

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

ЭЛИТНЫЙ ВХОД

Инвестиции в премиальную городскую недвижимость, которые всегда считались наиболее надежным инструментом сохранения капитала, в текущей экономической ситуации стали казаться менее привлекательными, чем раньше. Те, кто намерен вложить деньги в такие объекты, стали куда более разборчиво подходить к их оценке и выбору. «Ъ-Дом» попросил ведущих экспертов рынка назвать лучшие, по их мнению, элитные жилые объекты для инвестиций, приводя аргументы в защиту каждого из них.

— рейтинг —

Как мы считали

В опросе приняли участие топ-менеджеры 12 риэлторских и консалтинговых компаний: Contact Real Estate, IntermarkSavills, Wellhome, Kalinka Group, Knight Frank, S.A. Ricci, Troika Estate, «Метриум Групп», Point Estate, EliteCenter, VSN Realty и «Ника Эстейт».

Мы попросили каждого из экспертов назвать три элитных жилых комплекса, наилучшим образом подходящих для инвестирования, и рассказать, чем обоснован этот выбор, а затем посчитали, как часто в ответах встречались те или иные проекты. Большинство проектов были упомянуты только однажды, однако сразу же четко выделились пять объектов, которые многие считали необходимым порекомендовать потенциальным клиентам.

Первые среди лучших

Первое место между собой поделили жилые комплексы «Полянка, 44» (застройщик — группа ПСН) и «Садовые кварталы», вторую очередь которых возводит группа компаний «Интеко». Оба проекта набрали по восемь экспертных голосов.

«Полянка, 44» — проект, недавно вышедший на рынок. Здесь предусмотрены как редевелопмент исторического здания, так и новое строительство. Архитектурная концепция элитного жилого комплекса разработана британским архитектурным бюро McAslan + Partners. Основой комплекса станут три исторических особняка, спроектированных в конце XIX века архитектором Густавом Гельрихом —

признанным мастером московского модерна. Стоимость квадратного метра — \$10,5 тыс., по завершении строительства стоимость квадратного метра вырастет на 25–30%, считает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева.

«Район Якиманки по ценовому уровню готовых домов очень близок к традиционно популярным Остоженке и Патриаршим прудам, — рассказывает управляющий партнер IntermarkSavills Дмитрий Халин. — Сейчас на рынке минимальное количество предложений в проектах с дизайнерским благоустроенным внутренним двором, а кроме того, прямая конкуренция по концепции практически отсутствует».

Жилой комплекс «Садовые кварталы» расположен в Хамовниках — районе, в котором в последнее время сосредоточен самый активный спрос среди покупателей высокобюджетной недвижимости. По завершении строительства комплекс будет представлять собой микрорайон, в центре которого расположится двухуровневая площадь с озером и мини-парком. Вокруг озера — открытый центр с бутиками, ресторанами и прогулочной зоной.

«По сути, район „Садовые кварталы“ на 55% представляет собой спланированную парковую зону», — считает Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп».



СЕРГЕЙ КОЗЛОВ

тает Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп».

Значимыми конкурентными преимуществами «Садовых кварталов» Карен Мелконян, управляющий партнер компании EliteCenter, считает архитектурную концепцию в современном стиле, а также клубную атмосферу.

Стоимость квадратного метра здесь начинается от \$8,5 тыс. После завершения строительства второй очереди ожидается рост цен на 15–20%, считают в Knight Frank Research.

Только приятные сюрпризы

Третью строчку рейтинга занимает жилой квартал Red Side (застройщик — группа компаний Insignia), набравший пять экспертных голосов. Этот проект находится в Пресненском районе неподалеку от Краснопресненской набережной. Здесь полностью реализован принцип «собственной инфраструктуры в шаговой доступности» — все необходимое для жизни находится в непосредственной близости от дома. В разработке проекта про-

сторной территории комплекса принимали участие ведущие мировые ландшафтные архитектурные бюро.

Стоимость квадратного метра здесь начинается от \$6,1 тыс. Когда строительство будет завершено, цены вырастут на 15%, полагает генеральный директор Troika Estate Татьяна Крючкова. Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости компании Wellhome, считает, что Пресненский район недооценен, поэтому итоговая прибыль инвестора может быть существенно выше — до 50%.

«Это яркий пример продуманной квартальной застройки, включающей в себя создание необходимой инфраструктуры для будущих жителей», — считает Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate.

Йога на крыше

Закрывают рейтинг два проекта, поделивших между собой четвертое и пятое места в рейтинге, — это жилые комплексы «Сады Пекина» и «Театральный дом». Оба жилых комплекса застраивает компания «ГАЛС-Девелопмент», и за оба было отдано по три экспертных голоса.

Квартал «Сады Пекина» расположен вблизи пересечения Тверской улицы и Садового кольца, образуя архитектурный альянс с гостиницей «Пекин». Один из немногих жилых комплексов Москвы, в котором предусмотрена эксплуатируемая кровля с тенивым садом, террасами, зонами отдыха с площадками для загара, занятий йогой и фитнесом. Также для жильцов комплекса доступна инфраструктура отеля «Пекин».

Одним из неоспоримых преимуществ этого проекта является тот факт, что цены на данный момент зафиксированы в рублях, считает Дмитрий Халин. Для многих инвесторов, чьи накопления хранятся в долларах, при текущей валютной динамике это объективно снижает стоимость покупки. Он также отмечает, что проект находится вблизи

большого числа готовых бизнес-центров, что в конечном итоге отлично коррелирует со стратегией сдачи апартаментов в аренду.

Стоимость квадратного метра здесь начинается от 366 тыс. руб. К моменту сдачи комплекса в эксплуатацию цены вырастут на 40%, полагает Елена Рыбкина, директор по маркетингу VSN Realty.

Камерный жилой комплекс «Театральный дом» находится на Поварской улице вблизи Нового Арбата и Никитского бульвара. Девелоперы сохранили исторический фасад дома XIX века и предоставили покупателям широкий выбор апартаментов от 70 до 300 кв. м, некоторые из которых имеют собственные террасы.

В Knight Frank Research в качестве одного из конкурентных преимуществ называют предусмотренный в комплексе трехуровневый подземный паркинг с системой идентификации номерных знаков, а также возможность хранения мотоциклов и велосипедов.

Стоимость квадратного метра здесь начинается от \$15 тыс., однако цены в настоящее время зафиксированы в рублях. По окончании строительства цена поднимется, как минимум, на 25%, считает Владимир Авдеев, генеральный директор S.A. Ricci.

Не только лидеры

Помимо проектов, которые попали в инвестиционный топ-5, эксперты также называли и другие премиальные объекты, которые, по их мнению, будут интересны тем, кто хотел бы надежно вложить средства.

Хорошим потенциалом обладают набравшие по одному-два голоса экспертов Wine House, расположенный на Садовнической улице, и жилой квартал «Литератор» (застройщик — «ГАЛС-Девелопмент»), Golden mile private residence на Остоженке от группы компаний NBM, Barkli Virgin House, построенный корпорацией «Баркли» в 1-м Зачатьевском переулке.

Инвесторов могут заинтересовать и камерный жилой комплекс «Каретный Плаза» в Большом Каретном переулке от компании «Стройинвест», а также масштабный проект в Хамовниках Knightsbridge Private Park, который возводит компания «Реставрация Н».

Марта Савенко



реклама

Red Side на Пресне. Жилой квартал класса premium

В нем есть что-то свое, близкое, душевное.
В нем есть что-то особенное, глубокое, притягательное.
Да, он с московским характером, особенный, для своих, для понимающих.
У него все есть, и нет ничего лишнего. Он интригует, заставляет интересоваться собой.



* Red Side. ** Premium. Проектная декларация на сайте www.redside.ru. Застройщик: ОАО «7-й ТМЛ»

725 60 60 www.redside.ru