



Если у человека есть деньги, он строит большой дом в престижном месте, если же кроме денег у него есть хороший вкус и желание быть оригинальным, он строит дом у именитого архитектора. Этот тренд появился у российских заказчиков относительно недавно, но уже успел себя оправдать. В том, что проект загородного дома от архитектора с именем, не только мода для состоятельных эстетов, но и надежный инвестиционный инструмент, убедилась **Ольга Мамаева**.

# Именной вклад

## ЭКСКЛЮЗИВ

### Спрос на звезд

Кризис 2008 года не столько лишил российских архитекторов работы, сколько переориентировал их на внутреннем рынке. Большие проекты либо были заморожены, либо и не начали реализовываться, зато частные заказчики, пусть в небольшом количестве, остались. Николай Лютомский, руководитель архитектурного бюро ЭЛИС, сетует: «У нас за последние три года число заказчиков сократилось в разы, из-за этого пришлось снизить цены в два-три раза, а дорогие известные архитекторы, такие как Сергей Скуратов, Михаил Филиппов, Николай Лызлов, Виктор Величкин, всегда при работе. Кризис почти никак не сказался на количестве заказов, которые они имеют, в том числе частных. Например, Николай Белоусов регулярно представляет проекты на выставке „Красивые дома“ и каждая приносит ему не менее шести заказов. Далеко не все могут этим похвастаться».

Мода на дома от звездных архитекторов, появившаяся во второй половине «нулевых», сохранилась и сегодня. Более того, возможности выбора проекта в соответствии с бюджетом и запросами заказчика значительно расширились. Владимир Яхонтов, управляющий партнер «Мизль-Загородной недвижимости», отмечает, что до кризиса частные заказчики активно привлекали не только российских,



но и зарубежных архитекторов, например Эрика ван Эгерата. При этом эскизы проектов заказывались у западных звезд, а все работы, связанные непосредственно со строитель-

ством, вели российские специалисты, поскольку «наши технические нормы не стыкуются с европейскими». С другой стороны, сегодня люди, которые могут позволить себе дом

стоимостью от \$5 млн до \$15 млн, предпочитают уезжать за границу и строить жилье там. Оставшиеся в России готовые объекты, в том числе «звездные», широко распродаются,

часто по заниженным ценам. Впрочем, на них тоже есть постоянный спрос.

### Наведение моста

Москвич Юрий Бубакин, мечта о загородном жилье, шесть лет назад приобрел участок земли в ближнем Подмосковье и озабочился поиском опытного архитектора, умеющего работать со сложными пространствами. «У меня очень непростая конфигурация участка с пересеченным рельефом, большим глубоким оврагом и вековыми деревьями, разбросанными по всей территории. При этом я принципиально не хотел, чтобы в результате строительства дома первоначальный ландшафт был разрушен. Понимая сложность задачи, я устроил тендер — пригласил трех архитекторов, регулярно публикующихся в специализированных журналах, и предложил разработать идею деревянного дома для моего в общем небольшого участка. Единственная задача, которую на самом деле каждый из них для себя решал, сводилась к тому, чтобы заработать как можно больше денег, развернув масштабное строительство. Мне такой вариант категорически не понравился, поэтому на время пришлось отказаться от проекта. Потом я узнал про архитектора Николая Белоусова, который давно работает с деревом, имеет большой авторитет в профессиональной среде и, что главное, умеет нестандартно мыслить. Мы познакомились и начали работать».

(Окончание на стр. 7)

## Попавшие под ЦКАД

### инфраструктура

Еще бушуют страсти вокруг строительства трассы Москва—Санкт-Петербург, а на подходе уже новый повод для волнений: стартовало строительство Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Завершить строительство первого участка планируется в 2017 году, а всей трассы — к 2024 году. И понятно, что это может повлечь за собой большие перемены, в том числе и на рынке загородной недвижимости.

### Планов громадьё

ЦКАД — один из масштабных проектов последних лет. Судьба его была трудной: решение о строительстве дороги было принято постановлением Московской области от 30 декабря 2003 года, приступить к строительству собирались в 2008-м, но тут случился кризис и стало не до строек века.

В том, что дорога будет построена полностью и в срок, многие сомневаются до сих пор. Во многом потому, что не верят в действенность избранного механизма финансирования через государственно-частное партнерство. Оно предусматривает финансирование строительства и эксплуатацию дороги частным бизнесом — государство взяло на себя проектирование, разработку программ развития прилегающих территорий и общее управление через госкомпанию «Автодор».

Строить дорогу за госсчет будут только на одном бес-

платном отрезке — это пятый пусковой комплекс от трассы М-3 «Украина» до пересечения с будущей трассой Москва—Санкт-Петербург. Этот участок единственный пройдет по нынешнему малому бетонному кольцу и станет бесплатной альтернативой для второго и частично первого пусковых комплексов, к которым относится западная часть ЦКАД в той части, где трасса уходит дальше от Москвы, оглябая заповедные места Истринского района. Остальные участки ЦКАД будут платными. И именно в этом заключается объяснение того, почему дорога не строится по трассе малого или большого бетонных колец, хотя именно такой вариант предлагают экологи. Дело в том, что у платных автодорог должны быть бесплатные дублеры. Для ЦКАД таким дублером станет «бетонка».

По словам главы «Автодора» Сергея Костина, стоимость проезда по платным дорогам, включая ЦКАД, сейчас определена на уровне 1 руб./км для легковых машин, 2 руб./км для грузовиков и 4 руб./км для тяжелых грузовиков. На трассе Москва—Санкт-Петербург стоимость будет начинаться от 3 руб./км — и то противники этой трассы в газете «Химкинская правда жива» подсчитали, что дорога окупится через 600 лет. Эти подсчеты, безусловно, пристрастны, но и независимые эксперты не видят тут больших возможностей для извлечения прибыли.

(Окончание на стр. 5)



ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ

# ТЕРРАСНЫЕ КВАРТИРЫ

В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ



ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

МОСКВА, ФАДЕЕВА, 4

28-000-28

ITALKVARTAL.RU

Реклама. Строительство ведется ЧКОО «Синто Трейдинг Ко Лимитед». Проектная декларация на сайте [www.italkvartal.ru](http://www.italkvartal.ru)

# ДОМ ЦЕНЫ

# Весенние настроения

## город

Несмотря на стабильное увеличение спроса, вторичный рынок жилья Москвы в марте удержал цены на месте. Застройщики же, наоборот, поспешили поддерживать начавшееся потепление повышением стоимости квадратного метра в своих новостройках.

### Новости стройки

«В марте на первичном рынке жилья Москвы продолжилось повышение цен предложения. При этом растет активность покупателей», — обозначила основные тенденции развития рынка новостроек в прошедшем месяце генеральный директор компании «Мизэль-Новостройки» Мария Литинская. Ее слова подтверждает статистика: по данным АКЦИ «Мизэль», в марте средневзвешенная цена предложения столичных новостроек увеличилась на 0,3% и составила 196,9 тыс. руб. за 1 кв. м. В долларовом эквиваленте за счет укрепления национальной валюты цены выросли на 2,2%, до уровня \$6,85 тыс. за 1 кв. м. Цены в строящихся жилых объектах среднего класса выросли на 0,7%, до 124,9 тыс. руб. за 1 кв. м, цена на квартиры бизнес-класса увеличилась на 1,5%, до 193,4 тыс. руб. за 1 кв. м. По данным агентства МИАН, на первом месте по темпам роста цен в марте находится сегмент «эконом плюс»: рост составил 2,2%, до 119,4 тыс. руб. за 1 кв. м. В Подмоскovie же средняя стоимость нового жилья увеличилась в марте на 0,5% и составила 77,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский добавляет, что сегмент элитной недвижимости также не стал исключением: квартиры в новостройках в Москве подорожали на 1,2% — с \$22,5 тыс. до \$22,8 тыс.

за 1 кв. м. Аналитик компании Welhome Анастасия Цуманова добавляет, что в марте лидером по уровню стоимости элитного жилья по-прежнему стал район Патриарших прудов (средняя стоимость составляет \$31,1 тыс. за 1 кв. м) за счет объектов класса de luxe в Гранатном переулке. Затем следует район Остоженки (\$27,3 тыс. за 1 кв. м), третье место занимает район Чистых прудов (около \$23 тыс. за 1 кв. м). Районы Тверской (\$12,2 тыс. за 1 кв. м) и Цветного бульвара (\$11,3 тыс. за 1 кв. м) замыкают ценовой рейтинг ввиду относительно невысокого уровня цен в доминирующих по объему предложений жилых комплексах «Итальянский квартал» и «Легенды Цветного».

По словам Владислава Луцкого, на март традиционно приходится пик сезонной активности покупателей: отмечается прирост количества обращений и сделок, несмотря на повышение стоимости квадратного метра. «Новые объекты выходят уже по чуть более высоким ценам, чем их предшественники. По строящимся объектам цена возрастает по мере повышения стадии готовности дома. По ряду комплексов рост цен предложения за месяц может составить до 5%», — объясняет он. С ним согласен директор департамента новостроек компании «Инком-Недвижимость» Юлиан Гутман: «За март почти совершенных нами сделок на 30% выше, нежели в феврале. Активизацию

покупателей подогревают банки, предлагающие все новые программы и снижающие ставки кредитования».

Слова риэлторов подтверждают и застройщики. «По нашему ЖК «Лазаревское» в Южном Бутово доля ипотечных сделок уже второй месяц составляет порядка 50%. Для сравнения: за весь 2010 год у нас доля ипотечных сделок по этому же объекту была около 12%», — делится успехами руководитель отдела маркетинга ГК «Пионер» Ирина Романова, вспоминая, что подобная активность наблюдалась разве что до кризиса. «И то летом 2008 на пике спроса у нас до 30% сделок были ипотечными, а сейчас 50%», — отмечает она. По ее мнению, значительно притоку ипотечных клиентов на объекте группы способствует предложение по ипотеке Сбербанка — 10% годовых на десять лет без поручителей. Директор по маркетингу группы «Контин» Юрий Синяев говорит, что благоприятная ситуация на рынке и увеличивающийся спрос на новостройки позволили компании в марте поднять цены в своих жилых комплексах «Континенталь» и «Покровский берег» на 5–7% в зависимости от объекта. «Аналогичное повышение было в феврале», — напоминает он. Юрий Синяев отмечает, что доля инвестиционных покупок по-прежнему не восстановилась и составляет около 5%. «На сегодняшний день жилье покупают для собственного проживания, что подтверждается фактом приобретения больших по площади квартир, которые бывают редко задействованы в инвестиционных схемах», — Ирина Романова рассказала, что «Пионер» планирует повысить цены на квартиры в ЖК «Лазаревское» на 5–10% в зависимости от типа квартир, так как объект перешел на завершающую стадию строительства. «Конечно, повышение цен также способствовало

и рост спроса на жилье в почти готовых домах», — отметила она.

### Личное предложение

Генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев говорит, что в марте по сравнению с февралем объем предложения на вторичном рынке жилья Москвы увеличился на 6,5%, достигнув максимального показателя за последние два года — 41 200 квартир. «Наибольшая доля спроса по-прежнему приходится на альтернативные сделки, в том числе сделки по продаже вторичного жилья и покупке квартиры в новостройке», — говорит он.

По данным АКЦИ «Мизэль», в марте средняя цена предложения квартир на вторичном рынке не изменилась, оставшись на уровне 169,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Положительную тенденцию продемонстрировало только жилье экономкласса, прибавив в цене 1,2%. В АКЦИ настаивают, что причина тому увеличение цен на квартиры в панельных домах типовой серии на 1,8% и панельном улучшенном жилье на 1,2%. Руководитель аналитического центра «Инком» Дмитрий Таганов говорит, что в марте максимальный рост цен был зафиксирован в ЮЗАО. Здесь средняя рублевая стоимость квадратного метра увеличилась на 2,1% и составила 192,9 тыс. руб. Меньше всего стоимость квадратного метра выросла в СЗАО: прирост составил всего 0,7%. Теперь купить вторичное жилье здесь можно в среднем за 158,4 тыс. руб. за 1 кв. м. В МИАН, в отличие от «Инкома» и «Мизэля», наоборот, уверяют, что в марте средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке снизилась на 0,48%, до 154,7 тыс. руб. В частности, квартиры бизнес-класса подешевели на 0,82%, до 213 тыс. руб. за 1 кв. м против 214,8 тыс. руб. в феврале, а экономкласс упал в цене на 1,05%, до 166,2 тыс. руб. за 1 кв. м. В Подмоско-

вье жилье на вторичном рынке, по данным МИАН, подорожало на 0,94%, до 72,9 тыс. руб. за 1 кв. м. Корректировки цен незначительны, добавляют риэлторы, отмечая, что, в отличие от стоимости квадратного метра, количество сделок в марте продолжило расти. По данным УФСР, в первом квартале 2011 года число сделок возросло на 18% по сравнению с первым кварталом 2010 года, а по сравнению с аналогичным периодом 2009 года увеличилось фактически в два раза, следует из отчета «Мизэля».

В марте, как отмечают аналитики МИАН, на фоне роста потенциального спроса значительно замедлились показатели спроса реального: снизился и средний бюджет покупки во всех сегментах рынка, за исключением вторичного рынка Подмоскovie. Так средняя цена покупки на вторичном рынке Москвы по итогам марта составила 8,94 млн руб. против 9,82 млн руб. в феврале. Во вторичную недвижимость в Московской области покупатели стали вкладываться охотнее, и по итогам марта средний бюджет покупки составил 4,88 млн руб., что на 420 тыс. руб. превышает средний февральский показатель.

### Обозримое будущее

Главным событием марта для всего рынка недвижимости Москвы стало заявление мэра столицы Сергея Собянина о запрете строительства нового жилья в пределах Третьего транспортного кольца. Девелоперы сразуотреагировали на это обещаниями грядущего роста цен. Так, в частности, президент ФСК «Лидер» Владимир Воронин предположил, что цены в центре Москвы единовременно могут вырасти на 20%, а на окраинах — на 10%. К обсуждению этой темы подключились и риэлторы: аналитики Knight Frank прогнозировали рост стоимости как вторичного, так и первичного предложения в элитном сегменте до 20–25%, а в традиционных районах сосредоточения дорогого жилья (Остоженка, Арбат и Патриаршие пруды) — до 40–50%.

Однако пока рынок так и неотреагировал на эти сообщения. Генеральный директор «Релайт-Недвижимости» Олег Самойлов уверен, что в будущем реакция все-таки последует, но не столько из-за этого запрета, сколько из-за кампании мэрии по пересмотру инвестиционных контрактов, ранее заключенных правительством Москвы. «Если это приведет к спаду объема предложения нового жилья, то с учетом продолжающегося расширения рынка ипотечного кредитования рост цен не заставит себя ждать», — рассуждает он, добавляя, что до ближайшей осени, когда либо ощутимом повышении цен на московское жилье речь все-таки идти не будет.

Маргарита Федорова

мость в качестве альтернативы городским квартирам». Оптимистичен в оценках и исполнительный директор девелоперской группы «Интегра» Дмитрий Гордов: «Объем продаж в нашей компании в денежном выражении вырос на 12% по сравнению с февралем. Причем наиболее заметный рост спроса продемонстрировал экономкласс. Например, по итогам марта в коттеджном поселке «Ясногорье» количество обращений возросло на 15% по сравнению с показателями февраля». Он объясняет это тем, что покупатели в сегменте экономкласса склонны сопоставлять временные рамки, за которые они готовы приступить к строительству, и свои финансовые возможности. «Купив участок сейчас, они планируют летом начать строительство, с тем чтобы к концу сезона выполнить основной объем работ», — поясняет Дмитрий Гордов. Ему вторит генеральный директор компании «Земактив» Юлия Севериненко: «Если в феврале купили участок 18% общего числа людей, приезжавших на просмотры, то в марте эта цифра выросла почти до 30%. Это связано с тем, что в преддверии высокого сезона покупатели не хотят дожидаться повышения цен на загородное жилье».

Если в оценках результатов месяца риэлторы и девелоперы расходятся, то в том, что покупатели предпочитают готовые объекты, они единодушны. «Текущую ситуацию на рынке можно охарактеризовать так: чем выше стадия готовности дома, тем более он востребован. Разумеется, при прочих равных. Иными словами, если в одном поселке предлагаются на продажу готовый дом с участком и участок с подрядом такой же площади, то покупатель выбирает дом», — говорит руководитель аналитической службы ОАО ОПИН Екатерина Лобанова. По ее словам, практически все клиенты заявляют о намерении уже в апреле-мае заселиться. С ней соглашается генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев: «Хотя пока еще более 80% обращений в нашу компанию касаются участков с коммуникациями без подряда, мы прогнозируем, что через год доля спроса на готовые домовладения возрастет до 45%. Мы уловили эту тенденцию и решили в одном из наших поселков, „Шелестово“, который изначально планировался „без подряда“, построить для будущих покупателей 20 домов».

### Ценное предложение

В марте цены на загородную недвижимость не изменились. По данным компании Atlas Development, в прошедшем месяце средняя стоимость 1 кв. м в элитном сегменте составляла \$5 тыс., в бизнес-классе — \$3,3 тыс., в экономклассе — \$1,5 тыс. «То, что цены не изменились, связано с предше-

ствующими рассматриваемому периоду новоготинными праздниками и скидками, которые предоставлялись потенциальным покупателям в первые месяцы 2011 года», — говорит директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов. Екатерина Лобанова добавляет, что, в отличие от всего рынка, сегмент участков без подряда все-таки продемонстрировал некоторый спад. «Отрицательная динамика составляет не более 0,5–0,7% в месяц, но эта тенденция прослеживается с конца 2010 года, а потому уже достаточно очевидна. Причины — уход покупателей с рынка и рост конкуренции», — объясняет она. Аналитики агентства Chesterton настаивают, что собственники домов на вторичном рынке элитных домов, наоборот, начали повышать цены на домовладения либо отказываться в предоставлении скидок. «Рост цен на загородные дома премиум- и суперпремиум-классов на 5–10% по сравнению с декабрем 2010 года во многом связан не столько с повышением цен, сколько с вымыванием объектов с невысокой для этого сегмента стоимостью», — следует из отчета Chesterton.

Однако в будущем риэлторы все-таки рассчитывают на улучшение ценовой конъюнктуры. Руководитель отдела маркетинга компании «Трансрегионинвест» Татьяна Мухина считает, что пик спроса в сегменте экономкласса традиционно приходится на конец весны — начало лета. «Поэтому в нашей компании сезонное повышение цен запланировано на 25 апреля — на 10–15% в среднем. Впрочем, стоит заметить, что повышение цен связано не только с сезонным, но и с ростом готовности поселков», — добавляет она. Дмитрий Цветков более осторожен в прогнозах: «В первом квартале 2011 года на рынок вышли порядка 20 новых коттеджных поселков. К сожалению, 95% по-прежнему составляют поселки без подряда. Но от успешной реализации оставшихся 5% зависит выздоровление рынка загородной недвижимости: активизация банков, девелоперов и покупателей». Многие риэлторы и девелоперы уверены, что толчок рынку загородной недвижимости даст запрет мэра Москвы Сергея Собянина строить жилье в пределах Третьего транспортного кольца и, как следствие, уменьшение предложения в сегментах бизнес-класса и элитного жилья. «Ближайшее Подмоскovie давно является альтернативой городскому жилью, поэтому аналогичные бюджеты (от \$500 тыс. до \$5 млн) переносятся на загородный рынок в пределах 20–30 км от МКАД по скоростным трассам. И запрет строить в пределах ТТК сформирует дополнительный объем спроса в сегментах дорогого жилья за городом», — уверена Екатерина Лобанова из ОАО ОПИН.

Маргарита Федорова



**Коммерсантъ**  
Инновационные медиа

kommersant.ru









# Начало активной фазы

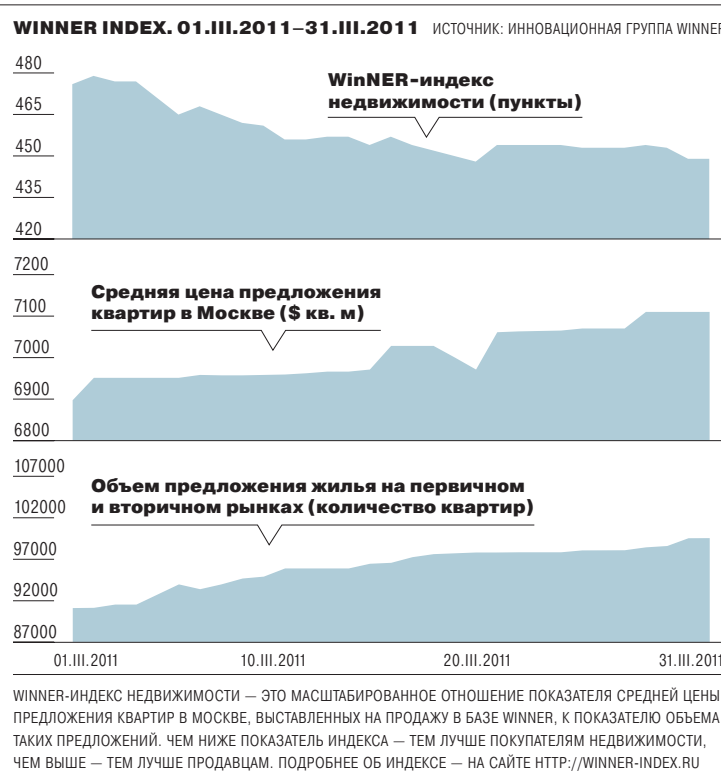
## индекс

В прошедшем месяце наблюдался непрерывный рост предложения: от 91 085 пунктов в первый день марта до 99 520 — в последний. Таким образом, за первый квартал 2011 года количество объявлений в базе WinNER увеличилось почти на треть — на 27,8%.

Показатель объема предложений вплотную подошел к рекордным значениям начала декабря прошлого года, когда можно было выбрать квартиру в Москве больше чем из 100 тыс. предложений о продаже. Независимость от «праздничного» фактора и большое количество объявлений означают, что рынок вошел в свою активную фазу.

Интереснее, чем в феврале, была в марте динамика показателя цены в долларовом эквиваленте. Справедливости ради нужно отметить, что такая картина сохраняется уже два посткризисных года.

Из графика цен на столичное жилье в марте 2011 года видно, что есть несколько небольших скачков цен среди медленного, но верного «карабка вверх». Более или менее значительные — в начале



и середине месяца. Разница показателей цены 1 и 2 марта составляла \$54 (6897 и 6951 соответственно), 15 и 16 марта — \$57 (6971 и 7028 соответственно). Если первый скачок можно объяснить динамикой курса американской валюты

по отношению к российскому рублю и макроэкономическими показателями, то второй произошел после совещания коллеги градостроительной политики и строительства города Москвы 11 марта. По крайней мере, два пункта програм-

мы, обнародованной мэром Сергеем Собяниным, должны были бы казаться не самыми благоприятными условиями для некоторых застройщиков: готовность администрации города свернуть строительство в историческом центре и ревизия инвестиционных контрактов. Зато девелоперам есть где развернуться по трем другим запланированным городскими властями направлениям: дальнейшее строительство в центре, реорганизация промышленных зон и комплексное развитие агломерации. Все это выглядит еще радужнее в свете обещаний заместителя мэра Марата Хуснулина снизить стоимость строительства за счет новых технологий.

А пока рынок недвижимости столицы развивается на фоне замедлившейся инфляции в 0,5%, волнообразного укрепления рубля по отношению к валюте США — доллар упал на 1,6% за месяц, подорожали строительные материалы и понижения ипотечных ставок до докризисного уровня.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

# ДОМ ДЕНЬГИ

# Метры — сегодня, деньги — завтра

## акции

Рассрочки от застройщиков становятся все выгоднее и в некоторых случаях вполне могут конкурировать с ипотекой. Сегодня купить в рассрочку можно и городской квартиру, и загородный дом. И если повезет, переплачивать за квадратные метры не придется.

### Кризис заставил

То, что рассрочки выгодны покупателям жилья, понятно: лучше отдавать деньги за квартиру или дом постепенно, чем сразу. А вот какая выгода от рассрочки застройщику?

До кризиса рассрочки были редкостью. Девелоперам хватало банковских кредитов, покупатели могли воспользоваться ипотекой. Сейчас же, когда банки финансируют строительство только отдельных объектов, а условия ипотечного кредитования пока не сравнялись с докризисными, рассрочки, «растробованные» девелоперами в кризис, оказались привлекательны и для покупателей, и для продавцов.

«Цель рассрочек — стимулирование спроса со стороны потенциальных покупателей. Рассрочка удобна при планировании денежных потоков для всех сторон сделки, при этом цена на объект недвижимости уже закреплена договором. Рассрочки могут быть как беспроцентные, так и с начислением процентов на остаток суммы, — объясняет Мария Литвиненко, гендиректор компании «Мизль-Новостройки». — В 2011 году мы наблюдаем тенденцию роста процентов за предоставление рассрочек. Если в 2010 году на начало года предоставлялись беспроцентные рассрочки, то в конце года рассрочки были на уровне 10–11% годовых. На начало 2011 года процент по рассрочкам вырос до 11–14% годовых, а беспроцентные рассрочки уже не предлагаются».

Беспроцентные рассрочки, как объясняет Карен Мелконян, руководитель отдела продаж EliteCenter, все примерно одинаковы: первоначальный взнос 20–30% и регулярные платежи, которые либо привязываются к определенным этапам строительства, либо должны выплачиваться равными суммами по утвержденному покупателем и застройщиком графику. Все застройщики дают рассрочку только до конца строительства объекта.

Что касается рассрочек под проценты, их условия напоминают ипотеку. Например, на рынке есть такое предложение: квартиры от «Эталон-Инвест» в рассрочку на восемь лет под 8% годовых. Правда, как объясняют в компании, акция распространяется на ограниченное число квартир из первой очереди строительства.

Сейчас на рынке городских новостроек, как подсчитал Игорь Заутольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group, примерно 40% квартир реализуется в рассрочку, 45% клиенты оплачивают из собственных средств, а 10–15% жилья продается с помощью кредитных ресурсов. Что касается загородной недвижимости, то 30% коттеджей эконом- и бизнес-классов приобретаются в рассрочку, на ипотечные сделки приходится не более 7% продаж и более 60% домовладений клиенты покупают на собственные средства

### Предложение в силе

Что же конкретно предлагают застройщики?

Компания «Мизль-Новостройки», например, предлагает беспроцентные рассрочки при покупке квартир в ЖК «Скай Форт» (г. Москва, м. «Коломенская», 1-й Нагатинский пр-д, вл. 11). Беспроцентная рассрочка действует до 1 июля 2011 года при условии оплаты первоначального взноса: для трех-четырехкомнатных квартир — 40%, для одно-двухкомнатных квартир — 50%. Оплата взносов производится ежемесячно. Для двух-трех комнатных квартир рассрочка предоставляется под 11% годовых. Также действуют рассрочки для новостроек

в г. Реутове, мкр. 9А, г. Королеве, ул. Гагарина, корп. 4, г. Подольске, мкр. Южный.

Рассрочку без процентов на срок до полутора лет предлагает KR Properties. По словам директора по продажам компании Александра Подускова, срок рассрочки зависит от объекта, стадии продаж на объекте и условий сделки. «На всех наших объектах есть возможность рассрочки, при этом у клиента есть выбор — либо получить небольшую скидку в 1–3% при стопроцентной оплате, либо получить рассрочку на три-четыре месяца», — рассказывает он.

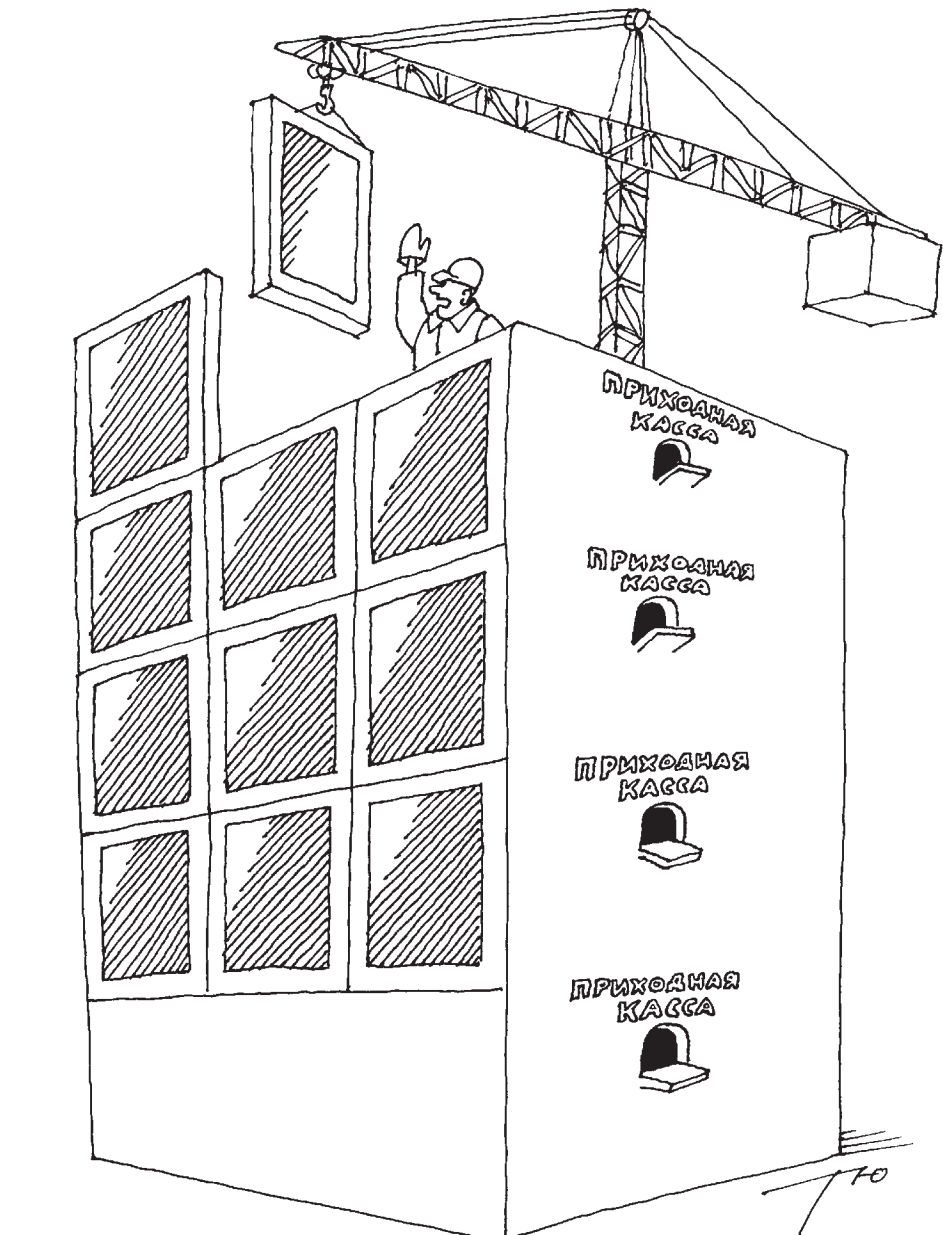
Как сообщает директор по маркетингу и PR компании «НДВ-Недвижимость» Ирина Наумова, беспроцентная рассрочка действует при покупке квартир в мкр. Царицыно. Причем беспроцентный период зависит от суммы первоначального взноса: при 50-процентном первоначальном взносе беспроцентный период составит три месяца, при 60% — пять месяцев, при 70% — семь месяцев, при 80% — девять месяцев. По окончании беспроцентного периода переплата для покупателя составит 1% в месяц.

Рассрочка под проценты встречается намного чаще. Например, девелопер ЖК «Садовые кварталы» УК «Уникор», как сообщает коммерческий директор компании Анжела Кузьмина, предлагает квартиры в рассрочку на три-три с половиной года под 14% годовых в рублях. А при единовременной оплате 50% жилья предоставляется беспроцентная рассрочка на год.

От размера первоначального платежа, как правило, зависит стоимость кредита. Возьмем, например, жилой район «Квартал А101», застройка которого ведется в поселке Коммунарка в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе. Как объясняет Виктор Козлов, генеральный директор компании «Авгур Эстейт», минимальный первоначальный взнос на покупку квартиры составляет 30% ее стоимости. Далее с клиентом обговаривается вариант того, с какой частотой он готов осуществлять выплаты — раз в месяц или ежеквартально. Начисляемый процент по первой очереди строительства «Квартала А101» составляет 1,25%, на квартиры второй очереди — 1,04%. Крайним сроком погашения рассрочки является осуществление приема-передачи официального акта на получение квартиры.

Если для сегмента экономкласса рассрочки — дело обычное, в элитном сегменте они встречаются реже. «В целом элитный сегмент не афиширует каких-либо скидок или акций. Исключение составляет реализация неликвидных квартир на поздних стадиях строительства», — говорит Анна Миронова, заместитель генерального директора компании «Лута-Девелопмент». — Однако сейчас практически все девелоперские компании, реализующие объекты элитной недвижимости, предоставляют возможности рассрочек платежа и ипотечные программы банков. Например, на квартиру в комплексе элитных особняков «Итальянский квартал» действует предложение о рассрочке: на три месяца — без годовых процентов, на шесть месяцев — под 7% годовых, на год — 10% годовых, более года — 12% годовых под остаток, номинированный в долларах. Максимально возможная рассрочка может быть предоставлена до планового срока сдачи проекта в эксплуатацию. Минимальный первоначальный взнос составляет 30%».

По словам Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, как правило, официально рассрочка предлагается на квартиры в крупных элитных комплексах. В небольших клубных домах



рассрочка также возможна, однако этот вопрос оговаривается в индивидуальном порядке в ходе переговоров застройщика с потенциальным покупателем.

### Дом с отсрочкой

На загородном рынке дома с рассрочкой, по данным Алексея Асриева, управляющего партнера компании Atlas Development, предлагаются в 70–75% общего числа продаж. Atlas Development, например, предлагает беспроцентную рассрочку сроком на год на приобретение участков с подрядом и без в коттеджном поселке бизнес-класса «Никольские озера» (32 км от МКАД, Калужское шоссе). Первоначальная сумма платежа — 50% от стоимости объекта. Дальнейшая оплата производится равными долями поквартально в течение года.

Понятно, что для девелопера рассрочка актуальна только до того момента, когда строительство объекта будет завершено. «Мы предлагаем рассрочку на полгода с 50-процентным первоначальным взносом на всех объектах ОПИН (поселки «Павлово», «Пестово», «Мартемьяново»), — говорит Наталья Картавецца, директор департамента продаж компании ОПИН. — Во время кризиса ОПИН предлагала рассрочку сроком на год, сейчас финансовая ситуация покупателей улучшилась и достаточно полугодовой рассрочки».

Впрочем, финансовые проблемы покупателей не играют определяющей роли. Главное — приурочить платежи к завершению основных этапов строительства. Это касается и элитного сегмента.

«Застройщики загородных элитных поселков дают рассрочку в тех случаях, когда объект не готов — это распространенная практика, рассрочка по договору подряда будет привязана к этапам, срокам строительства. Так, в Millennium Park за полностью готовый дом нужно платить 100%, а в случае со строящимися домами застройщики дают рассрочку, привязывая определенные транши к стадиям строительства», — объясняет Ирина Могиладова, гендиректор агентства элитной недвижимости TWEED. — В поселке «Бенилюкс» тоже есть продажи по договору подряда, предполагающему оплату в рассрочку. Но рас-

срочка возможна только по отношению к объектам первичной недвижимости».

В компании Multigroup и вовсе предоставляют рассрочку только на начальных этапах строительства дома. Как объясняет вице-президент компании Сергей Фокин, это делается, чтобы усилить приток инвестиций в проект от продаж. «Мы не начисляем процентов по ставке. Это выгодно как для клиента, так и для нас, поскольку мы получаем регулярное поступление денег в проект».

Сроки и размер первоначального взноса, как правило, зависят от стадии готовности объекта. Валерий Мищенко, председатель совета директоров Kaskad Family, приводит такие примеры: «В поселке «Бестужев»

в 35 км от Москвы по Дмитровскому шоссе мы предлагаем беспроцентную рассрочку до полутора лет: клиент оплачивает 50%, и оставшуюся часть он может внести в течение полутора лет. Такие же условия действуют у нас и на поселки «Ульянкины горки», «Берег FM» и «Вельяминовский уезд», расположенные в Домодедовском районе в 35 км от МКАД по трассе М4 «Дон». Чем выше готовность дома, тем срок рассрочки короче, поэтому рассрочка предоставляется только на недостроенные объекты или же объекты на начальной стадии освоения. К тому же рассрочка не предоставляется на дома, находящиеся в залоге у банка. К недостаткам рассрочки также можно отнести небольшой срок кредитования, — отмечает он. — Например, в нашем случае (КП «Никольские озера») это год. Однако, как правило, для людей, приобретающих загородную недвижимость в сегменте выше экономкласса, этого времени вполне достаточно для полной выплаты суммы».

### Ипотека отдыхает

Как и любого коммерческого предложения, у рассрочки есть свои плюсы и минусы. Алексей Асриев считает, что минусов у приобретения дома в рассрочку гораздо меньше, чем плюсов. К минусам он относит заключение с клиентом на первом этапе временного, а не основного договора. В этом случае объект не оформляется в собственность и переходит к покупателю только после погашения всего платежа. При покупке в ипотеку недвижимость переходит в собственность покупателя, но при этом находится в залоге у банка. К недостаткам рассрочки также можно отнести небольшой срок кредитования, — отмечает он. — Например, в нашем случае (КП «Никольские озера») это год. Однако, как правило, для людей, приобретающих загородную недвижимость в сегменте выше экономкласса, этого времени вполне достаточно для полной выплаты суммы».

Среди преимуществ рассрочки эксперт, во-первых, называет простоту получения кредита. Обычно компания-застройщик не проводит такого аудита, как банк. Например, чтобы приобрести объект в поселке «Никольские озера», достаточно паспорта. Другими словами, необходимыми только те документы, которые требуются в Регистрационной палате при оформлении. Если же вдруг по различным причинам покупатель не может погасить кредит, договор с ним просто расторгается, а внесенная сумма возвращается.

Еще одно преимущество — быстрота получения рассрочки: любой клиент может оформить дом или участок в рассрочку через несколько минут после принятия решения о покупке (при наличии паспорта). И, наконец, отсутствие процентов по креди-

ту или невысокий в сравнении с ипотекой процент. «Сегодня не многие банки предлагают процентную ставку ниже 13%, в то время как девелопер очень часто предлагает рассрочку без процента, — говорит он. — Например, в «Никольских озерах» также существует возможность приобретения объекта в ипотеку. При этом ставка ипотечного кредита составляет от 11% до 14%. Минимальная стоимость сотки земли при приобретении участка с подрядом равна \$12 тыс. Таким образом, купив участок размером 20 соток по ипотеке сроком на пять лет, клиент переплачивает порядка \$50 тыс.

Однако, как напоминает Карен Мелконян, рассрочка удобнее только в случае, когда клиент рассчитывает расплатиться за недвижимость в ближайший год, пока достраивается дом, в то время как ипотека позволяет иметь более длительные сроки погашения всей суммы. Да и процент по рассрочке может превышать ипотечный.

«В ЖК «Садовые кварталы» рассрочка предлагается на данный момент под 21% годовых, что, несомненно, значительно дороже ипотеки, — приводит он пример. — Но проблема в том, что не под все новостройки эту ипотеку еще возможно получить, особенно трудно в сегменте элитного жилья, где речь идет об огромных суммах».

Даже если суммы не такие огромные, расплачиваться по ипотечному кредиту — намного меньшая нагрузка на семейный бюджет. «Допустим, стоимость дома 7,7 млн рублей. Это деревянный дом площадью 170 кв. м на участке размером 16 соток в поселке «Сосновые берега», расположенном на берегу Можайского водохранилища. Рассрочка для подобного проекта предоставляется застройщиком на полтора года без процентов, первоначальный платеж не менее 1,5 млн рублей, ежемесячный платеж будет составлять около 340 тыс. рублей. Если покупатель этого дома захочет воспользоваться ипотечной программой сроком на десять лет, банк-партнер предоставит кредит под 9% с первоначальным взносом в 1 млн рублей, ежемесячный платеж в таком случае будет составлять около 60 тыс. рублей, — объясняет Игорь Заутольников. — Вот другой пример: каменный дом площадью 220 кв. м на участке в 17 соток в коттеджном поселке «Перелески», расположенном на Новой Риге, в окружении леса предлагается от застройщика по цене 8,45 млн рублей. Через год это будет построенный дом с готовыми центральными коммуникациями. Первоначальный платеж — 1,7 млн рублей, если брать рассрочку на год, то ежемесячный платеж будет составлять 563 тыс. рублей».

**Юрий Скороходов**

**НОВОЕ КАЧЕСТВО**  
*История и будущее архитектуры*

**(495) 786-69-03**  
**www.elitehome.ru**

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Квартиры от 50 до 310 кв.м в элитном комплексе, состоящем из 7 особняков. Комплекс элитных особняков расположен всего в 2 км от Кремля, в непосредственной близости от Тверской улицы.</b><br/><b>Гибкие условия оплаты!</b></p> | <p><b>Загорского, 11</b><br/>Уютная 4-комнатная квартира площадью 154,7 кв.м с авторским ремонтом в классическом стиле, расположенная в элитном жилом комплексе в Кунцевском районе в 15 минутах от центра Москвы. Огороженная территория, видеонаблюдение, п/паркинг.</p> | <p><b>Н.Арбат, 27-29</b><br/>Квартиры от 135 до 190 кв.м. Жилой дом класса Premium, расположенный в пяти минутах ходьбы от делового центра столицы - Москва-Сити. Из окон открывается вид на Белый дом и набережную Москвы-реки.</p> |
| <p><b>Пожарский, 8</b><br/>Замечательная 3-комнатная квартира с отделкой в доходном доме на «Золотой Миле». 134 кв.м, 5 этаж пятиэтажного дома. Мансарда 80 кв.м. Панорамные виды на Зачатьевский монастырь.</p>                       | <p><b>Кутузовский пр-т, 23</b><br/>Квартиры 75 и 105 кв.м без отделки и 138 кв.м с дизайнерским ремонтом. Новый элитный жилой комплекс, 2-уровневый подземный паркинг, охраняемая территория. Квартиры в собственности.</p>                                                | <p><b>Гиларовского, 55</b><br/>Квартиры от 93 до 260 кв.м в клубном доме на 34 квартиры. Парадный вход с просторным вестибюлем отделан натуральным камнем и деревом. П/паркинг, охраняемая огороженная территория.</p>               |

**ОПИН**  
Девелоперская группа

**Открываем цивилизации**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ПАВЛОВО</b><br/>Новорижское шоссе, 14 км</p> <p>Коттеджи, таунхаусы и комфортные квартиры в престижном поселке. В непосредственной близости расположены уникальные для Подмосквы инфраструктурные объекты — торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. Территория поселка благоустроена, огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.</p> <p><b>221-00-11</b><br/><b>www.pavlovo.info</b></p> | <p><b>МАРТЕМЬЯНОВО</b><br/>Киевское шоссе, 27 км</p> <p>Готовые дома по технологии «Viscero» и уникальные лесные участки. В поселке выполнены ограждения участков в едином стиле, дороги, тротуары, освещение улиц. Собственная инфраструктура: детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и пр. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.</p> <p><b>788-77-78</b><br/><b>www.martemianovo.ru</b></p> | <p><b>ПЕСТОВО</b><br/>Дмитровское шоссе, 22 км</p> <p>Уникальный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища, в окружении векового леса. На благоустроенной территории поселка располагается эко-парк, церковь. Развитая инфраструктура: собственный профессиональный яхт-клуб, фитнес-центр, ресторан, минимаркеты и пр. Все коммуникации действующие, круглосуточная охрана. Поселок полностью готов к проживанию.</p> <p><b>788-77-77</b><br/><b>www.pestovo.com</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

# Кто кого пересмотрит

## административный ресурс

С начала года мэр Москвы Сергей Собянин анонсировал беспрецедентные в истории московской недвижимости решения. В частности, он запретил новое строительство в центре, отменил ряд городских строек и подверг пересмотру программу сноса пятиэтажек. Благие намерения нового градоначальника грозят москвичам очередным витком цен на жилье.

### Некоторые равные друг друга

Распоряжение о запрете строительства в центре можно назвать одним из самых серьезных решений нового мэра Москвы. Хаотичная застройка ЦАО была едва ли не главной причиной претензий москвичей к мэру Юрию Лужкову. Таким образом, Сергей Собянин порадовал общественность и правозащитников. При этом одно только устное заявление о запрете строительства в пределах ТТК привело к росту цен на недвижимость. По словам президента ФСК «Лидер» Владимира Воронина, на 5–7% как в эконом-, так и бизнес-классе. Но это скорее спекулятивная, то есть краткосрочная, реакция рынка. Как известно, в Москве нельзя запретить что-либо полностью и навсегда. Даже Сергей Собянин, отдавая распоряжение, оперировал формулировкой «максимально ограничить, фактически запретить» новое строительство. От того, что и кто станет исключением из новых правил, будет зависеть столичный рынок жилья в ближайшие несколько лет.

По мнению аналитиков компании «Московские информационные технологии» (МИТ), в пределах исторического центра действительно может быть максимально сокращено новое строительство, в том числе под видом реконструкции, как жилья, так и коммерческой недвижимости. Новые современные

помещения здесь будут появляться в рамках регенерации памятников, причем без увеличения общей площади объекта. Напомним, что именно увеличение площади под видом реставрации памятников и было основной претензией к Юрию Лужкову. В таких объектах вряд ли будет строиться жилье, так как при сегодняшних жестких нормах обеспеченности машиноместами это потребует возведения в охранных зонах подземных паркингов, что вступает в противоречие с законодательством о памятниках и может вызвать протесты «ревнителей старины». Жилье заменят «жилые апартаменты» или гостиницы. На месте объектов, не являющихся памятниками, на территориях, не обладающих особым охранным статусом, а также на территориях «большого центра» (зона с внешней стороны Садового кольца) инвесторам, которые ранее планировали возводить офисы, будут разрешать вместо этого строить жилье, апартаменты и гостиницы. Вероятно, это будут общие правила. Конечно, в зависимости от конкретных условий будут исключения и полностью запретные зоны, — говорит руководитель департамента проектного планирования МИТ Александр Пожалов. — Ситуация нормализуется через год-два — пока не будет проведена ревизия контрактов и разрешены все споры с инвесторами (в том числе в судах), не



В Москве достаточно большой объем нереализованных элитных новостроек, поэтому и вторичный рынок вряд ли подорожает ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

будут пересмотрены проекты правил землепользования и застройки, подготовленные еще в 2009 году, и заложенные в них нормы плотности застройки и высотности. Поэтому, конечно, в ближайшее время рынок в части предложения новых площадей просидит, а спрос на готовое жилье и апартаменты, наоборот, возрастет.

По словам Марии Литинецкой, генерального директора компании «Мизль-Новостройки», объем предложения рынка новостроек Москвы составляет более 280 объектов. «В перспективе запрет на строительство нового жилья в пределах ТТК даже с учетом расселения объектов ветхого жилого фонда и возможности строительства на территории промзон приведет к сокращению объема предложения и дефициту жилья на первичном рынке. Для потребителей это будет означать очередной виток цен на жилую недвижимость в Москве как на первичном, так и на вторичном рынке», — объясняет госпожа Литинецкая.

### Мало не будет

Что касается центра города, то риэлторы сомневаются в потенциальном дефиците нового предложения. В качестве примера того, как обходят запреты участники рынка, приводят шумевшую историю со строительством Никитой Михалковым гостиницы в Малом Козинском переулке. «Все чаще ее называют именно гостиницей (строительство гостиниц в центре не запрещают), меж тем проект предполагал, что собственноручно будет занимать один этаж, а остальные пять будут жильем. Те, кто видел проектную документацию, по которой сейчас идет строительство, подтверждают: строится именно жилье — под апартаменты или доходный дом. И такая практика, как мне видится, будет распространена — строить в центре жилье под видом гостиниц», — говорит Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed. Кроме того, надо учитывать, что цена на элитное жилье в

центре и так слишком высока, а его предложение существенно, особенно учитывая высокие сроки экспозиции такой недвижимости. В центре реализуется наибольший объем элитных квартир — 31,9%. Согласно данным УК «Пересвет-Инвест», цена квадратного метра в самых дорогих районах Москвы (Остоженка—Пречистенка, Пресненский, Якиманка) составляет 750–600 тыс. рублей и именно в этих районах сосредоточено около 80% элитных объектов. В сегменте элитных новостроек реализуется около 28–33 жилых комплексов. В ЦАО довольно много элитных объектов, но большинство из них давно находится в продаже. В 2011 году в центральных районах Москвы планируют сдать ЖК «Четыре солнца», «Итальянский квартал», «Английский квартал», «Клубный дом Smolensky», «Шоколад», а также новостройки на Мытной улице (вл. 40–44), Цветном переулке, вл. 13 и в Лавровом переулке, вл. 8. В 2012–2014 годах планируется сдать ЖК «Садовые кварталы», «Жилой квартал на Плющихе», «Дом на Мясницкой». Реализация существующего объема квартир в столь дорогом сегменте займет не один год, поэтому дефицита «элитки» в ЦАО наблюдаться не будет, а значит, и заметного роста цен, особенно на фоне невысокого спроса», — полагает Ирина Кирсанова, директор по маркетингу УК «Пересвет-Инвест».

Этого нельзя сказать о других сегментах рынка. Запрет на строительство новых объектов в центре может способствовать повышению классности и востребованности, а значит, цен объектов в районах по соседству — сразу за ТТК, таких как Аэропорт, Академический,

Ломоносовский, Сокол, Университет и т. д. Девелоперы могут начать возрождать тренд перераспределения местоположения объектов высокого класса, смещения их за пределы ТТК. На деле строительство хотя бы одного элитного объекта за границей ТТК оборачивается повышением цен на объекты эконом- и бизнес-класса по соседству.

### Окопы в котлованах

Динамика цен на жилье в Москве будет во многом зависеть от результатов начавшейся с приходом Сергея Собянина ревизии инвестиционных и выполнения инвесторами своих обязательств по ним. «Инвестиционные контракты в „бумажной“ стадии с большой вероятностью будут расторгнуты. Всего их более 1,5 тыс.», — говорит господин Воронин. Так что многие застройщики заняли выжидательную позицию и стараются не афишировать новые площадки. Тем временем городу приходится принимать решения о расторжении контрактов на те площадки, от которых инвесторы начали отказываться из-за кризиса еще при Юрии Лужкове. Расторжение новой администрацией многих контрактов — это лишь оформление достигнутых ранее договоренностей с инвесторами. Например, отказ ДСК-1 от проекта реконструкции в районе Ивановское. Такие кварталы будут готовиться под торги на право развития застроенной территории и для инвестиционного освоения. «Наконец, со времен Лужкова накопилось много кварталов, которые горой резервировал „под себя“, для реконструкции за счет бюджета, в том числе в кризисные годы. Для новых властей такая политика активного государственного участия в жилищном строительстве уже неактуальна», — утверждает господин Пожалов. Эти площадки потом также будут предлагать инвесторам. Скорее всего, это будут игроки не из числа тех, чьи имена широко известны. Смена власти в Москве совпала с переменами на частном строительном рынке. Крупнейшие девелоперские компании потерпели крах не только экономический, но и политический. Об этом свидетельствует пересмотр и отмена ряда мегапроектов. Например, пересмотр коммерческой составляющей проектов подземного строительства в центре под площадью Белорусского вокзала, Павелецкого вокзала, Пушкинской площадью. А также, наоборот, решения в пользу инвестора («ДОН-строй Инвест» и его новый собственник ВТБ) — увеличение фискально-коммерческой функции в проекте ВТБ по реконструкции стадиона «Ди-

намо», решение достроить без изменения параметров офисный комплекс в Оружейном переулке прямо на Садовом кольце, решения по новому ЖК в районе Смоленской площади. Изменение его статуса с жилья на апартаменты вряд ли существенно отразится на покупателях, но зато может помочь сократить расходы инвестора на обеспечение гаражными местами и социальной инфраструктурой, а также на отселение жителей соседнего дома.

Пересмотр инвестиционных контрактов вкупе с запретом на точечную застройку выведет на авансцену замороженные проекты, в которых строительство так и не началось. «Есть договоренности, которые не повредят, — замечает госпожа Могилатова. — В центре Москвы достаточно площадок, на которые у девелоперов оформлены договоры аренды, но денег на строительство нет. Нужно, чтобы эти проекты перешли тем, чье финансовое положение позволит им сразу начать (и закончить) строительство. В Большом Тишинском переулке, 32 из-за серьезных проблем с инвестированием строиться и не начинали, хотя у них были разрешительные документы на строительство, могли бы начать продажи по ФЭ-214, но не начали. Проект „Гардека“ в Большом Саввинском переулке начинался лет пять назад, уже были объявлены продажи, три года назад должны были быть снесены здания, на месте которых планировалось возвести комплекс, но это сделано не было. И таких примеров много. Еще есть какое-то количество площадей, принадлежащих „батуриному“ клану, будущее которых туманно из-за шаткости положения их владельцев».

### Смена вех

Вполне возможно, что громкие заявления Сергея Собянина прямо или косвенно лоббируют интересы «новых своих» банков и застройщиков. «В настоящее время все проекты комплексной застройки в пределах ТТК — это либо проекты структур, которые были близки к администрации прежде мэра, либо единичные проекты застройщиков, которые имеют в центре Москвы только этот проект. После того как системообразующие банки были вынуждены принять на себя кризисные активы, сложилась следующая ситуация. Большинство этих активов расположено за пределами ТТК. Для того чтобы успешно развивать эти проекты, необходимы динамичные продажи жилья по высоким ценам. Для этого не должно быть никаких конкурирующих проектов, расположенных в более престижных райо-

нах», — говорит Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills.

Вообще-то на рынок недвижимости Москвы будут влиять решения мэра совсем в другой сфере. По словам Александра Дьяченко, директора компании EliteCenter, главная цель, для которой Сергей Собянина «поставили» на пост, — это решение проблемы московских пробок. Развитие транспортной инфраструктуры существенно повысит удобство проживания в городе и может спровоцировать рост цен на недвижимость. Там, где мэр Собянин сможет победить пробки, и стоит ждать роста цен на жилье. «Ведь цена квадрата в Бутово, к примеру, обусловлена не столько комфортом самого района и инфраструктурой — там все хорошо, сколько его недостаточной транспортной доступностью. Если можно будет быстро добраться из центра до спальных районов, которые сейчас активно обстраивают новостройками и инфраструктурой, то стоимость жилья там будет расти», — уверен господин Дьяченко.

О том, что Сергей Собянин заинтересован в контроле над строительной отраслью больше, чем в ее изменении, говорят цифры. По оценкам МИТ, рынок недвижимости уже стабилизировался на уровне строительства не больше 2 млн кв. м нового жилья в год, из которых около 0,6 млн строится за счет бюджета. Сегодня не идет речи о достижении объема строительства в 4–5 млн кв. м. По данным экспертов, еще в конце 2010 года Минрегион в своих нарабатках по госпрограмме «Жилище» до 2020 года исходил из ежегодных объемов строительства Москвы не выше 3 млн кв. м, а сегодня московский стройкомплекс заговорил уже об уровне в 2–2,5 млн кв. м жилья в год. «Это вполне соответствует той задаче, которую придется решать в десятые годы Сергею Собянину (или любому гипотетическому мэру столицы), — деконцентрация Москвы, рассредоточение деловой активности и людских потоков, развитие Москвы и ближнего Подмосковья как единой агломерации, своего рода Большого Парижа, — констатирует господин Пожалов. — И новый мэр, и руководство страны к ключевым для властей Москвы задачам относили снижение плотности и упорядочение застройки, решение проблем с инфраструктурой. Задача снизить стоимость жилья в Москве как таковая не называлась. Хотя, конечно, снятие административных барьеров и упрощение доступа к земле со временем повлияет на себестоимость строительства, но не на потребительский спрос».

Ольга Говердовская

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ БИЗНЕС-КЛАССА**

**КЛЮЧИ ЛЕТОМ 2011**

**ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

**8%\* ИПОТЕКА**

**ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ**

**бизнес-класс**

**110 000 руб. м²**

**988-88-77**

**ВЕЛИКОЛЕПНАЯ ВОСЬМЕРКА!**

Пректная декларация на сайте **sfort.ru**

\* Ипотека предоставляется ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1493 от 30.08.2010 г. 8 (495) 500 55 50. www.sfort.ru. Работает Апрель 2011 г.

## прямая речь

### А вы бы разрешили строить в центре?

**Павел Бородин, госсекретарь Союза России и Белоруссии:** — Я редко кого-либо безоговорочно поддерживаю, но здесь у меня нет ни комментариев, ни возражений — решение не строить в центре Москвы абсолютно правильное и верное. Еще бы привести в порядок то, что разрушается, впрочем, это уже другая история.

**Марк Розовский, художественный руководитель театра «У Никитских ворот», народный артист России:** — Москва — современный город, и она должна выглядеть как столица современного города. Москве не хватает Сити XXI века, не хватает небоскребов и современных зданий. Без них Москва отстает от других столиц мира. Но в то же самое время Москва имеет многовековую историю, и мы не вправе ее разрушать. Поэтому я бы оставил центр Москвы историческим, как например, сделано в Париже, а остальную часть застроил современными домами.

Но какие здания являются архитектурными или историческими ценностями, должны решать специалисты, а не общественность и тем более чиновники. Только специалисты могут сказать, как правильно должен развиваться современный город и как правильно можно сохранить его историческую часть.

Чиновники не должны вмешиваться в подобные вопросы, иначе у нас не будет ни истории, ни современности, а будет лишь экономическая выгода и бизнес-результат.

### Игорь Коган, зампред совета директоров ОАО «Норда-банк»:

— Я бы все-таки начал с детальной инвентаризации того, что есть. Надо понять, что пригодно для эксплуатации в современных условиях, что рушится, где нет паркингов, что не представляет исторической ценности и так далее. Все-таки главная задача для Москвы — сделать ее более пригодной для жизни, построить развязки, навести порядок с движением, парковками.

### Александр Пороховщиков, народный артист России:

— Ни в коем случае в центре Москвы уже ничего строить нельзя. У нас и так уже все разрушили и понастроили нового. От Москвы XVIII–XIX веков практически ничего не осталось. Чиновники легче все разрушить, чтобы потом на дорогом кусочке земли в центре построить склепного монстра, который принесет массу денег. Пройдись по Москве, посмотрите — у нас уже ничего исторического не осталось, только лишь фотографии. Поэтому крохи того, что дожило до наших дней, естественно, надо сохранить. И такое желание нового мэра я всецело поддерживаю.

### Андрей Назаров, депутат Госдумы («Единая Россия»):

— Я сторонник сохранения исторических форм города и потому согласен с Собяниным. Строить нововед вместо того, чтобы сохранить исторический облик города, считаю неправильным. Тем более бизнес, задействованный в стро-

ительстве новых объектов, может извлечь большую выгоду, строя здания за пределами Садового кольца. Тут я хотел бы надеяться, что указ Собянина будет касаться всех без исключения и никаких особых компаний, получающих разрешения вопреки запрету, не будет. Данная инициатива отчасти может повлиять и на транспортную проблему, ведь более не придется переправлять дороги для строительства. Но я бы пошел дальше и вывел некоторые государственные за пределы Москвы. Например, Совет федерации перенес бы в Нижний Новгород, Госдуму — в Санкт-Петербург. Это позволило бы москвичам наконец-то почувствовать облегчение в транспортной проблеме.

### Александр Жулин, призер Олимпийских игр, чемпион мира и Европы по фигурному катанию:

— Мэру, конечно, виднее, но я бы начал с пробок. Если бы он решил эту проблему, ему бы памятник при жизни поставили! Может быть, запрет на новое строительство и поможет как-то изменить ситуацию с передвижением в столице, даст возможность создавать новые развязки, строить подземные гаражи. В Москве всегда было смешано много разных стилей, если бы речь шла о Петербурге, городе-музее, то там к теме нового строительства или запретов на него стоило бы подходить более трепетно.

### Алексей Слюсарь, генеральный директор компании «АльфаСтрахование-Жизнь»:

— В ближайшие два-три года я бы дал жителям центра города отдохнуть. Для начала неплохо завершить долгострой на Белорусской, Ленинградке, Октябрьской и прочие большие стройки века. Впереди маячит реконструкция ЦПКиО

имени Горького — словом, проблем с парковкой, шумом, передвижением строительной техники и так будет много. Город необходимо привести в состояние, пригодное для комфортной жизни.

### Александр Перцовский, председатель правления «Ренессанс Капитала» в России:

— Боюсь, что строить все равно придется. Надо разделять строительство зданий и строительство инфраструктуры. С первым, видимо, пора заканчивать. Но центр Москвы доведен до такого состояния, что без нормальной инфраструктуры, в первую очередь парковок, будет крайне трудно обойтись. Можно прекратить строить в центре на какое-то время, оглядеться, понять, что делать дальше, но европейский путь консервирования исторических районов нам, к сожалению, не подойдет.

### Павел Лунгин, режиссер:

— В центре Москвы давно пора запретить любое строительство, как это принято во всем цивилизованном мире, в частности в Европе. Кроме того, я бы запретил размещать всюкую рекламу в центре города. Сейчас ее столько, что не видно ни домов, ни памятников, ни улиц — повсюду билборды, растяжки, экраны. Я живу на пересечении Садового кольца и Нового Арбата, так там все поглощено дикой, агрессивной рекламой, которая уродует город. Это еще хуже, чем строительство новых зданий. Однако надежд, что Москву когда-нибудь очистят от этого безобразия, у меня лично мало: у нас ведь привыкли, что богатый центр должен приносить хоть какой-нибудь доход — либо от строительства, либо от аренды, либо от дорожающей рекламы.

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

---

Попавшие под ЦКАД

## инфраструктура

(Окончание. Начало на стр. 1)

«Платные дороги в том виде, как их создают и эксплуатируют в цивилизованном мире, решают совершенно иные задачи... — объясняет научный руководитель НИИ транспорта и дорожного хозяйства Михаил Блинкин. — Например, в Европе они служат для распределения дорог: самая удобная и быстрая из множества имеющихся трасс может быть платной. При этом плата за километр в ЕС составляет 0,8 евро — около 3,3 руб. [Этих денег хватает только на содержание самой дороги и постов сбора платы], — предупреждает господин Блинкин.

Учитывая наш российский размах в себестоимости как строительства, так и ремонта и эксплуатации дорог, на эти цели может не хватить и 5 руб. с километра. Между тем делать плату за проезд слишком высокой нет смысла: в этом случае те же грузовики, которые хотят с помощью ЦКАД увести подальше от Москвы, поедут по бесплатной МКАД или по неширокой «бетонке».

Впрочем, интерес для инвесторов может составить прилегающая территория — недаром для ЦКАД запланирована полоса отчуждения в 250 м с каждой стороны дороги. Этого достаточно для строительства складских комплексов, гостиниц, кафе, торговых центров и производств, заточенных под грузоперевозочный бизнес. Беда только в том, что и эти инвестиции окупятся не скоро, а сейчас в России долгосрочные проекты не в моде.

К тому же нельзя недооценивать возможное сужение полос отчуждения в тех местах трассы, где она проходит через лес. Сегодня под строительство ЦКАД запланировано вырубить около 2 млн кв. м леса, и экологические организации — от Фонда дикой природы до защитников Химкинского леса — уже говорят, что это

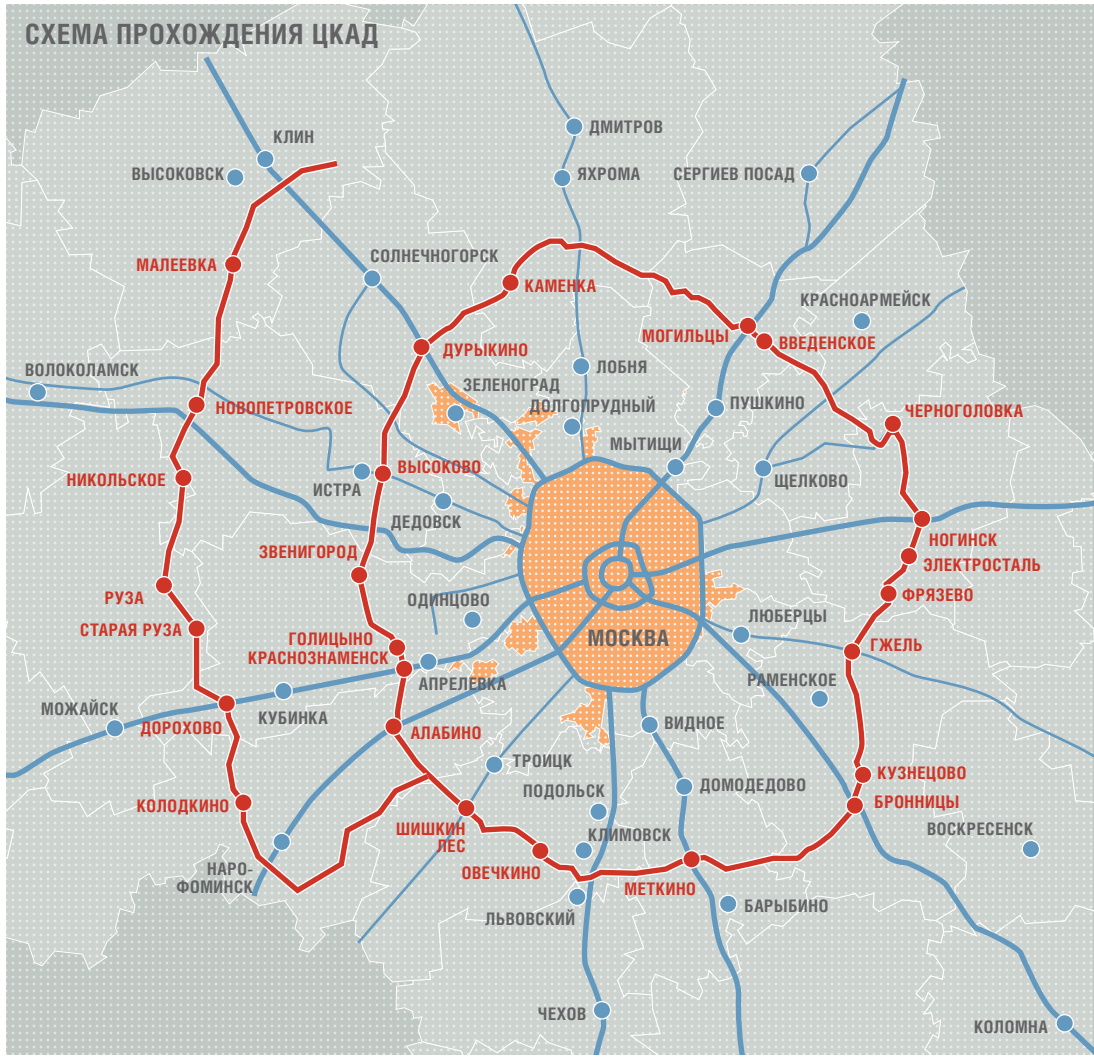
погубит защитный лесопояс столицы. Если вспомнить историю протестов против вырубки Химкинского леса, то можно не сомневаться в том, что уменьшение объемов вырубки будет произведено за счет сокращения полосы отчуждения. А значит, снизится инвестиционная привлекательность этих участков.

## От народного гнева...

Протесты против строительства ЦКАД могут оказаться не менее ожесточенными, чем борьба защитников Химкинского леса. Ведь протестовать будут не только экологи и жители тех районов, где планируется вырубать лес. Готовятся к протестам и те, чьи дома и дачи пойдут под снос. «Моя дача в СНТ планируется к сносу, мне определили компенсацию только за участок, а дом, сказали, не зарегистрирован. Так ведь сами чиновники тянут с регистрацией! Получается, нарочно?», — негодует подмосковный дачник на одном из форумов. И, разумеется, все уверены в том, что компенсация будет занижена, тогда как чиновники, напротив, селятся на дороговизну выкупа. «Бывает, выкуп земли составляет 10–40% стоимости строительства», — жалуется господин Костин.

Впрочем, те, чьи дома и дачи под снос не попадают, тоже недовольны: в некоторых местах ЦКАД будет проходить в со- чинских местах от домов. Конечно, дорогу в этих местах огородят шумозащитными экранами. Но одно дело — пить чай на веранде, глядя на лес, и совсем другое — на поток машин. Да и грандиозная стройка, развернутая под самыми окнами, вряд ли добавит хорошего настроения. Тем более что от ее шума, пыли, грязи и толп гас- тарбайтеров никто не оградит.

Рабочие стройки — это еще одна причина для волнений. Планируется привлечь к строительству порядка 200 тыс. рабочих, и мало кто сомневается в том, что это будут гастарбайтеры. Больше всего по этому по-



воду волнуются те, кто использует свои дачи сезонно. «Что, сторож в нашем СНТ их остановит, когда они полезут шарить по домам и огородам? Или сам подскажет, где что лежит?» — риторически вопрошает на форуме один из них.

Добавляет волнений и то, что до сих пор не обнародован точный и подробный маршрут ЦКАД. С одной стороны, это оправданно. Во-первых, еще не полностью готова рабочая документация, а значит, маршрут может отклониться от проектного. Во-вторых, спекуляции с землями, подпадающим под отчуждение, вполне вероятны и государство, естественно, хочет этого избежать. Однако из-за этого создается атмосфера тайны, заста-

вляющая граждан подозревать, что их ждут неприятности.

**...до покупательского  
спроса**

Афоризм «Тот владеет информацией, кто правит миром» очень верно отражает ситуацию со строительством МКАД. Особенно это касается участников рынка загородной недвижимости. Неумолимо: трасса проходит в 30–50 км от МКАД. Это самое востребованное сегодня расстояние как для постоянного проживания, так и для ближней дачи круглогодичного использования; земля здесь уже не так дорога, как в 30-километровой зоне, но доехать до Москвы за час-полтора все еще можно. Сейчас здесь достаточно активно строятся

новые поселки. И их судьба во многом зависит от того, на каком расстоянии от них пройдет новая трасса.

«На первом этапе строительства трасса неудобства неизбежны: шум, грязь, еще большая загруженность существующих трасс. Вспомните период строительства Третьего транспортного кольца в Москве или недавнюю реконструкцию Ярославского шоссе», — предупреждает руководитель отдела маркетинга компании «Трансрегионинвест» Татьяна Мухина. Она знает о неудобствах не понаслышке. «При расчистке места под строительство ЦКАД в Раменском районе рабочие снесли и потеряли знак поворота к одному из наших поселков, утвержденных в ГИБДД».

рассказывает господжа Мухина. Однако особой печали в этом нет, считает эксперт, ведь плюсы значительно перевешивают минусы. «Для Раменского района, где расположены поселки нашей компании, строительство ЦКАД — несомненный плюс. Кольцевая автодорога перенаправит грузовой транспорт с Новорязанского и Егорьевского шоссе, разгрузив их. При этом нужно иметь в виду, что Егорьевское шоссе, имеющее сейчас две полосы, просто невозможно расширить из-за существующей вдоль него застройки. Правда, намечено построить дублер — Новорязанское шоссе. Есть и планы расширения Новорязанского шоссе. Если эти планы будут реализованы, Раменский район, да и все Юго-Восточное направление, по транспортной доступности не будет уступать Новорязковскому», — радуется господжа Мухина.

Девелоперы уже уловили вентер перемен. «В 3 км от коттеджного поселка проходит трасса А-107(ЦКАД), обеспечивающая удобный подъездный путь с Новорижского, Волоколамского и Пятницкого шоссе», — рассказывает на своем сайте компания «Мизель-Загородная недвижимость» один из продаваемых поселков. А в КП «Авиатор» на юго-востоке, куда автор этих строк позвонил, подбирая для себя участок, радостно заверили, что прохождение ЦКАД в километре от поселка — это здорово: «Теперь до Москвы просто долетать будете». Однако уклонились от ответа на вопрос, насколько поселок действительно далеко от будущей трассы.

Между тем расстояние от ЦКАД до поселка — это самое главное. По словам гендиректора компании IDT Антона Белобжеского, неприятности, которые ожидают владельцев участков земли, примыкающих к ЦКАД, очевидны: ухудшение состояния окружающей среды в примыкающей к трассе зоне (до 2 км) и усиление шума (в зо-

не до 5 км. «А в некоторых местах вдоль трассы будут построены промышленные предприятия», — добавляет гендиректор компании «Ево Девелопмент» Максим Лефев. Однако в целом строительство ЦКАД и новых трасс, как это ни покажется странным, означает улучшение экологической ситуации в районах их прохождения, возвращает хозяюшка Мухина. «Ведь короткая дорога с минимальной скоростью движения 110 км/ч означает отсутствие пробок не только на ней, но и на радиальных магистралях. А значит, исчезновение выхлопов от стоящих в пробках автомобилей», — поясняет она. Об улучшении транспортной доступности напоминать излишне.

## Пикник на обочине

Однако некоторые параметры ЦКАД уже вряд ли будут изменены. Например, запланированное строительство крупных транспортно-логистических центров. Всего их должно быть пять – «Котово» в Раменском районе, «Белые Столбы» в Домодеово, «Торпорово» в Раменском районе, «Криулино» в Павлово-Посадском районе и «Белый Раст» в Дмитровском районе. Все комплексы получили названия расположенных рядом населенных пунктов, так что определить их местонахождение нетрудно.

Госпожа Мухина советует попутным и девелоперам внимательно изучать планы дорожного строительства. «Достаточно обратиться в архитектурно-планировочное управление Московской области, его территориальный отдел, для изготовления картографии с указанием существующих и/или проектируемых инженерных коммуникаций. В том числе на картах будут обозначены и дороги как регионального, так и федерального значения», — советует господин Белолюбский. По его словам, в зависимости от площади земельного массива затраты девелопера составят 1–3 тыс. руб. за

1 га (чем больше площадь участков, тем дешевле обойдется картография). Но если планы властей по прокладке трассы изменятся, то девелопер может узнать об этом далеко не сразу.

Покупателям еще сложнее: не факт, что в местной администрации им «раскроют все карты» в прямом смысле этого слова. Да и, как уже было сказано, нет никакой гарантии, что за время строительства ЦКАД (а ее платные участки будут строиться до 2019 года) маршрут трассы не претерпит изменений. Так что остается искать информацию где только можно. По мнению руководителя отдела маркетинга группы «Земер» Екатерина Лобановой, все не так страшно. «В том, что ЦКАД рано или поздно построят, сомнений нет,— говорит она.— Предприимчивые дачники рассчитывают перепрофилировать свои дома и участки под придорожную инфраструктуру (чем не уютный мотель?), а сами давно подыскивали альтернативное место для заветных «шести соток»... Не меньше повезло тем, чей участок попадает на саму ЦКАД: компенсация стоимости земли вполне позволит без существенных материальных потерь (моральный ущерб в данном случае невосполним!) обзавестись садом-огородом в достойном месте. Для кого-то строительство ЦКАД станет подарком: участок не используется, хозяев тяготит наличие дачи, продать руки не доходят. А если ЦКАД по плану проходит через участок, вопрос решится сам собой в кратчайшие сроки. С момента, когда стало известно о планах строительства ЦКАД, сделки купли-продажи (по сути, спекулятивные) таких участков стали обычным делом на рынке. Свободно вздохнули и те землевладельцы, чьи угодья находятся далеко от ЦКАД: трасса только улучшит транспортную доступность участков, а отрицательные факторы отсутствуют. Когда еще найдут способ строить ЦКАД...»

## Татьяна Рыбакова



РОСКОШЬ ЖИЗНИ НА БЕРЕГУ МОРЯ

Это ваша возможность принять участие в самом эксклюзивном проекте недвижимости на берегу Средиземного моря. Располагаясь недалеко от центра Лимассола, самого оживленного и многонационального города Кипра, и предлагая заманчивый выбор прибрежных домов, бутиков, магазинов и ресторанов, Limassol Marina олицетворяет собой уникальный стиль "жизни на море".

Продажа роскошного комплекса Peninsula Villas, в котором каждая вилла имеет свой собственный уютный причал или прямой выход на пляж, только что началась. Это предложение следует за исключительно успешным запуском комплекса Nereids Residences, включающего в себя апартаменты и пентхаусы, расположенные среди прекрасного природного ландшафта с захватывающими видами на море и гавань, а также общий плавательный бассейн.

Москва  
**+7 495 643 1901**

Санкт-Петербург  
**+7 812 332 7118**

Екатеринбург  
**+7 343 344 3626**

Киев  
**+38 044 492 7915**

Великобритания  
**+44 (0)20 8371 9700**

Кипр  
**+357 25 820 511**

**limassolmarina.ru**



**Camper & Nicholsons**  
YACHTING SINCE 1782  
**MARINAS**



Разработка и строительство проекта - Limassol Marina Ltd.  
Управление проектом - Cybarco Ltd.  
Эксплуатирующая организация гавани - Camper & Nicholsons Marinas



# ДОМ проекты

## Кавказские горки

### Сочи

Комплекс «Горки-Город» в 40 км от Адлера — самая масштабная олимпийская стройка в Красной Поляне в сфере жилой недвижимости. Собственная квартира или дом в горах — вещь достаточно специфическая и относится к разряду даже не «третьей», а «четвертой» недвижимости (после городской, загородной и зарубежной). Но вот для частного инвестора этот проект обещает быть очень интересным.



#### Город в цифрах

Это как раз тот случай, когда лучше всего начать именно с цифр. Итак, «Горки-Город» расположен на высоте 540 и 960 м над уровнем моря и включает 2488 апартаментов в многоквартирных домах и таунхаусах, 110 частных домов (виллы, шале), 9 гостиниц на 1509 номеров и 54 пентхауса, коммерческую недвижимость (74,5 тыс. кв. м), социальные и культурные объекты (31,7 тыс. кв. м), спортивные и SPA-объекты (27 267 кв. м), а также автовокзалы на 1753 машиноместа.

В общем, по всем параметрам это настоящий город с населением свыше 5 тыс. человек со всей возможной и необходимой инфраструктурой и при этом расположенный в горах — тех самых, где будет проходить Олимпиада-2014.

И все это прямо на территории спортивно-туристического комплекса «Горная карусель». В зимний период для отдыхающих «Горки-Города» предусмотрено 70 км горнолыжных трасс (6 «зеленых», 8 «синих», 16 «красных» и 6 «черных»), обширные цирки для катания между хребтами горы Аибга на высотах 1500–2200 м, 28 канатных дорог разных типов. Оборудованные трассы комплекса установками искусственного оснежения и освещения позволят продлить горнолыжный сезон до восьми месяцев и сделать возможным ночное катание.

Уже сейчас в эксплуатации находится три очереди главного восьмипланового гондольного подъемника между «этажами» на высотах 540, 960, 1450, 2200 м, новый четырехместный кресельный и современный учебный бугельный подъемники, позволяющие поднимать от 1240 до 2200 человек в час, 10 км горнолыжных трасс. К 2014 году «Горки-Город» станет

сердцем горнолыжного курорта с самой большой протяженностью трасс в Красной Поляне.

#### Апартаменты в первую очередь

Впрочем, насчет гор надо внести ясность. 540 м над уровнем моря — это, конечно, высоко, но первая очередь «Горки-Города» расположена не на горном склоне посреди девственных лесов, а на территории Красной Поляны, если точнее, поселка Эсто-Садок, входящего в Краснополянский поселковый округ Адлерского района. Строительство жилого комплекса ведется между автодорогой Адлер—Красная Поляна и руслом реки Мзымты, на другом берегу которой проложена линия скоростной электрички. Строго говоря, первая очередь «Горки-Города» занимает почти всю центральную часть поселка Эсто-Садок, в окрестностях которого строятся основные объекты горного кластера Олимпиады.

Такое местоположение имеет как свои очевидные плюсы,

так и не менее очевидные минусы. Конечно, соседство с автодорогой с одной стороны и железной дорогой — с другой не идеал экологичности. Но именно такое местоположение обеспечивает отличную транспортную доступность объекта. Автодорога к началу Олимпиады действительно станет полноценной магистралью с двумя полосами движения в каждую сторону. И, что еще, пожалуй, важнее (учитывая, что многие люди приезжают на отдых без собственных автомобилей), соседство со скоростной железнодорожной линией. За 27 минут отсюда можно будет добраться до аэропорта в Адлере и менее чем за час — до сочинских пляжей. Это, согласитесь, имеет немалое значение, если вы собрались отдохнуть в горах летом.

Стоит сказать также, что сама планировка первой очереди «Горки-Города» учитывает особенности окружения. Это замкнутое пространство, внутри которого сосредоточено не

только жилье, но и все необходимое для жизни, отдыха и развлечений. Жилые кварталы расположены по всему периметру комплекса. Квартал вдоль Промеада — главной прогулочной улицы — к западу от центральной площади займут торговые комплексы, кинотеатр, магазины спортивной одежды и товаров для активного отдыха, книжные и музыкальные магазинчики. Жилые дома, созданные по проекту московского архитектора-классика Михаила Филиппова, будут иметь вид реконструированных и модернизированных старинных зданий. А с центральной площади города откроется великолепный вид на реку Мзымту и стилизованный греческий амфитеатр, расположенный у подножья горы Аибга.

Формат жилой недвижимости в первой (или «нижней») очереди проекта — апартаменты в многоквартирных домах — как нельзя лучше отвечает местоположению и окружению.

#### Шале на высоте

А вот вторая («верхняя») часть проекта на отметке 960 м над уровнем моря — это на самом деле, без всяких оговорок, горное поселение.

Генеральный план и архитектура «верхнего» города разработается архитектурной мастерской Максима Атаица. «Верхний» город задуман более аристократичным и будет напоминать курортные города Италии, Испании, Южной Франции. Преимущественно эта часть курорта будет застроена малоэтажными шале и виллами, что продиктовано особенностями горной местности и спецификой архитектуры круглогодичного курорта. Основные материалы — натуральная керамическая черепица, дерево, ручная штукатурка разных фактур, естественный камень, кирпич. Широкое применение цвета, орнаментальная роспись на стенах оживляют фасады, что особенно важно для заснеженной зимы. Пологая крыша, подчеркнутая

этажей (надежный и устойчивый каменный нижний этаж сочетается с облегченным деревянным каркасом верхнего этажа) — все это отвечает особенностям строительства на горном склоне в стиле традиционной архитектуры.

Но главная и неповторимая особенность «верхнего» города — то, что он расположен на территории Сочинского национального заповедника. Благодаря проведению Олимпиады в Сочи государство разрешило минимальную застройку на небольшой территории Сочинского национального парка, что станет невозможным в пост-олимпийский период.

При этом частные дома и таунхаусы в «верхнем» городе, расположенные на территории парка, будут передаваться покупателям в полную собственность без каких-либо ущемлений в правах наследования, дарения, залога, отчуждения. Собственникам такой недвижимости по законодательству передается в долгосрочную аренду соответствующий земельный участок, необходимый для эксплуатации объекта, размер которого определен проектом и известен покупателю при приобретении дома. Права аренды земли следуют за правами на недвижимость и связаны с ними.

**Инвестиционный расчет** «Горки-Города» по определению не дешевый объект. Впрочем, смотря с чем сравнивать. За точку отсчета можно взять цены на землю и частные домовладения в Красной Поляне или непосредственно в Эсто-Садке. Здесь вам предложат землю (из коммуникаций только электричество) по цене от \$65–70 тыс. за сотку. То есть 15 соток примерно за \$1 млн. А добротный, но лишенный каких-либо архитектурных осо-

бенностей дом можно приобрести за \$1,5–2 млн (то есть от 40–45 млн рублей и выше).

А по другой стороне автодороги уровень цен совсем иной. Стоимость 1 кв. м в апартаментах «Горки-Города» начинается от 100 тыс. рублей. Например, в многоквартирном доме стоимость небольшой студии площадью 32 кв. м составляет около 3 млн рублей, а трехкомнатных апартаментов площадью 152 кв. м — чуть более 16 млн рублей. В таунхаусе апартаменты площадью 210 кв. м предлагаются за 29 млн рублей. То есть мы все еще далеки от нижнего ценового уровня частной застройки.

Но поднимемся на отметку 960 м, на территорию с уникальным местоположением. Стоимость шале с авторской архитектурой площадью 232 кв. м составляет около 45 млн рублей, то есть это минимальная цена «входного билета» в частную застройку Красной Поляны.

Причем для покупателей в «Горки-Городе» разработаны гибкие условия приобретения жилой недвижимости. При внесении 100% предоплаты покупателю предоставляется бесплатная отделка апартаментов и частных домов, ski-pass на три года и комплекс услуг по сервисному управлению апартаментами в подарок. Также возможна оплата в рассрочку — тремя равными долями с 2011 года, двумя равными долями с 2012 года, внесение предоплаты в размере 10% в 2011 году, а оставшейся части — в 2013 году. На покупку недвижимости в «Горки-Городе» Сбербанк разработал специальную ипотечную программу, в рамках которой ориентировочная ставка составит 9% годовых.

Ну и, наконец, простой расчет окупаемости. Допустим, вы сейчас приобретаете студию в многоквартирном доме за 3 млн

рублей (менее \$90 тыс.). На время проведения Олимпиады (это от заезда гостей и до окончания Паралимпийских игр — почти 50 дней) эту студию можно сдать в аренду по цене \$800–1000 в сутки. Причем хозяину квартиры не придется заниматься поиском арендатора: эту заботу возьмет на себя управляющая компания. То есть половину вложений можно вернуть только за олимпийский период.

И это без учета вероятного роста цен в течение ближайших трех лет. «Мы констатируем растущий спрос со стороны состоятельных россиян на приобретение курортных объектов — в частности, с момента старта продаж в «Горки-Городе» зафиксировано более 350 обращений, что является рекордом для российского рынка курортной недвижимости. Мы прогнозируем пик продаж на зиму 2012 года, а к началу Олимпиады-2014 ожидаем 45–50-процентный рост цен на жилые объекты в рамках данного проекта», — говорит Елена Юргенева, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank.

И наконец, еще одна уникальная особенность данного проекта: про «Горки-Город» уверенно можно утверждать, что он будет закончен в срок — до февраля 2014 года. Во время проведения Олимпиады-2014 на его территории будут расположены Олимпийская горная медиадеревня на 2658 номеров (1780 номеров на отметке 540 м и 878 номеров на отметке 960 м) и вспомогательный медиациентр для работы международных журналистов, освещающих соревнования в горном кластере на Красной Поляне. А поэтому завершение строительства в срок не частное дело девелопера, а государственное, да еще особой важности.

**Михаил Полинин**

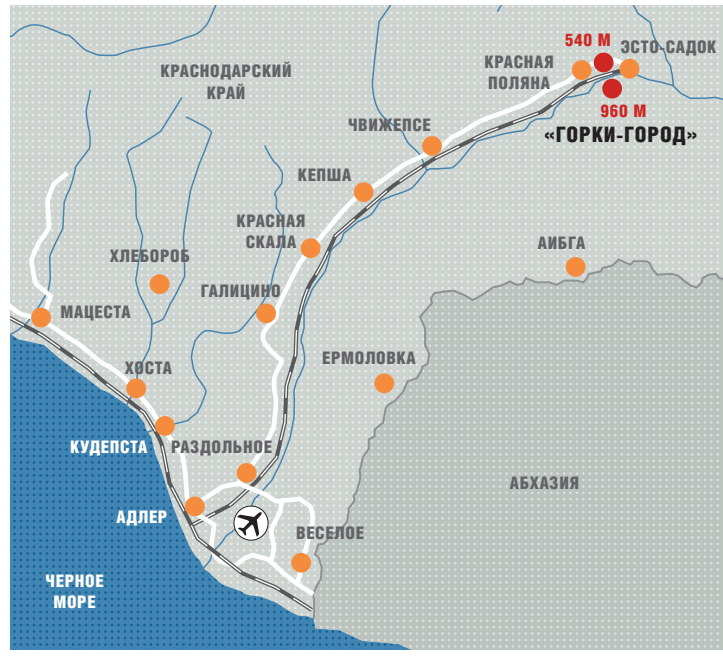


| ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ГОРКИ-ГОРОД»    |                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение:                 | Сочи, Краснополянский район, поселок Эсто-Садок, отметки 540 м и 960 м над уровнем моря |
| Площадь застройки (кв. м):      | 580 000                                                                                 |
| Количество апартаментов:        | 2488                                                                                    |
| Количество частных домов:       | 110                                                                                     |
| Площади апартаментов (кв. м):   | 32–518 (в «Горки-Городе» 540); 45–289 (в «Горки-Городе» 960)                            |
| Площади домов (кв. м):          | 178–1026                                                                                |
| Цена апартаментов (руб./кв. м): | 100 000–160 000                                                                         |
| Цена домов (руб./кв. м):        | до 190 000                                                                              |
| Застройщик:                     | ЗАО «НББ-Девелопмент»                                                                   |
| Срок окончания строительства:   | четвертый квартал 2013 года                                                             |

#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** уникальное местоположение, авторская архитектура, хорошая транспортная доступность, близость к спортивным объектам, богатая социальная инфраструктура, инвестиционная привлекательность.

**Отрицательные:** Острицательные: соседство с автомагистралью и железной дорогой, высокая плотность домовладений в «нижней» части проекта.



### ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ В РА «СБП», тел.: 380-11-67, 997-67-58

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ЖК «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ», ДВЕ КВАРТИРЫ</b></p> <p>1-я: 144,3 м². Цена: 46 млн руб. 2-я: 351,3 м². 5–6-й этажи. Виды на поселок, правительств, лес, реку. Два машиноместа в подземном паркинге. Цена: 123,6 млн руб. Квартиры без отделки, можно объединить!</p> <p><b>Panfilova Realty</b><br/>www.panfilovarealty.ru<br/>+7 (495) 6-444-665</p> | <p><b>ОСОБНЯК НА ПРЕЧИСТЕНКЕ</b></p> <p>Аристократический трехэтажный особняк — 925 м², в собственность. Балльная зала, гостиные, изразцовые печи, высокие окна, лепнина, парадная лестница.</p> <p><b>Panfilova Realty</b><br/>www.panfilovarealty.ru<br/>+7 (495) 6-444-665</p> | <p><b>КВАРТИРЫ В ЗЕЛЕНОМ ОАЗИСЕ ЦЕНТРА МОСКВЫ</b></p> <p>Площади от 69 м². Охраняемая территория, паркинг, охрана, фитнес-центр. Виды на историческую застройку.</p> <p><b>Panfilova Realty</b><br/>www.panfilovarealty.ru<br/>+7 (495) 6-444-665</p>                                                                      | <p><b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК — 97 СОТОК</b></p> <p>Каширское ш., 10 км от МКАД. Под усадьбу, конюшню, поселок или торгово-развлекательную зону. Согласно Генплану пос. Горки Ленинские — ИЖС. Категория — с/х.</p> <p><b>Panfilova Realty</b><br/>www.panfilovarealty.ru<br/>+7 (495) 6-444-665</p>                                                            | <p><b>КОТТЕДЖ, НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ</b></p> <p>Новорижское шоссе, 28 км от МКАД. Под отделку. Площадь коттеджа 317 м². Площадь участка 24 сот. Отдельно стоящий гараж на два машиноместа. Окружение: лес, р. Истра.</p> <p><b>Panfilova Realty</b><br/>www.panfilovarealty.ru<br/>+7 (495) 6-444-665</p>             |
| <p><b>ОСОБНЯК В СТАРИННОМ ПАРКЕ ВСЕГО 2 КМ ОТ МОСКВЫ</b></p> <p>Особняк в стиле французской загородной усадьбы в уникальном поселке «Троицкий парк» на территории бывшей усадьбы «Измайлово». Участок с вековыми липами и дубами, старинный парк, природное озеро.</p> <p>+7 (495) 755-93-93</p>                                                    | <p><b>ПРОДАЖА АПАРТАМЕНТОВ В МОСКВЕ</b></p> <p><b>Многофункциональный комплекс «Маршал».</b> 5 мин. пешком от метро «Октябрьское поле».</p> <p>214-ФЗ. Двухуровневые, от 47 м² до 216 м². От 6,4 млн руб.!</p> <p>ООО «НДВ - Недвижимость Для Вас»<br/>+7 (495) 988-44-22</p>     | <p><b>«ЗОЛОТАЯ БУХТА»</b></p> <p>Элитный комплекс на берегу Черного моря в г. Анапа. Апартаменты от 60 до 170 м² с отд. «люкс». Благоустроен. пляж и совств. инфраструкт. Беспрецедентный для России проект. От 8 млн руб.</p> <p>ООО «Скала грез»<br/>www.anapagold.com<br/>+7 (495) 708-10-09<br/>+7 (86133) 4-58-67</p> | <p><b>ПОСЕЛОК КЛАССА DE LUXE «LA PROMENADE»</b></p> <p>12 км Киевского ш. Дома 300–850 м², участ. 10–47 сот. Центр. коммуник. Инфраструкт. комплекс: бассейн, фитнес-центр, магазин, ресторан, финская и русская бани, детские площ., эко-парк — 4 га. Профес. служба эксплуатации и охраны.</p> <p><b>www.la-promenade.ru</b><br/>+7 (495) 956-44-66</p> | <p><b>КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРАФСКИЙ ЛЕС»</b></p> <p>Самый комфортный лес к востоку от Парижа. Киевское ш., 20 км от МКАД, все центральные коммуникации, единый архитектурный стиль, современная система безопасности, 800 га леса вокруг. Дома от 25 млн руб.</p> <p><b>www.grafles.ru</b><br/>+7 (495) 411-94-14</p> |

С проектными декларациями вы можете ознакомиться по телефонам или на сайтах, указанных в объявлениях

ДОМ архитектура

---

Именной вклад

## ЭКСКЛЮЗИВ



**Т-house на Новорижском шоссе — визитная карточка архитекторов Ивана Чувелева и Натальи Лобановой** ФОТО ARCH4

(Окончание. Начало на стр. 1)

Времени на создание чертежей ушло мало, несколько раз первоначальный проект пришлось почти целиком переделывать, зато в результате получился дом, логичнее которого в данном месте действительно трудно придумать. Через овраг был перекинут однопролетный стальной мост длиной 30 м, на котором возведен дом из лафета. Часть его стоит на земле, другая — соединена с мостом стеклянной галереей. Овраг, который был главной проблемой при проектировании, ловко и функционально обыгран. Дом хоть и не выглядел большим снаружи, в действительности довольно просторный, с хорошо организованным внутренним пространством: две спальни, гардеробная, ванная, наверху —

веранда. В нынешнем году «дом-мост» Николая Белоусова получил первую премию архитектурного конкурса «Под крышей дома...». Кроме того, проект выдвинут на премии АРХИWOOD и «Золотое сечение-2011».

«Я рад, что обратился именно к Белоусову, потому что он очень точно понял идею дома и внешнего пространства», — продолжает Юрий Буксин. — У него каждая конструкция одновременно является элементом декора, все очень продуманно и функционально. Мне такой подход чрезвычайно импонирует, поскольку я долго жил на Западе, а там преобладает именно такая, современная архитектура. Людей, которые умеют не только оригинально мыслить, но и претворять свои идеи в жизнь, в России крайне мало. Именно поэтому получить дом от такого смелого архитектора — огромная удача. А деньги, потраченные на такой проект, не

только вернутся, но и принесут дополнительную прибыль».

Практически в каждом случае дом, спроектированный большим архитектором, по определению ликвиден — вне зависимости от того, попадает он в специализированные каталоги и на выставки или остается в тени. Но ключевую роль здесь играет не столько имя автора, сколько качество проекта. Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, объясняет: «Дом, построенный знаменитым архитектором, если он будет неудобным и неэстетичным, не продается. Другое дело, что звездные архитекторы потому и звезды, что умеют создавать прекрасные дома, уникальные и комфортные. А если проект суперудачный, его приобретут быстро и по хорошей цене. Недавно в Горьк-6 продлся дом, который был дороже прочих, но ушел быстрее, поскольку явно выделялся на общем фоне оригинальностью и красотой. Так что в этом случае чем лучше архитектура (а не звание или архитектора), тем выше капитализация».

Юрий Бубанкин тоже может похвастаться удачным инвестированием: «Потратив на строительство дома 1,2 млн, сейчас я могу продать его за \$2,5 млн, причем покупателей долго искать не придется. Проекты Николая Белосулова известны своей самобытностью, качеством, они узнаваемы и всегда хорошо продаются». Впрочем, убедить в этом проще всего тех, кто уже и так в этом убежден. Выбор в пользу дорогого проекта от модного архитектора нередко делается под влиянием иррациональных внешних факторов — увидел у партнера, «понравилась картинка в журнале», «захотел удивить соседа». А девелоперы и сами архитекторы охотно подготавливают подобные настроения.

Впрочем, не все. К примеру, Павел Трейвас, коммерческий директор Villagio Estate, выражает сомнения относительно целесообразности проектировать загородный дом у российских и тем более западных архитектурных звезд: «Чертеж и сопровождающую документацию абсолютно любого коттеджа, дома, даже дворца можно купить в интернете — в сети выложены тысячи вариантов, и стоят они при этом копейки. Именно поэтому сейчас уже мало кто тратится на разработку собственного уникального проекта, да еще у известного автора, за исключением редких ценителей архитектуры. Гораздо проще и дешевле найти и купить

## ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

**Максим Сухарьков,** директор отдела продаж загородной недвижимости «Гута-Девелопмент»: — Это архитекторы, специализирующиеся на поселках, а есть такие, которые работают по индивидуальным проектам. Вадим Греков работает в основном с частными заказчиками, проектирует под конкретного человека — как правило, без ограничений по бюджету. У Сергея Скуратова, Юрия Григоряна заказчиками чаще выступают девелоперы. Хотя у них есть и проекты, сделанные под конкретный людей. И там, и там есть свое сарафанное радио. Например, basta богатых людей передать из рук в руки Грекова по рекомендации. А basta девелоперов мониторит деятельность друг друга, смотря на то, что построено у других.

В «Пирогово» на Завидином мысу у воды дома построены разными, в основном звездными, архитекторами — Тотаном Кузембаевым, Владимиром Плоткиным, Светланой Головиной, Николаем Лызовым, Евгением Асом и др. Один частный дом проектировал голландский архитектор Эрик ванн Эграт, остальные общественные постройки и дома частных заказчиков спроектированы Тотаном Кузембаевым.

Работа архитектора в цене дома составляет менее 10%. Сейчас спрос на проекты российских архитекторов превышает интерес к иностранцам, что обусловлено ментальностью заказчиков. К тому же иногда крайне проблематично адаптировать иностранный проект к российским реалиям.



**Овраг, который был главной проблемой для архитектора Николая Белоусова, ловко и функционально обыгран в проекте «дома-моста»**  
ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Москвичи Илья Леонидович с супругой в 2007 году решили перебраться из центра столицы за город. Хотелось построить большой, светлый и теплый дом для комфортной жизни.

милось и архитектором Ивану Чувелеву и Наталье Лобановой (студия Arch 4). Так на Новой Риге появился T-house, ставший одним из наиболее узнаваемых частных проектов московского дуэта. «У этого наш дом вызывает самые разные реакции — от недоумения до восхищения. Есть дома однозначные по архитектуре: либо красивые, либо уродливые — наш совсем не такой. Его трудно описать, трудно подвести под какой-то определенный стиль, зато жить в нем легко и очень приятно», — рассказывает Илья Леонидович. Строительство было закончено почти накануне кризиса, когда материалы и строительные работы очень подорожали, а спрос на рынке резко снизился. «Если бы мы захотели продать наш дом два года назад, в лучшем случае вернули бы деньги, потраченные на строительство — ни о какой прибыли тогда и речи быть не могло. Сейчас он, конечно, стоит больше. Но мы никогда и не ставили перед собой задачу удачно продать этот дом. Он строился для жизни, а не для извлечения прибыли».

существующие предложения на рынке и вложиться в уже готовый проект. В инвестиционном плане это куда более надежное решение, ведь пока дом будет строиться, рыночная конъюнктура может существенным образом измениться и реализовать его будет крайне трудно.

Тем же, кто задумывается о строительстве эксклюзивного дома для себя, — не гнаться только за именем архитектора, выбирая не персоналии, а идеи. «Продвинутые заказчики всегда приходят к профессионалам», — говорит Николай Лютомыский. — Хороший архитектор поможет сэкономить деньги на материалах и строительных работах, хотя и возьмет за свои услуги порядка 7–8% в зависимости от сложности проекта. Сделать это может не только звезда, но и обычный архитектор с приличным портфолио. Главное, чтобы он четко понимал, что хочет заказчик, или помог ему это понять. Например, на Западе архитекторы в первую очередь консультируют заказчика по стоимости конечного продукта — проект разрабатывается в зависимости от того, какой суммой располагает клиент. Но там и уровень заказчиков значительно выше, чем в России: они лучше знают, что хотят и сколько это может стоить. У нас же это пока относительно молодой рынок, ему всего 10–15 лет».

**Ольга Мамаева**



**Дом в Новопеределкино, построенный по проекту Александра Цимайло и Николая Ляшенко, оказался выгодным вложением средств для владельца** ФОТО HONKA

час мы вместе с Александром и Николаем строим новый дом, который, не исключая, тоже можно будет удачно продать».

ни круглый год. Не стесненные ни бюджетом, ни боязнью экспериментировать, они по рекомендациям знакомых обра-

уже существующий проект, нежели тратить больше \$100 тыс. на разработку дома, тем более что кризис еще не пройден».

## Вопрос ликвидности

Александр Лыбровский три года назад построил в Новопеределкино дом по проекту архитекторов Александра Цимайло и Николая Ляшенко. Обратиться к ним господином Лыбровским попросователи друзья. «Я видел некоторые работы Александра и Николая — и в журналах, и что, так называется, вживую. Но решающую роль, как всегда, сыграло сарафанное радио: когда одновременно несколько человек, которым я доверяю, порекомендовали бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры», долго думать не пришлось».

Начиная строительство дома, Александр, подобно многим «неискушенным» заказчикам, не ставил перед собой задачу сделать его экстраординарным и быстро продать. «Нам с семьей хотелось получить не артефакт, а просто дом для жизни, который бы отвечал нашим представлениям о функциональности и комфорте. Однако со временем наши взгляды изменились, и в конце прошлого года дом все-таки был продан, причем достаточно быстро. И то, что он прошел как выгодный бизнес-проект, с хорошей рыночной рентабельностью, в первую очередь заслуга архитекторов. Наш дом много снимали для журналов, «AD» даже разместил его в разделе «Лучшие дома мира». Сейчас

**ЛИОН**  
КП на Рублёвке

Идет заселение...

- Лесной массив
- Альтернативные пути подъезда
- Фитнес-центр с бассейном в шаговой доступности

При покупке ДОМА  
с 01 марта по 31 мая 2011 г.  
в подарок  
БАНЯ\*

тел. **723 47 48**  
**www.lion-dom.ru**

\* О правилах проведения акции и порядке получения подарка можно узнать на сайте [www.lion-dom.ru](http://www.lion-dom.ru)  
ООО «Эксперт»



**БУТОВО ПАРК**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
«БУТОВО ПАРК»  
ПОБЕДА КАЧЕСТВА  
НАД ЦЕНОЙ!**



Первая очередь от  
**75 000** руб./м<sup>2</sup>  
Вторая очередь от  
**65 000** руб./м<sup>2</sup>

**Сдача первой очереди — весна 2011**

**Вторая очередь:  
ПРОДАЖИ СТАРТОВАЛИ!**

**Привлекательные условия покупки!**

**+7 (495) 223-89-00**

**WWW.2238900.RU**



Создаем пространство для жизни

**GALAXY group**

Проектную декларацию  
и ответы на вопросы покупателей  
смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru).  
Застройщик ООО "Страйп+"

# ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

# Холодный расчет

## Футурология

Пока весь мир готовится к глобальному потеплению, а Москва — к очередному жаркому лету, ученые ломают голову над альтернативой традиционным кондиционерам, одному из главных потребителей электричества в жаркие летние дни. Мы решили выяснить, какие варианты тут возможны и годятся ли они для массового применения.

### Подземный ресурс

Первое, что приходит в голову, — это поискать бесплатный холод. Он буквально под ногами валяется, достаточно лишь углубиться в толщу земли. В Подмоскowie, например, всего на глубине 1,6 м температура грунта летом не поднимается выше 13,4°C. И чем глубже, тем меньше годовая разница температур. Осталось только взять даровой подземный холод и пустить в дело.

В этом поможет тепловой насос. Мы уже не раз упоминали эту машину в наших прошлых «Футурологиях». Если кратко описать его работу, то это компрессионная тепловая установка, по принципу действия мало отличающаяся от холодильника или кондиционера. Если дешевые тепловые насосы работают как холодильник наоборот, забирая тепло из грунта и передавая его зданию (благодаря тому что хладагент испаряется при низкой температуре, удается отобрать понемногу тепла с обширной площади и за счет этого согреть небольшое внутреннее помещение), то самые продвинутые машины способны гонять тепло в обе стороны. Зимой такой тепловой насос работает печкой, а летом — кондиционером. Правда, в доме придется установить два комплекта приборов. Для пер-

вой функции — котел и батареи. Для второй — фанкойлы от кондиционеров.

Но тепловой насос не единственный способ применения бесплатного подземного холода. Ведь под землей есть еще и вода. Любой, у кого на даче имеется артезианская скважина, прекрасно знает: даже жарким летом вода из нее редко бывает теплее +5°C. И использовать ее можно не только для охлаждения пива в ведерке, но и для охлаждения целого дома. Достаточно пустить эту воду по трубам, упрятанным в толщу стен и потолков.

Вроде бы холод тут дармовой. Но возникает вопрос, куда потом девать эту воду. Можно прогонять через стены ту жидкость, которая потом пойдет в водопровод и на смыв в унитазах. Получится такой полотенцесушитель наоборот. Но люди пользуются водой нерегулярно, а комфортный микроклимат им нужен постоянно. Можно, конечно, просто выливать сделавшую свое дело воду. Но это не очень-то хорошо с точки зрения экологии. В общем, однозначного решения этой проблемы пока не придумали.

### Сыграть на трубах

В принципе использование воды для охлаждения помеще-

## АЛТЕРНАТИВНЫЕ СИСТЕМЫ ОХЛАЖДЕНИЯ

### ТЕПЛОВОЙ НАСОС

ЛЕТОМ ТЕПЛОВОЙ НАСОС МОЖЕТ РАБОТАТЬ В РЕЖИМЕ ОХЛАЖДЕНИЯ — ЗАБИРАТЬ ТЕПЛО У ПОМЕЩЕНИЯ И ПЕРЕДАВАТЬ ЕГО В ГРУНТ.

### ТРИГЕНЕРАЦИОННАЯ УСТАНОВКА

ЭТА УСТАНОВКА ОДНОВРЕМЕННО ВЫРАБАТЫВАЕТ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ТЕПЛО И ХОЛОД. ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА ХОЛОДА ПОТРЕБЛЯЕТ НЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ, А ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ.

### ОБЩЕГОРОДСКОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

НЕСУЩАЯ ХОЛОД ВОДО-ГЛИКОЛЕВАЯ СМЕСЬ ПОСТУПАЕТ В ДОМА ПО МАГИСТРАЛЬНЫМ ТРУБАМ.

### ПАРАФИНОВЫЕ ВСТАВКИ В КОНСТРУКЦИИ СТЕН

КОГДА ТЕМПЕРАТУРА В ПОМЕЩЕНИИ ДОСТИГАЕТ 26 ГРАДУСОВ ПО ЦЕЛЬСИУ, ПАРАФИН ПЛАВИТСЯ, ЗАБИРАЯ ИЗ ВОЗДУХА ТЕПЛО. НОЧЬЮ В ПРОХЛАДЕ ПАРАФИН СНОВА ЗАСТЫВАЕТ.

ний имеет и самостоятельный смысл. Замкнутый контур водяных труб — неплохая альтернатива традиционным воздушным кондиционерам. Поэтому технология «холодных потолков» постепенно набирает популярность. Состоит она в том, что в подпотолочные панели укладывают трубки из полипропилена диаметром несколько миллиметров, по которым

циркулирует хладагент, обычно — дистиллированная вода.

Почему холодным делают именно потолок? По той же причине, по которой теплым делают пол, — из-за естественной конвекции. Теплый воздух скапливается наверху, а холодный — внизу. Поэтому топить лучше снизу, а охлаждать — сверху.

«У этой технологии немало достоинств», — объясняет пред-

седатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко. «Холодный потолок» практически бесшумен, в отличие от кондиционеров. Он не может стать причиной простуды и других заболеваний, так как не создает искусственного сквозняка. Кроме того, обслуживание «холодного потолка» заметно дешевле обслуживания традиционных кондиционеров и сплит-систем, а срок службы дольше. Ну и, наконец, на стене ничего не висит и не портит вид».

Кстати, трубки с водой, проложенные в стенах и потолке, могут выполнять и еще одну важную функцию — хранить прохладу про запас. Ведь один из способов сэкономить на кондиционировании состоит в том, чтобы вырабатывать холод не днем, на пике энергопотребления, а ночью, когда электричество дешевле. Такой подход используется в некоторых офисных комплексах Западной Европы. Его действительно лучше применять в офисных зданиях, потому что если промораживать ночью стены жилых домов, жильцы этому вряд ли обрадуются.

Другой способ аккумуляции холода состоит в заготовке большого количества льда. Лед этот либо хранится в виде водно-ледяной каши в специальном резервуаре, либо просто замораживается толстой коркой на испарителе кондиционера.

### Потеющий дом

Еще один похожий способ поддержания в доме комфортного микроклимата использовали еще полвека назад в «солнечных домах» Skytherm в США. Архитектор Гарольд Хэй поместил на крыше этих домов резервуар с водой. Зимой резервуар весь день открыт и собирает солнечное тепло, а всю ночь закрыт заслонкой и отдает это тепло помещению. Летом, наоборот, за ночь открытый бассейн испаряет воду и охлаждается, а весь день отдает зданию накопленный холод.

Испарение воды — весьма эффективный способ охлаждения. Недаром люди в жару потеют. Ведь для испарения 1 г воды требуется 0,54 ккал тепла, то есть в 540 раз больше, чем для нагрева этого же 1 г воды на 11°C. Соответственно, эти 0,54 ккал вода забирает у окружающей среды. Так почему бы не воспользоваться тем же принципом для охлаждения зданий, не заставить стены пропотеть?

Такой способ опробовали в Японии. Внешняя стена одного из офисных зданий в Осаке покрыта сетью пористых керамических трубок, по которым течет вода. Испаряясь, она сни-

жает температуру вокруг здания на 2–3°C. Это немного, но для создания более комфортной обстановки и два градуса имеют значение.

Сейчас выпускаются и приборы для испарительного охлаждения внутри помещения. Такое устройство ставится в приточном вентиляционном канале, и воздух в комнаты приходит прохладный и влажный. Но тут имеются две серьезные проблемы. Во-первых, человеческий организм переносит повышенную влажность едва ли не тяжелее, чем жару. Во-вторых, во влажном воздухе легче размножаются грибки и бактерии, что плохо для дома. Кроме того, чем влажнее климат, тем хуже работают системы охлаждения, связанные с испарением воды.

### Тающие стены

Но и тут есть выход. Можно обойтись без водяного пара. Ведь тепло поглощается не только при испарении жидкости, но и при другом фазовом переходе — в процессе плавления твердых тел. Осталось найти вещество с достаточно низкой температурой плавления.

И такое вещество было найдено — парафины, способные плавиться при 26°C. То есть примерно тогда же, когда начинают плавиться мозги у собравшихся в помещении. В Германии сейчас экспериментируют с парафиновыми микрокапсулами, которыми насыщают традиционные строительные материалы: бетон, гипс, штукатурку. Имея небольшие размеры, на прочность строений капсулы практически не влияют, зато помогают поддержать прохладу летом.

В Финляндии использовали тот же принцип, но реализовали его немного по-другому. Так, в «солнечном доме» Luukki, который построили студенты-ар-

### РЕКУПЕРАЦИЯ ВОЗДУХА

ПРОХЛАДНЫЙ ВОЗДУХ ИЗ ВЫТЯЖНОЙ ВЕНТИЛЯЦИИ ПРОХОДИТ ЧЕРЕЗ РЕКУПЕРАТОР И ОХЛАЖДАЕТ В НЕМ ПРИТОЧНЫЙ ВОЗДУХ.

### ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГРУНТОВЫХ ВОД

ХОЛОДНАЯ ВОДА ИЗ АРТЕЗИАНСКИХ СКВАЖИН ЗАКАЧИВАЕТСЯ В ТРУБКИ, ПРОЛОЖЕННЫЕ ВНУТРИ ПОТОЛКА И СТЕН ЗДАНИЯ. ТАКИМ ОБРАЗОМ ПРОИСХОДИТ ОХЛАЖДЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ.

### ПОТЕЮЩИЕ СТЕНЫ

ЧЕРЕЗ ТОНКИЕ КЕРАМИЧЕСКИЕ ТРУБКИ НА НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ ЗДАНИЯ ПО КАПЛЯМ ПОСТУПАЕТ ВОДА. ИСПАРЯЯСЯ ОНА СНИЖЕТ ТЕМПЕРАТУРУ НА НЕСКОЛЬКО ГРАДУСОВ.

хитекторы Университета Аалто в Хельсинки и который скоро планируют запустить в серию, под внутренней обшивкой из досок положен довольно толстый слой парафина.

«Как только температура достигает 26°C, этот слой плавится. Толщины его хватает, чтобы сохранить комфортную температуру на несколько самых жарких часов», — объясняет руководитель университетского Центра исследований Киммо Лулукангас.

Когда финские студенты вошли Luukki на конкурс в Мадрид (для этого конкурса дом и был сделан), они легко перенесли жаркое испанское лето без кондиционеров. Отрицательных сторон использования тающих капсул пока не выявлено.

### Мороз районного масштаба

В Финляндии всерьез задумываются об альтернативе индивидуальным кондиционерам. Уже несколько лет в Хельсинки строят систему центрального холодоснабжения. По упрямным в коллекторы трубам в дома поступает холодная водно-гликолевая смесь, точно так же, как у нас подается горячая вода из котельных и ТЭЦ.

Занятно, что в финской столице холодная вода тоже подается с ТЭЦ. Тут используется принцип тригенерации — когда в одном и том же месте одни и те же установки производят электричество, тепло и холод. Насчет электричества и тепла, наверное, объяснять не надо, что такое ТЭЦ, все знают. А вот третий компонент — холод — это уже новые технологии. Для этого используют абсорбционные холодильные машины.

Абсорбционная машина для выработки холода использует не электричество, а тепло. В са-

мых таких машинах ничего принципиально нового нет, им уже почти 90 лет. К тому же в свободной продаже имеются работающие по этому принципу холодильники, которые отличаются пониженным уровнем шума и повышенной прожорливостью по части электричества. Вторая особенность связана с тем, что КТД абсорбционных холодильных машин ниже, чем традиционных компрессионных. Но ведь и при выработке электроэнергии КТД не то чтобы очень высок. И если сразу получить холод из тепла, общий КПД системы будет гораздо выше.

Кроме того, тригенерация позволяет не терять впустую излишки тепла, которые образуются летом. Вместо ненужного отопления их используют для необходимого в жару холодоснабжения.

Надо признать, что финны со своей централизованной подачей холода не одиноки. Такая система реализована в Корнельском университете в США, который обеспечивает прохладой не только свой кампус, но и соседствующий с ним район городка Итаки. Подобные квартальные охлаждающие сети функционируют в некоторых районах Торонто, Амстердама и Катара. Но используется в них не принцип тригенерации, а холод глубинной озерной воды. Кстати, и в Хельсинки дополнительным источником холода служит подземное озеро в скальном основании.

### Сохранить прохладу

Ну и, конечно, никак нельзя забывать о пассивных способах поддержания микроклимата. Пусть не таких интересных в техническом плане, зато оправданных — в экономическом. В основном это те же приемы, которые зимой позволяют сбереж в доме тепло. Прежде всего, конечно, хорошая теплоизоляция окон, стен и чердака.

Еще одна вещь, приносящая пользу и зимой, и летом, — это рекуперация тепла и, соответственно, холода из вентиляционного воздуха. Суть в том, что при принудительной вентиляции и приточный, и вытяжной воздух прогоняется через теплообменник. Благодаря этому летом прохладный воздух из помещений забирает часть тепла у свежего, но жаркого уличного воздуха. Впрочем, рекуператоры довольно дороги, а также требуют сложной принудительной вентиляционной системы, поэтому их применение не всегда оправдано.

Другая пассивная мера поддержания прохлады — защита от лишнего света.

«Не стоит забывать о „народных“ способах охлаждения дома», — советует директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заутольников. — Например, можно поставить светоотражатели на крышу и стекла, в особенности если у вас в доме мансардные окна. В домах, где есть открытые террасы и балконы, можно посадить дикий виноград. Он разрастется и даст тень в летние жаркие дни.

Хоть это и дедовские способы, но довольно эффективные. Недаром всевозможные зеленые стандарты рекомендуют вешать над окнами козырьки, защищающие их от лучей высокого солнца.

В общем, если подвести краткие итоги, то будущее в области холодоснабжения вырисовывается примерно такое. В городах с большой вероятностью будет развиваться центральное холодоснабжение. И вполне возможно, что лет через 40 в каждую московскую квартиру тоже придет труба с хладагентом. Источником этого холода, скорее всего, будет тригенерация и, где это возможно, воды глубоких озер. В загородных домах наверняка получат распространение тепловые насосы, способные заменить и отопительный котел, и кондиционер. Ну и вполне может быть, что скоро ни один новый дом, особенно в жаркой местности, не будет строить без парафиновых включений.

Никита Аронов

Жилой комплекс бизнес-класса на Мытной

# Английский Квартал



... Маленькая Англия в Большой Москве

500 00 20

{ ПИК ГРУПП }

232 03 03

englishkvartal.ru