

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Рожденные в 90-х

Элитные дома, построенные четверть века назад, по современным меркам имеют множество недостатков. Тем не менее и сегодня на высококонкурентном рынке находятся покупатели, которые ищут жилье исключительно в таких комплексах.

— сектор рынка —

Красный кирпич

Рынок элитного жилья зародился в Москве в 1990-х годах. Опыта у застройщиков поначалу не было. «Первые столичные девелоперы часто начинали бизнес с продажи товаров народного потребления, а заработав первые крупные деньги, обращали внимание на строительство, считая эту отрасль перспективной. — вспоминает директор по развитию департамента городской недвижимости компании Point Estate Алексей Сидоров. — Впрочем, полноценным девелопментом назвать это тоже нельзя: просто собиралась группа товарищей-инвесторов и строила дом».

У зданий, построенных группой товарищей, по меркам современного рынка была масса недостатков. Во-первых, перечисляет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов, низкие потолки. Застройщики гнались за количеством метров: им зачастую было выгоднее построить дом с потолками 2,8–3 м, чтобы за счет экономии высоты возвести дополнительный этаж. «При этом не учитывалось, что куда-то надо прятать коммуникации, воздуховоды от кондиционеров. — комментирует глава департамента продаж элитной недвижимости агентства «Усадьба» Елена Лашко. — Это ступало еще 30–50 см и получалось очень «сплюснутое» пространство».

Уступило «сплюснутость» и то, что площади квартир были весьма внушительные, но с небольшим количеством окон. Как правило, по словам председателя совета директоров Kalinka Group Екатерины Румянцевой, на рынок выходили квартиры площадью от 130 до 450 кв. м. При этом на 200-метровую квартиру могло быть всего три окна. «Застройщики пытались осваивать все пятно застройки, отсюда и возникла проблема плохой освещенности при большой площади и глубине помещения», — объясняет Елена Лашко.

Что касается архитектуры, то элитные дома того времени, по словам директора по маркетингу группы МИЭЛЬ Натальи Кац, в лучшем случае представляли собой довольно незамысловатые сооружения — «классический красный кирпич». Оставили 1990-е в наследство, по словам руководителя архитектурной мастерской Atrium Антона Надточего, и много чудовищно безвкусных зданий. «Элитными назвать их крайне сложно, — сетует архитектор. — Однако термин „элитное жилье“ — достаточно скользкий и в первую очередь сохраняет смысл противопоставления массовому».

А массовое жилье во времена СССР было, как правило, представлено «панелью», которой противопоставлялись дома, строящиеся для членов Центрального комитета партии. Те возводились из кирпича, но с обычными подъездами, в лучшем случае — с местом для консьержа: аскетизм был присущ коммунистической идеологии. Тем не менее эти дома считались в СССР эталоном роскоши, поэтому первые застройщики тиражировали с небольшими изменениями «кирпичи ЦК». Других ориентиров у девелоперов в 1990-е просто не было.

По законам спроса

Местоположение первых элитных комплексов тоже вызывает много вопросов. Сложно сегодня объяснить, почему под застройку выбирались те или иные площадки. Как правило, престижное жилье в 90-е годы прошлого века возводилось в Центральном округе или на западе столицы. «Однако даже удаленность от Кремля учитывалась застройщиками элитного жилья далеко не всегда», — замечает управляющий партнер агентства ZIP Realty Евгений Скоморовский. В результате дома «из красного кирпича» могли появиться как в центре Москвы, так и довольно далеко за его пределами.



«Торрис Хаус» в Замоскворечье был построен с использованием самых передовых для 90-х годов технологий

Самым первым элитным жилым домом, рассказывает директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов, считается проект «Вересаева, 6», построенный в 1994 году на Можайском шоссе. Данный жилой комплекс представлял собой монолитное 14-этажное здание с навесными вентилируемыми фасадами и облицовкой из темного кирпича. Долгое время в нем проживали крупные бизнесмены и федеральные чиновники. Нескольким элитным домам, по словам Алексея Сидорова, в то время было построено в Сокольниках. «Можно сказать, что застройщики тестировали районы столицы на элитность», — размышляет господин Сидоров. Кунцево и Сокольники не прошли этот тест, став со временем полноценными районами бизнес-класса.



Дом «Вересаева, 6», построенный в 1994 году, считался элитным в свое время, но тогда еще не принято было убирать кондиционеры в специальные ниши

Однако низкие потолки, отсутствие окон и удаленность от центра не отпугивали покупателей. «Несмотря на все свои недостатки, квартиры в элитных комплексах в то время раскупались как горячие пирожки», — вспоминает Денис Попов. — Продавался абсолютно все! Главной причиной успешности первых элитных проектов, уверен Илья Менжунов, конечно, была ограниченность предложения: людей с серьезными деньгами было намного больше, чем квартир. «Элитный рынок был представлен буквально штучными проектами, каждый из которых становился событием — ожидаемым и обсуждаемым», — говорит Екатерина Румянцева. — Благодаря отсутствию конкуренции первые проекты не нуждались в рекламе и продвижении: спрос на них и без того превышал предложение». По мнению Алексея Сидорова, весь элитный рынок Москвы перед кризисом 1998 года — это около 20 домов, в которых общий объем квартир не превышал 1 тыс.

Стоит уточнить, что цены на дорогое жилье в то время были примерно вчетверо ниже, чем сегодня: метр стоил порядка \$3,5 тыс. Для сравнения: в марте текущего года средняя цена предложения на элитном рынке Москвы, по данным Knight Frank, составила \$13,1 тыс. за 1 кв. м.

Построить для себя

Были в 1990-е, конечно, и свои лидеры. Знаковыми комплексами того времени риэлторы считают «Вересаева, 6», «Красную башню» (Ататурская, 18), «Груббер Хаус» на Новом Арбате, «Торрис Хаус», «Опера Хаус», а самым успешным проектом тех лет называют «Агаларов Хаус».

Эти жилые комплексы были немного качественнее и чуть продуманнее, чем проекты конкурентов. Как правило, они имели собственную территорию и охраняемые паркинги, общественные зоны в этих домах были облицованы натуральным камнем, а фасады зданий — украшены лепниной. «Проще говоря, они немного больше отвечали покупательским представлениям

об элитном жилье», — подытоживает Илья Менжунов.

Например, по словам Евгения Скоморовского, входные группы в доме «Груббер Хаус», построенном на Новом Арбате, 29, декорированы мрамором. «В окнах комплекса „Торрис Хаус“ были вставлены деревянные рамы с тройными стеклопакетами, дом оборудовали приточно-вытяжной вентиляцией, что в то время было редкостью», — рассказывает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Но главным изыском «Торрис Хаус», по мнению директора отдела по работе с ключевыми клиентами компании Knight Frank Ольги Богородицкой, был теннисный корт на крыше. А самый известный проект — «Агаларов Хаус» — стал первым комплексом, который предложил по-



купателям собственный бассейн с зоной отдыха. «В концепцию проекта были заложены качественная архитектура, дорогостоящие материалы, просторные входные группы с нештучной отделкой, украшенные цветами и подлинными картинами», — отмечает Денис Попов.

Проявленное девелоперами этих комплексов внимание к деталям можно объяснить тем, что строили здания для себя или под конкретных заказчиков. Так, застройщик проекта «Агаларов Хаус» глава «Крокус Групп» Арас Агаларов прекрасно понимал, что хорошие соседи — неперемное условие комфортной жизни. Поиском покупателей в проекте занимались все три брокера, которых господин Агаларов выбрал сам. — Надежда Кот, Екатерина Румянцева и Александр Волохович. После того как они находили потенциального покупателя, господин Агаларов лично проводил с ним собеседование. Двум «претендентам» отказал без объяснения причины: просто потому, что они ему не понравились.

В комплексе всего 34 квартиры. Две заняли сам Арас Агаларов и его сын Эмин, три квартиры купил Зураб Церетели — для себя, для дочери и под мастерскую, в остальных поселились люди, в которых Агаларов увидел хороших соседей.

Часто престижные комплексы изначально были ориентированы на ту или иную группу лиц, знакомых между собой. Так, ЖК «Вересаева, 6», по словам Дениса Попова, был возведен для топ-менеджеров ОНЭКСИМ-банка. К проекту «Торрис Хаус» имела отношение фирма известного юриста Генриха Падвы. «А элитный дом, построенный в 1997 году на улице Лесная, 6, делался для руководства группы „Мост“», — рассказывает Наталья Кац.

В таких сообществах клубность элитного жилья ценилась очень высоко, и, как следствие, фейсконтроль был весьма жесткий. Как вспоминает исполнительный директор группы «Сапсан» Дмитрий Иванов, в самом конце 1990-х прошел слух, что команда Владимира Путина должна поселиться в строящийся жилой комплекс «Патриарх» на Малой Бронной. Это вызвало ажиотаж среди обеспеченных граждан: все захотели купить там квартиру. «Отказ получили многие — говорят, в их число попала даже Алла Пугачева», — рассказывает господин Иванов.

Была и еще одна причина жесткого фейсконтроля: среди потенциальных покупателей было много криминальных элементов. «Приходилось искать квартиры и для чеченских полевых командиров, перешедших на сторону федералов, и для воров в законе», — вспоминает Алексей Сидоров. — Идешь с таким клиентом по улице, у него ветер раздувает полы пиджака, а там — кобура». Девелоперы, как правило, избегали прямого конфликта: просили брокеров передать опасным покупателям, что все квартиры у них распроданы.

Впрочем, отказывали не все застройщики. «Брокеры знали, что если появился человек с неоднозначной репутацией, то его можно

заселить в жилые комплексы „Опера Хаус“ или „Груббер Хаус“, — замечает Алексей Сидоров.

Впрочем, с начала 2000-х фейсконтроль на рынке элитной недвижимости Москвы становился все менее жестким, а потом и вовсе номинальным. «Застройщики уже не возводили комплексы для собственного проживания и соседей выбирали не себе, а следовательно, им незачем было отказываться от покупателей с деньгами», — подытоживает Евгений Скоморовский.

Немодное, но востребованное

С тех пор прошло более 25 лет. Сегодня жилье, возведенное в 1990-х годах, спросом не пользуется. Во-первых, богатые люди стали гораздо разборчивее, купив не одну квартиру в Москве и за рубежом. Во-вторых, на рынок вышло огромное количество новых комплексов с интересной архитектурой, современными инженерными системами и удобными планировками.

Сегодня, делится Ольга Богородицкая, планировочные решения являются одним из определяющих факторов при приобретении квартиры: уменьшились площади холлов, и исчезли узкие коридоры. Обязательным требованием стало наличие в квартире постирочной комнаты, при спальнях должны быть гардеробные и отдельные санузлы, а при кухне — кладовые. Проектированием новых комплексов теперь часто занимаются всемирно известные западные архитекторы. А во внешней отделке зданий вместо красного кирпича застройщики используют юрский мрамор, стекло и медь.

Постепенно меняется и состав жильцов. «Одни из них приобрели жилье в более современных комплексах, другие и вовсе уехали из страны», — замечает Елена Лашко. Правда, решаясь на продажу, владельцы квартир 20-летней давности не могут смириться с тем, что их недвижимость уже не востребована на рынке. Например, квартиры в комплексе «Опера Хаус», считает Алексей Си-



«Агаларов Хаус»: первый настоящий элитный дом, построенный в 90-е

доров, сегодня вряд ли стоят больше \$12–15 тыс. за 1 кв. м. «Однако их владельцы забывают, что покупали квартиры по \$3,5 тыс. за 1 кв. м, зато хорошо помнят, что пять-семь лет назад оно стоило \$40–50 тыс.», — объясняет риэлтор. — И изменить сложившееся на пике рынка представление собственников о ценах очень сложно».

Ремонт и отделка в таких квартирах тоже зачастую соответствует представлению 1990-х, когда в тренде были позолоченные унитазы, гипсовая лепнина и фрески в античном стиле. Желание приобрести их есть и сегодня, в том числе по ценам гораздо выше рыночных. «В этих домах по-прежнему живут многие крупные бизнесмены и чиновники, и новые соседи по большому счету приобретают не квартиру, а „доступ к телу“, — объясняет Евгений Скоморовский. В то же время, замечает риэлтор, многие элитные комплексы, в которых квартиры распроданы в последнее время, нередко и вовсе пустуют».

Существуют и другие мотивы, толкающие покупателей к приобретению жилья в устаревших комплексах. «Есть люди, которые когда-то мечтали жить в этих домах, но не могли себе этого позволить, и сегодня реализовывают свою давнюю мечту», — объясняет Наталья Кац. — А у кого-то просто не хватает денег: все-таки квартиры в старых комплексах, как правило, на 10–20% дешевле современных аналогов».

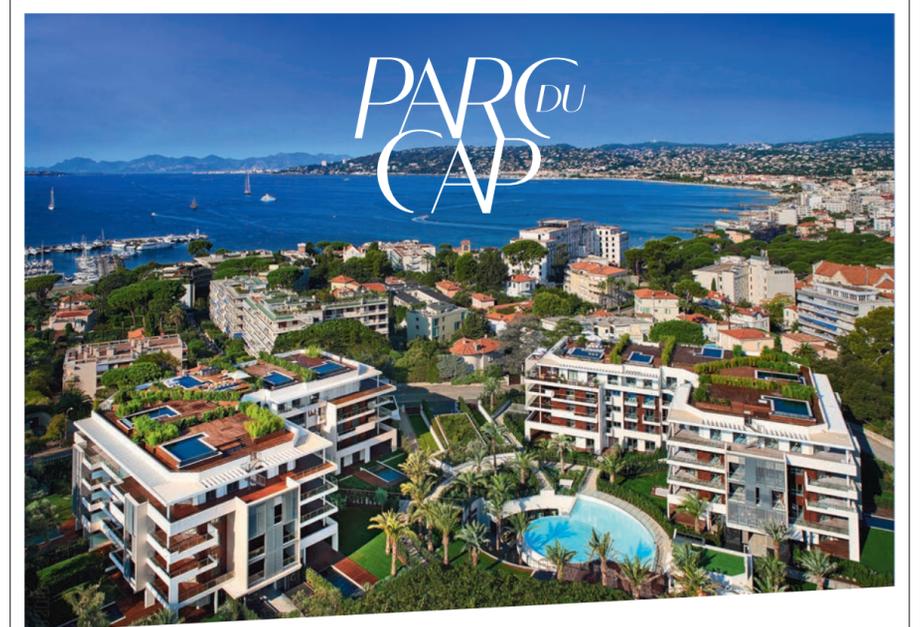
Дома эти простоят еще долго. По словам представителя управляющей компании «ВК Комфорт» Игоря Ситникова, срок службы кирпичных зданий составляет 100–125 лет, а современных монолитно-кирпичных определен в 140–150 лет. Через

10–15 лет армию устаревших жилых комплексов пополнят проекты, реализуемые сегодня. По мнению Ольги Богородицкой, недвижимость, как в Москве, так и во всем мире, морально устаревает в течение семи-восьми лет. А Екатерина Румянцева уверяет, что всего за четыре года любой жилой проект отстает от времени и моды.

При этом риэлторы отмечают, что жилые комплексы, построенные в рамках классической архитектурной концепции, дольше испытывают покупательский интерес, чем авангардные или ультрасовременные проекты. «Как показывает практика продаж, — рассказывает Илья Менжунов, — покупательская аудитория элитного сегмента предпочитает классику, тогда как в случае со многими современными „стеклянными“ проектами ажиотажное внимание клиентов исчезает так же быстро, как и появляется».

Конечно, не все упирается в архитектуру. «Вчера модно жить на Патриарших прудах, сегодня — в „Москвасити“; вчера — в загородном доме, сегодня — в городской квартире, — говорит Наталья Кац. — И дело не в том, что в старых квартирах жить дискомфортно: людей к смене жилья толкает мода, престиж, желание соответствовать и жить в тренде». Сложно предположить, где и в каких домах будет модно жить через десять лет. Но можно почти со стопроцентной уверенностью сказать, что строящиеся сегодня элитное жилье выйдет из моды, а застройщики будущего станут смотреть на него свысока и с высокомерием подростков, только-только познавших жизнь, уверять, что их проекты ждет другая судьба.

Денис Тыкулов,
главный редактор
«Элитное.Ру»,
специально для «Ъ-Дома»



ФРАНЦИЯ, ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

Великолепный жилой комплекс
Готовые квартиры и пентхаусы

- 2 бассейна • Круглосуточный консьерж-сервис и охрана • Теннисные корты
- СПА-комплекс • Прекрасный двор с ландшафтным дизайном
- Подземный паркинг



+7 (495) 252 0099
WWW.PARCDUCAP.RU

