

138

МАРТ 2019

ISSN 1814-1978



9 771814 197774 >

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

РОССИЙСКОЙ И ЗАРУБЕЖНОЙ

WWW.PRODN.RU

А ИЗ НАШЕГО ОКНА...

ПОЧЕМ КВАРТИРЫ
С ВИДОМ НА КРЕМЛЬ?

стр. 20



КВАРТИРЫ
в малоэтажных домах

ТАУНХАУСЫ

ДУПЛЕКСЫ

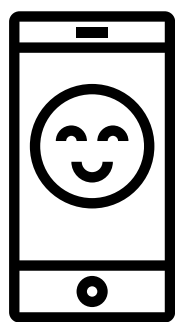
КОТТЕДЖИ

от 2,49 млн ₽

от 4,6 млн ₽

от 6,2 млн ₽

от 10,2 млн ₽



+

7 (495)



- ☐ Низкая плотность застройки, большое расстояние между домами
- ☐ Расстояние от Москвы от 10 до 30 км
- ☐ Расположение рядом с крупными населенными пунктами с развитой инфраструктурой



KASKAD
НЕДВИЖИМОСТЬ

241-81-30



- ☉ В окружении леса, рядом с озером, рекой
- ☉ Охраняемая, закрытая, патрулируемая территория
- ☉ Гибкая система оплаты
- ☉ Выгодная ипотека от ведущих банков
- ☉ Строительные материалы премиум класса



Эксклюзивная недвижимость в мировых столицах и мегаполисах

Москва, Париж, Нью-Йорк, Дубай, Майами, Лондон и не только...

- Лучшие городские квартиры и апартаменты, шале и виллы, дома у моря или озера, с виноградником или конюшней, особняки, замки и загородные поместья
- Доступ к Confidential объектам до официального старта продаж
- Финансово-юридическое сопровождение и налоговая оптимизация сделки в любой юрисдикции
- Инвестиционные предложения в уникальную жилую и коммерческую недвижимость мира

+7 (495) 215-50-05
www.sothebys-realty.ru

Moscow

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



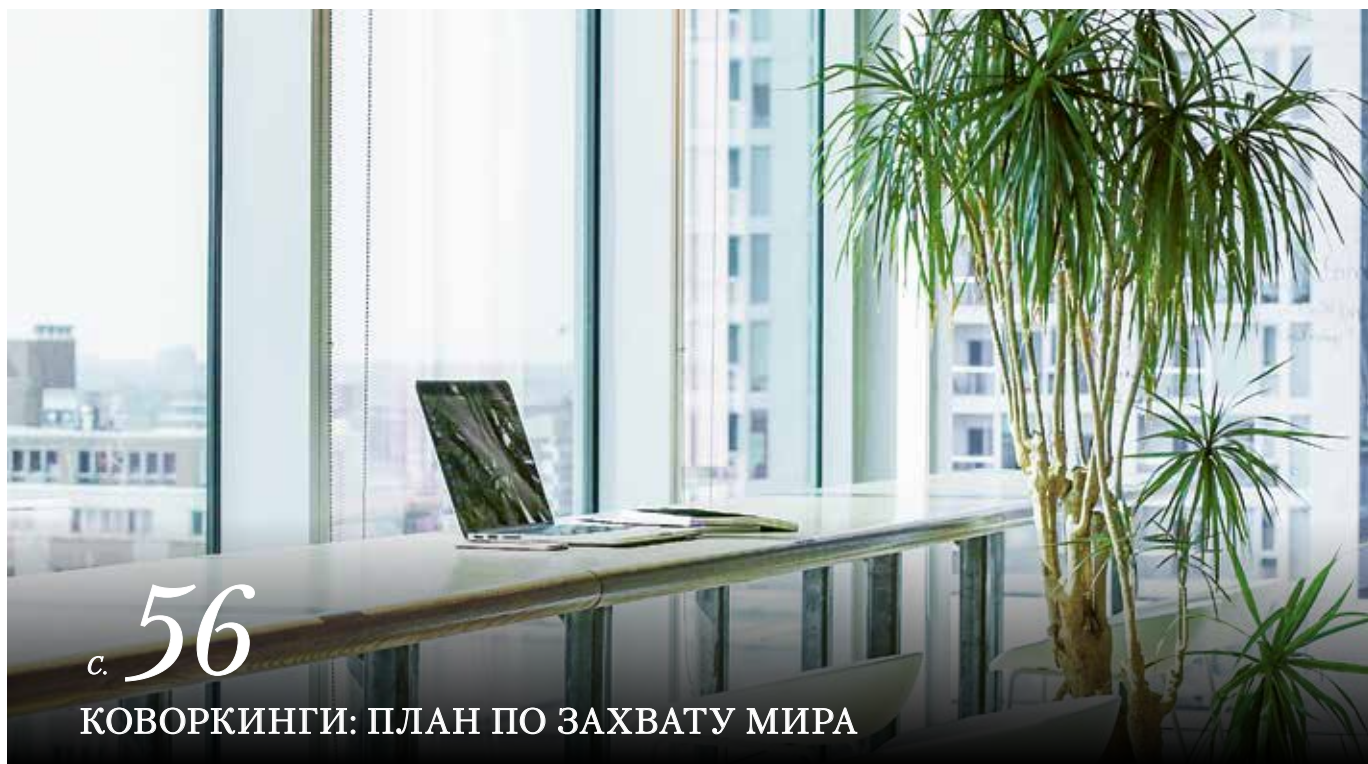
Глобальное гражданство за инвестиции в недвижимость

- Глобальная сеть: 970 офисов в 72 странах мира
- Гражданство ЕС за 6 мес. за инвестиции в недвижимость Кипра
- Программа получения Greencard США за 12 мес.
- Паспорт «путешественника» за инвестиции в 5* отели в странах Карибского бассейна
- Доходность инвестиций 4-20% годовых в валюте

+7 (495) 215-50-05
www.sothebys-realty.ru

MOSCOW

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



с. 56

КОВОРКИНГИ: ПЛАН ПО ЗАХВАТУ МИРА

DN

8 Новости

EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное

20 С видом на звезды



«ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

«Крылья» – дома новых горизонтов

28 Любовь со двора

RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мнение

34 «Мы будем жить теперь по-новому»

Проекты

38 Скоро новоселье

42 Главнее – дом, а не погода в нем

Тонкости

44 Жить безбедно

Проекты

46 Дома комфорт-класса

в экологически чистом районе

BP

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

50 Новостройки и поселки

CR

КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**Тенденции**

56 Коворкинги: план по захвату мира

VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Интервью64 Андрей Хворов: «Будущее за жилыми
комплексами с интеллектом»

ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиции

70 Свои метры у моря

CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Classified

76 Объекты недвижимости на продажу



О ситуации на загородном рынке недвижимости Подмоскovie, трех составляющих успешного девелоперского проекта и планах на будущее рассказывает генеральный директор «Суханово Эстейт» Андрей Хворов.

Читайте на стр. 64

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



ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

ООО «МЕДИА-ДОМ»

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

 @dnmagazin



55.774323, 37.532267

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

Генеральный директор
Михаил Тимаков
informdom@d-n.ru

Исполнительный директор
Николай Веденяпин
vede.nb@gmail.com

Финансовый директор
Алла Аббакумова
alla@d-n.ru

РЕДАКЦИЯ
Главный редактор
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 Пузинавичюте
kristina@d-n.ru

Менеджер рекламного отдела
Оксана Боброва
okbobrova14@gmail.com

Координатор рекламного отдела
Анна Гальцова
agaltsova86@mail.ru

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



ОБЛОЖКА

Роман Новоселов

Иллюстратор
Данил Гнездилов

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Из архивов:

ДН, lexion development
ДСК-1, ФСК «ЛИДЕР»,
«Лидер-Инвест»,
Комплекс апартаментов
«Резиденции Москва»,
ПАО «Галс-Девелопмент»,
СМУ-6, Группа компаний 1520,
unsplash.com, pixabay.com,
shutterstock.com

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 30 000 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: «Первый полиграфический комбинат». 143405, Московская область, п/о «Красногорск-5», Ильинское шоссе, 4 км

MONACO

15-16 мая 2019



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

ilpexpo.com

visit
MONACO
CONVENTION BUREAU

 GRIMALDI FORUM
MONACO



ОБЛАСТЬ КОМФОРТА

Минстрой России составил рейтинг субъектов страны по реализации проекта по формированию комфортной городской среды в 2018 году. Как сообщили **ДН** в пресс-службе ведомства, всероссийским лидером по благоустройству стала Московская область. Второе место заняла Тульская область. Третью строчку рейтинга разделили Калужская область и Красноярский край. Рейтинг составлялся с учетом 28 критериев, среди которых, к примеру, количество

представленных на конкурс реализованных в прошлом году проектов по благоустройству общественных территорий. «Наши города начинают менять свое лицо, — прокомментировал результаты рейтинга министр строительства и ЖК РФ Владимир Якушев. — В общей сложности в прошлом году в стране благоустроили 19 тыс. дворов, 4 тыс. общественных территорий и 202 парка. Работа по преобразению городов и поселений продолжится и в текущем году».

ВОЛНОВОЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЕ

98 домов площадью 1,3 млн м² строится сейчас в столице по программе реновации жилья. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина, 20 из них будут сданы уже до конца 2019 года. В них из «хрущевок» переедут порядка 5,3 тыс. семей, или почти 15 тыс. человек.

В 2018 году в новые «реновационные» квартиры переселились первые 10 тыс. горожан. На сегодняшний день построено уже 39 домов, в проектировании находятся еще более 220. На 50 площадках идут строительные работы.



Всю программу, предусматривающую снос 16,5 млн м², предполагается выполнить в «три волны» к 2035 году.

1

трлн руб.

выручили в прошлом году от продажи жилья застройщики Московского региона (оценка ЦИАН)

3–3,5

млн м²

нового жилья в год сдается сейчас в Москве. К 2024 году объем ввода вырастет в 1,5 раза

16

млрд руб.

составляет сумма 7,2 тыс. государственных жилищных сертификатов, выпущенных в России

1,2

тыс.

обманутых дольщиков смогли получить в прошлом году свое долгожданное жилье в столице

15

млрд руб.

удалось вернуть в областное строительство за счет проверок застройщиков Главгосстройнадзором МО

600

эскроу-счетов

уже открыли в уполномоченных банках российские застройщики на начало марта (данные Минстроя РФ)



КЛЮЧИ НА СТАРТ!

Получить ключи от квартиры в жилом комплексе (ЖК) «ЗИЛАРТ» можно сразу после покупки. Первые дома флагманского проекта «Группы ЛСР» в Москве сданы и уже встречают жильцов.

ЖК бизнес-класса «ЗИЛАРТ» — новое урбанистическое пространство, где до 2024 года на 65 га будет построено 1,5 млн м² недвижимости и будут проживать около 25 тыс. человек. В настоящее время введены в эксплуатацию первые четыре

дома на 1300 квартир и открыт парк «Тюфелева роща». Ведутся активные работы по созданию городской транспортной инфраструктуры. В 2019 году начнется строительство и благоустройство набережной Марка Шагала.

Надежный застройщик с 25-летним стажем, «Группа ЛСР» предлагает своим клиентам купить недвижимость в комплексе «ЗИЛАРТ» в ипотеку с субсидированной ставкой 6,6%. Новое специальное предложение — рассрочка на два года при покупке квартиры во второй очереди «ЗИЛАРТа». В этой программе удобные поквартальные платежи вместо ежемесячных, а также возможность в любой момент перейти с рассрочки на ипотеку.

На выставке «Недвижимость от лидеров» 28–31 марта каждый покупатель сможет получить индивидуальную скидку на покупку квартиры в ЖК «ЗИЛАРТ».

АРХИТЕКТУРНАЯ СЕКЦИЯ

В магазине «Секция» на первой линии торгового центра ГУМ прошла презентация работ архитектурного бюро LOGIC, приуроченная к четырехлетию деятельности. Учредитель архбюро Андрей Яньшин рассказал о наиболее интересных проектах LOGIC, от крупных градостроительных объектов до объемной архитектуры и дизайна интерьеров. В том числе и сам магазин «Секция», где архитекторами в историческом здании ГУМа на площади 548 м² было создано новое трехуровневое пространство.

Команда LOGIC также участвовала в разработке дизайн-проекта «световых полотен» над улицами Ильинка и Никольская, Столешниковым переулком. Ко Дню Победы были созданы видеопроекции на знаковые городские объекты: памятник рабочему и колхознице на ВДНХ, театр Российской армии,



входная арка в ЦПКиО, Музей Победы на Поклонной горе.

Еще один заметный проект архбюро — концептуальное проектирование городской среды в районе Китай-города (Спасоглинищевский узел), которое было воплощено в жизнь в 2018 году. 12 переулков района в самом центре Москвы, в шаговой доступности от Красной

площади были бережно отделаны новыми дорогами, тротуарами, навигацией, превратив район в туристический, экскурсионный и досуговый кластер нового образца, с учетом памятников истории и культуры, различных досуговых заведений. В то же время не была нарушена приватность частной жизни проживающих там людей.



ВВОДНОЕ «ДОСТОЯНИЕ»

Мосгосстройнадзор выдал в феврале разрешение на ввод в эксплуатацию двух башен — «Культура» и «Искусство», входящих в состав жилого квартала (ЖК) бизнес-класса «Достояние». Корпуса рассчитаны на 284 квартиры (от 45 до 236 м²). Ранее компания «Галс-Девелопмент», реализующая этот проект на западе Москвы (Ярцевская улица), сдала корпус «Наука». На сегодняшний день строительство ЖК общей площадью 66 тыс. м², возводимого

в рамках программы комплексной реконструкции кварталов района «Кунцево», полностью завершено. «В «Достоении» воплощен многолетний опыт нашей компании по реализации качественных и востребованных объектов бизнес-класса, рассказал ДН старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капров. — Проект, которым мы по праву гордимся, сочетает в себе богатство московских архитектурных традиций и бескомпромиссный подход к качеству — функциональные планировки,

современные системы жизнеобеспечения здания, энергоэффективные технологии и материалы. Одновременно со строительством мы завершаем и реализацию комплекса — во всех трех корпусах продано более 95% квартир». Напомним, строительство ЖК, ставшего трехкратным обладателем премии Urban Awards, началось во II квартале 2016 года. Архитектурная концепция проекта, признанного победителем в номинации «Архитектурное решение № 1» премии «Рекорды рынка недвижимости», разработана в мастерской «ГРАН» Павла Андреева. Фасадные решения «Достоения» выполнены по канонам стиля «ампир», объединяющего в себе элементы позднего классицизма и ар-деко. Всего в проекте представлено 417 квартир. Подземный паркинг рассчитан на 488 машино-мест. В пространстве между башнями «Культура» и «Искусство» разбит сад, украшенный 62-метровым «зеленым лабиринтом» в форме звезды.

АПАРТАМЕНТЫ С ВАРИАЦИЯМИ

Застройщик «СМУ-6 Инвестиции» открывает продажи апартаментов с готовой отделкой в жилом комплексе (ЖК) бизнес-класса «Любовь и голуби» на севере Москвы. Стартовая цена — от 4,4 млн руб. Апартаменты площадью от 26 до 70 м² представлены с третьего по седьмой этаж, в апартаментах с несколькими комнатами предусмотрено несколько санузлов и гардеробная, в торцевых вариантах — окно в ванной комнате. На выбор покупателя — три варианта отделки апартаментов: неоклассика, минимализм и прованс, — каждый из которых позволит гармонично дополнить интерьер мебелью, предметами декора и аксессуарами. Напомним, ЖК «Любовь и голуби» строится в районе Западное



Дегунино рядом со станцией метро «Селигерская». Территория двора будет огорожена, здесь появятся детские и спортивные площадки, места для отдыха, собственный детский сад. Для автовладельцев предусмотрен подземный паркинг на 136 машино-мест. Компания «СМУ-6 Инвестиции» построила

более 1 млн м² жилья в Москве и Московской области. Наиболее известные реализованные проекты — жилой комплекс «Панорама Сколково» и клубный дом «Юннаты». В активной стадии строительства также находится комплекс апартаментов премиум-класса «Данилов дом».

НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ КИНОТЕАТРОВ

В Москве сейчас планируется реконструировать сразу 39 советских кинотеатров, которые за последние годы много раз меняли свои функции, страдали от незаконных перепланировок арендаторов. Как стало известно **ДН**, проектно-конструкторское бюро М.К.3 разработало проекты реконструкции восьми таких кинотеатров, которые станут районными центрами шаговой доступности. В них разместятся магазины и кафе, а 30% площади зданий будет отдано под культурно-развлекательную функцию, в т. ч. с сохранением первоначального назначения зданий. В частности, кинотеатры «Нева», «Рига», «Таллин», «Рассвет», «Баку», «Комсомолец», «Марс» и «Байконур» не будут снесены, но полностью изменят внешний и внутренний вид. Планируется, что здания модернизируют



и наполнят новым функционалом, в том числе и современными кинокомплексами. Также в М.К.3 разработан проект реконструкции Круговой кинопарамы на ВДНХ. Внешний облик здания будет сохранен, как и все исторические элементы, но инженерия подвергнется замене. Внутри будет устроен современный аттракцион, который, однако, сохранит принцип кругового кинопоказа. «Мы считаем, что многие

здания и советской эпохи, и «лужковского периода», не обязательно нужно сносить. Многие из них имеют интересную архитектуру, построены на совесть и формируют привычный нам облик города, — отмечает сооснователь и коммерческий директор М.К.3 Анастасия Семенченко. — Однако они нуждаются в своевременном обновлении, как это делается во всем мире. В реконструкции таких зданий нам помогают BIM-технологии».



ПАРТНЕР
Archimatika

10
04
19

**НОВАЯ КВАРТИРОГРАФИЯ:
КАК ПРЕДЛОЖИТЬ КАЖДОМУ
ПОКУПАТЕЛЮ ПЛАНИРОВКУ
КВАРТИРЫ, ТОЧНО СООТВЕТСТВУЮЩУЮ
ПОТРЕБНОСТЯМ ЕГО СЕМЬИ**

ПЛОЩАДКА

MEETING POINT
RED SQUARE

КУПИТЬ БИЛЕТ:
СВЕТЛАНА СКЛАДЧИКОВА
+7 916 225 94 57 • SVETLANA@REPA-PR.RU



Во главе угла — качество

В конце февраля в Москве состоялся X ежегодный Финансовый форум по недвижимости.

В мероприятии, организованном Ассоциацией профессионалов рынка недвижимости Рера приняли участие более 200 экспертов рынка. Собравшиеся сошлись во мнении, что жилая недвижимость останется наиболее инвестиционно привлекательным сегментом. Предстоящее использование эскроу-счетов просто снизит риски для покупателей, хотя для девелопера эта схема, очевидно, более дорогая, а следовательно, роста цен ожидать стоит.

Правда, ситуацию нельзя назвать однозначной. Как отметил руководитель Департамента новых территорий города Москвы Владимир Жидкин, спрогнозированный рост цен на жилье (из-за внедрения эскроу-счетов) в Новой Москве действительно произошел, но в связи с развитием дорожно-транспортной инфраструктуры, в первую очередь метрополитена.

Генеральный директор компании «Сити-XXI век» Антон Борисенко отметил, что застройщики сейчас

находятся в подвешенном состоянии: «Известно, что ничего не известно», — заявил эксперт, добавив, что для продолжения работы по «старым правилам» требования к проектам слишком высоки.

По словам заместителя председателя Москомстройинвеста Александра Гончарова, девелоперы сами усложняют себе жизнь, поскольку не спешат обратиться в банк для оценки готовности объектов и возможности получения проектного финансирования.

Правда, и банки не торопятся открывать свои двери застройщикам. Как объяснила председатель правления «Абсолют Банка» Татьяна Ушкова, сейчас работать с проектным финансированием может ограниченное число банков, поэтому данный продукт можно назвать нишевым.

На сессии по жилой недвижимости обсудили потребности аудитории, покупающей квартиры сегодня.

«Возможно, многочисленные опросы показывают нам, что сегодня миллионы в большинстве своем не готовы покупать квартиры, но при этом не стоит забывать, что через три–пять лет это будет наша основная

аудитория», — сказал директор по маркетингу компании «Главстрой» Владимир Боганюк.

По мнению экспертов, замечен тренд на размывание классности жилья: комфорт перетекает в бизнес и т.д. Сходную тенденцию замечают и эксперты сессии по коммерческой недвижимости: диспаритет в цене идентичных объектов в разных локациях или, наоборот, в одной локации и классе, но в зависимости от реального качества объекта.

Трендом рынка коммерческой недвижимости по итогам всех выступлений партнер ЕУ Ольга Архангельская назвала смещение внимания бизнеса в сторону частных инвесторов.

Управляющий директор PM Besar Asset Management Мария Онучина предложила еще «мельче» дробить инвестиции. По ее словам, физические лица, объединенные в один ресурс, вполне способны «поглотить» объект недвижимости целиком.

Красной нитью X Финфорума проходила мысль о том, что сегодня и в коммерческом, и в жилом сегменте главным является качество продукта. И только от него зависит успех проекта.



M P I R E S

Moscow's Premier International Real Estate Show

Москва
15-16
МАРТА
2019

Крупнейшая
Выставка
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
в Экспоцентре

БОЛЬШОЙ ВЫБОР НЕДВИЖИМОСТИ

Более 4000 потенциальных покупателей/инвесторов

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

ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИЗ БОЛЕЕ ЧЕМ 30 СТРАН



ЖИЗНЬ ЧЕЛОВЕКА

В Москве подведены итоги всероссийской ежегодной премии «Headliner года».

В конце февраля на площадке «Известия Hall» состоялось вручение второй всероссийской премии «Headliner года». Абсолютным победителем, хедлайнером года стал хирург-онколог Андрей Павленко из Санкт-Петербурга, автор медиа-проекта «Жизнь человека». Андрей победил дважды. Он стал и лидером открытого народного голосования, собрав более 22 тыс. голосов, и лидером

по итогам голосования жюри. Его приз составил в совокупности 3 млн руб. (по условиям премии 1 млн присуждается лидеру народного голосования, главный приз 2 млн руб. присуждает независимое жюри). Один из самых успешных оперирующих онкологов страны, в марте прошлого года Андрей диагностировал у себя рак желудка III стадии — скрытая и бессимптомная форма развития опухоли не позволила обнаружить ее ранее. Павленко не только продолжил работать во время лечения. Он инициировал в партнерстве

с «Таковыми делами» медиа-проект «Жизнь человека» и на своем примере показал весь путь, который проходит онкобольной: обследования, диагноз, операция, химиотерапия, связанные с этим эмоциональные переживания. По окончании активной фазы лечения Андрей объявил о создании Cancer Fund — благотворительной организации, которая нацелена на развитие онкологической помощи в России, поддержку онкологических клиник, повышение квалификации врачей и борьбу с канцерофобией.

«Я безумно рад, — сказал Андрей Павленко со сцены, получая главную награду премии «Headliner года». — На самом деле я не имею права останавливаться. Я никогда в этой жизни не останавливался и буду продолжать свой путь, чтобы достичь целей, поставленных мной и моими коллегами. Это амбициозные задачи, важные для общества. Помогите мне и всему благотворительному сообществу России, которое сейчас только развивается. Поверьте, люди, занимающиеся благотворительностью, действительно соль земли. Мы с вами вместе можем сделать гораздо больше, сделать лучше мир вокруг. Каждый рубль, отданный вами на благотворительность, пойдет на действительно важные и нужные дела. Давайте творить добро. Спасибо вам!»

В состав независимого жюри, определившего судьбу главного приза, вошли журналист и креативный консультант Алена Долецкая, нейробиолог Татьяна Черниговская, основатель ЦСИ «Винзавод» Софья Троценко, писатель Александр Цыпкин, создатель бизнес-форума «Атланты» Михаил Воронин, бизнес-тренер Владимир Герасичев, председатель Ассоциации социально ориентированных НКО «Благотворительное собрание «Все вместе» Татьяна Тульчинская. В 2018 году на премию «Headliner года» было номинировано более 500 лидеров ярких проектов в пяти категориях. География участников премии — вся страна. Жители Москвы, Санкт-Петербурга, Казани, Перми, Твери, Нижнего Новгорода, Воронежа, Краснодара, Самары, Омска, Суздаля, Тарусы, Тюмени, Екатеринбурга, Якутска и многих других городов представили проекты, которые позволяют качественно изменить жизнь в самых разных сферах. В шорт-лист премии вошло 50 проектов — по 10 в каждой номинации. Победителей в каждой номинации выбрал экспертный совет премии. Лидеры номинаций получили по 200 тыс. руб.

Победители премии «Headliner года» по номинациям

Номинация	Победитель	Проект
«Общественная деятельность и социальные проекты»	Алена Бухарева	Хоспис «Анастасия»
«Культура и искусство»	Владимир Ергер	«Музей маячной службы в Кронштадте»
«Наука, инновации, образование»	Илья Чех	«Моторика»
«Бизнес»	Дарья Алексеева	Сети благотворительных магазинов Charity Shop
«Спорт, здоровье, фитнес»	Марина Галкина	«Одна через Чукотку»



«Headliner года» — Андрей Павленко и победитель одной из номинаций Алена Бухарева



Победитель в номинации «Культура и искусство» Владимир Ергер



Победитель в номинации «Бизнес» Дарья Алексеева

НА НОВОЙ СТАНЦИИ СОЙДУ

На соединительной ветви между Киевским и Смоленским железнодорожными направлениями построят четыре остановочных пункта.

В февральском номере ДН рассказывал о том, что вскоре в Москве появится новая железнодорожная ветвь, которая соединит Киевское и Смоленское направления Московской железной дороги. И хотя длина ветви небольшая – всего 4,3 км, на ней появятся четыре новые железнодорожные станции, которые помогут существенно разгрузить ультра-урбанизированный район Москва-Сити и прилегающие территории.

Две новые железнодорожные станции будут построены в районе Дорогомилово и две – в Пресненском районе столицы. Проектированием и строительством как самой ветки, так и четырех новых станций занимается Группа компаний 1520 – на сегодняшний момент крупнейший российский строительный холдинг в области железнодорожного проектирования и строительства. Ориентировочные сроки окончания строительства железнодорожной ветви вместе с четырьмя новыми станциями – 2022 год.

Как рассказал ДН директор по коммуникациям Группы компаний 1520 Дмитрий Ивлиев, в настоящее время приняты следующие рабочие названия остановочных пунктов: «Поклонная», «Кутузово», «Камушки» и «Ермакова роща». Поскольку наименование таких объектов входит в компетенцию правительства Москвы, окончательное слово будет за ним, и названия еще могут измениться. Станция «Поклонная» будет сооружена в районе Парка Победы, «Кутузово» – вблизи Кутузовского проспекта, «Камушки» – рядом с Москва-Сити,



Остановочный пункт «Поклонная» (рабочее название)

«Ермакова роща» – около Звенигородского шоссе. Все станции будут берегового, а не островного типа – то есть платформы противоположных направлений будут разведены, но связаны переходами, что намного лучше для пассажиропотоков, особенно в часы пик. Конструктивные решения остановочных пунктов будут решены в современном стиле с использованием стекла, стали и бетона, архитектурно полностью совпадая с обликом района Москва-Сити,

напоминающим о том, что мы живем уже в XXI веке.

Расскажем о каждой из станций – по ходу движения соединительной ветви от Киевского к Смоленскому направлению, то есть с юга на север. Первая станция «Поклонная» будет сооружена на Киевском направлении Московской железной дороги у дома № 17 на улице Поклонная. Расстояние от остановочного пункта до станции метро «Парк Победы» составит 450 м. Платформа будет



Остановочный пункт «Кутузово» (рабочее название)



Остановочный пункт «Камушки» (рабочее название)

построена под путепроводом, который соединяет улицу Генерала Ермолова и Южный дублер Кутузовского проспекта.

Вторая станция «Кутузово» расположится между Москвой-рекой и Кутузовским проспектом. С нее будет организован переход на станцию Московского центрального кольца (МЦК) «Кутузовская» и одноименную станцию метрополитена. То есть в этом месте появится мощный транспортно-пересадочный узел из

трех станций — двух железнодорожных и метро.

Третья станция «Камушки» будет сооружена на противоположном, левом берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Москва-Сити. Так как левый берег ниже правого, то железнодорожная ветвь будет расположена на эстакаде. Эстакада также необходима, чтобы пройти над уличной дорожной сетью и над Третьим транспортным кольцом. Таким образом, железнодорожная эстакада

будет построена на третьем уровне.

Ее высота в наивысшей точке будет достигать 35 м над поверхностью земли, чего раньше в столице не было. На эстакаде же разместится и остановочный пункт «Камушки». Он будет иметь переходы в закрытом контуре по принципу «сухие ноги» на станцию МЦК «Деловой центр» и станцию метрополитена «Международная». Кроме того, будет организован переход на остановочный пункт «Тестовская» Смоленского направления



Остановочный пункт «Ермакова роща» (рабочее название)

Московской железной дороги – так будет сформирован еще один мощный транспортно-пересадочный узел, что в Москва-Сити просто необходимо! При этом перроны станции «Камушки» будут расположены напротив друг друга только частично – со сдвигом. Всё сооружение оформят в стиле, полностью соответствующем соседнему району Москва-Сити.

И наконец, четвертый остановочный пункт «Ермакова роща» пока не предусматривает пересадок на другие станции. Он будет построен недалеко от пересечения Звенигородского шоссе и Третьего транспортного кольца (ТТК).

Сама соединительная железнодорожная ветвь между Киевским и Смоленским направлениями, в соответствии

с планом правительства Москвы, станет частью Московского центрального диаметра № 4 (МЦД-4), который соединит подмосковные города Апрелевка и Железнодорожный. Так что поезда в часы пик по этой ветке будут ходить с интервалом 5 мин, что существенно улучшит пассажирскую нагрузку на Москва-Сити и прилегающие районы.



EL

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

С ВИДОМ НА ЗВЕЗДЫ

Как визуальное соседство с Кремлем влияет на стоимость столичного жилья

АВТОР
Екатерина САХАРОВА





НЕ СЕКРЕТ, ЧТО ВНУТРИ ДОРОГОСТОЯЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕСТЬ СВОЯ СЕГМЕНТАЦИЯ: ОДИН ПРОЕКТ ДРУГОМУ РОЗНЬ, ДАЖЕ ЕСЛИ ОБА ОНИ УСЛОВНО ПОПАЛИ В ЭТОТ РАЗНООБРАЗНЫЙ ЭЛИТНЫЙ КЛАСС. НО НА ВЕРШИНЕ ЭТОЙ ПИРАМИДЫ — КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ С ВИДАМИ НА МОСКОВСКИЙ КРЕМЛЬ. ОБ ЭТОМ НЕБОЛЬШОМ СУБРЫНКЕ ДН И ПОГОВОРИЛ С ЭКСПЕРТАМИ.

Виды на Кремль как повышающий ценообразующий фактор — это не примета современного времени, конечно. Еще в советские времена это было, как бы сейчас сказали, трендом. «Именно тогда все дома, в которых селилась партийная, политическая и творческая элита СССР, строились в непосредственной близости от Кремля, а самые лучшие квартиры в них имели прямые виды на Кремль. Это, с одной стороны, было напоминанием жильцам, ради кого и ради чего они работают и кому они обязаны, а с другой стороны, подчеркивало особый статус лиц, которые живут в таких квартирах», — говорит управляющий партнер Savills в России Дмитрий Халин.

Любовь к видам на Кремль плавно перекочевала в перестроечные времена. И до сих пор значительная часть продавцов и покупателей элитной недвижимости считают виды на Кремль мощным ценообразующим фактором и важным признаком элитной недвижимости. «Это соседство воспринимается как своеобразное подтверждение статуса жильцов, их близости к центру принятия решений в нашей стране, близость к власти. То есть до сих пор считается, что если у тебя есть виды на Кремль, то ты приближен к правящей элите и к власти», — продолжает Дмитрий Халин. У других покупателей такой видовой недвижимости картинка Кремля может и не вызывать таких чувств. Можно воспринимать Кремль просто как красивый и привлекательный вид на знаменитый архитектурный ансамбль, который радует глаз.

А ИЗ НАШЕГО ОКОШКА — ТОЛЬКО УЛИЦА НЕМНОЖКО

Виды на Кремль, безусловно, являются одним из показателей элитности проекта, подчеркивая престижное расположение дома



Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Group:
«Жилье с видом на Кремль покупают преимущественно как дополнительное. Обычно это не единственное жилье для покупателей и цена — не основополагающий фактор. Важнее — вид, статус, концепция. Это эмоциональная покупка».

в историческом центре Москвы и статус обладателя квартиры или апартаментов. Даже если вид на Кремль есть ровно из одной квартиры и то сильно сбоку, маркетологи не забудут об этом сообщить как о самом главном пункте уникального торгового предложения.

«Насколько эти виды соответствуют ожиданиям покупателя и что под этим подразумевается, нужно разбираться в каждом конкретном случае. Конечно, обещанные виды на Кремль не означают, что жилой комплекс находится прямо возле Красной площади, скорее речь идет о расположении в пределах Садового кольца, в месте, где лучше всего просматриваются башни Кремля, а еще точнее — купола кремлевских храмов», — говорит директор по развитию Troika Estate Татьяна Польская.

Лучше всего такие виды открываются со стороны набережной, поэтому больше всего

жилых комплексов с видами на Кремль предлагается в районе Замоскворечья. И виды отсюда открываются поистине сказочные и завораживающие, особенно если локация дома выбрана удачно. По данным Troika Estate, минимальная стоимость первичного предложения в квартирах с видом на Кремль составляет 500 тыс. руб./м², максимальная — более 2,5 млн руб. за «квадрат». По мнению Дмитрия Халина, зачастую та премия, которую просят застройщики за виды на Кремль, а это может быть, и 30% и даже 50% к цене обычной квартиры, является завышенной и покупатели платят ее не столь охотно.

Как рассказали аналитики компании Savills в России, сейчас лоты с видами на Кремль представлены в пяти проектах: «Клубный дом на Котельнической набережной», Balchug Residence, Barkli Gallery, «Симфония набережных» и «Софийский». По их данным, всего



Дмитрий Клушин,
директор по про-
дажам российской
недвижимости
**Moscow Sotheby's
International Realty:**

Спрос на квартиры с видом на Кремль можно объяснить тремя ключевыми факторами:

1. Редкость предложения. Высокие жилые дома рядом с Кремлем можно пересчитать по пальцам. Но при этом у таких домов вид на Кремль можно назвать прямым и ничем не загороженным, как сейчас, так и в перспективе.

2. «Вечная» ликвидность. Есть очень устойчивое мнение, что квартиры рядом с Кремлем, а уж тем более с видом на него, никогда не обесценятся. И это мнение не лишено смысла.

Во-первых, сложно себе представить, что малоэтажная историческая застройка вокруг будет кардинально меняться, во-вторых, места под строительство жилых домов поблизости практически нет.

3. Статусность. Этот параметр сейчас актуален больше для региональных и иностранных покупателей, приобретающих такое жилье из эстетических побуждений и стремления сохранить капитал в уникальной недвижимости. У них сформирована четкая позиция по поводу квартиры в Москве — чем ближе к Кремлю, тем лучше. А вид из окна на Кремль — это некий «подтверждающий фактор» их статуса. Москвичи уже не так привязываются к этому, т. к. не горят желанием переплачивать, а добавочная стоимость вида на Кремль — самая высокая.

в жилых комплексах вблизи Кремля в продаже находится 260 квартир и апартаментов, что составляет всего лишь 40% запроектированного объема: две трети всех лотов в представленных проектах уже выкуплены.

Стоимость лотов в клубном доме класса de luxe Barkli Gallery недалеко от Кадашевской набережной и в непосредственной близости от Третьяковской галереи не раскрывается. Здесь покупателям предлагаются квартиры и пентхаусы с эксклюзивной отделкой, каминами и террасами.

Апартаменты в проекте «Софийский» могут похвастаться не только топовым расположением, но и достойным набором инфраструктуры — от фитнес-центра, спа-зоны и бассейна с морской водой до кафе-бара, комнаты для переговоров, детской комнаты и помещения для персонала. Минус — в отсутствии отделки. Зато стоимость

Жилые комплексы с видами на Кремль составляют 10–12% всего текущего объема предложения столичного рынка элитной недвижимости

приятная: апартаменты с видами на Кремль продаются по цене от 700 тыс. руб. за м², без видов — начиная от 500 тыс. руб. за «квадрат».

МНЕ СВЕРХУ ВИДНО ВСЁ

В Troika Estate в расширенный список домов, из которых до Кремля рукой подать, включают также проекты на Тверской улице. Но здесь виды из Кремля — эксклюзивное преимущество пентхаусов и террас на верхних этажах. Речь, к примеру, может идти о комплексе



Дмитрий Халин,
управляющий
партнер Savills
в России:

«Сейчас подрастают поколения Y и Z, они становятся покупателями недвижимости, в том числе элитной, и у них нет прямой связи с советской эпохой. Поэтому для них сам по себе вид на Кремль уже не является столь желанным и не ассоциируется с высоким статусом. Для многих из них жить по соседству с офисами Яндекс, Google или другой технологичной компании — намного более привлекательно, чем видеть у себя в окне кремлевскую звезду».

апартаментов «Резиденция Тверская», где представлены лоты премиального класса. Виды открываются из квартир на уровне 12-го этажа с большими открытыми террасами. Стоимость апартаментов в проекте начинается от 460 тыс. руб. за «квадрат», но за виды придется заплатить в три раза больше — от 1,2 млн.

Виды на Кремль также открываются из пентхаусов с террасами на уровне шестого этажа в проекте «Большая Дмитровка IX». Это комплекс элитных особняков, который представляет собой проект реконструкции исторического здания. Фасад особняка смотрит в сторону Кремля и Большого театра, квартиры и пентхаусы сдаются с отделкой уровня de luxe. Стоимость на видовые пентхаусы здесь составляет порядка 2 млн руб./м².

Также виды на Кремль можно купить себе в элитном клубном доме «Малая Ордынка 19». С одной стороны, дом расположен в тихом замоскворецком переулке (любители той самой, старой Москвы оценят локацию по достоинству), с другой — некоторые квартиры с открытыми террасами получили виды на Кремль. Стоимость лотов без отделки варьируется от 560 тыс. до 1 млн руб. за «квадрат».

Еще один проект в этом же районе, неподалеку от предыдущего. В клубном комплексе ORDYNKA предлагается пентхаус с выходом на эксплуатируемую кровлю. Пентхаус будет располагать собственной террасой площадью 75 м², с которой открываются великолепные виды на Кремль и уютные улицы Замоскворечья. Пентхаус продается без отделки, однако за дополнительную плату предлагается дизайнерская отделка от BoscoCasa.

Руководитель направления новостроек департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Юрий Щербаков отмечает также проект The Book на Новом Арбате, который, по его словам, активно рассматривают инвесторы. «В списке новостроек с видами на Кремль есть и камерные проекты, и достаточно масштабные для нашего рынка — в каждом проекте от 30 до 200 объектов, при этом объектов с видом на Кремль в каждом комплексе может быть от 5 до 30% в зависимости от расположения. Каждый такой дом по-своему уникален, но основополагающим преимуществом, во многом определившим класс и концепцию, является локация. Если комплекс не будет соответствовать своей престижной локации, покупатель

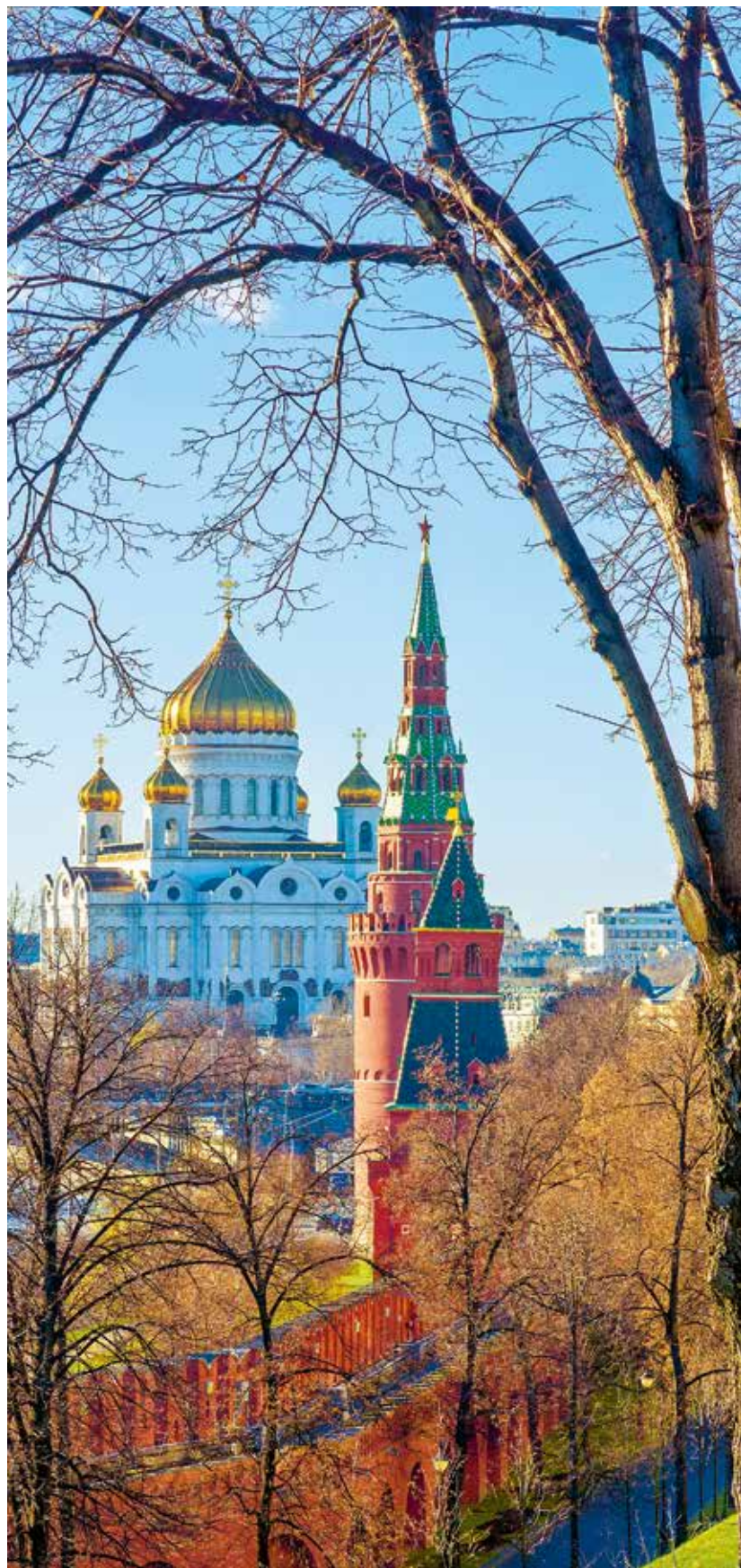


уйдет к конкурентам, так что застройщики выдерживают уровень», — говорит эксперт.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ОГРАНИЧЕНО

Квартиры с видами на Кремль — пожалуй, тот единственный случай на рынке недвижимости, когда действительно откладывать покупку не стоит. Новых площадок практически нет, основные перспективы связаны с точечными проектами реновации. Однако в 2019 году ожидается старт продаж элитного жилого комплекса на Болотной площади от Capital Group. Как рассказала Татьяна Польская, сейчас проект находится на завершающей стадии строительства, но пока не продается: продажи начнутся при 100% готовности объекта. Здесь будут предлагаться квартиры и пентхаусы с дорогой, качественной отделкой. Ожидается, что это будет самый дорогой комплекс в Москве — с исключительными видами и расположением.

В целом по рынку элитной недвижимости жилые комплексы с видами на Кремль составляют примерно 10–12% всего объема предложения, подсчитали в Troika Estate. «Все эти проекты имеют высокую ликвидность и повышенный интерес со стороны покупателей.





Татьяна Польская,
директор
по развитию
Troika Estate:

«Спрос на такие дома обусловлен уникальным расположением, и покупают в основном для себя, потому что жизнь в таком месте обеспечивает не только статус и престиж, но и высочайший уровень комфорта. Помимо видовых характеристик и расположения на покупательский спрос влияют темпы и качество строительства, а также ценовая политика».

Спрос на такие дома обусловлен их уникальным расположением. Квартиры и апартаменты здесь покупают в основном для себя, потому что жизнь в таком месте обеспечивает не только статус и престиж, но и высочайший уровень комфорта. Помимо видовых характеристик и расположения на покупательский спрос оказывают влияние темпы и качество строительства, а также ценовая политика», — говорит Татьяна Польская.

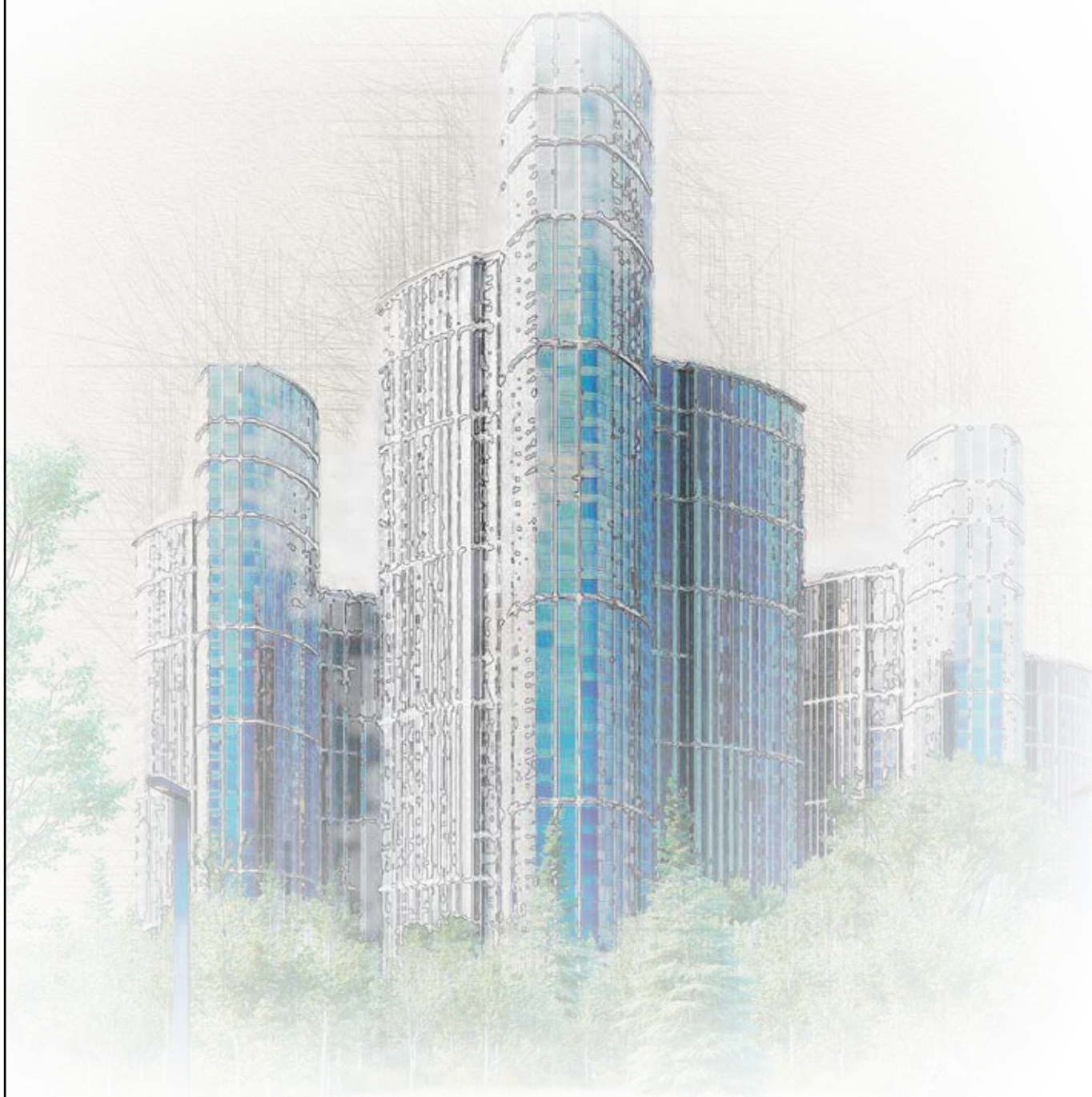
Юрий Щербаков отмечает, что сейчас условия реализации проектов в центре города для застройщика упростились. На рынок вышел ряд старых домов, которые стали обременительны для их прежних владельцев в связи с новым расчетом налога. «Есть и некоторые послабления по выдаче разрешений на строительство в зависимости от проекта. Например, если застройщики увеличивают площади существующего здания не более чем на 20%, развивая его и улучшая характеристики, то получают льготу — платеж за смену цели предоставления земельного участка в размере 5%», — отмечает спикер.

При этом есть ряд процедур, которые связаны именно со статусным расположением проектов. Так, участники рынка рассказывают о согласованиях при прокладывании телекоммуникационных сетей. Также известно, что рядом с Кремлем запрещена съемка с квадрокоптеров, а некоторые объекты (в непосредственной близости от Кремля) могли проверить службы безопасности Кремля.

По мнению Дмитрия Халина, виды на Кремль — не самая важная характеристика для элитного проекта. «Сейчас время прагматичных решений. Понятно, что видеть у себя в окне горящие кремлевские звезды очень приятно, но это не повседневная необходимость. На первый план все же выходит качество дома и самой квартиры, ее планировка. Поэтому в целом сейчас большую премию за виды на Кремль покупатели платить не готовы, но вид на Кремль может стать такой вишенкой на торте, которая может склонить покупателя в пользу заключения сделки», — резюмирует эксперт. (дн)



ЛИДЕР ИНВЕСТ



«Крылья» – ДОМА НОВЫХ ГОРИЗОНТОВ



ЛЮБОВЬ СО ДВОРА

МОЙ ДОМ, МОЙ ДВОР, МОЯ УЛИЦА, МОЙ РАЙОН, МОЙ ГОРОД. В ЭТОЙ КОРОТКОЙ ЦЕПОЧКЕ МОЖЕТ УМЕСТИТЬСЯ ЦЕЛАЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКАЯ ЖИЗНЬ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ МОСКВЫ СУЩЕСТВЕННО ИЗМЕНИЛСЯ. ВМЕСТО ЗАСТРОЙКИ УДАЛЕННЫХ ОТ ЦЕНТРА НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ВСЕ БОЛЬШЕ ПРОЕКТОВ ПОЯВЛЯЮТСЯ В СТАРЫХ ОБЖИТЫХ РАЙОНАХ, ЗАНИМАЯ ПУСТУЮЩИЕ ПЛОЩАДКИ, ПУСТЫРИ, УЧАСТКИ, ГДЕ РАНЕЕ НАХОДИЛИСЬ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗДАНИЯ. ПРИ ЭТОМ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ СТАНОВЯТСЯ НОВЫМИ ЦЕНТРАМИ РАЗВИТИЯ СТАРЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ОМОЛАЖИВАЯ ИХ И ПРИДАВАЯ ИМ НОВЫЙ СМЫСЛ.

АВТОР
Оксана САМБОРСКАЯ

Столица была и остается перво-проходцем по внедрению новых стандартов в формировании комфортного городского пространства. Как не раз отмечал мэр города Сергей Собянин, «Москва

стремится создать атмосферу дружелюбности и комфорта. Город должен быть открыт для людей». Программы, направленные на повышение качества жизни в городе, организацию комфортной городской среды, реализуются сегодня на всех уровнях: разработано и реализовано большое количество общегородских программ, много внимания уделяется преобразению парков — опыт их развития тиражируется на всю страну, работают программы «Моя улица» и «Мой район». В последние годы изменения «спустились» на уровень дворов.

Один из ведущих московских девелоперов «Лидер-Инвест» поддерживает принципы органичного



развития мегаполиса в проектах любых масштабов — от клубных домов «Счастье» до целого «города-парка», который появится в комплексном проекте жилого острова Central Park. А современное благоустройство придомовой территории жилого комплекса «Крылья» на улице Лобачевского позволит этому проекту стать новым зеленым оазисом на карте города. В «Лидер-Инвест» понимают — хороший двор не только дает весомые конкурентные преимущества при реализации жилья, но и делает ощутимый вклад в развитие городской среды.

Концепция благоустройства ЖК «Крылья» может считаться образцовой. Архитекторы из ландшафтной

компании Arteza подошли к задаче творчески и с точным пониманием парадигмы городского развития. Жилой комплекс «Крылья» представляет собой три многоэтажных жилых дома разной высотности в форме трилистников. Прообразом к проекту благоустройства просторной придомовой территории, а под зеленые зоны тут отведено более 4 га, послужили зеленые кварталы Нью-Йорка, Пекина и Шанхая. В мегаполисах с застройкой повышенной этажности остро стоит проблема комфортного пребывания человека в «каменных джунглях». Люди чувствуют себя в них как в большом муравейнике и часто предпочитают сбежать за город.

ВТОРОЙ ПОШЕЛ

В ЖК «Крылья», который девелоперская компания «Лидер-Инвест» строит на западе Москвы на ул. Лобачевского, 120, официально стартовали продажи квартир во втором корпусе.

Второй корпус — это башня-трилистник переменной этажности: 28—34—39 этажей — самая высокая в жилом комплексе, что гарантирует обитателям квартир прекрасные видовые характеристики. Покупателям доступны студии и квартиры площадью от 36 до 108 м² стоимостью от 6,8 млн руб.

ЧЕТВЕРТЫЙ С НАЧАЛА ГОДА

В конце февраля «Лидер-Инвест» ввел четвертый объект с начала года. Линейка проектов «Счастье» пополнилась жилым комплексом «Счастье в Чертаново» (ул. Чертановская, вл. 59, Южный административный округ).

Ранее Комитет государственного строительного надзора города Москвы выдал разрешения на ввод в эксплуатацию ЖК «Счастье на Сходненской», «Счастье на Дмитровке» и «Счастье в Вешняках». В течение года компания планирует ввести в эксплуатацию еще 12 жилых комплексов.



Именно поэтому при планировании жилых комплексов девелоперы в первую очередь обращают внимание на озеленение: сохраняются лесопарковые зоны, создаются новые парки и скверы, повышенное внимание уделяется озеленению кровель — зеленые насаждения используются в качестве основной защиты от шума и грязи мегаполиса.

В «Крыльях» ландшафтные архитекторы всю территорию накрыли плотным зеленым ковром, превратив дворовую территорию в уютную лесопарковую зону. Жители комплекса будут выходить из своего подъезда не в стандартный двор, а в настоящий городской лес. «Такое концептуальное решение пришло в связи с тем, что человек, живущий в городе, в микрорайонах с очень высокой плотностью застройки, с домами повышенной этажности, в свободное время мечтает вырваться за город или хотя бы в соседний парк. Есть огромное желание объединить все плюсы жизни в мегаполисе, с ее высоким уровнем жизни, развитой

инфраструктурой, транспортной доступностью, с жизнью за городом, где есть возможность выйти за порог сразу в свой небольшой лес, оказаться наедине с природой, — поясняет концепцию ландшафтного решения вице-президент, руководитель Комплекса продаж и маркетинга «Лидер-Инвест» Алексей Болдин. — В этом проекте мы хотели объединить две противоположные картины жизни. Поместить жилой комплекс в небольшой лес посреди мегаполиса, с собственными извилистыми тропинками, опушками и уютными полянками, не забывая о функциональности внутреннего двора современного жилого комплекса».

Бережная интеграция проекта в существующий природный каркас позволяет создать городскую среду, максимально благоприятную для всех жителей, независимо от их возраста и образа жизни.

При этом ландшафтным архитекторам пришлось непросто — двор не занимает дополнительную площадь, а расположен над подземным

паркингом. А значит, рассказывают архитекторы, существуют ограничения по нагрузкам, по типу корневой системы высаживаемых растений. «Эту задачу решили грамотным подбором ассортимента растений, которые правильно распределены с учетом нагрузки и могут расти даже в затененном месте, при этом сохраняя ощущение леса», — рассказывает о работе главный архитектор проекта компании Arteza Елена Пришина.

Во дворе и на прилегающей территории проект предусматривает площадки для занятий спортом, места для прогулок с детьми. Первые этажи зданий займут магазины, кафе, спортивные и досуговые центры.

Одним из главных элементов дворовой территории является прогулочная тропа, объединяющая всю территорию жилого комплекса и планировочно отражающаяся в ландшафтном парке. Изгибаясь вокруг зеленых массивов, она проходит через все функциональные зоны. Прогуливаясь по тропе в своем «собственном



лесу», жители комплекса могут с интересом заглядывать на поляны, где размещены разные виды активностей: на одной — игровая площадка, на другой — шахматы, на третьей — занятия йогой.

Второй ключевой элемент дизайна — центральная площадь с двухъярусной смотровой площадкой. Смотровая площадка позволяет подняться на несколько метров над землей, оказавшись среди крон деревьев, на первом ярусе площадки можно покачаться на качелях. Площадь должна стать местом притяжения и объединения жителей всех возрастов — здесь можно будет проводить массовые мероприятия, устраивать ярмарки, а зимой любоваться новогодней елью. Таким образом, в проекте появится уникальное

пространство, наполненное воздухом, чистой атмосферой лесного уголка.

В глубине зеленого массива расположены детские площадки для детей разных возрастов, а также зоны тихого отдыха.

Спортом жители от мала до велика смогут позаниматься за пределами внутреннего двора. Здесь расположены детские площадки с оборудованием, повышающим у детей уровень физической подготовки, молодежная зона с памтреком для катания на скейте, самокате, ВМХ, с батутами, интегрированными в покрытие, и тарзанкой, зона командных игр и различное оборудование workout для всех возрастов. С внутренним двором спортивную зону объединит все тот же общий прогулочный маршрут. ○

CENTRAL PARK СТАРТОВАЛ

«Лидер-Инвест» приступает к реализации нового масштабного проекта на набережной Москвы-реки. Проект бизнес-класса, получивший название жилой остров Central Park, будет построен на полуострове Нагатино i-Land вблизи станции метро «Технопарк». В рамках Central Park предполагается возведение нескольких кварталов площадью 270 тыс. м². Архитектурную концепцию проекта разработало британское бюро ANR, которое предложило сочетать здания разной высотности от 28 до 120 м (от 5 до 34 этажей).

Комплекс будет построен на участке 14 га. При этом четверть территории проекта отдано под озеленение, в т. ч. появится собственный ландшафтный парк с прогулочной зоной на набережной площадью 2,6 га. Также здесь разместится вся необходимая для комфортного проживания инфраструктура: школа и четыре детсада. В рамках первой очереди «Лидер-Инвест» построит четыре корпуса площадью 40 тыс. м². В них покупателям будут предложены квартиры от 40 до 117 м². На последних этажах разместятся видовые квартиры с потолками высотой до 3,5 м. Стоимость квартир — от 160 тыс. руб. за «квадрат».



ЛИДЕР ИНВЕСТ

+7(495) 116-72-06
l-invest.ru

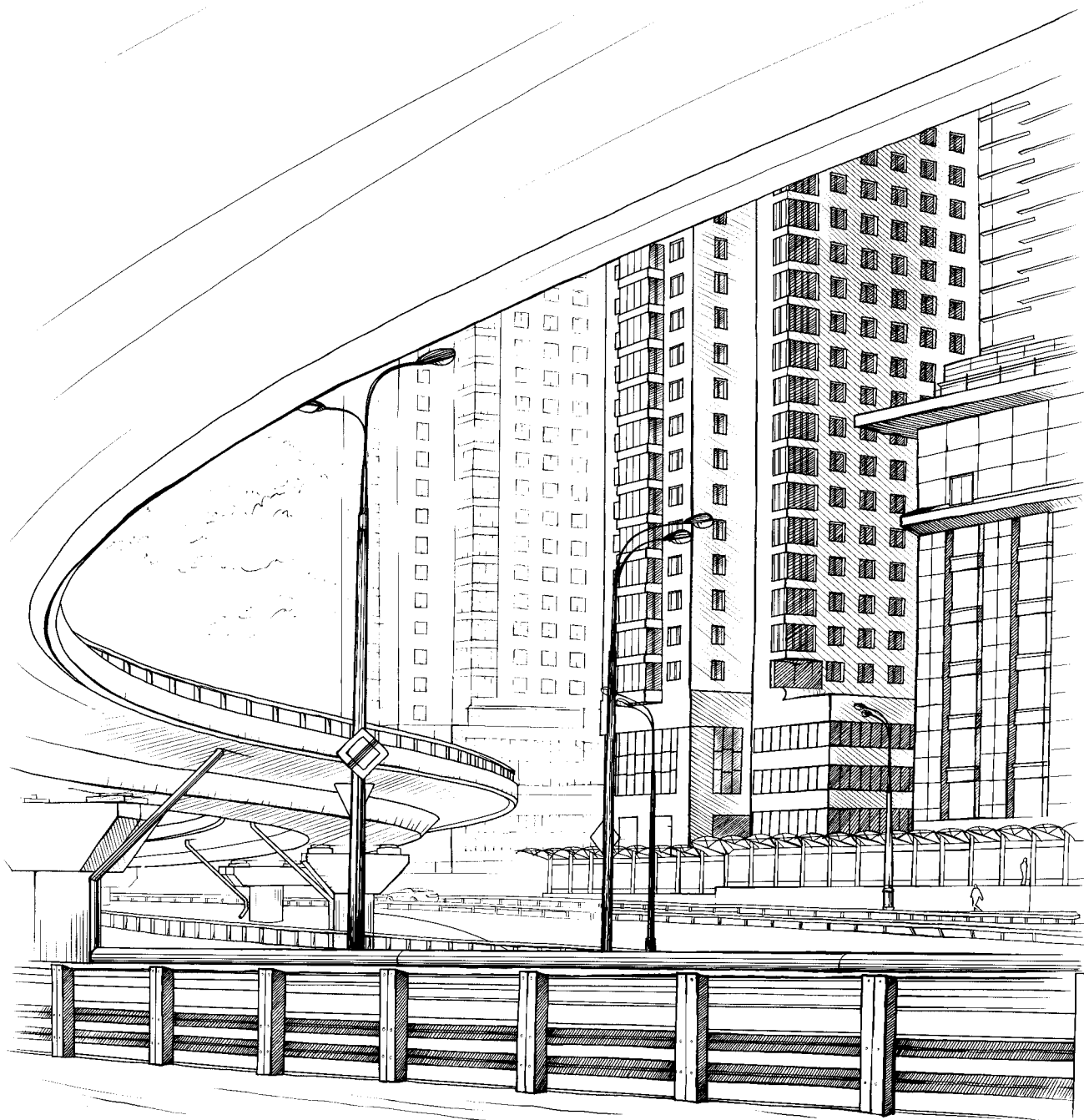
НЕДВИЖИМОСТЬ 2019**ОТ ЛИДЕРОВ****28 – 31 МАРТА**ГОСТИНЫЙ ДВОР
Москва, ул. Ильинка, д. 4**ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**Время работы:
11:00 - 19:00

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

АКЦИИ И СКИДКИ ДО 20%
НА НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ**БОЛЕЕ 200 ЗАСТРОЙЩИКОВ,**
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ И БАНКОВ**КВАРТИРЫ ДО 1,2 МЛН. РУБ.****40 БЕСПЛАТНЫХ СЕМИНАРОВ**
ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ И РИЭЛТОРОВ:

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

30 – 31 марта
ФЕСТИВАЛЬ
НЕДВИЖИМОСТИАКЦИИ И СКИДКИ
от застройщиков
КОНКУРСЫ И РОЗЫГРЫШИ**ДЕТСКИЙ ГОРОДОК**Анимационная
программа
для ваших детей#недвижимостьотлидеров
www.exporealty.ru**Вся недвижимость Москвы и Московской области**КЛЮЧЕВОЙ
ПАРТНЕРОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫСТАВКИОФИЦИАЛЬНЫЙ
ПАРТНЕР ВЫСТАВКИПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ»ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ»ПАРТНЕР РАЗДЕЛА
«ЦЕНТР ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ»ПАРТНЕР
ВЫСТАВКИ



RR

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

«МЫ БУДЕМ ЖИТЬ ТЕПЕРЬ ПО-НОВОМУ»

Реформа долевого строительства затронет не только девелоперов, но и покупателей жилья

АВТОР
Егор КЛИМЕНКО

РОССИЯНАМ, ПЛАНИРУЮЩИМ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ ДЛЯ СЕБЯ, ПРЕДСТОИТ ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ О ПОКУПКЕ В САМОЕ БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ. А ТЕМ, КТО ИГРАЕТ «В ДОЛГУЮ» — ВКЛАДЫВАЕТ В НЕДВИЖИМОСТЬ С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ЦЕЛЯМИ — СТОИТ ПОИСКАТЬ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ.



Этот год для рынка жилых новостроек обещает стать непростым. С 1 июля на смену прямому привлечению средств граждан на возведение домов — механизму, просуществовавшему в стране почти 14 лет — приходят эскроу-счета и банковское проектное финансирование. Затеянные государством кардинальные изменения на рынке жилищного строительства, призванные раз и навсегда решить проблему обманутых дольщиков, могут оказать влияние на поведение не только застройщиков, но и потребителей.

В частности, на фоне происходящего сейчас активного повышения ипотечных ставок и прогнозируемого увеличения себестоимости строительства 20% потенциальных покупателей постараются выйти на сделку до середины лета. Только так они успеют купить жилье на «старых» ипотечных условиях и по текущим ценам. К такому выводу пришли специалисты компании «ИНКОМ-Недвижимость», оценившие перспективы перехода строительной отрасли на «новые рельсы».

В подтверждение своих слов аналитики рынка приводят такой факт: оказавшиеся в ситуации неопределенности российские застройщики стали менее восприимчивы к прессингу клиента, стремящегося снизить цену. Яркой иллюстрацией этого является, по их мнению, повсеместное сокращение среднего размера скидок — с рекордных 15% в 2015–2018 годах



до нынешних скромных 5%. На этом фоне позиции покупателей слабеют, и им придется быстрее принимать решение о покупке. К этому их будет подталкивать и удорожание ипотеки, начавшееся прошлой осенью.

Напомню, сначала Банк России в сентябре 2018-го поднял — впервые с 2014 года (!) — ключевую ставку на 0,25 процентных пункта — до 7,5% (потом еще раз — в декабре — до 7,75%). На этом фоне, естественно, не осталось в стороне и банковское сообщество. На сегодняшний день повышение ипотечных ставок зафиксировано у всех ведущих игроков этого рынка. И рост ставок, кстати, не останавливается. Уже в начале 2019 года средние ставки по ипотеке откатились до уровня 2017 года, перешагнув психологический барьер в 10%. И вполне возможно, что к концу 2019-го они еще и могут вырастут до 12%.

На мой взгляд, на этом фоне подобные революционные перемены неизбежно приведут к существенному росту цен на квартиры. Сейчас, к примеру, уже понятно, что никаких вложений частных лиц в новостройки на «этапе котлована» в расчете на то, чтобы сэкономить на покупке — больше не будет. С лета в стране фактически будет продаваться только готовое жилье, так как деньги покупателей, попавшие на эскроу-счета — «заморозятся» до ввода объекта в эксплуатацию, и лишь после этого банк переведет их застройщику. Последний при этом вместо «бесплатных» денег дольщиков

(составляющих, на минутку, около 80% текущих инвестиций в жилищное строительство в России) будет вынужден брать на стройку у банка недешевый, целевой кредит (так называемое проектное финансирование). Участникам рынка предстоит кардинально изменить финансовую модель своего бизнеса. И если, по оценкам специалистов «ИНКОМ-Недвижимость», крупные игроки отрасли столкнутся с необходимостью реформирования внутренних бизнес-структур, то для мелких грядущие перемены станут настоящим испытанием на прочность: в случае, если последние не найдут площадку с подходящей финансовой моделью, им придется покинуть рынок, либо они окажутся поглощены конкурентами.

Понятно, что большинство застройщиков сейчас успели накопить достаточный объем согласованных проектов, которого им хватит на какое-то время. Однако затем могут начаться сложности, способные привести к уходу до 30% девелоперов.

В любом случае, для «уцелевших» или правильно говорить — оставшихся — все эти нововведения приведут к созданию для них дополнительной финансовой нагрузки, которую они, естественно, «переложат» на покупателей. Даже по самым скромным оценкам — речь может идти о росте стоимости квадратного метра на 10–15%. При этом первый «ценовой скачок» — с прибавкой 1,5–2% за «квадрат» — на рынке уже наблюдался в июле прошлого



Егор Клименко,
генеральный директор
первой в России
краудфандинговой
площадки недви-
жимости Aktiv.ru

Очень скоро — как строители, так и покупатели недвижимости — начнут проявлять гораздо больший интерес к возведению и, соответственно, приобретению уже не жилья, а коммерческих объектов



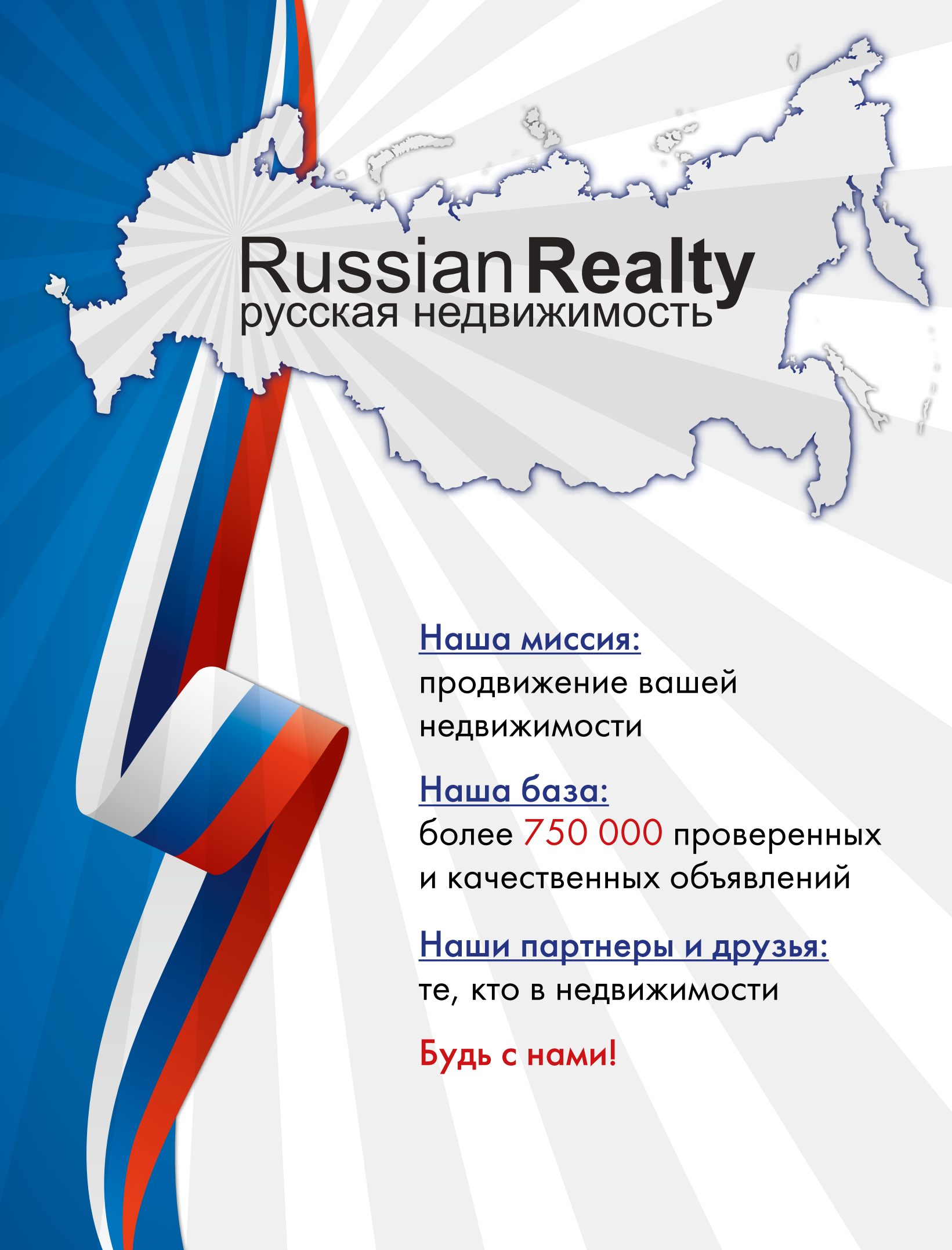
года, когда все сделки с «первичкой» в рамках реформы были переведены под строгий банковский контроль (было введено так называемое банковское сопровождение застройщиков).

Также нужно понимать, что уже через год-два, когда запасы новостроек, выведенных застройщиками на рынок на «старых льготных условиях» (по разрешениям на строительство, оформленным до 1 июля 2018 года), начнут иссякать — вот тогда еще и объем предложения начнет резко сокращаться.

И тут уже говоря о перспективах и альтернативах рынка в целом, могу предположить, что очень скоро российские строители начнут проявлять гораздо больший интерес к возведению уже не жилья, а коммерческих объектов. В прошлом году в Москве, к примеру, впервые за последние два года уже резко вырос интерес девелоперов к возведению в городе новых торговых объектов и достиг 25% общего числа строящихся на рынке проектов.

Похожий тренд, к слову, характерен не только для крупных, институциональных,

но и для частных инвесторов. Так, в частности, немалая часть «квартирных инвесторов», приобретавших ранее жилье не для себя, а с целью сохранения и приумножения собственных средств — в складывающейся ситуации тоже начали активно искать альтернативные инструменты для вложений. К примеру, стали еще больше осваиваться все в том же мире коммерческой недвижимости. К слову, активное «перетекание» частных инвесторов с рынка жилья в более доходный коммерческий сегмент (здесь они могут рассчитывать на ежемесячный рентный доход на уровне 10–14% годовых) — мы сами стали наблюдать еще в 2017 году, когда в торговые объекты, находящиеся под управлением нашей площадки, «частниками» было вложено около 750 млн руб. С тех пор портфель Aktivio вырос до 1,9 млрд руб. При этом изменился и средний клиентский чек — с 2,8 млн руб. в 2017-м до 5,2 млн — в 2018-м, что означает, что частные инвесторы стали вкладывать в коммерческий сектор все большие и большие суммы. (АН)



Russian Realty

русская недвижимость

Наша миссия:

продвижение вашей
недвижимости

Наша база:

более **750 000** проверенных
и качественных объявлений

Наши партнеры и друзья:

те, кто в недвижимости

Будь с нами!



БОЛЬШИЕ КВАРТИРЫ, КОТОРЫЕ ПРИОБРЕТАЮТ В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ СЕМЬИ С ДЕТЬМИ, – ТРЕБУЮТ ОСОБОГО ПОДХОДА. В СТАНДАРТНОМ ПРОЕКТЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ В ГРАНИЦАХ «СТАРОЙ» МОСКВЫ, ЧИСЛО МНОГОКОМНАТНЫХ КВАРТИР ОБЫЧНО НЕ ПРЕВЫШАЕТ 15%, ЧТО ВПОЛНЕ ОБЪЯСНИМО – ЦЕНА ЛОТА СЕГОДНЯ ИМЕЕТ РЕШАЮЩЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, А ЗНАЧИТ, ЧЕМ БОЛЬШЕ НЕБОЛЬШИХ КВАРТИР БУДЕТ ЗАПРОЕКТИРОВАНО, ТЕМ БЫСТРЕЕ ОНИ ПРОДАДУТСЯ И ТЕМ ВЫГОДНЕЕ ДЕВЕЛОПЕРУ.

СКОРО НОВОСЕЛЬЕ

Семейные квартиры продаются ближе к завершению строительства дома

Маленькие квартиры продаются обычно в первую очередь, на ранних стадиях строительства, в том числе в инвестиционных целях. Чем ближе окончание строительства дома, тем больше приходит покупателей, которым нужны квартиры побольше и с более коротким сроком заселения. Эти покупатели выбирают квартиры для жизни, и то, когда можно будет справиться новоселье, им очень важно: большинство семей берут ипотеку и платят за еще не построенные метры финансово довольно накладно, а чем ближе окончание строительства, тем меньшая сумма

станет «инвестицией в отдаленное будущее». Кроме того, дети должны пойти в школу или в детский сад, и этот вопрос нужно решать заранее. Для покупателей есть и другие плюсы: дома уже почти построены и риски задержки сроков строительства стремятся к нулю.

Показательным в этом отношении может считаться жилой комплекс (ЖК) бизнес-класса «Румянцево-Парк» от Lexion Development, который будет сдан уже через год – во II квартале 2020 года. Кстати, подобных ЖК в Новой Москве совсем немного, что в т. ч. явилось причиной активного



интереса покупателей к этому проекту, который действительно достоин своего класса. Комплекс строится по индивидуальному архитектурному проекту с учетом всех требований современных покупателей — он состоит из трех монолитных домов переменной этажности, два из которых закругленной формы, благодаря чему создается приватное пространство дворов. В отделке фасадов используются декоративный камень White Hills — очень красивый материал, который повторяет фактуру природного камня. Такое сочетание делает дома нарядными и «дорогими».

Дизайн входных групп разработан известной студией DBA и соответствует всем представлениям покупателей о комфортном жилье высокого класса. Гордость «Румянцево-Парк» — это внутренние дворы, закрытые от посторонних. Ландшафтный дизайн дворов выполнен компанией AFA, известной своими проектами в парке Горького, Нескучном саду, острове Новая Голландия в Петербурге и парке развлечений в Сочи. Чтобы визуально добавить дворам масштаб, на территории появятся холмы. Но главная фишка — деревянный променад с островками для отдыха,

который пересекает весь двор и создает еще один уровень для прогулок и релаксации.

Для детей предусмотрены игровые площадки от известного немецкого производителя — компании Richter. Кстати, основная идея детских площадок этой компании — самовыражение. Дети не только играют, но и учатся совершать обдуманные действия, логически мыслить, принимать правильные и последовательные решения.

Около домов будет разбит ландшафтный парк более 2 га, тоже выполненный застройщиком. Запроектирована развитая социальная



инфраструктура – детские сады и школа с собственным стадионом. И конечно, в комплексе предусмотрен подземный двухуровневый паркинг.

Покупатели высоко оценили архитектуру и концепцию ЖК «Румянцево-Парк». В первой очереди проекта запроектировано 1792 квартиры. С начала старта продаж – апреля 2018 года особым спросом пользовались студии и однокомнатные квартиры. В первой очереди запроектировано 294 студии, из них за год было реализовано более 140, вместо запланированных 80. Однокомнатные квартиры также пользовались довольно высоким спросом – запроектировано 492 «однушки». Из них было реализовано более 260, вместо запланированных 150. При этом инвестиционные ожидания покупателей вполне оправдались: стоимость квадратного метра студий с начала старта продаж

выросла на 26%, однокомнатных квартир – на 28%.

Чем выше стадия строительной готовности жилого комплекса, тем больше спрос перемещается в сторону более просторных площадей – трех- и четырехкомнатных квартир. При этом рост цены 1 м² пока еще не столь существенный для лотов большей площади, что дает возможность при уже всех описанных преимуществах, купить большую квартиру очень выгодно. К примеру, на середину марта 2019 года стадия строительной готовности ЖК «Румянцево-Парк» составляет более 35% и рост цены «квадрата» будет еще более существенный по мере завершения проекта.

Еще одна важная особенность проекта – он расположен в Новой Москве и при его проектировании был сделан акцент на семейных покупателях. Так, в первой очереди «Румянцево-Парк»

запроектировано 377 трехкомнатных квартир, это 21% общего числа предложения, что больше, чем в стандартном проекте в черте МКАД. Если посчитать все «трешки», двух- и четырехкомнатные квартиры, то более половины запроектированных квартир в ЖК как раз приходится на семейных людей.

И покупатели не подвели: согласно статистике продаж, более 80% купленных квартир в I очереди проекта приобретались для собственного дальнейшего проживания. Около 7% – инвестировали в проект с целью дальнейшей перепродажи или сдачи в аренду, и порядка 7% приобретали квартиры для своих детей.

К факторам, «подталкивающим» покупателей, стоит отнести и финансовые модели покупки. В общем объеме реализованных квартир доля сделок с привлечением ипотеки



составила 49%. Остальной объем был реализован с помощью собственных средств – порядка 31%. Беспроцентной рассрочкой от застройщика воспользовались 18% покупателей.

При этом застройщик, понимая движение рынка к повышению ставок, пошел по пути развития программы лояльности, в том числе, предложив собственную программу субсидированной ипотеки, которая работает с осени прошлого года: в ЖК «Румянцево-Парк» минимальная ставка по ипотеке от застройщика составляет 6,5%.

Не менее активно покупатели интересуются ипотечными программами с господдержкой. Как известно, программа льготной ипотеки для семей с детьми действует только с прошлого года и на текущий момент ею воспользовались пока 4,5 тыс. семей. К примеру, в ЖК «Румянцево-Парк» (Новая Москва) за прошедшие полгода

«детской ипотекой» воспользовались около 3% покупателей. В компании ожидают, что таких сделок в будущем будет гораздо больше. Рассчитывают в Lexion Development и на озвученные президентом меры по улучшению условий кредитования по программе «детской ипотеки». Если все они будут выполнены, то можно ожидать настоящий ипотечный бум на первичном рынке недвижимости, особенно в Новой Москве, так как большое количество предложения и относительно невысокий ценовой порог это прекрасно позволяют сделать.

Надо отметить, что Новая Москва скоро будет претендовать на одно из лучших мест для жизни, в том числе для жизни с детьми. За более чем шесть лет развития территории здесь не только ведется опережающее застройки дорожное строительство, строительство метрополитена, реконструкция дорог и шоссе – около

«Румянцево-Парка» — две действующие станции метро — «Румянцево» и «Саларьево», станция электрички. Но также строятся лучшие в локации социально-бытовые и торгово-развлекательные центры, детские сады и школы и другая инфраструктура, необходимая для комфортной жизни. ○



LEXION
development

+7 (495) 126-66-73
www.room-park.ru



УСПЕХ ЛЮБОГО НАЧИНАНИЯ ЗАВИСИТ ОТ НАСТРОЕНИЯ, С КОТОРЫМ МЫ ПОДХОДИМ К ДЕЛУ, А НАСТРОЕНИЕ – ОТ МЕСТА, В КОТОРОМ МЫ ЖИВЕМ.

ГЛАВНЕЕ – ДОМ, А НЕ ПОГОДА В НЕМ

Причем на наше эмоциональное состояние влияет не столько внутренняя атмосфера дома, сколько сами характеристики жилого комплекса. Условно говоря, двухчасовые поездки на работу со множеством пересадок явно не настраивают на позитивный лад.

В идеале – каждый жилой комплекс должен обладать набором «черт», положительно влияющих на внутреннее самочувствие покупателя, однако так получается далеко не всегда. Стоимость квартир рассчитывается на средний бюджет, и зачастую девелоперские компании вынуждены жертвовать либо транспортной доступностью, либо качеством.

Значит ли это, что стоит отказаться от поисков и ограничиться тем минимумом, что не приносит

удовольствия? Отнюдь. Разрабатывая концептуальное оформление своего нового проекта, ФСК «Лидер» пришла к выводу, что может назвать его только «Настроением», и никак иначе. Аргументов к тому несколько, и первый из них касается самого важного параметра – расположения.

Можно сказать, что всегда такое трудно уловимое настроение обрело вполне реальные координаты – Москва, Ярославское шоссе, северо-восточное направление. Локация проекта отличается не только хорошей транспортной доступностью, но и экологичностью. Есть настроение выбраться в центр – 15 мин до МЦК «Ростокино», три остановки до метро «ВДНХ». Хочется провести время более уединенно – в 400 м расположился один из самых масштабных столичных

парков – Лосиноостровский. Близость к нему во многом определила облик жилого комплекса: монолитные дома – переменной этажности – спроектированы таким образом, чтобы из окон открывался панорамный вид на лесной массив (еще один «плюс» к неплохому настроению).

Однако локация дома – не только про время на дорогу и экологию. При всех этих характеристиках перспектива добираться в детский сад и школу в другой район вряд ли покажется кому-то заманчивой, как и утомительный поиск предметов первой необходимости. Разветвленная социальная и развлекательная инфраструктура Ярославского и Ростокинского районов высвобождает больше времени на себя и близких и, как следствие, является еще одним фактором хорошего настроения.

Расположение жилого комплекса и инфраструктурное окружение – решающие критерии, но это – лишь внешняя атрибутика, которая обязательно должна быть дополнена домашним уютом. Квартира, куда хочется возвращаться – залог эмоционального комфорта, и с этим фактом трудно поспорить. Под переменчивое настроение способны подстроиться квартиры свободной планировки: жилое пространство можно переорганизовывать всякий раз, когда захочется перемен. Для более постоянных и определившихся актуальны варианты с дизайнерским ремонтом – останется подобрать гарнитур и расставить акценты. Двухэтажные квартиры авторского формата оценят те, чьи эмоции подпитывают нестандартные решения. Чем насыщеннее квартирография, тем больше вероятности, что каждый сможет найти вариант по душе и обустроить квартиру согласно своим предпочтениям.

И конечно же, ключевым фактором позитивного настроения является забота. Одно дело – просто жить в хорошем месте и в хорошей квартире, другое – ощущать при этом каждодневную заботу о своем комфорте. В конце концов, даже такая мелочь, как подъезды на уровне земли, способна сделать жизнь приятнее для многих. Подобные штрихи, наряду с охраняемой территорией, подземным паркингом и спортивными площадками, позволяют отнести ЖК «Настроение» к классу «комфорт+», не сказываясь на доступности комплекса. ○



+7 (495) 995-88-80

www.fsk.ru

ЖИТЬ БЕЗБЕДНО

Инвестиции в недвижимость остаются надежным инструментом сохранения капитала

АВТОР
Оксана САМБОРСКАЯ



ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ С ЦЕЛЬЮ СОХРАНЕНИЯ СРЕДСТВ — ДАВНЯЯ ЛЮБОВЬ РОССИЯН. И ВПОЛНЕ ОБЪЯСНИМАЯ: НЕДВИЖИМОСТЬ — ЕДИНСТВЕННЫЙ АКТИВ, КОТОРЫЙ «ПРИКРЫВАЕТ СПИНУ».

Как бы ни старались привить россиянам привычку хранить деньги на банковских вкладах, вкладываться в паи и ПИФы, прыжки валютного курса и нестабильность банковской ситуации не способствуют росту интереса граждан к этому сегменту инвестиционных возможностей. Плюс, страхование вкладов ограничено суммой 1,4 млн руб., что означает, что обладатели большей суммы вынуждены дробить ее и делать вклады в нескольких банках, тем самым повышая риски.

СТРАТЕГИЯ И ТАКТИКА

Недвижимость, хотя за последние годы и перестала показывать супердоходность, остается активом стабильным и ликвидным. Разумеется, если уметь ее выбирать.

Выбор зависит от дальнейшей стратегии. В случае, если новый инвестор покупает недвижимость с прицелом на будущее проживание, к примеру, детей, конечно, предпочтительнее приобрести квартиру, иначе дети останутся прописанными у вас навсегда.

Если же цель — получать стабильный доход в течение ряда лет, а возможно, и десятилетий,

то обратить внимание на апартаменты — самая разумная мысль. Апартаменты, не имея жилого статуса, при покупке на аналогичной стадии строительства дешевле примерно на 30%, чем квартиры. Что ценят инвесторы: по данным компании «Метриум», в 2018 году в сегменте был зафиксирован рост спроса — число зарегистрированных договоров долевого участия с апартаментами увеличилось на 20%. При этом доля ипотечных сделок с ними в среднем по рынку составила 32%.

Тут надо отметить и еще один парадокс: все тот же «нежилой» статус и конкуренция с классическими квартирами часто вдохновляют застройщиков интереснее решить проект с точки зрения архитектуры, общественных пространств и инфраструктуры. Но все же ценность апартаментов как инвестиционного вложения первую очередь зависит от качества проекта, его концепции и, конечно, от местоположения и окружения.

ЦЕНТРОСТРЕМИТЕЛЬНО

Наиболее выгодными могут считаться проекты, расположенные рядом с крупными деловыми центрами. Такими на сегодняшнем

первичном рынке, например, являются проекты компании «Галс-Девелопмент» Match Point рядом с Кутузовским проспектом и «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте. Первый интересен офисным работникам ММДЦ «Москва-Сити», второй не только обладает собственным офисным зданием в составе многофункционального комплекса, но и расположен неподалеку от БЦ «Белая Площадь» и Тверской улицы.

Оба проекта обладают заметным архитектурным обликом, что немаловажно для тех, кто находится в поиске именно статусного жилья. Авторы Match Point сумели новое здание сделать таким, что оно и не выбивается из контекста классической застройки старого Кутузовского проспекта, и не противоречит hi-tech облику Сити, чем удовлетворяет запрос самого широкого круга арендаторов.

«Искра-Парк» идеально вписан в визуальный ряд Ленинградского проспекта. Фасады дома, с одной стороны, рифмуются с известным «ажурным домом» архитектора Андрея Бузова, с другой — уникальны сами по себе. Специально для этого проекта «Студия Артемия Лебедева» создала авторский рисунок-паттерн, отражающий достижения нашей страны в таких отраслях, как наука, промышленность, машиностроение и т. д.

ЦЕНЫ РАСТУТ

О правильном выборе апартаментов как объекта для инвестирования говорит и рост цен, который по итогам прошлого года был отмечен во всех сегментах — от массового до элит-класса. По подсчетам аналитиков «Метриум», в бизнес-классе квадратный метр вырос в цене на 1,9% (до 242 530 руб./м²), в премиум-классе — на 2% (до 461 330 руб./м²).

Но это «средний рост» по рынку в целом. Рост цены в особенно удачных проектах более значителен, что тоже повод задуматься о включении таких объектов в инвестиционный портфель. Так, в «Искра-Парке» рост цены с 2017 года составил 42,1%. Если говорить об абсолютных цифрах, то во II квартале 2017-го квартиры продавались по 161,6 тыс. руб. за 1 м², а к концу 2018 года на волне повышенного спроса метр в проекте продавался уже по 229,7 тыс. руб., что, с учетом верхней планки цены по рынку, дает еще возможность для роста, особенно принимая во внимание качество проекта и финальную стадию строительства, завершение которого намечено на II квартал 2019 года. Интерес



к МФК «Искра-Парк» в том числе обусловлен и широкой линейкой предлагаемых площадей — стоимость лота начинается от комфортных 7 млн руб.

ВЫГОДНАЯ ПОКУПКА

Для инвесторов хорошо и то, что дом — монолитный, то есть с минимумом перегородок и несущих стен, что позволяет создавать уникальные планировки, а значит, похожих апартаментов будет минимум, что снижает конкуренцию и позволяет продать или сдать в аренду лот по высокой цене.

Выгодным для инвестора набором характеристик обладает и проект Match Point. Планировочная сетка варьируется от студий площадью 28 м². Дальше в линейке апартаменты с одной, двумя, тремя и четырьмя спальнями в 177 м². Помещения могут быть объединены — купить можно вплоть до этажа.

«Искра-Парк» предлагает помещения, начиная от студий площадью от 39 м² до полнотражных апартаментов площадью до 130 м². Оба комплекса обладают внутренними дворами с полным набором современных опций — детскими площадками, местами для отдыха взрослых, уличными тренажерами.

Приятным дополнением для потенциальных арендаторов станет и окрестная инфраструктура. У Match Point будет собственная крытая волейбольная арена, а «Искра-Парку» отдельной спортивной инфраструктуры даже не надо — проект расположен в месте, более чем насыщенном спортивными сооружениями: напротив находится стадион «Динамо», рядом — ледовый дворец «Мегаспорт» и комплекс ЦСКА. (дн)

«Искра-Парк» — квартал апартаментов бизнес-класса с величественной архитектурой, современными технологиями и вдохновляющими панорамами столицы, созданный для тех, кто любит историю Москвы и хочет подчеркнуть свою индивидуальность



ДОМА КОМФОРТ-КЛАССА В ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ РАЙОНЕ

ЖИЛОЙ РАЙОН «ЮЖНАЯ БИТЦА» — ЭТО УНИКАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА, ГДЕ ДСК-1 ДЕМОНСТРИРУЕТ БЫСТРОЕ И КАЧЕСТВЕННОЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ И СОЗДАЕТ ИНФRAСТРУКТУРУ, КОМФОРТНУЮ ДЛЯ ЖИЗНИ.

Жилой район «Южная Битца» возводится в Ленинском районе Московской области, на расстоянии по Симферопольскому и Варшавскому шоссе всего в 3 км от МКАД. Территория жилого района окружена зеленым поясом: на юго-востоке — это Бутовский лесопарк и обширное Подольское лесничество, на северо-западе — ботанический сад ВИЛАР. Зеленый пояс обеспечивает чистый воздух и места для спокойного и активного отдыха и досуга рядом с домом.

На участке 62 га предусмотрено строительство 12 жилых домов комфорт-класса и всей необходимой для жителей социальной и коммерческой инфраструктуры. В настоящее время реализуется первая очередь строительства — три дома общей площадью более 87 тыс. м² на 1512 квартир.

Замечательная особенность проекта — компоновка каждого здания из нескольких серий домов, благодаря чему архитекторы создали новый продукт с большим разнообразием планировочных решений.

Квартирография жилого района «Южная Битца» представлена одно-, двух- и трехкомнатными квартирами площадью от 32,7 до 81,8 м². На старте строительства минимальная стоимость предложения — 3,5 млн руб. Будущим жильцам на выбор предлагается два вида отделки: предчистовая white box и дизайнерская в двух стилях («Кофе» и «Молоко»).

До ближайшей железнодорожной станции Битца (Курское направление МЖД) чуть более 2 км, а перспективная станция Битца-2 проектируется на границе нового района. Время в пути до метро «Аннино»



и «Бульвар Дмитрия Донского» составляет соответственно 12 и 15 мин езды на общественном транспорте. На личном автомобиле до МКАД — считанные минуты, а до Садового кольца — около получаса.

Генеральным планом проекта предусмотрено продуманное общественное пространство. Огороженные благоустроенные дворы без машин, детские игровые и спортивные площадки, безбарьерная среда, велодорожки, площадка для дрессировки собак, магазины и кафе на первых этажах

зданий — учтены все моменты для комфорта каждого жильца.

В ЖК «Южная Битца» предусмотрено строительство двух общеобразовательных школ на 2700 учащихся, четырех детских садов на 1300 мест, поликлиники, торгового центра.

Строительство жилого района «Южная Битца» стартовало в начале 2019 года. Плановый срок завершения первой очереди — III квартал 2020 года. Общий объем возводимой жилплощади — 560,5 тыс. м² — это более 10 тыс. квартир. ○





МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aiGroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 12-13 апреля 2019 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

www.PropertyShow.ru

12-13 | апреля
2019

Апрель 2019

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

aiGroup

www.aigroup.ru

+7 495 777-25-77



ВР

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



**ДОМ
СЕРЕБРЯНЫЙ
БОР** Живописная, 21



ДОМ СЕРЕБРЯНЫЙ БОР

Дом Серебряный Бор расположен в одном из самых экологических районов Москвы – на ул. Живописная, в 150 м от набережной Москвы-реки.

Дом состоит из трех 22-этажных секций. Необычное архитектурное решение комплекса продиктовано природными характеристиками места – фасад напоминает зыбь речной глади и отделан высокосклассными бельгийскими материалами Equitone, имитирующими структуру дерева. Это придает зданию дополнительную необычную эстетику, не нарушающую единство пейзажа.

Дом окружают вековые сосны, а на территории двора высажены лиственные и хвойные деревья, декоративные кустарники и многолетние цветы. Концепция «двор без машин» предусматривает подземный трехуровневый

паркинг на 431 машино-место.

Большинство квартир обладают завораживающими панорамными видами. Планировочные решения представлены 1-, 2-, 3-комнатными квартирами площадью от 41 до 118 м². Высота потолков – 3,3 м. Верхний ярус жилого комплекса занимают восемь пентхаусов, на нижних этажах размещены восемь двухуровневых апартаментов. Дом Серебряный Бор расположен всего в 20 мин езды от центра на автомобиле. Ближайшие станции метро – «Щукинская» и «Октябрьское поле», до которых можно добраться как пешком, так и на общественном транспорте. В 2018 году Дом Серебряный Бор стал победителем премии Urban Awards в номинации «Лучший жилой комплекс бизнес-класса».



**КОРТРОС
РЕЗИДЕНЦИИ**

+7 (495) 104-37-28
www.dom-bor.ru

Цена: от 14,1 млн руб.

Москва, Живописная ул., 21



СЕМЕЙНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ I LOVE

Современная авторская архитектура, продуманное благоустройство и удобный подземный паркинг, эргономичные планировки? Да. Но новый семейный квартал I LOVE – это больше, чем комфорт и удобство в классическом исполнении.

Главной идеей проекта I LOVE является создание комфортной среды «город в городе», в 15 мин от центра столицы, в тихом и зеленом районе Останкино, в 10 мин от ст. м. «Алексеевская». Вблизи ЖК находится Звездный бульвар, парк «Останкино» и ВДНХ, из окон открывается панорамный вид на Останкинскую башню. На территории комплекса предусмотрена собственная школа и детский сад. I LOVE спроектирован международным бюро AECOM. Архитектурный ансамбль комплекса – это пять корпусов от 11 до 35 этажей. Малоэтажные

фасады окружены пешеходным бульваром с фермерским рынком, продуктовыми магазинами, поликлиникой, банком. В I LOVE представлен широкий выбор квартир – от студий и квартир евроформата до пентхаусов и сити-хаусов. I LOVE оснащен современными инженерными системами, включая концепт «Умный дом».

Круглосуточное видеонаблюдение и консьерж-сервис обеспечат полную безопасность на территории комплекса. Двор закрыт от машин, а в каждом корпусе расположен встроенный подземный паркинг и скоростные бесшумные лифты. Всего в комплексе 1400 м/мест, мото- и веломеста, а также автосервис для жильцов. В местах общего пользования уютные зоны лобби и келлеры – отдельные помещения для хранения вещей.

**КОРТРОС
КВАРТАЛЫ**

+7 (495) 320-15-89
i-love.ru

Цена: от 6,7 млн руб.

Москва, ул. Бочкова, вл. 11А



KASKAD PARK: ХИТ МАЛОЭТАЖНОГО РЫНКА

Всего в 20 минутах от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе реализуется загородный комплекс KASKAD Park. Жилой комплекс отличается великолепным местоположением – в окружении обширного лесного массива и рядом с рекой. Расстояние от МКАД – 19 км. Покупателям предлагаются стильные кирпичные таунхаусы площадью от 100 до 167 м² со всеми коммуникациями и квартиры в малоэтажных корпусах площадью от 29,57 до 76,5 м².

Первая очередь строительства жилого комплекса уже введена в эксплуатацию. Активно возводится вторая очередь, в рамках которой реализуется концепция квартальной застройки. Главная цель данной концепции – создать

камерные дворовые пространства, идеальные для отдыха на свежем воздухе и прогулок с детьми.

В рамках социального соглашения с городским округом Подольск на территории KASKAD Park будут построены детский сад и школа. Богатая инфраструктура жилого комплекса также включает детские и спортивные площадки, прогулочные зоны, велосипедные и беговые дорожки. Кроме того, будут возведены коммерческие помещения, в которых планируется открыть несколько небольших магазинов и кафетериев. Жилой комплекс украшает живописный пешеходный бульвар, на котором высажено почти 2,5 тыс. деревьев, кустарников и цветов.

ВАЛЕРИЯ МОЗГАНОВА,

руководитель
отдела
«Недвижимость»
радиостанции
Business FM



KASKAD Park – образцовый пример жилого комплекса, в котором созданы все условия для максимально комфортного круглогодичного проживания. И совершенно закономерно, что данный проект является многократным призером различных профессиональных премий и конкурсов.

Таунхаусы и квартиры в KASKAD Park обладают всеми характеристиками бизнес-класса, но реализуются по значительно более доступным ценам. Это идеальное место для жизни на природе, в приватной, безопасной и дружелюбной среде, со всей социальной и бытовой инфраструктурой.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**жилой комплекс
KASKAD Park**

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

Цена: от 5,95 млн руб.

Симферопольское шоссе, 19 км от МКАД



ТАУНХАУСЫ СТОЛИЧНОГО ТИПА

В экологически благоприятном районе Новой Москвы реализуется уникальный жилой комплекс «Академия Парк», на территории которого сразу ощущается простор и все прелести загородной жизни. Аккуратные улицы и широкие бульвары, большое расстояние между домовладениями – все это создает впечатляющий контраст со столь привычной, но некомфортной городской застройкой. ЖК «Академия Парк» расположен в окружении густого леса и в 22 км от МКАД по Киевскому шоссе. Станции метро «Румянцево» и «Саларьево» находятся в двадцати минутах езды. В загородном комплексе предлагаются таунхаусы площадью от 101 до 189 м² и дуплексы площадью 287 м² в едином класси-

ческом европейском стиле и со свободной планировкой, подключенные к центральному коммуникациям. Уже действует водопровод, канализация, две трансформаторные подстанции, заведено оптоволокно, осуществлен пуск газа. Каждому владельцу домовладений предоставляется 1-2 парковочных места, которые входят в стоимость покупки.

Богатая инфраструктура проекта включает детские и спортивные площадки, образовательный центр, магазины, парковую зону с ландшафтным дизайном и другие объекты. В загородном комплексе работает детский сад, в котором применяется авторская методика обучения английскому языку.



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

Активное развитие Новой Москвы наделяет локальные жилые проекты особым потенциалом и привлекательностью. Особенно, если на территории самих комплексов есть все необходимое для комфортного проживания, как, например, в ЖК «Академия Парк».

Жители «Академии Парк» могут наслаждаться природой, тишиной и приватностью, не отказываясь от привычного городского комфорта, постоянной регистрации в столице и всех льгот москвичей. Отдельно стоит отметить доступную стоимость домовладений, столь редкую для проекта бизнес-класса на престижном направлении.

K A S K A D
НЕДВИЖИМОСТЬ

**жилой комплекс
Академия Парк**

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

Цена: от 6,64 млн руб.

Киевское шоссе, 22 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).

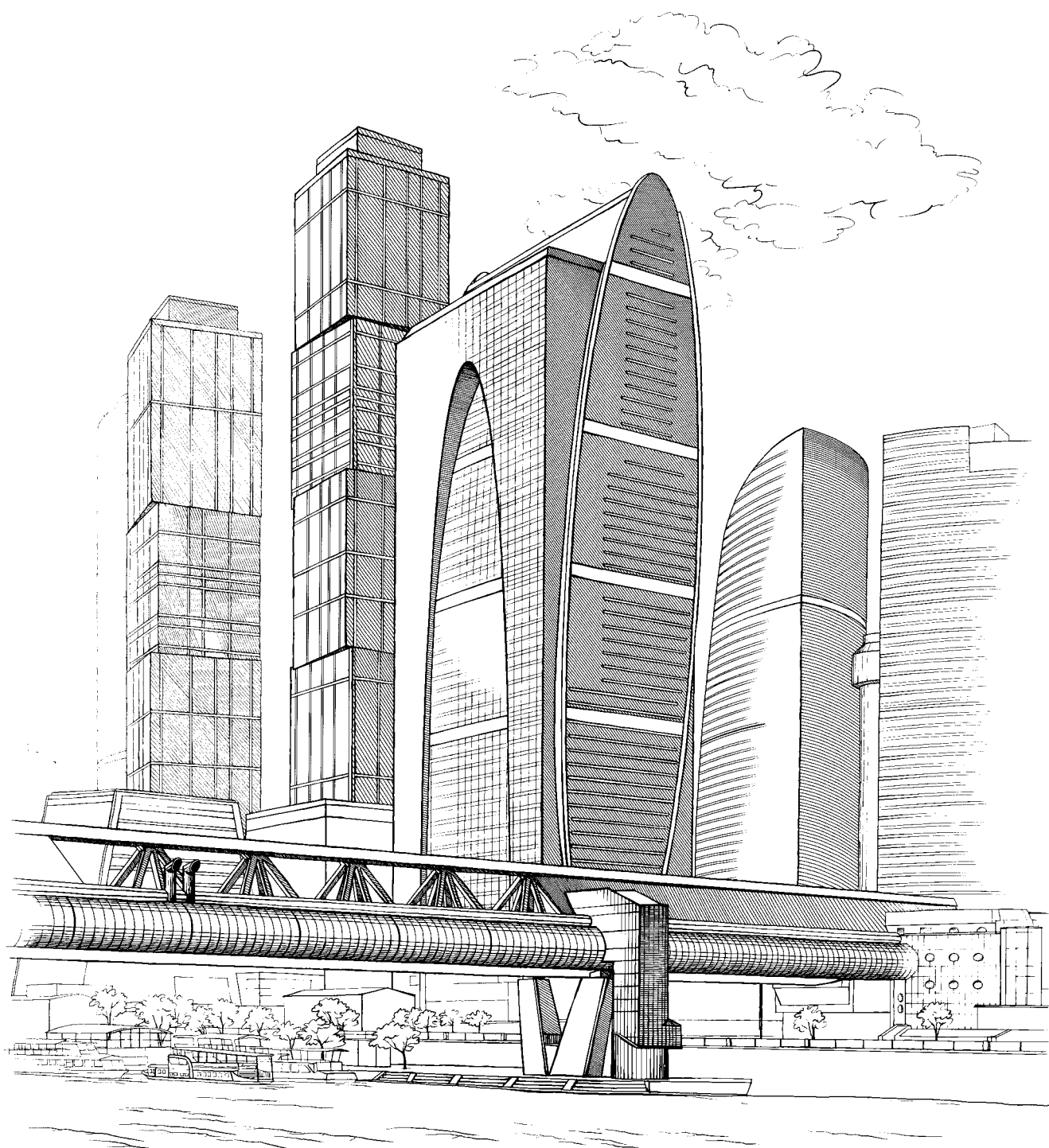


НАЦИОНАЛЬНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (495) 323-90-81
nationalreality.ru

Цена: от 4,6 млн руб.

Химки, 7 км от МКАД



CR

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КОВОРКИНГИ: ПЛАН ПО ЗАХВАТУ МИРА

Как «гибкое» рабочее пространство меняет офисный рынок

АВТОР
Яна ВОЛОДИНА





В МОСКВЕ ПЕРВЫЕ КОВОРКИНГИ ПОЯВИЛИСЬ ЛЕТ ДЕСЯТЬ НАЗАД И УСПЕЛИ ЗА ЭТО ВРЕМЯ РАЗВИТЬСЯ, ПОДОРОЖАТЬ И ДАЖЕ ТРАНСФОРМИРОВАТЬСЯ. ЭКСПЕРТЫ ПРОЧАТ ЭТОМУ ФОРМАТУ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НЕПЛОХИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ, ТАК КАК РОССИЙСКОМУ РЫНКУ ДО НАСЫЩЕНИЯ ЕЩЕ ДАЛЕКО.

Коворкинг является одним из форматов «гибкого» офиса и представляет собой оборудованные рабочие места в общем пространстве. Арендовать такое место можно как на один час, так и на несколько дней по фиксированной ставке. Именно такой вариант первым стал завоевывать московский рынок офисной недвижимости. Два других формата гибкого офиса появились чуть позже. Один из них — это сервисный офис, который предлагает арендаторам полностью оборудованные офисы, отделенные друг от друга, и предполагает возможность использования всей инфраструктуры оператора. Второй формат — смешанное офисное пространство, которое также называют «гибридным», — подразумевает как наличие обособленных оборудованных офисов, так и рабочих мест в общем пространстве. Сегодня все три варианта одинаково распространены на столичном рынке. Хотя от общего объема офисной недвижимости на них приходится, по оценкам экспертов, не более 1%.

ОТ КЛАССИКИ ДО МОДЕРНА

Изначально коворкинги были рассчитаны на фрилансеров, у которых не было возможности работать из дома или кафе. Например, журналистов, начинающих программистов, дизайнеров и др. Появление коворкингов с возможностью аренды рабочего места стало для них панацеей. Но с трансформацией гибкого пространства и появлением его новых форм стал меняться и портрет арендатора. Директор отдела исследований рынка CBRE Анна Шепелева говорит, что доля фрилансеров среди арендаторов рабочих мест в коворкингах не превышает 20% общего числа арендаторов. Классическим же пользователем коворкинга, по словам эксперта, являются молодые, но стабильные компании, которые в большинстве случаев арендуют сервисные офисы или фиксированные рабочие места. Эти форматы пользуются у них популярностью из-за возможности быстро заключать или расторгать



договоры аренды, а также увеличивать или сокращать площади занимаемого пространства в зависимости от расширения или сокращения штата компании. «Доля «классических» коворкингов, ориентированных на стартапы и фрилансеров, в общем объеме предложения составляет около 9%», — отмечает эксперт.

В офисных зданиях класса А и Б раньше возможно было арендовать помещение только большими блоками. С появлением в них коворкингов, как считает аналитик департамента исследований Cushman & Wakefield Мария Логутенко, расширились горизонты — у людей появился дополнительный стимул для начала самостоятельного бизнеса в модном и стильном пространстве. Эксперт подтверждает, что сейчас основную долю среди резидентов коворкингов занимают небольшие команды (5–10 человек), чаще всего занятые в сферах IT и консалтинга. Кроме того, рабочее место в коворкинге зачастую арендуют сотрудники российских и зарубежных компаний, которые приезжают в Москву в командировку, а также крупные западные компании перед выходом на наш рынок. «В коворкингах удобно размещать проектные команды, а также дополнительный персонал в быстрорастущих

компаниях. Например, компания «Яндекс» в феврале 2019 года арендовала около 4 тыс. м² в коворкинге недалеко от своего основного офиса. Многие банки (Сбербанк, Альфа-Банк) также арендуют площади в коворкингах для размещения в них проектных команд. На западе крупные корпорации (Google, Amazon) являются основными клиентами коворкингов, и в России мы наблюдаем такую же тенденцию», — приводит примеры директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Константин Лосюков.

МЕЛКАЯ НАРЕЗКА

Формат коворкингов в настоящий момент очень популярен, поэтому в качестве дополнительного способа привлечения арендаторов собственники бизнес-центров часто делают мелкую нарезку офисов в своем здании и предлагают арендаторам их в качестве гибкого пространства. «Таким образом, собственники зарабатывают на пустующих площадях. Арендаторами формата становятся компании, обычно занимающие площади не более 100 м². Для них это хорошая возможность снять офис в БЦ класса А, находящемся в престижной локации. Даже в случае с коворкингами 50–60% доходов составляют

Условия аренды в столичных коворкингах (в стоимость аренды включены операционные расходы и НДС)

Тип рабочего места	Стандартный минимальный срок аренды	Средняя ставка аренды рабочего места в месяц, руб.
Нефиксированное рабочее место	час	15 300
Фиксированное рабочее место	месяц	19 000
Мини-офис	11 месяцев	21 200

Источник: Cushman & Wakefield



средства, полученные от сдачи в аренду именно мини-офисов, а не классических рабочих мест в опенспейсе», — объясняет генеральный директор S. A. Ricci Александр Морозов.

Собственники бизнес-центров начали как предлагать свои переформатированные в гибкое пространство площади операторам коворкингов, так и сдавать их самостоятельно. «Они делают отделку, закупают оборудование и затем сдают отдельные рабочие места на короткий срок. В настоящее время данная модель не несет никаких рисков для собственников, а даже, наоборот, выступает как дополнительный инфраструктурный объект для привлечения арендаторов. Так, зачастую, при отсутствии или занятости конференц-залов, нехватке переговорных комнат, чрезмерном шуме в офисе арендатор может воспользоваться услугами коворкинга. Однако для операторов коворкингов



арендная модель работает хорошо только на низком рынке. Когда рынок начинает расти, им становится невыгодно снимать помещения по высоким ставкам, и они ищут другие бизнес-модели», — рассказывает Мария Логутенко.

Между тем руководитель департамента коммерческой недвижимости «НДВ-Супермаркет недвижимости» Вадим Кашкин уверен, что коворкинги не обязательно создавать на базе бизнес-центров. Хотя привлечь спрос туда легче, так как он априори ассоциируется с деловой средой. «Для организации коворкинга подойдет любое здание с достаточно низкими ставками и хорошей транспортной доступностью, желательно рядом с метро. Если есть хорошо подобранное место и сложившаяся аудитория, тогда данный формат будет существовать долго», — считает эксперт.

КОНЪЮНКТУРА РЫНКА

Большинство коворкингов расположено в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Среди фаворитов субрынка — Белорусский, Центральный деловой районы и «Москва-Сити». Однако этот формат неплохо себя чувствует и на окраине города (Meeting Point в «Крокус Сити» в Мякинино, CEO Rooms



АМЕРИКАНЦЫ ВСТАЛИ НА ЯКОРЬ

Международная сеть коворкинг-пространств WeWork станет одним из якорных арендаторов сразу трех столичных офисных пространств. Как стало известно ДН, WeWork уже арендовала почти 5,9 тыс. м² в бизнес-центре «Белая площадь» рядом со ст. м. «Белорусская». Договор будет действовать 7 лет с возможностью пролонгации, а откроют коворкинг в середине этого года. Также в этом году в Москве появятся еще два новых коворкинга WeWork. Один из них будет площадью 4,3 тыс. м² и откроется

в деловом квартале «Красная Роза» девелопера KR Properties Александра Клячина на ул. Тимура Фрунзе. Второй — на 3,2 тыс. м² — расположится в торговой галерее «Якиманка, 26» структур Александра Удодова. Напомним, WeWork создана в США Адамом Нойманом и Мигелем Маккелви в 2010 году. Сегодня — это вторая по величине сеть коворкингов в мире: у нее 335 офисов в 83 городах в 24 странах. По этому показателю она уступает лишь компании Regus, у которой около 3 тыс. офисов по всему миру.

в Comcity). «К началу 2019 года общий объем предложения гибких офисов превысил 145 тыс. м². В Москве насчитывается 120 гибких офисных пространств, которыми управляют 65 операторов. Большинство гибких офисов расположены в бизнес-центрах класса В (54%), на долю класса А приходится 22% общего объема предложения. При этом основной объем предложения (86%) сформирован «гибридными» коворкингами, которые объединяют в себе как сервисные офисы, так и рабочие места в общем пространстве», — приводит данные Анна Шепелева.

Среди крупных сетевых проектов Александр Морозов называет Regus (11 площадок), «Ключ» (пять площадок), «Рабочая станция» (четыре площадки), Deworkasy (три площадки), CEOROOMS (три площадки и одна планируется к вводу в «Башне Федерация» в ММДЦ «Москва-Сити»). «В этом году анонсирован выход на российский рынок крупнейшей международной компании WeWork, которая планирует открыть в столице несколько коворкингов общей площадью до 25–30 тыс. м². Локации двух из них уже известны: площадка в деловом квартале «Красная роза» на ул. Тимура Фрунзе и пространство на ул. Большая Якиманка», — рассказывает эксперт. Средняя заполняемость коворкингов, по словам Константина Лосюкова, составляет для индивидуальных мест 78%, мини-офисов — 86%.

По данным отдела исследований CBRE, средняя ставка аренды по базовому тарифу за одно нефиксированное рабочее место составляет в Москве 13 570 руб./мес., за фиксированное рабочее место — 16 910 руб./мес. Средняя ставка по базовому тарифу на сервисный офис (5–6 рабочих мест) — 98 100 руб./мес. Однако в зависимости от коммерческих условий гибкого офиса, которые формируются исходя от его местоположения, качества отделки и услуг, арендные ставки могут сильно различаться. К примеру, ставка аренды за одно нефиксированное рабочее место может варьироваться от 6 тыс. до 35 тыс. руб./мес., за одно фиксированное рабочее место — от 4 990 до 44 тыс. руб./мес. И наконец, диапазон арендных ставок за сервисный офис на 5–6 рабочих мест составляет от 20 тыс. до 320 тыс. руб./мес. Самые высокие ставки эксперты компании зафиксировали в Центральном деловом районе. Высокие ставки наблюдаются также в ММДЦ «Москва-Сити», где аренда сервисного офиса на 5–6 человек обойдется в среднем в 188 885 руб./мес.

10 ЮБИЛЕЙНАЯ ПРЕМИЯ

РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2019



Ваши
покупатели
выбирают
наших
победителей



ОСКАР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
RECORDI.RU

6+



В ОТВЕТ НА СПРОС

Столичные коворкинги отличаются набором и качеством предоставляемых услуг. Арендаторы, например, могут пользоваться услугами ресепшен, переговорными, зоной для приема пищи и отдыха, им не нужно думать об уборке и охране помещения. Некоторые собственники зданий или операторы для привлечения клиентов организуют бесплатные парковки, стоянки для велосипедов, игровые и спортивные зоны, а также позволяют бесплатно посещать собственные мероприятия (лекции, выставки и пр.). Все эти факторы делают коворкинги привлекательными для потенциальных арендаторов, постепенно расширяя их число. «По всем законам рынка вместе с ростом спроса будет расти и предложение», — говорит

Константин Лосюков. Увеличения доли коворкингов в общем объеме офисного предложения в Москве ожидают и другие участники рынка. «Основной рост будет происходить за счет развития существующих на рынке сетей. В 2018 году предложение гибких офисных помещений на рынке увеличилось на 65% по сравнению с результатом 2017 года», — приводит данные Анна Шепелева и добавляет, что в 2019 году ожидается увеличение объема предложения гибких офисных пространств минимум на 19 тыс. м² (около 13% текущего объема).

Александр Морозов считает, что у этого направления большие перспективы: рынок еще не насыщен, происходит сегментация по классам, а спрос на данный момент выше, чем существующее предложение. «Повышенный спрос связан со структурными изменениями в экономике: основными резидентами коворкингов становятся небольшие команды, технологические и IT-стартапы, высококвалифицированные фрилансеры, большинство которых — представители креативных профессий, но встречаются также, например, юристы и финансовые консультанты», — аргументирует эксперт.

Стремительное увеличение количества операторов, появление международных игроков и, как следствие — рост конкуренции на рынке отмечает и Мария Логутенко. «Мы наблюдаем тенденцию увеличения заинтересованности коворкингами у корпоративных клиентов. Одним из значимых факторов выбора крупными компаниями гибких пространств является недостаток больших консолидированных офисных блоков в пределах ТТК, и на фоне низкого строительства в ближайшие годы данная тенденция будет сохраняться», — высказывает эксперт свою точку зрения. В мире бизнеса существуют два самых серьезных аргумента — это окупаемость и доходность проекта. По оценкам аналитиков «НДВ-Супермаркет недвижимости», окупаемость столичных коворкингов сегодня составляет — 8–10 лет, что соответствует доходности 10–12,5% годовых. «А это один из лучших инвестиционных показателей на рынке коммерческой недвижимости», — резюмируют в компании. Одним словом, «план по захвату мира» коворкинги осуществляют быстро и вполне успешно. Например, в той же Англии доля гибких офисных пространств в общем объеме офисной недвижимости уже достигла 4%. Похоже, российский рынок движется в этом же направлении. ^{АН}



VP

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Андрей Хворов:

«БУДУЩЕЕ ЗА ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ С ИНТЕЛЛЕКТОМ»

Загородный проект «Суханово Парк» получит продолжение класса de luxe

ПОДМОСКОВНЫЙ РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕЖИВАЕТ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НЕ ЛУЧШИЕ ВРЕМЕНА: СПРОС ПАДАЕТ, ПРОЕКТЫ ПЛОХО ПРОДАЮТСЯ, ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫНУЖДЕНЫ СНИЖАТЬ ЦЕНЫ. УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ НА ЭТОМ ФОНЕ В СЕГМЕНТЕ НЕ МНОГО. ОДИН ИЗ САМЫХ ЗАМЕТНЫХ — ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС (ЖК) «СУХАНОВО ПАРК» В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ОБЛАСТИ. ПРОДАЖИ В НЕМ — УЖЕ К МОМЕНТУ СДАЧИ ЖК В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2015 ГОДУ — БЫЛИ ПОЛНОСТЬЮ ЗАВЕРШЕНЫ. ПРИ ЭТОМ ЧИСЛО ПОСТОЯННЫХ ЖИТЕЛЕЙ СЕЙЧАС ПЕРЕВАЛИЛО ЗА 3 ТЫС. ЧЕЛОВЕК. А ЭТО ГЛАВНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ВОСТРЕБОВАННОСТИ И ПРИЗНАНИЯ ПРОЕКТА.

О ситуации на загородном рынке, трех составляющих успешного проекта и планах на будущее ДН беседует с генеральным директором «Суханово Эстейт» Андреем ХВОРОВЫМ.

Андрей, не секрет, что на протяжении последних нескольких лет на загородном рынке наблюдается сокращение спроса и снижение девелоперской активности. Однако вам удалось успешно реализовать свой проект даже в этой кризисной ситуации. В чем секрет?

На мой взгляд, рынок затоварен морально устаревшими домами, а новые ликвидные проекты — в дефиците. При этом покупатели проявляют интерес к объектам, отвечающим современным требованиям. Цена, безусловно, важна для них, но не менее важным является и качество проекта. Но именно качественных проектов сегодня и не хватает загородному рынку, особенно в недорогих сегментах.

Мы вышли на рынок с проектом «Суханово Парк» в посткризисное время 2010–2011 годов. Загородный комплекс задумывался нами как качественный продукт экономкласса, но сейчас многие называют его элитным проектом. Дело в том, что нам удалось изменить представление людей о качественном, но в то же время доступном по цене жилье. Дома в комплексе мы построили из немецкого кирпича по современным технологиям с красивой архитектурой. На огороженной и охраняемой территории поселка обустроили детские и спортивные площадки, велодорожки, установили беседки-ротонды и фонтаны, сделали ландшафтное озеленение и проложили прогулочные дорожки. В экономклассе это практически нонсенс, большинство застройщиков стараются сэкономить и минимизируют инфраструктуру и благоустройство на территории своих поселков, даже в бизнес-классе. Мы пошли иным путем, в частности, благополучно запустили детский сад на 140 мест, и сейчас уже в нем почти сотня малышей. Хотя нас предостерегали, что инфраструктура не окупится, что ее сложно будет содержать. Однако я считаю, что все дело — в организации процесса. Изначально, на стадии проработки концепции проекта, необходимо четко понимать, кто целевая аудитория комплекса, и прорабатывать каждую деталь под нее.





Поделитесь планами? Будут новые проекты?

Однозначно, да, и очень скоро. Уже этим летом мы планируем выйти на площадку и открыть продажи в нашем новом проекте, который будет расположен рядом с существующим ЖК «Суханово Парк». В 9 км от МКАД по Варшавскому шоссе мы планируем построить малоэтажный жилой комплекс класса de luxe. Всего в проекте будет 7 корпусов высотой 5 этажей, в них будет 200 квартир площадью от 30 до 75 м². Покупателям мы хотим предложить три варианта комплектации: без отделки, с отделкой и полностью меблированное жилье.

Концепция нового проекта будет схожа с концепцией загородного комплекса «Суханово Парк»?

Сначала мы, действительно, хотели продолжить в новом проекте концепцию «Суханово Парк»: с классической архитектурой, лепниной, скульптурными композициями и прочими атрибутами. Но потом от этой идеи отказались

и решили сделать что-то новое. Это будет загородный комплекс, построенный в современном стиле. Связано это в том числе и с тем, что в три жилых корпуса мы интегрируем инфраструктуру — спа-центр, фитнес-центр, бассейн, салон красоты, медцентр и подземный паркинг. Рабочее название нашего проекта «Суханово SPA De Luxe», в котором позиционируются сразу три важных составляющих: место, услуга и уровень. На территории также расположатся кафе, рестораны, детский центр развития. Большое внимание по-прежнему будет уделено благоустройству и озеленению территории. Мы рассчитываем привлечь в проект не только молодежь, но и зрелых активных деловых людей, планирующих инвестировать средства в рекреационную недвижимость. Одна из наших задумок — предложить покупателям сервисное управление недвижимостью, чтобы собственник при желании смог через управляющую компанию сдавать квартиру в аренду.

Однако главой фишкой комплекса будут интернет-вещи. Смартфоны, планшеты, телевизоры, различные датчики и управляемые



устройства, имеющие беспроводные модули Wi-Fi и Bluetooth, сегодня могут взаимодействовать между собой и пользователями посредством этих беспроводных модулей. Благодаря этому управлять своим домом можно удаленно. Если раньше, скажем, вы подъезжали к КПП комплекса на автомобиле, открывали окно, доставали карточку, прикладывали ее к считывающему устройству и ждали, пока шлагбаум или ворота откроются, то теперь такой алгоритм действий — уже прошлый век. Мы хотим внедрить облачные технологии в наш новый проект, что позволит системе управлять доступом в здание, распознавать автомобильные номера. Жителю не надо будет совершать лишних телодвижений, подъезжая к комплексу, информация о собственнике уже будет считываться системой.

То есть новый проект обещает быть более масштабным? Какие еще интернет-вещи планируете использовать?

Я бы сказал, что новый проект будет более амбициозным, с акцентом на искусственный



интеллект. Мы планируем использовать системы автоматизации инженерных систем здания Building Management System (BMS), благодаря которым можно будет контролировать все операции и процессы, проходящие в здании, отслеживать в режиме онлайн состояние коммуникаций. Такая система своевременно оповещает персонал о любых неполадках. Управление, настройка и диагностика систем умного дома в этом случае осуществляются через стационарный компьютер. То есть жителю не надо будет в случае возникновения неполадок звонить в управляющую компанию, оставлять заявку, потом ждать ее обработку, ожидать мастера. Система автоматически отслеживает



Интерьеры нового проекта Андрея Хворова, получившего рабочее название — «Суханово SPA De Luxe»

состояние водопроводных труб. При протечке сразу же срабатывает оповещение, и на мониторе диспетчера выводится соответствующее сообщение.

Основное же преимущество всех этих интернет-вещей — это повышение уровня безопасности и комфорта проживания в комплексе. При наличии функции удаленного управления пользователь, например, может сам при подходе к своему дому включить необходимые ему устройства (освещение, бытовые приборы и пр.), система, распознав собственника при подходе к дому, автоматически вызовет лифт и отправит его на нужный этаж.

То есть это практически идеальный дом?

Это одна из его моделей. При строительстве жилого комплекса «Суханово Парк» я четко стал понимать, к чему люди тянутся, что они хотят. Потенциальный спрос на жилье по-прежнему огромен, и, если обеспечить качественное предложение за приемлемую цену,

люди будут покупать недвижимость. Принцип очень простой — надо научиться строить жилые комплексы как для самого себя или для своей семьи. В успешном проекте должны обязательно присутствовать три кита — дошкольное образование, среднее и медицина. Имея все эти три составляющие в комплексе, ваш проект, поверьте, будет пользоваться спросом. Здесь, несомненно, имеет значение месторасположение жилого комплекса, удобство транспортной доступности, качество инфраструктуры, наличие подземных и наземных паркингов, установка систем видеонаблюдения и охраны территории, ограждение и благоустройство. Все это в комплексе и делает проект востребованным.

Андрей, а с чем в целом у вас ассоциируется новый проект?

Не поверите... с баскетбольным мячом! А вот почему — об этом я подробнее расскажу уже в следующем номере. (СН)



ZD

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СВОИ МЕТРЫ У МОРЯ

Представляем пять европейских локаций 2019 года, подходящих для летнего отдыха и инвестиций



ВПЕРЕДИ ЛЕТО, А ЗНАЧИТ, ПОРА ЗАДУМАТЬСЯ О ТОМ, ГДЕ ПРОВЕСТИ ЭТОТ УДИВИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН! НАША СТАТЬЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО, ВЛЮБИВШИСЬ В СТРАНУ ЗА ВРЕМЯ ОТПУСКА, ЗАДУМАЕТСЯ О ТОМ, ЧТО НЕПЛОХО БЫЛО БЫ ПРИОБРЕСТИ СОБСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ У МОРЯ.

Аналитики международного брокера недвижимости Tranio.ru рассказали ДН о Европе с ее Средиземным, Адриатическим и Эгейским морями и представили пять направлений — лидеров прошлогоднего летнего отдыха, которые, по большинству прогнозов, окажутся на пике популярности и в этом году.

1. ИСПАНИЯ

Климат этой страны — один из самых мягких в Европе (более 3000 солнечных часов в году). Зимы на побережье короткие. Купальный сезон начинается в июне, когда температура воды

достигает 19–21°, и длится до октября. Особенно теплым морем (около 25°) здесь можно наслаждаться в августе. По данным Trekksoft, в 2017 году Испанию посетило 82 млн туристов.

В 2018 году цены на жилую недвижимость в стране поднялись на 6,49% по сравнению с 2017-м и составили (в среднем) €1,5 тыс. за м² (в 2019 году прогнозируется их дальнейший рост на 5–7%). Доходность от сдачи жилой недвижимости в аренду в Испании составляет 4–5%. Иностранные инвесторы имеют право покупать и перепродавать любые виды недвижимости без ограничений.



Спрос на недвижимость на популярных курортах довольно высок, тем не менее здесь еще можно найти квартиру от €50 тыс. или загородный дом за €150 тыс.

Исследования Национального института статистики Испании (INE) показали, что продажи домов в стране к концу 2018 года увеличились на 10,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост количества сделок был в значительной мере обусловлен тем, что иностранцы (в большинстве — британцы, французы, немцы, бельгийцы, итальянцы и шведы) покупали дома на побережье. Локациями-лидерами оказались Барселона и Коста-дель-Соль.

Барселона многогранна и притягательна.

Городские пляжи и мишленовские рестораны соседствуют здесь с музеями, дворцами и соборами, а темные готические фасады — с яркими зданиями эпохи модерн.

Цены за квадратный метр в Барселоне колеблются около €5 тыс. Доходность от сдачи квартир в краткосрочную аренду составляет 4—5%, однако такая аренда возможна только при наличии лицензии. Доходность от долгосрочной аренды может составить примерно 2%.

Высокие налоги и относительно низкая доходность могли бы отпугнуть потенциальных инвесторов, однако, по уверениям Global Property Guide, необходимо, прежде всего, учитывать привлекательность страны для экспатов и покупательскую способность, которая удерживает в городе одну из самых высоких ставок арендной платы среди европейских стран. Наплыв туристов обуславливает спрос на квартиры не только в пик пляжного сезона, но и в течение всего года.

Коста-дель-Соль считается фаворитом среди британских охотников за недвижимостью.

Здесь можно найти лучшие в Европе поля для гольфа и шикарные пристани для яхт, современная роскошь оттеняется потрясающей архитектурой. Протяженность песчаных пляжей составляет 160 км. Ежегодно сюда приезжают на отдых 13 млн человек.

Ценовой разброс так же разнообразен, как и предпочтения туристов. В крупнейшем городе Коста-дель-Соль — Малаге — можно приобрести двухкомнатную квартиру за €150 тыс. Средняя цена за квадратный метр составит €1,7 тыс.

Еще один город, который нельзя было бы обойти вниманием — стремительно развивающаяся **Торревьеха**. Местный климат был признан Всемирной организацией здравоохранения одним из самых здоровых в мире, в том числе и благодаря расположенным здесь соленым озерам. Розовое соленое озеро является одной из главных достопримечательностей юга Коста-Бланки.

Торревьеха считается одним из лучших мест для покупки недвижимости в Испании. Территория вокруг города — в основном равнинная, с длинными песчаными пляжами. Самый известный из них, Плайя-дель-Кура, расположен в центре города.

Недорогая двухкомнатная квартира площадью 55 м², расположенная недалеко от пляжа, обойдется примерно в €60 тыс.

2. ГРЕЦИЯ

Солнечная, гостеприимная, недорогая. Кристально чистые воды Средиземного моря, восхитительные пляжи, дружелюбные местные жители и атмосфера ожившей истории.

Рекордные показатели туризма здесь достигли 10-летнего максимума. В 2017 году страну посетили 27 млн человек, и за 11 месяцев 2018 года это число увеличилось на 29%.

Рынок вторичного жилья в Греции «нагревается» — покупатели (британцы, французы, немцы и скандинавы, а также жители Ближнего Востока, Индии, Израиля, Китая, России, Южной Африки и Америки) пользуются падением цен после долгового кризиса 2010 года. Привлекательной для них стала и программа предоставления «золотых виз». Участие в ней позволяет инвесторам, вложившим в недвижимость страны от €250 тыс., претендовать на вид на жительство и, в дальнейшем, на греческое гражданство.

По словам управляющего партнера международного брокера недвижимости Tranio Георгия Качмазова, «сейчас наступил идеальный момент для входа на рынок недвижимости Греции. Если негативные события не нарушат равновесие рынка, можно ожидать, что в ближайшие два-три года цены на недвижимость вырастут более чем на 30%».

По данным Европейской комиссии, греческая экономика в 2018 году выросла на 2% (самый высокий показатель с 2007 года). Эксперты прогнозируют, что в ближайшие годы данная тенденция не изменится. В городах цены на жилье повысились на 2,51% с III квартала 2017 года до III квартала 2018-го. В IV квартале 2018 года они поднялись еще на 1,2%. Доходность от краткосрочной аренды составляет 7% годовых (выше, чем в среднем в Европе).

Афины — место рождения западной цивилизации, ожившая легенда о сотворении искусства, прекрасны в любое время года. Согласно исследованиям компании PwC, в 2019 году столица Греции станет 14-й в рейтинге наиболее активных и перспективных рынков недвижимости в Европе. По словам Алины Чуриковой, менеджера проектов Tranio в Греции, Афины лидируют на греческом рынке краткосрочной аренды в течение всего года: «В Афины, в отличие от курортных локаций, туристы приезжают и зимой, поэтому недвижимость там не простаивает даже в низкий сезон. В результате квартира в столице обеспечивает более привлекательную доходность, чем в любом другом



месте в Греции, и является наиболее выгодным вариантом для вложения инвестиций».

В первом полугодии 2018 года стоимость жилья в центре Афин в среднем составляла €1,5 тыс. за «квадрат». При этом цены на жилье здесь растут быстрее, чем в среднем по стране (примерно на 0,4%).

По мнению экспертов Tranio, особенно перспективны в Афинах проекты реновации жилья, сулящие инвесторам доходность около 15%.

Крит пользуется популярностью среди инвесторов из-за хорошего предложения доступных объектов недвижимости. По данным английской платформы A place in the sun, в 2018 году он лидировал в запросах посетителей на покупку недвижимости в Греции. Это лучший остров для круглогодичного проживания и семейного отдыха. Самым жарким месяцем здесь является июль (средняя температура 26 °C), а самым холодным — январь (11 °C). Купальный сезон начинается с июня, при этом море может оставаться теплым вплоть до ноября.

Низкие эксплуатационные расходы для домовладельцев и стабильный доход от аренды



обуславливает тот факт, что 60% покупателей впоследствии сдают свою недвижимость в аренду. Стоимость квартир на Крите — около €1,4 тыс. за м², вилл — около €2,5 тыс.

3. португалия

Страна со множеством ландшафтов и богатейшей историей. Летом здесь тепло и солнечно, но не жарко (в среднем около 20 °С), зимы достаточно комфортные (+ 4 — + 10 °С). Курортный сезон длится с мая по октябрь. Из-за влияния океанских течений вода на португальском побережье прохладная, к югу от Лиссабона она теплее на 2—3 °С.

Португалия и ее столица, Лиссабон, с каждым годом привлекают все больше туристов и инвесторов. Загородная недвижимость в центральной части Португалии стала хорошей и доступной альтернативой сельской Франции и Италии. По статистике, 10% жителей небольших португальских деревень составляют британские пенсионеры. По мнению аналитиков компании PWC, в 2019 году Лиссабон возглавит рейтинг городов, наиболее привлекательных для тех, кто желает инвестировать в недвижимость.

Государственный институт статистики Португалии (INE) сообщает, что объем продаж жилой недвижимости за I—III кварталы в 2017—2018 годах вырос на 19% в Португалии и на 22% в Лиссабоне.

Лиссабон — одна из немногих европейских столиц с собственными пляжами, некоторые из которых удостоились голубых флагов Евросоюза за отличную экологию. Солнце здесь светит около 300 дней в году.

По прогнозу Королевского общества сертифицированных специалистов в области недвижимости (RICS), рост цен на недвижимость будет продолжаться в течение ближайших пяти лет и составит примерно 5,5% в год. Средняя доходность аренды жилья — 5%. Услуги управляющих компаний при этом обходятся в 5—10% стоимости аренды (в других европейских странах они оцениваются выше — 20—25%).

Средняя стоимость квадратного метра в Лиссабоне — €3—4 тыс. в старых зданиях, €5—7 тыс. в новостройках и около €10 тыс. в зданиях, расположенных в центре города.

Альгарве может похвастаться лучшим пляжем 2018 года по версии платформы European Best Destinations — Карвоейру. Центр южной береговой линии Португалии предлагает все, что необходимо для первоклассного отдыха, а близость крупного аэропорта (Фару) делает этот город особенно доступным для туристов.

В нескольких минутах езды от лучших пляжей города можно купить бюджетную двухкомнатную квартиру, которая при площади 98 м² обойдется в €137 тыс. В целом же небольшие квартиры стоят около €230 тыс. Стоимость вилл и таунхаусов — около €300 тыс.

4. турция

В августе 2018 года на фоне внутренне- и внешнеполитических факторов турецкая экономика пережила одно из сильнейших потрясений — курс лиры упал на 30%. Это привело к сильнейшей инфляции за последние 15 лет — она составила 25%. И все же, в том числе благодаря удешевлению валюты, 2018 год стал удачным для туристического сектора — за 10 месяцев число иностранных туристов превысило 35 млн человек.

Стремясь привлечь иностранных инвесторов, турецкое правительство смягчило условия программы «золотая виза» (порог входа теперь составляет €250 тыс. вместо 1 млн, а также освободило инвесторов от уплаты НДС при покупке первого офисного или жилого актива,



который, однако, нельзя будет продавать в течение года.

По данным Турецкого института статистики (TurkStat), за прошедший год иностранные инвесторы купили в Турции 39 663 объекта недвижимости (на 17 663 больше, чем в 2017-м).

Руководитель турецкого направления Tranio Мария Жарая отмечает, что «россияне приобретают жилую недвижимость как для себя (для отдыха), так и для сдачи в аренду, поскольку курортная недвижимость Турции гарантирует действительно высокую доходность — до 8—12%. Особый микроклимат позволяет купаться 9 месяцев в году, чего нельзя сказать ни об одной другой европейской стране».

Самым популярным у инвесторов городом стал Стамбул. Цены за квадратный метр в зависимости от местоположения объекта недвижимости колеблются здесь от €1,1 до 4,6 тыс. В 2018 году зарубежные покупатели приобрели в этой локации 14 270 жилых объектов. На втором месте по популярности — Анталья (в прошлом году иностранцы купили здесь 7938 объектов). За ней следуют Бурса (2720 объектов), Анкара (2133) и Ялова (2063).

5. ИТАЛИЯ

Именно Италия в последние годы демонстрирует самый высокий показатель притока туристов среди пяти ведущих европейских стран. Так, в 2017 году ее посетили 58,7 млн человек (на 11,8% больше по сравнению с 2016 годом). Национальное агентство по туризму в Италии ENIT сообщает, что ведущую роль в развитии туристической сферы страны играют гости

из Германии (внесли €6,6 млрд в экономику страны, превысив показатели 2016 года на 14,7%), Швейцарии (€6,1 млрд), США (€4,5 млрд), Франции (€3,9 млрд) и Англии (€3 млрд).

Исследование, проведенное Trekksoft среди итальянских туроператоров, показало, что самыми популярными направлениями 2018 года стали туристические экскурсии по городам (64%), гастрономические и винные туры (49%) и пешеходные и велосипедные туры (40%). Ставший трендом этногастрономический туризм привлекает гостей в Тоскану, Пьемонт, Сицилию, Эмилию-Романью-Венето, Умбрию и Апулию. По оценкам Национального института туристических исследований в Италии (Isnart), экономический эффект от агропродовольственных расходов гостей, отдыхающих в стране, составляет более €12 млрд в год.

В секторе недвижимости все не так однозначно — продолжают сказываться последствия финансового кризиса и введение налога на недвижимость Tassa sui Servizi Individualisibili (TASI). С 2011 по 2014 год цены на жилье упали на 13,5% и до сих пор не восстановились. По данным Idealista.it, в 2018 году недвижимость в городах дорожала, а в сельской местности дешевела. За I квартал 2018 года самое резкое падение цен наблюдалось в регионе Марке (−6,5%). В то же время в городах самый высокий скачок цен был зафиксирован в Прато (около 6,5%) и Флоренции (2,3%).

Самая дорогая недвижимость в стране — в Венеции (около €4380 за м²), затем следуют Флоренция (€3519 за м²), Милан (€3365), Рим (€3176) и Неаполь (€2723).

По данным Налогового агентства Италии, количество внешних инвестиций выросло во всех крупных итальянских городах, кроме Болоньи: Бари (15,1%), Милан (8,1%), Верона (8%), Палермо (7,9%), Флоренция (7,8%), Неаполь (7,4%), Турин (4,9%), Генуя (3,3%) и Рим (3%).

Рим, безусловно, является жемчужиной Италии. Купальный сезон здесь длится с июня по октябрь, и никакого отпуска не хватит, чтобы насладиться всеми достопримечательностями этого города и его окрестностей. Поэтому, несмотря на экономические или политические сложности, спрос на жилье здесь не падает.

Доходность аренды в Риме колеблется от 2,4 до 4,5%. У малогабаритных квартир она чуть выше. Квартиры в богатых пригородах столицы стоят в среднем от €4,4 до 4,9 тыс. за «квадрат», в историческом центре — около €8 тыс. за м². (дн)



CF

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ



**М. «ОКтябрьская», 2-й КАЗАЧИЙ ПЕР., 4,
ЖК «РИМСКИЙ ДОМ»**

3-комн. квартира 120 м² в комплексе премиум класса в самом центре Москвы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Дизайн по авторскому проекту, вся техника: Miele, Gaggeneau, Kuppersbusch, Gira, Daikin. Дубовый паркет.

+7(903) 774-56-50

www.moscow-realty.org



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

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

+7(965) 386-53-00

+7(499) 955-24-64

www.patriki.moscow



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

Продаю 1-комн. квартиру высокий 1 этаж, общ. Пл. 46 м², комната 17.5 м², кухня 18.3 м², совмещенный с/у, выход на балкон из кухни. Квартира без отделки, сделана хорошая стяжка с гидроизоляцией, окна стеклопакеты, установлены радиаторы отопления, счетчики на электричество, воду и отопление. Возможна перепланировка. Полный пакет документов 1 взрослый собственник, в договоре больше 2 млн. Можно перевести в нежилой фонд, идеально подойдет под бизнес. Район с развитой инфраструктурой. Показ в любое время, возможна продажа по ипотеке. Цена: 3 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**Г. ЧЕХОВ, ДРУЖБЫ, 1,
КВАРТИРА НА ПРОДАЖУ**

2-комн. кв-ра пл. 82 м², кухня 12 м² с выходом на лоджию, 2 с/у, гардеробная. Кв-ра в жилом состоянии. 1 собственник, куплена от застройщика. Более 5 лет в собственности. Документы в порядке. Подходит под ипотеку. Цена 5,7 млн руб.

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



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

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

+7(968) 939-44-11

www.etalon2016.ru



**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 м², общ. пл. здания 10092,5 м², в т.ч. надземная – 6 487 м², подзем. – 3605,5 м², кол-во эт. – 8 +3 подзем. уровня. Положительное заключение Мосгорэкспертизы получено. От метро - 3 минуты пешком. Близость к площади трех вокзалов Цена: 600 000 000 руб.

+7(926) 872-26-72



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

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

Елена

+7(903)781-19-96



**МО, МОЖАЙСКОЕ Ш., 12 КМ ОТ МКАД,
ОДИНЦОВО, ГВАРДЕЙСКАЯ, 9,**

Аренда: от 10 до 157 м², 1-й этаж, 40 кВА, потолки 3,7 м., под чистовую отделку. Есть аналоги по Алтуфьевскому шоссе. Под свадебный салон, магазин, банк, услуги.

+7(926) 704-41-82

www.home9.ru



**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 м².
Помещения в собственности, быстрый выход на сделку.
Коммерческие условия по запросу.
Количество предложений ограничено!

+7(495) 181-28-39

www.odinburg.ru



**МО, АЛТУФЬЕВСКОЕ Ш., 4 КМ ОТ МКАД,
ВЕШКИ, СЕВЕРНАЯ 4,**

Аренда: от 63 до 196 м², 1-2 этажи ОСЗ, проездное место - рядом с фитнес-центром. Применение: офис, 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 м², земля 1625 м² (в собственности). Парковка, зона разгрузки для грузового транспорта. Большой проездный и проходной трафик. Сдан в аренду на 98 %. Цена 85 млн руб. Торг.

+7(925) 004-35-75



**КРЫМ, ЕВПАТОРИЯ.
ПАНИОНАТ НА ПРОДАЖУ**

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

+7(915) 415-17-59

+7(925) 462-53-25

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

Продается лесной участок 50 соток с гостевым домом площадью 100 м² 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

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

Общая площадь строений 400 м² на участке 16 соток. Сборка по австрийской технологии. Полностью меблированы дорогой мебелью. Ландшафтный дизайн. Военизированная охрана, все коммуникации. Цена: 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 м² до 69 м² + 1 машиноместо. Потолки 3 м. Панорамные окна. Патио на 1-х эт. Все коммуникации. Развитая инфра-мультиформатного поселка. Ландшафтный дизайн. Автобус до ст. «Домодедово». Цена: от 3,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06

www.usupovo-lp.ru

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

Таунхаусы от 100 до 217 м² + 2 машиноместа. Французские балконы. Палисадник перед домом и уч. во дворе. Инж. коммуникации заведены в дом. Газовый котел, счетчик, плита. Вся инфра. Ландшафтный дизайн. Цена: от 6,2 млн руб.

+7(495) 181-05-06

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 м², оштукатуренный, крыша из натуральной черепицы. 2 балкона, в цоколе находятся сауна, спортивный зал, с/у, котельная, постирочная. На 1-м этаже кухня, каминный зал, с/у, гардеробная, на 2-м этаже 5 комнат, 2 с/у, евроремонт,



теплые полы, все коммуникации центральные. Участок площадью 14 соток, гараж на 2 автомобиля, автоматические ворота, беседка, 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 м², 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



**ГЕРМАНИЯ, ВУППЕРТАЛЬ,
ДОХОДНЫЙ ДОМ**

Свежеотремонтированный доходный дом на 6 квартир в Вуппертале!
Всего 3 км от центра города и университета.
При покупке в кредит доходность 11% годовых в евро!
Доход от аренды 19 200 €/год
Цена дома: €270 500

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 м², 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



**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 28 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(909) 660-10-40
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 28 лет и родителей. Бесплатные консультации по телефону.

+7(909) 660-10-40
www.pafilia.ru

Pafilia



**КИПР, ЛИМАССОЛ,
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС VETRO SUITES**

Vetro Suites расположен в самом сердце Лимассола, рядом с развитой инфраструктурой. Элегантный современный проект состоит из 10 роскошных апартаментов и пентхаусов с 2 и 3 спальнями и жилыми зонами открытой планировки, откуда открываются фантастические панорамные виды на море.

+7(909) 660-10-40
www.pafilia.ru

Pafilia



НАЦИОНАЛЬНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

**ЛИДЕР
ПО ПРОДАЖАМ
НОВОСТРОЕК**

NationalRealty.ru



**HEAD
LINER**



Квартал жилых небоскрёбов Headliner. Headliner – это про тебя!

Максимум возможностей, абсолютная свобода, энергия бесконечных перспектив, всё это – уникальный квартал жилых небоскрёбов в самом центре столицы с видом на деловой комплекс «Москва-Сити».

- 2 минуты от метро Шелепиха, 10 минут от «Москва-сити», 700 м от набережной Москвы-реки, 2 км от трёх парков – Причальный, Победа и Филёвский
- В проекте предусмотрена опция «Умная квартира», которая позволяет индивидуально настроить системы безопасности и контролировать свое пространство
- Благоустройство квартала от ведущего европейского ландшафтного бюро Imperial Garden
- Закрытые мероприятия с авторитетными спикерами для членов Headliner Club при поддержке всероссийской независимой премии «Headliner года»
- Планировочные решения самых удобных эргономичных форматов – от студий до 4-комнатных, черновая и чистовая отделка, четыре стиля готовой дизайнерской отделки «под ключ»
- 10 разноэтажных корпусов, доминанта комплекса – 53-этажное здание высотой 175 м, захватывающие виды из окон