

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Пруды праведные

## ОАЗИСЫ

Чистые пруды — очень небольшой природный объект, получивший некогда имя в честь одной из первых в истории Москвы акций очистки городского водоема, которой до этого носил имя Поганой Луки. Однако в наше время название «Чистые пруды» является своего рода брендом дорогой недвижимости, а сам район успешно конкурирует с Замоскворечьем, Арбатом или Пресней.

## Клубный формат

Переулки в окрестностях Чистопрудного бульвара являются своего рода локальным рынком недвижимости, особой территорией внутри центра Москвы. На первый взгляд, этот район ничем особенным не выделяется. Понятно, что жилье в окрестностях Чистых прудов, как и в других районах центра, бывает дорогое и очень дорогое. Как и повсюду, наряду с дореволюционными здесь есть дома советского времени, причем практически всех периодов, можно найти даже кирпичные пятиэтажки. Правда, если в Замоскворечье можно купить квартиру в таком доме за 7 млн руб., в окрестностях Чистых прудов цена начинается от 9 млн руб. Что же касается верха цены, то здесь Чистые пруды практически не уступают Остоженке. И там и здесь средняя цена предложения в сегменте люкс — около \$7 млн за квартиру.

Однако определяющим для района в отношении недвижимости являются не предельные значения цен на квартиры и даже не превосходная социальная инфраструктура, а именно то, что основная часть застройки представлена историческими зданиями. Это доходные дома клубного формата, а также старинные особняки и городские усадьбы. И эта среда, как выясняется, для формирования локального рынка недвижимости значила не меньше, чем близость Москвы-реки и вид на храм Христа Спасителя для остоженских переулков. Характерно, что при строительстве новых домов в советское время картина значительно не изменилась: новые дома ставились так, что по этажности и масштабу на фоне более старых соседней не выделялись.

Кроме того, в минувшем веке были застроены почти все свободные участки, что в наше время является еще одним значимым для локального рынка недвижимости фактором. Иногда район Чистых прудов уподобляют Остоженке, но это не совсем корректное сравнение. Дело в том, что в остоженских переулках ценных исторических зданий было мало (кстати, почти весь этот район в свое время готовился под снос для будущей прокладки проспекта от Дворца Советов), поэтому ближе к нашему времени образовалась территория, пригодная для новой застройки. В результате за последние десятилетия там появилось более полсотни новых домов.

В окрестностях Чистых прудов это невозможно: новостройки появляются, но общее количество новых жилых объектов не превышает одного десятка. Возможно, именно поэтому любое новое предложение здесь оказывается востребованным.

## Вторичная территория

Оживленной жизни новостроек в районе Чистых прудов нет. Это территория вторичного рынка, к которому относятся в том числе и недавно появившиеся жилые дома.

При этом их конкуренты, как правило, не другие новостройки, а реконструированные (или хотя бы капитально отремонтированные) здания дореволюционного времени, самым известным из которых считается дом страхового общества «Россия». Требования у состоятельной публики как дореволюционной, так и современной России были схожи — большие и очень большие квартиры с высокими потолками. Разница только в том, что в наше время к дорогой недвижимости предъявляются иные требования по инженерному оборудованию. Довольно характерная картина наших дней: respectable дом начала XX века, у которого к декору фасада добавлены ящики кондиционеров.

Тем не менее по стоимости такое антикварное жилье находится на весьма достойном уровне. Например, в настоящее время в доме по Чистопрудному бульвару, 14 (он известен своими фасадами с рельефами, подражающими древнерусской



Клубная резиденция «Чистые пруды»: соседство с храмом повышает капитализацию недвижимости. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Чистопрудный, 14: антиквариат в камне. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Обособник в Потоповском переулке, 8/12: предлагался к продаже за €3,4 млн. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

владимирской пластике) пятикомнатная квартира площадью 150 кв. м предлагается к продаже за 51,8 млн руб. (примерно \$13,8 тыс. за 1 кв. м). Характерно, что имидж престижной недвижимости последних времен влияет и на стоимость жилья в советских домах. Например, не так давно 66-метровая квартира в кирпичном доме 1970-х годов в Большом Харитоньевском переулке предлагалась по цене около \$12,5 за 1 кв. м.

Понятно, что при высоком уровне цен и дефиците площадок под застройку каждый новый объект вызывает повышенный интерес потенциальных покупателей, ориентированных именно на этот район центра.

## Чистопрудные новоделы

Самым масштабным в районе прудов новым объектом стал, пожалуй, комплекс «Дом на Покровском бульваре», строительство которого в настоящее время завершается в Казарменном переулке, 3. Он представляет собой здание переменной этажности (7–10), состоящее из корпуса, вытянутого вдоль Покровского бульвара, и еще четырех приставленных к нему корпусов. На рынке этот объект известен уже не первый год, и к настоящему времени почти все квартиры в доме проданы (всего их 209). Впрочем, по отдельным

апартаментам можно найти предложения. Так, недавно квартира площадью 137 кв. м в этом комплексе предлагалась за 57,8 млн руб.

Стоит заметить, что у апартаментов этого комплекса очень хорошие видовые возможности. Северная часть выходит на тихий центр и церковь в Барашах, из южных окон открывается панорама центра Москвы, дающая особенно эффектные виды за счет естественного понижения линии бульваров к Москве-реке.

Кудачным завершенным проектам можно отнести такие постройки, как рассчитанная всего на 15 квартир «Добрая слобода» (Машкова, 6) или 39-квартирный дом по Фурманному переулку, 8. Это здания современной архитектуры, однако стоит заметить, что к таким здесь относятся далеко не все новостройки. Значительная часть новых домов — реконструированные здания с историческими или близкими к ним фасадами, причем среди них есть весьма небольшие по масштабу проекты.

Один из самых интересных новых объектов в этом районе — клубная резиденция «Чистые пруды», расположенная у пересечения Подсосенского и Барашевского переулков напротив старинной Введенской церкви в Барашах. Это комплекс, в кото-

рый входят и семизэтажный дом на 12 квартир, и четырехэтажный дом на 11 квартир, а также два особняка площадью 882 и 2 тыс. кв. м. Новостройка оказалась весьма успешной, и к настоящему времени недвижимость здесь почти вся продана.

## Обособники, а не дома

В «Чистых прудах» предусмотрены апартаменты от 60 до 280 кв. м, но самая интересная часть комплекса — особняки. На рынке недвижимости топ-класса подобного рода предложения встречаются. Можно вспомнить, например, виллу в Молочном переулке или особняк, ставший составной частью дома по Большой Никитской, 45. В случае с «Чистыми прудами» отдельно стоящие здания, выходящие на красную линию переулков, являются не просто неким дополнением к квартирам, но альтернативным объектом для жилья. Понятно, что продажи такой недвижимости, как городские особняки, проходят не в открытом режиме. Однако если раньше владельцы таких объектов не афишировали свою состоятельность, то сегодня, кажется, наступит иное время. Любопытный штрих: на одном из особняков «Чистых прудов» висит плакат с надписью «продано» и указанием ниже городского и сотового телефонов владельца.

В какой-то мере окрестности Чистых прудов можно считать местом, где предложение жилых особняков постепенно перестает быть исключительным явлением. Наряду с резиденцией «Чистые пруды» можно найти, например, информацию о другом объекте — особняке в Потоповском переулке, 8/12, который относительно недавно предлагался к продаже за €3,4 млн (в настоящее время временно не продается). Это небольшое здание, общая площадь которого составляет около 298 кв. м, расположено во дворе городской усадьбы Головиных, возникшей на рубеже XVIII–XIX веков. Фактически это отдельно стоящая пятиуровневая (три этажа, цоколь и мансарда) квартира с высокими потолками, ближайшими соседями которой являются барский дом с портиком и традиционными проездными воротами и стоящие по другую сторону палаты XVII века. Последние пока не продаются (здесь размещается Государственный российский дом народного творчества), как, впрочем, и усадьба, но ценный уровень места близлежащие постройки указывают достаточно четко.

Таким образом, если для других районов Москвы даже один особняк — явление в своем роде исключительное, то в окрестностях Чистых прудов только в открытом режиме можно получить информацию о нескольких объектах, вышедших на рынок за последнее время. Логично предположить, что по крайней мере не меньшее количество объектов рассматривается покупателями и владельцами, только информация по ним не публикуется в рекламных объявлениях. По некоторым данным, актуальных предложений особняков даже больше, а при таком объеме можно говорить о сложившемся сегменте локального рынка. Причем характерно, что речь идет не об особняках для размещения, например, репрезентативного офиса, а именно о жилых резиденциях.

Потенциал появления подобных предложений в районе Чистых прудов достаточно велик. Здесь так привыкли жить издавна. В частности, можно вспомнить, что в упоминавшемся уже Харитоньевском переулке жила московская тетка Татьяны Лариной. И не исключено, что наряду с квартирами в окрестных переулках со временем станут распространены предложения покупки индивидуальных жилых домов, а жилой особняк прекратит быть исключительным явлением на рынке и войдет в один ряд с квартирами и пентхаусами.

Валентин Корнев

## TWEED

## Недвижимость



1-й Зачатьевский пер., «Палаты Муравьевых»

Предлагается четырехуровневый трехсторонний таунхаус без отделки свободной планировки площадью 440 м<sup>2</sup> в тихом центре Москвы. Индивидуальный лифт, зимний сад, терраса, балконы, камин на каждом этаже. Два машиноместа в подземном паркинге.



Озерковская наб.

В новом малоэтажном жилом комплексе с подземным паркингом, расположенном в районе Замоскворечья, предлагаются квартиры площадью от 75 до 350 м<sup>2</sup>. Современные инженерные решения. Из окон открываются виды на центр столицы. На огороженной территории: сквер, детская площадка.



«Фьюжн Парк»

В новом жилом комплексе предлагаются две квартиры без отделки свободной планировки площадью 103 и 138 м<sup>2</sup> (возможно объединение). Красивые виды на парк Мандельштама. По одному машиноместу в подземном паркинге на квартиру. Современная инфраструктура. Музей ретроавтомобилей.



Норвегия

Уникальное предложение в Норвегии! Загородное имение знаменитого биатлониста ОЛЕ ЭЙНАРА БЬЕРНДАЛЕНА. Двухэтажный дом в норвежском стиле общей площадью 458 м<sup>2</sup>, расположен в 3,5 часах езды от Осло. 9 спален, 8 ванных, гостинная-столовая с каминным залом. Наземная парковка на 10 автомобилей.



Новая Рига, 24 км

В коттеджном поселке предлагается дом «под ключ» в классическом стиле площадью 345 м<sup>2</sup>. На лесном участке площадью 19 соток выполнен ландшафтный дизайн. Гараж на два автомобиля. Дом полностью готов для проживания. В поселке: детский сад, школа, ресторан, торгово-развлекательный комплекс.



Горки-7

В камерном поселке предлагается дом площадью 1000 м<sup>2</sup>. На живописном лесном участке площадью 1 га выполнены ландшафтные работы. Качественная отделка, бассейн, кинотеатр, бильярдная. Гараж на 3 автомобиля. Круглосуточная охрана.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ОЦЕНКА  
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ  
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ  
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ  
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71 РЕКЛАМА

www.tweed.ru