупных банков и беспроцентная рассрочка. Цена на таунхаусы в ЖК «Парк

Апрель» существенно ниже средней стоимости жилья данного типа на Киевском шоссе. При этом в стоимость уже включено подключение к центральным коммуникациям.

Более 6,6 тыс. м² в жилом квартале отведено под качественную инфраструктуру: детский сад и школу, спортивные площадки, игровые комплексы, торговый центр, велодорожки и красивые прогулочные зоны.

С трех сторон жилой комплекс окружен лесом, поблизости расположены престижные стародачные места и респектабельные коттеджные поселки. В 3 км находится усадьба Петровское-Алабино и церковь Петра Митрополита, в 6 км – Вознесенская церковь.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



Таунхаусы считаются оптимальным малоэтажным форматом для окраин мегаполисов, однако потенциал этого типа жилья еще не раскрыт до конца. Создание качественного и прибыльного проекта с таунхаусами – непростая задача, которая под силу только опытным застройщикам.

У ЖК «Парк Апрель» есть все составляющие, чтобы стать успешным проектом. Высокое качество строительства, развитая инфраструктура, живописное окружение, отличная транспортная доступность – все эти преимущества превращают ЖК «Парк Апрель» в идеальное место для активной и яркой загородной жизни.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Комплекс бизнес-класса
«Парк Апрель»**

+7 (495) 241-81-30
p-aprel.ru

Цена: от 4,67 млн руб.

Киевское шоссе, 25 км от МКАД



МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

21-22 | апреля
2017

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 21-22 апреля 2017 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

Апрель 2017

Пн Вт Ср Чт Пт Сб Вс

					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

aigroup

www.ai-group.ru

+7 495 777-25-77



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СУМЕРЕЧНАЯ ЗОНА

АВТОР:

Оксана Самборская



ПО МОСКОВСКИМ МЕРКАМ К ПРИГОРОДУ ОТНОСИТСЯ ПОЯС ДО 15–20 КМ ОТ МКАД. ЭТО ИМЕННО ТА «СУМЕРЕЧНАЯ ЗОНА», КОТОРАЯ УЖЕ НЕ ГОРОД, НО ЕЩЕ НЕ ЗАГОРОД. ЗДЕСЬ ИЗДЕРЖКИ ЦИВИЛИЗАЦИИ УЖЕ НЕ ТАК СТРАШНЫ, БЛАГА ЦИВИЛИЗАЦИИ ЕЩЕ НЕ ЗАКОНЧИЛИСЬ, А ПОЛЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ФАНТАЗИЙ СТОЛЬ ШИРОКО, ЧТО САМ БОГ ВЕЛЕЛ ЭКСПЕРИМЕНТИРОВАТЬ.

Современные жители пригородов делятся на две неравные категории: для меньшей части Одинцово или Сходня означают полчаса ОТ Москвы, для большей части Одинцово и Сходня — это полчаса ДО Москвы. Смена предлогов расставляет акценты. Для первых околомосковские города-спутники — место, где течет размеренная жизнь, от дома, непременно малоэтажного, пять минут до леса, для вторых — недорогое жилье с хорошей транспортной доступностью до столичных работы и развлечений. Для первых пригород — выбранный образ жизни, для вторых — вынужденное решение, мостик перед опорным прыжком внутрь МКАД.

Территории, расположенные недалеко от столицы, представляют собой не слишком гармоничную и понятную постороннему наблюдателю застройку: сочетание высотных домов, зачастую поставленных без всякой логики, и малоэтажных проектов, которые, правда, подчас находятся далеко от каких бы то ни было транспортных артерий.

Есть ли хоть какая-то схема развития этих территорий? Нетрудно догадаться, что задача краткосрочного планирования выражается в основном в быстром экономическом эффекте. А вот с долгосрочным планированием все сложнее.

Запутанная судьба московских пригородов обусловлена несколькими факторами. Управляющий партнер семейства компаний Kaskad Family Борис Цыркин полагает, что огромное количество высотных загородных проектов — результат того, что к концу 2000-х годов жилье в столице стало очень дорогим. Следовательно, все те, кто хотел приобрести квартиру, но не мог себе позволить столичное жилье, двинулись в Московскую область.

Вслед за покупателями, которые сформировали первичный спрос, туда пришли и девелоперы, осознавшие перспективы подмосковного рынка. Новые областные проекты были исключительно многоэтажными и с высокой плотностью застройки. Затем случился кризис, который резко ограничил покупательские возможности и сделал фаворитом только что народившийся комфорт-класс.

Управляющий выставкой домов «Малоэтажная страна» Роман Коняхин делит пригороды на четыре типа: новое строительство, превращение дачных поселков в жилье для круглогодичного проживания, рост периферийных городов и самозахват земли, который потом узаконивается недорогим способом, и возведение на ней жилья.

Московские пригороды, говорит эксперт, в постсоветские годы развивались по всем вышеперечисленным направлениям. Причем наиболее бурный рост пришелся на время, когда было снято ограничение на прописку при приеме на работу. Иногородние приезжали в Москву, устраивались на работу, снимали дом или квартиру в пригороде, а через некоторое время обзаводились собственным жильем неподалеку. В этом серьезное отличие от западной модели: там в пригородах селились горожане, а у нас — мигранты из более дальних районов области или других регионов.

К тому же Москва — огромный мегаполис, поэтому в зависимости от направления пригороды принципиально разнятся. На западе области пригород дорогой, с явно выраженными чертами «элитности». На юге и востоке преобладает многоэтажное дешевое жилье, север сочетает эти крайности.

Традиционно в большинстве градостроительных теорий развитие пригородных и городских территорий связывается с этажностью: чем дальше от центра, тем меньше этажность. Однако у нас и тут свой путь. Как напоминает руководитель департамента аналитики и консалтинга компании «Миэль-Новостройки» Георгий Новиков, в поясе ближайшего Подмосковья это правило не соблюдается: на рынке представлены как малоэтажные комплексы (до трех этажей), так



и средне- (4–12 этажей) и разнообразие многоэтажных комплексов.

Опыт многих европейских столиц подтверждает, продолжает эксперт, что по мере удаления от центра города многоэтажки практически исчезают. А в пригородах Москвы, очевидно, меняется только административная принадлежность домов — спальные районы столицы перетекают в спальные районы, например, Реутова или Балашихи.

Но неверно было бы утверждать, что наши пригороды развиваются неправильно. Законы диктует рынок, а он хочет дешевого жилья недалеко от города. И этим желаниям административное регулирование не в силах помешать.

Предпринимаются попытки создать и европейский аналог — пригород как образ жизни, который предполагает не только небольшую этажность, но и просторное жилье. Высокая отсекающая цена входного билета формируется за счет больших по размеру квартир, меняющих образ жизни. Пример — проект «Сколково Парк», который возводится на западе от Москвы. Как уверяет директор по маркетингу управления недвижимости компании-застройщика Millhouse Станислав Лобанов, разрабатывая проект, компания опиралась на традиционную модель создания успешного европейского пригорода. Это тихое место для жизни с удобной транспортной инфраструктурой,

позволяющей быстро и комфортно добираться до центра города, которое граничит с крупным зеленым массивом и обеспечено всем необходимым для отдыха и развлечений.

Еще один вариант дорогого европеизированного пригорода — проект компании «Химки Групп» «Олимпийская деревня Новогорск» — среднеэтажный проект бизнес-класса с хорошей инфраструктурной составляющей. «Этот маленький, уютный, безопасный мир отвечает всем параметрам современного пригорода, а бонусами идут прекрасная экология, живописное природное окружение. К тому же именитые наставники действительно участвуют в образовательном процессе всех спортивных академий в Новогорске», — хвалит свой проект партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Но это лишь отдельные отрядные примеры — повод утверждать, что и у нас есть проекты не хуже европейских. В целом говорить о планомерном и продуманном развитии пригородной зоны не приходится. Казалось бы, если Москва и Подмосковье не способны найти компромисс, то с появлением Новой Москвы, административно относящейся к столице, было бы крайне логично и просто развивать новые столичные территории именно как пригороды.

Но вновь не получается: хотя и намечено изменить плотность и этажность застройки

Не так много желающих приобретать загородное жилье там, где в любой момент на соседнем участке может возникнуть 16-этажный дом или целый микрорайон на несколько сотен тысяч жителей



ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания HONKA строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство HONKA — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

**ЛЕГЕНДАРНЫЕ
ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА**

Санкт-Петербург: +7 (812) 320-50-60, Москва: +7 (495) 921-30-01
Пермь: +7 (342) 215-07-77, Казань: +7 (843) 567-11-10
Новосибирск: +7 (383) 207-56-77, Екатеринбург: +7 (343) 351-70-74
Республика Казахстан, г. Алматы: +7 (727) 318-77-78
Республика Беларусь, г. Минск: +375 (17) 235-03-51

www.honka.ru



по мере удаления от города, все равно в чистом поле вырастают многоэтажные комплексы, на которые без удовольствия смотрят владельцы домов в коттеджных поселках, построенных до эпохи присоединения.

Эксперты отмечают, что загородный рынок на Калужском направлении теряет популярность. Не так много желающих приобретать загородное жилье там, где в любой момент на соседнем участке может возникнуть 16-этажный дом или целый микрорайон на несколько сотен тысяч жителей. Поэтому сделки купли-продажи загородных домов на Киевском и Калужском шоссе идут не очень активно, а цена домов и участков существенно ниже, чем на Новой Риге, Ильинском, Рублевском, Можайском или Минском шоссе.

«В ближайшей перспективе владельцам загородных домов в Новой Москве придется признать, что они немного попали. Но они не первые и не последние: скажем, в Митине совсем рядом с элитным поселком «Рождественно» построили метродепо», — успокаивает страдающих владельцев дорогой недвижимости генеральный директор компании Point Estate Тимур Сайфутдинов.

Предпринимаются попытки создать и европейский аналог — пригород как образ жизни, который предполагает небольшую этажность и просторное жилье



Благополучным направлением с точки зрения отсутствия массовой застройки (которой нет и не будет в будущем) является только Рублево-Успенское шоссе. Все остальные в той или иной мере застраиваются, комментирует директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын.

Да и Рублевка, что называется, без гарантий. Всегда считалось, что около коттеджного кластера — поселков, которые возвели компании Villagio Estate («Миллениум Парк», «Гринфилд», «Монтевиль», «Риверсайд» и т. д.), «Монолит», «Агаларов Эстейт» и другие, — сложно организовать большое многоэтажное строительство: там каждая полянка занята. Но и тут скоро появится мегапроект экс-«Мортон». Риелторы убеждают, что эти поселки пострадают только в плане транспортной доступности, а на качестве жизни мегановостройка не отразится: жители по-прежнему будут выходить на свои участки, не опасаясь, что с балкона соседнего дома кто-то сделает интересную фотографию. Как все сложится в реальности, непонятно.

Наступление города на загород — процесс естественный и неостановимый, и в отдаленной перспективе вся территория в пределах 30 км зоны от МКАД станет пригородом. Где-то будут коттеджные поселки, где-то таунхаусы, где-то малоэтажные комплексы, а где-то — поближе к метро и электричкам — микрорайоны.

Проблема только одна, уверен Тимур Сайфутдинов, — отсутствие единого генплана застройки Москвы и Московской области. «Надо раз и навсегда определить, где будут микрорайоны, где — индивидуальная застройка, где — малоэтажная. Теоретически это реально: во всех европейских странах существует строгий план развития территорий, шаг влево, шаг вправо — расстрел. Развивать Большую Москву тоже нужно комплексно, а если этим будут заниматься два не зависящие друг от друга правительства Москвы и Подмосковья, они никогда ни о чем не договорятся», — высказывает свою точку зрения эксперт.

Если бы у нас был единый генплан, все было бы намного проще: решил человек купить дом — зашел на прекрасно работающий доступный интернет-ресурс (сайт Росреестра, Генплана или Мосплана — назовите, как хотите) и сразу увидел, что в перспективе будет находиться рядом с его будущим домом, сколько больниц, сколько школ и когда они будут сданы. Но это в идеале, а сейчас мы все в зоне риска. (дн)



CF

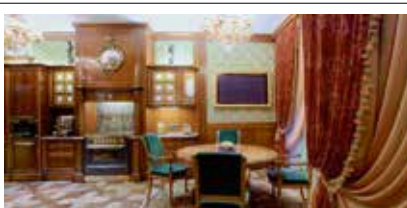
КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ


**МОСКВА, М. «АРБАТСКАЯ»,
ПОВАРСКАЯ, 26**

SALE!!! Продается 2-уровневый пентхаус 345 м². Красивые панорамные виды. Высота потолков достигает 4,5 м. Высококачественный ремонт. Фасадный дом, парадный подъезд, лифт, охрана 24 часа. Закрытый двор, парковка. ID 1588

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


**МОСКВА, М. «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»,
КОСЫГИНА, 19**

Продается квартира 123 м² в клубном доме «Монолит плаза». Эксклюзивная авторская отделка. Усиленная шумоизоляция. Витражное остекление, люстры Vassarat. Потолки 3,8 м. Машинное место в подземном паркинге. ID 1405

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБ., 12**

SALE!!! Продажа/Аренда. Апартаменты 345 м². Панорамные виды на Москву. Эксклюзивная отделка. Дизайнерские предметы интерьера, система «интеллектуальный дом», камин, сауна. Функциональная планировка. ID 868

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 6, СТР. 2**

Сдаются апартаменты на 45 этаже Башни Империя, площадью 164,1 м². Прекрасные видовые характеристики. Вид открывается на набережную Москва-реки. Хорошая транспортная доступность.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


**МОСКВА, М. «КИЕВСКАЯ», КОМСОМОЛЬСКИЙ
ПРОСПЕКТ, 40, ЖК «ПЫРЬЕВА-9»**

Эксклюзив. 5-комнатная квартира в районе Мосфильма. Площадь 213 м². Подземный паркинг, охрана, удобная транспортная доступность, панорамный вид на Москва-Сити. Сауна, кинозал, каменная комната.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru


**МОСКВА, М «ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ»
МАРШАЛА РЫБАЛКО, 2, МФК «МАРШАЛ»**

Построен у м. «Панфиловская», в 5 мин. пеш от м. «Октябрьское поле». Уникальная архитектура, подземный паркинг, огороженная территория, фонтан, фитнес-центр, детский сад, бизнес-центр. Собственность! Цена: от 9,7 млн руб.

+7(495) 104-86-78

Маршал


**МОСКВА, М. «КРОПОТКИНСКАЯ»,
БУТИКОВСКИЙ ПЕР., 3, ЖК «COPPER HOUSE»**

Предлагается к продаже превосходная квартира свободной планировки, общей площадью 270 м². Из окон, выходящих на 4 стороны, открывается вид на сквер в Молочном переулке, филиал «Третьяковской галереи», купола «Зачатьевского женского монастыря». Предусмотрены 2 м/м в подземном паркинге. Комплекс Copper House состоит из трех корпусов. Корпуса — «скульптуры» облицованы патинированной медью — исключительно дорогим и красивым материалом, который в сочетании с природной зеленью рождает ощущение естественной гармонии и покоя.

PAUL'S YARD



+7(495) 980-77-33
www.paulsyard.ru


**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 5/3 А
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 145 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 85 тыс. руб./ м²


**МОСКВА, М. «НИЖЕГОРОДСКАЯ» (МЦК),
РЯЗАНСКИЙ ПР-Т, ВЛ. 6А, ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»**

Жилой комплекс комфорт-класса «Кварталы 21/19» находится в Юго-Восточном административном округе Москвы в пешей доступности от метро «Нижегородская» и 5 км от ТТК. В названии проекта отражена его масштабность: на участке площадью 19 га будет построен 21 жилой дом. Каждая очередь проекта образует квартал, состоящий из 3-5 жилых домов с закрытым для проезда автомобилей двором. Возведены первые четыре корпуса панельной серии П-44Т, идет строительство детского сада на 100 мест и надземной многоуровневой автостоянки. Последующие очереди проекта будут состоять из монолитных многоквартирных домов, а также двух детских садов, школы, подземного паркинга, многофункционального коммерческого комплекса.

В рамках проекта запланировано создание бульвара, который пройдет вдоль всего жилого комплекса по направлению к станции метро «Стахановская» (открытие в 2018 году). Вдоль бульвара будут размещены детские и спортивные площадки, велодорожки, липовая аллея и разновозрастные досуговые зоны. Выдача ключей 1 очереди — июнь 2017 года! Квартиры от 5,1 млн руб. В апреле скидка 5% на видовые 2-х и 3-комнатные квартиры.

+7(495) 104-40-61
www.2119.ru





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

3-комн. квартира 120 м² в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Geggenu, Kuppersbusch, Gira, Daikin. Дубовый паркет. Электротехническое оборудование квартиры - немецкого производителя Gira. Кв-ра оборудована системой приточно-вытяжной вентиляции Daikin с раздельным управлением в каждой комнате. Возможно купить м/м. Свободная продажа. Более 3 лет в собственности.

+7 (965) 386-53-00
+7 (499) 955-24-64
www.moscow-realty.org



МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ПОС. ГОРКИ ЛЕНИНСКИЕ, КАШИРСКОЕ Ш., 9 КМ ОТ МКАД, ЖК «МАЙ»

Квартиры в малоэтажных домах комфорт-класса от застройщика рядом с музеем-заповедником. Только в апреле скидки до 750 тыс. руб! Ключи весной 2017 г. Рассрочка 0% до 2 лет. Ипотека без первоначального взноса.

+7(495) 266-21-71 Цена: от 1,6 млн руб.



МОСКВА, М. «ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО» УДАЛЬЦОВА, 85, КОРП. 4

Продается квартира с дизайнерским новым ремонтом, который делался «под себя». В отделке были использованы натуральные материалы (дубовая паркетная доска, отделка и элементы декора - сибирский кедр). Квартира разделена на спальню с декоративной печью и гардеробной; большую гостиную; кабинет с подиумом и декоративным камином; полностью оборудованную кухню-столовую с балконом. Также в квартире имеются кладовая-постирочная, два полноценных с/у и просторная прихожая с гардеробом из натурального дерева. Оперативный показ.

PAUL'S YARD



+7(495) 980-77-33
www.paulsyard.ru



МО, ВИДНОЕ, МЕДИЦИНСКАЯ, 8, ЖК «ПРЕМЬЕР»

Дом сдан! Квартира общей площадью 60 м², элитная новостройка, натуральные материалы строительства, закрытая территория, исторический центр.

+7(495) 669-92-41 Цена: 95 тыс. руб./ м²



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

Квартира 76 м² с авторским ремонтом и эксклюзивной отделкой в доме на Патриарших. Расположена на 5-м этаже 7-этажного многоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

+7(965) 386-53-00
+7(499) 955-24-64
www.patriki.moscow



ГЕРМАНИЯ, ХАГЕН, ДОМ-ЗАМОК НА ПРОДАЖУ

Дом на 2 семьи, общая площадь 184 м², с террасой и камином. Расположен на небольшом собственном участке. Подходит для личного проживания или сдачи в аренду.

Хаген - зеленый экологичный город в Западной Германии, расположен между Дортмундом и Дюссельдорфом. Прекрасное транспортное сообщение. Магазины - все рядом. Возможный доход от аренды €880/мес. Цена: €142 000

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



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

Жилой комплекс бизнес-класса. Студии от 29 м², квартиры от 47 до 151 м². Рядом лес. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Отопляемый подземный паркинг. Дом готов. ФЗ-214. Цена: от 75 тыс. руб./ м²

+7(495) 256-20-79 www.odinburg.ru



МО, ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ВИДНОЕ, ТРАССА М4, 5 КМ ОТ МКАД, ЖК «ВИДНЫЙ БЕРЕГ»

Только в апреле скидки до 1,2 млн руб! Квартиры с ключами и отделкой от 2,5 млн руб. Монолитно-кирпичные дома на берегу реки. Рассрочка 0%! Ипотека без первоначального взноса! Школа и детский сад осенью.

+7(495) 480-73-16 Цена: от 2,3 млн руб.



**МОСКВА, М. «БАУМАНСКАЯ»,
ДОБРОСЛОБОДСКАЯ, 3**

Прямая аренда от собственника.
Сдаются офисы от 129 м² до 1000 м².
В Деловом Центре «Басманов».
Развитая инфраструктура.
Подземный паркинг.

+7(916) 530-10-40

Собственник



**МОСКВА, М. «ВОЛГОГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ»,
СКОТОПРОГОННАЯ, 35, СТР. 2**

Теплые складские блоки от 600 м².
При необходимости офисные помещения.
Пандус, охрана, коммуникации. Круглосуточно.
Цена: 6000 руб./ м²/год. Собственник.

+7(985) 763-74-19

www.transk.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ТЕСТОВСКАЯ, 10**

Предлагается в аренду внутренний офис с окном
в атриум на 19-м этаже Северной Башни Москва
Сити на 4-5 человек площадью 23 м².

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 6, СТР. 2**

Продажа/Аренда. 13 этаж в Башне Империя
Тауэр, площадь 2957,2 м². Возможность разме-
щения любого бизнеса, отделка под собствен-
ный дизайн-проект.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 6, СТР. 2**

Апартаменты на 43 эт. Башни Империя, 127,7 м².
Башня Империя Тауэр 60-этажное здание площа-
дью 98 тыс. м² офисного пространства и 44 тыс.
м² жилого пространства класса А+. 24 часа в
сутки открытый ресепшен и паркинг зона.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 12**

Продажа/Аренда помещения (ПСН) общей
площадью 1 167,5 м² на 35-м этаже «Башни Фе-
дерация-Восток» в «Москва-Сити». Свободная
планировка. Под отделку. Возможно частями.
УСН. Полностью панорамное остекление.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 6, СТР. 2**

Продажа арендного бизнеса!
Представительский офис в Москва - Сити 218 м².
Из окон открывается вид на Москва-реку и на-
бережную, МГУ, МИД, Лужники, Воробьевы горы.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ВЫСТАВОЧНАЯ»,
ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 8, СТР. 1**

Сал! Предлагается в субаренду офисное поме-
щение на 8 этаже центрального ядра МФК Город
Столиц площадью 86,2 м². Помещение сдается
с отделкой «под ключ».

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «КРОПОТКИНСКАЯ»,
ВОЛХОНКА, 5/6, СТР. 1**

Продажа/Аренда. Помещения 140,6 м² на втором
этаже особняка на Волхонке с видом на Кремль,
200 м от Боровицких Ворот. В собственности
личная лестница на второй этаж и отдельный
вход с улицы Волхонка.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «КАЛУЖСКАЯ», НАУЧНЫЙ
ПРОЕЗД, 19, АРЕНДА В БЦ «9 АКРОВ»**

Предлагается в аренду от собственника офисное
помещение коридорно-кабинетной планировки
площадью 589,6 м² в бизнес-центре класса
А «9 Акроев».
В офисе сделан новый ремонт.
Есть подземный паркинг и гостевая парковка.
Охрана 24 часа, система видеонаблюдения,
центральное кондиционирование.
Приточно-вытяжная вентиляция.

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

MOSCOWHOME
RealEstate



**МОСКВА, М. «ОТРАДНОЕ»,
БЕСТУЖЕВЫХ, 11А**

Готовый арендный бизнес от X5 Retail Group.
Арендатор - «Супермаркет «Пятерочка» 656 м².
Годовой арендный поток - 122 500 000 руб.
ДДА до 2023 г. Окупаемость 7 лет.
Доходность - 14%.

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



**МОСКВА, М. «ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ»,
ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ, 27**

БЦ «Лефорт» — это великолепный и недорогой комплекс в стиле Loft. Для арендаторов есть комната переговоров в водонапорной башне, откуда потрясающий вид на набережную Яузы. Развитая инфра-ра. Офисы от 181 до 3145 м².

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



**МОСКВА, М. «СМОЛЕНСКАЯ»,
ПЕРЕУЛОК СИВЦЕВ ВРАЖЕК**

Продается помещение свободного назначения в двух уровнях. Состоит из 1 этажа (208,8 м²) и подвального помещения (100,7 м²). Находится на территории ЖК, имеет свою обособленную, благоустроенную территорию и парковку.

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



**МОСКВА, М. «ЮЖНАЯ»,
ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ, 127**

Складское помещение площадью 2300 м². Офисные помещения площадью 650 м². Прямая аренда от собственника.

+7(916) 530-10-40 **Собственник**



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

Продажа коммерческих помещений свободного назначения от 80 м² до 190 м² на первом этаже ЖК бизнес-класса «Одинбург» в г. Одинцово. Скоростная трасса до Москвы. 11 км от МКАД. Дом готов. Помещения подойдут под магазины, кафе, офисы. Каждое помещение имеет отдельный вход с улицы, высота потолка 4 м. Во всех помещениях витражное остекление. Цена: 150 тыс. руб./м²

+7(495) 256-20-79
www.odinburg.ru



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

Аренда: 508 м², ПСН, возможно частями, от 50 м². 2 входа со двора + 2 входа с пешеходного бульвара! 1-й этаж новостройки ЖД под чистовую отделку. Потолки 3,7м. Наилучшее применение: магазин, кафе, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82 www.b4b.moscow



**ТВЕРСКАЯ ОБЛ., ОСТАШКОВСКИЙ Р-Н, ПОС.
СИГОВКА, ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС**

Извещение о проведении процедуры сбора предложений. Не является офертой. С целью определения цены продажи имущественного комплекса по адресу: Тверская обл., Осташковский р-н, пос. Сиговка, АО «НИКИМТ-Атомстрой» инициирует сбор предложений потенциальных покупателей для определения наилучшего предложения. Площади строений 105, 60,3, 98,5 м². Площадь земельного участка 6969 м². Прием предложений на электронной торговой площадке: www.fabrikant.ru. С условиями проведения процедуры можно ознакомиться на сайтах:

www.nikimatomstroy.ru, www.atomproperty.ru

+7(916) 020-61-62
+7(495) 411-65-50 доб. 2389



**МО, СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н,
ПОС. АНДРЕЕВКА**

Готовый арендный бизнес ТЦ «Планета Детства». Арендаторы — «Пятерочка», «Детский мир» (1000/1400/400) м². Годовой арендный поток — 70 400 000 руб. Окупаемость — 7 лет. Доходность — 13,7%

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



**МО, ДМИТРОВСКОЕ Ш., 60 КМ ОТ МКАД,
ДМИТРОВСКИЙ Р-Н, С. ИЛЬНСКОЕ**

База отдыха «Ильинское», продажа от собственника. Земельный участок—10,2 га, здание площадью 1035,3 м². Имеется подход к реке Яхроме. Возможна газификация. Осуществляется сбор предложений о цене.

+7(916) 192-30-57 +7(499) 763-03-94



**МО, НОВОРИЖСКОЕ Ш., 70 КМ ОТ МКАД,
РУЗСКИЙ Р-Н, ВБЛИЗИ Д. ВАСИЛЬЕВСКОЕ**

База отдыха «Васильевское», продажа от собственника. Расположена на берегу реки Москва. Земельный участок 9,5 га, здание площадью 688,9 м², насосная с артезианской скважиной. Осуществляется сбор предложений о цене.

+7(916) 192-30-57 +7(499) 763-03-94

**МО. КАШИРСКОЕ Ш., 5 КМ МКАД,
ДЕР. ПЕТРУШИНО**

Продается коттедж 164 м² на участке 7 соток.
Асфальт до участка, в доме газ, вода, свет,
15 кВт 3 фазы, канализация.
Отделка «под ключ».

+7(495) 669-92-41

Цена: 12 млн руб.

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

Общая площадь строений 400 м² на участке
16 соток. Сборка по австрийской технологии.
Полностью меблированы дорогой мебелью.
Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана,
все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(915) 073-44-00

**МО. НОВОРИЖСКОЕ Ш., 35 КМ ОТ МКАД,
Д. ДАРНА**

Продается новый кирпичный дом «под ключ»
230 м² на участке 10 соток, примыкает к лесу.
До храма 100 метров. ИЖС. Инфраструктура
г. Истры в 2 км. Все коммуникации.
Собственник. Цена: 15 млн руб.

+7(925) 502-47-57

**МО. ЯРОСЛАВСКОЕ Ш., 37 КМ ОТ МКАД,
КСТИНИНСКОЕ ОЗЕРО**

Поселок расположен в экологически чистом
районе Подмосквья непосредственно на берегу
живописного зарыбленного озера в окружении
леса.

В поселке предусмотрены все необходимые
коммуникации для комфортного круглогодичного
проживания, такие как асфальтовые дороги,
электричество, газ, интернет, консьерж-сервис,
периметральное ограждение, внутрифасадное
ограждение каждого земельного участка, пост
охраны, детские и спортивные площадки.
Недалеко от поселка находится фермерский
рынок.

До поселка легко добраться по Ярославскому
шоссе как индивидуальным, так и общественным
транспорт. В трех километрах по асфальтовой
дороге от поселка находится широко известное
в кругу рыбаков Пестовское водохранилище,
предусмотрена возможность спуска плавсредств
на воду.

Для любителей активного отдыха в районе
расположен горнолыжный курорт «Сорочаны»,
полигон для мотоспорта X-Арена.

ООО «АБВГДача» является собственником
загородных поселков, что позволяет обеспе-
чить максимально интересные условия и цены.
Мы продаем землю, ориентируясь не только
на ваши возможности, но и на ваши потребности.

+7(495) 120-01-55
www.abvgdacha.ru

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОДОНСК,
КОТТЕДЖ НА ПРОДАЖУ**

Продается коттедж с земельным участком.
От собственника. Площадь коттеджа 454 м²
Площадь земельного участка 840 м².
Место нахождения: Ростовская область,
г. Волгодонск.
Вид продажи: аукцион на понижение.
Начальная цена: 6 500 000 руб. (НДС не облага-
ется)
Цена отсечения: 3 150 000 руб. (НДС не облага-
ется) с условиями проведения аукциона и догово-
ром купли-продажи можно ознакомиться в сети
интернет по адресам:

www.a-k-d.ru, www.nikimtatomstroy.ru

+7(916) 020-61-62

+7(495) 411-65-50 доб. 2389

**МО. РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш.,
25 КМ ОТ МКАД, ТАГАНЬКОВО**

Современный дом «под ключ», площадью 350 м²
на участке 15 соток. Поселок обладает развитой
инфраструктурой - на его территории находятся
фитнес-центр, теннисные корты, несколько
ресторанов. ID 5725

+7(495) 133-33-88

www.moscowhome.ru

**РЕКОРДЫ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ
8 ИЮНЯ
GOLDEN PALACE**



**АЛЕКСАНДР
ПРЯНИКОВ**



**КСЕНИЯ
СОБЧАК**



ВЕДУЩИЕ



**ХЕДЛАЙНЕРЫ ВЕЧЕРА
ОТПЕТЫЕ МОШЕННИКИ
ИРИНА САЛТЫКОВА**



МОСКОВСКОМУ БИЗНЕС КЛУБУ 10 ЛЕТ

ЗАКАЗАТЬ БИЛЕТ +7(965)3709999

KASKAD НЕДВИЖИМОСТЬ



АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от **5,99** млн руб.

КАСКАД ПАРК

Симферопольское ш., 19 км

от **4,9** млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от **4,67** млн руб.

САБУРОВО ПАРК

Пятницкое ш., 12 км

от **9,5** млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от **4,65** млн руб.

СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от **5,25** млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от **3,89** млн руб.

ТАУНХАУСЫ +7 (495) 241-81-30

WWW.KASKAD-N.RU