

133

СЕНТЯБРЬ  
2018

ISSN 1814-1978



9 771814 197774

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU



# МЕТРАЖ НА СТАРТ

ОСЕННЯЯ ГОНКА  
ЗА ПОКУПАТЕЛЕМ  
НАЧАЛАСЬ стр. 36

# Дома готовы. Осенью — выгоднее!



Жилой комплекс  
«Сказка» расположен  
в 19 км. от Москвы по  
Новорижскому шоссе



Волшебный  
зеленый полуостров  
с причалом для  
сказочных кораблей



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



А еще детский сад,  
мастерские, пекарня  
с хрустящими булочками  
и многое другое



# Сказка

жилой комплекс



## Квартиры от 4,1 млн. руб.

495 988-44-22

Двухуровневые квартиры на живописном полуострове.  
Авторская архитектура. Дома в стиле альпийских шале.  
Террасы, лифт. Волшебный дизайн среды.  
Река и набережная для прогулок.

[skazka.ndv.ru](http://skazka.ndv.ru)



*ielpe* International  
Emigration & Luxury  
Property Expo™

# МОСКВА

29-30 ноября 2018



Moscow International Emigration & Luxury Property Expo – международная  
выставка-конференция по иммиграции и элитной недвижимости

[ielpe.com](http://ielpe.com)



THE RITZ-CARLTON

# MONACO

15-16 мая 2019

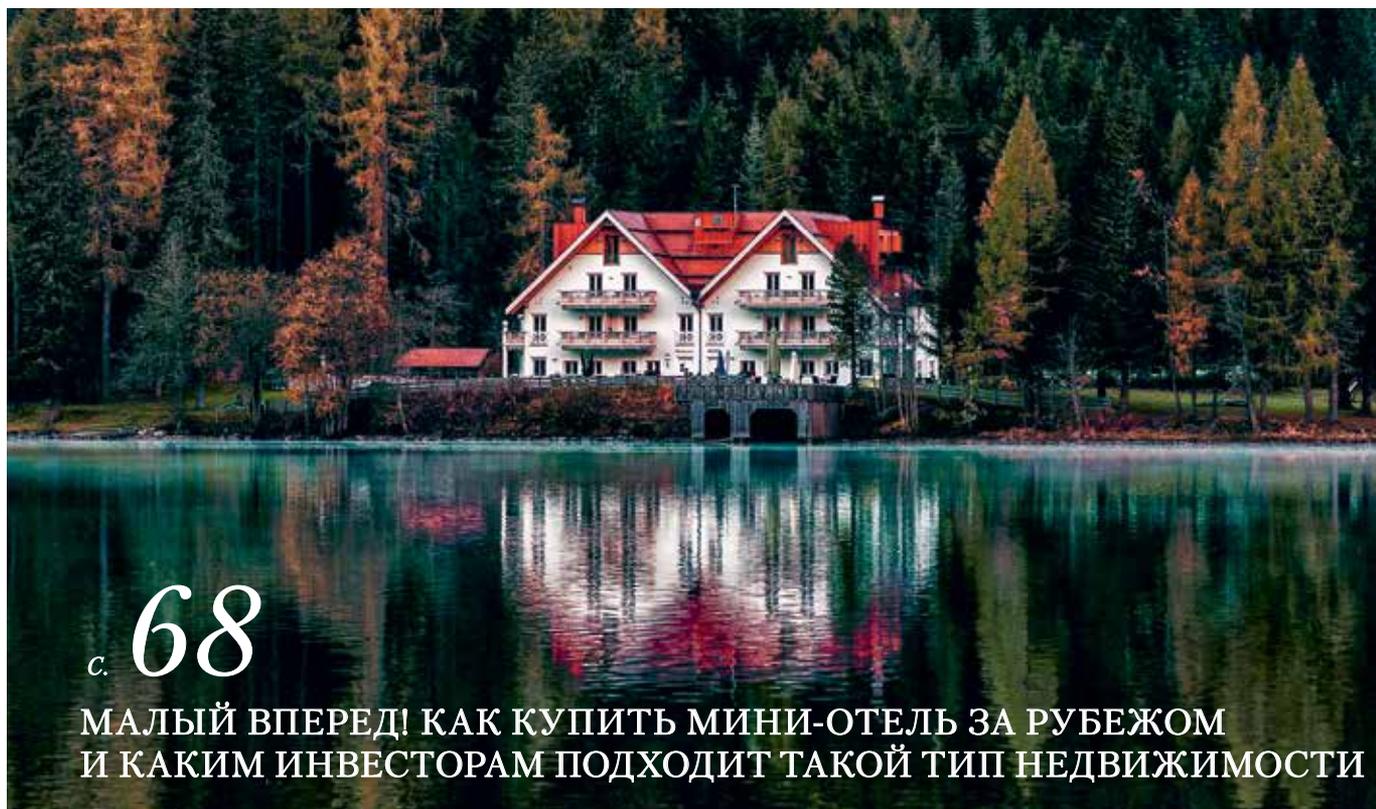


Monaco International Luxury Property Expo – центральная  
мировая выставка по элитной зарубежной недвижимости

[ilpexpo.com](http://ilpexpo.com)

visit  
**MONACO**  
CONVENTION BUREAU

**GRIMALDI FORUM**  
MONACO



с. 68

## МАЛЫЙ ВПЕРЕД! КАК КУПИТЬ МИНИ-ОТЕЛЬ ЗА РУБЕЖОМ И КАКИМ ИНВЕСТОРАМ ПОДХОДИТ ТАКОЙ ТИП НЕДВИЖИМОСТИ

DN

8..... Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Интервью

18.....Елена Комиссарова:  
«Элитное жилье – это локация плюс качество»

### Рынок

26.....Дорого, богато и «под ключ»

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Интервью

34.....Интеллигентность  
может быть экстремальной

### Витрина

36.....Налетай, подешевело!  
В Москве стартовала сезонная распродажа квартир

### Проекты

42.....Счастье по-датски

### Тонкости

44.....Апартаменты зависли в ожидании

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

52.....Новостройки и поселки

CR

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Технологии

58.....«Умный» офис: пространство,  
которое подстраивается под бизнес

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Проекты

66.....С видом на море. Апартаменты  
в Батуми как инвестиционный продукт

### Инвестиции

68.....Малый вперед!

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

### Classified

75.....Объекты недвижимости на продажу



Эта осень не стала исключением: начало сентября отмечилось массовым предоставлением выгодных условий на приобретение квартир. Застройщики предусматривают интересные акции со скидками для покупателей и специальными ценами на жилье.

Читайте на стр. 36

# Апартаменты от 5, 8 млн руб



+7 495 153 1111  
sohonoho.ru

- Клубный комплекс у м. Белорусская
- 5 км до Красной площади
- Smart-апартаменты с отделкой от 27,5 м<sup>2</sup>
- Видовые пентхаусы – 244 м<sup>2</sup>
- Закрытая клубная инфраструктура для жителей



Скоро старт продаж

## Поклонная, 9

Премиальные резиденции у Парка Победы и безупречная инфраструктура от отеля 5\*



Дом сдан. Осталось 2 квартиры!

## Фили Парк

Клубный дом бизнес-класса в престижном районе на западе Москвы

Wainbridge

Wainbridge.ru | +7 495 153 11 11

Международная девелоперская компания полного цикла. В портфеле проектов компании представлена жилая и коммерческая недвижимость в Москве, Лондоне, Нью-Йорке, Ницце, Куршевеле. В Москве под управлением компании реализуются проекты в категории бизнес и премиум класс.

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

## ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

f @dnmagazin



55.774323, 37.532267

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

Генеральный директор  
**Михаил Тимаков**  
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор  
**Николай Веденяпин**  
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор  
**Алла Аббакумова**  
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ  
Главный редактор  
**Андрей Москаленко**  
editor@russianrealty.ru

Корректор  
**Людмила Ласкова**  
l.laskova@mail.ru

ДИЗАЙН И ВЕРСТКА  
Дизайнер  
**Денис Жуков**  
info@d-n.ru

## ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ

Коммерческий директор  
**Ольга Боченина**  
bochenina61@mail.ru

PR-директор  
**Эльмира Потуданская**  
elya1@hotmail.ru

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

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

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

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

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

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

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



## ОБЛОЖКА

**Роман Новоселов**

Иллюстратор  
**Данил Гнездилов**

## ФОТОМАТЕРИАЛЫ

### Из архивов:

ДН, «Аскона», «Баркли», «БЭЛ Девелопмент», «Галс-Девелопмент», «Главстрой», «К2 Бизнес-парк», «Кортрос», ФСК «Лидер», «Сити-XXI век», «Химкинское СМУ МОИС-1», Glorax Development, Level Group, Lexion Development, Orbi Group, www.shutterstock.com, www.iStockPhoto.com

Unsplash.com: Alexander Smagin, Hutomo Abrianto, Rik van der Kroon, eberhard grossgasteiger, Artiom Vallat, Lerscher Amandine / zhang kaiyv, Orlova Maria

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.

### Рекламные материалы

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

Отпечатано в типографии  
АО «ПК «ЭКСТРА М»: 143405, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, автодорога «Балтия», 23 км, владение 1, дом 1.



VILLAGIO  
ESTATE

от 68<sup>000</sup>

тыс. руб./м<sup>2</sup>

23 км

от МКАД

площадь до

310 м<sup>2</sup>

# Таунхаусы Villagio Estate

495 974 00 10

[www.parkfonte.ru](http://www.parkfonte.ru)

Каким должен быть Ваш идеальный дом? Комфортный и функциональный, с большими окнами и светлыми комнатами, с площадками для семейного отдыха на террасе, участке и даже на кровле. Обязательно в элитном поселке, где есть пространство для неспешных прогулок, занятий

спортом и живого общения, где жители больше, чем просто соседи, а друзья и единомышленники. Ваш идеальный дом – таунхаус от Villagio Estate.



### В СТРОГОМ СООТВЕТСТВИИ

По итогам августа в Москве застройщикам было выдано 24 заключения о соответствии (ЗОС). Об этом **ДН** сообщили в Москомстройинвесте, добавив, что месяцем ранее комитет выдал застройщикам еще 42 ЗОС. «Все разрешения на строительство — по выданным за последние два месяца ЗОСам — были получены девелоперами еще до вступления в силу с 1 июля 2018 года поправок в закон о долевом строительстве

(214-ФЗ)», — уточнил глава ведомства Константин Тимофеев. Всего с начала года в Москомстройинвест поступило 344 заявления на получение ЗОС, по 192 из них выдано положительное заключение. «Оставшиеся заявки мы направляем застройщику, чтобы он доработал документ и устранил выявленные специалистами комитета недочеты, — рассказал Тимофеев. — После внесения необходимых корректировок застройщик может снова подать документы на получение ЗОС».



### ЖАРКИЙ ТОРГОВЫЙ СЕЗОН

В столице подвели итоги летних аукционов по аренде коммерческой недвижимости. По словам руководителя Департамента по конкурентной политике Москвы Геннадия Дегтева, спрос на такие объекты в городе оставался высоким, несмотря на сезонное снижение деловой активности. «Всего с июня по август 2018 года на торгах продали 54 помещения общей площадью более 4,3 тыс. м<sup>2</sup>, — рассказал чиновник. — Большая часть объектов расположена на первых этажах жилых домов в районах с развитой инфраструктурой. В среднем на лот претендовали четыре-пять участников». Самыми популярными у арендаторов оказались нежилые помещения в ЮЗАО (здесь реализовали 10 объектов). В ЮВАО продали девять лотов, в СЗАО — семь, в ВАО, ЦАО, ЗАО, СВАО — по пять лотов. В САО, ЮАО — по три лота. Кроме того, предприниматели приобрели два коммерческих объекта в Зеленограде.

# 54265

руб.

составила по итогам I полугодия средняя цена квадратного метра в российских новостройках

# 9,1

%

может составить, по прогнозам экспертов, средняя ставка по ипотеке в России к концу года

# 433

млрд руб.

собираются потратить до 2024 года из госбюджета на расселение аварийного жилья в стране

# 31,6

%

составляет сейчас доля жилья с отделкой на первичном рынке Москвы (годом ранее — 27,3%)

# 9

проектов

на 9300 квартир вышло на столичный рынок новостроек бизнес-класса с начала 2018 года

# 1,39

млн руб. —

такова цена самой доступной на сегодняшний день квартиры у «большой воды» в Подмоскovie



### ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ...

В подмосковном Железнодорожном (входит в состав городского округа Балашиха) на участке 20,5 га началось строительство жилого комплекса «Столичный-2». Новый проект станет продолжением комплексного развития единой территории жилого квартала «Столичный»

общей площадью 57 га (девелопер проекта — компания «Главстрой»). Как рассказал ДН руководитель ЖК «Столичный» Алексей Кустов, новый комплекс будет построен в два этапа по пять корпусов общей площадью 95 тыс. м<sup>2</sup>. На территории также появится общеобразовательная школа на 550 мест, детский сад

на 120 детей, поликлиника и другие объекты.

Архитектурную концепцию проекта, по словам генерального директора «Проектного института № 2» Андрея Клюева, определила локация в окружении лесопарковой зоны. «Это будет среднеэтажная застройка из 10 шестизэтажных домов на 2249 квартир, формирующих уютную камерную атмосферу, — уточнил он. — А доминантой ЖК «Столичный-2» станет парк площадью 7 га с набережной вдоль Саввинского пруда, концепция благоустройства которого объединяет в себе две составляющие — естественную природу и городской парк».

Если в новом проекте работы только начались, то ЖК «Столичный» находится в активной фазе строительства. Здесь введены в эксплуатацию четыре жилых дома, детский сад на 220 мест, котельная мощностью 59 МВт и автодорога протяженностью 1 км.

### ПАРК ДВОЙНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На территории жилого комплекса бизнес-класса «Румянцево-Парк», старт продаж которого начался этой весной, будет создан уникальный ландшафтный парк. Территория парка имеет небольшой естественный уклон, что позволило спланировать разные уровни, где верхний пешеходный маршрут — панорамный и позволяет увидеть все великолепие парка. Концепция продумана таким образом, чтобы были соблюдены интересы всех возрастных групп.

Территория парка разделена на две большие зоны. В одной из них предусмотрены игровые и спортивные площадки для активного отдыха жильцов. В изготовлении игрового оборудования используются различные экологически чистые породы дерева, выращенные в основном на горных склонах Австрии и Альпах. В другой части — тихая прогулочная



зона, маршрут которой проходит вдоль меняющегося пейзажа парка. Ассортимент растений подобран таким образом, что во все сезоны года здесь будут яркие интересные формы и краски: деревья, кустарники различных размеров, разноуровневые цветники. Соединены зоны между собой общим бульваром

с выделенными местами для отдыха. Кроме того, здесь предусмотрены современная площадка для воркаута — система уличных тренажеров, площадка для выгула собак с оборудованием для игр и тренировок, а также комфортная зона для барбекю с мангалами и ландшафтными скамьями длиной несколько метров.

### НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРОГО ФАСАДА

В Москве назвали победителей ежегодного конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства», организованного столичным Департаментом градостроительной политики. В этом году за звание самых-самых в 12 номинациях боролись сразу 92 градостроительных проекта. Победители определялись в ходе голосования городской конкурсной комиссии, возглавляемой заммэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Маратом Хуснулиным, и по итогам открытого голосования «Народный выбор» на портале «Активный гражданин», в котором приняли участие более 150 тыс. москвичей.

Как стало известно **ДН**, больше всего голосов в одной из главных номинаций «Лучший реализованный проект реставрации и приспособления объекта культурного наследия для современного использования» получил элитный комплекс «Театральный Дом» на 129 апартаментов от компании «Галс-Девелопмент». Объект, введенный в эксплуатацию в прошлом году, расположен на пересечении Поварской улицы, Мерзляковского и Хлебного переулков. Работая над проектом, девелопер отреставрировал главный фасад здания XIX – начала XX века со стороны Поварской улицы, созданный архитектором Н.Д. Струковым в классической манере. Внутренние фасады комплекса теперь украшены декоративными панно в стиле модерн,



выполненными под руководством заслуженного архитектора России Павла Андреева. В общественных зонах «Театрального Дома» появились репродукции театральных афиш и картин ярких представителей стиля модерн в искусстве – Альфонса Мухи и Эдгара Дега.

«Бережная реставрация исторических фасадов сохраняет величие одного из лучших образцов московского архитектурного стиля XIX века, созданные в стиле русский модерн внутренние фасады гармонично дополняют внешний облик здания, – рассказал **ДН** вице-президент, директор департамента строительства «Галс-Девелопмент» Сергей

Лицкевич. — Благодарим уважаемое жюри и москвичей за высокую оценку нашего проекта».

Стоит отметить, что проекты компании уже неоднократно были отмечены в конкурсе, который проводится в Москве 18 лет. Так, в 2016 году в аналогичной номинации победителем было признано историческое здание XIX века в составе ЖК Wine House – «Склады товарищества водочного завода Петра Смирнова». В 2017 году ЖК Wine House – новое строительство был удостоен награды в номинации «Лучший реализованный проект строительства многоквартирных домов повышенной комфортности».

### ЖИЛЬЕ ПО ВЫСОКИМ СТАНДАРТАМ

В столичном жилом комплексе «Кварталы 21/19» (девелопер ГК «ВекторСтройФинанс») стартовали продажи квартир с отделкой бизнес-класса, кухней и бытовой техникой. Весь пул квартир расположен в корпусе №10. Дом соответствует высоким стандартам жилья бизнес-класса – в нем запроектированы квартиры с высокими потолками, панорамными окнами и дополнительными санузлами, разработан эксклюзивный дизайн-проект для входных групп, предусмотрен подземный паркинг. Покупатели могут выбрать квартиру из широкой продуктовой линейки – представлены студии, три варианта однокомнатных

квартир, двухкомнатные квартиры в четырех планировочных решениях и трехкомнатные квартиры одного типа. В каждом жилом помещении оборудована кухня от ведущего российского производителя «Мария». Кухня полностью укомплектована бытовой техникой известной фирмы Electrolux – предусмотрен холодильник, варочная панель, духовой шкаф, вытяжка и посудомоечная машина. Для каждого типа квартир разработано несколько вариантов дизайн-проектов. В отделке использованы высококачественные материалы ведущих российских и зарубежных марок. Минимальная стоимость квартиры составляет 5,9 млн руб.



## 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](mailto:Russian@pafilia.com)

[www.pafilia.ru](http://www.pafilia.ru)

[www.minthishills.ru](http://www.minthishills.ru)

[www.onelimassol.ru](http://www.onelimassol.ru)

[www.eucitizenship.ru](http://www.eucitizenship.ru)

# Pafilia

### АНГЛИЙСКИЙ ГОРОД НА НОВОЙ РИГЕ

Комфортная и размеренная жизнь — это то, к чему стремятся люди в мегаполисе, однако, проживая в столичной высотке, сложно найти спокойствие и уединение. Многие находят для себя решение этой проблемы при переезде за город. Загородный рынок Подмосковья удивляет многообразием проектов, в которых можно найти не только большой коттедж, но и уютный таунхаус, например, в поселке «Кембридж».

«Кембридж» — это хорошо спланированный город с собственной инфраструктурой, который находится всего в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе, имеет удобный подъезд для автомобилей и остановку общественного транспорта в пешей доступности. Над проектом поселка работал известный архитектор Андрей Мунц, который добавил в проект свой авторский стиль. Теперь поселок таунхаусов «Кембридж» можно узнать издали: проезжая по Новорижскому шоссе, вы увидите огромное здание въездной группы, спроектированное в виде английского замка с уходящими в небо готическими шпилями и стрельчатыми арками. Сейчас в этом здании располагаются инфраструктурные объекты — продуктовый



супермаркет, студия йоги, кафе-кондитерская. В сентябре в поселке также открывается полноценный детский сад от известного оператора дошкольного образования «Маленькая страна». Стоимость таунхаусов в поселке «Кембридж» начинается от 5,35 млн руб., а жилая площадь — от 90 м<sup>2</sup>, включая мансарду.



### НЕ ЖИЛЬЕМ ЕДИНЫМ

У компании «Химкинское СМУ МОИС-1» интересная история, непохожая на других. Созданная в 1957 году целенаправленно для строительства жилья в подмосковных Химках, компания с первых лет своего существования осваивала самые различные объекты. Это были и корпуса заводов, вуза, поликлиники, больницы, школы и детские сады, птицефабрики и магазины и т.д.

В настоящее время социальная ответственность по-прежнему является традиционной и приоритетной для предприятия. Физкультурно-оздоровительные комплексы, детские сады, многофункциональный центр и многое другое построено для города. Сейчас строители «Химкинского СМУ МОИС-1» сделали подарок для горожан — благоустроили прилегающий к каналу и жилому комплексу участок, превратив его в парк. Освещение, дорожки, скамейки для отдыха, детские и спортивные площадки — все это сделало парк излюбленным местом отдыха химчан. Но и здесь строители не остановились на привычной парковой атрибутике, а сделали отличительной особенностью парка так называемый «Музей под открытым небом». Дело в том, что в Химках нет краеведческого музея, а история города необыкновенно богата. Восполнить этот пробел строители решили по-своему. По всей территории парка установили стенды с историческими фактами и событиями в жизни города. Теперь прогуливающиеся в парке взрослые и дети могут почитать, когда возник город, откуда пошло его название, что означает герб и многое другое. Стенды предполагается периодически обновлять, чтобы охватить как можно больше событий.

## НОВЫЙ ПОДХОД КРАСНОГОРСКОЙ «СЕРЕБРИЦЫ»

Девелопер «Сити-XXI век» открывает продажи в новом проекте комфорт-класса — миниполисе «Серебрица», являющемся одним из трех новых подмосковных миниполисов компании, начало реализации которых намечена на 2018 год. Представление нового подхода к проектированию миниполисов на примере «Серебрицы» пройдет 20 сентября в рамках форума ProEstate.

Миниполис «Серебрица» будет построен на участке 14,54 га в Красногорске в пешей доступности от ж/д станции Опалиха. В состав проекта войдут: пять жилых корпусов высотой 6–12 этажей; образовательный кластер — детский сад на 250 мест и школа на 825 мест; гаражно-торговый комплекс с многоуровневым паркингом и ставший уже традиционным — соседский клуб для жителей. В квартирографии



проекта будут представлены как одно-, двух-, трехкомнатные квартиры площадью от 32 до 92 м<sup>2</sup>, так и студии по 27–30 м<sup>2</sup>. Цена «квадрата» начинается с 83,3 тыс. руб. Предполагаемый объем инвестиций

в строительство «Серебрицы», включая соцобъекты и инженерные сети, составит свыше 8,5 млрд руб. Реализацию миниполиса планируется вести в три очереди — с 2018 по 2022 год.



«ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ:

# КТО ЕСТЬ КТО И ЧТО ПОЧЕМ

**+7 (495) 983-10-64, [www.kek.ru](http://www.kek.ru)**

## ЧТО?

СПРАВОЧНИК  
О НЕДВИЖИМОСТИ

## О ЧЕМ?

ВСЕ НОВОСТРОЙКИ  
МОСКВЫ И ОБЛАСТИ

## ЗАЧЕМ?

НАЙТИ ХОРОШУЮ  
КВАРТИРУ

## КОГДА?

МАРТ  
2019 ГОДА

## СКОЛЬКО?

ТИРАЖ  
20 000 ЭКЗ

**Первый в России город, который строится во Владимирской области на частные инвестиции, скоро может получить статус городского округа, а в перспективе — стать особой экономической зоной. Опытom Доброграда заинтересовались и другие регионы.**

Город-курорт Доброград — девелоперский проект основателя группы компаний «Аскона» Владимира Седова — расположен в центре Золотого кольца России в Ковровском районе Владимирской области. Это первый в стране город, который возводится с 2012 года на частные инвестиции при активной поддержке государства. Здесь уже построены таунхаусы и жилые дома, парк семейного отдыха, работают собственный медицинский центр и аэропорт. Совсем скоро Доброград рассчитывает получить статус городского округа. Проект будет развиваться и дальше.

В частности, как стало известно **ДН**, на территории города-курорта может появиться особая экономическая зона (ОЭЗ). По словам Владимира Седова, территория под это в Доброграде уже определена. «Месяцев через семь-восемь земельный участок площадью 183 га (с возможностью расширения до 360 га) — вдали от жилья — должен получить статус свободной экономической зоны на 49 лет с нулевыми таможенными пошлинами, с нулевым налогом на прибыль и с уполвиненным НДС, — заявил бизнесмен. — Мы просим, чтобы регион вошел в соучредители ОЭЗ, потому что это — гарантия для инвесторов».

Планируется, что региональные власти за счет средств из федерального бюджета проведут до нового участка необходимую инфраструктуру — газ, электричество и дороги, а «Асконa», как частный инвестор, установит на территории ОЭЗ таможенный пост, проведет внутренние

## СТАТУСНЫЙ ДОБРОГРАД



электрокоммуникации, дорожную сеть и найдет инвесторов. Последних Седов собираетcя привлечь из отраслей машиностроения и легкой промышленности, которые создадут в ОЭЗ большое количество новых рабочих мест с выплатой НДФЛ в региональный бюджет. По словам основателя Доброграда, ряд потенциальных резидентов уже подписали протоколы о намерениях. Рассказал Владимир Седов и о готовности других регионов России

повторить у себя социальный и экономический опыт Доброграда, в котором все создано с «нуля». «У нас есть запросы на подобные Доброграду проекты из Московской области, Нижнего Новгорода, Казани и Екатеринбурга», — подчеркнул бизнесмен. Более того, аналогичный проект Седов уже собираетcя реализовать в Иваново. «В ближайшее время мы начнем строить там жилой комплекс площадью около 32 тыс. м<sup>2</sup>, — сообщил он. — Площадку под застройку мы уже выбрали».



## ДОМ ДЛЯ РОСКОШНОЙ ЖИЗНИ

**Клубный дом Grand House, который реализует компания Glorax Development на Тележной улице Санкт-Петербурга, стал настоящим событием среди проектов премиум-класса. Хорошая локация, выдающаяся архитектура, продуманные решения в планировке квартир, приватности территории и безопасности жильцов — все это по цене от 5,9 млн руб. на начальном этапе реализации проекта.**

Сегмент премиум-жилья традиционно обязывает к определенным стандартам строительства — просторные общественные зоны, натуральные экологичные материалы в отделке и большой выбор пространственных решений, которые позволяют воплотить самые смелые дизайнерские идеи и сделать квартиру уникальной. В Grand House для роскошной жизни предусмотрено абсолютно все. Квартирография предполагает наличие помещений площадью от 37 до 136 м<sup>2</sup>. Доступны квартиры

с большими холлами и столовыми, эркерами, французскими балконами и видовыми террасами на верхних этажах, с которых откроется изумительный вид на город. Классические архитектурные формы дома понравятся всем ценителям статуса и комфорта. Четкость линий, светлый камень, декоративное освещение фасада и элегантные спокойные решения в интерьере, приватный внутренний двор, доступ к которому будет регулироваться smart-системами, и удобный подземный паркинг — все эти идеи воплотятся в Grand House. Проект уже номинирован на звание «Премьера года» российской премии в области жилищного строительства RREF Awards. Клубный дом расположен в респектабельном Центральном районе, всего в 400 м от Невского проспекта, но шум главной транспортной артерии города не доходит до Grand House, он надежно скрыт другими домами. Отсюда всего 15 мин пешей прогулки до Свято-Троицкой Александро-Невской

лавры и 5 км до Дворцовой площади и Эрмитажа. Богатая культурная, транспортная и коммерческая инфраструктура района позволит жильцам дома выбирать среди лучших учебных заведений, магазинов, ресторанов и деловых центров для бизнес-встреч. Рядом находятся две станции метро и Московский вокзал, который может быть полезен тем, кто часто ездит в командировки в столицу.

Жилье в Центральном районе традиционно является наиболее инвестиционно-привлекательным — получить хороший участок и разрешение на строительство девелоперам здесь сложнее, чем в новых районах, поэтому объектов возводится немного. Квартиры на вторичном рынке в домах старой постройки не отличаются удобными планировками, и появление проекта премиум-класса, стоимость жилья в котором начинается от 5,9 млн руб. — редкость. Застройщик уже объявил, что сентябрь — последний месяц стартовых цен в Grand House. Сейчас самый подходящий момент, чтобы инвестировать в свое будущее в сердце северной столицы.



  
**GRAND**  
HOUSE

+7 (812) 603-43-66  
[www.grandh.ru](http://www.grandh.ru)

# Habidatum Chronotope

аналитические решения для девелопмента

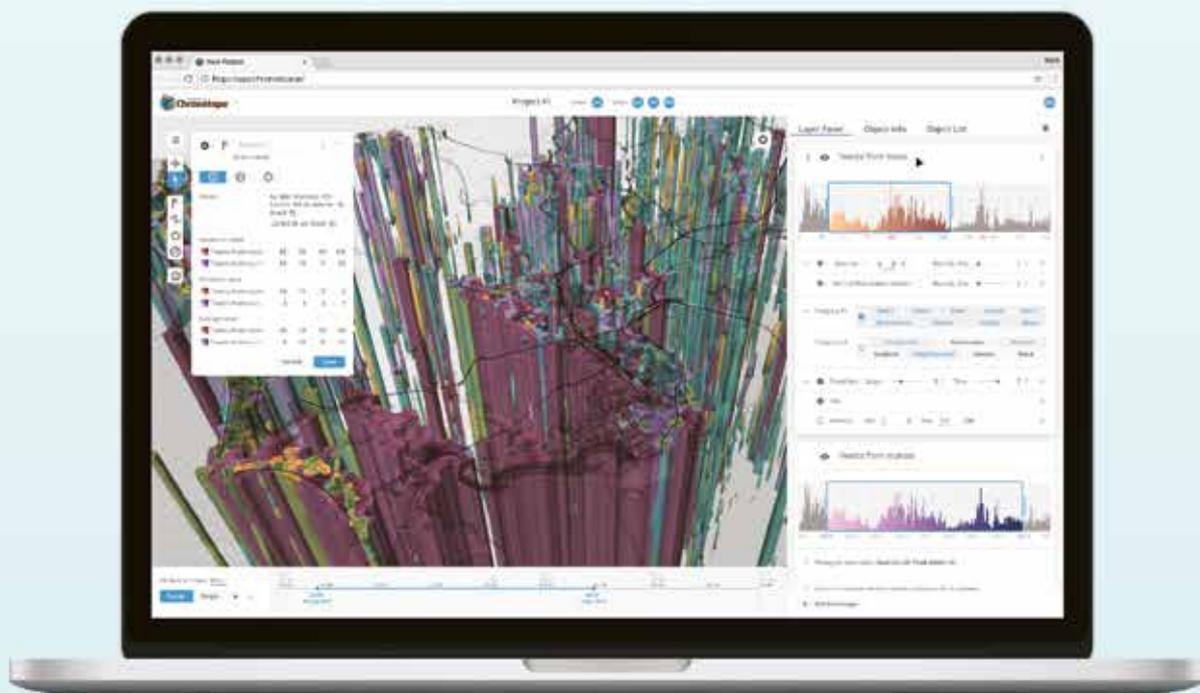
Большие данные для активизации коммерческого потенциала:  
мастер план, размещение бизнеса, прогноз рентабельности.

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

Проекты для архитектурно-  
градостроительных бюро  
мирового класса.

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

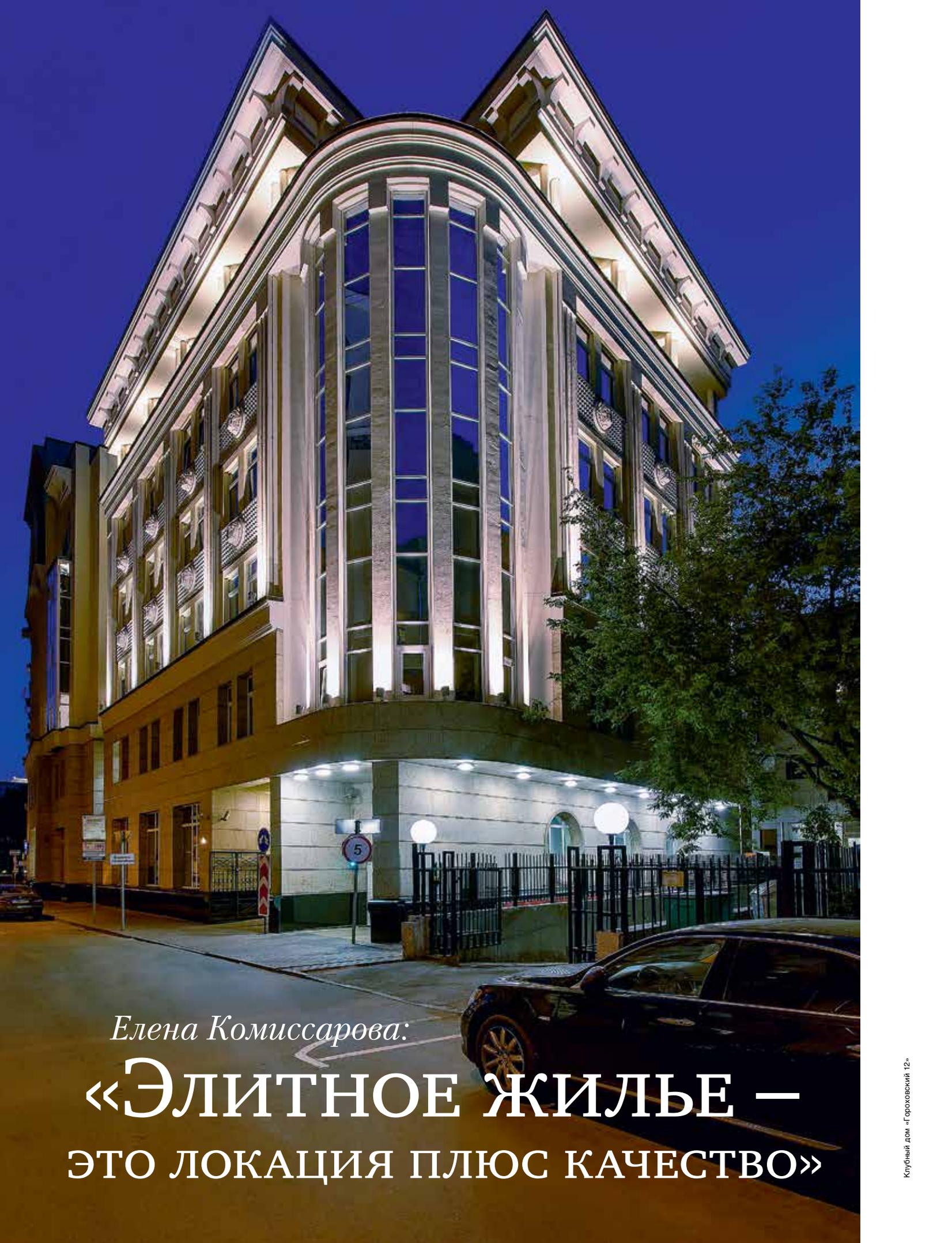
ask@habidatum.com  
+7 (499) 213-12-01





EL

# ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



*Елена Комиссарова:*

**«ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ —  
ЭТО ЛОКАЦИЯ ПЛЮС КАЧЕСТВО»**



ГК «БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» — ОДИН ИЗ НЕМНОГИХ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, УСПЕШНО РЕАЛИЗУЮЩИХ СЕЙЧАС КРУПНЫЕ И АМБИЦИОЗНЫЕ ПРОЕКТЫ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ТОЛЬКО В РОССИИ, НО И В СТРАНАХ СНГ. ЧТО ПОМОГАЕТ КОМПАНИИ РАЗВИВАТЬСЯ В НЕПРОСТЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ВРЕМЕНА? КАКОВО НЫНЕШНЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО РЫНКА? ОБ ЭТОМ И МНОГОМ ДРУГОМ ДН ПОГОВОРИЛ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ «БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЕЛЕНОЙ КОМИССАРОВОЙ.

**Елена Ивановна, сейчас не лучшее время для запуска новых проектов: рыночные объемы строительства падают, нормы регулирования все жестче... А «БЭЛ Девелопмент», наоборот, выходит сразу на две новые площадки в центре Москвы. Расскажите о них подробнее?**

В Москве у нас сейчас в стадии запуска два интересных проекта, оба с плановым сроком сдачи в эксплуатацию в 2020 году.

Первый объект — резиденция «Гоголевский, 12» на одноименном бульваре в непосредственной близости от Храма Христа Спасителя находится в завершающей стадии проектирования. Это уникальный проект воссоздания и приспособления под новое использование памятника культурного наследия — северный флигель городской усадьбы И. О. Цурикова — Нарышкиных, Е. И. Васильчиковой — С. А. Оболенского — Н.Ф. фон Мекк, конца XVIII — начала XIX века, архитектор М. Ф. Казаков.

На участке 0,15 га будут построены три абсолютно новых двухэтажных особняка с сохранением исторического облика зданий конца XVIII — начала XIX века. Проектом предусмотрено, что в них разместятся четыре элитные резиденции общей площадью около 2000 м<sup>2</sup> с оригинальными планировочными решениями, в подземном пространстве — автоматизированный паркинг на 11 машино-мест. Прилегающая территория позволит обустроить небольшой уютный дворик-сад с авторским ландшафтным дизайном.

Разрабатывая концепцию второго нового объекта — клубного дома «Долгоруковская, 25» — мы уделили особое внимание истории города. Клубный дом будет располагаться в одном из старейших районов столицы — Тверском, насыщенном атмосферой искусства и творчества. Здесь жили Суриков, Шаляпин и многие другие творческие люди. На Долгоруковской улице проходили репетиции оперных спектаклей, работали известные художники и архитекторы.

Благодаря органичному сочетанию исторической атмосферы и духа современности это место — один из самых благополучных и респектабельных районов Москвы и останется таким на долгие годы. У нашего проекта — достойное окружение: сад «Эрмитаж», Миусский и Антроповский скверы, театры Ленком, Сатиры, театр кукол им. Образцова, множество кафе и ресторанов.

Сейчас мы уже начали возводить этот объект, в ближайшее время объявим старт продаж.



Входная группа комплекса апартаментов «У Патриарших»

Клубный дом «Долгоруковская, 25» будет состоять из двух пятиэтажных корпусов — получивших соответствующие месту названия — «Художественный» и «Музыкальный», объединенных единым подземным пространством с паркингом на 56 машино-мест.

Это авторский проект архитектурного бюро Арех Project мастерской Сергея Сенкевича. Архитектор был вдохновлен этим удивительным местом, соседством в непосредственной близости церкви св. Николая Чудотворца. Поэтому в проекте гармонично сочетаются актуальные тренды современной европейской архитектуры и историческая среда.



Клубный дом «Долгоруковская, 25»

Клубный дом «Долгоруковская, 25» расположен в одном из старейших районов Москвы, насыщенном атмосферой истории, искусства и живописи. Здесь проживали великие художники, композиторы, выдающиеся деятели искусства и ученые

Это прослеживается и цветовых решениях, и в материалах. Так, например, в отделке фасадов используется бельгийский кирпич ручной работы, в Москве зданий с подобными фасадами пока нет.

В клубном доме предполагается 46 апартаментов, по 23 в каждом корпусе, как студии, так и двух- и трехкомнатные апартаменты. Высота потолков — 3,3 м. Большие панорамные окна с французскими балконами обеспечат еще большую инсоляцию помещений. На верхних этажах располагаются четыре двухуровневых пентхауса с террасами и настоящими деревянными каминами, прекрасно дополняющими современные системы отопления.

Просторный холл корпуса «Художественный» будет оформлен в стиле, передающем эпоху стремительного промышленного и культурного роста «серебряного века». А вестибюль корпуса «Музыкальный» обретет вид классического музыкального салона с элементами фьюжн в стиле Ralph Lauren.

Заботясь о комфорте и здоровье будущих жильцов, мы применяем самые передовые технологии и используем самые лучшие натуральные материалы. Клубный дом «Долгоруковская, 25» сертифицирован по программе BREEAM,

являющейся универсальным методом оценки экологичности недвижимости в Европе, на территории которой действуют высокие строительные нормы, стандарты и правила.

***Новые проекты — это количественный рост. А качественные изменения в жизни компании происходят?***

Конечно, происходят. Сейчас, например, мы находимся в активной фазе внедрения технологий Building Information Modeling (BIM) во все бизнес-процессы компании. Речь идет не просто об использовании проектов, выполненных в 3D, большинство серьезных проектных бюро уже достаточно давно работают с информационными моделями зданий, так как понимают, что это облегчает, ускоряет и удешевляет процесс проектирования.

Нам нужны не просто красивые картинки. Мы хотим перейти на уровень практического использования преимуществ работы в BIM, внедрить уровень 4, 5, 6D. Важно осуществить полноценное внедрение BIM с максимальной разумной степенью детализации всего проекта, позволяющее от проектирования сразу переходить к следующим этапам работы над проектом — подготовке тендерной документации,

расчету стоимости строительства, контролю СМР и приемке выполненных работ, вводу объекта в эксплуатацию.

Безусловно, внедрение BIM технологий требует определенных инвестиций, вложений в покупку соответствующих программных продуктов, обучение персонала, в разработку стандартов и многое другое, но все эти инвестиции не так значительны по сравнению с тем, что мы ожидаем получить в итоге.

Ведь что самое дорогое для инвестора и застройщика? Это как раз ошибки проектирования. Мы работаем в сегменте элитной недвижимости, и цена таких просчетов особенно высока. Применяя BIM технологии, мы стараемся минимизировать ошибки проектирования на ранних стадиях реализации проекта. К сожалению, даже самые успешные архитекторы и проектные бюро, не работающие с BIM, делают ошибки. Поэтому повышение качества проектирования — первый плюс «в копилку» BIM. Второй — мобильность и гибкость принятия решений с точки зрения замены материалов. Третий — точность бюджетирования всего проекта уже на уровне тендерной документации и, конечно же, суммарная экономия, которая может достигать 15%. Поверьте, для высокобюджетного жилья это существенно. Ну и наконец, самое главное — получение достоверной исполнительной документации при вводе объекта. Как видите, задачи перед BIM мы ставим самые утилитарные.

К слову, покупатели тоже стали гораздо практичнее. Ушло время, когда каждый был сам себе дизайнер или мечтал самостоятельно заняться ремонтом. Мы учли и этот тренд и предлагаем клиентам на выбор три варианта отделки «под ключ». По нашим оценкам, это предложение может заинтересовать около 30% потенциальных покупателей, и это достаточно высокая доля для рынка элитного жилья. Более того, помимо отделки премиальный покупатель готов платить и за полную меблировку. Такие примеры у нас уже есть по предыдущим проектам.

**Сколько их, кстати, накопилось у «БЭЛ Девелопмент» за почти 16 лет работы?**

Если говорить о Москве, где мы специализируемся на небольших апартментных комплексах клубного формата, то здесь в нашем портфеле реализованных проектов — элитные клубные дома «У Патриарших» в Малом Козихинском переулке и «Гороховский, 12» в Басманном районе столицы.

Проект «У Патриарших», осуществленный нами совместно со студией «ТриТэ» режиссера Никиты Сергеевича Михалкова, завершен в 2013 году. Семиэтажный клубный дом выполнен в стиле art déco и представляет собой синтез модерна и неоклассицизма. Архитектор — Алексей Воронцов, которому удалось гармонично вписать новый дом в окружающую застройку Малого Козихинского переулка. Фасад из натурального гранита украшен авторскими барельефами львов от известного скульптора Андрея Налича. В здании 25 апартаментов общей площадью 7 тыс. м<sup>2</sup>, каждый из которых отличается своими видовыми и конструктивными характеристиками. Последний этаж занимают пентхаусы с просторными панорамными террасами. Двухуровневый подземный паркинг вмещает 40 автомобилей.

Клубный дом «Гороховский, 12» был сдан в эксплуатацию в 2016 году. Это семиэтажное здание, спроектированное Андреем Романовым, архитектурная мастерская ADM, имеет 72 апартамента общей площадью 11 тыс. м<sup>2</sup>,

Как напоминание об исторических и культурных достижениях, на стене размещены фотографии российских композиторов вместе с коллекцией редких музыкальных изданий фирмы «Мелодия»





Клубный дом «Долгоруковская, 25»

Неустаревающее цветочное решение на основе медного, черничного и оттенков черного создает расслабляющую домашнюю атмосферу, располагающую к приятному времяпрепровождению

подземный паркинг на 53 машино-места и коммерческие площади на первом этаже.

Из реализованных проектов за пределами столицы хотелось бы отметить складской комплекс в г. Видное в Подмосковье, бутик-отель «Родина» в Сочи и бизнес-центр в Самаре. Дело в том, что исходя из своей первоначальной стратегии развития компания «БЭЛ Девелопмент» работала именно в регионах, в сегменте коммерческой недвижимости.

Первым объектом, построенным в 2005 году, стал складской комплекс «Видное» класса А общей площадью более 32 тыс. м<sup>2</sup>, по всем стандартам относящийся к классу А. Состоит из двух корпусов и расположен на территории 5,7 га в 5 мин езды от Москвы.

Годом позже на Черноморском побережье был открыт бутик-отель «Гранд Отель & SPA Родина». В составе этого сочинского гостинично-оздоровительного комплекса с огромной собственной территорией 14 га — 40 роскошных номеров и один из крупнейших в Европе спа площадью свыше 4,5 тыс. м<sup>2</sup>.

Бизнес-центр «БЭЛ Плаза», введенный нами в строй в конце 2007 года, стал первым многофункциональным офисным центром международного класса в Самаре. Это современное 12-этажное здание класса А общей

площадью более 14 тыс. м<sup>2</sup> расположилось в историческом центре города, рядом со зданием правительства области.

Несколько девелоперских проектов компанией реализовано на территории бывших советских республик. Например, первый в Армении бизнес-центр класса А «Ереван Плаза» площадью более 13 тыс. м<sup>2</sup>. Сразу два объекта введены в эксплуатацию в столице Таджикистана — Душанбе в 2008–2010 годах. Здесь мы построили пятизвездочную гостиницу Hyatt Regency на 221 номер общей площадью 38 тыс. м<sup>2</sup> и бизнес-центр класса А «Созидание» на 27 тыс. м<sup>2</sup>. По своему расположению, техническим характеристикам, системам безопасности и жизнеобеспечения эти объекты полностью соответствуют высоким международным стандартам и являются до сих пор лучшими в регионе.

***Вернемся в Москву, к одному из нынешних ключевых направлений деятельности компании — апартаментам. В столице сейчас сосредоточено, пожалуй, большинство недвижимости этого типа по объему предложения на всем российском рынке. В этом сегменте работают практически все крупные девелоперы... В чем ваше конкурентное преимущество?***

Клубный дом «Гороховский, 12» — семиэтажное здание, спроектированное Андреем Романовым, архитектурная мастерская ADM, имеет 72 апартаментов общей площадью 11 тыс. м<sup>2</sup>, подземный паркинг на 53 машино-места и коммерческие площади на первом этаже



По данным аналитиков, рынок апартаментов в Москве занимает сегодня свыше 50% предложений первичного элитного и премиального сегмента. В городе в основном представлены апартаменты двух типов: лофты и аналоги квартир. Лофт-апартаменты, как правило, располагаются в зданиях бывших фабрик и заводов. Этот формат подразумевает некий молодежный, индустриальный, студийный дизайн. Аналоги же респектабельных, полноценных квартир располагаются в исторических районах города. Именно здесь «БЭЛ Девелопмент» и работает. Для нас апартаменты — это, прежде



всего, уникальные локации и высокое качество самого объекта.

Сегодня на рынке действительно очень высока конкуренция. Предложение, по мнению экспертов, в три раза превышает спрос! В таких условиях мы просто не можем позволить себе строить объекты плохого качества. Наши клубные дома — это современные, инновационные объекты, где применяются передовые инженерные решения, тщательно прорабатываются вопросы безопасности, а к проектированию привлекаются лучшие архитекторы. Мы относимся к апартаментам, как к недвижимости очень высокого качества и максимального комфорта для жителей.

***При этом сейчас самая большая проблема апартаментов — их правовой статус...***

***Регистрироваться в них для постоянного проживания нельзя.***

Одно время московские власти запрещали в центре города строительство новых жилых домов, и здесь стали строить офисы. Потом запретили строить офисы, и все взялись возводить гостиницы. В итоге появился новый продукт на рынке — апартаменты, особый класс недвижимости, понятный всему миру. Апартаменты существуют везде, и лишь в России

Бизнес-центр «БЭЛ Плаза» — это современное 12-этажное здание класса А общей площадью более 14 тыс. м<sup>2</sup> расположилось в историческом центре города, рядом со зданием правительства области



Клубный дом «Долгоруковская, 25»

В отделке интерьера использованы только благородные натуральные материалы, подчеркивающие эксклюзивность и неповторимость пространства. Основным арт-объектом являются стеклянные золотистые сферы, иллюстрирующие золотое исполнение черной икры, которые будут выступать как отражатели и усилители звука над музыкальной зоной с потрясающим концертным роялем

этот существенный сегмент рынка до сих пор законодательно не определен.

Хотя сегодня правовой статус апартаментов практически никого из наших покупателей не смущает. Они видят только преимущества покупки апартаментов перед приобретением стандартных квартир: ликвидность, свободные планировки, а также перспективы: скорее всего, в ближайшее время апартаменты получат статус жилых помещений с возможностью регистрации. В частности, восстановить в юридических правах владельцев апартаментов и перевести эти помещения в статус жилых призван думский законопроект № 488847-7, появившийся в июне этого года. Документ позволит не только сформировать правовые условия для россиян, уже проживающих в апартаментах, но и установить правовое регулирование для будущего строительства такой недвижимости. И это очень хорошо для рынка. Единственное, что надо понимать, — что в случае возможного законодательного признания апартаментов жилыми помещениями разница в стоимости квартир и апартаментов исчезнет. Напомню, пока апартаменты стоят на 10–15% ниже, чем квартиры в аналогичном классе и локации. То есть апартаменты могут подорожать в ближайшее время.

#### ***И в Москве, и в регионах?***

Для регионов это пока еще не совсем понятный продукт, но думаю, что со временем апартаменты начнут появляться не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в других крупных городах-миллионниках страны. Особенно в тех, где существует потребность в дорогом жилье высокого качества. Например, в Новосибирске еще два-три года назад никто не понимал, что такое апартаменты, и все местные брокеры и риелторы в один голос говорили нам, что такой сегмент здесь никогда не появится. Прошло совсем немного времени, и апартаменты

теперь успешно реализуются и в Новосибирске. Этот город привожу в качестве примера, так как в центре Новосибирска у нас есть замечательный проект строительства апартаментного комплекса, в процессе реализации которого мы сейчас находимся.

#### ***Почему крупные российские девелоперы не так активно идут в глубину? Насколько вообще интересны региональные проекты?***

Не секрет, что есть Москва, Санкт-Петербург — и есть вся остальная Россия. Обе столицы — это финансовые центры страны, в которых аккумулировано огромное количество денег, поэтому и эффективность работы для девелоперов в них значительно выше, чем в регионах.

Из своего опыта могу сказать, что в провинции часто и работать бывает сложнее. Очень уж любят на местах менять «правила игры на ходу», часто в ужасном состоянии находится инженерная инфраструктура и ЖКХ. По сути, приходя в регион, инвестор должен не только вкладывать деньги в будущий объект, но и инвестировать значительные средства в фактически отсутствующую инфраструктуру. А стоимость присоединения к городским коммуникациям где-нибудь в Краснодаре в разы больше, чем в Москве.

Тем не менее регионы — это наше будущее, туда нужно идти и работать, города должны развиваться. Региональный проект может и должен быть интересен. Да, в регионах много трудностей, неопределенности, но это одна из возможностей развития любой крупной девелоперской компании.

#### ***Включая «БЭЛ Девелопмент»?***

У нас несколько разных проектов в регионах. Например, совместный с правительством Адыгеи очень интересный проект комплексного развития восточной части поселка городского типа Яблоновский, получивший название Green

Apple. На участке площадью 20 га расположатся 13 12-этажных жилых домов со всей социальной инфраструктурой (школа, детский сад, поликлиника), с благоустроенной набережной и собственным энергоцентром. В перспективе, как мы надеемся, строительство нового моста через р. Кубань и новые транспортные развязки. Запланированный торговый комплекс на более чем тысяча рабочих мест обещает стать главной точкой торгово-экономического притяжения на границе Адыгеи с Краснодаром. В самом Краснодаре у нас есть планы построить первый в городе восьмиэтажный административно-деловой комплекс класса А+ «Екатерининский» площадью около 14 тыс. м<sup>2</sup>.

**Рынок взволновали последние законодательные изменения в сфере долевого строительства. Вас они сильно затронули?**

Поправки в 214-ФЗ коснутся всех застройщиков в той или иной степени. Предполагаю, что нас все же в меньшей. Во-первых, мы не строим миллионы квадратных метров. Во-вторых, элитная недвижимость — это, как правило, рынок готового жилья. Продаж на этапе котлована, по ДДУ, в этом сегменте не много.

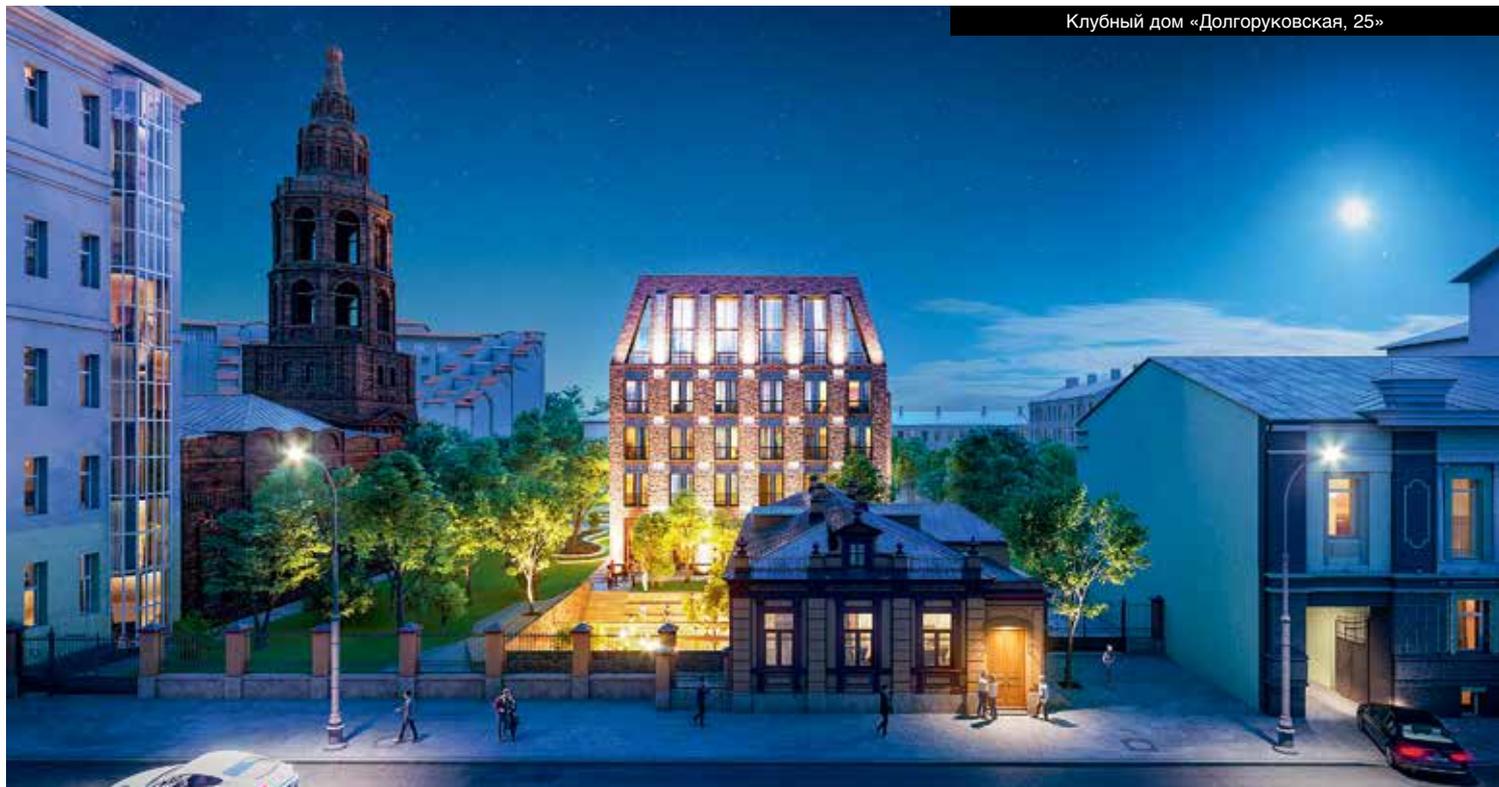
В целом рынку придется нелегко. Безусловно, работать девелоперам станет труднее, доходность бизнеса будет падать. Требования к застройщикам серьезно ужесточились, различных обременений стало гораздо больше. С одной стороны, это хорошо для потребителя,

который стал полностью защищен. Но есть и обратная сторона: растет себестоимость строительства, что в конечном счете отразится на тех же покупателях.

К тому же много еще не до конца определенных моментов. Например, в соответствии с последними изменениями законодатель пока не предложил девелоперам адекватной стоимости проектного финансирования. Окончательно неизвестно и сколько будет отчисляться в фонд защиты дольщиков, стоимость обслуживания эскроу-счетов пока не определена. Мое мнение: однозначно от всего этого выиграют лишь банки. А для девелоперов стоимость привлечения денежных средств уж точно существенно не уменьшится. Да и для покупателей ипотека серьезно не подешевеет.

Если взять опыт других стран, скажем Великобритании, где застройщик не может получить от покупателя больше 5% предоплаты, а ипотека для населения стоит 1,5–3%, так там и стоимость привлечения денежных средств — 5% максимум. А в нашем случае, когда россияне лишают возможности приобрести жилье на ранней стадии со скидкой, а девелоперам фактически закрывают доступ к деньгам дольщиков — это выльется лишь в глобализацию рынка. Застройщики одной площадки или одного объекта, скорее всего, будут вынуждены уйти с этого рынка. Остальные будут бороться за клиентов. И это данность, к ней надо привыкать. Остается только надеяться на лучшее. (ДН)

Прекрасная транспортная доступность и развитая инфраструктура позволяют ощутить весь комфорт центра Москвы, а скрытый от посторонних глаз внутренний двор и концепция, в которой выполнен проект, подчеркнут статус и подарят комфорт проживания в современном высокотехнологичном доме



Клубный дом «Долгоруковская, 25»

# ДОРОГО, БОГАТО И «ПОД КЛЮЧ»

*Высокобюджетные квартиры, полностью готовые для проживания, продаются быстрее*

АВТОР

Екатерина САХАРОВА



ОТДЕЛКА «ОТ ЗАСТРОЙЩИКА» В НОВОСТРОЙКАХ ПРЕМИАЛЬНОГО И ЭЛИТНОГО СЕГМЕНТОВ ЗАНИМАЕТ ВСЕ БОЛЬШУЮ ДОЛЮ РЫНКА. СПРОС НА ЖИЛЬЕ «ПОД КЛЮЧ» ТАКЖЕ РАСТЕТ: ПОЯВИЛСЯ ДАЖЕ СЕРВИС ПО ДЕКОРИРОВАНИЮ ЗАСТОЯВШИХСЯ В ЭКСПОЗИЦИИ КВАРТИР. ЛОТЫ, ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВЫЕ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, ПРОДАЮТСЯ БЫСТРЕЕ.

Два года назад некоторые эксперты смело заговорили о том, что в перспективе нескольких лет все премиальное и элитное жилье на первичном рынке будет реализовываться только с готовой отделкой. Другие разве что у виска не крутили, но спорили жарко и доказывали, что индивидуальность для покупателей квартир данной ценовой категории значит больше, чем сэкономленные деньги и время. Было понятно, что, собственно, время и рассудит, но пока, похоже, выигрывает первая группа прогнозистов.

### СПРОС НА ВСЕ ГОТОВОЕ

По данным Savills в России, количество предложений с отделкой в премиальных новостройках Москвы выросло в 4,5 раза за последний год. Сейчас уже 45% первичного рынка данного сегмента представлено квартирами с отделкой. При этом доля сделок с такими лотами в I полугодии 2018 года составила более 25%. В целом в 2017 году эта доля



составляла 20%. Привлекать только элитный сегмент, как сообщению Welhome, по итогам I полугодия 2018 года количество лотов с ремонтом несколько снизилось за счет появления лотов без отделки в проекте «Садовые кварталы» и активного вымывания из предложения лотов с отделкой. По итогам июня на квартиры и апартаменты с отделкой приходилось 20%, тогда как в конце 2017 года этот показатель составлял 25%. При этом аналитики компании фиксируют спрос на лоты с готовым ремонтом от застройщика: если в I полугодии 2017 года на квартиры «под ключ» приходилось 8% сделок, то в I полугодии 2018 года — уже 15%. Директор департамента городской недвижимости Blackwood Янина Серова добавляет, что за I полугодие 2018 года было куплено на 27% больше лотов с отделкой, чем за весь 2017 год.

В отделке премиального и элитного жилья преобладают нейтральные решения, которые позволяют взыскательной публике «донастраивать» интерьер под себя. «Большинство застройщиков новых элитных проектов предлагают покупателям на выбор несколько вариантов отделки. Покупка лота с отделкой позволяет клиентам сэкономить, в то же время дизайны

отделки могут прорабатываться знаменитыми дизайнерами», — говорит Янина Серова.

### ГДЕ КУПИТЬ

Сегодня отделка — это укрепляющийся тренд на рынке жилой недвижимости, однако назвать его новым отнюдь нельзя, отмечает директор департамента элитной недвижимости Knight Frank Людмила Потапова. Первые элитные жилые дома были именно с отделкой: «Золотые ключи-1», «Агаларов Хаус». Но стоит отметить, что в те времена, приобретая свою первую дорогую, элитную квартиру, покупатели полностью переделывали отделку: каждый мнил себя дизайнером. Затем, на протяжении долгих лет, девелоперы предлагали покупателям исключительно «голые» бетонные стены. Первым девелопером, который в «современной» истории начал продавать все квартиры с готовой отделкой, стал Vesper.

«Последние три года число объектов с отделкой стабильно росло. Если в конце 2015 года на первичном рынке в высокобюджетном сегменте лоты с отделкой были представлены лишь в четырех комплексах и в общем объеме предложения на такие лоты приходилось только 6% предложения, то сегодня квартиры с отделкой представлены уже в 19 жилых комплексах», — рассказывает Людмила Потапова. Только за 2017–2018 годы на рынок вышло девять новых комплексов с отделкой.

Значительное увеличение лотов с отделкой «под чистовую» связано в том числе со стартом продаж большого пула лотов в комплексе Neva Towers в ММДЦ «Москва-Сити» в начале 2018 года. Также за прошедший год на рынок с открытыми продажами выходило все больше комплексов, где реализуются лоты с готовой отделкой — ЖК «Малая Бронная, 15», «Вишневый Сад», «Большая Дмитровка IX», Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments, Capital Towers, Edison House, «Дом Наркомфина», «Усадьба Манор».

В июле восемь квартир с дизайнерской отделкой поступили в продажу в жилом комплексе «Сколково Парк для Жизни», причем для такого небольшого числа лотов застройщик предлагает сразу четыре варианта цветочных



**Людмила ПОТАПОВА,**  
директор  
департамента  
элитной  
недвижимости  
Knight Frank

Некоторые девелоперы предлагают отделку в качестве опции. Безусловно, такой вариант не несет в себе все плюсы домов с готовой отделкой, такие как отсутствие шума и строительного мусора, однако значительно упрощает жизнь покупателям. В ближайшие годы предложение с отделкой будет только увеличиваться, девелоперы будут выводить новые объекты с полной или частичной отделкой, что является переходом к цивилизованному рынку недвижимости. Покупатели ценят свое время и силы больше, чем желание выделиться, тем более что качество и вариативность предлагаемой застройщиками отделки достаточно высоки.



решений стен и пола в нейтральных пастельных тонах.

«Покупатели в премиальном сегменте осознают бонусы при приобретении квартиры с отделкой. Когда они видят качественный продукт в неустаревающем стиле «современная классика», который можно адаптировать под себя за счет элементов декора, тратить силы, время, деньги на ремонт уже не хочется. Так, за месяц экспонирования новых квартир с отделкой в «Сколково Парк» уже есть первые сделки, несколько лотов в стадии переговоров», — рассказывает директор по маркетингу управления недвижимости компании Millhouse Станислав Лобанов.

### **ЭКОНОМИЯ ВАЖНЕЕ ИНДИВИДУАЛЬНОСТИ**

Основные причины, по которым покупатели даже дорогого жилья выбирают квартиры с отделкой, так или иначе сводятся к экономии — экономии времени и своих ресурсов. «Клиенты действительно не хотят тратить средства, время и усилия на ремонт, а стремятся после сдачи дома получить ключи, приобрести мебель и как можно скорее переехать. Также новостройки с отделкой — это фактически гарантированная защита от серьезного дискомфорта, вызванного тем, что соседи вокруг делают ремонты. То есть появляется возможность с момента заселения



**Дмитрий ХАЛИН,**  
**управляющий партнер Savills в России**

Почему именно сейчас интерес к квартирам с отделкой особенно высок? Потому что именно сейчас в группу покупателей входит молодое поколение, и его представители не помнят и не знают, что такое делать ремонт своими силами. Либо они имеют перед глазами негативный опыт родителей, которые долго этим занимались, тратили время, силы и деньги. Поэтому для этой группы покупателей, для молодых людей, рожденных в конце 80-х — начале 90-х, предложения квартир с отделкой выглядят весьма привлекательно. Заметим, что доля молодых в общей структуре покупателей приближается к трети.

жить в тишине. Кроме того, отделка от застройщика в ряде случаев — это выгодно», — говорит управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин.

По словам эксперта, цена, которую предлагают застройщики за ремонт, либо эквивалентна, либо даже ниже той цены, которую заплатит покупатель, если будет производить отделку собственными силами. «Плюс, это еще выгодно потому, что отделку можно профинансировать за счет ипотечного кредита. Доля ипотеки в премиальном сегменте растет, количество покупателей, желающих приобрести в ипотеку квартиры с ценой даже от \$1 млн, уже сегодня составляет более 20%. Поэтому, конечно, возможность получить такую рассрочку в том числе на отделочные работы, безусловно привлекает покупателей», — добавляет спикер.

Есть и другие факторы, которые важны тем, кто приобретает квартиры с отделкой. К примеру, такие квартиры передаются покупателям с уже готовыми, «чистыми» обмерами БТИ, из которых уже вычтены площади перегородок и внутренних стен, и, соответственно, цена действительно соответствует тому количеству квадратных метров, которыми пользуется покупатель. «В квартирах без отделки общая площадь определяется по площади пола, и в результате отделочных работ она может

уменьшиться на 7–10%», — отмечает Дмитрий Халин.

По мнению аналитиков, доля квартир с отделкой в высокобюджетных сегментах жилья продолжит расти в перспективе двух лет. Во многих анонсированных проектах планируются продажи части или всех квартир с отделкой. «Мы неумолимо приближаемся к тому, чтобы львиная доля предложений на рынке элитного жилья сдавалась с отделкой. Из тех премиальных проектов, которые уже вышли или выйдут в продажи в этом году, около половины будут сдаваться с внутренней отделкой. И чем активнее такие проекты будут выходить, тем бледнее на их фоне будут выглядеть все остальные проекты. И застройщики будут вынуждены выполнять внутреннюю отделку и в них. По крайней мере, в тех объемах, которые им не удастся реализовать на этапе строительства», — считает Дмитрий Халин.

Многие покупатели высокобюджетной недвижимости предпочитают готовый продукт и не хотят тратить дополнительное время и средства на индивидуальный ремонт, соглашается Денис Попов. «Можно сказать, что



**8,99%\***  
**ИПОТЕКА**  
на вторичное  
жилье

**МКВ.RU | 495 777 4 888**

 **МОСКОВСКИЙ  
КРЕДИТНЫЙ БАНК**

\*Ставка 8,99% годовых в руб. действует в рамках ипотечной программы на покупку квартиры на вторичном рынке жилья под залог приобретаемой квартиры при условии оформления полиса комплексного ипотечного страхования, при выборе условия по обеспечению денежных средств на счете не позднее 15 календарных дней до наступления даты погашения кредита и уплаты процентов, при внесении первоначального взноса не менее 40% от стоимости приобретаемой квартиры, при предоставлении полного комплекта документов, при сроке кредита от 12 до 360 мес., при сумме кредита от 1 000 000 до 15 000 000 руб., при условии оплаты комиссии за снижение процентной ставки в размере 1,5% от суммы кредита (максимум 100 000 руб.). Не является публичной офертой. ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». Ген. лиц. Банка России № 1978 от 06.05.2016 г. РЕКЛАМА.



**Денис ПОПОВ,**  
 управляющий  
 партнер Contact Real  
 Estate

Наибольшим спросом пользуются элитные квартиры с отделкой в стиле современной классики, выполненной в спокойных пастельных тонах с применением натуральных отделочных материалов. В любом случае, при продаже квартиры мы рекомендуем собственникам обращаться к профессиональным брокерам, которые проконсультируют, как сделать квартиру привлекательной, исходя из предпочтений современных покупателей, психологии выбора и тенденций в дизайне.

клиенты становятся все более европеизированными и делают ставку на практичность и эргономичность. Покупка готовых апартаментов или квартиры дает возможность клиенту быстро заселиться или сдать объект в аренду, а не тратить на дорогостоящие ремонты время, средства и нервы», — говорит эксперт.

#### **ОТРЕМОНТИРОВАТЬ, ЧТОБЫ ПРОДАТЬ**

Увеличение доли квартир с отделкой в элитных и премиальных новостройках косвенно приводит к еще большему перетеканию спроса со вторичного рынка на первичный. Эксперты Kalinka Group отмечают, что раньше «вторичка» выигрывала конкуренцию с новостройками за счет готовности объекта к проживанию. Однако этот аргумент перестает быть актуальным, поскольку, как было сказано выше, значительная доля квартир на первичном рынке уже также передается готовой «под ключ». «Нейтральный стиль и оттенки, адаптируемые к различным дизайнерским решениям и приемам, вполне устраивают покупателей, которым остается только расставить собственную мебель в новой квартире», — отмечают в Kalinka Group. А вот ремонт в квартире, приобретенной на вторичном рынке, зачастую приходится переделывать, а владельцы склонны переоценивать его стоимость.

На вторичном рынке успешно работает такая маркетинговая техника, как Home Staging — предпродажная подготовка квартиры, и в последнее время ее востребованность растет. Специалисты с помощью определенных приемов придают недвижимости более выигрышный вид. «Здесь речь идет не столько о декорировании квартиры, сколько о приемах, позволяющих сделать ее универсальной — без личных вещей и максимально удобной», — уточняет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов.

Для российского рынка сервис декорирования является относительно новой услугой, хотя, например, в Америке она уже давно пользуется большой популярностью. «Подобный сервис необходим для продавцов квартир — как застройщиков, так и частных собственников, чтобы повысить ликвидность лота перед продажей и сократить сроки экспозиции. Качественные фотографии с грамотно подобранным интерьером и декором для реализации элитных квартир играют большую роль. Если интерьер не соответствует классу объекта, то есть риск повышения срока экспозиции и даже снижения цены. Небольшие вложения в улучшение презентации лота значительно повышают его ликвидность и востребованность», — считает Людмила Потапова. (PH)



У ВАС  
СВИДАНИЕ



С  
SWISSÔTEL  
RESIDENCES



**ДО 31**  
СЕНТЯБРЯ

ЗАЛОГ  
**10%**

РАССРОЧКА НА  
**30 МЕСЯЦЕВ**

НАЧИНАЯ ОТ  
**257 000 ЕВРО**  
(21 125 500 рублей по курсу ЦБ на 9.08.2018)

Проект Swissôtel Residences запланирован как синтез природных красот Которского залива и безупречного дизайна и комфорта бренда Swissôtel.

Из всех жилых помещений комплекса Swissôtel Residences открывается прекрасный вид; 75 процентов квартир выходят на море, остальные смотрят на бассейны и лесопарк. Все жилые здания комплекса спроектированы так, чтобы как можно более полно гармонировать с архитектурным стилем исторического центра Котора - а это значит, что при оформлении фасадов будет использоваться местный камень со специальной отделкой.

Что касается интерьеров, то в них доминирует сдержанная роскошь модерна в сочетании с уникальным дизайном и комфортом бренда Swissôtel. Ландшафтное оформление комплекса выдержано в средиземноморском стиле с преобладанием характерных цветов и обильной зелени.

Всё здесь создано для вашего комфорта и покоя.

**swissôtel RESIDENCES**  
BAY OF KOTOR, MONTENEGRO

Tel: +382 32 327 763 Fax: +382 32 326 732  
[www.swissotelresidencesmontenegro.com](http://www.swissotelresidencesmontenegro.com)



**URBAN  
SPACE  
2018**

**ФОРУМ  
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:  
ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ»**

**18 СЕНТЯБРЯ  
МОСКВА  
ГОСТИНИЦА «НАЦИОНАЛЬ»**

Организатор



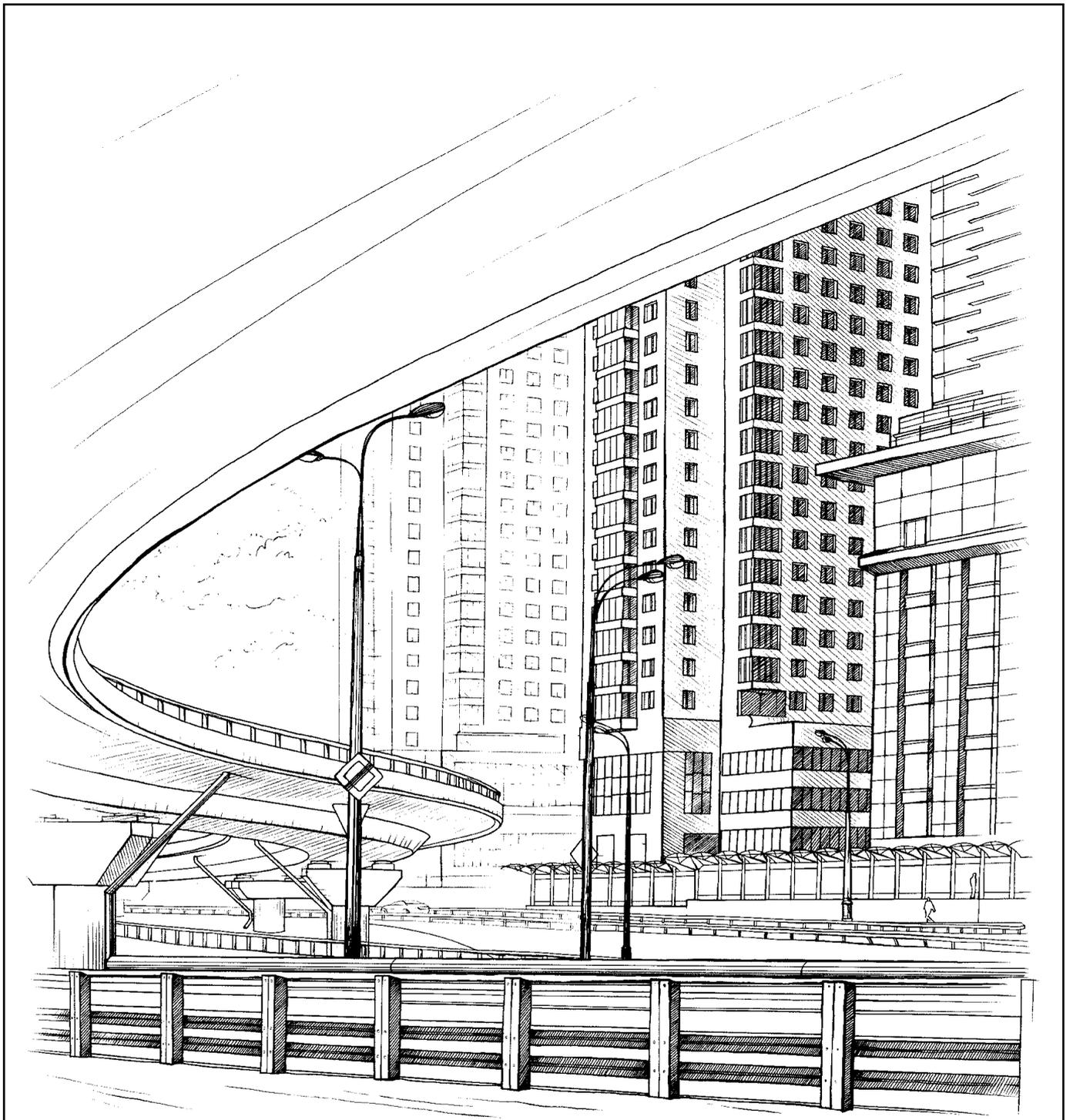
Партнер



---

**НЕ УПУСТИТЕ ШАНС:**

-  Громко заявить рынку коммерческой недвижимости о себе
-  Представить свои проекты и пополнить коллекцию полезных бизнес-контактов
-  Узнать за полдня самую актуальную информацию о состоянии ключевых сегментов рынка
-  Вдохновиться новыми идеями и решениями



RR

# ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# ИНТЕЛЛИГЕНТНОСТЬ МОЖЕТ БЫТЬ ЭКСТРЕМАЛЬНОЙ

В СЕНТЯБРЕ КОМПАНИЯ «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЗАПУСТИЛА НОВУЮ РЕКЛАМНУЮ КАМПАНИЮ ПОД НАЗВАНИЕМ «ИНТЕЛЛИГЕНТНОСТЬ МОЖЕТ БЫТЬ ЭКСТРЕМАЛЬНОЙ», АДРЕСОВАННУЮ ТЕМ, КТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯЕТ СВОЮ ЖИЗНЬ БЕЗ ДРАЙВА. ДН ПОГОВОРИЛ С ДИРЕКТОРОМ ДЕПАРТАМЕНТА МАРКЕТИНГА «ГАЛС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЕЛЕНОЙ ПЕТРОПАВЛОВСКОЙ О ТОМ, КОМУ АДРЕСОВАНА ОСЕННЯЯ КАМПАНИЯ И КАКОЙ ЭФФЕКТ ОЖИДАЕТСЯ.



*«Галс-девелопмент» начинает новую рекламную кампанию, для кого она?*

Новая кампания полностью охватывает элитный сегмент наших проектов, которые мы сейчас активно продаем: «Театральный Дом», «Сады Пекина», Wine House. Покупатели дорогого жилья — люди, у которых в принципе все есть, что можно купить за деньги, в основной массе их покупки эмоциональные и требующие другого подхода с точки зрения влияния на эту аудиторию. Наша цель — показать им, что в наших элитных домах можно наслаждаться каждым днем, чувствовать все грани жизни без каких-либо компромиссов: зеленые сады на крыше в самом центре Москвы, картины великих модернистов в холле, открытые террасы, на которых гостит небо.

*В чем ее суть?*

Кампания называется «Интеллигентность может быть экстремальной». На первый взгляд два этих понятия — «интеллигентность» и «экстремальность» несовместимы, это слова с разным значением и семантикой. Но тем не менее мы сознательно включили эту смысловую конструкцию в рекламную коммуникацию. Как и многие девелоперы, мы очень тщательно изучаем нашу аудиторию — не только уже состоявшихся покупателей, но и тех, кто только рассматривает покупку и приходит в офисы продаж. Здесь нам активно помогают менеджеры по продажам. Помимо стандартных вопросов, касающихся возраста, семейного положения, наличия детей, мы стараемся понять, чем еще живут наши клиенты. Мы обратили внимание, что покупатели недвижимости премиум-сегмента обычно имеют интересное увлечение. Как правило, оно связано с самовыражением, например, в таких областях, как яхтинг, автомобильные и мотогонки — что-то такое, что этих людей развлекает и заводит. Например, мотоциклами интересуется чуть ли не каждый второй клиент премиального класса, он уже либо владеет мотоциклом, либо собирается его приобрести. Из этого наблюдения

и родилась рекламная идея — привлечь целевую аудиторию через драйв, через близкие ей тематические направления. Мы начали изучать вопрос, смотреть, какие есть интересные мероприятия в этой сфере — так мы открыли для себя трюковую езду на мотоцикле — стантрайдинг (популярное направление мотоспорта, экстремальное, зрелищное, символизирующее волю, силу, бесстрашие и умение чувствовать баланс. Его участники отличаются качествами победителей. — ДН). Эффектным началом кампании стало проведение первого открытого «Галс Кубок Москвы» — головокружительно-го мотошоу и соревнования по трюковой езде на мотоцикле — стантрайдингу, которое состоялось в День города — 8 сентября в спорткомплексе «Лужники».

### ***И все же, может ли интеллигентность быть экстремальной?***

Может, своей рекламной кампанией мы это доказываем. Иногда наша жизнь превращается в рутину, мы существуем в режиме «работаем», уходим в определенные стереотипы, перестаем замечать простые радости жизни, забываем свои мечты. Кто-то в юности мечтал научиться кататься на мотоцикле или на кайте. Почему не реализовать свою мечту сегодня? Своей новой рекламной кампанией мы как раз хотим сказать, что жизнь может стать совсем другой, если в ней появится драйв. Можно быть отцом троих детей, иметь стабильный доход и положение в обществе, но, приходя домой, брать ролики и идти в парк, садиться на мотоцикл, в отпуске — вставать на доску и набирать ветер в паруса, и тогда твоя жизнь заиграет новыми красками.

### ***Можно ли описать вашу аудиторию?***

Наша целевая аудитория — это состоятельные клиенты. Если говорить про социально-демографические характеристики, то это мужчины и женщины в возрасте 45+, топ-менеджеры, владельцы бизнеса. Они, как правило, не ищут конкретный дом, а рассматривают определенные районы города, которые связаны с важными периодами жизни и оставили в судьбе эмоциональный отпечаток — у кого-то это Замоскворечье, у кого-то Арбат. Именно поэтому наши рекламные кампании «пропитаны» историей, аурой и магией центра Москвы. Тем более что технология продаж у нас устроена таким образом, что клиент, обращаясь за информацией по одному из объектов премиум-сегмента, получает консультацию по всей продуктовой



линейке, а менеджер помогает ему сделать правильный выбор.

### ***Как о новой рекламной кампании узнает ваша целевая аудитория и город?***

Когда мы определились с ключевым посылом и идеей, мы стали думать, как охватить тему мотоспорта и экстрима в разных каналах коммуникации. Мы планировали нашу работу так, чтобы охватить все медиа — и наружную рекламу, и радио, и, безусловно, digital-форматы, где мы собираемся задействовать вирусную активность. Наш департамент совместно с продакшн-студией Renome.PRO подготовил видеоролик, который называется «Экстремальная экскурсия». Героями рекламного ролика стали прообразы наших клиентов — состоявшийся бизнесмен, успешная бизнес-леди и семейная пара, которые попадают на экстремальную экскурсию на мотоцикле с профессиональным каскадером. Этот ролик будет адаптирован под различные интернет-площадки, социальные сети. В рамках нового рекламного флайта в эфир радиостанций «Бизнес FM», «Вести FM», «Коммерсант FM», «Маяк», Jazz, «Радио 7» выйдет более тысячи роликов. На основных транспортных магистралях и в центре Москвы появится около 50 рекламных щитов. Кампания «Интеллигентность может быть экстремальной» продлится вплоть до новогодней поры, когда в недвижимости начинаются другие сезонные акции. Планируемый охват составит более 4 млн человек. (ДН)

# НАЛЕТАЙ, ПОДЕШЕВЕЛО!

*В Москве стартовала сезонная распродажа квартир*

АВТОР  
*Оксана САМБОРСКАЯ*





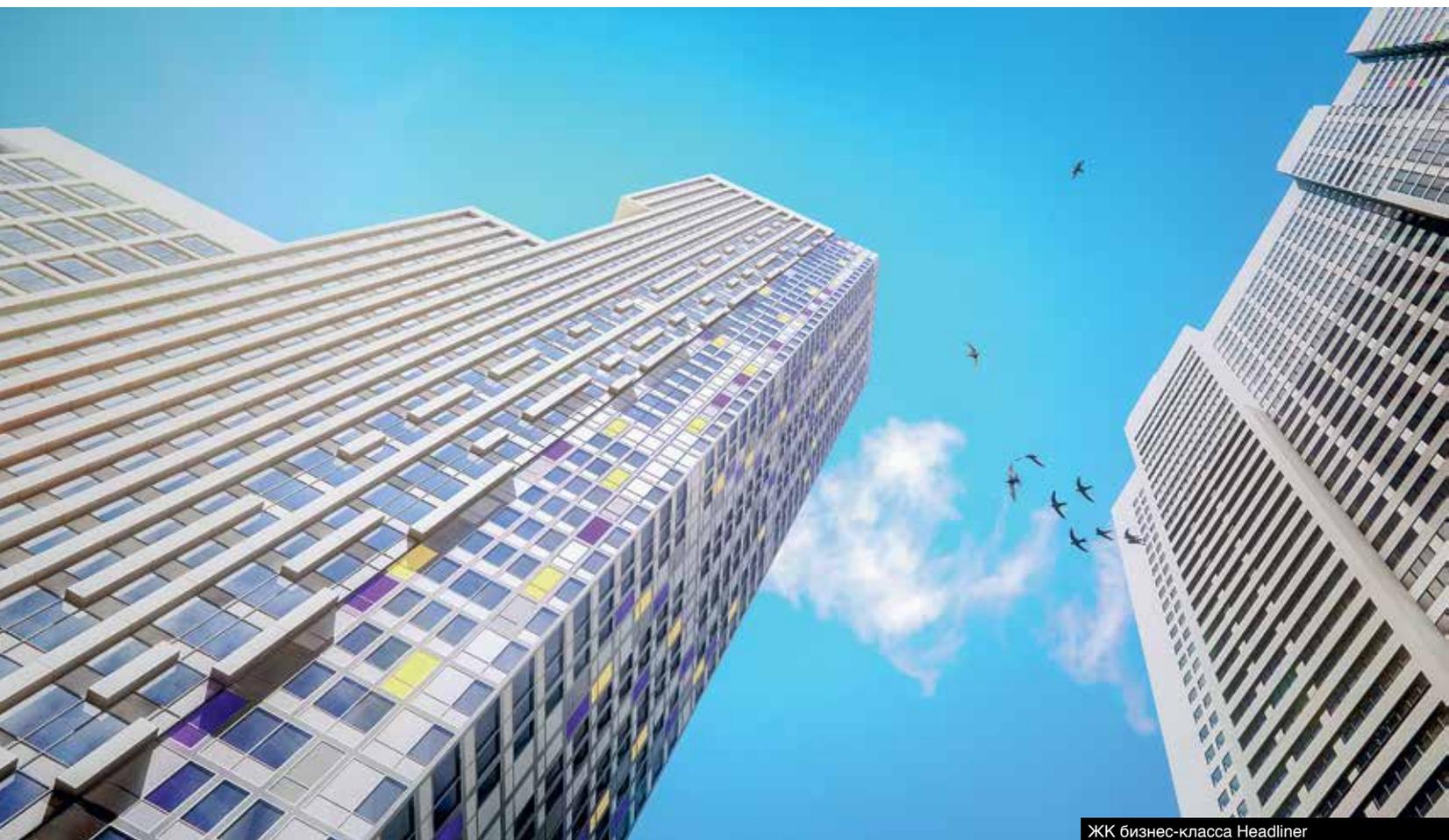
ЭТА ОСЕНЬ НЕ СТАЛА ИСКЛЮЧЕНИЕМ: НАЧАЛО СЕНТЯБРЯ ОТМЕТИЛОСЬ МАССОВЫМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЙ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИР. ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДУСМАТРИВАЮТ ИНТЕРЕСНЫЕ АКЦИИ СО СКИДКАМИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И СПЕЦИАЛЬНЫМИ ЦЕНАМИ НА ЖИЛЬЕ.

**Н**е менее традиционно ДН — постоянный партнер выставки «Недвижимость от лидеров», проходящей в конце сентября, собрал самое интересное из того, что предлагается этой осенью, на чем можно сэкономить и какие бонусы получить, покупая квартиру в новостройке именно сейчас.

#### **ЗА ВСЕ И СРАЗУ**

Особой любовью продавцов в этом сезоне пользуются покупатели, готовые заплатить всю стоимость квартиры сразу. При 100%-й оплате квартиры до конца сентября можно получить скидку от компания «Баркли» в ее жилом комплексе (ЖК) комфорт-класса «Медовая долина» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе). На квартиры I очереди при покупке на условиях 100%-ной оплаты или ипотеки (кроме субсидированной) скидка составит 6,5% без использования аккредитива, с учетом использования аккредитива — 7%. На однокомнатные квартиры в домах 6, 7 и 9, а также на 2-комнатные евроквартиры домов 5, 6, 7 и 9 можно получить скидку 5% при использовании аккредитива и 4,5% без него. На таких же условиях до конца сентября можно купить квартиры-студии площадью от 25 м<sup>2</sup> II и III очереди ЖК.

При единовременной 100%-й оплате (собственные или ипотечные средства) осенью действует скидка в размере 2% в строящемся ЖК бизнес-класса «Румянцево-Парк» (девелопер проекта — компания Lexion Development), расположенном в 3 км от МКАД по Киевскому шоссе. Скидка распространяется на все типы квартир — от студий до четырехкомнатных. Кроме того, при первичном обращении в колл-центр офиса продаж за потенциальным покупателем фиксируется дополнительная скидка в размере 1%. Промокод на допскидку присылается на телефон в виде смс-сообщения, которое необходимо показать в офисе продаж. Также в ЖК «Румянцево парк» на ограниченный пул квартир осенью действуют скидки в размере от 5 до 15%. При единовременной покупке квартиры и машиноместа в подземном



ЖК бизнес-класса Headliner

паркинге комплекса скидка на машиноместо составит 200 тыс. руб. А при покупке квартиры с первоначальным взносом 50% действует беспроцентная рассрочка на 6 месяцев. При покупке машиноместа в подземном паркинге комплекса с первоначальным взносом 50% беспроцентная рассрочка действует до окончания строительства — 30 июня 2020 года.

Компания «Бон Тон» предлагает выгодно купить квартиру в семейном квартале «МИР Митино» на северо-западе Москвы, в ЖК «Хорошевский» (р-н Хорошево-Мневники) и в «Гусарской балладе» (г. Одинцово, Московская область). В «Мире Митино» можно воспользоваться скидкой до 4900 руб. с 1 м<sup>2</sup> при условии 100%-ной оплаты или ипотеке.

В ЖК «Хорошевский» на определенный перечень квартир можно получить скидку от 6 до 10% при 100%-ной оплате или ипотеке. Также риелтор предоставляет дополнительную скидку 1% за каждого ребенка при предъявлении свидетельств о рождении детей и покупке трехкомнатных

и четырехкомнатных квартир площадью от 111,9 м<sup>2</sup>. Кроме того, специальное предложение распространяется на трехкомнатные варианты от 90 м<sup>2</sup> в корпусах 3, 4, 5, 6 и 7 — покупателей ждет комната в подарок при 100%-ной оплате или ипотеке (наименьшая по площади, без гардеробной).

#### **ДВА В ОДНОМ**

Популярностью у продавцов этой осенью пользуются и «пакетные предложения» — приобретаемая не только квартира, но и нежилые помещения — кладовки и/или машиноместа, можно неплохо сэкономить. Так, в ЖК «Краски жизни» в Видном от компании «Сити 21 век» при одновременной покупке квартиры и машиноместа предоставляется скидка до 25% на машиноместо. При покупке кладовой и квартиры — 25% на кладовую. Для тех, кто готов приобрести все и сразу — особое предложение. При одновременной покупке квартиры, машиноместа и кладовой — на парковочное место и кладовую скидки до 30%. Правда, предложение



распространяется на ограниченный ассортимент машино-мест в отдельных корпусах.

### В КОМФОРТ-КЛАСС С КОМФОРТОМ

ЖК «Гусарская баллада» — еще один проект в комфорт-классе, который предлагает сейчас скидки для сентябрьских покупателей. При выборе определенного пула двухкомнатных квартир в 23-м корпусе выгода составит до 10%.

Компания RDI предлагает своим клиентам следующие пакеты скидок при покупке квартир в ЖК «Ново-Молоково» (9 км от МКАД по Каширскому шоссе) и ЖК «Южное Видное» (г. Видное, Московская область).

Так, при покупке квартиры в ЖК «Ново-Молоково» до конца сентября банк возвращает клиенту на карту до 5% общей стоимости квартиры, которые он может потратить по своему усмотрению. Сегодня это уникальное предложение на московском рынке, которым воспользовался каждый четвертый покупатель квартиры в «Ново-Молоково». Сумма cashback составляет от 180 до 335 тыс. руб. На следующий день

после сделки сумму cashback перечисляют на банковскую карту, срок действия которой составляет два года. Потратить полученную сумму можно на оплату любых товаров и услуг в магазинах-партнерах компании.

В ЖК «Южное Видное» действует акция «Собери свою скидку». Изначально покупатель недвижимости может рассчитывать на скидку 7%, а затем добавить к ней дополнительные «бонусы», увеличивающие скидку до 12–13%. Например, скидка предоставляется, если выбрать определенный этаж или расположение квартиры на этаже, и в зависимости от того, хочет покупатель получить квартиру с отделкой или без. Величина скидки зависит и от способов оплаты — полная, в рассрочку или ипотека. Значение имеет даже способ регистрации недвижимости — электронный или личный визит в государственные органы. Из всего этого и собирается скидка, которая в итоге может достигать 1,2 млн руб. Сумму экономии менеджер рассчитывает индивидуально для каждого покупателя.



ЖК комфорт-класса «Level Амурская»

Воспользоваться специальными акциями можно при покупке квартиры в ЖК «Томилино» и ЖК «Пушкар» — Люберецкий район и Пушкинский район Подмосковья соответственно. Застройщик ГК «Рассвет» реализует целый ряд скидок и акций. В частности, в рамках акции «Счастливые родители» скидку до 15% могут получить семьи с детьми: 5% — за одного ребенка, 10% — за двух, 15% — за трех и более. А супруги, суммарный возраст которых не превышает 60 лет, могут получить скидку 5% в рамках акции «Молодая семья».

В рамках акции «2x2» скидку 2% можно получить при покупке двух и более квартир, а также при повторной покупке квартиры в любом ЖК ГК «Рассвет».

В обоих ЖК действует беспроцентная рассрочка платежа до одного года и с первоначальным взносом от 50%. А те, у кого не хватает средств на первоначальный взнос, могут воспользоваться акцией «Есть 100 000 рублей? Купи квартиру».

Ипотечные каникулы, по правилам которых застройщик платит ипотеку за покупателя до выдачи ключей, действуют на неакционные квартиры в корпусе № 1 ЖК «Пушкар» и корпусах № 4, 5, 6 в ЖК «Томилино». Также в ЖК «Томилино» квартиры можно купить в ипотеку по европейской ставке от 4,83%.

Компания «Метриум» предлагает набор скидок в разных московских проектах. В жилом комплексе комфорт-класса «Level Амурская» в сентябре продолжают акции августа: скидки от 3 до 10%, а также утроение материнского капитала.

В ЖК комфорт-класса «Савеловский Сити» до конца сентября действует скидка 7% на квартиры площадью 65 и 70 м<sup>2</sup> в корпусе В2. На студии и однокомнатные квартиры в корпусе С1 предоставляется дисконт 15%.

#### **ПО ВЫСШЕМУ РАЗРЯДУ**

На бонусы могут рассчитывать и покупатели высокобюджетного жилья. Например, в клубном комплексе апартаментов бизнес-класса «Level Павелецкая» действует акция «Отделка в подарок». При покупке апартаментов из выделенного пула клиент получает бесплатную отделку от застройщика.

В ЖК бизнес-класса «Прайм Тайм» в сентябре на квартиры в первой очереди в ипотеку или при стопроцентной оплате действует скидка 8%. При покупке жилья по trade-in предоставляется скидка 3% и дополнительный дисконт 2% на пул квартир второго этажа.

В ЖК бизнес-класса Headliner в сентябре действует скидка 9% на квартиры с 32-го этажа и выше, а также предоставляется годовая



беспроцентная рассрочка на двух- и трехкомнатные квартиры большой площади.

В ЖК бизнес-класса «Родной город. Октябрьское поле» покупатель может бесплатно заказать такси из любой точки Москвы до офиса продаж.

В ЖК бизнес-класса «Басманный, 5» на трехкомнатные квартиры, расположенные до шестого этажа, действует скидка 13%. Предложение актуально для секций 6–9 (Блок Б) и 7 (Блок Б).

В ЖК бизнес-класса «Фили Сити» на квартиры предоставляются скидки 3 или 5% при единовременной полной оплате и при ипотеке. Также действует специальная цена на 15 лотов — от 177 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.

В ЖК бизнес-класса «Царская площадь» действуют скидки до 15%. На паркинг стоимостью от 1,9 млн руб. распространяется дисконт 19%.

В ЖК бизнес-класса «Пресня Сити» при 100%-ной оплате и ипотеке действует скидка 6 и 8%. На машино-места распространяется дисконт 15% при полной оплате.

До конца сентября компания «Магистрат» (генеральный риелтор ГК «Интеко») представляет специальную осеннюю программу скидок и акций со сроком действия с 1 по 30 сентября 2018 года. В комплексе клубных домов

«Садовые Кварталы» только до 15 сентября 2018 года покупатели элитной недвижимости имеют возможность получить скидку до 15% на ограниченный пул квартир. «Садовые Кварталы» — легендарный элитный проект в самом престижном и экологически благополучном районе ЦАО — Хамовниках.

В готовом элитном проекте — квартале клубных особняков Balchug Residence, расположенном в 800 м от Кремля на Золотом острове Балчуг, в сентябре предоставляется возможность приобрести статусную резиденцию со скидкой до 10%.

В готовом комплексе апартаментов бизнес-класса «Лайнер» при оплате по основному договору в срок до 30 сентября 2018 года действует скидка до 10%. «Лайнер» располагается в районе Ходынского поля. В шаговой доступности — новая станция метро «ЦСКА», крупнейший в Европе торгово-развлекательный центр «Авиапарк». Готовится к открытию уникальный парк «Ходынское поле» с прудом, светомузыкальным фонтаном, детскими и спортивными площадками.

Приобретая квартиры в ЖК бизнес-класса «На Мельникова», покупатели имеют возможность получить скидку 5%. ЖК «На Мельникова» располагается на границе с Таганским районом, в 2 км от Садового кольца. (дн)



# СЧАСТЬЕ ПО-ДАТСКИ

В ПОГОНЕ ЗА СЧАСТЬЕМ, КОТОРОЕ, ГОВОРЯТ, У КАЖДОГО СВОЕ, МЫ ЗАБЫВАЕМ КАК СЛЕДУЕТ ИМ НАСЛАДИТЬСЯ. А В ЭТОМ, ПОЖАЛУЙ, И ЕСТЬ САМАЯ СУТЬ — СПРОСИТЕ У ДАТЧАН, ВОЗГЛАВЛЯЮЩИХ МЕЖДУНАРОДНЫЕ РЕЙТИНГИ САМЫХ СЧАСТЛИВЫХ ЛЮДЕЙ.

**Т**ак в чем же секрет? — поинтересуетесь вы. В осознанном принятии каждого дня, неспешном течении жизни и наслаждении приятными моментами. Такую философию в Дании называют «хюгге», а ощущение счастья другим не менее уютным словом — «люкке». Действительно, настоящий залог счастья — в умении ценить маленькие радости. Какие из них доступны жителям «Датского квартала»,

строящегося на севере ближайшего Подмосковья?

**Облик квартала.** Дания считается миниатюрным королевством, «жемчужиной скандинавского полуострова». По этой причине архитектурному проекту комплекса было уделено особое внимание. Он лаконичен, прост и радует своей жизнерадостностью. Говорят, созерцание красивых вещей поднимает настроение? Если это так, то жители

«Датского квартала» могут не опасаться за свое.

**Глубокое содержание.** Еще одна распространенная присказка: красота — ничто, если за ней не стоит достойное наполнение. В этом плане планировка проекта рассчитана на удовлетворение самых взыскательных требований: квартиры традиционного образца, авторские и евроформаты, жилье с готовой отделкой и мебелью. Планировки отличаются истинно скандинавской функциональностью — каждый метр используется с умом и предполагает организацию пространства сообразно своим предпочтениям.

**Удачное расположение.** Комплекс строится менее чем



в километре от МКАД — в достаточном отдалении от суеты и, одновременно, максимальном приближении к столице — 10 мин езды (или получасовая прогулка) до метро «Алтуфьево» и «Медведково». По прогнозам, к завершению первой очереди проекта появятся новые маршруты общественного транспорта. Когда с повестки снят злободневный вопрос «пробок» — как минимум становишься счастливей на один пункт.

**Зеленое окружение.** Дополнительное преимущество локации «Датского квартала» — находящийся рядом лесной массив, чьи земли принадлежат Гослесфонду. Последнее страхует лесопарк от уничтожения и гарантирует множество семейных и уединенных прогулок на лоне природы. Находить время и возможность для расслабленного спокойно досуга в Северной Европе умеют давно, и это — ни для кого не секрет.

Бонус — просторные квартиры с видом на лес.

**Общение.** В «Датском квартале» создана подходящая атмосфера для того, чтобы его жители спокойно занимались своими делами без суеты и спешки, успевая уделять время себе и близким. С учетом этого прорабатывалась внутренняя инфраструктура комплекса — общественные пространства, городские площади, которые объединят на своих площадках соседей, друзей и близких. Кроме того, на территории комплекса будут построены два детских сада, школа и поликлиника.

**Повседневный комфорт.** В «Датском квартале» учтена каждая мелочь — на первых этажах устроены комнаты для колясок, помывочные для лап домашних питомцев, а на территории подземного паркинга — кладовые помещения, которые подойдут для хранения сезонных крупногабаритных вещей. Входные

группы домов удобно расположены на уровне земли, как это делается в современных европейских проектах, что обеспечивает удобный доступ жителям с ограниченными физическими возможностями, с колясками и велосипедами.

Повседневный комфорт, пожалуй, и есть резюмирующий ингредиент счастья, которое, по примеру датчан, нужно искать в мелочах. ○



+7 (495) 95-88-80  
fsk-lider.ru

# АПАРТАМЕНТЫ ЗАВИСЛИ В ОЖИДАНИИ

АВТОР  
*Яна ВОЛОДИНА*



С ОЧЕРЕДНОЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ИНИЦИАТИВОЙ, ПРИЗВАННОЙ ОПРЕДЕЛИТЬ ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУТ АПАРТАМЕНТОВ, ЭТИМ ЛЕТОМ ВЫСТУПИЛ ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖКХ ГОСДУМЫ РФ АЛЕКСАНДР СИДЯКИН (ДН РАССКАЗЫВАЛ ОБ ЭТОМ ПОДРОБНО В ИЮНСКОМ НОМЕРЕ). ТАК, ДЕПУТАТ ПРЕДЛОЖИЛ НЕ ТОЛЬКО СФОРМИРОВАТЬ ПРАВОВЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ НАРУШЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ РОССИЯН, УЖЕ ПРОЖИВАЮЩИХ В АПАРТАМЕНТАХ, НО И УСТАНОВИТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЛЯ БУДУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТАКИХ ПОМЕЩЕНИЙ. КОГДА ЗАКОНОПРОЕКТ ДОЙДЕТ ДО ОБСУЖДЕНИЯ В ПАРЛАМЕНТЕ, ПОКА НЕИЗВЕСТНО. ПРИ ЭТОМ РЫНОК СЕЙЧАС ДО КОНЦА ЕЩЕ ДАЖЕ НЕ «ПЕРЕВАРИЛ» ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ С ИЮЛЯ ПОПРАВКИ В ДОЛЕВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО (214-ФЗ).



**Т**екущие изменения в основной закон, регулирующий жилищное строительство в стране, направлены в первую очередь на выявление потенциальных проблем у застройщиков. Эксперты полагают, что за счет них повысится лояльность покупателей и к апартаментам, особенно в Москве. Если же этот формат недвижимости когда-нибудь приравняют в итоге к жилью, то игроки рынка недвижимости и вовсе прогнозируют рост спроса и объема предложения на рынке апартаментов.

#### ДВУСТОРОННЕЕ ОЖИДАНИЕ

В любом случае законопроект о правовом статусе апартаментов ожидают в равной степени как столичные девелоперы, так и покупатели недвижимости. Особенно ощутимо это ожидание в массовом и бизнес-сегментах, поскольку наличие постоянной регистрации в Москве является здесь принципиальным вопросом. Однако пока, как отмечают эксперты, нет четкого и понятного алгоритма перевода нежилых помещений (апартаментов) в жилые. Руководитель по работе с ключевыми партнерами Est-a-Tet Роман Родионцев говорит, что в настоящее время такие переводы отмечены лишь в единичных апарт-комплексах (например, в ЖК «Ясный», МФК «Водный», МФК «Савеловский Сити», ЖК «Фили Град», МФК «Пресня Сити», ЖК «Лица», ЖК «Сердце Столицы»).

На рынке элитных апартаментов в этом смысле, скорее, царит нирвана, поскольку богатых людей мало интересует вопрос регистрации при принятии решения о покупке недвижимости. Апартаменты, как правило, для них второе или третье жилье. А вот в сегментах более доступных очевидно, что такой законопроект только подстегнет спрос, поскольку, как подчеркивает председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, сегодня правовая неопределенность апартаментов для многих



потенциальных покупателей является своего рода стоп-фактором. «После принятия законопроекта, скорее всего, вырастет и объем предложения, поскольку девелоперы будут стараться предложить покупателю больше ликвидного жилья по более низкой стоимости, ведь апартаменты обычно на 10–15% дешевле классических квартир», — объясняет она.

Управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE Мария Литинецкая говорит, что в большинстве случаев продажи апартаментов ведутся в соответствии с 214-ФЗ. «На рынке представлен всего один проект с апартаментами, в котором предлагается заключить договор соинвестирования. Более половины новостроек (55%) реализуется по договорам долевого участия (ДДУ). Остальные проекты продаются по предварительному или основному договору купли-продажи, то есть речь идет уже о фактически готовых объектах, для которых не актуален риск «заморозки», — рассказывает эксперт. Иными словами, в сегменте апартаментов дольщики тоже защищены от двойных продаж и имеют право требовать денежную компенсацию за срыв сроков сдачи проекта. Но если девелопер обанкротился, то потребовать передачу объекта у них нет возможности, а рассчитывать на возврат

денег малоперспективно, так как у застройщика их не всегда хватает на всех кредиторов.

«Вступившие в силу поправки в 214-ФЗ — это превентивные меры, направленные в первую очередь на выявление потенциальных проблем у застройщиков еще до того, как возникла необходимость банкротства. Поэтому считаю, что новые поправки в 214-ФЗ в итоге повысят лояльность клиентов к апартаментам, поскольку, по сути, единственная разница в компенсации ущерба для дольщиков квартир и апартаментов станет неактуальной», — считает Мария Литинецкая.

#### **СЛАБОЕ ЗВЕНО**

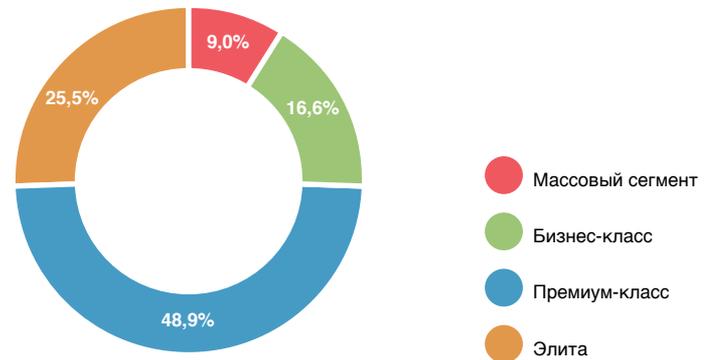
Столичный рынок апартаментов продолжает пополняться новым предложением. Причем первое полугодие текущего года было особенно урожайным: за шесть месяцев вышло 18 новых проектов. Но при этом, как отмечает Ирина Доброхотова, общий объем экспозиции на московском рынке апартаментов за полгода сократился на 7%. По ее словам, сегодня к продаже предлагается 9116 лотов, в то время как в начале года экспонировалось 9853 лота. Мария Литинецкая говорит, что в старых границах Москвы апартаменты занимают 23% рынка. Внутри же сегментов их доля значительно

разнится. По ее словам, меньше всего их в массовом сегменте (17%), что связано с особенностью формата, а именно — отсутствием постоянной регистрации. «Для некоторых клиентов это становится ограничивающим фактором», — объясняет эксперт, добавляя, что в бизнес- и премиум-классах апартаменты занимают долю 22 и 23% соответственно. Наибольший же объем сконцентрирован в «элитке» (80%) за счет внушительного объема предложения в небоскребах «Москва-Сити».

Если же сравнивать апартаменты с квартирами, то явный перевес последних наблюдается практически во всех сегментах. Так, по данным «Метриум», в массовом сегменте апартаментов сегодня 3085 лотов, квартир — 14 795 лотов, в бизнес-классе апартаментов — 4250 лотов, квартир — 15 150, в премиум — 875 и 3000 лотов соответственно. Исключение составляет лишь элитный класс — здесь против 1790 апартаментов выступают всего 450 квартир.

Между тем, если сравнивать цены на оба сегмента, то здесь лидируют апартаменты, несмотря на то что этот формат недвижимости всегда позиционировался как более дешевый.

### Апартаменты в Москве. Распределение предложения по классам



### Количество и доля апартаментов на первичном рынке Москвы

Сегмент	Апартаменты	Квартиры	Доля апартаментов, %
Массовый	3 085	14 795	17
Бизнес	4 250	15 150	22
Премиум	875	3 000	23
Элитный	1 790	450	80

Источник: «Метриум»

**PROESTATE®**  
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
19-21 СЕНТЯБРЯ 2018, МОСКВА  
КОНГРЕСС-ПАРК RADISSON ROYAL HOTEL MOSCOW

WWW.PROESTATE.PRO    REGISTRATION@PROESTATE.RU    8 (495) 651-61-05

Спонсоры: АТО1, МИЦ, Спектрум, Ситу XXI век, KASKAD FAMILY, SRV, ЛИДЕР ИНВЕСТ, СоцМедиа Маркетинг.  
Партнеры: YIT, EST GROUP, K2, ДЕЛОВОЙ СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ, Profitbase, АЕСОМ, ИНТЕКО, RWM, capital, DN, becar, pro best.  
Партнер: КЛЮЧ, MEETING POINT, workki, FVC, МАРКЕТИНГ КОНСУЛЬТАНТ, bnMAP.pro, SKLADMAN, PROPTECH RUSSIA.



Еще не так давно считалось, что апартаменты дешевле квартир на 15–20% из-за своего «слабого звена» — отсутствия «прописки». Однако по цене квадратного метра этого не скажешь. «На рынке апартаментов средняя цена предложения составляет 373,3 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>, в сегменте квартир она находится на уровне 243,5 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>», — сравнивает свежие данные Роман Родионцев. Минимальный бюджет предложения на апартаменты массового сегмента, по его словам, составляет 2 млн руб., максимальный — 42,1 млн руб., в бизнес-классе — от 4,5 млн руб. до 251,4 млн. Самый большой разрыв между стоимостью недвижимости в премиум-классе, где минимальный бюджет покупки находится на уровне 14,1 млн руб., максимальный — 1,2 млрд руб.

Дорожают же заметнее всего апартаменты массового сегмента. За год, как отмечает Роман Родионцев, цены на них выросли на 6,3%. В премиум-классе рост был чуть менее очевидным — 3%, в бизнес-классе наблюдается стагнация, никаких изменений за год не произошло. А вот элитные апартаменты, по словам эксперта, потеряли в цене 20%. Однако если рассматривать ситуацию за шесть месяцев, а не за год, то ценовая динамика выглядит иначе. «Средняя цена «квадрата» в апартаментах комфорт- и элит-класса выросла на 5% относительно конца 2017 года. В проектах бизнес-класса за тот же период метр подорожал на 3%, а самый значительный прирост зафиксирован в сегменте «премиум» — здесь средняя цена «квадрата» увеличилась на 13%», — приводит данные Ирина Доброхотова.

Мария Литинецкая говорит, что корректировка цен произошла преимущественно в результате изменения структуры предложения, а не пересмотра прайса. «За последнее полугодие в четырех проектах продажи были приостановлены, а в премиум-классе — снят с продажи объект с высокой ценой квадратного метра», — говорит она.

### ОСОЗНАННЫЙ ВЫБОР

Что касается спроса на апартаменты, то в этом вопросе мнения экспертов немного расходятся. К примеру, Роман Родионцев говорит о постоянно возрастающем спросе на этот формат недвижимости среди покупателей. Аргументирует он это следующими данными: в I полугодии 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос на апартаменты увеличился на 52% по количеству заключенных ДДУ и на 44% — по количеству реализованных

квадратных метров. С начала 2018 года, по его словам, спрос на апартаменты увеличился на 15%. Наибольшей же популярностью пользуются небольшие площади. «Доля сделок с апартаментами площадью 30–40 «квадратов» и в 2017, и в 2018 годах находится на уровне 23% (общего количества заключенных ДДУ)», — говорит эксперт.

Похожего мнения придерживается и Ирина Доброхотова, говоря о том, что востребованность апартаментов как более доступной альтернативы традиционному жилью растет. «Оценив все плюсы и минусы данного формата, покупатели вполне осознанно его выбирают. На рынке появилось предложение в обжитых районах со сложившейся инфраструктурой, поэтому их стали часто приобретать для собственного проживания не только одинокие люди, но и семейные пары», — отмечает она.

При этом Мария Литинецкая говорит о некой константе на рынке апартаментов. «Согласно нашим данным, доля ДДУ с апартаментами в I полугодии 2018 года составила 12,9% среди всех договоров первичного рынка

### Минимальный и максимальный бюджет покупки апартаментов в столице

Сегмент	Min стоимость, млн руб.	Площадь, м²	Max стоимость, млн руб.	Площадь, м²
Массовый	2,01	26,2	42,1	242
Бизнес	4,24	32,6	119,2	173,5
Премиум	5,8	26,9	223,2	219,6
Элитный	18,7	50,7	4807,4	1683

Источник: «Метриум»

### Динамика средней стоимости 1 м² московских апартаментов в полугодовой динамике (руб.)

Сегмент	IV кв. 2017	II кв. 2018	Разница, %
Массовый	145 370	161 250	10,9
Бизнес	238 100	247 030	3,8
Премиум	452 360	423 390	-6,4
Элитный	667 600	724 515	8,5

Источник: «Метриум»



«старой» Москвы. Для сравнения, в I полугодии 2017 года она была чуть ниже — на уровне 12,5%, во II полугодии — 11,6%. Средняя площадь купленного апартаментов в годовой динамике снизилась с 52 до 51 м<sup>2</sup>», — отмечает эксперт.

#### ОПТИМИЗМ ЗА ГОРИЗОНТОМ

Поговорка «загад не бывает богат» сейчас очень подходит для рынка апартаментов. С одной стороны, эксперты оптимистичны, говоря о предстоящем увеличении объемов предложения, с другой — осторожничают и не решаются

### Динамика средней стоимости 1 м<sup>2</sup> московских апартаментов в годовой динамике (руб.)

Сегмент	II кв. 2017	II кв. 2018	Разница,%
Массовый	141 010	161 250	14,4
Бизнес	238 750	247 030	3,5
Премиум	502 550	423 390	-15,8
Элитный	655 940	724 515	10,5

Источник: «Метриум»

давать прогнозы по развитию этого сегмента более чем на полгода. Например, Роман Родионцев отмечает, что в столице до сих пор остаются участки, на которых невозможно возвести жилье, поэтому объем апартаментов на рынке, по его предположению, продолжит расти. «Ожидается появление новых апарт-комплексов в составе запланированных к строительству транспортно-пересадочных узлов», — говорит он.

Эксперты «БЕСТ-Новострой» в ближайшие полгода тоже ожидают продолжения активности девелоперов по выводу на рынок новых проектов. И это обстоятельство, по их мнению, скорректирует средние цены в отдельных классах и округах. «Если же рассматривать перспективы формата шире, то нужно вспомнить про реформу долевого строительства, которая сейчас стимулирует девелоперов выводить на рынок больше новых продуктов по старым правилам ответственности перед дольщиками. И в этой связи можно ожидать увеличения предложения, что, в свою очередь, будет вынуждать застройщиков демпинговать», — считают в компании.

Мария Литинецкая уверена, что перспективы развития рынка апартаментов во многом будут зависеть от обсуждаемого уже не один год решения по переводу формата в жилье с возможностью оформления постоянной регистрации. «Если решение будет принято, то апартаменты станут еще более востребованными, что приведет к росту цен на них, как это уже было в отдельных проектах. В любом случае апартаменты играют важную роль более доступной альтернативы жилью практически любой ценовой категории», — подчеркивает она.

Эксперт также напоминает, что этот формат для некоторых покупателей предпочтительнее квартир. К примеру, апартаменты могут служить перевалочным пунктом для тех, кто постоянно проживает за городом. Этот формат востребован деловыми людьми, чиновниками из других российских регионов и зарубежья, которые часто приезжают в столицу по делам. В массовом сегменте апартаменты интересуют молодежь, приезжающую из регионов, а также инвесторов. «В структуре общих сделок доля апартаментов так и останется на уровне 12–15%. При этом, если платежеспособность населения продолжит снижаться, то апартаменты будут пользоваться еще большим спросом из-за меньшего бюджета покупки по сравнению с «традиционными» квартирами», — считает Мария Литинецкая. (АН)



BP

# ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



## ТИХИЙ ПРИГОРОД ДЛЯ АКТИВНОЙ ЖИЗНИ

Загородный комплекс «Александрия Таун» реализуется на участке площадью 33,5 га в живописной части с. Долматово на территории городского округа Домодедова.

В «Александрия Таун» предлагают комфортабельные трехуровневые таунхаусы с мансардой площадью 127 и 145 м<sup>2</sup> с участками от 1,3 до 5,25 сотки и двумя парковочными местами. Многие домовладения имеют лесные деревья на участках и выходят непосредственно на естественный лесной массив.

Стоимость таунхаусов в ЖК «Александрия Таун» значительно меньше средней цены домовладений на Каширском

шоссе и соседних трассах. Во все объекты будет заведено электричество, оптоволокно, выполнено подключение к магистральному газу. Также будет обустроен водопровод и центральная канализация. Загородный комплекс возводится в окружении леса, его территорию украшает естественное озеро. Развитая внутренняя инфраструктура включает детский сад, фитнес-центр, детские и спортивные площадки, велосипедные и беговые дорожки, зоны гриль, беседки, пространство для йоги и пилатеса, лыжные трассы, каток. В административном здании площадью 2 тыс. м<sup>2</sup> разместятся магазины, аптеки, детский досуговый центр, прачечная и химчистка.

**Каширское шоссе, 28 км от МКАД**

**ВАЛЕРИЯ  
МОЗГАНОВА,**

руководитель  
отдела  
«Недвижимость»  
радиостанции  
Business FM



Таунхаусы в ЖК «Александрия Таун» прекрасно подойдут ценителям спокойной жизни на природе. Не случайно жилой комплекс входит в топ-5 рейтинга строящихся малоэтажных комплексов Подмосковья по показателю наибольшей приватности. Однако уютная и тихая атмосфера отнюдь не подразумевает отказ от преимуществ городской жизни. В загородном комплексе предусмотрено все необходимое для комфортного круглогодичного проживания. Жители также смогут пользоваться качественной инфраструктурой Домодедова, до центра которого можно добраться всего за 15 мин.

**КАСКАД**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**жилой комплекс  
«Александрия Таун»**

**+7 (495) 241-81-30  
a-town.ru**

**Цена: от 4,12 млн руб.**



## «МАЛОЭТАЖКА» ПО ВЫСОКИМ СТАНДАРТАМ

В живописной части г. Апрелевка, в окружении лесного массива и в 25 км от МКАД по Киевскому шоссе, ведется строительство инновационного загородного комплекса «Парк Апрель».

В жилом комплексе предлагается уникальная линейка квартир площадью от 31 до 84 м<sup>2</sup> в малоэтажных домах по самым выгодным ценам. Для тех, кто хочет жить в квартире, но мечтает о собственном земельном участке, отлично подойдет формат Garden Flat. Примыкающий участок расширяет границы квартиры до 30 м<sup>2</sup>.

Другой интересный вариант – формат Sky Loft, который представляет собой тщательно продуманный трансформер. В таких квартирах на верхних этажах пространство

может быть организовано как двухуровневое, частично двухуровневое или как квартира с потолком до 7,5 м и панорамными окнами. Но главная изюминка – выход на эксплуатируемую кровлю.

В ЖК «Парк Апрель» также предлагаются односторонние или двусторонние таунхаусы площадью от 113,89 до 180,26 м<sup>2</sup>. Во всех домовладениях предусмотрен магистральный газ, центральная канализация, электричество и водопровод.

Украшение жилого комплекса – протяженный центральный бульвар с комплексом спортивных и арт-объектов, включая крытую театральную сцену, площадку для игр в настольный теннис и петанк, мобильные библиотеки.



**АЛЕКСЕЙ  
БОЛСАНОВ,**  
шеф-редактор  
портала [Idom.ru](http://Idom.ru)

Малоэтажный формат является оптимальным для окраин мегаполисов, однако потенциал этого типа жилья еще не раскрыт. «Парк Апрель» – отличный пример жилого комплекса, отвечающего всем требованиям современных покупателей «загородки».

В проекте тщательно продуманы все детали. Например, дворы малоэтажных корпусов оборудованы детскими зонами и закрыты для машин. Развитая внутренняя инфраструктура включает детсад, школу, торговый центр, велодорожки и прогулочные зоны. При этом цены в проекте существенно ниже средней стоимости жилья на Киевском шоссе.

**KASKAD**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**жилой комплекс  
«Парк Апрель»**

**+7 (495) 241-81-30  
[p-aprel.ru](http://p-aprel.ru)**

**Цена: от 6,13 млн руб.**

**Киевское шоссе, 25 км от МКАД**



## ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

Жилой комплекс бизнес-класса в 7 км к северу от столицы, в окружении Химкинского леса, в 200 м от канала имени Москвы. Дома высотой 4-7 этажей и таунхаусы, есть возможность подобрать квартиру на первом этаже с собственным садом или пентхаус с террасой на крыше. Во всех домах предусмотрены подземные паркинги. Безопасность территории обеспечивается огороженным периметром, пропускной системой и видеонаблюдением.

Квартиры со свободной планировкой, просторные прихожие с гардеробными нишами, остекленные лоджии. Разведено отопление, установлены регулируемые радиаторы, сантехнические трубы

и электрика без разводки по квартире. Стены санузлов – трассировка пенобетонным блоком, полы гидроизолированы. Работает детский садик на 120 мест, строится школа. Все необходимые магазины в пешей доступности. На территории расположен спортивно-оздоровительный комплекс.

До МКАД 7 км по платной трассе М-11 или 16 км по Ленинградскому шоссе. Можно добраться автобусом или маршруткой от метро «Речной вокзал». Также до комплекса просто доехать на электричке с Савёловского вокзала (до платформы Хлебниково в 10 км) и с Ленинградского вокзала (до станции Химки в 16 км).



НАЦИОНАЛЬНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 323-90-81  
[nationalreality.ru](http://nationalreality.ru)

Цена: от 3,7 млн руб.

Химки, 7 км от МКАД

**СТАРТ ПРОДАЖ**



## МИНИПОЛИС «СЕРЕБРИЦА»: КОМФОРТ УРОВНЯ БИЗНЕС

Жилой комплекс будет построен на участке 14,54 га в городском округе Красногорск в пешей доступности от ж/д станции Опалиха. Возведение жилья и объектов инфраструктуры планируется с 2018 по 2022 год в три очереди: всего – 5 жилых корпусов высотой 6–12 этажей, образовательный кластер – детский сад на 250 мест и школа на 825 мест с современным стадионно-тренажерным центром, гаражно-торговый комплекс с многоуровневым наземным паркингом, соседский клуб для жителей. Детский сад и школу планируется открыть к 2021/2022 учебному году. Проектом дополнительно предусмотрены инвестиции в реконструкцию водозаборного узла и прокладку новых инженерных

коммуникаций для обеспечения новоселов и жителей близлежащих домов качественной водой и новыми сетями, а также в строительство автомобильной дороги Опалиха-Аникеевка, благодаря которому у жителей микрорайона в перспективе появится прямой выезд на Новую Ригу. Квартирогарфия проекта ориентирована на семейный формат проживания, отличается разнообразием и функциональностью планировочных решений. В предложении одно-, двух-, трехкомнатные квартиры площадью 32–92 м<sup>2</sup> и студии от 27 до 30 м<sup>2</sup> с высотой потолков 2,85 м. Цена 1 м<sup>2</sup> от 83,3 тыс. руб. Проект вводится поочередно, ввод всего проекта в эксплуатацию запланирован на 2-й квартал 2022 года.



**ВИТАЛИЙ  
РАЗУВАЕВ,**  
коммерческий  
директор «Сити-XXI век»

«Само название «Серебрица» является преемственным и происходит от названия пансионата геологов «Серебрянка», располагавшегося здесь в советское время. Автором проекта планировки стала команда одного из ведущих проектных институтов – «ЦНИИЭП жилища». Функциональность архитектурных решений дополнена ярким нестандартным благоустройством, над которым трудились проектировщики из молодого прогрессивного архбюро Megabudka в сотрудничестве с консультантами центра психологического сопровождения образования «Точка ПСИ».



**Миниполис  
«Серебрица»**

**8 (800) 551-89-40  
серебрица.рф**

**Цена: от 2,2 млн руб.**

**МО, Красногорск, мкр. Опалиха**



## НОВОЕ БУТОВО

Современный жилой квартал комфорт-класса в перспективном районе Новой Москвы, состоящий из 15 многоэтажных монолитно-кирпичных и панельных домов.

Квартиры свободной планировки, выложены стены санузлов, межкомнатные перегородки – трассировка по полу в один кирпич, комнаты правильных прямоугольных форм: просторные прихожие с гардеробными нишами, панорамное остекление лоджий. В квартирах подключены радиаторы отопления, разведены до стояков сантехнические трубы, электрика разведена до выключателей и розеток. Квартиры без отделки.

На территории комплекса работает муниципальный детский сад и школа

на 825 мест. В шаговой доступности от комплекса расположены поликлиника, две общеобразовательные школы, школа с углубленным изучением информационных технологий, гимназия № 1786.

Неподалеку находится пруд с оборудованными причалами, благоустроенной береговой линией и огромной территорией для активного отдыха.

Обустроены яркие, безопасные детские площадки, выполнено озеленение, вымощены прогулочные дорожки, установлены фонари и скамейки. На территории комплекса возводится 9-этажный наземный паркинг на 1075 машиномест, рядом с домами предусмотрены дополнительные открытые стоянки.

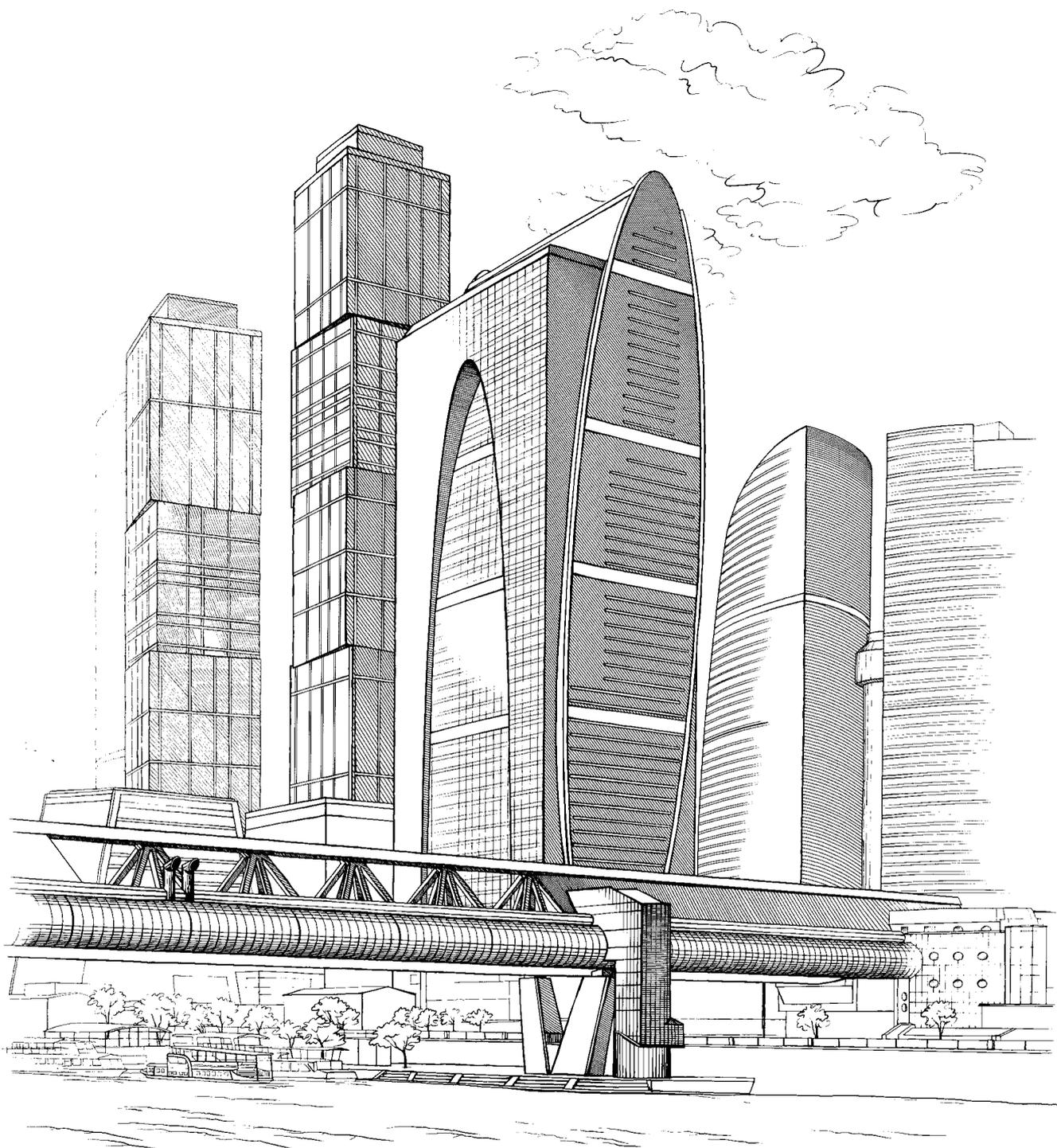


**НАЦИОНАЛЬНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**+7 (495) 323-90-81**  
**[nationalreality.ru](http://nationalreality.ru)**

**Цена: от 3,4 млн руб.**

**Москва, Воскресенское, Язово, 6 км от МКАД**



CR

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

# «УМНЫЙ» ОФИС:

*пространство, которое подстраивается под бизнес*

АВТОР

Яна ВОЛОДИНА





ЕЩЕ СОВСЕМ НЕДАВНО СЛОВО «КОВОРКИНГ» БЫЛО В ДИКОВИНКУ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ, МАЛО КТО ПОНИМАЛ, ЧТО ЭТО ЗА ФОРМАТ И ЗАЧЕМ ОН НУЖЕН. ПРАВДА, СО ВРЕМЕНЕМ РАЗОБРАЛИСЬ, ПРИЖИЛСЯ НЕ ТОЛЬКО ТЕРМИН, НО И САМ СЕГМЕНТ В НАШЕЙ СТРАНЕ СТАЛ УВЕРЕННО РАЗВИВАТЬСЯ.

**О**днако не прошло и двух-трех лет, как на рынке коммерческой недвижимости заговорили уже о другой «умной» новинке — «смарт-офисах». Что это? Очередная фишка маркетологов? Или действительно новый формат?

#### **ПО СИСТЕМЕ «ВСЕ ВКЛЮЧЕНО»**

Путать коворкинг со смарт-офисом, по мнению большинства экспертов, не стоит. Все-таки назначение коворкинга — это не офис целиком, а только отдельное рабочее место в open-space. Такой формат идеально подходит для фрилансеров или миниатюрной

*По мере развития новых технологий и интернета вещей «умные» офисы станут весьма перспективным направлением*

компании, сотрудники которой работают удаленно, но, например, для секретаря требуется аренда нескольких «квадратов». Причем изначально коворкинги создавались чаще в творческих кластерах, арендовать рабочее место в первоклассном бизнес-центре было нереально. Поэтому кроме обустроенного рабочего места арендатор ничего сверх этого не получал.

Иначе обстоит дело с арендой смарт-офиса. По формату это именно отдельный, небольшой офис в бизнес-центре, где есть переговорные, оборудованные кухни, лаунж-зоны. И все это — в распоряжении арендатора, так же как и услуги ресепшен, печати и прочее. «Фактически арендатору смарт-офиса нет необходимости создавать собственную инфраструктуру», — обращает внимание Кирилл Фуфаев, младший аналитик отдела исследований рынка СВRE. Коворкинг и смарт-офис, по словам



Елизаветы Черняевой, старшего консультанта департамента корпоративных услуг компании Cushman&Wakefield, — это разные форматы. «Смарт-офис — это все, что связано со стратегией компании и внедрением концепции agile пространства, в то время как под коворкингом подразумевается среда для collaboration, взаимодействия и работы разных компаний/бизнесов/департаментов или групп», — отмечает эксперт.

Главное преимущество смарт-офиса, как считает Наталья Никитина, исполнительный директор «К2 Бизнес-парк», в том, что помещение сдается по системе «все включено». «В стоимость аренды входят wi-fi, уборка, коммунальные платежи, чай/кофе/вода и т. п. При этом офисы еще и полностью меблированы», — говорит она. Кирилл Фуфаев отмечает еще одну особенность: «умный» офис подразумевает возможность кратковременной аренды уже подготовленного офисного блока, рассчитанного как на одного сотрудника, так и на целую команду. «При этом арендатор может регулировать размер арендуемого офиса в зависимости от конкретных потребностей в рабочем пространстве», — приводит доводы эксперт.



Среди преимуществ Елизавета Черняева также выделяет гибкость пространства. По ее словам, «умный» офис приспособлен для разных рабочих моделей и активностей: есть зоны для индивидуальной работы и работы в группах, тихая зона (телефонные будки), зона для collaboration и взаимодействия, зона для отдыха или общения и т. п. «Это дает возможность всем сотрудникам найти свое рабочее место в офисе (shareddesks)», — подчеркивает она.

Между тем от безупречности этот офисный формат отделяют пара-тройка минусов. Наталья Никитина отмечает, что объективно в какой-то момент при росте бизнеса и увеличении штата арендатора смарт-офис становится для него невыгодным. Такому арендатору проще снять площадь без мебели, оборудовать пространство и самому оплачивать клининг и прочие услуги. Вместе с тем, по словам эксперта, практика показывает, что арендаторам все больше нравятся обслуживаемые помещения. «Они не хотят переезжать в помещения без услуг и при этом все же арендуют соседние офисы, расширяя свой бизнес», — замечает Наталья Никитина.

По мнению Елизаветы Черняевой, основной минус в том, что смарт-офис требует



тщательного анализа бизнес-процессов, культуры компании, технических возможностей, ожиданий бизнеса. «Необходимо продумать, что изменить в рабочем пространстве, чтобы повысить продуктивность, эффективность и удовлетворенность сотрудников. Эти изменения требуют времени и финансовых вложений», — подчеркивает она.

### СИТО ДЛЯ АРЕНДАТОРА

Кстати, бизнес-центры класса А с новыми помещениями на любой размах стали запускать формат смарт-офисов именно для привлечения внимания арендаторов к проекту. В коворкингах, кстати, тоже может присутствовать этот формат. «Концепцию смарт-офиса можно внедрить в любом офисе и на любой площади, главное, чтобы компания была к этому готова», — считает Елизавета Черняева. Эксперт также говорит, что спрос на концепцию таких офисов растет в разных индустриях, но особой популярностью он пользуется у международных компаний, у которых эта концепция внедрена на глобальном уровне в штаб-квартирах; у компаний, которые ищут новый офис в долгосрочную аренду, и у тех компаний, чей бизнес интенсивно развивается, модифицируется

и для привлечения новых талантов уже недостаточно платить зарплату, выделить офисное место и дать мобильный телефон, молодому поколению нужна новая agile среда.

Целевой аудиторией этого формата, по словам Кирилла Фуфаева, чаще всего выступают молодые компании и start-up проекты, ориентированные на определенную атмосферу и комфорт, который создается в подобном пространстве. «Данный формат может быть также интересен и представителям крупного бизнеса, которые могут размещать в нем проектные команды или временный персонал», — перечисляет Кирилл Фуфаев.

Более детально картина арендаторов прорисовывается на конкретном примере: в «К2 Бизнес-парке», расположенном в Новой Москве, чаще всего офисы арендуют клиенты малого бизнеса. «У нас бизнес-парк класса А, соответствующий мировым стандартам. Поэтому, развивая такой формат, как смарт-офисы, мы пристально и внимательно относимся к выбору арендаторов, чтобы создать комфортную атмосферу для всех деловых «жильцов». Ведь это sharing концепция, и мы это хорошо понимаем», — отмечает Наталья Никитина. К примеру, сектор IT в бизнес-парке занимает 8% офисов,





на автомобильный бизнес приходится 2%, благотворительные организации — 1%, дистрибьюторы непродовольственных товаров — 4%, дистрибьюторы продовольственных товаров — 29%, консалтинг и страхование — 12%, логистика — 4%, промышленность и технологии — 10%, строительство и стройматериалы — 24%, сфера услуг — 5%.

#### ДРАЙВЕР РЫНКА

Арендные ставки на «умные» офисы разнятся точно так же, как и в других сегментах рынка коммерческой недвижимости: в зависимости от локации, качества и прочих характеристик. Самые дорогие арендные ставки на «умный» офис зафиксированы на уровне субрынка «Москва-Сити». «Здесь средняя стоимость смарт-офиса, рассчитанного на команду из пяти-шести человек, составляет 186 тыс. руб. в месяц, при этом в рамках Центрального делового района средняя ставка аренды ниже

и составляет 119 тыс. руб. в месяц», — приводит данные Кирилл Фуфаев.

Тем же арендаторам, кто хочет сэкономить, но при этом чувствовать себя «на высоте», стоит поискать варианты не только за ТТК, но и за МКАД, например, в Новой Москве. В посткризисный период, когда происходила активная децентрализация офисов, здесь стали возводиться бизнес-центры класса А, не только не уступающие по качеству офисам в центре столицы, но даже по некоторым параметрам превосходящие их. Например, у арендаторов таких офисов, как правило, есть доступ на просторные открытые террасы, с которых открывается вид на лес и бескрайнюю даль, потому что они находятся за пределами загазованного мегаполиса. Еще один плюс — на работу сотрудники могут добираться без давки в метро или общественном транспорте, поскольку перемещаются против потока. Правда, эти аргументы уже давно стали из серии «капитан очевидность», что только усиливает преимущества таких бизнес-центров.

Наталья Никитина обращает внимание арендаторов на любопытную деталь: «умные» офисы могут быть как с окнами, так и без, и арендные ставки могут формироваться исходя из этой «опции». Например, офис с окном на двоих сотрудников обойдется в 38 тыс. руб. в месяц, включая НДС, такой же офис без окна — в 20–25 тыс. руб. в месяц, включая НДС.

Что касается арендных договоров, то, по словам экспертов, они могут заключаться как на месяц, на год, так и на три года. Если «умный» офис расположен в коворкинге, то площадь помещений обычно варьируется от 10–15 м<sup>2</sup>, в бизнес-центрах класса А — это может быть полноценный офисный блок площадью 150 «квадратов». «Данный формат активно развивается на офисном рынке Москвы и регионов. Средний уровень заполняемости площадей для смарт-офисов в Москве составляет 70%, что является неплохим показателем эффективности данного формата. Мы ожидаем дальнейшее развитие существующих сетей и появление новых как международных, так и локальных игроков на столичном и региональном рынках», — прогнозирует Кирилл Фуфаев.

Наталья Никитина согласна, что формат «умных» офисов очень перспективен. Эксперт называет три момента, благодаря которым этот сегмент будет развиваться: гибкое пространство, услуги и современные течения. «Если, например, одно здание комплекса будет продвигать ЗОЖ, второе — конференции





с известными спикерами, а в третьем здании будет располагаться высокотехнологичная компания, рассказывающая про онлайн-продажи, или известный ресторатор с множеством различных кафе и разнообразными концепциями, то это как раз и будет являться драйвером развития офисного рынка», — объясняет она.

В ближайшие годы, по мнению Елизаветы Черняевой, концепция «умных» офисов будет набирать обороты. «Смарт-офис — это офис будущего, эта концепция будет активно внедряться компаниями, нацеленными на инновационный подход и шагающими в ногу с изменениями», — считает она. (ДФ)

## ДОСЬЕ ДН

По одной из версий, концепцию незакрепленного рабочего места придумал английский предприниматель Марк Диксон. Оказавшись в 1989 году в Брюсселе, он увидел, что многие начинающие предприниматели вынуждены работать в кафе:

в городе не было доступных офисных помещений. Тогда он отремонтировал бизнес-центр, разбил его на десяток полностью оборудованных офисов малой площади и стал предлагать помещения в аренду. Предприниматель мог легко въехать,

поработать несколько дней или полгода и так же легко съехать по мере развития бизнеса — например, в полноценный офис. Так появился проект Regus — первая компания по аренде мини-офисов по всему миру, а Диксон попал в список Forbes.



10-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ  
В ОБЛАСТИ ЖИЛОЙ ГОРОДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

  
URBAN  
AWARDS  
2018

Организатор

URBANUS

Независимый  
консультант

  
pwc

# А ВАШ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС УЖЕ ПРОШЕЛ ПРОВЕРКУ?

ПРИНИМАЕМ  
ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ПРЕМИИ  
ДО 3 СЕНТЯБРЯ

[URBANAWARDS.RU/REG](http://URBANAWARDS.RU/REG)

Официальный партнер

 Wainbridge

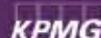
Партнеры

 Avito НЕДВИЖИМОСТЬ

Партнеры номинаций

 СБЕРБАНК  
Всё для жизни

  
Villeroy & Boch  
1745

 KPMG

 Miele



ZD

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АВТОР  
Оксана САМБОРСКАЯ

# С ВИДОМ НА МОРЕ

## Апартаменты в Батуми как инвестиционный продукт

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТИЛЕТИЯ БАТУМИ СТАЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ДИНАМИЧНО РАСТУЩИХ ГОРОДОВ НЕ ТОЛЬКО ГРУЗИИ, НО И ЕВРОПЫ.

**Н**ынешние перемены в российском законодательстве в сфере строительства могут существенно повлиять на инвестиционную привлекательность квартир и апартаментов, считают эксперты. Переход на продажу полностью готового жилья выводит недвижимость из привычного «инвестиционного пакета», к которому привыкли россияне. Так это будет или нет, станет понятно примерно через два года. Пока же предусмотрительные инвесторы начинают посматривать на другие рынки. Одним из перспективных сегодня может считаться рынок апартаментов Батуми, или, как сейчас принято его называть, «второго Дубая».

На сегодняшний день вообще Грузия считается одним из наиболее перспективных направлений в сфере зарубежной недвижимости. Не в последнюю очередь это обусловлено благоприятной внутренней политикой государства, которая направлена на привлечение инвестиций в различные секторы экономики, в том числе в строительство и недвижимость. Невысокие цены, мягкая налоговая политика (Грузия находится на первом месте в Европе и на девятом в мире среди стран с самым низким налоговым бременем), простота сделки (Грузия заняла третье место в мире по простоте оформления недвижимости — процедура занимает всего 15 минут!), стабильный туристический поток — все это говорит «за» вложения в недвижимость страны.

Одним из самых быстро развивающихся регионов страны является Батуми, черноморская жемчужина Грузии. Инвестиционная

привлекательность города определяется в том числе тем, что Батуми (как и вся Грузия) стал по сути единственным и крупнейшим игорным центром всего ближневосточного региона. По количеству выданных лицензий и уже открытых игорных заведений Батуми скоро войдет в топ-3 городов мира, встав в один ряд с Макао и Монте-Карло. Если к игорной составляющей добавить приятный климат, хорошую экологию и активную круглогодичную жизнь города — здесь проходят различные симпозиумы и форумы, происходят яркие культурные и спортивные события, которые организует правительство Грузии в рамках программы Check in Georgia. Благодаря этой программе в Грузию приезжали такие всемирно известные звезды, как Elton John, Christina Aguilera, Aerosmith, Jamiroquai, Lisa Stensfield, Maroon 5, Bjork и многие другие, то становится понятно, почему





Батуми переживает настоящий туристический и строительный бум. Ежегодно рост туризма составляет в среднем около 20%, в 2017 году в Батуми приехало в два раза больше туристов, чем в 2016-м, а всего в Грузию приезжает в два раза больше гостей, чем проживает в стране постоянно.

Что касается строительства, то оно тоже не отстает. В Батуми сегодня строительный бум — в городе строятся гостиницы, апартаментные комплексы. Самые удачные возводятся на первой линии от берега моря. Одним из строительных лидеров в городе является компания Orbi Group, работающая на строительном рынке страны уже 20 лет. Сейчас в Батуми компания завершает строительство многофункционального комплекса Twin Tower. Как и положено курортному комплексу высокого уровня, здесь будут все условия для комфортной жизни и отдыха. Самая большая в Батуми

торгово-развлекательная зона, общая площадь которой — 120 тыс. м<sup>2</sup>. Рестораны и кафе, фитнес-клуб, спа, крытые и открытые бассейны, концертные и конференц-залы и т. д. И конечно, апартаменты различных площадей, которые продаются в собственность. Стоимость минимального лота — \$35 тыс. (около 2,5 млн руб. по сегодняшнему курсу). Платеж может быть разбит. Первоначальный взнос должен составлять не менее \$3,5 тыс. В дальнейшем ежемесячная выплата — €400. Сдаются помещения «под ключ» с мебелью и бытовой техникой.

Компания обладает собственной управляющей компанией, которая может взять на себя сдачу апартаментов в аренду. Управлять процессом сдачи в аренду можно с помощью специальной программы онлайн из любой точки мира. При сдаче апартаментов в аренду, по предварительным расчетам, окупаемость составляет до пяти лет.

Приобретение недвижимости дает и «гражданские бонусы» в виде возможности получения ВНЖ «в обмен на инвестиции». Входной порог для получения ВНЖ сегодня как раз равен \$35 тыс. Согласно законодательству Грузии, в апартаментах, как и в квартире, можно прописаться. Приобретая апартаменты, покупатель автоматически становится собственником пропорциональной доли земельного участка, где расположен гостиничный комплекс.

Благодаря партнерству Orbi Group с крупнейшим банком Грузии ТБС, чтобы оформить апартаменты в собственность, нужен только паспорт и не требуются справки о доходах и другие документы вне зависимости от гражданства.

И еще один плюс: для россиян апартаменты в теплом Батуми могут стать неплохой «прибавкой к пенсии», а то и ее заменой, по крайней мере на тревожный период «предпенсионного возраста». ○



# МАЛЫЙ ВПЕРЕД!

*Как купить мини-отель за рубежом и каким инвесторам подходит такой тип недвижимости*

АВТОР

*Иван ЧЕПИЖКО, [Tranio.ru](http://Tranio.ru)*



МИНИ-ОТЕЛЬ — ЭТО ГОСТИНИЦА, НОМЕРНОЙ ФОНД КОТОРОЙ СОСТАВЛЯЕТ НЕ БОЛЕЕ 30 КОМНАТ. ОБЫЧНО ТАКИЕ ЗАВЕДЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ УСЛУГИ ПО СИСТЕМЕ BED AND BREAKFAST (С АНГЛ. «КРОВАТЬ И ЗАВТРАК»). МНОГИЕ ТУРИСТЫ ЧУВСТВУЮТ СЕБЯ КОМФОРТНЕЕ В МАЛЕНЬКИХ ГОСТИНИЦАХ, ЧЕМ В БОЛЬШИХ, ПОЭТОМУ МИНИ-ОТЕЛИ ПРОЧНО ЗАНИМАЮТ СВОЮ НИШУ В ГОСТИНИЧНОМ БИЗНЕСЕ. ГЛАВНОЕ, ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ТЕМ, КТО СОБИРАЕТСЯ ВЛОЖИТЬСЯ В ПОДОБНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ: МИНИ-ОТЕЛЬ — НЕ ПАССИВНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ, А РАБОТА!

**П**режде чем решиться на покупку мини-отеля, нужно ответить на вопрос: «Хочу ли я заниматься гостиничным бизнесом?» Если собственник не готов переехать за границу и управлять объектом самостоятельно, вместо мини-отеля лучше приобрести несколько апартаментов под сдачу в аренду. Дело в том, что профессиональная управляющая компания не станет заниматься гостиницей с фондом меньше 100 номеров. Конечно, можно нанять менеджера, но тогда на оплату его услуг уйдет большая доля прибыли. Своими советами — как войти в малый гостиничный бизнес, каким инвесторам подходят мини-отели и как правильно выбрать объект — с ДН поделился эксперт Tranio.ru Иван ЧЕПИЖКО.

#### СЛУЧАЙ ИЗ ПРАКТИКИ

Три года назад российская семья приобрела мини-отель в Австрии с помощью одного из партнеров Tranio. Будущие отельеры сначала рассматривали объекты в Альпах, но в итоге сделали выбор в пользу живописного городка в Нижней Австрии. Маленькая гостиница выгодно расположена рядом с центром и местными достопримечательностями, популярна у туристов и имеет высокий рейтинг на Booking.com. Отель приносит инвесторам доход, но поручать его управление профессиональной компании не имеет экономического смысла. Владельцы вкладывают в австрийский отель много времени и средств, не прекращая заниматься основным бизнесом в России. В качестве следующего этапа развития своего австрийского предприятия они запланировали большую реконструкцию и перестройку старого номерного фонда в индивидуальные



апартаменты, которые будут проданы инвесторам по системе buy-to-let (с англ. «купить, чтобы сдать в аренду»).

Именно поэтому Трапю рекомендует инвестировать в мини-отели за рубежом тем, кто планирует переезд в другую страну. Такой объект может быть доходным бизнесом, только если собственник управляет им на месте и посвящает этому все свое время: занимается оптимизацией налогов, общается с представителями надзорных органов и туроператорами.

#### **ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ «НА БЕРЕГУ»**

При покупке небольшой гостиницы необходимо учитывать ряд нюансов, важных для бизнеса этого типа. Месторасположение мини-отеля, сезонность, популярность региона, развитость инфраструктуры, приток туристического потока в стране в целом и в этом месте в частности — вот лишь малая часть факторов, на которые нужно обязательно обращать внимание при принятии решения о покупке. При этом перед непосредственным приобретением

объекта важно еще и провести тщательную предварительную работу: оценить состояние здания, проанализировать, когда потребуется ремонт, нужны ли будут конструктивные изменения, дополнительные инвестиции и многое другое.

#### **МЕСТО ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ**

Загрузка мини-отелей, которые расположены на морских или горнолыжных курортах, сильно зависит от сезона. Владельцы получают львиную долю прибыли в пиковые месяцы, что не отменяет расходы на обслуживание гостиницы в остальное время. Рекомендуется покупать мини-отели в местах с круглогодичным спросом, например, в крупных городах. В таком случае бизнес не будет зависеть от сезонного фактора (но можно столкнуться с высокой конкуренцией).

Также важна развитая инфраструктура. Хорошо, если постояльцы могут легко добраться до основных достопримечательностей, развлекательных заведений, вокзалов и аэропортов.



Есть смысл обратить внимание на мини-отели в Германии: немцы любят путешествовать по своей стране. Если позволяют средства, можно прицениться к небольшим гостиницам на альпийских горнолыжных курортах. Также можно рассмотреть предложения в теплых краях, где любят проводить отпуск россияне: в Испании, Италии и Черногории. Отсутствие языкового барьера — несомненный плюс работы с клиентами-соотечественниками.

### СТАРЫЙ ДОМ ЛУЧШЕ НОВЫХ ДВУХ?

Выбрав локацию, важно найти отель в хорошем состоянии. Лучше купить новое и красивое здание, за проживание в котором люди будут готовы платить хорошие деньги. Старое здание, во-первых, принесет меньше прибыли, во-вторых, все равно потребует дополнительных расходов на ремонт.

Вместе с тем существуют примеры успешной реконструкции и управления такими отелями. Например, инвесторы в Испании отреставрировали и превратили в мини-отель с двумя просторными номерами дом XVI века. Туристам нравится сочетание старинного особняка и современных технологий. Аренда одного номера стоит €300 за ночь. У отеля удачное расположение: гостиница находится в Каталонии, в живописном городе Херона. Отсюда легко добраться и до Барселоны, и до горнолыжных курортов Испании. Приобретать подобные объекты выгодно, если их цена ниже рыночной и у покупателя есть средства для полной реконструкции. Доходность успешных проектов редевелопмента составляет в среднем 10–15%.

### ПО ГАМБУРГСКОМУ СЧЕТУ

При покупке следует изучить бухгалтерскую и финансовую отчетность гостиницы. Чтобы получить доступ к этой информации, необходимо написать продавцу письмо о намерениях (Letter of Intent, LOI), в котором покупатель заявляет о желании приобрести недвижимость.

Ключевым показателем эффективности гостиничного бизнеса является RevPAR (Revenue per Available Room Per Day) — средний доход на номер с учетом заполняемости отеля. Например, по данным консалтинговой компании CBRE на 2017 год, хотя средняя суточная стоимость номеров в Гамбурге ниже, чем во Франкфурте (€118 против 123), благодаря более высокой заполняемости (80% против 70%) гамбургские отельеры получают больший доход, чем франкфуртские: RevPAR в первом случае равен €95, во втором — €85.





### КАДРЫ РЕШАЮТ ВСЕ

Вне зависимости от того, что вы решили открыть, бутик-отель или недорогой пансионат, важнейший козырь маленького отеля заключается во внимательном отношении к каждому клиенту. Многие постояльцы снова и снова останавливаются в одной и той же мини-гостинице именно потому, что чувствуют себя в ней желанными гостями. Поэтому сотрудники, которые общаются с клиентами, должны быть компетентными и вежливыми.

### Примеры запрашиваемых цен на мини-отели в Европе

Страна	Локация	Число номеров	Цена, млн €
Австрия	Штирия	10	0,85
Греция	Пелопоннес	21	1,00
Греция	Афины	14	1,40
Испания	Барселона	5	2,10
Франция	Лазурный Берег	26	2,46

Источник: Tranio.ru

### КАКИЕ БЫВАЮТ МИНИ-ОТЕЛИ

**Гостевые дома**, как правило, меньше отелей: они состоят из 10–12 номеров. В Великобритании хозяева гостевых домов могут выбирать постояльцев, в отличие от гостиниц, которые обязаны предоставить комнату любому, кто готов за нее заплатить.

**Прибрежные гостиницы** часто являются небольшим семейным бизнесом в популярных курортных зонах у моря. Их заполняемость часто зависит от сезонного фактора.

**Загородные клубы-отели** предлагают гостям не только высококлассные номера, но и инфраструктуру развлечений: ресторан, бассейн, спа, спортзал или ипподром.

**Бизнес-отели** обычно расположены на окраинах крупных городов. Такие гостиницы привлекают деловых туристов, поэтому для них важна близость к ключевым транспортным узлам города и выставочным центрам.

**Гибридные гостиницы** сочетают в себе черты двух предыдущих типов: как правило, они располагаются в уникальных зонах, где в зависимости от сезона можно встретить и отдыхающих, и деловых туристов.

**Бутик-отели** отличаются шикарной внутренней отделкой номеров и нестандартными дизайнерскими решениями. Такие гостиницы, как правило, расположены в центре города.

**Хостелы** предназначены для молодых самостоятельных туристов с небольшим бюджетом: средняя цена за ночь в хостеле составляет €30–60. Такие гостиницы предлагают гостям минимальный набор удобств: спальное место, общие ванную и кухню. Обычно хостелы расположены в крупных городах с большим потоком туристов.

Также необходимо знание английского, даже если он не является официальным языком страны, где расположена гостиница. Нельзя экономить на зарплате людей, от которых зависит впечатление об отеле. Важен хороший управляющий, доход которого должен определяться размером общей прибыли гостиницы. Во многих мини-отелях расходы на персонал, и особенно на управляющего, составляют значительную статью бюджета, но это оправданные траты. (PH)



# 12-13

октября 2018

Октябрь 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	31				

Приглашаем вас на XXIII выставку зарубежной недвижимости «ИНВЕСТШОУ», которая пройдет в ТВК «Тишинка» по адресу:

📍 Москва, Тишинская пл., 1

Moscow Overseas Property & Investment Show

# INVESTSHOW

[www.investshow.ru](http://www.investshow.ru)

На московской выставке зарубежной недвижимости «ИНВЕСТШОУ» вы сможете ознакомиться с объектами в Испании, Германии, Болгарии, Италии, Кипре, Греции, Черногории, Великобритании, Франции и многих других странах. В выставке участвует более 80 компаний со всего мира.



Телефон организатора выставки: +7 495 777-25-77



[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)





INTERNATIONAL EXHIBITION  
**Красивые**  
**ДОМА**  
BEAUTIFUL HOUSES

РОССИЙСКИЙ  
АРХИТЕКТУРНЫЙ  
САЛОН

**25–28** ОКТЯБРЯ **2018**  
МВЦ «КРОКУС ЭКСПО» МОСКВА

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ



[houses.ru](http://houses.ru)  
[weg.ru](http://weg.ru)

ОРГАНИЗАТОР



+7 (495) 730-5591  
[weg@weg.ru](mailto:weg@weg.ru)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР



ПАРТНЕРЫ





CF

# КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**МОСКВА, М. «АВИАМОТОРНАЯ»,  
ПРОЕЗД ЭНТУЗИАСТОВ, 19А**

Продается комфортабельное помещение или арендный бизнес в 5 мин. пешком от метро «Авиамоторная». Удобное место расположения. Центральные коммуникации, вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация.

+7(926) 149-90-90

Цена: 16,5 млн руб.



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

Предлагается к реализации инвестиционный проект, на зем. уч. пл. 28 сот. (собственность). Тех. условия на подключение к инженерным сетям получены. Документация на строительство оф. здания с подзем. стоянкой подготовлена и выпущена. Согласно проекту: пл. застройки 1 014 м<sup>2</sup>, общ. пл. здания 10092,5 м<sup>2</sup>, в т.ч. надземная – 6 487 м<sup>2</sup>, подзем. – 3605,5 м<sup>2</sup>, кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



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

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

Елена  
+7(903)781-19-96



**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., ПОСЕЛОК  
ВЕШКИ, СЕВЕРНАЯ, 4**

Аренда: 222 м<sup>2</sup>, 1-2 этажи ОСЗ,  
4 км от МКАД, рядом с фитнес-центром.  
Применение: офис, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



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

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

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



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

Аренда: от 10 до 320 м<sup>2</sup>, 1-й этаж, 90 кВА, 3 входа. 1 вход с пешеходного бульвара, потолки 3,7 м., под чистовую отделку.  
Применение: кафе, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.b4b.moscow



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

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

+7(925) 004-35-75



**КРЫМ, ЕВАТОРИЯ.  
ПАНСИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

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

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25



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

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

+7(903) 774-56-50  
+7 (499) 955-24-64  
[www.moscow-realty.org](http://www.moscow-realty.org)



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

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

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



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

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

+7(495) 181-05-06 [www.usupovo-lp.ru](http://www.usupovo-lp.ru)



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

Таунхаусы от 100 до 217 м<sup>2</sup> + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инф-ра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06 [www.usupovo-lp.ru](http://www.usupovo-lp.ru)



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

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

+7(985) 765-94-47 **Собственник**



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

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



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

Цена: 24 млн руб.

+7(915) 298-43-06

**Собственник**



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

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

+7(968) 939-44-11

[www.etalon2016.ru](http://www.etalon2016.ru)



#### 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 MINTHIS 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 Aura 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, ЭССЕН,  
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

Квартира рядом с озером!  
Ухоженная квартира площадью 92 м<sup>2</sup> с окнами на 3 стороны света.  
В пешей доступности от штаб-квартиры концер-на Thyssen и в 3,5 км от центра города.  
Можно использовать для личного проживания или сдачи в аренду.  
Цена квартиры: € 68 500

**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 м<sup>2</sup>, на участке 10 соток, с видом на океан. Высокое качество материалов, СПА, гараж на 2 авто, противопожарная система безопасности.

+7 (903)774-56-50

www.evro-real-estate.ru



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

Продается комфортабельный коттедж с террасой 130 м<sup>2</sup>, на участке площадью 1 203 м<sup>2</sup>. Коттедж находится на территории коттеджного поселка, после покупки собственник сможет сдавать коттедж в аренду.  
Планировка коттеджа включает просторную гостиную с камином, панорамными окнами и выходом на террасу, три спальни, полностью оборудованную кухню, два туалета, душевую комнату, сауну и террасу. Парковка. Вид на озеро.

+7(968) 636-30-30



**ФИНЛЯДИЯ. ХЕЛЬСИНКИ,  
ДОМ С ВИДОМ НА МОРЕ НА ПРОДАЖУ**

Продается меблированный дом площадью 377 м<sup>2</sup> с видом на море. Располагает 7 просторными жилыми комнатами, ванными комнатами, полностью оборудованной кухней, застекленным балконом и террасой. Подвал, тёплый гараж на 2 машины, помещение с отдельным входом, которое подходит для офиса, спортзала или домашнего кинотеатра, сад. До центра Хельсинки 10 км, метро и большой торговый центр. Лодочная станция, обустроенный пляж, лес, парк, детские площадки в шаговой доступности.

+7(968) 636-30-30



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

Элитные апартаменты с видом на живописный внутренний двор, в историческом здании. Общая площадью 172 м<sup>2</sup>.  
Включает в себя прихожую, гостиную, кухню с обеденной зоной, 3 спальни, 2 ванные комнаты, сауну, туалет и подсобное помещение.  
В оснащение апартаментов входят итальянская плитка в прихожей, кухне и столовой, гранитные столешницы, мебель SNAIDERO и техника Gaggenau и Miele в кухне, отделка из плитки в ванных комнатах.

+7(968) 636-30-30



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

2-эт. дом 120 м<sup>2</sup>. На каждом этаже кухня, с/у. Возможно увеличение строительства до 3 этажа. Центральная канализация. Участок 380 м<sup>2</sup>. Виды на море и горы. До моря 300 м. Приличные соседи. Возможна оплата в России. Цена: €185 000

+7(916) 672-48-66

Собственник



**Малозэтажное  
строительство**



**Благоприятная  
экология**



**Панорамные  
виды из окон**



**Высокий  
социальный статус**

**СПЕШИТЕ! КВАРТИР ОСТАЛОСЬ МАЛО!**

# КВАРТИРЫ

## от 3.7 млн ₽



ОФИС  
ПРОДАЖ

**+7 495 132-32-20**

# ТАУНХАУСЫ

+7 (495) 241-81-30



**АКАДЕМИЯ ПАРК**  
Киевское ш., 22 км

от **6,12**  
млн руб.

**КАСКАД ПАРК**  
Симферопольское ш., 19 км

от **5,35**  
млн руб.

**ПАРК АПРЕЛЬ**  
Киевское ш., 25 км

от **6,13**  
млн руб.

**ФЕДОСКИНО ПАРК**  
Дмитровское ш., 15 км

от **5,99**  
млн руб.

**СЕРЕДНИКОВО ПАРК**  
Пятницкое ш., 22 км

от **5,7**  
млн руб.

**АЛЕКСАНДРИЯ ТАУН**  
Каширское ш., 28 км

от **4,12**  
млн руб.



[kaskad-n.ru](http://kaskad-n.ru)