

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

В боярском парке

ОАЗИСЫ

Покровское-Стрешнево известно еще с XVI века как боярская усадьба. Легкий налет аристократизма присущ и новым объектам недвижимости, которые здесь появляются. А замкнутый характер этого оазиса создает особенную приватность территории.

Парковое соседство
Окрестности парка Покровское-Стрешнево — небольшая территория, ограниченная Ленинградским и Волоколамским шоссе, линией Рижской железной дороги и берегом Химкинского водохранилища. Здесь представлены самые разные виды жилой недвижимости — дома бизнес-класса, малоквартирное жилье советского времени, сталинские здания, советские дачи и жилые комплексы класса А. Даже в не самых лучших проектах пешеходная доступность леса — весомый маркетинговый аргумент. Тем более что лесопарк, являющийся уникальным природным объектом с сохранившимся зданием усадьбы, еще в 1970-е получил статус памятника садово-паркового искусства.

В 5-м Войковском проезде, вл. 16А был построен монолитно-кирпичный жилой комплекс, состоящий из двух 19-этажных корпусов. Он возвышается над пятиэтажными домами сталинского времени и расположен поблизости от железной дороги, под которой вход в парк. Это совершенно заурядные балки, которые даже трудно отнести к бизнес-классу, единственный плюс — наличие панорамного вида на Покровское-Стрешнево и Химкинское водохранилище и близость леса. Однако данное обстоятельство позволяет продавать квартиры в этих домах примерно по \$6 тыс. за квадратный метр — можно найти, к примеру, предложение двухкомнатной квартиры площадью около 60 кв. м за \$368 тыс. Для сравнения: квартиры в аналогичном доме (на территории С3АО), но не имеющем рядом леса, предлагались до недавнего времени по \$4,2 тыс. за квадратный метр.

Вид сверху
В связи с подобным влиянием соседства и видовых характеристик на рыночные позиции домов понятно стремление девелоперов строить здания не просто высокие, но с продуманной в отношении видов планировкой квартир на этаже. Пожалуй, самым заметным, причем в буквальном смысле слова, комплексом, расположенным около парка Покровское-Стрешнево, является «Северный парк» по Ленинградскому шоссе, вл. 25, строительство которого завершает одно из подразделений компании «Интеко».

Он включает три жилых корпуса и нежилое здание, выходящее на шоссе. Сейчас квартиры остались в самом высоком 40-этажном корпусе, расположенном далее всего от трассы — непосредственно за ним начинается лесная территория. Здесь расположены самые крупные и, соответственно, дорогие квартиры — четырех- и шестикомнатные, причем последние появляются начиная с 33-го этажа. На более низких этажах были и двухкомнатные квартиры, но они уже проданы. Сегодня же в верхней части здания можно, к примеру, приобрести шестикомнатную квартиру площадью 191 кв. м за 26,4 млн руб., расположенную на 36-м этаже. Ее окна выходят на три стороны света, высота потолков — 3 м. Что любопытно, комплекс только внешне выглядит почти готовым. По словам представителей компаний-продавцов, начать сдачу дома намечается только в конце этого года, а ключи будущие владельцы получат в лучшем случае весной 2009-го.

Активно развивается строительство домов бизнес-класса и на другой окраине Покровского-Стрешнева, между лесом и Волоколамским шоссе. Самый известный проект в этих местах — жилой комплекс «Алиса» компании «Крост» по Ивановскому шоссе, д. 5. Это двухсекционный 23-этажный дом, стоящий на обширном и высоком стилобате, крыша которого выполняет функции придомовой территории: в сыляющую погоду, когда про-



Парковые виды — одно из главных достоинств комплекса «Северный парк» фото ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

гулки в лесу кажутся сомнительным развлечением, здесь выплывают детей.

При проектировании дома видовые возможности были учтены в полном объеме — и в значительной степени остекления фасадов, и в устройстве наверху дома двухэтажных квартир. Однако складывается впечатление, что застройщики, рассчитывая на уникальность видовых характеристик, сэкономили на техническом оснащении — к примеру, странно видеть на доме современной архитектуры висящие около окон коробки сплит-систем. Кстати, хотя дом уже заселен и живет своей жизнью, до недавнего времени можно было найти предложения по приобретению квартир. Апартаменты площадью 150–180 кв. м предлагались по цене до \$2,2 млн.

Окружение дома весьма специфично. Соседи «Алисы» — небольшие кирпичные дома, среди которых встречаются находящиеся во вполне приличном состоянии трехэтажные советские дома клубного типа. Предложений на вторичном рынке по жилью в этом месте практически не встречается — надо полагать, уезжать отсюда никто не хочет.

Компания «Крост» недолго оставалась единственным застройщиком южных окрестностей Стрешневского леса. Новый проект здесь ведет компания «Лидер». Огороженный забором участок по адресу Волоколамское шоссе, вл. 80 (территория ГУ НИИ неврологии РАМН) расположен в непосредственном соседстве с ЖК «Алиса» — надо просто перейти улицу. Возможно, новый жилой комплекс немножко ухаживает видовые возможности

квартир «Алисы», но вряд ли полностью закроет лес.

Работы по возведению дома пока не начаты, ожидается, что строители выйдут на площадку в мае-июне. Возможно, что тогда же начнутся продажи, в настоящее время не осуществляется даже бронирования квартир.

Жилой комплекс «Зодиак» будет представлять соединенные между собой 22-этажные корпуса, стоящие на общем стилобате, где разместится вся инфраструктура, включающая среди прочего детский сад и фитнес-центр. Дом будет иметь полукруглую форму — насколько можно понять, так, чтобы максимально увеличить количество окон, выходящих на лес. Высота потолков составит три метра, а предусмотренные площади квартир колеблются от 57,1 до 130 кв. м. Среди них выделяются большие шестикомнатные апартаменты размером 220 кв. м. О каких-либо предварительных ценовых намерениях в компании говорить отказываются.

В окрестностях леса будут появляться и новые проекты домов бизнес-класса и класса «бизнес+», однако самое respectable место на окраине Покровского-Стрешнева — северная сторона. Ее географической уникальности поспособствовали строители 1930-х годов, создавшие здесь Химкинское водохранилище. Таким образом, к соседству с лесом добавилась близость большой воды (протяженное Химкинское водохранилище имеет ширину до 900 м и глубину до 17 м), причем с возможностью организации в новых проектах собственной набережной линии.



Малозэтажные жилые комплексы в Покровском-Стрешнево стилизованы под барские усадьбы фото ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

Топ-класс

Получилось так, что на краю леса образовался небольшой оазис, расположенный далеко за пределами исторического центра города, но полностью подходящий для размещения жилой недвижимости топ-класса.

Появляться она стала здесь еще с 1990-х годов. В конце этого десятилетия на правом берегу реки Химки был построен коттеджный поселок «Покровские холмы» компании Hines International, который был изначально ориентирован на проживание иностранцев, прежде всего дипломатов. Рядом появился англо-американский колледж.

Примерно в то же время стартовал проект «Покровское-Лиебово». Первая очередь проекта комплекс площадью 65 тыс. кв. м был построен на территории в 10 га, которая является своего рода полуостровом: помимо водохранилища поблизости находятся канал имени Москвы и речка Химка.

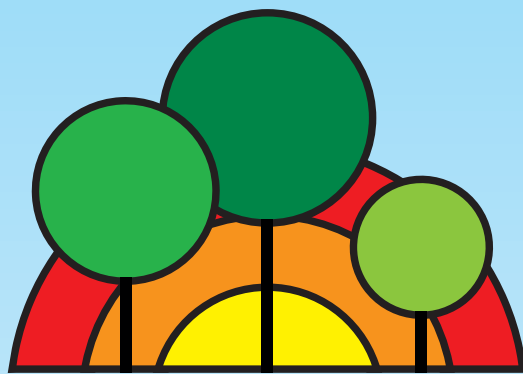
Комплекс проектировался как подобие усадьбы с основным домом и другими постройками. В данном случае главный дом — пятиэтажный семисекционный корпус, по соседству с которым расположены также пятиэтажные флигельные части и другие корпуса, в частности шеститажный дом, образующий в плане трилистник. Естественно, что выбранное архитектурное решение выразилось и в наличии на территории комплекса всевозможных малых архитектурных форм, как и подбало эпохе классицизма, — фонтанов, беседок и т. д. Инфраструктура же помимо традиционной пополнилась в данном случае яхт-клубом и собственными лодочной станцией и пляжем.

После завершения проекта «Покровское-Лиебово» началась реализация десятка корпусов второй очереди, получившей название «Покровский берег». Всего в комплексе две сотни квартир площадью от 86 до 410 кв. м. В настоящее время продаются апартаменты преимущественно по 150 и 220 кв. м. Хотя большинство корпусов уже завершено и метраж жилья установлен окончательно, приобретать квартиры можно только по предварительным договорам (поскольку права собственности пока не оформлены), причем это касается как юридических, так и физических лиц. Новые квартиры предлагаются по цене от \$12 тыс. за квадратный метр. А в корпусе Б2–7, строительство которого еще не завершено, цена метра составляет \$18 тыс. Специалисты рынка говорят, что вторичные продажи проходят иногда по значительно более высоким ценам — до \$25 тыс. за квадратный метр.

Жилье здесь сдается в аренду дорого. Если в «Алисе» иногда попадаются объявления по аренде квартир по \$7 тыс. в месяц, то здесь цена проживания, к примеру, в таунхаусе или квартире в одном из корпусов комплекса составит \$12–15 тыс., а ставка аренды пентхауса может доходить до \$25 тыс. в месяц.

Валентин Корнев

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК



15 км Новорижского шоссе

НОВО-ИЛЬИНСКОЕ

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Асфальтированные дороги
- Рекреационные и парковые зоны
- Профессиональные службы сервиса и безопасности