



Летнее затишье на московском рынке наступило раньше времени **2** | Элитное жилье по цене докризисного бизнес-класса **3** | Загородная ипотека снова работает **4** | Энергия земли и солнца: отопительные системы будущего **6** | Самые престижные пригороды Петербурга **8** |

Риэлторы продолжают утверждать, что у покупателей коттеджей в поселках высокого ценового сегмента по-прежнему в фаворе габаритные дома на просторных участках. Что совершенно не мешает загородным девелоперам пополнять линейку предложений проектами весьма скромных для этого класса размеров. Что это — антикризисная мера или новая идеология загородного строительства?

Игра на понижение

пространство

Прожиточный минимум
Считается, что элитный загородный дом прежде всего большой. За точку отсчета обычно принимают размер, который получится, если просуммировать все жизненно необходимые в коттедже этого класса помещения. А их должно быть немало. «Как правило, в каждом элитном доме, предназначенном для постоянного проживания, есть кухня-столовая площадью 25–40 кв. м, объединенная с гостиной площадью 45–60 кв. м и прилегающим к ним гостевым санузлом, — поясняет арифметику элитного девелопмента управляющий партнер компании „Сохо Эстейт“ Елена Первакова. — Кроме того, в доме должен быть рабочий кабинет площадью 14–18 кв. м (порой вместо него делают гостевую спальню). В проект обычно включают три спальни по 16–20 кв. м плюс еще одну большую — 25–30 кв. м, причем при каждой из этих комнат есть собственная ванная и гардеробная. Довольно много площади отводят под дополнительные помещения: сезонные гардеробные, кладовые, бельевые комнаты, постирочную, котельную, гараж на две машины, а также обыч-



но предполагается наличие в доме комнаты для персонала с отдельным санузлом. В итоге минимальная площадь дома составит 450 кв. м».

Как утверждают эксперты рынка, предложение коттеджей меньшей площади весьма ограничено, а домов, приближающихся к психологичес-

кому рубежу в 300 кв. м, вообще единицы. Однако они есть. Любопытно, что зачастую такие варианты внезапно появляются лишь тогда, когда посе-

лок сдан и документы на домовладение получены. «Никакой хитрости тут нет, — уверяет партнер компании Intermark-Savills, руководитель отдела

стратегического консалтинга и оценки Дмитрий Халин. — Все дело в специфике учета площадей по нормам БТИ, когда балконы, веранды, чердаки и некоторые другие помещения считаются с понижающим коэффициентом. В итоге документально подтвержденная площадь будет меньше той, которая указывается в проекте. Поэтому дома в 320–330 кв. м можно обнаружить даже в тех поселках, которые претендуют на высшую степень элитности. Например, в «Николино» или «Резиденции Бенилюкс». Иное дело, что их доля в общем числе домовладений не превышает 2–3%».

Дома еще меньшей площади, до 150 кв. м, имеются на территории элитного курорта «Пирогово» (20 км от МКАД по Осташковскому шоссе). Впрочем, предназначаются они скорее для временного проживания и отдыха. Те же, кто переезжает сюда на постоянное жилище, выбирают совсем иные варианты — коттеджи в полноформатные 800–2000 элитных квадратных метров.

Коттеджи небольших габаритов можно отыскать в других элитно расположенных поселках. Например, в проекте «Рублевский» (15 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе).

(Окончание на стр. 7)

Лишение титула

страхование

Страхуя сделку покупки квартиры, ее новый владелец уверен, что полис защитит его материальные интересы, если сделка будет признана недействительной. Однако на практике страхование титула может обернуться пустой тратой денег.

Ни денег, ни квартиры

Молодая семья купила на «вторичке» квартиру, взяв в банке ипотечный кредит. Чтобы подстраховаться на случай признания сделки недействительной (вдруг у квартиры темное прошлое), молодые застраховали титул квартиры, то есть риск утраты права собственности на нее. А через полгода после покупки узнали, что квартира находится под арестом. Оказалось, что бабушка, которой изначально принадлежала квартира, умерла незадолго до того, как якобы продала ее следующим владельцам. Потом злополучная квартира еще несколько раз переходила из рук в руки, пока ее не купила эта молодая семья. В итоге суд признал сделку недействительной, а право собственности на квартиру перешло к наследникам бабушки.

Но героям нашей истории волноваться было вроде бы не о чем: риск утраты права собственности застрахован, причем в солидной компании (МАКС). Однако в выплате возмещения страховщик отказал.

«Судом были применены последствия недействительности сделок. С продавца в пользу покупателей взыскано 5,6 млн рублей. Таким образом, в настоящее время имеется вступившее в законную силу решение суда о взыскании в пользу покупателей денежных средств, превышающих сумму страхового возмещения, то есть ущерб им должен быть возмещен незаконно продавшей квартиру гражданкой, а не страховой компанией», — объяснили нам в компании МАКС. «Отказ совершенно справедливый. — считает Иван Кидяев, адвокат московской коллегии адвокатов „Арутюнов и партнеры“. — Раз суд уже взыскал стоимость квартиры с продавца в пользу покупателя, страховая компания платить возмещение не должна».

Проблема в том, что такой суммой продавец не располагает, как и имуществом, на которое можно было бы наложить взыскание. Так что покупатели денег не получают, а выплачивать ипотечный кредит им придется 25 лет и общая сумма выплат составит примерно 13,8 млн рублей.

Еще один повод не платить, которым пользуются страховщики, — пункт в договорах титульного страхования о «ретроспективном покрытии» (это означает, что событие, приведшее к страховому случаю, произошло до заключения договора страхования, а сам страховой случай случился в период действия договора).

(Окончание на стр. 5)

РЕКЛАМА Разр. на стр.-во №31-28 от 03.04.2007 г.



www.cg-deluxe.ru

 CAPITAL GROUP
771-7777

Коттеджи построены

Барвиха Хилс
8-й км Рублево-Успенского шоссе, пос. Барвиха

ДОМ

ЦЕНЫ

Летнее ценостояние

Москва

Московский рынок жилья вошел в лето раньше времени: по количеству сделок май оказался не урожайнее апреля. И то, по мнению экспертов, благодаря тому, что после праздников закрывались апрельские сделки. Однако участники рынка считают, что стабилизация цен свидетельствует о выходе из кризиса, и ожидают роста в начале осени.

Ипотека не стимулирует спрос

«Цены никакой существенной динамики не демонстрировали, спрос присутствовал, но не носил сколь-нибудь ажиотажного характера. Не проявляли существенно оживления и продавцы, на практике подтверждающая, что готовы дождаться ожидаемого осенью начала повышения цен» — так оценивает ситуацию Олег Самойлов, генеральный директор компании «Релайт-Недвижимость».

Ценовая динамика в последний месяц весны была почти нулевой и связана, скорее всего, с колебаниями курса доллара. «В мае в столице средняя рублевая цена предложения увеличилась на 2,3%, до показателя 185,42 тыс. рублей за 1 кв. м. Средние цены, выраженные в долларах, снизились за месяц на 1,9%, до уровня \$6,1 тыс. за 1 кв. м. В Московской области средняя рублевая цена предложения снизилась в рублях на 1,1%, до 70,86 тыс. руб. за 1 кв. м, стоимость предложения в долларах снизилась на 5,2%, до показателя \$2,32 тыс. за 1 кв. м», — констатирует Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Таким образом, можно говорить о стабилизации рынка, очевидно, на весь летний период. Характерно, что даже значительная либерализация ипотечного кредитования не привела к увеличению покупательской активности в секторе эконом- и бизнес-класса. «Банковские структуры, поддерживаемые государственными мерами по „оживлению“ кредитования, чувствуют себя вполне уверенно и продолжают смягчать условия выдачи ипотечных

кредитов», — говорит Дмитрий Овсянников, генеральный директор компании ИПОТЕК. РУ. — В частности, все больше банков снижают минимальный первый взнос заемщиков с 30 до 20%, а есть банки, где минимальный первый взнос составляет 15% и даже 10%. Однако в отличие от февраля и марта, когда улучшение условий кредитования привело к росту спроса, сейчас такого не происходит».

Можно предположить, что покупатели в низких ценовых сегментах сейчас выжидают, имея запас времени и большую возможность выбора в готовых или близких к завершению домах и жилых комплексах.

Дефицит элиты

На элитном рынке динамика цен и спроса примерно такая же, как и в низших сегментах, но, похоже, по прямо противоположной причине. Предложение в верхнем ценовом сегменте снизилось, возможности выбора невелики.

«Май на рынке московской элитной недвижимости ознаменовался замедлением роста цен и уменьшением количества сделок», — констатирует Екатерина Тейн, партнер, директор департамента жилой недвижимости компании Chesterton. Это было вызвано в том числе и дефицитом предложения, который выявил несоответствие между ожиданиями покупателей и характеристиками предлагаемого на рынке жилья. На рынке готового жилья обозначилась проблема ограниченности выбора. Наиболее ликвидные объекты были практически распроданы в течение последних нескольких месяцев. Цены почти догнали

докризисные, тогда как платежеспособный спрос все же существенно сократился. После хорошего старта в начале года можно отметить некоторое замедление в сегменте долгосрочных проектов. Несмотря на то что в них представлено достаточно большое количество квартир, речь идет о трех-четырёх комплексах („Садовые кварталы“, „Итальянский квартал“, „Трилогия“, „4 солнца“), что уменьшает возможность выбора потенциальных покупателей.

Впрочем, можно рассчитывать на то, что если не в ближайшее время, то в обозримом будущем линейка элитных проектов значительно пополнится. «Месяц был отмечен возросшей активностью девелоперов, которые после кризиса перегруппировали свои силы и начали привлекать средства на развитие своих проектов», — утверждает Екатерина Румянцова, генеральный директор „Калинка-Риэлти“. — В мае на реализацию вышел элитный ЖК „Арт Хаус“. В кризис реализация проекта была приостановлена, но некоторое время назад инвестор привлек финансирование и возобновил строительство, которое ведется сегодня высокими темпами. Стоимость квадратного метра здесь составляет порядка \$20 тыс. Во второй половине мая появилась информация о том, что один из ведущих застройщиков «золотой мили», компания RGI International Limited, привлекает нового инвестора, готового приобрести акции компании на сумму \$90 млн. Это позволяет нам надеяться, что уже в ближайшее время мы можем ожидать появления на рынке новых проектов от этой компании. Кроме того, первые шаги для выхода на рынок элитного жилья сегодня стали принимать новые игроки, в частности компании, которые ранее специализировались на коммерческой недвижимости».

Таким образом, у покупателей элитного сегмента также есть основания занять выжидательную позицию: в течение нескольких ближайших лет появятся новые интересные проекты, и вполне возможно, что на ранних стадиях строительства будут установлены вполне приятные цены.

Дарья Фоменко

Основные сегменты московской элитной недвижимости

Сегмент	Описание	Расположение	Объем предложения	Средний бюджет (\$ млн)	Средняя цена за 1 кв. м (\$)	Изменение за май (%)	Изменение с начала года (%)	Изменение к докризисным значениям (%)	Прогноз до конца года
Super Prime	Квартиры с бюджетом от \$10 млн и выше	Остоженка, Патриаршие пруды	55–60 квартир	13,2	31200	+0,3	+2,1	–8–10	Возможно появление новых качественных предложений
Pure Prime	Элитные квартиры вторичного рынка либо в новых домах с завершающимся строительством	Остоженка, Замоскворечье, Якиманка	410–440 квартир	4,5	25850	+1,7	+7,9	–2–3	Ожидается рост на 6–7% при дальнейшем сокращении предложения
Future Prime	Крупные проекты с более длительным сроком строительства	Хамовники	До 700 квартир	1,2	10700	0	+13,5	–15–20	Возможно еще один раунд повышения цен осенью

Источник: компания Chesterton, данные на 1 июня 2010 года.

Рост с оглядкой

Подмосковье

Рынок загородного жилья значительно активизировался в прошедшем месяце. Рост спроса сопровождается также и ростом предложения, и конкуренция становится все более жесткой. Это приводит даже к локальному снижению цен в некоторых проектах. Правда, в поселках высокой степени готовности цены поднялись до 25%.

Скидки стимулируют спрос

На коттеджном рынке наблюдается рост спроса и одновременно скрытое снижение цен в виде скидок, «специальных предложений» и акций. «Покупательская активность на рынке элитной загородной недвижимости в мае была на высоком уровне, особенно на фоне снижения активности на городском рынке и с учетом майских праздников», — говорит Иван Шульков, управляющий партнер консалтинговой компании Greenwich Group. —

В результате оживления покупательской активности количество сделок в мае выросло на 40% по отношению к показателям апреля. Значительные скидки в некоторых готовых поселках дают результаты. Так, например, в мае были реализованы два коттеджа за \$3,25 млн и \$4,3 млн в проекте Evergreen, расположенном в Горках-2 на Рублево-Успенском шоссе, в результате предоставления скидок в размере 50% от прежней цены. Месяцем ранее прошел ряд сделок в поселке „Резиденция Бенилюкс“ благодаря скидкам в размере 40%.

«В мае во многих поселках на земельном рынке объем продаж снизился вдвое», — констатирует Анна Шишкина, начальник управления маркетинга УК „Абсолют Менеджмент“. — Он не связан с отсутствием интереса покупателей к участкам без подряда, просто на рынок вышло много новых проектов и началась более жесткая конкуренция.

В результате падение спроса оказалось пропорционально росту объема предложения. Если осенью активных предложений было около 100, то сейчас — не меньше 200. При этом растет длительность заключения сделок. Получив большой выбор, покупатель дольше принимает решение о покупке. В будущем это может сказаться на сроках завершения проектов, которые завязаны на денежные потоки покупателей. А таких проектов на рынке большинство. В таких условиях покупатели делали выбор в пользу проектов, которые близки к завершению. На них девелоперы отмечали стабильный спрос.

В целом весной цены на участки без подряда выросли на 5–7%, но это скорее было сезонное повышение, которое связано с весенним оживлением спроса. «Общерыночного роста цен ожидать в ближайшей перспективе не стоит: на рынке усиливается конкуренция. Исключением могут быть лишь завершённые поселки, на которые наблюдается стабильный спрос, несмотря на повышение цен до 25%», — говорит Анна Шишкина.

«Хорошие темпы продаж в марте и апреле привели к тому, что застройщики стали постепенно поднимать цену, а это также способствовало росту цен на вторичном рынке», — подтверждает Владимир Яхонтов, управляющий партнер компании „Миэль-Загородная недвижимость“.

«Цены расти, по моим ощущениям, не должны в силу очень большого объема предложения. С другой стороны, и падать им некуда: дно на загородном рынке практически достигнуто, все акции и спецпредложения сегодня носят разовый, ограниченный по времени характер. Возможен практически незаметный плавный рост с достижением докризисных значений через два-три года», — резюмирует Андрей Вяткин, исполнительный директор компании «Маршал эстейт».

Новые направления

По-прежнему предложение земли без подряда, прежде всего в экономклассе, опережает по объему все другие сегменты рынка. «В связи с кризисом и массовым выходом на рынок поселков, предлагающих на продажу земельные участки без подряда на строительство, доля проектов, относящихся к экономклассу, постепенно увеличивается», — констатирует Людмила Ежова, исполнительный директор компании „Терра-Недвижимость“. — Если в докризисный период наибольшее количество проектов загородной недвижимости было сосредоточено в бизнес-классе, то на сегодняшний день количество поселков бизнес- и эконом-класса практически одинаковое. Доля элитных проектов, напротив, сокращается и составляет на текущий момент не более 10% от общего объема первичного предложения».

Вместе с переориентацией рынка на экономичную ценовую группу происходит и перераспределение приоритетных направлений. Так, по данным «Маршал Эстейт», наибольшее количество предложений сосредоточено на Новорижском и Симферопольском шоссе. Новорижское направление активно развивается последние пять лет, и большое количество предложений — следствие этого развития. В основном продажи идут в поселках, которые вышли на рынок еще до кризиса. А вот Симферопольское шоссе начало особенно активно застраиваться как раз в последние полтора-два года. Это говорит о том, что фактор «престижности» гораздо меньше значит для нынешнего покупателя, чем транспортная доступность (Симферопольское шоссе по пропускной способности превосходит Новорижское) и относительно невысокая цена.

«Стремясь выйти из земельных активов в живые деньги, многие средние и мелкие собственники предложили свои

активы на розничном рынке по вполне вменяемым ценам. Девелоперы, реализующие проекты коттеджных поселков бизнес-класса, начали поворачиваться лицом к покупателям уровня „эконом“, предлагая участки без подряда, расщепки, скидки. Все это вместе вывело на рынок довольно значительную массу новых покупателей, которые ранее не могли позволить себе приобретение земли в Подмосковье», — говорит Владимир Ефимов, коммерческий директор группы компаний «Родные земли».

Перегнуть Лондон

Несмотря на снижение цен в кризисные годы, подмосковная недвижимость остается едва ли не самой дорогой в мире. «Стоит отметить, что в настоящее время стоимость домовладения в Подмосковье (разумеется, речь идет об элитном сегменте) выше аналогичного показателя на престижных загородных направлениях Лондона на 12,6% — \$5150 за 1 кв. м в Подмосковье против \$4500 за 1 кв. м в Лондоне. Мы ожидаем, что московский рынок будет развиваться на более динамично и к концу года стоимость домовладения превысит \$5500 за 1 кв. м, тогда как в Лондоне она постепенно будет приближаться к отметке \$5000 за 1 кв. м, однако не достигнет ее», — отмечает Игорь Роганович, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank.

По данным Knight Frank, на сегодняшний день самый дорогой дом в Подмосковье выставлен на продажу за \$66 млн. Это объект, расположенный в 6 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе (санаторий „Барвиха“). Площадь дома составляет 2,1 тыс. кв. м, площадь участка — 80 соток. Для сравнения: самый дорогой дом под Лондоном в поселке «Ветпорт Мейнор» общей площадью 2886 кв. м и расположенный на участке 3,2 га предлагается за \$35,75 млн.

Василий Анисимов

Жизнь, вдохновленная прекрасной Испанией



Lantana Premium Real Estate представляет вам великолепную коллекцию самой престижной испанской недвижимости



• LANTANA •
PREMIUM REAL ESTATE
BARCELONA

Наши телефоны:
в Москве: +7 495 665 72 12
в Барселоне: + 34 934 442 859
info@lantanaproperty.com www.lantanaproperty.com

РЕКЛАМА

Сезонные перепады

аренда

Арендный рынок находится в состоянии стабильности. Этому способствует как сезонный фактор, так и то, что цены уже практически достигли дна — как в городе, так и за городом. Но эксперты предполагают рост активности с конца июля.

Рынок аренды квартир в мае продолжал вести себя в соответствии с характеристиками сезонности. В феврале и марте мы могли наблюдать рост арендных ставок в рамках 5%, затем в конце апреля и мае стоимость аренды квартир снизилась, опять-таки не более чем на 5%, — говорит Галина Киселева, руководитель управления аренды квартир компании „Инком-Недвижимость“. — Равновесие, по нашим оценкам, продлится до середины июля. Когда в Москве вновь вернутся арендаторы (и, как следствие, произойдет рост уровня спроса), тренды сменятся на противоположные и арендные ставки возобновят свой рост, который продлится примерно до начала октября».

Стоит отметить, что предложение на городском арендном рынке значительно превышает спрос, и это также связано с сезонным фактором. «Предложение квартир в мае продолжило расти и по сравнению с ап-

релем увеличилось на 37,7%, при этом наиболее существенно рост предложения коснулся квартир стоимостью от \$750 до \$1000 (66%), увеличилось и предложение элитных объектов», — говорит Мария Жукова, первый заместитель директора компании „Миэль-Аренда“. — Такой рост предложения связан в том числе и с увеличением количества летних квартир на рынке аренды. Стоимость таких вариантов колеблется от \$550 до \$800 в месяц в зависимости от количества комнат и т. д. Стоимость найма таких объектов на 10–15% меньше, чем обычных. Это в основном квартиры экономкласса».

А в элитном секторе, напротив, скидки практически закончились. По крайней мере, так считают арендодатели. «В престижных районах центра Москвы, таких как Остоженка, Патриаршие пруды и Арбат, собственники квартир уже очень неохотно идут даже на минимальные скидки от объявляемых ставок аренды», — говорит Марина Косыгина, руководитель отдела аренды городской недвижимости „Калинка-Риэлти“. — Причина проста: в кризис ставки уже были существенно скорректированы. Арендаторы, напротив, в своих ожиданиях еще не перестроились, и неготовность идти на скидки воспринимается ими без большого

восторга. Даже при существенном интересе к объекту в аренду арендаторы продолжают настаивать на дисконте в 15–20%».

Потенциальные арендаторы загородного жилья, которые еще не успели снять коттедж, могут сейчас сэкономить: предложение в этом секторе растет, а спрос падает. «В мае спрос на аренду загородных домов начал снижаться», — говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации „Инком“. — Наиболее интересные предложения уже нашли своих арендаторов, начался дачный сезон. Тем не менее число предложений не уменьшилось, а даже слегка подросло — в среднем на 5–10% в сравнении с апрелем».

Директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Зауольников считает, что снижение активности арендного рынка компенсируется ростом продаж. «В мае мы не стали свидетелями резкого всплеска интереса со стороны потенциальных арендаторов по причине активных продаж в марте—апреле, которые, в общем, и отбили многих потенциальных клиентов, для которых выгоднее оказалось покупать собственное домовладение, а не арендовать его», — делает вывод Игорь Зауольников.

Андрей Александров

Встречные векторы

индекс

Как мы и предполагали в прошлом обзоре, рост показателей цены, который мы наблюдали в течение последних нескольких месяцев, не является устойчивым. На протяжении мая на фоне продолжения затоваривания рынка и в преддверии летних отпусков показатель цены монотонно снижался.

По всей видимости, драйв, который демонстрировали покупатели в течение первых месяцев года, иссяк. И мы наблюдаем все признаки снижения активности рынка.

Под одновременным воздействием двух негативных факторов (увеличение показателя объема и уменьшение цены) WinNER-индекс недвижимости стремительно упал до уровня 516 пунктов. Таким образом, мы видим, что индекс не удается уверенно оторвать-

WINNER INDEX. 01—31.V.2010 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО МАШТАБИРОВАННОЕ ОТНОШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В МОСКВЕ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ В БАЗЕ WINNER, К ПОКАЗАТЕЛЮ ОБЪЕМА ТАКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. ЧЕМ НИЖЕ ПОКАЗАТЕЛЬ ИНДЕКСА — ТЕМ ЛУЧШЕ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧЕМ ВЫШЕ — ТЕМ ЛУЧШЕ ПРОДАВЦАМ. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ HTTP://WINNER-INDEX.RU

ся от своего «дна». Спорадические всплески его значения были связаны с техническим сокращением показателя объема в «длинные праздники» (новогодние и майские). А значения на уровне 535 пунктов, которые мы наблюдали в течение марта и апреля, не удалось сохранить к началу июня.

Хрупкий оптимизм участников рынка, видимо, продолжит подвергаться испытаниям в течение всего летнего периода. Мы считаем, что укрепление доллара угнетающе действует на рынок. С другой стороны, продолжающееся снижение банковских ставок по ипотеке стимулирует активность. Эти разнонаправленные факторы консервируют нынешнюю неустойчивость рынка и не позволяют говорить о начале уверенного роста.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER



223-89-00
WWW.2238900.RU

СПЕЦАКЦИЯ КО ДНЮ ЗАЩИТЫ ДЕТЕЙ:



**3% НА СЕМЬЮ
+ 1% НА КАЖДОГО РЕБЕНКА**

БОЛЬШОЙ СЕМЬЕ — БОЛЬШИЕ СКИДКИ!



**Дома построены.
Сдача в 3 квартале 2010
Монолит-кирпич
по цене эконом-класса**

Проектную декларацию и ответы на вопросы покупателей смотрите на сайте www.2238900.ru

Застройщик ООО «СТРАЙП+»
Реклама



ДОМ ЦЕНЫ

Элита для народа

сектор рынка

За два года элитное жилье в столице упало в цене в среднем на треть. Это открыло новые возможности для тех, кто в докризисные времена мог рассчитывать только на бизнес-класс. Несмотря на то что пик премиального предложения с большим дисконтом пришелся на март, после чего цены медленно, но верно пошли вверх, найти элитку в пределах \$10 тыс. за 1 кв. м или общей стоимостью до \$1 млн все еще можно.

Вскочить в последний вагон

Сентябрь—октябрь 2008 года был последним пиком повышения цен на жилую недвижимость перед почти двухлетним падением. Тогда средняя цена на элитное жилье составляла \$18–20 тыс. за 1 кв. м, а добротный бизнес-класс стоил в пределах \$7–8 тыс. за 1 кв. м. Разница более чем в два раза не позволяла инвесторам, нацеленным на бизнес-класс, даже мечтать о приобретениях в классе А. И несмотря на то что в самом начале кризиса риэлторы смело рапортовали о том, что на элитку спрос будет всегда, независимо от любых экономических потрясений, цены на премиальное жилье начали снижаться. Однако уже на март нынешнего года пришелся всплеск сделок по элитной недвижимости с немалым до кризиса бюджетом менее \$1 млн.

Дело не только в снижении цены квадратного метра. Пытаясь стимулировать спрос, застройщики вносили изменения в строящиеся элитные проекты, уменьшая площадь квартир. В результате покупатели, которые планировали бюджет покупки в размере докризисного бизнес-класса, обнаружили, что могут приобрести за эти деньги квартиру в строящемся

элитном доме в центре Москвы, в качественном проекте с точки зрения архитектуры, строительства, коммуникаций. Большинство риэлторов уверяют, что время дисконтов подходит к концу. Игорь Шубин, руководитель отдела городской недвижимости компании Tweed, отмечает, что выгодные предложения заинтересовали не только конечных потребителей, но и инвесторов, которые буквально скупали такие квартиры, ведь их инвестиционная привлекательность была несомненна. «Как показал кризис, потребности в жилье у нас до сих пор не удовлетворены, застой в продажах был вызван лишь тем, что потенциальные покупатели отложили сделки по недвижимости, наблюдая, куда качнется рынок, но не отказались от покупки», — говорит господин Шубин.

Впрочем, Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, подчеркнул, что у покупателей, желающих приобрести ликвидную элитную недвижимость по кризисным ценам, пока еще есть шанс, но им следует поторопиться, чтобы «успеть в последний вагон». «Вполне вероятно, что уже к концу года по отдельным наиболее готовым и качественным объектам цены могут достичь докризисного уровня».



В жилом комплексе «Шоколад» нижний порог цены составляет \$9,336 тыс. за 1 кв. м. Фото Юрия Мартынова

ны, особенно по мере нарастающей дефицита подобных объектов», — пояснил он.

Пока в строящихся и готовых элитных объектах еще можно приобрести квартиру,



Квартира площадью 79,5 кв. м в «Трилогии» предлагается за \$760 тыс. Фото Сергея Киселева

где цена 1 кв. м находится в пределах \$10 тыс. или общей стоимостью до \$1 млн.

Начальная стадия

Еще весной по докризисным ценам бизнес-класса можно было приобрести квартиры в строящемся ЖК «Трилогия» на Красной Пресне и практически готовом комплексе «4 солнца». Но дешевые квартиры были раскуплены быстро, и сейчас предложений ниже \$10 тыс. за 1 кв. м там уже нет. В частности, на официальном сайте «Трилогии» в апреле и мае были сделаны объявления о повышении цен. Впрочем, это можно объяснить не столько увеличением спроса, сколько большей степенью готовности объектов. Кстати, в «Трилогии» все еще можно приобрести квартиру дешевле \$1 млн. Так, жилье площа-

дью 79,5 кв. м предлагается за \$760 тыс., соответственно, стоимость метра здесь \$9,538 тыс.

Риэлторы в один голос рекомендуют обратить внимание на стройки в начальной и средней стадии готовности. А именно ЖК «Итальянский квартал» (м. «Маяковская») и «Садовые кварталы» (Хамовники).

Людмила Потапова, руководитель офиса продаж проекта «Итальянский квартал», рассказала, что в проекте по цене до \$1 млн можно купить квартиры от 50 до 90 кв. м на втором-четвертом этажах. На сегодня таких квартир осталось около 20. Госпожа Потапова также уточнила, что минимальная цена метра в комплексе \$8,1 тыс., но за квартиру большей площади — 170 кв. м «Ждать я бы не рекомендовала, так как цены растут по мере продвижения строительства даже на растущем рынке», — объяснила она.

Константин Ковалев из Blackwood отметил, что в настоящее время, планируя потратить на покупку до \$1 млн при цене квадратного метра от \$8 тыс., на первичном рынке можно приобрести квартиру только в ЖК «Садовые кварталы». «Жилой комплекс находится на начальной стадии строительства, разрешение

на строительство первой очереди получено в начале июня», — рассказал он.

Всегда готовы

Вариантов готового элитного жилья куда больше, чем новостроек. «На вторичном рынке представлен более широкий диапазон предложений, и средняя стоимость квадратного метра ниже примерно на 30%, чем на рынке элитных новостроек», — утверждает Александр Кадченко, руководитель направления бизнес-консалтинга и оценки агентства МИАН.

Константин Ковалев подчеркнул, что еще в мае за \$7–8 тыс. за 1 кв. м можно было купить квартиры в таких готовых объектах, как «Шоколад» и дом в 3-м Кадашевском переулке, 5. Сейчас цены в них уже подросли, хотя найти предложения до \$10 тыс. за 1 кв. м в этих домах еще можно. Кстати, как пояснили в Blackwood, в кризис цены в ЖК «Шоколад» снижались на 20–30%, но в последнее время они были увеличены на 20%. Если верить той же базе Blackwood, то квартир в этом комплексе с ценой до \$10 тыс. осталось мало, сейчас нижний порог составляет \$9,336 тыс. за 1 кв. м. И это квартира площадью 170 кв. м и на втором этаже.

В период кризиса на 20–30% упала стоимость квартир по адресу 3-й Кадашевский переулок, 5. Сейчас диапазон цен на этом объекте — \$8–20 тыс. за 1 кв. м. В элитном комплексе «Ближняя дача» рядом с Поклонной горой есть предложения в таунхаусах площадью 310–320 кв. м по \$8,5 тыс. за 1 кв. м, но невысокая цена объясняется тем, что это невидимые квартиры на цокольном и первом этажах без ремонта. Квартиры с ремонтом с улучшенными видовыми характеристиками начинаются от \$10 тыс. за 1 кв. м.

Равнение на премиум

Нужно иметь в виду, что недорогие предложения в сегменте класса А имеют очевидные не-

достатки — это, как правило, квартиры на нижних этажах, не имеющие хороших видов из окон, да и выбор подобных предложений невелик.

Несравнимо больше предложений рассматриваемой ценовой категории в премиальном бизнес-классе. Например, в сталинских домах в центре столицы. «За 19,5 млн рублей можно купить „однушку“ в кирпичном сталинском доме в самом начале Тверской улицы (м. «Охотный ряд»). Площадь такой квартиры составляет 40 кв. м (кухня — 9,7 кв. м). В комнате и кухне уникальная отделка. Квартира продается с мебелью. За 18,5 млн рублей доступна двухкомнатная квартира в середине Кутузовского проспекта. Ее общая площадь составляет 76 кв. м. Квартира расположена на верхнем этаже сталинского дома, в дальнейшем есть возможность присоединить чердак. За 20 млн рублей продается «трешка» в самом начале Большой Полянки. Квартира расположена на третьем этаже семиэтажного кирпичного дома, площадь составляет 77 кв. м», — рассказывает Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Также аналитики в качестве достойной замены элитке приводят в пример такие жилые комплексы, как «Воробьевы горы», «Триумф-Палас», «Дом на Пресне», «Региссер», «Дом в Сокольниках», «Город яхт», Sky House. Стоит только иметь в виду, что если элитное жилье (даже с недостатками) будет оптимально расти в цене, то с премиальным бизнес-классом все не так просто. Предложений в этом сегменте много, большое количество объектов, начавших до кризиса, достраивается практически одновременно, поэтому вряд ли стоит ждать отдачи от инвестиционных покупок в обозримом будущем. Инвестиции в «элитку», особенно на начальной стадии строительства, гораздо перспективнее.

Ольга Александрова

РЕКЛАМА

VILLAGIO ESTATE

МОНТЕВИЛЬ

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

ГОТОВЫЕ ДОМА

В ПОСЕЛКЕ С РЕКОЙ

ОТ 30 МЛН РУБЛЕЙ*

В честь своего трехлетия Villagio Estate объявляет о продаже готовых домовладений в элитном поселке Monteville по специальной цене. Роскошные особняки площадью от 390 м² расположены на участках от 17 соток. Большинство домов со свободной планировкой, участки готовы к созданию ландшафтного дизайна. Изысканный минимализм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон.

Новорижское шоссе, 23 км

*ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ.

WWW.VILLAGIO.RU

(495) 974 0000

ДОМ ДЕНЬГИ

Дальняя ставка

ипотека

Условия выдачи ипотечных кредитов на приобретение объектов в строящихся коттеджных поселках остаются довольно жесткими. Однако каждый десятый потенциальный покупатель все же рассматривает возможность получения средств в банке на покупку загородной недвижимости. И порой обнаруживает весьма любопытные предложения.

Взносы по нулям

Трудно поверить, но потенциальным покупателям домов в некоторых строящихся коттеджных поселках сейчас предлагают ипотечные кредиты по очень низким процентным ставкам. В лидерах — поселки холдинга Rodex Group (расположенные на берегу Можайского водохранилища «Сосновые берега», «Золотые пески» и другие). Там обещают не только фантастически низкие ставки, но и отсутствие первоначального взноса.

«Специально для тех клиентов, кто не имеет первоначального взноса, мы разработали совместно с Нордеа Банком новую программу и предлагаем самые „вкусные“ проценты на рынке загородной недвижимости — от 7% в валюте и 9,5% в рублях», — рассказывает директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заугольников. — Кредит берется без первоначального взноса под залог — как собственного имущества, так и имущества третьих лиц. Возможен соопутный залог — например, клиент может заложить квартиру и земельный участок, и если сумма залоговых единиц соизмерима со стоимостью приобретаемого домовладения, то никаких дополнительных вложений не нужно. Банк оценивает залоговую недвижимость как 85% от рыночной стоимости, при том что на рынке это обычно 70%.

Справедливости ради такой продукт, наверное, стоит называть не вполне ипотечным, ведь залогом является не сама приобретаемая недвижимость, а иная собственность. Впрочем, есть у Rodex Group и более привычного вида договоренности с другими банками. Например, со Сбербанком России (первоначальный взнос — 15–20%, рублевая процентная ставка — 10,25%, срок кредитования — до 30 лет), а также Инвестторгбанком (первоначальный взнос — 30%, рублевая ставка — 14%, долларовая — 12,5%, срок кредитования — 10 лет).

Но даже эти условия на сегодняшнем загородном рынке выглядят вполне привлекательными. Большинство строящихся коттеджных поселков не имеет и таких: банковскую аккредитацию им пройти не удалось.

«Поселков, удовлетворяющих строгим требованиям, не так уж много — не более 3% рынка», — рассказывает руководитель отдела исследований компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева. — Как правило, это старые поселки, застраивающиеся очередями. Эти случаи не подверглись кризисной коррективе: репутация застройщика проверена, юридическая схема отлажена, документация в порядке, стабильный спрос на домовладения обеспечен. Второй тип кредитруемых проектов — поселки с готовыми домами или на финальной стадии стр-



В поселке «Рижский берег» базовая ставка по кредиту составляет 14,5%, а после оформления коттеджа в собственность снижается до 12,5%

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

ительства. Это небольшие коттеджные поселки преимущественно высокого класса. Кредиты под участки без подряда дают при наличии полной документации и ликвидности земли — не более 10% рынка земельных участков удовлетворяет этим условиям.

Кредит под подряд

Однако постепенно появляются и новые предложения. Причем касаются они не только готовых домов, но и участков с подрядом на строительство. С конца апреля такая программа заработала в Сбербанке России. Суть ее заключается в том, что аккредитацию в банке проходит не толь-

ко сам поселок, но и подрядные организации, силами которых будет вестись строительство коттеджей. «Если у покупателя есть 20% первоначального взноса на земельный участок и 20% — на строительство дома, то на оставшуюся часть суммы он может получить кредит», — поясняет Александр Дубовенко, директор по развитию и совладелец компании Good Wood — подрядной организации, прошедшей аккредитацию в Сбербанке. — Земельный участок автоматически идет в залог банку. Однако поскольку стоимость залога всегда будет ниже суммы выданного кредита, для минимизации рисков Сбербанк пред-

Название поселка	Шоссе	Удаленность от МКАД (км)	Кредитная организация/банк	Первоначальный взнос	Процентная ставка	Мин./макс. сумма кредита	Срок предоставления кредита
«Пестово»	Дмитровское	22	Росбанк	От 50%	От 19% в рублях	От 400 тыс. руб. до 13 млн. руб.	До 15 лет
«Павлово»	Новорижское	14					
«Маяк»	Минское (Можайское)	96	Сбербанк	От 20%	13,5–16% в рублях; 13–16% в долларах	До 80% от стоимости объекта	До 10 лет
«Сосновые берега»	Минское	96					
«Троица»	Новорижское	57					
«Звенигорье»	Можайское	50					
«Лимберова гора»	Симферопольское	100	Сбербанк	От 20%	13,25–15,75%	До 80% от стоимости объекта	До 30 лет
«Велегок парк»	Симферопольское	100					
«Новиково» («Капитан Club»)	Симферопольское	120	Сбербанк	От 30%	13,5–16% в рублях	До 70% от стоимости объекта	До 10 лет
«Рождествено» («Капитан Club»)	Симферопольское	120					
ЖК «Мечта»	Ленинградское	23					
«Вестфалия» (1-я очередь)	Симферопольское	87					
«Белые росы»	Новорижское	53	Сбербанк и Московское ипотечное агентство	От 20%	13–15,5% в рублях; 10,75–13,75% в долларах	До 80% от стоимости объекта. Минимальный размер кредита — 1 млн руб., \$50 тыс.	До 30 лет
«Лазурный берег»	Дмитровское	25		От 20–30%	19,7% в рублях		
«Приозерье»	Новорижское	55	Сбербанк	От 20%	13,5–16% в рублях	До 80% от стоимости объекта	До 10 лет
«Лесная рapsодия»	Волоколамское	62					

Источник: данные компании Vesco Consulting.

лагает такой алгоритм действий. Средства, предназначенные непосредственно для строительства дома, поступают не заемщику, а сразу на расчетный счет подрядной организации. А мы, как аккредитованный подрядчик, берем на себя обязательства всю сумму потратить исключительно на строительные работы. То есть „зарыть“ их в тот участок, который находится в залоге у банка. Если же покупатель по каким-то причинам решает расторгнуть договор подряда, то всю оставшуюся сумму мы обязаны перечислить обратно на счет Сбербанка и ни при каких условиях не передавать ее собственнику участка.

Полный список всех аккредитованных поселков и подрядчиков могут предоставить в двух ипотечных центрах, которые Сбербанк открыл специально под эту программу. Базовая ставка по кредиту составляет 14,5%. А через два года, которые отводятся на строительные работы и оформление возведенного коттеджа в собственность, сразу после передачи банку новых документов, ставка снижается до 12,5%. Первые сделки по такой схеме уже прошли в поселках «Львовские озера»

(100 км по Новорижскому шоссе) и «Экопарк» (около 100 км от МКАД по трассе «Дон»). Сейчас готовится сделка и в поселке «Рижский берег» (68 км от Москвы по Новорижскому шоссе).

Похожую программу, но с более высоким первоначальным взносом предлагают и некоторые другие. Например, в конце мая заработала ипотечная программа в коттеджном поселке «Окская слобода». «Мы заключили соглашение с Банком Москвы, который предоставляет ипотечные займы для наших покупателей на следующих условиях: от 9,8% в валюте и от 14% в рублях», — говорит исполнительный директор компании «Маршал эстейт» Андрей Вяткин. — При этом покупатель полностью оплачивает стоимость земельного участка, которая составляет от 20 до 35% от общей стоимости покупки (дом плюс земля). После этого он оплачивает 20% стоимости дома и закладывает по ипотеке земельный участок. Дополнительные залогов не требуется. Процентная ставка, конечно, пока еще далека от ожидаемой потенциальным покупателем, но тем не менее эта программа сегодня очень востребована. О конкрет-

ных результатах говорить еще рано: программа начала действовать с конца мая, и пока мы отмечаем большой покупательский интерес к ней».

Земля за семь дней

Значительно шире на загородном рынке представлено ипотечное кредитование на земельные участки без подряда. Банки идут на него охотнее: стоимость переданного в залог земельного участка превышает сумму выданного кредита. Поэтому риски более понятны. Но условия предоставления кредита мало отличаются от тех, которые встречаются в поселках, где продаются участки с подрядом.

«В качестве примера можно привести поселок „Старые Кузьменки“, расположенный в 65 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, где предлагаются участки без подряда площадью от 8 соток», — рассказывает руководитель офиса «Вернадский» компании «Инком-Недвижимость» Сергей Цивин. — Новая ипотечная программа, по которой могут кредитоваться покупатели участков в поселке, разработана совместно со Сбербанком России. Согласно ее условиям размер процентной

ставки составляет от 9% годовых в валюте и от 12,5–14% в рублях. Размер первоначального взноса — от 20%. При этом банк не взимается комиссия за выдачу кредита. Срок рассмотрения заявки небольшой — всего семь дней».

Похожие программы есть и в других поселках. Свою ипотечную программу для покупателей земельных участков в Подмоскovie планирует запустить и Транскредитбанк. «Программа будет финансироваться за счет средств ЗПИФ „Земельная ипотека“, инвесторами фонда выступают негосударственные пенсионные фонды», — говорит управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфудинов.

Таким образом, доверие к рынку недвижимости у банков постепенно возрождается. И хотя реальных ипотечных сделок в строящихся коттеджных поселках по-прежнему немного, их число постепенно растет. А на осязаемый уровень выйдет тогда, когда ставки по кредитам опустятся до 10–11%. И произойти это, по прогнозам экспертов, может уже осенью.

Наталья Павлова-Каткова

Хозяйственные пылесосы

- уборка крупного или мелкого мусора, сухой или жидкой грязи
- высокая мощность всасывания
- фильтр с нанопокрывтием (только у KÄRCHER)
- автоматическая очистка фильтра
- возможность подключения электроинструмента
- широкий выбор полезных принадлежностей: зольный фильтр для чистки камина, комплект для уборки автомобиля и т.д.

Узнайте больше www.karcher.ru.
Телефон бесплатной горячей линии 8-800-1000-654
Спрашивайте у дистрибьюторов или в крупных торговых сетях

KÄRCHER
makes a difference

75 ЛЕТ

*разница очевидна

ИД «Коммерсантъ» и платежная система **Mobil-Money** предлагают простой и удобный способ подписки на газету «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», «Огонёк», «Автопилот», CitizenK

важное sms сообщение

Теперь вы можете моментально оплатить подписку непосредственно со счета своего мобильного телефона, отправив sms на короткий номер 841457

Внимание! Только для абонентов «Билайна». Подробная информация об услуге — на сайте kommersant.ru и по телефону горячей линии 8 800 200 25 56 (звонок бесплатный для всех регионов РФ)

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

ДОМ ДЕНЬГИ

Лишение титула

страхование

(Окончание. Начало на стр. 1)

Однако, как объясняет директор управления развития партнерских продаж «Росгосстраха» Дмитрий Иванников, основное отличие титульного страхования от других как раз и состоит в том, что оно защищает не от предполагаемых катаклизмов, а от уже происшедших событий, которые не были известны и не проявились на момент заключения договора страхования. В «Росгосстрахе», по его словам, основные выплаты по титульному страхованию связаны именно с нарушением законодательства при предыдущих сделках.

Да и в других компаниях выплаты по этому виду страхования связаны с незаконностью предыдущих сделок. Вот что нам рассказал Виталий Ус, заместитель директора центра страхования финансовых рисков РОСНО: «В феврале 2008 года к нам обратился клиент из Калуги с заявлением о страховом случае. По решению суда он был лишен права собственности на приобретенную им за год до этого квартиру, которая была возвращена одному из предыдущих владельцев. Оказалось, что этот владелец некоторое время назад потерял паспорт, чем и воспользовались мошенники. Они сделали поддельную доверенность на продажу квартиры и провернули сделку. После чего было еще две сделки купли-продажи этой квартиры, прежде чем она была продана нашему страхователю. Все документы для продажи квартиры на момент совершения последней сделки были уже в порядке. Покупатель не мог ни о чем догадываться. Неожиданно для него последовал иск в суд владельца, от имени которого по подложным документам была продана квартира, об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Иск был удовлетворен. Клиенту было выплачено страховое возмещение полностью (1 млн 980 тыс. рублей)».

В выплате отказать

Чтобы не оказаться без выплаты, директор по страхованию имущества и строительно-монтажных рисков страхового брокера «Малакут» Александр Сулов советует страхователям очень внимательно читать договор, и особенно ту часть, где перечислены исключения из покрытия. И если какой-то пункт вызывает сомнение, искать другого страховщика. В каких же случаях страховая компания не обязана платить?

«Исключения из страхового покрытия при страховании титула во многом типичны и для других видов страхования. Не признаются страховыми случаи утраты либо прекращения права собственности или других вещных прав на недвижимое имущество вследствие прямого или косвенного воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения; военных действий, маневров, гражданской войны или их последствий, народных волнений всякого рода, забастовок; реквизиции, конфискации, ареста, изъятия и уничтожения недвижимости по распоряжению государственных органов», — говорит Дмитрий Иванников. — При этом есть исключения из страхового покрытия, свойственные только титульному страхованию. Например, отчуждение недвижимого имущества, которое в силу закона не может принадлежать страхователю (выгодоприобретателю); выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд; изъятие земельного участка, использующего с нарушением законодательства».

Кроме того, как сообщает Виталий Ус, страховщик не выплатит возмещение, если произошла передача приобретаемой квартиры другим лицам по безвозмездному или безвозмездному договору; если наступила ее гибель или уничтожение (эти риски должны компенсироваться по договору страхования имущества); если владелец добровольно отказался от права соб-



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РИЭЛТОРОВ

Риэлторские компании, участвующие в сделке как посредники, тоже могут проверить юридическую чистоту квартиры — если им это поручить.

«По желанию клиента и на основании заключаемого договора мы предоставляем дополнительную, самостоятельную услугу — юридическую экспертизу объекта. Клиент получает письменное заключение, содержащее подробнейшую историю квартиры, вывод о наличии или отсутствии потенциальных рисков и рекомендации профессиональных юристов», — рассказывает гендиректор компании «Мизель-Брокеридж» Алексей Шленов. — Человек обращается в риэлторскую компанию за риэлторской услугой, которая достаточно объемна. Весь пакет юридических документов, который необходим и достаточен для проведения и регистрации сделки в соответствии с законодательством, тщательно готовится и проверяется».

Проверка юридической чистоты квартиры, по словам господина Шленова, непосредственно связана с изучением юристами, специализирующимися в области недвижимости, ее истории. «Компания, оказывая юридическую услугу, анализирует как минимум следующие сведения о квартире, — говорит он. — Обо всех настоящих и бывших собственниках и зарегистрированных в квартире лицах, о дееспособности этих лиц на момент волеизъявления; о лицах, временно не проживающих в квартире (находящихся в местах лишения свободы, на службе в вооруженных силах, в интернате, доме престарелых и др.); о существующих или возможных правах третьих лиц на проверяемый объект; о наличии фактов нарушения имущественных и/или жилищных прав несовершеннолетних, в том числе и ранее проживающих; получение сведений на объект недвижимости на предмет наличия обременений (арестов, запретов, залогов, прав пользования и др.); наконец, о наличии произведенных и незаконных перепланировок или переоборудования квартиры».

Для большей безопасности имеет смысл, выбирая риэлтора, поинтересоваться, страхует ли он свою ответственность перед клиентом: в случае признания сделки недействительной страховщик риэлтора возместит ущерб.

«Добросовестные риэлторы в большинстве случаев свою деятельность страхуют», — говорит Сергей Поправка, юрист компании Penny Lane Realty. — Например, ответственность нашей компании застрахована на сумму \$10 млн. Возмещение стоимости риэлтором должно быть совершено, если это именно его недоработка. А, например, если клиент был письменно предупрежден о нецелесообразности приобретения конкретной квартиры, но тем не менее, прельстившись невысокой ценой, совершил покупку, о какой ответственности риэлтора за чужую жадность и глупость может идти речь?»

Решать, страховать ли квартирную сделку, если она осуществляется без привлечения кредита, может сам покупатель. При покупке на заемные средства это решение принимает кредитор. «Страхование титула в России пока не сильно распространено. И, собственно, в большинстве случаев страхование титула происходит именно по требованию банка — займодавца ипотечного кредита. При покупке жилья по ипотеке на вторичном рынке банки-кредиторы в большинстве случаев требуют застраховать титул (равно как и жизнь, и трудоспособность заемщика). Требование страхования титула выгодно банку. Ведь при наступлении страхового случая банк априори получит не выплаченный заемщиком остаток основного долга и проценты за пользование кредитом», — объясняет Сергей Поправка. — Застраховать титул собственника при покупке жилья на вторичном рынке требует, например, банк ВТБ 24. Срок действия договора страхования — три года с момента покупки квартиры. А вот, например, в Московском кредитном банке отказаться от страхования титула можно, но тогда плата за пользование кредитом вырастет на 3%».

твенности на приобретенную квартиру; если застрахованная квартира использовалась не по назначению (например, как офис); если произошло изменение характеристик, свойств, конструктивных параметров объекта недвижимости; если объект подлежит изъятию у страхователя (например, фискальными органами) и пр.

Вот пример отказа в выплате. «Событие, заявленное клиентом как страховое (судебный спор, повлекший за собой наложение ареста на недвижимое имущество и привлечение правоохранительных органов), наступило до заключения договора страхования, но клиент утаил эту информацию от РОСНО при заключении договора страхования», — рассказывает Виталий Ус. — При наличии сведений у РОСНО о данном событии договор страхования не был бы заключен или был бы заключен на иных условиях. Мы подали судебный иск о признании договора страхования недействительным».

Сработой не справились

В истории, которую мы рассказали в самом начале, вызывает недоумение и другой момент. Как сообщили нам в страховой компании МАКС, «учитывая тот факт, что по решению суда покупатели не являются добросовестными приобретателями квартиры, заявленное событие не может быть признано страховым случаем, так как не предусмотрено договором страхования». Суд посчитал, что они неосмотрительно купили квартиру с частыми перепродажами и не проконсультировались у соседей и милиции при покупке. Но ведь проверка квартиры на юридическую чистоту — прямая обязанность и страховой компании, и риэлтора, который сопровождал сделку, и банка, который выдал ипотечный кредит.

«Одна из основных задач предстраховой экспертизы — это минимизация рисков за счет комплексной проверки ис-

тории объекта и оценки рисков по нему. Таким образом, принятие квартиры на титульное страхование осуществляется при максимальном понимании уровня рисков, что позволяет, разумеется, снизить вероятность страховых случаев и прецедентов», — говорит Игорь Жигунов, заместитель председателя правления Городского ипотечного банка. — И банк, и страховая компания, разумеется, смотрят документы по объекту залога на предмет их соответствия требованиям законодательства и пригодности для оформления сделки».

Как объясняет Дмитрий Иванников, чем больше с квартирой было сделок, тем тщательнее ее проверяют на юридическую чистоту. «Прежде чем принять решение о страховании той или иной сделки, страховая компания дополнительно исследует историю перехода прав на определенный объект, а по мере развития рынка недвижимости неизбежно возрастает количество сделок с квартирами», — говорит он. — Риск возникает при любом переоформлении прав. И чем больше цепочка сменявшихся собственников объекта, тем больше потенциальных проблем. Даже если в последней сделке фигурирует безупречный пакет документов, проблема может таиться в истории квартиры, которую страховщик и пытается исследовать.

По словам Виталия Уса, при проведении предстраховой экспертизы могут быть задействованы различные сотрудники страховой компании — андеррайтеры (специалисты, определяющие степень риска и принимающие решение о его принятии на страхование и назначении страхового тарифа), юристы, сотрудники службы безопасности и др. Понятно, что таких знаний и возможностей, как у них, у обычной молодой семьи нет. А если даже страховщик не заподозрил в истории квартиры ничего криминального, то покупатель — тем более.

Наталья Капустина



Belvedere Residence

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
БЕЛЬВЕДЕР РЕЗИДЕНС
ЧЕРНОГОРИЯ





Компания-застройщик Sagio Residence и мировой лидер на рынке недвижимости компания Knight Frank представляют уникальный жилой комплекс в Черногории – Belvedere Residence.

Belvedere Residence – элитный жилой комплекс закрытого типа в самом сердце Будванской Ривьеры, всего в 200 метрах от центра пляжа Бечичи. Здания находятся на высоте около 40 м над уровнем моря, что обеспечивает неповторимые виды на море и окружающие горы с террас роскошных апартаментов.

Belvedere Residence привлекателен с целью инвестирования в связи с перспективой вступления Черногории в ЕС.

70 апартаментов площадью от 49 до 208 м² и пентхаусов расположены в пяти корпусах В, С, D, Е и V, оснащенных лифтами и окруженных прекрасным благоустроенным парком. Корпус А представляет собой апарт-отель с 30 номерами, услугами которого могут пользоваться владельцы апартаментов. Для удобства жильцов предусмотрены крытый бассейн, спа-салон, фитнес-центр, детская площадка, паркинг на 85 машиномест.



За получением дополнительной информации по проекту Вы можете связаться: телефон +7(495) 981-0000, www.knightfrank.com

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Сектор без газа

футурология

Дешевый газ душит любую энергетическую новинку. Там, где он есть, невыгодно ни использовать тепло земли, ни греться энергией солнца. Но дешевые месторождения иссякнут, и газ подорожает, а там, глядишь, и кончится. А новые технологии останутся. Мы решили посмотреть, как будут обогреваться дома будущего.

Тепло земли

Москвич Владимир Тимошенко уже шесть лет отапливает свой загородный дом под Рузой с помощью теплового насоса. «Когда в 2004 году я начал строительство, газа там не было, и в одном из журналов строительной тематики я прочел большую статью о теплонасосах, вот и решил попробовать», — вспоминает Владимир. Тепловой насос работает от электрического компрессора, и за электричество Владимир платит вдвое меньше, чем его соседи, пользующиеся обычными электроотопительными приборами.

Тепловые насосы — это сейчас самый распространенный вид альтернативного отопления. Принцип их работы тот же, что и у холодильника, только наоборот. В обоих этих приборах есть конденсатор, испаритель и компрессор, который приводит систему в движение. Просто в холодильнике испаритель отбирает тепло из его внутренних камер, а с конденсатора на задней стенке тепло сбрасывается в окружающую среду. При этом температура в помещении повышается несильно, потому что оно большое, а в замкнутой камере холодильника падает значительно.

В тепловом же насосе, наоборот, сильно нагревается вода в отопительной системе и за ее счет — замкнутое помещение, а испаритель забирает тепло из внешней среды, незначительно понижая при этом ее температуру. Поэтому для отопления тепловым насосом не нужен горячий подземный источник — достаточно добраться до незамерзающего слоя почвы. Говоря научным языком, теплонасос использует в своей работе источник низкопотенциального тепла.

По тому, откуда именно берется тепло, и классифицируют эти приборы. Одни используют повышенную температуру сточных вод, другие нагреваются за счет земли. Тут есть два варианта — либо скважины на несколько десятков метров, либо неглубоко закопанный змеевик на большой площади. А еще тепловые насосы

бывают реверсивными — это значит, что летом такую систему можно запустить в обратном направлении и использовать вместо кондиционера.

Тепловой насос эффективнее всего нагревает воду до 45 градусов, а не до 95, как в обычных батареях. Но это как раз не проблема: такая температура оптимально подходит для отопления с помощью «теплого пола». Другой недостаток существеннее. Тепло земли все-таки не совсем дармовое — его нужно сперва добыть, а компрессору для работы требуется энергия. И чем менее горячий источник тепла, тем больше надо энергии. Большинство теплонасосов работает на электричестве и производит значительно больше тепла, чем аналогичной мощности электронагреватель.

«С точки зрения энергоэффективности электрический тепловой насос — это в значительной мере лукавство», — говорит заведующий кафедрой отопления и вентиляции МГСУ Юрий Кувшинов. — Дело в том, что КПД всех наших тепловых электронасосов около 35% плюс потери в энергосетях. Конечно, электрический тепловой насос гораздо экономичнее обычных электронагревателей, но еще эффективнее отапливать дом, просто сжигая топливо. Вот тепловые насосы, где компрессор работает от двигателя внутреннего сгорания, — это совсем другое дело. Такие сейчас японцы массово выпускают».

Теплонасос — это на сегодняшний день еще и довольно дорогой прибор. «Сам насос на 16 кВт (этого достаточно для отопления 200 кв. м) у нас стоит \$12 тыс., — рассказывает Виктор из компании «Нортех Инжиниринг», — И это только сам прибор. Чтобы получить полную стоимость системы вместе со скважинами, котлом и трубами, надо умножить цену насоса на 2,8».

Бывают и более дешевые варианты — например, компания «Термотех» продает теплонасосы от \$8 тыс. Здесь же покупал свою отопительную систему уже упомянутый Владимир

ЭНЕРГИЯ ИЗ ОТХОДОВ

- ОПЕРАТИВНЫЙ ТОПЛИВНЫЙ БУНКЕР ДЛЯ ГРАНУЛ И БРИКЕТ ИЗ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ
- КОТЕЛ
- ШНЕКОВЫЙ МЕХАНИЗМ ПОДАЧИ ТОПЛИВА С ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕМ
- ЦИФРОВАЯ ПАНЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ
- СИСТЕМА НАДУВА ВОЗДУХА С ЭЛЕКТРОВЕНТИЛЯТОРОМ

ТЕПЛО ЗЕМЛИ

- ТЕПЛОВОЙ ИСТОЧНИК — ГРУНТ
- КОЛЛЕКТОР (ПОСТАВЩИК ТЕПЛА — УЛОЖЕННЫЙ ШЛАНГ)
- ИСПАРИТЕЛЬ
- КОМПРЕССОР
- КОНДЕНСАТОР

Тимошенко. Все необходимое для отопления его дома площадью 160 кв. м (плюс еще мансарда и зимний сад, отапливаемые за счет конвекции) обошлось примерно в \$16 тыс. Правда, Владимир сэкономил на скважинах. «У меня перед домом есть поляна, на которой я все равно не собирался ничего строить», — рассказывает хозяин теплонасоса. — Я нанял экскаватор, раскопал яму 1,2 м глубиной и площадью около девяти соток и положил туда змеевик. Теперь у меня там газон».

Масштабное применение

Таких небольших теплонасосов в России с каждым годом становится все больше. Особенно после начала кризиса, когда люди всерьез задумались об экономии. Но альтернативную энергетику уже начали использовать и в масштабных проектах. Так, недавно на улице Академика Анохина, что на юго-западе Москвы, построили экспериментальный энергоэффективный жилой дом Министертства обороны, где от тепловых насосов работает горячее водоснабжение. А «Мосводоканал» в прошлом году перешел на эту технологию отопления в своих многоквартирных домах. Зимой тепловой насос топтит дома, летом частично работает как кондиционер, а частично нагревает горячую воду.

Может, такими и будут наши города будущего, вместо ко-

нхных вод. Эксперимент признан удачным, и в будущем «Мосводоканал» планирует на своих канализационных станциях полностью отказаться от магистрального тепла.

А уже в этом месяце будет сдан Госкомиссии целый малоэтажный жилой комплекс в районе подмосковной Апрелевки, отапливаемый теплом земли.

«Когда в 2006 году мы начали работать над ЖК „Первомайское“, „Межрегионгаз“ заявил нам стоимость присоединения к газовой сети, равную расходам на строительство всего объекта», — рассказывает Олег Резников, заместитель директора компании-застройщика «Передовые строительные технологии», отвечающий за все технические и инженерные вопросы. — Мы начали искать альтернативные варианты. На одной международной выставке наши иностранные партнеры предложили использовать тепловым насосом». Купленная у чехов отопительная система на 250 квартир в восьми трехэтажных корпусах обошлась застройщику примерно в \$1 млн. Для нее пришлось пробурить более 700 скважин 25–30-метровой глубины. Зимой тепловой насос топтит дома, летом частично работает как кондиционер, а частично нагревает горячую воду.

Может, такими и будут наши города будущего, вместо ко-

тельных и кондиционеров использующие тепло (или холод) самой земли. Ну и, конечно, чтобы избежать того экологического лукавства, о котором говорил Юрий Кувшинов, работать они будут от двигателя внутреннего сгорания.

Сам себе «Газпром»

А почему бы не сделать газ самостоятельно? Ведь уже существуют биогазовые установки, превращающие любую органику в смесь метана и углекислого газа с незначительными примесями. Этот так называемый биогаз добывается путем сбраживания органической массы специальными анаэробными бактериями. А на выходе с ними можно делать все то же самое, что и с природным газом: топить водяные котлы, жечь на электростанциях, заправлять в автомобили.

Казалось бы, вот панацея от всех коммунальных проблем, ведь биогаз можно получать из бытового мусора и твердого осадка сточных вод. Впрочем, на сегодняшний день биогазовые установки имеют смысл только там, где есть много биомассы. В крупных фермерских хозяйствах в дело идет навоз и солома. На предприятиях пищевой промышленности газ выделяют из отходов производства. Если уж использовать отходы человеческой жизнедеятельности, то их должно быть действительно много. Как, на-

ЭНЕРГИЯ СОЛНЦА

- СОЛНЕЧНЫЙ КОЛЛЕКТОР
- БАК-АККУМУЛЯТОР С ТЕПЛОБМЕННИКОМ
- ДОГРЕВАТЕЛЬ
- БЛОК УПРАВЛЕНИЯ

БИОГАЗ

- ГАЗОЛЬДЕР
- РЕАКТОР С СИСТЕМОЙ ПОДОГРЕВА И ПЕРЕМЕШИВАНИЯ
- СИСТЕМА ПОДГОТОВКИ СЫРЬЯ
- КОТЕЛ
- БИОГАЗ
- ОТВОД ПЕРЕБРОЖЕННОЙ МАССЫ

пример, на Курьяновских очистных сооружениях Москвы, где биогазом топят электростанцию. А для индивидуального домохозяйства эта технология пока не имеет смысла.

«В коттеджных поселках биогазовые установки сейчас просто не окупаются», — объясняет Станислав из компании ABEnergy.ru. — Для окупаемости нужно минимум 30 тонн биомассы в сутки, то есть около 10 тыс. человек населения. Таких больших поселков в Подмосковье нет».

Города наверняка со временем будут получать значительную часть своей энергии от собственных свалок и сточных вод. А там, глядишь, и для мелких населенных пунктов придумают компактные и дешевые биогазовые установки.

Топить мусором

А почему бы просто не топить печку мусором? Конечно, топливо из помойки не для домашнего применения, это подтвердит каждый, кто хоть раз бывал на мусорожигательном заводе. Совсем другое дело — гранулы и брикеты из промышленных отходов. Они вполне могут составить конкуренцию дровам, углю и солярке.

Уже сейчас в нашей стране массово делают гранулы-пеллеты из древесной стружки, коры и прочих отходов деревообработки. Впрочем, ее их можно делать из торфа и отходов сель-

ского хозяйства. Эти гранулы маленькие и значительно компактнее, чем дрова. А значит, от пеллет калорий больше, чем от того же объема дров. Кроме того, небольшие гранулы удобно использовать в автоматических твердотопливных котлах. В отличие от дров, их горение удобно контролировать. А в отличие от угля, торфа и других традиционных видов топлива, от пеллет получается мало золы и практически чистый дым.

Запас солнца на зиму

Но зачем вообще что-то жечь, когда можно совершенно бесплатно пользоваться энергией солнца? Все, кто хоть раз мылся в садовом душе, сталкивались с применением солнечной энергии для нагрева воды. Но солнечный коллектор устроен немного по-другому. Лучи солнца нагревают не саму воду, а теплоноситель — обычно антифриз (чтобы зимой трубки не лопались). Потом уже тепло передается воде в большом накопительном баке, нагревая ее до 60–70 градусов. Если у бака хорошая теплоизоляция, то за ночь эта вода потеряет не больше пяти градусов. Но обычно все такие баки имеют еще и систему резервного подогрева.

Есть и солнечный коллектор российской разработки, который производит НПО машиностроения — то самое, в Реутове, которое делает ракеты. Коллектор называется «Сокол» и выпускается с 1991 года.

«За последние десять лет коллекторы сильно доработали», — рассказывает Алексей Скоробатюк, представитель официального дистрибутора этой продукции компании «Новый полосу». — КПД устройства в зависимости от температуры достигает теперь 80%. Разработка, все детали и сборка полностью российские. Один коллектор стоит 15 тыс. рублей, и если сравнивать с электрическим водонагревом, окупается за три-четыре года. А служит он до десяти лет». По словам Алексея, на обычный загородный дом берут обычно два-четыре коллектора, бак и трубы. Больше всего покупают в Ростовской области, южной Сибири, на Дальнем Востоке, ну и в Подмосковье.

Минимальный набор с одним единственным коллектором обходится в 44 тыс. рублей. В солнечную погоду производительности «Сокола» в три раза выше, чем в пасмурную. За средний же солнечный день коллектор площадью 2 кв. м выдает около 8 кВт*ч.

От зимнего солнца он тоже неплохо работает, просто зимой света меньше. Впрочем, и эту проблему можно решить.

«В 1983 году я был на стажировке в Финляндии, и нам показывали „солнечную дерев-

ню» Керава, — вспоминает Юрий Кувшинов. — Поселок полностью и круглый год отапливался энергией солнца, для этого все южные скаты крыши и стены занимали коллекторы. В „солнечной деревне“ был еще огромный сезонный аккумулятор — резервуар с водой в скальном грунте». Летом коллекторы нагревали эту воду до 80 градусов, а зимой это тепло использовал тепловой насос для подогрева домов».

«Просуществовал этот эксперимент еще два года, пока „солнечную деревню“ не перевели на газ. Это все-таки оказалось дешевле, чем содержать и обслуживать сложнейшее техническое оборудование», — резюмирует Юрий Кувшинов.

Греть и не терять

По части отопительных приборов за последние годы ничего принципиально нового не появилось. Зато появилось множество шарлатанов, предлагающих всевозможные вихревые термодатчики с КПД выше, чем у обычного электронагревателя, на 30%, 40%, 50% или даже вдвое. Только вот у современного нагревательного электроприбора КПД и так почти 100%, не считая теплопотерь от его задней стенки. А больше 100% КПД, как известно, быть не может.

Поэтому борьба идет не за то, чтобы произвести больше тепла (больше уже некуда), а чтобы меньше его потерять. «Пленочные лучистые электронагреватели, например, экономят электричество не благодаря какому-то сверхвысокому КПД, а за счет того что практически не греют воздух. Почти все тепло они отдают в виде лучистой энергии и согревают твердые предметы: людей, мебель. Проблема только в том, что приборы эти маленькие и дают сильный, но локальный нагрев. А это не очень комфортные для человека условия. Вот если бы они были слабее и во всю стену, это была бы очень хорошая система», — объясняет Юрий Кувшинов.

Будущее, судя по всему, за экономией тепловой энергии. И дело тут не только в толстых стенах и многослойных окнах. Важно не выпускать тепло из дома, в том числе через вентиляцию. Поэтому на выходе вентиляционной системы ставится рекуператор. Иногда это простейший теплообменник, иногда тот же самый тепловой насос, как в энергоэффективном доме на улице Академика Анохина. Смысл в том, чтобы снять как можно больше тепла с вытяжной вентиляции и передать его выпускаемому внутрь свежему воздуху. Чем бы мы ни согревали свои дома в будущем — проблема экономии тепла все равно окажется на первом месте.

Никита Аронов

Проверка на порогах

ЭКОЛОГИЯ

Оценивая экологическое благополучие загородного участка, потенциальный покупатель принимает во внимание, как правило, очевидные вещи: нет ли поблизости промпредприятий, далеко ли автомагистраль, чистая ли вода в соседнем озере. Но едва ли не большее значение имеет то, что скрыто от глаз: состояние почв и подземных вод. И далеко не всегда объективную информацию об этом можно получить у продавцов.

Чернобыльский след

Пожалуй, больше всего люди боятся купить участок с радиоактивной почвой. Но в Подмосковье этого можно практически не опасаться. На кафедрах радиэкологии и экотоксикологии факультета почвоведения МГУ меня успокоили: на Московской области чернобыльская авария следа не оставила. Однако из ближайших к Москве регионов пострадали большие площади Тульской области (южнее Тулы и Новомосковска), юг Калужской, а также вся юго-западная и центральная часть Рязанской. Чернобыльское облако сильно настигло на юго-западе Ленинградской области, а именно на территории Кингисеппского, Волосовского и частично

Лужского, Ломоносовского и Гатчинского районов.

Если вы купили участок на этой потенциально опасной территории, пожалуй, имеет смысл проверить его дозиметром. В остальных случаях опасность минимальна. Впрочем, радиоактивные элементы могут оказаться в земле и вместе с зараженной привозной почвой. Так что проверить радиоактивный фон дозиметром нелишне в любом случае.

Признаки опасности

Серьезный вред здоровью может нанести и химическое отравление.

«Химическое загрязнение почв делат на три класса по степени их опасности», — рассказывает Евгений Кузьменко, старший специалист компании «Экостандарт». — К первому, самому опасному, относят то, что может накапливаться во внутренних органах, прежде всего тяжелые металлы. Второй класс — это вещества, которые со временем выводятся из организма, например сульфаты и титан. При контакте с ними вы довольно быстро заметите, что здоровье ваше пошатнулось. Вещества третьего класса опасности действуют медленнее и не так заметно. К этому классу относятся, например, пестициды.

Кстати, пестициды могут быть едва ли не в каждом но-

вом поселке, которые строятся в основном на бывших колхозных полях. Если ими когда-то обрабатывали поле, на котором построен дом, то очень вероятно, что они окажутся и в грунтовых водах. А уж оттуда прямая дорога в ваш организм, если не поставить соответствующий фильтр на водозаборную скважину.

«Особенно опасны склады пестицидов», — объясняет Евгений Кузьменко. — В радиусе 500 метров от них вы в зоне риска».

Как же узнать, где именно был такой склад? Прежде всего спросить у местных жителей. Вообще очень полезно распространить будущих соседей, что находилось поблизости от приглянувшегося вам участка, и изучить по возможностям старые карты. Может быть, благодаря этому вы не купите неблагополучный с экологической точки зрения участок земли. По крайней мере, вы будете знать, чего опасаться.

Самое опасное наследство колхоза — скотомогильник. Все легальные могильники отмечены на специальных картах, которые можно посмотреть в районной администрации. Но в советское время были и нелегальные захоронения павших животных. А это серьезная инфекционная угроза. Кладбища тоже неприятное соседство с микробиоло-

гической точки зрения. В радиусе 150 метров от кладбища грунтовую воду лучше не набирать.

Очень плохой сосед — бывшая свалка. И не надейтесь, что сразу узнаете мусорный полигон по запаху. Например, вызвавшая когда-то бурные протесты знаменитая свалка в районе Шемякино сейчас засыпана землей и выглядит как заросший травой живописный холм.

Другими источниками химического загрязнения почвы могут быть дороги и промышленные производства. Особенно опасны в этом смысле цементные и силикатные заводы.

Невидимая мишень грязи

Если видимых невооруженным глазом факторов риска нет, но вы хотите удостовериться в безопасности земли, то имеет смысл заказать стандартное санитарно-бактериологическое исследование почвы.

«Есть три основных параметра, суммарно характеризующих почву как чистую или грязную», — это наличие тяжелых металлов, микробных инфекций и яиц гельминтов, — перечисляет Евгений Кузьменко. — На каждый из этих параметров берется по одному забору на каждый гектар. Все вместе это стоит около 12 тыс. рублей».

При желании к этому можно прибавить съемку гамма-излучения. А если вы планируете всерьез заняться огородом, то имеет смысл заказать и агрохимический анализ. Он позволит определить плодородие участка и узнать, какие удобрения вам понадобятся.

Кроме того, если вы решили пользоваться водой из собственной скважины, стоит провести анализы грунтовых вод. Вызвать эксперта на дачу для этого совершенно не обязательно, можно самому отвезти воду в лабораторию. Главное — соблюсти довольно простые правила забора образцов. Если для химического анализа достаточно налить воду в чистую бутылку (обмытую предварительно этой самой анализируемой водой), то для микробиологического теста нужна стерильная емкость.

Самый простой вариант: купите в аптеке бутылку физраствора, — советует Евгений Кузьменко. — Вылейте содержимое и тут же заполните пузырек водой для анализа. Лучше всего доставить его до лаборатории в течение трех часов, но в холодильнике в непрозрачном пакете образец может храниться сутки».

Сюрпризы от продавца

Многие застройщики сами заказывают экологическую экспертизу своих поселков.

«Мы проводим массу исследований по разным характеристикам почвы и воды, как того требует и здравый смысл, и различные регламенты», — заявили в пресс-службе Village Estate. — Например, в процессе подготовки разрешительной документации на строительство обязательно проводятся исследования радиоактивной и химической загрязненности почв».

Однако не все девелоперы руководствуются в этом вопросе здравым смыслом и регламентами. «Многие застройщики не проводят собственной экспертизы», — констатирует исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова. — При оценке инвестиционной привлекательности земельного участка они используют обобщенную информацию об экологии района или области или изучают результаты проводившихся ранее исследований экологии местности и природной среды в рамках какого-либо мероприятия по освоению окружающих территорий».

Особенно этим грешат продавцы земли без подряда. Покупатели таких участков могут ожидать неприятные сюрпризы. Причем связанные не только с загрязнением почвы.

«В одном из новых поселков в районе деревни Жилино под Зеленоградом купленные у нас

сборные деревянные дома буквально тонут в торфяниках, погружаясь в них на полметра», — рассказывает Александр Дубовенко, директор по развитию компании «Гуд Вуд». — А другой поселок, по Новорижскому шоссе, оказался построен на песчаной линзе, и фундаменты проваливаются в землю на несколько сантиметров».

Подвижная экология

Если сейчас с вашим участком все в порядке, нет гарантии того, что так же будет и в дальнейшем. Экология района может измениться. Один из новых факторов, негативное влияние которого можно предвидеть уже сейчас, — это строительство Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Как любая крупная трасса, ЦКАД будет для прилегающих к ней земель источником тяжелых металлов. А поскольку новая дорога пройдет не строго по трассе Малой бетонки (и Большой бетонки на северо-западе области), то некоторые новые поселки могут оказаться в радиусе ее действия.

Достаточно посмотреть на схему ЦКАД, чтобы обнаружить несколько потенциально неблагоприятных с этой точки зрения мест. Обгибая город Бронницы, новая магистраль пройдет вплотную к десятку старых садовых товариществ и менее чем в километре

от нового поселка «Лазурный». Вряд ли этого ждали покупатели дешевых участков без подряда на берегу водохранилища. Та же история с дачным поселком «Прибово» неподалеку от Павловского Посада. Так что, покупая загородный дом и заботясь о чистоте окружающей среды, стоит ознакомиться хотя бы в интернете с планами дорожного строительства в этом районе. И не только с ними.

«Нашей компании предлагали участок под застройку в Солнечногорском районе», — вспоминает Александр Дубовенко. — Одним улом он соседствовал с кладбищем. Мы решили, что чем-нибудь отгородим наших жильцов от неприятного соседства. Но, оказавшись в местной администрации, мы случайно увидели план развития поселения. Выяснилось, что кладбище в скором времени разрастется и будет идти вдоль всей границы нашего будущего поселка. Конечно, после этого мы от покупки отказались».

Но если один застройщик отказался от покупки «кладбищенского» участка, то не факт, что так же поступит другой. Поэтому, покупая загородный дом или участок для него, стоит узнать, каковы планы местной администрации в отношении развития прилегающих территорий.

Никита Аронов

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Игра на понижение

пространство

(Окончание. Начало на стр. 1)
«Здесь продается дом в 300 кв. м на 24 сотках, его стоимость составляет \$2,3 млн., — рассказывает директор департамента загородной недвижимости Chesterton Алла Прохина. — Любопытно, что в том же самом поселке есть предложения коттеджей по 340 и 358 кв. м, причем стоят они дешевле (\$1,95 млн и \$1,81 млн соответственно). Правда, оба объекта располагаются на участках по 12 соток».

Но все же подобные предложения скорее исключение, чем правило. Пока инертные окрестности Рублевки чаще застраиваются таунхаусами значительного размера, нежели небольшими индивидуальными домами. Что уже произошло, например, в поселках «Довиль» (10 км от МКАД по Минскому шоссе) или «Архангельское» (12 км от МКАД по Ильинскому шоссе).

Метаморфозы с продолжением

Сравнительно недавно по другим направлениям престижными поселками, которые продолжают расти и развиваться, ситуация несколько иная: постепенная тенденция к снижению площадей в них довольно заметна. Достаточно вспомнить хорошо известное на рынке и уже частично обжитое «Княжье озеро» (24 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Если взглянуть на его центральную часть, с которой в свое время и начинались продажи, виднись большие дома с эффектным названиями: «Лувр» (426 кв. м), «Фаворит» (512 кв. м), «Корнет» (550 кв. м), «Виконт» (718 кв. м) и множество других.

Однако стоит отступить к периферии, как картина меняется. Броскость названий остается, но габариты домов переступают не просто отметку в 300 кв. м, но даже к 200. Появляются относительно скромные «Квебек» (167 кв. м) и «Хэмптон» (187 кв. м). Участки соответственные — всего по 8–10 соток, но и цены вполне кризисные — в пределах \$1 млн. Справедливости ради стоит заметить, что если в продаже и предложения совсем иных габаритов. Скажем, с учетом «Фроку» (1,4 тыс. кв. м, коттедж в 62 сотки). Главное, что как большие, так и маленькие дома прекрасно уживаются в рамках одного и того же проекта, ничуть не понижая классность поселка.

Метаморфозы произошли и с элитным поселком «Графские пруды» (20 км от МКАД по Киевскому шоссе). Когда проект только запускали, планировалось, что застраиваться он будет преимущественно домами по 450 и более квадратных метров. Однако впоследствии добавили новые проекты — от 244 кв. м. При этом сумели не выйти за допустимый для элитного коттеджа минимум внутреннего пространства. Лишь несколько скорректировали количество ванных комнат и размер гостиной. Размер же участков остался на прежнем уровне — от 25 соток и выше. Нельзя сказать, что мы пересматривали проект в сторону уменьшения площадей, мы лишь расширяли выбор, — говорит Игорь Юнчиков, генеральный директор компании «Алтек Девелопмент», которая строит поселок «Графские пруды». — Мы предлагаем участ-



В поселке «Княжье озеро» с огромными особняками соседствуют небольшие коттеджи площадью от 200 кв. м ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



На территории элитного курорта «Пирогово» дома небольшой площади предназначаются для временного проживания и отдыха ФОТО ЕВГЕНИЯ ДУДИНА

ки с подрядом, покупатель сам выбирает устраивающий его проект. Кому-то действительно необходим коттедж относительно небольшой площади, а кто-то, напротив, приобретает смежные участки, чтобы получить просторный загородный дом. Несмотря на кризис, такие сделки у нас тоже есть. Что же касается домов относительно не-

больших, то контракт на строительство коттеджа площадью 265 кв. м на участке в 25 соток на данный момент стоит 35 млн руб. Для сравнения: дом площадью 788 кв. м на участке в 38 соток обойдется в 67 млн руб.

Спуститься с гор

По соседству с «Графскими прудами» располагается следую-

Этот проект того же девелопера — новый коттеджный поселок «Графский лес». Любопытно, что, несмотря на то что по классу он не собирается уступать первому поселку, новый проект уже изначально больше ориентирован на дома площадью 270–400 кв. м. Аналогичная тенденция к уменьшению площади домов в последующих проектах заметна и у других девелоперов. Так, в первых поселках компании ОПИН («Павлово-1», что в 14 км от МКАД) по Новорижскому шоссе и расположенное в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе «Пестово» преобладали коттеджи в 400–700 кв. м. В «Павлово-2» минимальные площади домов уже начали отсчитывать от 300 кв. м. «Правда, готовых таких домов там можно найти не больше трех на сегодняшний день», — уточняет управляющий партнер компании «Загород» Евгений Иванов. А в самом свежем проекте компании ОПИН «Мартемьяново» (27 км от МКАД по Киевскому шоссе), где недавно была завершена первая очередь строительства, размеры коттеджей снизились даже до 250 кв. м.

«Площадь каждого дома составляет от 250 до 400 кв. м на участках размером 20–50 соток, а приобрести их можно за \$475–820 тыс., — рассказывает начальник управления по работе с клиентами компании ОПИН Надежда Креславская. — Стоит уточнить, что „Мартемьяново“ является мультиформатным поселком, поэтому приобрести здесь можно не только готовые дома, но и участки без подряда, параметры дома на которых выбирает покупатель». Впрочем, уже по уровню цен видно, что этот поселок попадает скорее в категорию бизнес-класса. Что само по себе логично объясняет востребованность домов меньшей площади.

Примерно по тому же пути поехали и в компании Villagio Estate (элитное подразделение корпорации «Инком»), которая принадлежит комплексу элитных коттеджных поселков в районе 23–35 км от МКАД по Нововоружихскому шоссе. В линейке проектов, разработанных собственным архитектурным бюро компании, минимальные площади коттеджей начинаются от 230 кв. м. Такой можно выбрать при покупке участка с подрядом на строительство. Выставлены на продажу и несколько относительно небольших готовых домов. Так, в поселке «Принцидип» на участках в 20 соток продаются коттеджи по 300 кв. м.

Самый же новый проект компании «Инком» недавно объявленный поселок MoscowTibet-Club, который появится в 43 км от МКАД по Новорижскому шоссе, сразу позиционируется как бизнес-класс. Даже несмотря на затейливую концепцию (проект будет включать в себя центр восточной медицины, дворец буд-



В новом поселке компании Honka треть домов имеют площадь 300 кв. м ФОТО HONKA



Поселок «Мартемьяново»: предлагаются дома площадью от 250 кв. м
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

дийской культуры и уникальный ландшафтный дизайн в лучших традициях восточного стиля). Поэтому и участки, и дома в нем предлагаются относительно небольших размеров. Так, на данный момент на кот-

теджи в 225 кв. м с участком 10 соток установлена специальная цена 8,45 млн руб.

Вперед в прошлое

Наверное, ситуацию с постепенным уменьшением площадей до

мов в элитных проектах можно было бы объяснить последствиями кризиса, если бы не одна деталь. Точно такая же картина наблюдается и в поселках, которые вышли на рынок еще накануне кризиса, а прорабатывались, соответственно, еще раньше. Такая ситуация, например, в поселке Honka №1 (43 км от МКАД по Пятницкому шоссе). «Более 30% домов в поселке имеют площадь 300 кв. м», — рассказывает Георгий Сидельников, руководитель отдела продаж компании «Роса Ракенне СПб», являющейся эксклюзивным дистрибутором компании Honka в России. «С учетом того что дома в поселке Honka №1 в первую очередь ориентированы на тех, кто покупает себе второе жилье, мы изначально не предполагали, что площадь домов 300 кв. м будет востребована нашими покупателями. Как и оказалось на практике».

Еще один показательный пример — посёлок «Западная резиденция» (19 км от МКАД по

Можайскому шоссе), в котором предлагают до 320 кв. м (на участках от 12 соток). И это, скорее всего, лишь начало. «В ближайшее время ожидается выход нескольких проектов элитных поселков, где планируются дома площадью 300–350 кв. м», — уверена Ирина Калинина, руководитель отдела загородной недвижимости компании Tweed.

Идет постепенная корректировка загородного рынка, подстраиваясь под изменяющиеся запросы покупателей. В свое время то же самое произошло с подвалами: они исчезли почти из всех проектов. Когда-то в них размещали бассейны и тренажерные залы, а теперь в элитных поселках и без этого стало предостаточно внутренней и внешней спортивной инфраструктуры. Теперь, похоже, аналогичный процесс неспешно распространяется и на габариты домов.

**Наталья
Павлова-Каткова**

ВСЁ УСТРОИТСЯ!

получены **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ**
в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 103 от 14.02.09

МОСКВА

М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка (КОПЭ-М-БАШНЯ, КОПЭ-М-ПАРУС)

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой р-н «Ново-Переделкино»,
мкр. 14, ул. Лукинская

М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7, 12 (индив. проект)

М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, вл. 14–16 (КОПЭ-М-БАШНЯ, П-ЗМ)

М «СЕМЕНОВСКАЯ»,
пр-т Буденного, вл. 26, к. 2
8-я ул. Соколиной Горы,
д. 8, корп. 2, соор. 3

М «УЛИЦА 1905 ГОДА»,
Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)

М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект)
Ярославское ш., д. 122

М «КОЛОМЕНСКАЯ»,
Нагатинская наб., вл. 56А

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

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7–8

г. МЫТИЩИ,
жилой район «Ярославский»

г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект),
к. 11 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)

жилой район «Новокуркино»,
мкр. 7 (КОПЭ-М-ПАРУС)

жилой район «Юбилейный»

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ,
мкр. «Центральный»
поселок «Береговой», Таунхаусы

г. ДМИТРОВ, ул. Махалина,
к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М)

РЕГИОНЫ

г. ОБНИНСК,
мкр. «Северный-2»,
мкр. 38 (индив. проект)

Квартыры **Нежилые** **Паркинг**

Рассрочка **Ипотека** **Ипотека под залог собственности**

Новый адрес **Построено**

ПИК ГРУППА
ГРУППА КОМПАНИЙ
ПИК

WWW.PIK.RU

500-00-20

РЕКЛАМА. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧИТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ 500-00-20

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Царские пригороды

северная столица

Строительство КАД и финансовый кризис изменили рынок комфортной загородной недвижимости в пригородах Санкт-Петербурга. Жилое кольцо вокруг северной столицы все активнее застраивается не коттеджами и таунхаусами, а многоквартирными комплексами. Особый престиж пригородным квадратным метрам добавляет близость к побережью Финского залива и соседство с царскими резиденциями.

Между городом и деревней

В ближайших пригородах Санкт-Петербурга сейчас строятся около 20 малоэтажных многоквартирных загородных комплексов высокого ценового диапазона. Наиболее благоприятными для размещения таких объектов эксперты называют Выборгский, Курортный и Всеволожский районы в зоне десятиминутной транспортной доступности от городской черты, а также ближайшие пригороды Санкт-Петербурга Пушкин и Павловск.

По словам генерального директора Knight Frank Saint-Petersburg Олега Баркова, проекты экономкласса активно развиваются в исторически непопулярных, но расположенных рядом с Петербургом пригородах — Бугры, Мурино, Новое Десяткино, Янино, а также отдельных частях Сестрорецка, Стрельны и Гатчины. Большое количество проектов заявлено и в зоне Пулково — Пушкин — Шушары. «Вблизи КАД застройщики предпочитают строить жилье экономкласса, осваивая достаточно большие земельные участки от 100 га. Строить на них более комфортное жилье

нецелесообразно: на него просто не будет адекватного спроса», — считает Илья Логинов, директор по маркетингу компании «Мир недвижимости». Местность, подходящая для строительства дорогого жилья, должна обладать хорошими видовыми характеристиками либо иметь какие-то особенности, например озеро или редкие для Петербурга холмы. А таких участков возле КАД, за исключением Петродворца и Пушкина, почти нет.

Курорт круглый год

Одной из самых престижных пригородных зон в северной столице традиционно считается Курортный район на Карельском перешейке вблизи северного побережья Финского залива и озера Разлив. Именно там, в городах Сестрорецк и Зеленогорск и дачных поселках «Горская» и «Александровская», представлено существенное количество новых объектов, в которых продаются квартиры.

Лидирует по цене среди заявленных проектов элитный апартамент Crystal (190 тыс. руб. за 1 кв. м) в Репино на первой линии Финского залива. Самые дорогие квартиры в центре Сес-



Комплекс клубного типа «Заречье» расположен прямо в парке «Зверинец» Павловска. ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА



Малоэтажный комплекс «Царскоельсая усадьба» в исторической части Пушкина. ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

трорецка — по 122 тыс. руб. за 1 кв. м — предлагаются в четырех-шестизэтажном комплексе «Водолей», построенном по проекту архитектора Вячеслава Ухова. На верхних этажах — апартаменты с остекленными террасами и видом на залив, квартиры первых этажей имеют выход на собственную террасу.

Чтобы расширить круг потенциальных покупателей, застройщики Курортного района все чаще комбинируют в малоэтажных комплексах разные форматы недвижимости. Нап-

ример, в клубном комплексе «Капитан» возле Тарховки на берегу озера Разлив (16 км от Петербурга и 2 км от КАД) кроме коттеджей и таунхаусов продается 31 квартира площадью от 75 кв. м по цене от \$5,3 тыс. за 1 кв. м. Территория комплекса площадью 3,6 га окружена не только лесами, но и единым забором, рядом расположен пляж, на территории поселка будут открыты кафе, бильярдная и фитнес-центр.

В свою очередь, в уже построенном комплексе таунхаусов



Компания «Невский альянс» построила дом в Зеленогорске в 300 метрах от берега Финского залива. ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА



«Павловские усадьбы»: стилизация под архитектуру XVIII–XIX веков. ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

«Сестрорецкие дубки» из-за кризиса пять секций сейчас перепланируются для размещения квартир. Двухуровневые квартиры площадью 130 кв. м на третьем этаже с мансардой предлагаются за 9,9 млн руб., «трешка» площадью около 103 кв. м на втором этаже — за 9,2 млн руб., аналогичная квартира площадью около 180 кв. м на первом этаже — за 11,8 млн руб.

К 2017 году малоэтажное жилье появится еще на 15 земельных участках площадью 144,2 га вдоль Финского залива между Сестрорецком и поселком Лисий Нос, проданных дочерней структуре компании «Новатэк» за 36 млн руб. Напротив этой территории городские власти намерены намечь в акватории Финского залива и два искусственных острова площадью 450–500 га.

Село, но Царское

Второе место по востребованности жилья после Курортного района занимает Пушкин, привлекательность которого традиционно обеспечивает хорошая экология, историко-культурный статус, развивающаяся инфраструктура и близость к городу. Большая часть новостроек в самом знаменитом городе-спутнике Санкт-Петербурга не превышает десяти этажей (в среднем четыре-шесть этажей) и развивается в сторону бизнес-класса и жилья, тяготеющего к элите. В итоге, по данным Colliers International, средняя стоимость 1 кв. м в Пушкине почти такая же, как в Петербурге: 50–55 тыс. руб. за 1 кв. м.

Самые дорогие квартиры — в исторической части Пушкина, например в уже построенном малоэтажном комплексе «Царскоельсая усадьба». Ком-

плекс состоит из восьми малоэтажных жилых домов (шесть четырехэтажных по 16 квартир и двух пятиэтажек по 30 квартир). Квартиры от 40 до 260 кв. м предлагаются в среднем по цене 130 тыс. руб. за 1 кв. м, за самую дешевую квартиру на первом этаже площадью 170 кв. м просят 14,9 млн руб. В двух минутах от Екатерининского парка — трехэтажная «Усадьба князя Кочубея» на 15 квартир с каминами и индивидуальными отопительными системами Vissman (113,8 тыс. руб. за 1 кв. м).

Вдвое дешевле предложение в комплексе «Идеал» — семи-девятиэтажном трехслойном панельном «сандвиче» на Красносельском шоссе в одном из жилых кварталов южной части Пушкина. «Идеальность» комплексу обеспечивает местоположение в двух шагах от Баболовского парка — памятника садово-паркового искусства, созданного в конце XVIII века на территории елового леса, где в ходе реконструкции планируется разместить поля для гольфа и SPA-центр. Здесь предлагаются квартиры площадью 38–88 кв. м и стоимостью от 50 тыс. руб. за 1 кв. м.

Несколько удаленную во времени и пространстве, но перспективную альтернативу общедоступной застройки территории площадью 315 га «На Царскоельских холмах» в юго-восточной части Пушкина, которая служила парадным въездом в царские резиденции. Проект предусматривает строительство пяти-девятиэтажных домов общей площадью 1,167 млн кв. м, а также социально-культурных, коммерческих и коммунально-бы-

товых объектов. В 2010 году запланировано начало строительства первого жилого дома, бизнес-центра и детского городка с бассейном.

Тем временем на бывших сельхозземлях возле Пушкина уже возводится экономичный среднеэтажный жилой район «Славянка» площадью 1,4 млн кв. м с «дворовым» принципом устройства микрорайонов.

Рядом с президентом

К статусным окрестностям императорских резиденций Пушкина и Павловска в последнее десятилетие добавились территории вокруг старинной Петергофской дороги. Новым толчком для ее развития послужило размещение морской резиденции президента в Константиновском дворце в Стрельне, что резко повысило престиж не только этого места, но и соседнего Петродворцового района.

Преимущества, по мнению экспертов, имеют «Династия» в Петродворце и «Павловские усадьбы» в Павловске, стилизованные под архитектуру XVIII–XIX веков. В «Династии» 11 трех-четырёхэтажных корпусов с квартирами площадью 59–175 кв. м и офисное здание с кафе на 48 мест будет окружены живописными Фабричной канавкой, Английским прудом и ручьем, а из окон откроются виды на парк, дворец «Марли» и Финский залив. Транспортную доступность формируют Санкт-Петербургский проспект и Волконское шоссе с выходом на КАД, а также запланированная к строительству трасса наземного экспресса. Площадь квартир составит от 59 до 175 кв. м, заявленная цена 1 кв. м — 104 тыс. руб., срок сдачи — конец 2010 года.

«Павловские усадьбы» из шести двухэтажных домов с мансардами на 60 квартир (108 тыс. руб. за 1 кв. м) соседствуют не только с парком и дворцом, но и музыкальной школой, школой искусств.

В 500 м от Павловского дворца, прямо в парке «Зверинец», расположен еще один жилой комплекс клубного типа — «Заречье» (92 тыс. руб. за 1 кв. м), в котором природный ландшафт с протекающим через территорию комплекса ручьем сочетается с развитой социальной инфраструктурой. В то же время в Павловске активно строится и жилье экономкласса по цене 54 тыс. руб. за 1 кв. м в кирпичном доме.

Вдоль по питерской кольцевой

Самым дорогим среди населенных пунктов Ленинградской области, находящихся вблизи от Санкт-Петербурга, является Всеволожск, где сегодня возводятся многоквартирные дома как экономкласса, так и более высокого уровня. Сразу три ведущие во Всеволожск магистрали — Дорога жизни, Мурманское и Янинское шоссе — имеют выезд на КАД.

В 10 км от Санкт-Петербурга уже построена первая очередь жилого микрорайона повышенной комфортности «Южная до-

лина». Вдоль границы Ново-валевского лесопарка в курортной зоне Всеволожска и микрорайона «Ожный», имеющего развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, появится 14 девятиэтажных кирпично-монолитных корпусов с квартирами площадью от 43 до 106 кв. м по цене 44–45 тыс. руб. за 1 кв. м, что является неплохой альтернативой более дорогому подобному жилью в Петербурге.

Масштабный проект «Семь столиц» — новый жилой район комфорт-класса на 25 тыс. семей — строится на территории в 150 га между Мурманским шоссе и рекой Оккервиль в исторической окрестности Кудрово рядом с восточной границей Санкт-Петербурга, в двух шагах от торгового комплекса «Мега-Дыбенко». Особенностью проекта является его архитектурно-планировочное решение, выполненное архитекторами Евгением Герасимовым и Сергеем Чобаном: он состоит из восьми кварталов площадью застройки 1,5 млн кв. м, каждый из которых спроектирован по образцу одной из европейских столиц — Вены, Берлина, Барселоны, Лондона, Парижа, Рима, Мадрида и Амстердама. Еще 50 га в северной части Кудрово, в 800 м от станции метро «Улица Дыбенко», займет квартал «Новый Оккервиль» на 20 тыс. человек, где планируется построить 850 тыс. кв. м жилья, 50 тыс. кв. м коммерческой недвижимости, а также объекты социальной инфраструктуры.

В Буграх у развилки КАД строится комплекс «Северные высоты» в 22–25 этажей, спроектированный по концепции «полноценные квартиры небольшого метража», с удобным выездом в сторону популярных загородных курортов «Охта-парк», «Северный склон», «Игора».

Таким образом, дорогая загородная недвижимость на границе между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью уже не ограничивается коттеджами и таунхаусами. Малоэтажные комплексы в престижных пригородах способны успешно конкурировать с объектами бизнес- и элиткласса в популярных районах города, а проекты комплексного освоения территории обещают новое качество жизни в экономических спальнях районов.

Главным и единственным условием для реализации пригородного потенциала Санкт-Петербурга остается решение проблемы транспортной доступности и инфраструктуры. Если строительство КАД и другие крупные транспортные проекты городских властей будут завершены, добраться из пригорода до центра города можно будет быстрее, чем из других районов. При этом близость к городу, низкая плотность застройки, благоприятная экология и отличные виды уже сегодня предоставляют пригородному жилью конкурентные преимущества, которые оценили инвесторы и покупатели.

Анна Пушкарская



Курорт с морской гаванью Limassol Marina на Кипре, разработанный группой всемирно признанных архитекторов и инженеров, несомненно станет самым элитным комплексом на Средиземноморском побережье.

Расположившись вблизи сердца города, он сочетает в своих пределах роскошные апартаменты и виллы с частными причалами, современную гавань и заманчивый выбор бутиков, ресторанов и магазинов, создавая неповторимый стиль "жизни на море".

Строительство уже началось, и первые апартаменты готовы к продаже на привлекательных условиях финансирования. Владельцы недвижимости могут воспользоваться причалами гавани.

За более подробной информацией, звоните по тел.:

Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 314 4014
Киев +38 044 492 7915
Кипр 800 800 10

Разработано Limassol Marina Ltd.
Управляющая компания — Cybarco Ltd.

limassolmarina.ru



Limassol
Marina

Многоквартирные комплексы бизнес- и элиткласса в пригородах Санкт-Петербурга

Район	Название	Местоположение	Девелопер	Срок сдачи	Количество квартир	Цена 1 кв. м (тыс. руб.)
Курортный	Crystal	Репино	Агропромышленная фирма «Волна»	31.12.11	97	191,2
	«Водолей»	Сестрорецк	«Балтинвестстрой»	Сдан	214	122,1
	«Еловый дом»	Горская	«Флагман»	30.06.10	31	84,8
	«Капитан»	Александровская, ул. Тарховская/ул. Коробицына	Корпорация «Азъ»	30.09.10	12	118,5
	«Карельский шпиль»	Зеленогорск	«Петротрест»	31.03.11	50	93,2
	«Лесная дача»	Александровская	«Флагман»	30.09.11	20	78,8
	—	Александровская, блок «В»	—	Сдан	174	80,5
	—	Александровская, блок «Б»	—	30.09.10	175	77,7
	—	Александровская, блок «А»	—	31.03.11	95	70
	«Рай в шалаше»	Горская	«Полифас»	30.06.10	156	57,3
Петродворцовый	«Сестрорецкие дубки»	Сестрорецк	«Петр Великий»	Сдан	67	81
	«Эдем»	Сестрорецк	«Созвездие»	Сдан	146	93,7
	—	Зеленогорск	«Невский альянс»	Сдан	58	149,8
	«Дворянин»	Стрельна	«Техностром-строительство»	31.12.10	30	66,7
	«Династия»	Петродворец	«Модуль»	31.12.10	124	104
	«Дом у фонтанов»	Петродворец	«Экотон»	Сдан	98	84,3
	«Константиновский бастион»	Стрельна	РСУ «Фрунзенское»	30.06.10	56	64,7
	«Заречье»	Павловск	«Домострой»	Сдан	30	92,9
	«Золотой век»	Пушкин	ЦДС	30.09.11	623	67,7
	«Кузьминское плато»	Александровская, Кузьминское ш.	«Стройсвет»	31.03.10	21	71,5
Пушкинский	«Павловские усадьбы»	Павловск	«Евросплав»	Сдан	58	108,3
	«Павловский»	Павловск	Корпорация «Инвестстрой»	30.06.11	285	54
	«Роял Пай»	Пушкин	«Принцепс»	30.06.10	126	96,5
	«Усадьба князя Кочубея»	Пушкин	«Глобал Ассент»	Сдан	39	113,8
	«Царскоельсая усадьба»	Пушкин	«Санди»	Сдан	137	130,7
	—	Пушкин	«Графит»	30.06.10	224	84
	—	Павловск	«Жилспецстрой»	31.12.10	20	75
	—	Пушкин	«Телюм»	31.03.11	15	130
	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—

Источник: консалтинговый центр «Петербургской недвижимости».