

128

МАРТ 2018

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



стр. 18

УНЕСЕННЫЕ ЦВЕТОМ

Я влюбилась сразу!

Жилой комплекс «Сказка». 19 км по Новорижскому шоссе





Сказка

жилой комплекс



Квартиры с террасами

Жилой комплекс «Сказка» расположен в 10 минутах езды по скоростному шоссе. Двухуровневые квартиры на живописном полуострове. Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале. Разноцветные крыши. Террасы, камины, лифт. Волшебный дизайн среды. Река и набережная для прогулок.

В 2018 году в ЖК «Сказка» планируется возведение детского центра. Яркий современный дизайн-проект поможет вашему ребенку делать радостные открытия каждый день. Просторные корпуса, наполненные дневным светом. Игровые площадки с развивающими аттракционами. Безопасная эксплуатируемая кровля.

skazka.ndv.ru

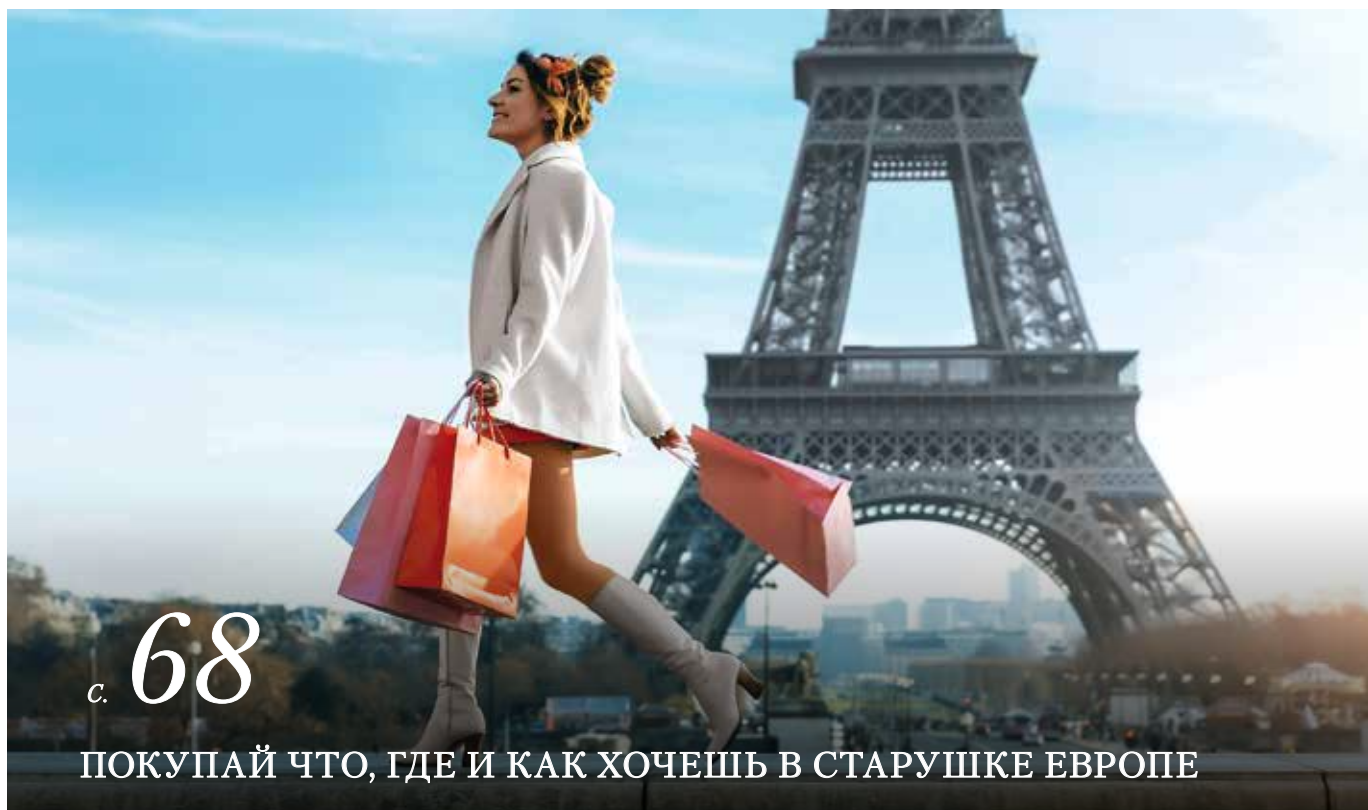




НАЦИОНАЛЬНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ЛИДЕР ПО ПРОДАЖАМ НОВОСТРОЕК

NationalRealty.ru



ДН

8 Новости

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

18 На вкус и цвет указа нет

*Тонкости*28 Удивительные приключения
московского метра*История*38 История окна от бычьих пузырей
до фибергласса*Великие имена*48 Английские манеры
культурно торговаться

ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

55 Новостройки и поселки

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Обзор

60 Дачники. Сериал длиной три века

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

*Путешествие*68 Покупай что, где и как хочешь
в старушке Европе

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

75 Объекты недвижимости на продажу



Когда-то мы носили одежду из звериных шкур и у нас было много врагов: ночь таила возможное нападение хищников, зима несла смертельную стужу. Мы хотели только одного — выжить. Лучшим жильем считалось то, которое максимально защищало от агрессивного окружающего мира. Это было очень давно, и теперь трудно представить, что мы жили без окон.

Читайте на стр. 38

М. ПОЛЕЖАЕВСКАЯ

WELLTON^{*}
TOWERS

SKY CLASS^{*}



8 (495) 795 0 888
проектная декларация KROST.RU

КОГДА ПОДНЯЛСЯ
НА ВЕРШИНУ
О ЧЕМ МЕЧТАЕШЬ ТЫ?

Проектная декларация на www.krost.ru.
Застройщик ООО «ПСФ «КРОСТ». *Вэлтон Тауэрс, Скай класс
Реклама

11 КОРПУС WELLTON PARK – СТАНДАРТЫ SKY CLASS^{*}
ОТ КОНЦЕРНА «КРОСТ»

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

123007, Москва,
5-я Магистральная ул., 14, стр. 1

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ

Главный редактор
Михаил Морозов
morozovm@gmail.com

Ответственный секретарь
Ирина Танина
iritana@yandex.ru

Руководитель информ. службы
Анна Семина
mintnm@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 Пузунавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

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



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор
Ange Shvets

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН,

www.shutterstock.com,

Anna Moskvina, Daan Kloeg, Elena Rostunova,
Jordi C, Twocom, Vastram / Shutterstock.com

«Kaskad Недвижимость», REPA,
«Галс-Девелопмент», ЕВРАЗ НТМК,
Елены Бутко, ЖК «Квартал Триумфальный»,
ЖК «Сказка», концерн «Крост»,
Михаила Золотарева, «Московского бизнес-клуба», 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.



Апартаменты в Лимассоле от €350 000



Виллы от €600 000



Резиденции ЛЮКС в Лимассоле от €2 000 000



Гольф-недвижимость от €800 000

ГРАЖДАНСТВО ЕС ЧЕРЕЗ ВОЗВРАТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pafilia

- ✓ Лидер по качеству инфраструктуры и управлению объектами
- ✓ Лидер рынка по объемам предоставляемых услуг
- ✓ **Застройщик №1 по количеству инвесторов, получивших гражданство Кипра**

- Строительство качественной жилой недвижимости на Кипре
- Индивидуальный дизайн домов
- Интерьерный дизайн и меблировка
- Управление недвижимостью:
 - Уход за недвижимостью
 - Оплата счетов
 - Сдача в аренду
 - Последующая перепродажа
- Юридические консультации и сопровождение по оформлению гражданства и постоянного вида на жительство
- Подбор недвижимости на первичном и вторичном рынке

Москва,
Краснопресненская наб., 12,
подъезд 6, офис 1032

+7 (495) 258-19-70

Russian@pafilia.com

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

Pafilia



ЗАГОРОДНЫЙ ДИАГНОЗ

На данный момент «загородка» Московского региона насчитывает 876 поселков, что на 2% больше, чем годом ранее. Однако небольшая положительная динамика — скорее ложный сигнал для оптимизма, ведь основной показатель здоровья рынка — темпы выхода новых поселков — не демонстрирует рост. В 2017 году предложение пополнилось 67 проектами, при этом 76% данного числа, т.е. 51 поселок, не имеют застройки, отмечают специалисты департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».



ПРЕСЫЩЕНИЕ ТОРГОВЛЕЙ

За 2017 год в России построили 16 торговых объектов (арендуемая площадь 616 тыс. м²). Такой показатель в два раза ниже, чем в 2016-м, и является минимальным за последние десять лет. В ближайшие два года восстановления активности не ожидается, в основном будут открываться небольшие торговые центры.



ЗНАМЕНИТЫЕ И ЭЛИТНЫЕ

Москва не сразу строилась: каждое десятилетие добавляло на карту столицы свой «культурный слой» новостроек — домов, дворцов, храмов. Каждый век запечатлевал особенную черту в ее образе. За последние пять лет московские строители ввели в эксплуатацию около 17 млн м² недвижимости. Как человеку, желающему приобрести качественное жилье, не заблудиться в этом многообразии квадратных метров? Агентство элитной недвижимости Paul's Yard приступило к работе над уникальным каталогом-путеводителем «Знаменитые и элитные. История московских новостроек». «Мы хотим помочь нашим клиентам и готовы стать гидом в этом непростом путешествии — поиске лучшей квартиры в лучшем городе», — отмечает генеральный директор ООО «Полс Ярд Риэлти» Ольга Минх.

3,4

млн м²

недвижимости будет построено в этом году на территории бывших промзон Москвы, из них 1,2 млн — жилье

£233

тыс.

достигла средневзвешенная цена на дом в Великобритании — это наибольший показатель за всю историю

43

тыс.

заявлений россиян на получение участков на Дальнем Востоке были удовлетворены в прошедшем году

\$33

млрд

составил объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости Лондона в 2017 году

\$3787

за 1 м²

равняется средневзвешенная цена 1 м² элитного дома в Подмосковье, что стало историческим минимумом

на 29

%

упал объем заключенных сделок на первичном рынке загородного жилья в МО за кризисные 2014–2017 годы

«КРОСТ» НАПЕЧАТАЕТ ПЕЩЕРУ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ «НЕВСКОГО»

Во дворе жилого комплекса «Невский» специалисты концерна «Крост» возведут по технологии 3D-принтинга павильоны с горкой, смотровой площадкой и сценой. Им поможет уникальный опыт концерна, который создал «Ледяную пещеру» в парке «Зарядье».

Два павильона, которые станут частью благоустройства ЖК «Невский» (возводится в Северном округе столицы), придуманы в проектно-технологическом институте концерна «Крост» — «А-Проект.К». Их биоморфные формы напоят о природных пещерах и гротах и впишутся в общую тематику комплекса, посвященного морским путешествиям.

На крыше одной из построек предусмотрена смотровая площадка с зеленым склоном, на второй будет оборудована катальная горка, а под сводами спроектируют сцену для представлений. Сложные криволинейные фасады обоих

гров будут выполнены из стеклофибробетона фабрики «Фиброль». «Опыт, полученный в парке «Зарядье», мы хотим использовать для дальнейшего развития концерна. BIM-проектирование и собственные производственные ресурсы позволяют воплощать самые смелые архитектурные фантазии», — отметил директор

департамента промышленности концерна «Крост» Андрей Сазонов. BIM-проектирование, в котором были задействованы архитекторы и конструкторы, значительно сократило сроки разработки проекта, и уже сегодня на стройплощадке комплекса есть металлокаркас, изготовленный на заводе концерна.



НОВЫЕ ИПОТЕЧНЫЕ ПРАВИЛА УВЕЛИЧАТ СПРОС

Ипотечный рынок в России переживает интересный период. Весь прошлый год прошел под знаком беспрецедентного снижения ставок — ключевой и ипотечных. Кредиты на жилье начали дешеветь, что оживило спрос на ипотеку. В этом году жилищное кредитование опять ждут серьезные нововведения. Изменились условия выдачи ипотечных кредитов — в этом есть свои плюсы и минусы, но продажи квартир в новостройках увеличились.

В конце января 2018 года вступило в силу указание Центробанка РФ, которое касается размера резервирования денежных средств банками в зависимости от величины первого взноса. При небольшом первоначальном взносе

(до 20%) банк обязан на своих счетах законсервировать сумму кредита, увеличенную вдвое. Об этих новшествах было известно еще в декабре, и многие покупатели, планировавшие брать ипотеку с небольшим первоначальным взносом, постарались успеть приобрести квартиру до вступления указания ЦБ в силу. «В январе, несмотря на новогодние праздники, объем сделок был больше, чем в декабре, примерно на 15%, — комментирует руководитель департамента ипотеки агентства недвижимости «Бон Тон» Ольга Шихова. — С 1 февраля банковский сектор разделился на два лагеря: одни повысили процентную ставку в среднем на 0,5–0,7%, другие подняли минимальный первоначальный взнос до 20%».

Кроме того, начало действовать постановление правительства о поддержке семей с двумя и более детьми — для этого введено субсидирование ипотечной ставки до 6%. Льготная сниженная ставка доступна в течение трех лет семьям с двумя детьми и в течение пяти лет — семьям с тремя детьми. Ведущие банки уже объявили об участии в программе и принимают заявки.

«В феврале ощутимо повысилась активность на ипотечном рынке за счет отложенного спроса на данную программу», — рассказывает Ольга Шихова. Эксперт считает, что шаги, которые принимают регулятор, правительство и участники рынка, позитивно отразятся на ипотечном рынке. По ее мнению, в этом году он вырастет на 15–20%.



НОВАЯ ЭРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

«Московский бизнес-клуб» провел ежегодную итоговую бизнес-конференцию «Новая эра рынка недвижимости: важнейшие изменения и прогнозы на 10 лет». В «Москвариуме» — крупнейшем океанариуме Европы — собрались 150 топ-менеджеров ведущих компаний, экспертов строительной отрасли и представителей СМИ.

Участники конференции посетили увлекательную экскурсию по океанариуму. Партнерами мероприятия стали ресторан «Экспедиция», компания ZenVision, а также жилой квартал «Наследие» — проект компании «Галс-Девелопмент».

Открывая конференцию, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко рассказал, как будут меняться цены на рынке в ближайшие три года. По мнению управляющего партнера ГК «Основа» Олега Колченко, грядут большие перемены — через несколько лет картина рынка полностью изменится.

Коммерческий директор ФСК «Лидер» Ольга Новикова (Тумайкина) отметила, что количество сделок с недвижимостью в Московской

области уменьшается, а в Москве этот показатель, наоборот, увеличивается. Генеральный директор «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин поделился опытом об особенностях точечного девелопмента.

В Москве складываются условия для серьезного укрупнения игроков рынка, считает директор по маркетингу Urban Group Татьяна Калужнова. На ее взгляд, появился новый сильный игрок в лице города. Директор по продажам «Лидер Инвест» Татьяна Копыстинская обращает особое внимание на профессионализм покупателей: они считают свои деньги, поэтому предпочитают вкладываться в инвестиционно-привлекательные объекты высокого качества.

Подводя итоги первой части конференции, генеральный директор «Региондэвелопмент» Ольга Вальчук ответила на вопрос, есть ли будущее у проектов-долгостроев. В качестве примера она привела спасенный компанией торгово-развлекательный центр «Счастливая 7я» в Видном: после редевелопмента он превратился в многофункциональный комплекс «Резиденция 9–18».

Вторая сессия конференции была посвящена блокчейну и криптовалюте.

Руководитель направления информационных технологий АИЖК Александр Васильев подробно описал проекты АИЖК, в которых применяется блокчейн. Заместитель председателя правления «Абсолют Банка» Татьяна Ушкова указала, что основной двигатель роста рынка — доступность ипотеки.

Системный архитектор Apla — public blockchain platform Александр Болдачев подчеркнул, что пока нет реально работающих проектов на базе блокчейн-технологии. Основатель Bloquid Георгий Жуков уверен, что активный рост биткоина означает востребованность самой технологии, а его сегодняшняя стоимость вызвана потребностью проводить финансовые операции без посредников.

Участники конференции рассмотрели знаковые проекты московского рынка с наиболее успешными темпами продаж. Одним из таких проектов является ЖК «Наследие» компании «Галс-Девелопмент». В завершение конференции генеральный директор «Московского бизнес-клуба» Анна Маркина объявила о начале приема заявок на ежегодную международную премию «Рекорды рынка недвижимости — 2018».

ШВЕЙЦАРСКИЙ РЕНЕССАНС?

Вырос спрос россиян на швейцарскую недвижимость — это подтверждают различные источники. Так, согласно экспертному исследованию международной консалтинговой компании Knight Frank, в 2017 году количество запросов наших сограждан на покупку недвижимости в Швейцарии увеличилось в три раза.

Соотечественники приобретают не только жилую, но и коммерческую недвижимость. В этом случае речь идет прежде всего об офисных зданиях, в которых уже есть арендаторы. Правда, подобные объекты придется поискать. В целом рост запросов на покупку недвижимости в Швейцарии аналитики объясняют желанием инвесторов вкладываться в стабильные европейские активы. Этот вывод поддерживают результаты еще одного исследования. Журнал *Spear's Russia*, изучающий пристрастия богатых людей, при участии портала *Tranio* выяснил, какие страны являются наиболее популярными для переезда у российских high-net-worth individuals, или «хайнетов», — лиц, чье состояние превышает \$1 млн. Ими оказались Великобритания и Швейцария — их отметили в качестве приоритетных 73 и 44%



опрошенных соответственно. Следом с большим отрывом следуют Австрия, Германия и Кипр. Об оживлении в секторе жилой недвижимости говорят и швейцарские риелторы. Президент компании Valam (кантон Вале) Атанас Тончев, имеющий 20-летний опыт работы на российском рынке, указывает на качественное изменение спроса. Если раньше россияне рассматривали Швейцарию как престижную гавань, то теперь их привлекает совокупность разных факторов: стабильность валюты, общественная и персональная безопасность, наличие первоклассной медицины и возможностей для образования. Выбирая жилье, люди теперь

меньше гонятся за громкими именами и предпочитают альпийские курорты второго ряда, но в тех же горах и под тем же небом. На этом удастся прилично сэкономить, ничуть не проиграв в качестве жизни. Что касается инвестиций, то наиболее перспективными и достаточно быстро окупающимися Атанас Тончев считает вложения в отельный бизнес: «Подходит срок реновации целого ряда гостиниц — это хороший шанс для инвестора заработать на повышении комфортности объектов размещения».

Подробнее о приобретении недвижимости в Швейцарии читайте на стр. 71.



Вручены награды победителям VII ежегодной премии JOY (Journalist of the Year in Real Estate), которая организована ассоциацией профессионалов рынка недвижимости РЕРА при поддержке Минстроя РФ.

На JOY-2017 было зарегистрировано рекордное количество работ региональных авторов. Это не могло не отразиться на результатах: в финале многих столичных авторов обогнали коллеги из регионов. Среди 79 членов жюри были не только представители рынка, но и независимые эксперты: председатель Союза журналистов России, деканы журналистских факультетов МГУ, ВШЭ, РАНХиГС и другие. Они оценили порядка 400 работ, поданных на премию, а также выбрали лучшие СМИ года. В свою очередь журналисты оценили работу PR-специалистов и пресс-службы рынка. По итогам 2017 года были вручены награды в 19 номинациях. Генеральный партнер премии JOY-2017 — «Группа ЛСР». Партнерами премии выступили Gorn Development, корпорация Barkli, Est-a-Tet, Stone Hedge, BIM Project, Metaxa, архитектурное бюро «Архкон».

УТЕХА для ЖУРНАЛИСТОВ — 2017



ПОБЕДИТЕЛИ JOY-2017:

Аналитический материал — Ильмира Гайсина (РБК) с работой «Бомжи нового типа: как работают компании без офисов»

Журналистское расследование — Сергей Титов, Мария Абакумова (Forbes), статья «Две башни: как поссорились миллиардер Рашников и братья Чигиринские»

Репортаж — Александр Черных (ИД «Коммерсантъ») «Дом наш не для людей, а для грибка»

Интервью года — Юлия Тарабарина (archi.ru) «Алексей Новиков: «Конструктивный конфликт — прекрасное средство согласования интересов в городе»

Авторская колонка — Игорь Савельев («Общественная электронная газета») «Снегем и построим заново»: как в Уфе повторяют московский урок»

Полезные советы — Елена Дурова (im.ru) «Трудности с выплатой ипотеки: как сохранить квартиру?»

Архиважно — Ольга Чубенко («Томские новости») «Уходящая натура»

Технологии строительства — Игорь Волков («Загородный дом») «Дом, в котором тепло»

Журналист года — Халиль Аминов (ИД «Коммерсантъ»).



18 лет с вами!

www.comstrin.ru



Центр+
в ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ



**Квартиры в готовых
и строящихся домах
г. Железнодорожный**

+ 7 (495) 182-50-93
www.c-p.comstrin.ru



АПАРТ-КОМПЛЕКС
CLEVERLAND



**Апартаменты у метро
Петровско-Разумовская**

+ 7 (495) 182-50-92
www.cleverland.comstrin.ru



G10
BUSINESS
PARK



**Бизнес-парк
класса А
м. Румянцево**

+ 7 (495) 320-26-65
www.g10park.comstrin.ru



**Апартаменты в элитном
коттеджном поселке
Дмитровское ш., 25 км**

+ 7 (495) 320-26-68
www.azm.comstrin



**Дома и участки
в коттеджном поселке
Новорижское ш., 70 км**

+ 7 (495) 104-89-58
www.shishaiha.comstrin.ru

ПРОДЮСЕРСКИЙ ЦЕНТР «КУДРЯВЦЕВ ДРУГ»

Доверьте организацию мероприятий профессионалам

ОРГАНИЗАЦИЯ

- банкетов
- корпоративных вечеринок
- презентаций
- PR-акций
- конcertов западных звезд

Техническое обеспечение

+7 925 506 29 61

+7 901 545 45 35

www.kdrug.ru

info@kdrug.ru

Организация банкетов

Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» рады предложить вам широкий комплекс услуг по организации банкетов.

Организация банкета — самый традиционный способ празднования важного события. Особое внимание при организации банкета мы уделяем не только месту его проведения, кухне и оформлению, но и развлекательной программе. Именно она сможет выделить ваше мероприятие среди десятков других, которые не раз посещали ваши гости. Обязательной частью организации банкета является разработка оригинального сценария, в котором отражается корпоративная тематика. За 15 лет работы нам доверили организацию банкетов для мероприятий, на которых присутствовали люди из таких уважаемых структур, как: Администрация Президента РФ, Совет Федерации и Государственная Дума Федерального Собрания РФ, Русская Православная церковь, Союз журналистов России, Союз кинематографистов России, Гильдия киноактеров России, Союз спортсменов России — мы имеем опыт организации банкетов любой категории сложности.

Организация презентаций и премий

Вам предстоит открытие нового магазина или ресторана? Вы хотите, чтобы ваш новый продукт не остался незамеченным?

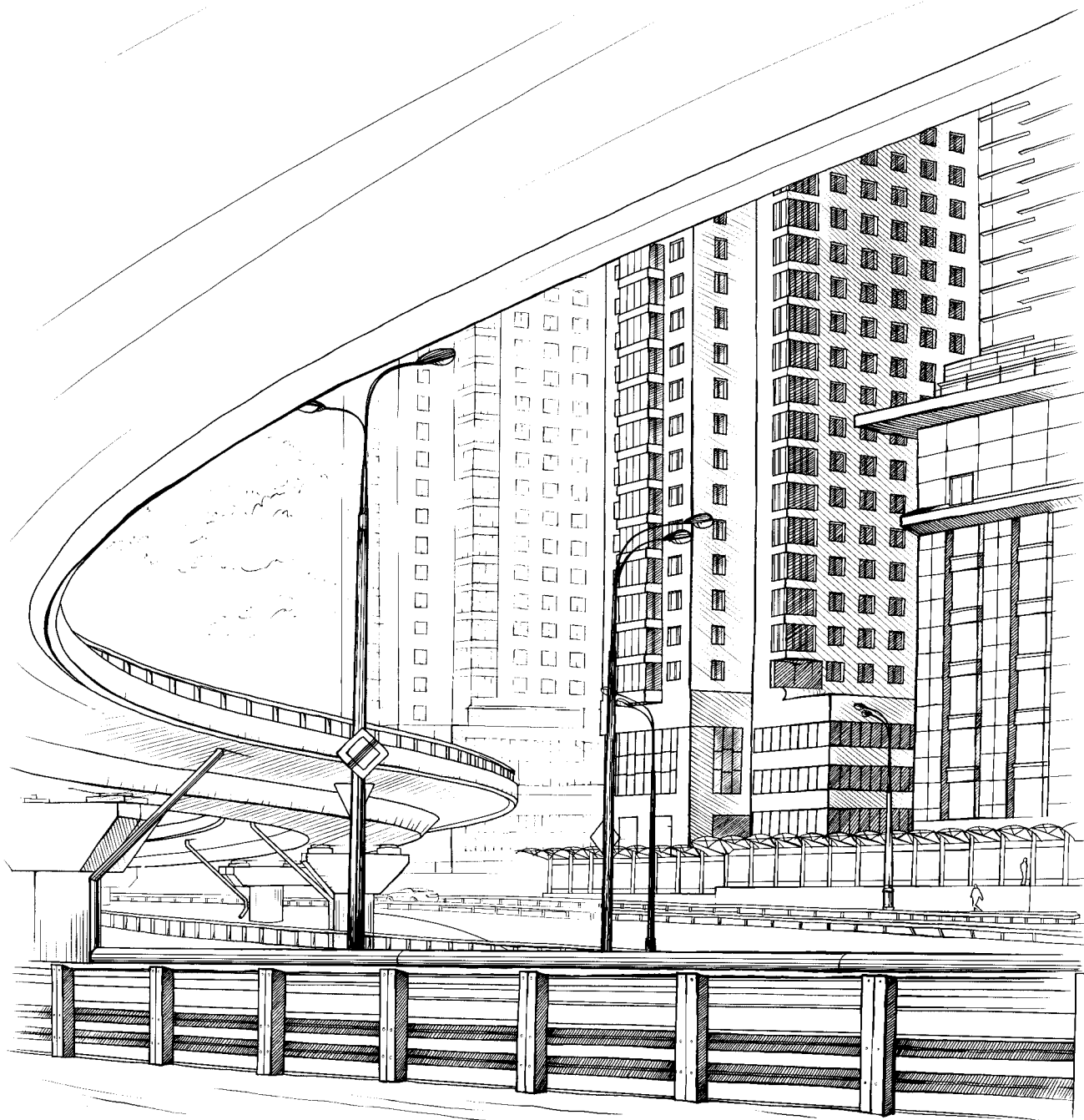
Организация презентации — самое эффективное решение этой проблемы. Конечно, можно решать эту задачу самостоятельно, но организация презентации своими силами, как показывает практика, не только требует много драгоценного времени, но и превращается в головную боль. Доверьте организацию презентации профессионалам — и вы поймете, насколько она может быть эффективной. Продюсер Андрей Кудрявцев и центр «Кудрявцев Друг» предлагают самый большой комплекс услуг по организации презентаций, корпоративных праздников, юбилеев.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» за время своего существования провел большое количество презентаций на самых лучших и модных концертных площадках, в ресторанах и клубах Москвы, таких как Кремлевский Дворец Съездов, «Крокус Сити Холл», «Arena Moscow», ДС «Лужники», «Театр Луны», «Б1 Maximum», «Мост», «Sky Lounge», «Прага», «Савой», «Метелица», «Jazz Town», «Zone», «Кристалл», «Империал», и другие.

Организация корпоративных вечеринок, юбилеев, концертов

Одним из направлений деятельности продюсерского центра «Кудрявцев Друг» является проведение корпоративной вечеринки. Мы предпочитаем использовать индивидуальный подход к клиенту, а поэтому для вашей корпоративной вечеринки мы предложим оригинальный сценарий, который будет разработан с учетом масштабов вашего мероприятия, а также специфики деятельности компании. Кроме того, ориентируясь на возраст и социальный статус ваших работников, мы подберем таких артистов, выступление которых порадует бы решительно всех сотрудников и вызвало бы у всех лишь симпатию и удовлетворение.

Продюсерский центр «Кудрявцев Друг» занимался организацией корпоративных праздников с участием таких известных групп, как «Чайф», «Сплин», «Hi-Fi», «Моральный кодекс», «Воскресенье», «Браво», «Цветы», «Блестящие», «Дюна», «Дискотека Авария», приглашал звезд российской эстрады, среди которых Алла Пугачева, Кристина Орбакайте, Дима Билан, Филипп Киркоров, Владимир Кузьмин, Андрей Макаревич, Максим Леонидов, Лев Лещенко, Вячеслав Бутусов, Иосиф Кобзон и многие другие.



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



КАЖДАЯ КВАРТИРА УНИКАЛЬНА

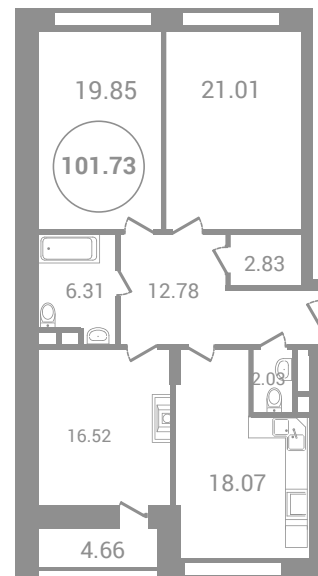
Данную квартиру вы можете приобрести на специальных условиях. Выставка «Недвижимость—2018». Компания «Галс-Девелопмент», стенд АЗ

Жилой квартал «Наследие»

Жилой квартал «Наследие» возводится в историческом районе Преображенское, утопающем в зелени парков. Архитектурный облик квартала выполнен в неоклассическом стиле. В отделке фасадов использован натуральный камень благородных оттенков и изящные орнаменты с традиционным для советской архитектуры 1930–50-х годов растительным мотивом. Замечательные, неповторимые и всегда солнечные виды за счет ориентации на западную и восточную стороны открываются из окон одной из лучших

квартир — «трешки»-распашонки площадью 102 м². В квартире два санузла, лоджия, сбалансированные по площади комнаты — все это делает данный лот одним из наиболее привлекательных объектов для приобретения семейной парой, которая решит устроить уютное гнездышко именно в жилом квартале «Наследие». Ведь одновременно с жилыми корпусами будет построен и детский сад на 220 мест.

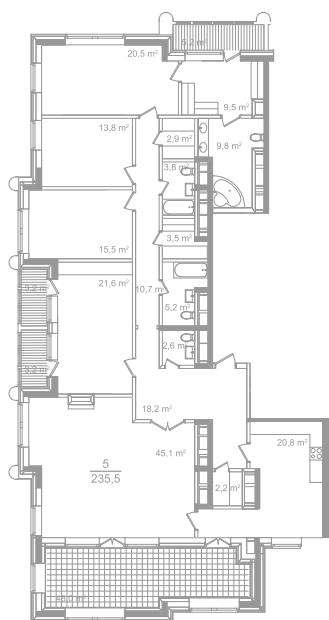
**СРОК СДАЧИ: I, II ОЧЕРЕДИ СДАНЫ,
III ОЧЕРЕДЬ — III КВАРТАЛ 2019 ГОДА.**



Наследие
— КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ —

Москва,
Краснобогатырская ул., 90

Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55



Данную квартиру вы можете приобрести на специальных условиях. Выставка «Недвижимость—2018». Компания «Галс-Девелопмент», стенд А3

Жилой квартал «Достояние»



ДОСТОЯНИЕ

КВАРТАЛ В КУНЦЕВО

Москва, ул. Ярцевская,
вл. 34, вл. 31

Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55

Пентхаус восходящего солнца — именно так можно назвать роскошный лот, который компания «Галс-Девелопмент» предлагает в жилом квартале «Достояние» — монументальном комплексе в неоклассическом архитектурном стиле, расположенном на западе Москвы в районе Кунцево. Уникальная квартира площадью 236 м² находится на 22-м этаже башни «Наука» и ориентирована на три стороны света. Все жилые зоны выходят на восточную сторону: солнечные лучи будут приходить в квартиру по утрам и не покидать ее в течение дня. Из панорамных окон открываются виды на живописные парки района

Кунцево. В пентхаусе четыре спальни (мастер-спальня с собственной ванной комнатой и гардеробной и три гостевые спальни), кухня-гостиная площадью около 70 м², две детские комнаты, кабинет, три лоджии и собственный зимний сад — остекленная отапливаемая терраса площадью 24 м². Предусмотрен дымоход для установки дровяного камина — неперенного атрибута уютных зимних вечеров. Для будущих жителей создана атмосфера приватности: на этаже расположено всего две квартиры. **СРОК СДАЧИ: III КВАРТАЛ 2018 ГОДА.**

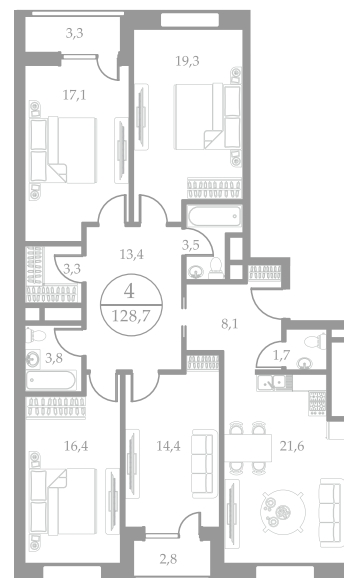
Данную квартиру вы можете приобрести на специальных условиях. Выставка «Недвижимость—2018». Компания «Галс-Девелопмент», стенд А3



Городской квартал «Искра-Парк»

В последнее время одним из наиболее узнаваемых и уважаемых столичных кварталов бизнес-класса считается «Искра-Парк», величественная архитектура которого достойно дополняет ансамбль Ленинградского проспекта. В строгой геометрии форм и благородной цветовой гамме легко угадывается родство нового комплекса с шедеврами московской архитектуры прошлого столетия. Неповторимость фасадам «Искра-Парка» придает серия авторских рисунков от «Студии

Артемия Лебедева», посвященная достижениям СССР в период 1930—60-х годов. Несомненно, лучшие виды на Петровский парк с одной стороны и на «Москва-Сити» — с другой открываются из окон четырехкомнатных апартаментов площадью 128 м², расположенных на 12-м этаже комплекса. Отличительные черты этого лота: в нем три санузла, удобная и вместительная гардеробная, большая и светлая кухня площадью 21 м². **СРОК СДАЧИ: IV КВАРТАЛ 2018 ГОДА.**



★ КВАРТАЛ
НА ЛЕНИНГРАДСКОМ
**ИСКРА
ПАРК**

Москва, Ленинградский
просп., 35

Департамент продаж
+7 (495) 725-55-55

НА ВКУС И ЦВЕТ УКАЗА НЕТ

АВТОР:
Оксана Самборская



БОЛЬШИНСТВО ГОРОДОВ МИРА ИМЕЮТ СВОЙ ЦВЕТ: ЮЖНЫЕ ПРИМОРСКИЕ ГОРОДА – БЕЛО-ГОЛУБЫЕ: ЭТО И ПЕНА ВОЛН, И КЛЕТЧАТЫЕ СКАТЕРТИ В ПРИБРЕЖНЫХ РЕСТОРАНЧИКАХ, И ЦВЕТ ПЛАТЬЕВ. ЕВРОПЕЙСКИЕ СТОЛИЦЫ ДРУГИЕ: ЛОНДОН – СЕРО-ГОЛУБОЙ С ВКРАПЛЕНИЯМИ КРАСНОГО, АМСТЕРДАМ – ОРАНЖЕВЫЙ, ПРАГА – КОРИЧНЕВАЯ, ЦВЕТА ТЕМНОГО ПИВА И СТАРОГО КИРПИЧА, ПАРИЖ И ВЕНА – ИНТЕЛЛИГЕНТНО-БЕЖЕВЫЕ, КАК КВАРТИРА ПОД СДАЧУ С КЛАССИЧЕСКИМ ИНТЕРЬЕРОМ.



Розовый город (Джайпур) и Голубой город (Джодхпур) в индийском штате Раджастан называются так по основному цвету домов и дворцов. Да и всемирно известный марокканский Шефшауэн (Шавен) — одно из самых фотогеничных мест мира: большинство зданий и лестниц в нем выкрашены в разные оттенки синего.

С российскими городами все сложнее, даже в столицах доминирующий цвет сегодня определить трудно. Два века назад Петербург благодаря городскому регламенту был желтым — именно таким город предстает в произведениях Достоевского. Причина банальна: охра в XIX веке — самый бюджетный колер, к тому же это очень стойкий, долго выцветающий пигмент. В Петербурге, а затем и по всей России в желтый красили стены казенных учреждений — на долгие годы николаевское казарменное единообразие превратится в повод для сатиры.

В Москве еще интереснее: как рассказывается в книге Игоря Киселева «Архитектурные детали в русском зодчестве XVIII–XIX веков. Справочник архитектора-реставратора», «в 1816 году император Александр I, посетив Москву, был удивлен и даже рассержен общим состоянием колористической картины города, причем речь шла не о чем ином, как о грубых красках. Петербург, судя по всему, не так раздражал императора, и негативная реакция его была вызвана контрастом увиденного в Москве с привычными впечатлениями о северной столице. Государь император рекомендовал более нежные тона для окраски домов и заборов: «дикий (серый. — *И. К.*), бланжевые (телесный. — *И. К.*), палевый и с прозеленью, а каменные могут быть и выбелены».

Из Петербурга были высланы образцы фасадных колеров, палитра несколько обогатилась: белый, палевый, бледно-желтый, желто-серый, дикий, бледно-розовый и, кроме того, сильно разбеленная «сибирка» (зеленая). Воспрещались тона красные, вишневые, насыщенные зеленые, темно-серые, голубые и другие, которые, по мнению начальства, были «грубыми».

Но постепенно ситуация меняется: «в середине XIX века, в период неорококо, цвета становятся яркими, чистыми, а взаимные колористические контрасты еще более усиливают их».

Революционный XX век привнес новаторство и в цветовой городской облик. Правда, только на уровне идеи. Рационалисты из АСНОВА (Ассоциации новых архитекторов) в 1924 году предложили перекрасить весь

«Фасад здания — как костюм человека: если он добротный и качественный, ему не нужен кричащий цвет, он предпочитает свое место в достойном окружении»



город. За единицу цветовой структуры принималась улица, а не здание.

«В первом и единственном выпуске «Известий АСНОВА» за 1926 год цветовое единство фасадов социалистического строительства противопоставлялось «анархокапиталистическому» разнообразию», — пишет краевед Павел Кузнецов со ссылкой на статью Андрея Ефимова «Формирование цветовой среды города» (журнал «Архитектура СССР», № 9 за 1978 год, стр. 7–9).

Следующая попытка была сделана в 1929 году. Художник Лев Антокольский от имени треста «Малярстрой» внес на рассмотрение Моссовета «Проект плановой окраски Москвы», написав: «Каждая площадь должна согласовываться как единый архитектурный ансамбль, имеющий определенный цвет». Разумеется, преобразование облика столицы подчинялось градостроительному плану.

«При окраске следовало учитывать особенности цветовосприятия городской среды человеком: как влияет цвет на организм человека, удобство движения и ориентирования в городе — идея крайне важная для архитекторов-рационалистов», — пишет Павел Кузнецов. Предполагалось применять стойкие красители, а финансирование работ вести за счет «налога на наружную окраску» с одновременным запретом на самочинную перекраску фасадов домоуправлениями зданий.

Рассматривалось три варианта окраски: по районам, по поясам-кольцам и по главным транспортным магистралям. В пределах одного цвета допускалось бесчисленное количество оттенков в зависимости от особенностей каждого здания. «Целые десятки улиц в Москве представляют собой бессистемный разноразмерный архитектурных форм, и только посредством плановой окраски можно придать им живописный характер», — считал Лев Антокольский.

Специальная комиссия, в которую вошли и представители АСНОВА, должна была внедрять идеи в жизнь. Ей поручили сделать экспериментальный проект для отдельного участка Москвы — им стало цветовое решение Мясницкой улицы. Но потом все сошло на нет.

С каким цветом будут ассоциироваться две столицы нашего времени? Единый тон сегодняшней Москвы определить непросто, но и «пестренькой» назвать ее нельзя. «Цвет города, как бы парадоксально это ни звучало, остается условно-постоянным», — говорит коммерческий директор Sezar Group Ольга Барабанова. — В последние десятилетия появляется больше ярких

пятен, стекла и глянца в архитектуре зданий — дань моде. Но архитектурный код города, сформированный столетиями, не меняется. Приверженность спокойной естественной гамме объясняется традициями, климатом средней полосы, национальными особенностями и т.п. Нам привычны пастельная гамма, правила «темный низ — светлый верх» и «не более трех цветов». Фасад здания — как костюм человека: если он добротный и качественный, ему не нужен кричащий цвет, он предпочитает занимать свое место в достойном окружении».

Правила хорошего тона в Москве регламентируются, и довольно строго (как всегда, строгость наших законов с лихвой компенсируется необязательностью их исполнения). Цвета столичных фасадов определяются постановлением правительства города «О колористических решениях фасадов зданий, строений, сооружений в Москве».

Колористический паспорт, который оформляется в Москомархитектуре, содержит сведения о строении, схему его расположения, фотографию здания и окружающей застройки и цвет фасада. Причем в документе



«В 1816 году император Александр I, посетив Москву, был удивлен и даже рассержен общим состоянием колористической картины города»

указывается не больше трех вариантов, выбранных из «Московской цветовой палитры».

Советник президента по внешним коммуникациям «Галс-Девелопмент» Ирина Бурдельная уточняет, что в каталог включены цвета, полученные после реконструкции и реставрации зданий, которые наиболее точно отражают

WOW AWARDS
Премия лучших рекламных проектов
wowawards.ru

MARKETING REAL ESTATE FORUM
Форум по маркетингу
wowawards.ru/forum

media summit
Медиа Саммит
joytera.ru/summit

Вступай в REPA!
Мы проводим более 15 мероприятий в год,
и к нам присоединилось уже более 3000 участников!

Правительство Москвы - Диалог с инвестором
Серия мероприятий с Правительством Москвы
dialogmoscow.ru

Финансовый Форум Недвижимости
forum-finance.ru

Repa
Серия мероприятий «Девелоперская среда»

EASY MON DAYS
Серия мероприятий «Легкий понедельник»

РЕПУТАЦИЯ
Премия персона рынка недвижимости

JOYTERA
JOURNALIST OF THE YEAR IN REAL ESTATE
Премия «Журналист года»
joytera.ru

Repa repa-pr.ru сайт ассоциации

facebook.com/groups/reprpr неформальное общение

Как стать партнером REPA, рассанкет Виктория Артюжик, manager@repa-pr.ru, +7 905 763-30-96

Получатели ассоциации: Ситу XXI век, главстрой

Партнёры: EY, bonton, GO RN, Rossmills, GREEN WOOD, BRING LAMP

Специализированные партнёры: Calltouch, PUBLIC SPACE, Avito НЕДВИЖИМОСТЬ, I-BRAND, ЭКСКЛЮЗИВ КОМПАНИИ, Whirlpool



Два века назад Петербург благодаря городскому регламенту был желтым. Причина банальна: охра в XIX веке — самый бюджетный колер, к тому же это очень стойкий, долго выцветающий пигмент

историческую палитру стилей Москвы и определяют практику цветового проектирования в городе.

В Петербурге свои документы и свое видение. Так, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» Александр Свинолобов затрудняется «окрасить» Петербург в какой-либо единый цвет — все зависит от конкретного района. По его наблюдениям, на Крестовском острове доминируют белый и светло-синие цвета, в проектах зоны серого пояса рядом с историческим центром больше красного и серого. В спальнях районах (допустим, в Приморском) преобладают теплый желтый и оттенки бежевого. Акцент делается на неагрессивных тонах, вписанных в ландшафт.

«Надо учитывать психологический комфорт жителей, поэтому выбор цвета фасадов зависит в том числе от этажности здания. На первых этажах происходит близкий визуальный контакт человека с домом — важны наиболее приятные глазу материалы и спокойные цвета. Прозрачные стекла и светлые тона для расширения пространства используются в середине здания, а ближе к кровле — совсем светлые, невесомые тона или медный цвет черепичной крыши», — отмечает эксперт.

Играет свою роль и уровень жилья: чем выше класс дома, тем меньше шансов увидеть разноцветные фасады. Причин несколько: дорогое жилье строится в основном в старых, давно сложившихся частях города и обязано вписываться в окружение, да и состоятельные покупатели предпочитают сдержанность и неброскость.

«Что касается строительства в границах старой части Петербурга, буйства красок и разнообразия форм ожидать не приходится, — комментирует цветовое однообразие руководитель отдела продаж Lemminkäinen, генерального подрядчика апарт-комплекса VALO Марина Сторожева. — Новые объекты в центре, на Крестовском и Петровском островах по цветовым решениям будут аналогичны существующей застройке — это требование законодательства города. Только приглушенные тона: бежевый, желтый, голубой и серый. Пожалуй, для современных девелоперов в исторической части даже ярко-красный цвет здания Двенадцати коллегий — уже за пределами дозволенного».

По мнению Ирины Бурдельной, в московских элитных комплексах все чаще встречаются красные, коричневые и черные оттенки, продиктованные модой на лофты. Именно такой внешний облик был выбран для жилого квартала «Литератор» в Хамовниках, композиционный центр которого — здание солодовни из красного кирпича.

Для жилых корпусов квартала Wine House отдано преимущество контрастному сочетанию: светлый фон с черными вставками, которые добавляют комплексу графичности. А покупатели «массового элитного» жилья — высокого бизнес-класса предпочитают вневременную классику с фасадами спокойных, выдержанных тонов, присущих мрамору, граниту, бронзе.

«Для девелоперов в исторической части Санкт-Петербурга даже ярко-красный цвет здания Двенадцати коллегий — уже за пределами дозволенного»

«Каждый архитектурный образ — соединение пространства, объема и цвета в определенной среде. Цвет превращается в материал, который связывает форму и окружение, — уверяет архитектор A-Architects (входит в холдинг ААГ) Иван Макогон. — На протяжении последних десятилетий архитекторы, увлекшись технологиями и натуральными материалами, показали себя убежденными хромофобами: дерево и бетон, стекло и металл, камень и кирпич. Избыточная декоративность неестественна».

Архитектор подчеркивает, что цвет способен собрать воедино разнородные здания. В качестве примера Иван Макогон приводит проект



ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ С ГАРАНТИЕЙ!

ЖК «ДОМОДЕДОВСКИЙ»



Московская область,
г. Домодедово, мкр. Южный

ОТ 1,3 МЛН РУБ.

ЖК «ЁЛКИНО»



Московская область,
Солнечногорский р-н, п. Елино,
корп. 21

ОТ 1,4 МЛН РУБ.

КВАРТИРЫ

В ПАВЛОВСКОМ ПОСАДЕ
от 1,8 млн руб.

В п. АНДРЕЕВКА
от 2,6 млн руб. (от 46 м²)

В ЧЕХОВЕ
от 2,3 МЛН РУБ. (от 43 м²)

В КРАСНОАРМЕЙСКЕ
от 1,2 МЛН РУБ.

Телефон: 8-800-200-50-09 | Сайт: dom.online
Адрес: Москва, ул. Бахрушина, д. 2/5 корп. 2



РК СТРОЙ

Правительственная комиссия по экономическому развитию и интеграции одобрила предложенную Минстроем России программу завершения строительства жилых объектов группы компаний «СУ-155» и участие банка «Российский капитал» в этом проекте.

ООО «РК Строй», дочерняя структура Банка «Российский капитал», в качестве генерального подрядчика участвует в реализации концепции завершения строительства объектов ГК «СУ-155» в 14 регионах России.

49 млрд руб — общий план финансирования проектов «РК Строй».

135 жилых домов — план строительства на **3** года.

101 из них уже сданы к концу 2017!

36 801 квартира уже передана покупателям!

3 306 человек сейчас задействовано в стройке жилых домов!



голландских художников Naas & Nahn, которые расписали в радужные цвета фавелы на окраинах Рио. Акция получила живейший отклик среди жителей. Общаясь с ними и тщательно фиксируя их пожелания, художники собрали целое исследование, которое «почти научно доказало, что чем беднее район, тем в более сильной «инъекции цветом» он нуждается».

На базе исследований или по наитию, но девелоперы проектов стандартного жилья стараются привлекать покупателей как раз разноцветностью. И чем оторваннее от исторического центра район, тем ярче проекты и в Москве, и в Петербурге. Цветные фасады — маркетинговая фишка, полагает Марина Сторожева. Но пока рано говорить о том, что это тренд: «Компании все еще придерживаются консервативных взглядов: в спальных районах легко встретить приглушенно-серые фасады, которые сливаются с петербургским небом».

Марина Сторожева упоминает, что в проекте VALO принимается во внимание опыт северных соседей: «В Скандинавии популярны светлые фасады с яркими цветовыми вставками. С одной стороны, это продиктовано рациональным минимализмом, с другой — создает позитивное настроение, которое так необходимо в городах, где солнечные дни наперечет».

Есть еще один оригинальный путь изменить цвет в зависимости от ситуации — освещение.

Эта технология применена в проекте ONLY. «Это будет первый жилой объект Москвы, в котором реализована сценарная концепция освещения, учитывающая биологические ритмы человека», — рассказывает коммерческий директор квартала апартментов ONLY компании Central Properties Евгений Большаков.

Рационалисты из Ассоциации новых архитекторов в 1924 году предложили перекрасить город. За единицу цветовой структуры принималась улица, а не здание

Основная задача сценарного освещения — обеспечить комфортную среду, которая положительно влияет на эмоции и самочувствие его жителей. Для этого разработана компьютерная программа, которая предусматривает около 20 световых сценариев, наиболее оптимальных для конкретного времени суток и сезона. Например, зимним утром холодный белый свет имитирует ранние сумерки, позволяя отправиться на работу в активном состоянии, а вечером теплый свет напоминает ощущение закатного света и домашнего уюта, способствуя отдыху и восстановлению сил. (АН)

жилой комплекс
Загородный Квартал

📍 г. Химки

от
3,7
млн руб.

микрорайон
Новое Бутово

📍 Новая Москва

от
3,1
млн руб.

жилой комплекс
Поколение

📍 Москва

от
5,7
млн руб.

микрорайон
Южное Видное

📍 г. Видное

от
3,0
млн руб.

жилой комплекс
Рассказово

📍 Новая Москва

от
5,3
млн руб.

жилой квартал
Лидер Парк

📍 г. Мытищи

от
1,9
млн руб.

АВТОРСКИЙ ПОДХОД К ЖИЛОМУ ПРОСТРАНСТВУ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РАЗВИВАЕТСЯ, СЛЕДУЯ ЗА НОВЫМИ ТЕНДЕНЦИЯМИ. ЧТО ОПРЕДЕЛЯЕТ СОВРЕМЕННУЮ КВАРТИРОГРАФИЮ, КАКИЕ ФОРМАТЫ ЖИЛЬЯ БУДУТ ПОПУЛЯРНЫ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ И КАК ИЗМЕНИЛИСЬ ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ? НА ЭТИ И ДРУГИЕ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ДИРЕКТОР ПО СТРАТЕГИЧЕСКОМУ РАЗВИТИЮ ФСК «ЛИДЕР» ПАВЕЛ БРЫЗГАЛОВ.

Как вы охарактеризуете поведение нынешних покупателей?

Если коротко, то упал спрос на малометражные студии, зато стали востребованными функциональные планировки и квартиры авторского формата.

С чем связан подобный выбор?

Тут важны два фактора. Первый — взросление целевой аудитории. Как правило, это люди возраста 30–35+. Они состоялись в семейных отношениях и профессиональном плане, а потому ищут более просторное и статусное жилье. Поколение 1990-х пока мало заинтересовано в решении жилищного вопроса, а если и задумывается о будущем, то выбирает модные и яркие проекты.

Второй фактор — потребность в самовыражении: мы все хотим быть частью определенного сообщества, при этом сохраняя свою индивидуальность. Все устали от одинаковых телефонов, машин и стремятся привнести что-то свое — будь то оригинальный чехол для гаджета или виниловое покрытие капота. В девелопменте этот тренд проявляется в запросе на оригинальные форматы. Хотя наиболее популярными по-прежнему остаются квартиры традиционного образца.

Как давно девелоперы развивают авторское направление в своих проектах?

Рынок планомерно эволюционирует в этом вопросе где-то с 2010 года, и ФСК «Лидер» была в числе первых, кто поймал эту волну. В 2011-м мы вывели новый формат для проживания — UP-кварталы, которые за последнее время прошли серьезный апгрейд. Первые проекты нашей линейки практически лишены авторских планировок. Хотя, например, в «Сколковском» есть евроквартиры, жилье со вторым уровнем и увеличенной высотой потолков, а в «Новом Тушино» — с окном в ванной комнате. Но к следующему поколению UP-кварталов — «Римскому»



Павел Брызгалов,
директор по стратегическому развитию
ФСК «Лидер»

и «Скандинавскому» — определение авторской архитектуры применимо в полной мере.

По каким принципам формируется квартирография современных проектов и какое место в ней отведено авторским форматам?

Квартирография формируется от очереди к очереди исходя из предпочтений потенциальных покупателей. Но существуют некоторые общие закономерности. Например, если мы говорим о масштабной комплексной застройке, то в процессе реализации проекта происходит смена поколений целевой аудитории.

Условно можно выделить четыре группы клиентов. Сначала идут «стартаперы», которые покупают собственное жилье впервые. Их интерес не распространяется дальше малокомнатных квартир и небольших метражей.

Затем — семейные покупатели, у которых, допустим, появились дети. Для них это не первая покупка квартиры — они ищут более просторные варианты либо, как в случае с «дискаунтерами», максимальную функциональность за минимальную цену. Им подходят европланировки.

Лишь на завершающих стадиях продаж появляются «эстеты», которым важен вау-эффект. Они и приобретают нестандартные варианты. Эти авторские форматы являются неким премиальным подсегментом более высокой стоимости. Поэтому они составляют лишь 3–5% общего количества квартир, но подобные планировки — как правильный алмаз в короне проекта.

В своих комплексах вы даете архитекторам свободу или они действуют по заранее утвержденному плану?

Предоставляем полную свободу действий. Как правило, в итоге получаются квартиры в каких-то красивых видовых местах, двухуровневые пентхаусы, как в ЖК «Новогиреевский». Изюминкой может стать наличие большой ванной, эркера, французских окон от пола до потолка, как в UP-квартале «Римский». Или несколько летних помещений, в том числе терраса — такой формат представлен в UP-квартале «Скандинавский». Возможно, получатся квартиры с эксплуатируемой кровлей и личным выходом на нее, как в «Дыхании». Так что вариаций на тему нестандартных форматов очень много.

И напоследок: какие квартиры будут востребованы в ближайшее время?

Мы видим, что люди хотят получить более высокий уровень проживания при остающейся



ограниченности бюджета. Европланировки, не раздувая метраж и стоимость, позволяют увеличить функциональность квартир и количество комнат, поэтому будут пользоваться повышенным спросом.

К тому же значительно изменился темп жизни. Скажем, времени на готовку остается все меньше, следовательно, большая кухня уже не нужна. Но возникает необходимость в большой общественной зоне, в которой удобно принимать гостей. Евроформат как раз предоставляет эту планировочную гибкость — в нем легко и просто организовать пространство согласно своим предпочтениям.

Девелоперы продолжают искать нестандартные планировочные решения, расширять предложение и добавлять какие-то фишки. Так, в нашем ЖК «Поколение» запроектированы не только авторские квартиры, но и варианты с дизайнерским ремонтом и готовой мебелью.

Все устали от одинаковых телефонов, машин и стремятся привнести что-то свое — будь то оригинальный чехол для гаджета или виниловое покрытие капота. В девелопменте этот тренд проявляется в запросе на оригинальные форматы, хотя наиболее популярными по-прежнему остаются квартиры традиционного образца. ◉

Все устали от одинаковых телефонов, машин и стремятся привнести что-то свое — будь то оригинальный чехол для гаджета или виниловое покрытие капота. В девелопменте этот тренд проявляется в запросе на оригинальные форматы

УДИВИТЕЛЬНЫЕ ПРИКЛЮЧЕНИЯ МОСКОВСКОГО МЕТРА

АВТОРЫ:

Екатерина Сахарова, Анна Евстигнеева



МЕЧТА О СВОЕМ ЖИЛЬЕ НЕ КАЖЕТСЯ НЕСБЫТОЧНОЙ: НОВОСТРОЕК МНОГО, ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ И МИНИМАЛЬНЫЕ БЮДЖЕТЫ СНИЖАЮТСЯ. УСЛОВИЯ УСТАНАВЛИВАЮТ НЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ ИЛИ ГОСУДАРСТВО – ИХ ДИКТУЕТ ПОКУПАТЕЛЬ, ПОЛУЧИВШИЙ ПРАВО ВЫБИРАТЬ. ДН И «АРХИТЕКТУРНАЯ ГРУППА ДНК» ПРОСЛЕДИЛИ, КАКОЙ ПУТЬ ПРОШЛА ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В СОВЕТСКОМ СОЮЗЕ (А ПОТОМ И В РОССИИ) И КАК ТРАНСФОРМИРОВАЛИСЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОБ ИДЕАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ.

Каждой семье — отдельную квартиру к 2000 году — такую задачу поставил XXVII съезд КПСС в 1986 году. Цель не была достигнута, но «верной дорогой идете, товарищи»: сейчас вариантов обзавестись собственным жильем куда больше, чем 30 лет назад. В советский период государство решало, где и как людям жить: среднестатистические условия неоднократно менялись в зависимости от внешних обстоятельств.

К примеру, в 1920-х годах была острая необходимость в жилье для рабочих — родился формат домов-коммун, который отражал идеологию нового государства. «Типовое положение о доме-коммуне» Центржилсоюза предлагало в «общежитиях для работяг» отказаться от предметов быта и мебели, накопленных предыдущими поколениями. Воспитывать детей, стирать, убираться, готовить еду, «удовлетворять культурные потребности» надо было коллективно. В домах предусматривались пространства для различного рода совместной деятельности: столовые, прачечные, бани, детские сады, библиотеки.

Проектированием зданий занимались архитекторы-авангардисты того времени: братья Веснины, Моисей Гинзбург, Николай Колли. Позднее они войдут в историю как классики советского конструктивизма. Возводились дома-коммуны в Москве, Ленинграде, Свердловске. По политическим и экономическим причинам их было построено немного, в серии они не перешли и остались уникальными в своем роде.

«Квартиры этого периода очень интересны — они обладают индивидуальным характером. Многие из домов были спроектированы известными мастерами, которые экспериментировали с пространством, размерами, традиционным расположением функций. Получалось необычное жилье, несмотря на его небольшие размеры: с полуторасветными комнатами, двумя уровнями, альковами», — комментирует архитектор и партнер «Архитектурной группы ДНК» Наталья Сидорова.

В 1930-х годах в советской архитектуре произошёл переворот — были придуманы первые

образцы того стиля, который позже назвали сталинским ампиrom. По словам архитектора, историка сталинской архитектуры Дмитрия Хмельницкого, «единственным официальным типом советского жилья были богато украшенные квартирные дома для привилегированных слоев населения». Простые граждане Страны Советов ютились в коммуналках и бараках: среднедушевая норма жилплощади в начале 1930-х годов в советских городах составляла 3,5 м².

Среди сталинских домов была своя иерархия. Например, квартиры в номенклатурных домах ценятся на рынке и поныне: они дос-



таточно просторные и с хорошими планировками. Многие квартиры имели кабинеты и детские, библиотеки и комнаты для прислуги, большие кухни, отдельные санузлы. В них часто проектировали два входа: главный и второй — для прислуги, выходящий обычно на кухню. Площадь общих комнат доходила до 30 м². К сталинской застройке в большинстве случаев относятся дома по индивидуальным проектам: они отличаются разнообразием



Понятие «массовое жилье», искорененное в 1930-х годах, вновь вернулось в профессиональную лексику в первоначальном смысле. Под ним подразумевались дешевые, но благоустроенные квартиры для низших слоев населения

и квартир, и общественных пространств, подъездов, лифтовых холлов.

Рядовые «сталинки» строились под коммунальное заселение — метражи в них были намного скромнее. Общая площадь однокомнатных квартир равнялась от 32 до 40 м². «Двушки» в сталинских домах были от 44 до 70 м², «трешки» — от 57 до 85 м², четырехкомнатные квартиры — от 80 до 110 м².

Сталинские дома сооружались с 1935 по 1960 год, в 1956 году их количество резко сократилось, поскольку был взят курс на индустриальное массовое домостроение и отказ от излишеств в архитектуре. В конце 1950-х и в 1960-х годах возводили дома переходного типа (еще по проектам сталинского времени): кирпичные, с качественными фасадами, но без декора, планировки оптимизировали до почти типовых.

Смена государственного стиля после XX съезда КПСС, известного осуждением культа личности, трансформировала социальные и экономические ориентиры. Новая цель — обеспечить все городское население СССР минимально цивилизованным жильем и соответствующей градостроительной инфраструктурой. Так возникли хрущевки. Сегодня от них

предлагают избавляться по программе реновации, заменяя их жильем нового поколения.

Понятие «массовое жилье», искорененное в 1930-х годах, вновь вернулось в профессиональную лексику в первоначальном смысле. Под ним подразумевались дешевые, но благоустроенные квартиры для низших слоев населения. Сейчас под массовым жильем понимают экономкласс и комфорткласс, но прослеживается новый виток развития (или его имитация): упраздняется термин «экономкласс» и заменяется на «стандартное жилье».

Но вернемся во времена Хрущева. Нужны были проекты, которые позволили бы удешевить строительство жилья и сделать его доступным для трудящихся. И с этой задачей хрущевки справились. В тот период очень тщательно прорабатывались размеры квартир. Были приняты новые нормативы жилой площади: 16 м² — для однокомнатной квартиры, 22 м² — для двухкомнатной, 30 м² — для трехкомнатной, 40 м² — для четырехкомнатной. В качестве обязательных элементов указывались спальня (6 м² на одного человека, 8 м² — на двоих), общая комната (не меньше 14 м²), кладовая либо встроенный шкаф.

Минимальная площадь кухни составляла 4,5 м². «Несколько шагов за водой, несколько шагов за солью <...> складываются в километры — чтобы приготовить борщ, оказывается, надо пройти 500 шагов», — объяснял тогдашний главный архитектор Москвы Иосиф Ловейко.

«С хрущевками я знакома не понаслышке, — рассказывает Наталья Сидорова. — Бабушке от завода дали квартиру в Бескудникове, и семья переехала в нее из барака с восторгом: «горячая вода!». Это была одна из первых серий хрущевок К-7, созданных на основе французских индустриальных пятиэтажек. Планировка удобная: три квартиры на этаже, двухкомнатная «распашонка» с отдельным санузлом и кладовой, которая служила для хранения запасов на зиму».

Минусы тоже были (кстати, даже в современных панельных сериях их не всегда удается исправить): вариативность планировок все еще ограничена, да и акустический комфорт в домах оставляет желать лучшего. «В 2008-м бабушкин дом снесли по программе расселения хрущевок», — вспоминает Наталья Сидорова.

Сравнение современных квартир и массового жилья хрущевских времен оказывается не в пользу последних, считает генеральный директор архитектурной студии IND Architects

ВСЕМИРНАЯ ИСТОРИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Империи меняются,
остаются лучшие,
побеждают сильнейшие*



ПРЕМИЯ «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»



*Церемония награждения
7 июня 2018*



Амир Идиатулин. «В СССР семьи с двумя детьми селили в двухкомнатные квартиры в хрущевках площадью максимум 46–47 м² с крохотными кухоньками и совмещенным санузлом, одна из комнат нередко была проходной. Вряд ли современной семье подобное предложение придется по душе. Но не стоит забывать, что хрущевки быстро обеспечили большое число людей отдельным жильем — это был социальный мегапроект в условиях плановой экономики», — подчеркивает Амир Идиатулин.

После этапа хрущевской типовой застройки пришла брежневская эпоха относительно просторных девятиэтажек, которые возводились с середины 1960-х по начало 1980-х годов. Уровень комфорта был повыше: исчезли проходные комнаты, увеличилась площадь коридора, санузел стал отдельным, в поздних «брежневках» в больших квартирах был предусмотрен дополнительный санузел.

Проектировщики приподняли высоту потолков с 2,5 до 2,7 м, расширили площадь кухонь с 5 до 7 м² (в более поздних модификациях кухни достигали 13,5 м²). К тому же жильцы получили слагаемые комфортного проживания — лифты и мусоропроводы.

Площади ранних «брежневок» невелики: от 22 до 31 м² для «однушек», 42–45 м² — для «двушек», от 48 до 56 м² — для «трешек». В поздних «брежневках» площади были больше: однокомнатные квартиры снова выросли до 33–47 м², двухкомнатные — до 48–58 м², трехкомнатные — до 62–74 м². Но жилищная проблема по-прежнему оставалась актуальной: нескольким поколениям семьи приходилось сосуществовать в одной квартире, десятилетиями ожидая очереди на отдельную жилплощадь от государства.

Высшим чинам советского руководства предназначались «цековские» дома по индивидуальному проекту из кирпича с железобетонными перекрытиями в престижных районах. Придомовая территория домов была закрытой — по сути это был первый опыт клубных домов со строгим отбором жильцов и замкнутой инфраструктурой. Характеристики квартир зависели от ранга обитателей: чем выше пост, тем просторнее квартира. Для руководителей высшего ранга площади квартир начинались от 200 м².

В наши дни жилищное строительство ведется силами частного капитала, квартиры свободно продаются и покупаются, хотя процесс и контролируется государством. Мы живем в условиях рыночной экономики и получили право на частную собственность — вроде бы



проблем с жильем быть не должно. Но далеко не каждая семья способна похвастаться отдельной квартирой, а уровень обеспеченности жильем в России — порядка 25 м² на человека (для сравнения: в США этот показатель равняется 75 м²).

Новые реалии скорректировали образ идеального жилья, не изменив его коренным образом. Люди покупают квартиры, а не ждут своей очереди годами, поэтому клиент диктует площади и планировки. Но удивительное дело: площади не растут, а наоборот, уменьшаются. По данным Росстата, средняя площадь квартир в новостройках с 2000 года сократилась почти на 15% — с 81,8 до 68,7 м². При этом резко выросла доля однокомнатных квартир — с 20 до 46% и уменьшилась доля трехкомнатных — с 34 до 17%, а также четырехкомнатных — с 17 до 8%.

Девелоперский цикл довольно длинный, поэтому любые цифры из официальной статистики отражают тенденции, которые сформировались в среднем за три-четыре года до этого. Некоторые эксперты полагают, что проекты на рынке новостроек в начале 2000-х отличались увеличенными размерами площадей, поскольку они формировались

Новая цель — обеспечить все городское население СССР минимально цивилизованным жильем и соответствующей градостроительной инфраструктурой — так возникли хрущевки



в конце 1990-х, когда покупатели приобретали все без разбора.

«Это была эра дефицита — сметалось все, что поступало в продажу: в 2000 году вводились в строй первые дома стихийно возникшего рынка. Главными были скорость и объем. Проработкой квартирографии, расчетом удобства жизни никто не занимался — из участка выжимался максимум объема», — утверждает директор по продажам Sezar Group Виктор Прокопенко. Если в 2016 году в России было сдано в эксплуатацию 1,67 млн квартир, то в 2000 году — всего 373 тыс.

У покупателя не было опыта: в СССР люди жили в тех квартирах, которые им предоставляли, а когда появилась возможность выбирать, никто не учил делать это правильно. «Человек приобретал квартиру, не задумываясь о том, сколько метров ему реально требуется. Что такое новостройка тех лет? Шанс потратить шальные деньги. Существовала негласная гонка за атрибутами хорошей жизни: иномаркой, большой квартирой, мобильным телефоном», — уточняет Виктор Прокопенко.

Рынок постепенно формировался, к проектированию начали привлекать профессиональных архитекторов, в том числе зарубежных,

определились критерии классов, аудитория покупателей расширилась. На уровне предложения площади стали рациональными, объем однокомнатных квартир вырос: они использовались в том числе как инвестиционный инструмент и долгое время были лидерами продаж.

В 2008 году случился кризис, и рынок недвижимости испытал первый шок: в основу выбора лег бюджет покупки, а не стоимость квадратного метра. Как ответ появились квартиры-студии, площади двух- и трехкомнатных квартир сократились. В 2014 году эта тенденция закрепилась. Востребованность студий и малогабаритных квартир объясняется не только кризисными явлениями. Спрос на маленькие однокомнатные квартиры стимулируют и доступная ипотека, и снижение возраста покупателей, которые теперь берут кредит, накопив на первоначальный взнос 10–15%.

«Мы недавно в капитализме, и не все успели накопить денег на покупку недвижимости большой площади. Но у нас появилось оценочное суждение, и оно меняется за последние 25 лет в зависимости от экономического и социального положения. Если бы мы жили впроголодь, то не думали бы о том, как

«Несколько шагов за водой, несколько шагов за солью <...> складываются в километры — чтобы приготовить борщ, оказывается, надо пройти 500 шагов», — объяснял тогдашний главный архитектор Москвы Иосиф Ловейко



Постепенно уходят в прошлое и кабинеты, рабочие места на дому: фрилансеры перемещаются в коворкинги, а ноутбуки и планшеты пришли на смену стационарным компьютерам

переехать в квартиру побольше», — рассуждает партнер, сооснователь архитектурной студии AI-architects Иван Колманок.

Происходят и социальные изменения. Управляющий партнер «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский обращает внимание на важную деталь: в Советском Союзе считалось нормой, когда молодая семья жила в коммунальной квартире или под одной крышей с родителями, в квартирах площадью 33 м² ютились семьи с несколькими детьми. «Сегодня молодые люди стремятся жить отдельно. Для многих малогабаритные квартиры — хороший вариант первого собственного жилья».

По словам Амира Идиатулина, особенно популярны компактные квартиры в городах, где сформировались сильные образовательные кластеры: Москве, Казани, Санкт-Петербурге, Новосибирске. На востребованность студий влияет и то, что молодые люди вступают в брак все позже, все больше бессемейных взрослых людей, которым хватает небольшой площади.

«Планировка жилья — всегда производная от образа жизни. Площади уменьшаются, потому что многие не готовят дома, а обедают в общепите, заказывают готовую еду или пользуются полуфабрикатами, большая кухня

для кулинарных подвигов или кухня-столовая для долгих трапез не нужны», — уверен Амир Идиатулин. Постепенно уходят в прошлое и кабинеты, рабочие места на дому: фрилансеры перемещаются в коворкинги, а ноутбуки и планшеты пришли на смену стационарным компьютерам.

Наталя Сидорова отмечает, что у нас в отличие от Европы малогабаритные предложения сосредоточены в основном в непрестижных дешевых районах или новых районах с неразвитой инфраструктурой. В Европе подобные варианты распространены в столичных центрах, где недвижимость изначально дороже. Чаще всего это формат арендного жилья, который выбирают молодые и активные люди, вовлеченные в социокультурную жизнь города, которые учатся и работают в центре.

Эксперты придерживаются разных точек зрения на то, что нас ждет дальше. Амир Идиатулин не сомневается, что в ближайшие пятьдесят лет в крупных городах России спрос на компактные квартиры с функциональными планировками сохранится: застройщики обращаются к архитекторам за такими проектами, поскольку они поглощаются рынком.

А вот руководитель аналитической службы «НДВ-Недвижимость» Юлия Иванова указывает на то, что тренд уменьшения площадей квартир и увеличения доли малогабаритных квартир в общей квартирографии идет на спад. «В перспективе доля студий скорее всего продолжит снижаться. Ипотека все доступнее, и большинство покупателей студий рано или поздно захотят улучшить свои жилищные условия, поскольку покупка студии — лишь временная мера», — убеждена она.

Виктор Прокопенко поддерживает точку зрения, что спрос постепенно отворачивается от студий. «Покупатель попробовал этот продукт: жить неудобно, сдать и продать сложно. Девелоперы в свою очередь убедились, что конец света не наступил. К 2020 году влияние студий на статистику сойдет на нет, процент их будет минимальным», — прогнозирует эксперт.

По его мнению, у покупателей с опытом сложилось однозначное пренебрежение к маленьким квартирам. В то же время рынок затоварен однокомнатными квартирами, доля которых раньше учитывала инвестиционный интерес и занимала 50–60% и более в проектах массового сегмента. Поэтому в новых проектах объем однокомнатных квартир уменьшится с оглядкой на нынешние показатели спроса и уже сформированный запас. (дн)

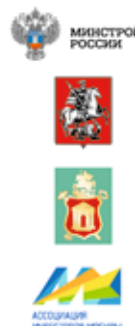
НЕДВИЖИМОСТЬ 2018

ОТ ЛИДЕРОВ

29 МАРТА – 1 АПРЕЛЯ

ГОСТИНЫЙ ДВОР

Москва, ул. Ильинка, д. 4



ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Время работы:
11:00 - 19:00

Приглашение действительно на 1 лицо. Дает право бесплатного входа во время работы выставки

АКЦИИ И СКИДКИ ДО **20%**
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

БОЛЕЕ **200** ЗАСТРОЙЩИКОВ,
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ

КВАРТИРЫ ДО **1,2** МЛН. РУБ.

40 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

- Оценка недвижимости
- Налоги и оформление
- Недвижимость – источник дохода
- Ипотечные предложения банков
- Государственные и городские социальные программы
- Бесплатные консультации, помощь в сложных вопросах

31 марта – 1 апреля
**ФЕСТИВАЛЬ
НЕДВИЖИМОСТИ**

АКЦИИ И СКИДКИ
от застройщиков
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ

ДЕТСКИЙ ГОРОДОК



Анимационная
программа
для ваших детей



#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru

Вся недвижимость Москвы и Московской области

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ПАРТНЕР



КЛЮЧЕВОЙ
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ



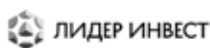
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ФОРУМА



ОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ФОРУМА



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
КОНФЕРЕНЦИИ



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ»



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЦЕНТР ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ»



ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ»





НОВЫЙ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ В «КВАРТАЛЕ ТРИУМФАЛЬНЫЙ»

«КВАРТАЛ ТРИУМФАЛЬНЫЙ» – ПРОЕКТ КЛАССА «БИЗНЕС+» НА ПРЕСТИЖНОМ КУТУЗОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ – ВЫЗВАЛ БОЛЬШОЙ ИНТЕРЕС У ПОКУПАТЕЛЕЙ. ЭТО ОДИН ИЗ САМЫХ ПЕРСПЕКТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА С УВЕРЕННОЙ ДИНАМИКОЙ ПРОДАЖ И ВЫСОКОЙ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬЮ.

Почему «Квартал Триумфальный» пользуется отличным спросом? Разгадка кроется в преимуществах этого проекта.

ЗЕЛЕНАЯ ПАРКОВАЯ ЗОНА

«Квартал Триумфальный» окружен зелеными массивами, что является редким преимуществом для проектов в центре и прилегающих к нему районах. В пешей доступности находится Матвеевский лес, который позволит прекрасно отдохнуть в тени деревьев, не покидая престижного района Москвы. Здесь можно отлично провести время, катаясь на велосипеде

или прогуливаясь по живописным тропам. Через Матвеевский лес легко пройти до парка Победы с многочисленными монументами и крупнейшей экспозицией военной техники.

В 400 м от проекта — природный заказник «Долина реки Сетунь», который совмещает благоустроенные зоны отдыха в европейском стиле и уголки настоящей первозданной природы.

УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Кутузовский проспект входит в число важнейших автомагист-

ралей столицы. Отсюда легко добраться как до делового центра, так и до основных культурных и исторических мест, которыми богата Москва. До Триумфальной арки удастся добраться всего за 5 мин, до Нового Арбата — за 10 мин. До Красной площади — 15 мин транспортом.

Кроме того, Кутузовский проспект отличается развитой сетью маршрутов городского транспорта. Например, владельцы квартир могут пользоваться станцией метро «Славянский бульвар» — она в шаговой доступности от комплекса.

КОМПЛЕКСНАЯ СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ

Безопасность продумана на высочайшем уровне. Многоуровневые системы объединяют круглосуточное видеонаблюдение, постоянный

контроль за состоянием инженерного оборудования и все необходимые охранные мероприятия.

У проекта — собственная огороженная территория 2,4 га. Придомовое пространство будет оформлено согласно модной концепции «двор без машин», которая предусматривает разделение пространства на функциональные зоны. Это удобно и безопасно. Автомобильные и пешеходные потоки разграничены, при этом авторы проекта придумали очень интересное решение для владельцев квартир. К обособленной площадке с ротондами для отдыха, игровым городком и цветникам ведут специальные мостики, соединяющие жилую и рекреационную зоны.

АВТОРСКАЯ ОТДЕЛКА ФАСАДОВ И ХОЛЛОВ

Сегмент «бизнес+» диктует высокие требования к отделке фасадов и входных групп — покупатели ценят премиальные архитектурные решения, которые подчеркивают индивидуальность и особый статус жилого комплекса.

Эффектные экстерьеры и эксклюзивный дизайн в отделке — неотъемлемые черты проекта «Квартал Триумфальный». Для облицовки выбраны высококачественные материалы и натуральный камень, символизирующий роскошь и достаток, в цветовой гамме доминируют благородные песочно-шоколадные оттенки. Индивидуальности проекту добавляют кованые балконы с необычным орнаментом, витражи, а также балюстрады, украшающие нижнюю часть здания.

Интерьер входных групп будет выполнен в классическом стиле. Светло-голубые стены с белым и золотистым декором, напольное покрытие из натурального мрамора, мягкие бирюзовые диваны для гостей, многоуровневое освещение, художественные панно, зеркала, стильные настенные часы — все это позволит подчеркнуть атмосферу достатка и респектабельности.



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Значительную часть предложений составляют просторные квартиры, которые позволят воплотить в жизнь любые дизайнерские идеи. На выбор представлены квартиры площадью от 64,75 до 161,1 м² с панорамным и витражным остеклением лоджий. Из окна каждого лота открывается живописный вид на Матвеевский лес и долину реки Сетунь, а также парк Победы. В каждой квартире предусмотрены два санузла и гардеробные комнаты. У любителей уникальных вариантов есть шанс купить пентхаус на верхних этажах с выходом на персональную террасу, которая подходит для обустройства лаунж-зоны с зимним садом или открытой гостиной, чтобы принимать гостей.

ЦЕНА И КАЧЕСТВО

На сегодняшний день стоимость в «Квартале Триумфальный» начинается от 195 тыс. руб. за 1 м². Аналогичные предложения в этом районе в бизнес- и премиум-сегментах стартуют от 420 тыс. руб. за 1 м². На приобретение квартиры в жилом комплексе «Квартал Триумфальный» действуют выгодные ипотечные

программы от ведущих банков страны с минимальными ставками по кредиту.

Чтобы узнать о проекте более подробно, достаточно посетить офис продаж. В нем представлен детально проработанный макет, который дает полное представление о жилом комплексе. Учтены все элементы, включая декор фасада и благоустройство придомовой территории. Он наглядно показывает, как расположены спортивные и детские площадки, ротонды для отдыха и зоны барбекю, въезд в подземный паркинг. В макет встроена подсветка, имитирующая вечернее освещение зданий. ◻



КВАРТАЛ «ТРИУМФАЛЬНЫЙ»
жилой комплекс на Кутузовском

+7 (495) 120-01-01
www.kvartal-triumf.ru

ИСТОРИЯ ОКНА

ОТ БЫЧЬИХ ПУЗЫРЬЕВ ДО ФИБЕРГЛАССА

АВТОР:

Юлия Мальсагова

КОГДА-ТО У НАС НЕ БЫЛО ФЕЙСБУКА И МОБИЛЬНЫХ ТЕЛЕ-
ФОНОВ. КОГДА-ТО МЫ НОСИЛИ ОДЕЖДУ ИЗ ЗВЕРИНЫХ ШКУР
И У НАС БЫЛО МНОГО ВРАГОВ: НОЧЬ ТАИЛА ВОЗМОЖНОЕ НА-
ПАДЕНИЕ ХИЩНИКОВ, ЗИМА НЕСЛА СМЕРТЕЛЬНУЮ СТУЖУ.
МЫ ХОТЕЛИ ТОЛЬКО ОДНОГО — ВЫЖИТЬ. ЛУЧШИМ ЖИЛЬЕМ
СЧИТАЛОСЬ ТО, КОТОРОЕ МАКСИМАЛЬНО ЗАЩИЩАЛО ОТ
АГРЕССИВНОГО ОКРУЖАЮЩЕГО МИРА. ЭТО БЫЛО ОЧЕНЬ ДАВ-
НО, И ТЕПЕРЬ ТРУДНО ПРЕДСТАВИТЬ, ЧТО МЫ ЖИЛИ БЕЗ ОКОН.

Первичным инстинктом древнего челове-
ка был инстинкт самосохранения, а чем
больше входов в дом — тем выше риск
проникновения врага, тем труднее охранять
жилище. Археологи утверждают, что первые
проемы в стенах домов, предназначенные не для
входа и не для отвода дыма, появились сравни-
тельно недавно — не более 10 тыс. лет назад.

Трудно переоценить значение окон для
человеческого сознания: сегодня нам важны
и утилитарные, и декоративные, и даже ме-
тафизические функции окон. Традиционное
окно — тонкая грань между внутренним уютом
нашего дома и внешней средой. Парадоксально,
но окно одновременно и разделяет эти два мира,
и объединяет их, впуская внутрь информацию
о происходящем снаружи. Недаром окно явля-
ется одним из важнейших символов в психо-
логических рисуночных методиках (например,
в известном исследовании личности «Дом–Де-
рево–Человек»): по отсутствию или наличию
окон в доме на рисунке, их расположению,
открытости или закрытости ставнями спе-
циалисты выясняют состояние пациента. Отсут-
ствие окон на рисунке означает враждебность,

В некоторых видах
жилищ дымоходные
проемы устраива-
лись в крыше (юрта,
яранга), а где-то
вентиляционное от-
верстие совмещали
с входной группой
(кажун, иглу)



отчужденность, а сильно распахнутые окна свидетельствуют об излишней прямолинейности, даже развязности.

Интересно, что происхождение слова «окно» в языках Восточной и Западной Европы различается: лингвисты утверждают, что в славянских языках оно происходит от праславянского «ока» — глаза, что кажется нам вполне естественным, ведь окна — глаза дома. Однако английское window совершенно однозначно отсылает нас к ветру, древнеисландское vindauga — буквально «глаз ветра». Если наши окна являлись «органами зрения» дома, то западноевропейские служили для «дыхания», проветривания жилищ.

Эволюция окна до современного формата и исполнения была долгой. На раннем этапе цивилизации жилища всех регионов окон не имели. Первые окна в стенах были найдены при археологических раскопках на территории современного Кипра, ученые определили дату их возникновения — приблизительно 8 тыс. лет до н.э. Вероятнее всего, изначально окна все же служили именно дымоходами, только потом получив дополнительные функции: освещение, связь с внешним миром, декор. В некоторых видах жилищ дымоходные проемы устраивались в крыше (юрта, яранга), а где-то вентиляционное отверстие совмещали с входной группой (кажун, иглу).

До Средних веков оконные проемы были примитивными отверстиями в стенах, которые прикрывались лишь шкурами животных или грубой тканью. Позднее на территории современной Европы в крепостных сооружениях стали появляться окна-бойницы. Через бойницы замковых стен не только велось наблюдение, но и отбивались атаки неприятеля: пускались стрелы, отталкивались приставные лестницы



неприятеля, лились на головы врагов раскаленное масло и кипящая смола. До эстетики и радения о красоте было еще далеко.

В эпоху раннего Средневековья было спроектировано романское полуциркульное окно — арка из двух половинок с общей разгрузочной колонной. Такие окна остались в моде до наших дней: необходимость поддерживать свод давно ушла, но архитектура прямоугольного проема с полукруглым верхом до сих пор видится образцом элегантной прочности. Шли годы, эпохи сменяли друг друга, появлялись окна все более причудливых художественных форм: лилия, роза, полумесяц.

Готика, пришедшая в XII веке, принесла еще большее разнообразие в архитектуру окна: витражи католических храмов поражают воображение своим искусным исполнением — водопад света, целые потоки синего, лилового, желтого буквально льются на посетителя

Через бойницы замковых стен не только велось наблюдение, но и отбивались атаки неприятеля: пускались стрелы, отталкивались приставные лестницы, лились на головы врагов раскаленное масло и кипящая смола



**William III
of England**

Английский король Уильям III ввел в XVII веке налог на окна как на предмет роскоши (стекло было весьма дорогостоящим материалом). В результате во многих зданиях окна заложили кирпичами, хоть они и были запланированы

конструктивно. Зато аристократам удавалось выделяться в своем социуме все большим и большим количеством окон в домах. Некоторые умудрились даже надстраивать дополнительные окна, чтобы повысить свой статус в глазах общества.

Современное небьющееся триплексное стекло было изобретено случайно: французский химик Эдуард Бенедиктус нечаянно выронил лабораторную колбу. Упав на пол, колба лопнула, но не рассыпалась

на осколки благодаря застывшему на стенках эфирно-спиртовому раствору нитрата целлюлозы, который остался от предыдущего опыта.

Температура воспламенения поливинилхлорида — 390° C, в то время как деревянный переплет начинает гореть при 250° C. Но если ПВХ загорелся, то обычный противопожарный газ не спасет вас от высокотоксичного дыма: пользуйтесь так называемой «желтой коробкой-насадкой» для хлорорганических веществ.



Участки ИЖС под Анапой от 99000р/сотка



Участки от 5 соток правильной формы с назначением ИЖС в "Нижней Гостагайке". Участки электрифицированы.

Нижняя Гостагайка находится в 10 минутах езды от аэропорта Анапы "Витязево" и в 20 минутах от центра Анапы.



В продаже также имеются готовые одноэтажные дома под чистовую отделку площадью от 100 до 140 кв.м.

Отдел продаж:

+7 (86133) 66-771

+7 (918) 380-38-50

www.anapa-vinograd.ru

info@anapa-vinograd.ru



откуда-то сверху, оставляя ощущение жутковатой таинственности. Основанный на религиозном культе, готический стиль подарил миру стрельчатые окна, устремленные к небу. Легкие заостренные конструкции с большим количеством окон превратились в реальность после изменения архитектурной концепции: теперь свод зданий опирался не на массивные стены, как в романском строительстве, а на вертикальные ребра — контрфорсы. Они подчеркивали воздушность и фантастичность постройки и зачастую были богато декорированы.

Ренессанс вернул окнам простоту форм и эстетику классических силуэтов. Барокко с экспрессией привнесло в архитектуру окон причудливые изгибы рам и витиеватое убранство фасадов. Пришедший на смену барокко классицизм вновь обратился к античной сдержанности и лаконичности. С конца XIX века с его модерном, эклектикой, функционализмом и по настоящее время человечество забыло о «темных» временах — теперь оно смотрит на большой мир сквозь окна разных форм и стилей.

Этому особенно способствовала технология изготовления плоского силикатного стекла (ведь до этого мир знал рецепт отливки только

маленьких стеклышек в формах, которые оптически дробили окна, не позволяя добиться эффекта «воздуха»). Кстати, промышленное производство современного оконного стекла было открыто не так давно: в 1959 году английская компания Pilkington официально заявила о революционном способе флоат-процесса полированного плоского стекла большой ширины.

На Руси первым видом окна считается «волоковое» окно — небольшая горизонтальная щель в бревнах сруба, которая закрывалась — «заволакивалась» задвижкой из дерева. Света это почти глухое окно не давало, и со временем его заменило окно «косячатое» (или красное) — большего размера, с переплетом, деревянной резьбой и окрашенной рамой. На раму обычно натягивали бычий пузырь (вопреки распространенному ошибочному мнению, бычий пузырь — это высушенный желудок животного), паюсный мешок рыб (тот самый, что с икрой), слюду или промасленную ткань. Тремя окнами оборудовали только светлицу — комнату на женской стороне дома, которая предназначалась для рукоделия или других домашних работ.

Вообще развитие архитектуры окон в России было не столь динамичным, как

Витражи католических храмов поражают воображение своим искусным исполнением: водопад света, целые потоки синего, лилового, желтого льются на посетителя сверху, оставляя ощущение таинственности



в европейских странах. Распространению больших оконных проемов препятствовали, во-первых, суровый климат нашей страны (окно — основной источник утечки тепла) и, во-вторых, банальная бедность подавляющего числа населения. Световые проемы современных размеров в России начали появляться только при Петре I. Зимний дворец Петербурга построен с большим количеством окон, а некоторые парадные залы второго этажа — двухсветные.

Ситуация кардинально изменилась только в XIX веке с распространением разного рода систем отопления. На смену печам и каминам пришли кирпично-металлические конструкции Ивана Уттермарка, их вытеснил первый в мире калорифер Николая Аммосова, который в свою очередь уступил место радиатору Франца Сан-Галли (радиаторные батареи и теперь в ходу — ими оборудована любая современная квартира). Обогрев дома стал доступным — это, наконец, позволило проектировать жилища с большим световым проемом.

Массовая застройка советской России типовыми домами сыграла чудовищную шутку с внутренним климатом наших жилищ: некачественные деревянные окна серийных домов

Некачественные деревянные окна серийных домов, которыми застраивалась советская Россия, выпускали колоссальное количество тепла — от 50 до 80 %

выпускали колоссальное количество тепла — от 50 до 80 %. По сей день Россия удерживает лидирующее место среди северных стран по «обогреву» окружающей среды. Отапливая атмосферу, мы варварски расходует втрое больше энергоресурсов на 1 м² жилых помещений, чем европейские страны.

К счастью, инновационные решения XX века подарили миру пластиковые окна. Первые промышленные партии поливинилхлоридного пластика для окон выпустил в 1931 году химический немецкий концерн BASF (помните их видеокассеты и дискеты, популярные в нашей стране в 1990-е?). Полное, хоть и устаревшее название BASF: Badische Anilin- und Soda-Fabrik («Баденская фабрика анилина и соды»). Но только в середине 1960-х годов в той же Германии появились окна, которые отвечали всем необходимым инженерным требованиям.

В нашей стране расцвет пластиковых оконных технологий пришелся на 1990-е: еще совсем недавно стеклопакет был безумно дорогим, престижным и сверхсовременным изобретением, но со временем стал доступен почти всем. Отличные теплоизоляционные характеристики и прекрасная шумоизоляция заставляют даже закоренелых ретроградов изменить мнение, а принцип сборки стеклопакета известен сегодня любому школьнику: это конструкция из двух и более скрепленных между собой стекол с прослойкой воздуха (или аргона, ксенона и других инертных газов).



Стеклопакеты различаются по материалам изготовления, назначению и конструкциям. Самыми экологически безвредными и потому дорогостоящими являются деревянные профили: обладают очень высоким тепловым сопротивлением, иными словами, не нагреваются в жару. Несмотря на обработку специальными химическими веществами, деревянные рамы могут незначительно менять размеры при повышенной влажности. Однако обустройство дома по фэншуй непременно будет требовать от вас установки именно деревянных рам: считается, что лишь «живой» материал способен поддерживать нужный баланс положительной энергии ци и защищать от вредоносной энергии ша ваше жилище.

Поливинилхлоридные профили дешевы в изготовлении (они занимают 60 % всего рынка стеклопакетов), но имеют 1-й класс токсической опасности и представляют экологическую

угрозу на всех этапах производства и утилизации. Кстати, они легко царапаются металлическими предметами, прожигаются спичками, уход за ними требует только нейтральных химических средств.

Алюминиевые системы уступают в цене даже ПВХ, очень легки, долговечны и, самое главное, совсем не горят. Главный минус — недостаточная термоизоляция, поэтому алюминиевый профиль отлично подойдет для остекления балкона, где удержание тепла не является главным критерием, а небольшой вес конструкции как раз важен.

Самый новый материал в истории стеклопакетов — фибerglass, или стеклопластик, стеклокомпозит — смесь стеклянного волокна и полимерного связующего. До недавних пор он использовался только в космической, судостроительной и военной отраслях, но с раз-

Традиционное окно — тонкая грань между внутренним уютом нашего дома и внешней средой. Окно одновременно и разделяет эти два мира, и объединяет их

витием технологий наладили массовое производство профилей из этого замечательного материала. Фибerglass теплоизолирует как дерево, влагостоек как ПВХ, легок как алюминий, прочен как сталь и не боится морозов. К тому же технология производства стеклопластика позволяет выпускать его разных цветов, форм и толщины. Пока цена на профили из стеклопластика высока, но мы же помним, что когда-то даже крошечные слюдяные окошки были по карману лишь богачам.

Сегодня покупатель может предпочесть любой вид стеклопакета, выбирая удобную душе конструкцию, материал изготовления, количество камер, тонировку или ударопрочные характеристики. С тех пор как мы жили в пещерах, прошли миллионы лет. Мы смогли приручить погоду и истребили диких зверей, рассадив по зоопаркам тех, кого пожалели. Толстые стены домов берегут наше тепло, и нам нечего бояться. Мы строим разные жилища — от панельных многоэтажек до элитных коттеджей. Но все мы схожи в одном: никто больше не станет жить в доме без окон, лишая себя, по выражению Амели Нотомб, «права на кусочек неба». (дн)



МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aiGroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 20-21 апреля 2018 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

20-21 | апреля
2018

Апрель 2018

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.aigroup.ru

+7 495 777-25-77



ЛУЧШЕ СТРОИТЬ ИЗ СТАЛИ

С 1 МАЯ 2018 ГОДА В РОССИИ ВСТУПАЕТ В СИЛУ НОВЫЙ ГОСТ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ДВУТАВРЫ (БАЛКУ). ОН ПРЕДПОЛАГАЕТ РАСШИРЕНИЕ СОРТАМЕНТА ПРОДУКЦИИ ДЛЯ ЖИЛОГО И ПРОМЫШЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. БАЛКА КАК ОСНОВА МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ — ОТЛИЧНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ЖЕЛЕЗОБЕТОНУ. МЕТАЛЛ ПОЗВОЛЯЕТ СТРОИТЬ БЫСТРЕЕ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЕЗОННОСТИ И ПОГОДНЫХ УСЛОВИЙ, ЛУЧШЕ КОНТРОЛИРОВАТЬ КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА И ЭКОНОМИТЬ ОКОЛО 5% СЕБЕСТОИМОСТИ.

Сортамент ЕВРАЗ НТМК («ЕВРАЗ Нижнетагильский металлургический комбинат») — крупнейшего в России производителя горячекатаных двутавров — включает более 300 профилей и постоянно расширяется. Задача комбината — предложить своим партнерам всю линейку балки по новому ГОСТу.

На протяжении последних двух лет ЕВРАЗ НТМК, московский Центральный научно-исследовательский институт строительных конструкций им. Кучеренко и Ассоциация развития стального строительства разрабатывали новый стандарт двутавров. В ГОСТе, который начнет действовать с мая, учтены

современные требования к строительным двутаврам и предусмотрено их применение при строительстве жилых и промышленных зданий.

ИНКУБАТОР ДЛЯ НОВЫХ ПРОДУКТОВ

С начала 2017 года ЕВРАЗ НТМК освоил производство 15 новых двутавровых профилей: четыре из них — по американскому стандарту ASTM, а 11 развивают российскую линейку двутавров по новому национальному стандарту ГОСТ Р.

Профили 25К7–10, 30К8–13, 25Ш4–6 облегчают работу конструкторов и строителей при проектировании и монтаже многоэтажных зданий на металлическом каркасе,

упрощают узлы стыка колонн по высоте и делают саму колонну компактнее. Новые профили дополнили стандартный ассортимент двутавров — проектировщик способен более точно подобрать сечения проектируемых конструкций по необходимым параметрам. В 2018 году ЕВРАЗ НТМК намерен наладить производство еще 10 новых типоразмеров двутавров.

Помимо предложенных рынку новых профилей ЕВРАЗ до конца этого года представит строительному рынку линейку типовых проектов зданий со стальными металлоконструкциями, которыми проектировщики будут пользоваться безвозмездно. В нее войдет до двух тысяч зданий промышленного назначения. В проектах запланированы в том числе и строительные балки повышенной прочности — их в России производит только ЕВРАЗ НТМК. Такой подход будет стимулировать стальное строительство, а у рынка появится эффективная альтернатива железобетонным конструкциям.



ЕВРАЗ НТМК выпускает уникальную линию металлопроката строительного назначения, а также продукцию для железнодорожного транспорта. Комбинат — лидер на российском рынке балки и входит в пятерку крупнейших в мире производителей железнодорожных колес. Кроме того, ЕВРАЗ НТМК совместно с «ЕВРАЗ Объединенный Западно-Сибирский металлургический комбинат» производят более 60% крупных швеллеров в России

ПРОЧНОСТЬ С ПРИСТАВКОЙ «СУПЕР»

В 2017 году ЕВРАЗ НТМК полностью перешел на выпуск уникальной для российского рынка продукции — строительных двутавров высокой прочности классов С390 и С440 из марки стали с особым химическим составом. Достичь высокой прочности удалось в том числе благодаря природному легированию ванадием.

Подобная продукция отлично подходит для различных видов строительных конструкций с высоким уровнем нагрузок. Кроме того, она сокращает общую металлоемкость возводимых объектов до 15%, тем самым снижая себестоимость строящихся зданий.

Стальная балка ЕВРАЗ НТМК обладает лучшими прочностными характеристиками по сравнению со сварной, у нее большая несущая способность, она выдерживает более высокие нагрузки — это гарантирует повышенный уровень безопасности строительных конструкций.

Кроме того, двутавры проходят лабораторные тесты на прочность при температуре -70°C , поэтому их допустимо использовать на территориях с экстремально холодным климатом. Продукция применялась в проекте «Ямал-СПГ», при строительстве инфраструктуры для нефтяных месторождений Сибири и Урала и для уникальных объектов, таких как «Лахта-центр», стадион «Лужники» и Московский метрополитен.

БАЛКА НАБИРАЕТ ПОПУЛЯРНОСТЬ

Балки ЕВРАЗ НТМК могут служить основой металлоконструкций как промышленных объектов, так и жилых зданий. И это не новое, а хорошо забытое старое: например, знаменитые сталинские высотки построены из металлоконструкций. Есть и более свежие примеры: тагильская балка использовалась при строительстве крупного элитного жилого комплекса «Парк Легенд» в Москве. На стальном каркасе из уральского металла возведен жилой комплекс «Новомарусино» в Новосибирске.

ЕВРАЗ стремится сделать все, чтобы трейдерам работалось с балкой просто. Так, в 2017 году на ЕВРАЗ НТМК запущена программа «Lead time — 30 дней». Клиент оформляет заявку на производство партии балки в любой день и получает свой заказ через месяц. Ограничений по размеру партии или профилю балки нет.

Кроме того, ЕВРАЗ НТМК готов прокатать балку любой длины, кратную полуметру. Если заказчику нужна продукция особого размера (допустим, с длиной, кратной 10 см), комбинат тоже выполнит такой заказ.

При поддержке компании создан электронный каталог (<http://www.emi.evraz.com/balka-market/catalog/dvutavr/>), в котором легко выбрать тип балки и проверить его наличие в конкретном регионе.

Качество выпускаемой продукции ЕВРАЗ НТМК подтверждают сертификаты отечественных и зарубежных организаций, она соответствует требованиям регламента Евросоюза по конструкционным изделиям № 305/2011. ○

АНГЛИЙСКИЕ МАНЕРЫ КУЛЬТУРНО ТОРГОВАТЬСЯ

АВТОР:

Анна Семина



В НАЧАЛЕ XX ВЕКА ЭКОНОМИКА АНГЛИИ ПЕРЕЖИВАЛА БУРНЫЙ РОСТ. У СРЕДНЕГО КЛАССА ПОЯВИЛАСЬ ВОЗМОЖНОСТЬ И ЖЕЛАНИЕ ТРАТИТЬ ДЕНЬГИ. НО МОРАЛЬНО УСТАРЕВШИЕ МАГАЗИНЫ ЛОНДОНА НЕ МОГЛИ УДОВЛЕТВОРИТЬ СПРОС НОВЫХ БОГАЧЕЙ. ЗАТО ЭТО УДАЛОСЬ АМЕРИКАНЦУ ГАРРИ СЕЛФРИДЖУ, КАК НЕЛЬЗЯ БОЛЕЕ КСТАТИ ПРИЕХАВШЕМУ В БРИТАНСКУЮ СТОЛИЦУ В ЭТО ВРЕМЯ.



Гарри Гордон Селфридж родился в 1865 году в Висконсине и перепробовал множество профессий, от разносчика газет до страхового агента, прежде чем перебрался в быстрорастущий Чикаго. Здесь юноша устроился грузчиком в оптовый отдел первого универсального магазина Marshall Field's. Постоянно обращаясь к владельцу Маршаллу Филду с идеями по улучшению магазина, Селфридж был замечен и получил должность главы рекламного отдела. С его назначением продажи в универмаге значительно выросли, и Филд решил перевести деятельного подчиненного в торговые залы. Здесь Гарри устроил настоящую революцию.

В первую очередь он поручил вынуть все товары из глухих ящиков и разместить на прилавках под стеклом. Так их было сразу видно — у посетителей появлялся соблазн их купить. При этом высоту прилавков значительно уменьшили, чтобы люди невысокого роста чувствовали себя комфортнее. Уличные витрины магазина оставались подсвеченными на ночь. В английском языке возникло понятие window shopping, которое означает рассматривание витрин, чтобы заметить вещь и приобрести ее в будущем.

Именно Гарри Селфриджу принадлежит знаменитая фраза «Клиент всегда прав». Он требовал от персонала относиться к покупате-

Основную часть времени Селфридж проводил в своем кабинете, на стене которого висела табличка: «Нет лучшего развлечения, чем работа»

лю как к дорогому гостю независимо от того, собирается он что-нибудь покупать или нет. Для самих служащих в магазине были организованы раздевалки, столовая, комната отдыха и гимнастический зал. Кроме того, Селфридж придумал рождественские скидки и обратный отсчет дней до праздника. Эту идею быстро подхватили другие магазины.

Став главным менеджером магазина, Селфридж не желал останавливаться на достигнутом. Он вел переговоры с Филдом о том, чтобы переименовать магазин в Marshall & Selfridge, предлагал открыть филиалы в Нью-Йорке и Лондоне. Филд не поддержал амбициозные идеи своего подопечного, и Гарри уволился. Некоторое время он скучал в своем доме,



Все товары были вынуты из глухих ящиков и размещены на прилавках под стеклом. Так их было сразу видно — у посетителей появлялся соблазн их купить

занимаясь воспитанием детей и выращивая орхидеи. В 1906 году Селфридж с семьей переехал в Лондон.

В британской столице предприниматель обратил внимание, что местные магазины работают по старинке. Продавцы в них были не слишком любезны, а их отношение к посетителю зависело от статуса и финансового состояния последнего. При этом покупатели

были вынуждены обходить несколько лавок и мелких магазинов — крупного торгового центра с широким ассортиментом товаров в городе не существовало. Селфридж купил участок на непопулярной в то время Оксфорд-стрит, решив, что Лондон готов к появлению универмага. Проект магазина создал знаменитый американский архитектор Дэниел Бернем, работавший над генпланами нескольких американских городов, включая Чикаго и Вашингтон.

Перед открытием торгового центра в 1909 году по всему Лондону были развешаны рекламные афиши. И вот универмаг Selfridge's распахнул свои двери для посетителей. Величественное пятиэтажное здание, занимающее половину улицы, впечатляло и манило внутрь. Англия впервые увидела

Гарри Селфриджу принадлежит знаменитая фраза «Клиент всегда прав». Он требовал от персонала относиться к покупателю как к дорогому гостю независимо от того, собирается он что-нибудь купить или нет



M P I R E S
Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
23-24
марта
2018

Крупнейшая
выставка
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ

Более 4000 потенциальных покупателей/инвесторов

Тел.: +7 (495) 725-77-01 | www.mpires.ru | info@vpiexpo.ru

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН



Гарри Гордон Селфридж перепробовал множество профессий, от разносчика газет до страхового агента, прежде чем переехал в Чикаго

большие зеркальные стекла и профессионально разработанные витрины с эффектными экспозициями, в которых до полуночи горел свет, а в праздники выставлялись тематические декорации.

Весь первый этаж универмага был открытым — без перегородок. Посетители, привыкшие к тесноте местных магазинов, попадали в роскошные интерьеры с диковинными ароматами и живой музыкой. На верхние этажи поднимались лифты, в каждом из которых работала красавица-лифтерша (позже лифты заменили на более популярные эскалаторы). Приятная внешность была одним из основных требований, которое Селфридж предъявлял к работницам. Он также не нанимал слишком

Была организована доставка покупок на дом. Трижды в день 50 фургонов, запряженных крепкими лошадьми, отправлялись с товарами к покупателям. Со временем их заменили автомобили



высоких продавцов-мужчин. Кроме того, от сотрудников требовали почтительности, ненавязчивости и уважения к клиентам.

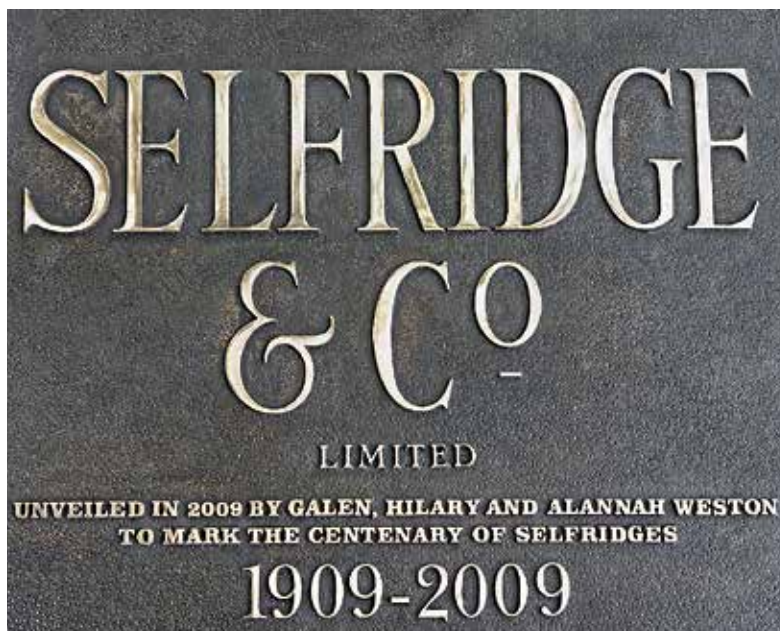
Как и в Marshall Field's, все товары размещались в зале на прилавках. «Покупатель должен иметь возможность потрогать вещь. Это подтолкнет его к покупке», — не устал повторять Селфридж. Каждый, кто посетил универмаг в первую неделю, получил серебряный ключик. Он служил напоминанием о том, что в Selfridge's всегда рады своему клиенту. Для этого же выдавались подарочные сертификаты, купоны на скидки и карточки постоянного клиента.

Особую ставку Селфридж делал на посетительниц слабого пола. Представительницы

Карьера Гордона Селфриджа началась с должности грузчика в оптовый отдел первого универсального магазина Marshall Field's. Постоянно обращаясь к владельцу Маршаллу Филду с идеями по улучшению магазина, юноша был замечен и получил должность главы рекламного отдела

среднего класса имели массу свободного времени, пока их супруги пропадали на работе. Они не хотели сидеть дома и мечтали о самостоятельности. Для привлечения женской аудитории прямо у входа в магазин на прилавках выставлялась парфюмерия и косметика. Тонкие ароматы расслабляли и создавали романтическое настроение. Селфридж первым предложил обслуживание всех слоев общества. Его универмаг с одинаковым радушием принимал аристократок и жен депутатов парламента, белошвеек и работниц фабрики, тут продавалось все — от пуговиц до роскошных манто.

Многие женщины готовы были тратить огромные суммы на предметы роскоши и различные безделушки. «Следите за покупками супруги. Она может быть очаровательна в вашей гостиной, но у прилавка превратится в вампиру», — предупреждал мужей журнал «Харпер». Беспокойство прессы было небезосновательным. Так, вдова президента Линкольна, пытаясь оправиться от смерти мужа, сутки напролет проводила в магазине. В результате ее долг перед универмагом достиг \$48 тыс. (сейчас это около \$1 млн). После этого родные



Магазин работает до сих пор, поддерживая безупречную репутацию, созданную при Селфридже, и доказывая, что шопинг — это удовольствие. В 2010 году Selfridge's был признан лучшим современным универмагом мира

БИЗНЕС-ТУР

ОРГАНИЗАТОР

PROESTATE
EVENTS

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ

ARE

ГДА

СОВМЕСТНАЯ РАБОТА
ИЛИ CO-WORKING ПО-ВОСТОЧНОМУ



Гонконг, Шанхай 14 - 18 мая

ЛУЧШАЯ ЦЕНА ДО 10 АПРЕЛЯ

www.pro-conference.ru • registration@proestate.ru • 8 (495) 651-61-05

Мэри Линкольн объявили ее сумасшедшей и опротестовали ответственность за долги.

До этого у лондонских дам практически не было мест, где они, не нарушая приличий, могли выпить чаю и побеседовать с подругами. В Selfridge's покупательницам предлагалось заглянуть в кафе или ресторан, посетить читальный зал, салон красоты или комнату отдыха матери и ребенка с профессиональными нянями. Для мужчин работали салон бритья, парикмахерская, курительная комната, библиотека.

Покупатели были вынуждены обходить несколько лавок и мелких магазинов — торгового центра с широким ассортиментом товаров в Лондоне не было

На крыше магазина был разбит сад, в котором располагались летние кафе, площадки для игры в гольф, а также устраивались модные показы. Была организована доставка покупок на дом. Трижды в день 50 фургонов, запряженных крепкими лошадьми, отправлялись с товарами к покупателям. Со временем их заменили автомобили. Словом, делалось все, чтобы посетитель универмага оставался в нем надолго.

Селфридж стремился постоянно удивлять своих покупателей. Так, в 1909 году в здании выставлялся моноплан пилота Луи Блерио, на котором он пересек Ла-Манш. В 1925 году клиенты Selfridge's первыми увидели телевидение, а позже первыми прокатились на эскалаторе.

Главной же достопримечательностью универмага был сам Гарри Селфридж. Подтянутый, элегантно одетый, с лучезарной улыбкой, он часто появлялся в залах магазина и, по словам одного из репортеров, стал «столь же популярен в Лондоне, как Биг-Бен». Основную часть времени Селфридж проводил в своем кабинете, на стене которого висела табличка: «Нет лучшего развлечения, чем работа». В его офисе не было стульев, чтобы посетители не задерживались. А его часы всегда спешили на пять минут, чтобы всегда немного времени оставалось в запасе.

К сожалению, идеальная империя Гарри Селфриджа со временем начала разваливаться. Во многом этому способствовала Великая депрессия, а также страсть предпринимателя к азартным играм, которая усилилась после смерти жены в 1918 году. Постепенно



Селфридж спустил все свое состояние и влез в долги. Он потерял дома, конюшню с породистыми скакунами и коллекцию машин. К концу 1930-х годов он был исключен из совета директоров Selfridge's и объявлен банкротом. Последние годы жизни Гарри Селфридж был забыт и всеми покинут. Бывшие друзья не навещали, пресса о нем не писала. Остаток жизни он провел в скромном жилище на юго-западе Лондона и умер в 91 год (в 1947 году). Основатель самого известного универмага Европы был похоронен в простой деревенской могиле, рядом с матерью и женой.

Магазин работает до сих пор, поддерживая безупречную репутацию, созданную при Селфридже, и доказывая, что шопинг — это удовольствие. В 2010 году Selfridge's был признан лучшим современным универмагом мира. В магазине регулярно проходят тематические выставки и устраиваются шоу с использованием новейших технологий. 

Уличные витрины магазина оставались подсвеченными на ночь. В английском языке возникло понятие window shopping, которое означает рассматривание витрин, чтобы приобрести вещь и приобрести ее в будущем



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



ЕВРОПЕЙСКИЙ ПРИГОРОД НА ДМИТРОВКЕ

В 15 от МКАД по Дмитровскому шоссе активно возводится загородный комплекс «Федоскино Парк», который в 2017 году стал обладателем престижной премии «Поселок года» в номинации «Выбор покупателя». «Федоскино Парк» реализуется на живописной территории 42 га, в окружении леса и реки. Покупателям предлагаются просторные дуплексы от 123 до 186 м² и коттеджи от 156 до 233 м² в едином классическом европейском стиле с центральными коммуникациями. При строительстве используются только высококачественные натуральные стройматериалы. Стоимость домовладений начинается от 5,99 млн руб. Инфраструктура пос-

елка включает детский клуб, спортивные и детские площадки, веревочный городок, теннисные корты, велосипедные дорожки, кофейню, магазин и ландшафтный парк. Предусмотрена собственная береговая линия протяженностью 500 м с пляжной зоной и причалом для лодок, катamarанов и гидроциклов. В пешей доступности от «Федоскино Парк» находятся детский сад, начальная школа, продуктовые магазины и музей народных промыслов. За 5 мин можно доехать до крупного торгового центра с кинотеатром и фитнес-центром. В 1,5 км расположена «большая вода»: Пяловское, Учинское, Икшинское, Пестовское, Клязьминское водохранилища.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



«Федоскино Парк» – один из самых ярких проектов на загородном рынке, с сильной концепцией и прекрасным местоположением. Жилой комплекс возводится в окружении леса. На территории поселка предусмотрен собственный ландшафтный парк, пляжная зона и созданы все возможности для активной загородной жизни.

Качественные и стильные домовладения по выгодным ценам, насыщенная инфраструктура, уникальная природа и отличная транспортная доступность – совершенно закономерно, что многие покупатели уже остановили свой выбор на «Федоскино Парк».

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**коттеджный поселок
«Федоскино Парк»**

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

Цена: от 5,99 млн руб.

Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД



KASKAD PARK – БОЛЬШЕ, ЧЕМ ТАУНХАУСЫ

В окружении обширного лесного массива и неподалеку от скоростного Симферопольского шоссе ведется строительство малоэтажного жилого комплекса комфорт-класса KASKAD Park. Расстояние до МКАД составляет 19 км, дорога до Подольска занимает 10 мин.

Строительство 1-й очереди ЖК KASKAD Park стартовало в марте 2015 года, ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2018 года. В феврале 2017 года, на волне высокого спроса со стороны покупателей, была запущена 2-я очередь.

В жилом комплексе предлагаются комфортабельные трехуровневые таунхаусы площадью от 100 до 167 м² в стиле элегантной британской классики.

При строительстве применяются только натуральные материалы: керамические блоки, отделочные кирпичи ручной формовки и цементно-песчаная черепица.

Во 2-й очереди проекта реализуется концепция квартальной застройки, основная цель которой – создать камерные дворовые пространства. Для будущих жителей будут возведены коммерческие помещения, включая магазины и кафетерии. Для активного досуга предусмотрены несколько детских и спортивных площадок, прогулочные зоны и беговые дорожки. На территории 1-й очереди жилого комплекса будут открыты детский сад и общеобразовательная школа.



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

KASKAD Park – это отличный пример современного малоэтажного жилого комплекса, в котором созданы идеальные условия для насыщенной загородной жизни. Живописная природа, грамотное зонирование и качественное благоустройство гармонично сочетаются с поистине городским уровнем комфорта и качественной инфраструктурой. Стоит отметить и демократичные цены, которые значительно ниже средних по этому направлению. Стоимость таунхаусов начинается от 5,35 млн руб. Недивительно, что вторая очередь проекта встречена покупателями так же благосклонно, как и первая.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
KASKAD Park**

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

Цена: от 5,35 млн руб.

Симферопольское шоссе, 19 км от МКАД



НАСТОЯЩИЕ РУССКИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА!

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

Участки по 12 соток расположены на территории охраняемого коттеджного поселка «Русь». Поселок заселен на 80 %. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж – кухня, гостиная, санузел, гостевая комната; второй этаж – три спальни и санузел. Окна – стеклопакеты, крыша – металлочерепица. Участки правильной прямоугольной формы. До пляжа на реке

Лопасня – 300 м. До леса – 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь» в 1 км. Подъезд – по единственному едущему на сегодняшний день в Подмоскowie Симферопольскому шоссе (50 км от МКАД).

Общие характеристики:

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

+7 (926) 811-20-67

+7 (926) 105-82-02

Цена: от застройщика



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ДАЧНИКИ. СЕРИАЛ ДЛИНОЙ ТРИ ВЕКА

АВТОР:

Елена Варванина





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

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

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

Ситуация изменилась во второй половине XIX века, когда началась урбанизация: города застраивались все плотнее, причем не только жильем, но и промышленными предприятиями. Сыграла свою роль и реформа 1861 года, после которой бывшие крепостные, оставшиеся без земли, были вынуждены переселяться в города. Наименее комфортно жилось в столице: растущая плотность населения, загрязненный воздух, нездоровый климат, отсутствие канализации. Все чаще горожане стремились хотя бы на время сбежать из каменных колодцев.

Большинству было не по карману покупать земельные участки и строить сезонные дома, поэтому дачи того времени — арендованное на лето жилье в ближайших пригородах столицы: Лахте, Лисьем Носу, Парголово, Озерках. С открытием новых веток и станций железной дороги дачники осваивают и более отдаленные районы: Колпино, Тосно, Гатчину, Красное Село, Сестрорецк, Токсово, Стрельну, Вырицу.

Столичную моду на дачную жизнь перенимают и москвичи. Поначалу они выезжают



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

в пригороды — Кунцево, Сокольники, Останкино, Перово, затем дачи появляются в Химках, Ховрине, Пушкине, Малаховке, Томилине.

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

В 1871 году к северо-востоку от Москвы возник один из первых дачных поселков — знаменитая Перловка. Название поселок получил по фамилии владельцев — семьи часторговцев Перловых, вложивших капитал в возведение дач. На живописном лесном участке на берегу Яузы располагалось более 80 благоустроенных домов. В поселке имелось все для комфортной жизни и развлечений: два раза в неделю приглашались музыканты, работал танцевальный павильон, в специально построенном театре

дачники организовывали любительские постановки, здесь же давали спектакли столичные актеры. В Перловке работали почта, телефон, телеграф, лодочная станция, продуктовые лавки и аптека, в 1897 году открыли деревянную церковь, вмещавшую до 500 человек. А главное — поселок располагался поблизости от Москвы и имел очень удобное сообщение с ней по Ярославской железной дороге.

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

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

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

Массовое дачное строительство развернулось и в окрестностях Петербурга. Дома под сдачу возводились по типовым, ничем не примечательным проектам. Наиболее интересными были особняки состоятельных граждан, которые не ограничивали фантазию архитекторов. Многие следовали веяниям переменчивой моды: сначала был популярен псевдорусский стиль, копировавший декоративные мотивы русской архитектуры XVII столетия, на рубеже XIX–XX веков в моду вошел модерн, а после 1910 года — неоклассицизм.

Поскольку дачные особняки располагались довольно далеко друг от друга и чаще всего были окружены деревьями, архитекторы не оглядывались на окружающую застройку. Они придумывали весьма необычные, а подчас



и вычурные строения с обилием разнообразных архитектурных элементов: башенок, мезонинов, эркеров, галерей и балконов. Наиболее экстравагантные дачники заказывали дома в стиле английской готики, в швейцарском или деревенском стиле (в 1990-х история повторилась: внезапно разбогатевшие бизнесмены и чиновники хотели видеть подобные стилизации на своих участках).

Вместе с тем среди образцов дачной архитектуры было немало прекрасных творений лучших зодчих того времени. Среди них — дача писателя Леонида Андреева в Вammelъсуу (ныне пос. Серово) под Петербургом. Необычный трехэтажный особняк в стиле модерн придумал в 1908 году архитектор Андрей Оль. Андреев в шутку называл ее виллой Аванс, потому что она была построена на авансы, полученные от издателей. После смерти писателя дачу продали за долги и разобрали.

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

Одной из наиболее ярких московских построек являлась дача Романа Пфедффера, которую в 1910-х годах воплотил архитектор Александр Зеленко

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

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

Октябрьская революция перевернула весь жизненный уклад. Но привычка выезжать на дачи оказалась неискоренимой, хоть и попала в разряд буржуазных пережитков. Академик Дмитрий Лихачев писал в мемуарах, что за город продолжали выезжать даже в первые послереволюционные годы, несмотря на голод и разруху: «Жить в Ольгине было, может, даже труднее, чем в городе, но такова сила обычая: летом надо выезжать на дачу». Тем не менее обычным гражданам это удовольствие было уже недоступно — традиция арендовать на лето загородное жилье постепенно сошла на нет. Дачные особняки состоятельных горожан национализировали — в них размещали дома отдыха, санатории, детские сады.

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

В середине 1920-х годов строятся дачи для советской элиты: партийной номенклатуры, руководителей высшего звена, военачальников, творческой и научно-технической интеллигенции. Один из первых советских дачных поселков — Николина Гора — в 1925 году был основан кооперативом работников Академии наук и искусства. В 1930-х годах появляются знаменитые поселки, которые сегодня причисляют к стародачным: для писателей — в Переделкине и Болшеве, для театральных работников — в Валентиновке, для деятелей науки и искусства — поселок НИЛ в Истринском районе. Высокопоставленные чиновники, партийные деятели и военные отдыхают в Жуковке, Барвихе, Снегирях. Возникают дачные кооперативы в Кратове, Малаховке, Быкове и других местах.

Некоторые поселки централизованные, по типовым проектам. К примеру, для дач в Переделкине использовались слегка видоизмененные дореволюционные образцы. Просторные дома с огромными окнами, эркерами

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



и балконами казались почти роскошными, но из-за ужасающего качества работы государственных строительных организаций писатели столкнулись с массой бытовых проблем.

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

ТАУНХАУСЫ **FUTURO PARK** — БОЛЬШЕ МЕТРОВ ДЛЯ ВАШЕГО СЧАСТЬЯ

VILLAGIO
ESTATE



ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ
ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА
ПАРК И ОЗЕРО

«Застрахован ООО «Виллаглио»
Принцип деятельности и в сфере
недвижимости»

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ | WWW.FUTURO-PARK.RU

(495) 974 00 10



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

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

не обрабатывающих свои сотки «лентяев» исключают из кооперативов.

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

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

Советская формула благосостояния «квартира—машина—дача» актуальна и сейчас. А дача по-прежнему остается идеальным местом отдыха от городской суеты. (дн)



ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОКУПАЙ ЧТО, ГДЕ И КАК ХОЧЕШЬ В СТАРУШКЕ ЕВРОПЕ

АВТОР:

Наталья Самарина



КАЖДЫЙ РАЗ, СОБИРАЯСЬ В ЕВРОПУ, ДАЮ СЕБЕ ЗАРОК НЕ ТРАНЖИРИТЬ ДЕНЬГИ, А ТРАТИТЬ ИХ ТОЛЬКО НА ЕДУ И МУЗЕИ. О ТОМ, ЧТО ОБЕЩАНИЕ СНОВА НЕ ВЫПОЛНЕНО, ВСПОМИНАЮ ОБЫЧНО В АЭРОПОРТУ, СТОЯ В ОЧЕРЕДИ, ЧТОБЫ ПРОШТАМПОВАТЬ ЧЕКИ ТАКС-ФРИ. ИТАЛЬЯНСКИЕ АУТЛЕТЫ И МОДНЫЕ ДОМА (CASA DI MODA), ИСПАНСКИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ И НЕМЕЦКИЕ МАГАЗИНЫ, КУДА ЗАХОДИШЬ «ПРОСТО ПОСМОТРЕТЬ», НЕ ОТПУСКАЮТ БЕЗ ПОКУПОК.

Особенно умиляет то, что в Европе магазины дорогих брендов спокойно сосуществуют рядом с представителями масс-маркета — H&M или Zara. Иногда (например, в Мадриде) они располагаются друг напротив друга (на четной и нечетной сторонах одной улицы), а, допустим, во Флоренции — вперемешку. Премиальным маркам в европейских столицах моды отведены отдельные торговые коридоры. В Париже это Елисейские Поля, в Милане — виа Монтенаполеоне, в Мюнхене — Кауфингерштрассе и Нойхаузерштрассе. Арендные ставки на торговые помещения на этих улицах в прошлом году равнялись от €4,4 тыс. за 1 м² в год в Мюнхене до свыше €13 тыс. в Милане и Париже — недостижимые для московского Столешникова переулка суммы.

Торговые центры все сильнее конкурируют друг с другом: поведение покупателей меняется вслед за развитием цифровых технологий и интернет-шопинга

фото: Shutterstock.com



*Итальянцы предпочитают отовариваться в небольших бутиках — они называются *negozi*: в них и обслуживание персонифицировано, и есть шанс потроговаться*



В последние годы в Восточной и Центральной Европе возводится гораздо больше торговых центров, чем в Западной. Старушка Европа предпочитает использовать ранее построенные объекты, а не сдавать в эксплуатацию новые. Поэтому один из основных трендов ритейл-отрасли в Германии, Испании, Франции и других странах — реконцепция или реконструкция существующих торгово-развлекательных центров, в крайнем случае — пристройка к ним новых очередей.

Из ряда несколько выбивается Италия. По информации Cushman & Wakefield, в этой стране (не зря ее называют родиной шопинга) только в I квартале 2017 года ввели 107 тыс. м² новой качественной торговой недвижимости, а за весь год — 186 тыс. м². Россия завершила прошлый год с показателем 0,8 млн м². Тем не менее среднестатистическая обеспеченность магазинами на 1 тыс. человек в нашей стране оценивается в 131 м² — меньше, чем показатели Испании (244 м²) или Италии (234 м²).

Активности от торгового сегмента в Европе ждать не приходится, прогнозируют аналитики. В течение года построят около 3,5 млн м² торговой недвижимости, а сдадут меньше половины — примерно 1,6 млн м².

Торговые центры все сильнее конкурируют друг с другом: поведение покупателей меняется вслед за развитием цифровых технологий и интернет-шопинга. E-commerce набирает обороты: по подсчетам Cushman & Wakefield, рост европейских онлайн-покупок в ближайшие пять лет составит примерно 94%.

Компания CBRE даже выпустила ролик о будущем ритейла, которое зависит от инновационных технологий: в 2030 году люди будут покупать «что, где и как они хотят», а интернет-магазины обзаведутся собственными шоу-румами и... примерочными. Миллениалы, как и предыдущие поколения, все-таки предпочитают сначала примерить вещь вживую, а только потом приобрести ее — либо в интернете (если удастся прилично сэкономить), либо в магазине, если обновку хочется получить сразу.

Продавцы будут стремиться к максимально индивидуальному подходу к клиенту и «привязке» его к тем или иным брендам. Впрочем, в европейских магазинах все это присутствует и сейчас: программы лояльности постоянно совершенствуются. Так, когда я приобрела в бутике Desigual в Гранаде куртку, мне предложили карточку магазина, дающую право на 10%-ный дисконт, и купоны на дополнительные скидки, которые действуют в любом городе Испании, где есть Desigual.



ШАЛЕ И АПАРТАМЕНТЫ В ШВЕЙЦАРСКИХ АЛЬПАХ БЕЗ ПЕРЕПЛАТЫ ЗА БРЕНД

КУРОРТЫ АНЗЕР И НАНДА: ВСЁ ЛУЧШЕЕ В КАНТОНЕ ВАЛЕ,
КРУГАБЫЙ ГОД!

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Звездное расположение: Les Etoiles de Nendaz (Нанда)

Шале: меблированы и готовы к въезду

Строящиеся апартаменты: Audrey (Анзер)

АПАРТАМЕНТЫ

< 7 ТЫС.

шв. франков / кв.м

ШАЛЕ

< 1 МЛН.

шв. франков

ЭФФЕКТИВНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ВНЖ

Ваш новый дом – в 3-х часах пути
от европейских столиц

My Swiss Home

МОЙ ДОМ В ШВЕЙЦАРИИ



+7 495 120 24 30

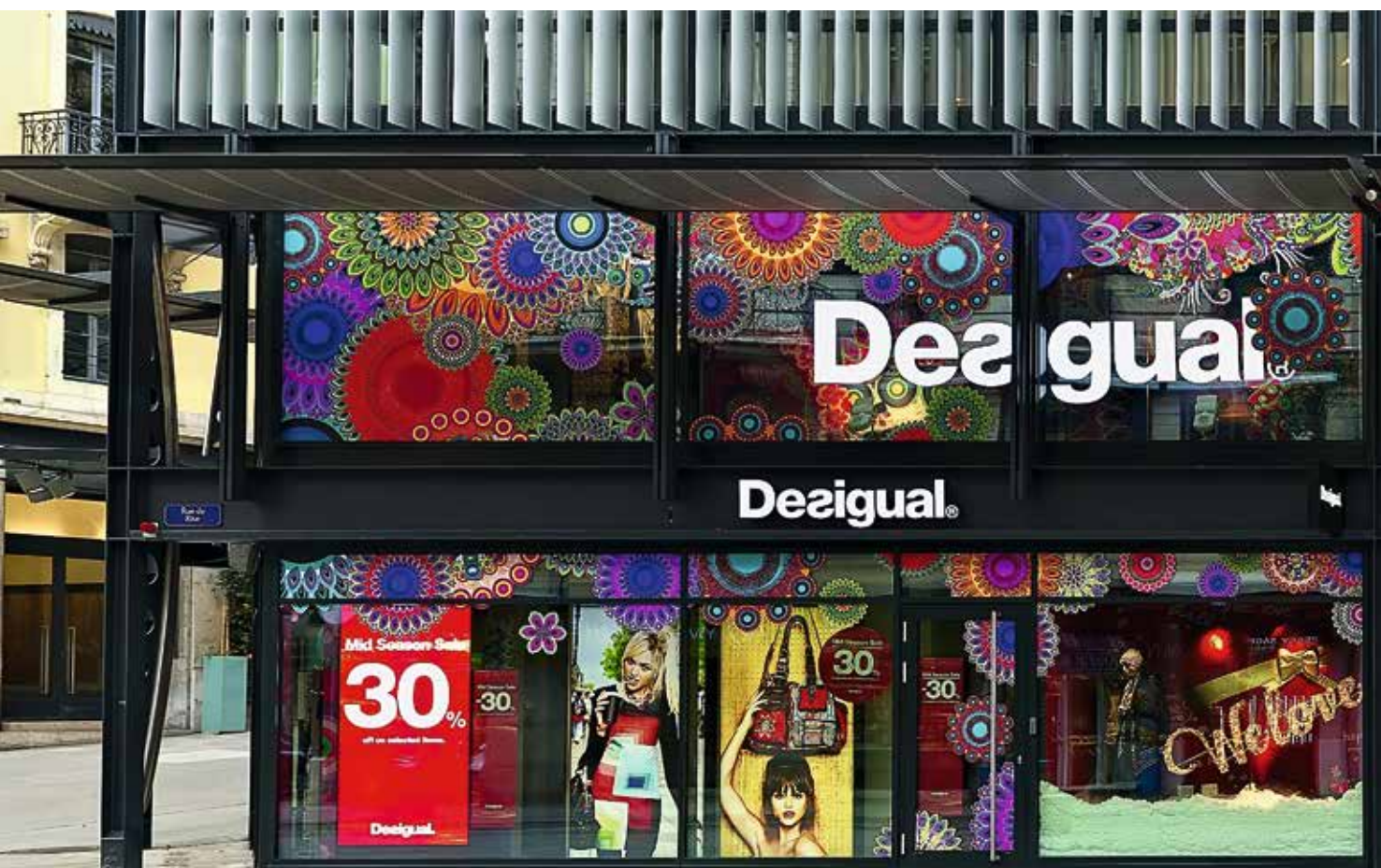
+7 985 764 12 52



MySwissHome.ru



gengabr@gmail.com



Когда я приобрела в бутике Desigual в Гранаде куртку, мне предложили карточку магазина, дающую право на 10%-ный дисконт, и купоны на дополнительные скидки, которые действуют в любом городе Испании, где есть Desigual

А сеть El Corte Inglés оформляет иностранцам персональную карту, которая позволит приобрести каждую следующую вещь со скидкой 10% стоимости первой покупки. Дисконт распространяется на одежду и обувь, но, скажем, на электронику нередко бывают специальные скидки от производителя — в размере тех же 10% и более.

«У европейских продавцов отлично налажена работа с клиентами, — замечает торговый аналитик офиса Cushman & Wakefield в Париже Лада Белайчук. — Они постоянно присылают смски о распродажах, разных акциях и т.д. И это реальные скидки, которые позволяют значительно сократить расходы».

К числу приятных бонусов для клиентов относится и бесплатная доставка покупок по указанному адресу, и подгонка выбранной вещи по фигуре. К сезонным распродажам добавляются разовые распродажи вроде «две вещи по цене одной» или «купи две — получи третью бесплатно». Некоторые приемы европейских ритейлеров взяли на вооружение и отечественные продавцы.

Италия входит в десятку стран, лидирующих по обеспеченности торговыми площадями на душу населения в Европе (в среднем 234 м² на 1 тыс. жителей, в Риме — 300 м²). Итальянцы любят брендовую одежду и обувь. Недавний экономический кризис благотворно, с точки зрения обычного покупателя, повлиял на ценники модных магазинов — в сторону уменьшения.

По моим наблюдениям, итальянцы предпочитают отовариваться в небольших бутиках — они называются *negozi*: в них и обслуживание персонализировано, и всегда есть шанс поторговаться. Ведь нередко в подобных магазинчиках за прилавком стоят их владельцы, а ателье, бывает, расположено в соседней комнате. Здесь можно купить реплики брендовых платьев за €20, причем если поискать, вполне сносного качества. За те же деньги легко достанутся и настоящие фирменные вещи — из прошлых коллекций *casa di moda*, правда, придется отправиться в аутлет за город. Итальянские аутлеты занимают большую территорию и похожи на целые деревни. На их посещение нужно

Один из основных трендов европейской ритейл-отрасли — реконцепция или реконструкция существующих торгово-развлекательных центров, в крайнем случае — пристройка к ним новых очередей



отвести как минимум несколько часов: если вы хотите найти что-то интересное и действительно недорогое.

Ритейл в Италии сильно зависит от региональной специфики. Завзятые путешественники-шопоголики вроде меня привыкли, что коллекции сетевых магазинов в разных странах отличаются. В Италии я обнаружила, что ассортимент магазинов в северной части страны контрастирует с тем, что представлен в южных городах. На севере, конечно, тоже найдутся облегающие платья, но выглядеть они будут не в пример скромнее тех, что выставлены в витринах на юге.



Большая часть итальянских торговых центров (58%) сконцентрирована именно на севере страны, тут открываются и немногочисленные новые объекты. Местные торгово-развлекательные комплексы не слишком велики: их площадь не превышает 10–20 тыс. м², новые центры тоже не могут похвастаться размахом.

Испанский стрит-ритейл не избалован вниманием покупателей. По моим наблюдениям, испанцы ходят в магазины только в крайнем случае. И конечно, предпочитают распродажи. Зато на блошиных рынках — они работают по выходным — всегда многолюдно. Отсутствие комфортных условий для шопинга компенсируется низкими ценами: €10 за джинсы считается дорогим. Помню, в центре Мадрида нам не удалось пройти к главному собору, так как дорогу перекрыли импровизированные прилавки, окруженные сотнями людей.

Но качественной торговой недвижимости в столице Испании тоже немало: 2,2 млн м² из общих 13 млн м² в торговых центрах (по статистике компании JLL). Первые шесть месяцев прошлого года в Испании оказались





«пустыми» в плане ввода торговых площадей, к концу 2017 года открылось четыре новых объекта, один из них — на Канарских островах.

Больше всего я люблю шопиться в Германии. И не только потому, что в этой стране самый выгодный tax free (вам вернут 19% с каждой потраченной €25). Немецкие магазины радуют качественными недорогими вещами и очень удобны.

Самый «магазинный» город Германии — Берлин. Обеспеченность берлинцев торговыми площадями почти в три раза превышает среднюю по стране: 320 м² на 1 тыс. жителей против 121 м² (данные CBRE). Немцы обожают огромные торговые центры (площадью свыше 50 тыс. м²): их количество в прошлом году достигло почти 400 объектов — это примерно 10 млн м².

Всего эксперты JLL насчитали 16 млн м² в торговых центрах Германии, 1,2 млн м² из которых пришлось на Берлин. Мой самый любимый немецкий торгово-развлекательный центр — столичный универсам KaDeWe, особенно его верхний гурманский этаж. Формат «кафе плюс прилавок» здесь один из лучших в Европе. (дн)



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

**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 малоквартирного клубного дома 2006 г. постройки. Мебель мировых брендов, кухня «Snaidero», бытовая техника «Kuppersbusch» и «Miele». Видеонаблюдение, охрана, система ресепшн. Система бесперебойного электропитания, пожарная и охранная сигнализация, кухня-гостиная, спальня со своим с/у и французским балконом. Потолки — 3,4 м! Система кондиционирования «Daikin».

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

**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 2,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Продается 2-комнатная квартира в клубном доме площадью от 30 до 112 м². Есть машиноместо.

+7(495) 669-92-41

Цена: от 80 тыс. руб./м²

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

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17,5 м², кухня 18,3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru

**МО, ВИДНОЕ, СОВХОЗНАЯ, 4,
ЖК «БЕРЕГА»**

Квартиры общей площадью от 30 до 42 м². Элитная новостройка, клубный дом, натуральные материалы строительства, закрытая территория. Дом сдан!

+7(495) 669-92-41

Цена: 80 тыс. руб./м²

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

Квартира общей площадью 92 м², жилая 60 м², кухня 12 м². 2/9 эт. кирпичного дома. В хорошем состоянии в отличном районе. Гостиная, 3 спальни, 2 совмещенных санузла. Мебель и техника остается. Теплый дом отдельный тамбур на 4 квартиры совместно с соседями сделали ремонт, металлическая дверь. Хорошие соседи. В шаговой доступности Олимпийский дворец спорта, школа, магазины Дикси и Билла. Более 3 лет в собственности. Документы готовы к сделке. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 7,3 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru

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

1-комнатная квартира 43 м². 17/17 этажного панельного дома. Квартира в отличном состоянии продается с мебелью и техникой. Документы в порядке. Отличный район оборудована детская площадка, в шаговой доступности дворец спорта «Олимпийский», школа, 3 детских сада, поликлиника, магазины. 10 минут пешком до авто и железнодорожного вокзала. Звоните, покажем в любое удобное время. Цена 3,6 млн руб.

+7(968) 939-44-11
www.etalon2016.ru



**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЕШКИ»**

Обособняк 820 м² в поселке на 6 домов. Участок 50 сот. В доме 5-6 спален с с/у и гардеробными, мебель — дорогая классика, лифт, бассейн с сауной, тренажерный зал, гараж на 3 м/м. Генератор, центральные кондиционирование, коммуникации.

+7(985) 765-94-47

Собственник



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

Таунхаусы от 100 до 217 м² + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инф-ра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 5,9 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



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

Квартиры пл. от 40 м² до 69 м² + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инф-ра мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Автобус до ст. «Домодедово». Цена: от 2,7 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru



**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. Военизированной охрана, все коммуникации. Цена: 49 900 000 руб.

+7(903) 968-73-30

+7(966) 069-89-59



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

Продается 3-уровневый кирпичный дом в охраняемом коттеджном поселке.

Площадь дома 400 м², оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы.

2 балкона, в цоколе находятся сауна, спортивный зал, с/у, котельная, постирочная.

На 1-м этаже кухня, каминный зал, с/у, гардеробная, на 2-м этаже 5 комнат, 2 с/у, евроремонт, теплые полы, все коммуникации центральные.

Участок площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, ландшафт-

+7(915) 298-43-06



ный дизайн. В собственности более 3-х лет. Готовы к сделке! В поселке развитая инфраструктура. Приличные соседи. Рядом лес, каскад озер. Цена: 24 млн руб.



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш., 125 КМ ОТ МКАД,
ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЗАОКСКИЙ РАЙОН**

Продажа участка под ИЖС, площадью 330 га., Электричество подведено, подъезд с асфальта. Вокруг лесные массивы, огромный пруд, ручьи. Цена 3500 руб/сотка. Собственник.

+7(920) 270-28-56

www.artlg.ru



**МО, СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ Ш.,
50 КМ ОТ МКАД, КП «РУСЬ»**

Дома из оцилиндрованного бревна 22 см площадью от 180 до 230 м², все коммуникации введены в дом, включая централизованную канализацию и воду из артезианской скважины глубиной 50 м с установленной системой водоснабжения дома. Участки по 12 соток. Поселок заселен на 80%. Асфальт проложен до коттеджей. Оптимальные планировки: первый этаж — кухня, гостиная, с/у, гостевая комната; второй этаж — три спальни и с/у. До пляжа на реке Лопасня — 300 м. До леса — 50 м. Известнейший архитектурный памятник и действующий монастырь «Давидова пустынь»

+7(926) 811-20-67

+7(926) 105-82-02



**Г. ТУАПСЕ, СЕЛО АГОЙ,
УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ**

Продается участок площадью 0,35 га, до моря 20 метров. Три здания для личной резиденции или санатория, 90 кВт, есть газ, 50-ти летние деревья. Здания и земля в собственности на физическое лицо. Цена: 40 млн руб.

+7(985) 681-03-91 www.дальшетолюкоморе.рф

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE**

Жилой комплекс ONE – уникальность и надежность инвестиций. 83 резиденции в самом высоком 37 этажном жилом комплексе на первой береговой линии с панорамными видами на Средиземное море. Современные технологии, безопасность и исключительное качество, гарантированные мировыми архитектурными и инженерными бюро Аткинс. Инвестируйте в комплекс ONE и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

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

Pafilia

**КИПР, ТСАДА,
ГОЛЬФ-ВИЛЛА MINTIS HILLS**

Гольф-курорт Минтис Хиллз раскинулся в горах на территории заповедника с монастырем XII века.

- умная современная архитектура домов
- богатая инфраструктура
- уникальный горный микроклимат
- близость к морю
- большие земельные участки

Инвестируйте в Minthis Hills и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.

Бесплатные консультации по телефону.

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

Pafilia

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AURAI**

3-х и 4-х спальные виллы

- всего 11 вилл в комплексе
- большие участки
- вид на море
- рядом с городской инфраструктурой и пляжами
- красивый ландшафт

Инвестируйте в Aurai и получите гражданство Евросоюза для всей семьи, включая детей до 26 лет и родителей.

Бесплатные консультации по телефону.

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

Pafilia

**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС PARK RESIDENCE**

Комплекс Парк Резиденс расположен в сердце космополитного города Лимассол. В предложении 2- и 3- спальные апартаменты очень продуманной просторной планировки. Большие балконы дарят впечатляющие виды на город, а внутренняя отделка квартир выполнена в стильной современной палитре.

Проект находится в престижном районе, рядом с парком, и в пешей доступности до пляжа, предлагая сочетание роскоши и удобства.

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

Pafilia



**ГЕРМАНИЯ, ГЕЛЬЗЕНКИРХЕН,
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Ухоженный дом в хорошем районе на границе Гельзенкирхена и Эссена!
Дом общей площадью 393 м² состоит из 7 квартир, также к нему принадлежит небольшой закрытый двор и 6 гаражей.
Все квартиры и гаражи выгодно сданы в аренду!
На дом одобрен кредит в немецком банке, так что собственных средств нужно всего €200 000
Доход от аренды составляет €27 700 или 13,8% годовых!
Полная цена дома: €318 000

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



**США, ШТАТ КАЛИФОРНИЯ, САН-ДИЕГО,
ВИЛЛА НА ПРОДАЖУ**

Продается эксклюзивная вилла под ключ, площадью 600 м², на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система без опасности.

+7 (903) 774-56-50

www.evro-real-estate.ru



**КРЫМ, Г. ЯЛТА, ПГТ «ВОСХОД», АВРОРЫ
ЭЛИТНАЯ СЕМЕЙНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ**

Основной дом 500 м². 1 этаж: кухня-гостиная, кабинет, спальня, гардеробная, санузел, холл и котельная. 2 этаж: 2 спальни и детская, 2 с/у. 3 этаж: просторная комната отдыха, бильярдная и спортзал.

На участке 27 соток: бассейн (12*4,5 м., глубина 1,7 м.) с джакузи, сауной и комнатой отдыха, терраса с баром и кухней, детская площадка, винный погреб, гараж, парковка на 8 авто. Отдельный гостевой дом 50 м², сад, сосны. Вид на море и горы, до Ялты 4 км, до моря 1000 м.

Цена: \$4850 000

+7(912) 241-25-98

+7(904) 547-43-71

www.элитныедома.com



**КЫРГЫЗСТАН, С. КАРА-ОЙ, СОВЕТСКАЯ,
ДОМ НА БЕРЕГУ ОЗЕРА ИССЫК-КУЛЬ**

Основной дом 498 м²: 4 этажа с террасой, 5 спален, 4 санузла, кухня-столовая и гостиная. Внутренний бассейн с сауной, бильярд, тренажерный зал. На крыше дома расположена терраса с видом на горы и озеро. Средний дом 173 : 4 уровня с подвалом под технические нужды, гараж, мансарда, кухня, гостиная и 3 спальни, два санузла. Дом для персонала 60 м². Участок 73 сотки, открытый бассейн, парковка на 12 авто, теннисный корт 18*36 м. До Чолпон-Ата 2 км., до озера 800 м.

Цена: \$950 000

+7(912) 241-25-98

+7(904) 547-43-71

www.элитныедома.com



**ЧЕРНОГОРИЯ, ТИВАТ,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

2-ур. кв-ра рядом с портом Монтенегро. Общ. пл. 80 м². 1-й ур: прихожая, кухня-гостиная, с/у, балкон. 2-й ур: 2 спальни, с/у, кладовая. Кв-ра меблирована и готова к проживанию. Вид на море и горы. Парковка, мини-рынок. Цена: 8 млн руб.

+7(926) 588-94-02

Собственник



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

2-эт. дом. S-140 м², уч. 350 м². Этажи автономные. 3 спальни, паркинг. Центральные коммуникации. Кондиционер, интернет. Вся быт. техника. До моря по прямой 350 м, по дороге - 900 м. Инфра-ра в радиусе 1,2 км. Цена: €180 000 торг!

+7(916) 672-48-66

Собственник



**ТУРЦИЯ. МЕРСИН,
КВАРТИРЫ НА ПРОДАЖУ**

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

+7(499) 347-59-43



**МОСКВА, М. «КРАСНОСЕЛЬСКАЯ»,
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ ТУПИК, 4, ИНВЕСТ. ПРОЕКТ**

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



**МОСКВА, М. «ФРУНЗЕНСКАЯ»
КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ, 40**

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

+7(495) 980-20-10

www.madisonestate.ru



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

Аренда. Станция метро «Улица 1905 года», 7 минут пешком.
Площадь от 260 до 361,2 м².
Размещено на 1 этаже 9 этажного дома, с отдельным входом. Первая линия домов.
Большой трафик (проездной и пеший).
В одном помещении с Правительственным учреждением. Парковка. Прямая долгосрочная аренда от собственника, цена договорная. Посредникам не беспокоить.

Елена
+7(903)781-19-96



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

Аренда: 10-250, 500 м², ПСН, 1-й этаж ЖД, пешеходный бульвар, экологичный район, потолки 3,7 м. 106 кВт!
Применение: кафе, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



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

2-этажный торговый центр общей площадью 1214 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проезной и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**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



**САНКТ ПЕТЕРБУРГ, М «ПЛОЩАДЬ
АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО», КНИПОВИЧ, 1**

Прямая продажа помещения (действующая гостиница 3 звезды). Площадь 2230 м², нежилая застройка, с 1-4 этажи действующие 47 номеров. 100 квт. Свой лифт, своя парковка.
Цена: 190 млн руб.

+7(921) 946-93-33

Собственник



**Г. ТУАПСЕ, ПОС. НОВОМИХАЙЛОВСКИЙ
ПАНСИОНАТ НА БЕРЕГУ МОРЯ**

Прямая продажа зданий бывшего пансионата «Сигнал» на побережье Черного моря 2 корпуса по 1500 м² и 42 кемпинговых домика. Все в собственности. Земельный участок 8,5 га в аренде на 49 лет. Свой пляж. Все сети. Цена: 40 млн руб.

+7(921) 946-93-33

Собственник



**КРЫМ, ЕВАТОРИЯ.
ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

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

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25

«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

ЧТО? СПРАВОЧНИК
О НЕДВИЖИМОСТИ
О ЧЕМ? ВСЕ НОВОСТРОЙКИ
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ
ЗАЧЕМ? НАЙТИ ХОРОШУЮ
КВАРТИРУ
КОГДА? МАРТ
2018 ГОДА
СКОЛЬКО? ТИРАЖ
25 000 ЭКЗ.

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

ТАУНХАУСЫ

+7 (495) 241 8130

АКАДЕМИЯ ПАРК

Киевское ш., 22 км

от
5,71
млн руб.



СЕРЕДНИКОВО ПАРК

Пятницкое ш., 22 км

от
5,7
млн руб.



АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН

Каширское ш., 23 км

от
4,19
млн руб.



КАСКАД ПАРК

Симферопольское ш., 19 км

от
5,35
млн руб.



ФЕДОСКИНО ПАРК

Дмитровское ш., 15 км

от
5,99
млн руб.



ПАРК АПРЕЛЬ

Киевское ш., 25 км

от
6,13
млн руб.

