

Труженики клубного формата

Москва

Домов топ-класса в Москве появляется мало, что вполне естественно для подобной недвижимости. Домов же клубного формата, в которых насчитывается 20–30 квартир, и вовсе единицы. Один из новых проектов такого рода реализуется в настоящее время в районе Хамовники.

Выигрышное положение

Новостройка высотой 7 этажей, где будет всего 22 квартиры, расположена в 1-м Тружениковом переулке, вл. 17А. Реализацией проекта занимается компания «СТД Девелопмент» — застройщик, известный такими объектами, как «дом-пирамида» бизнес-класса по улице Дмитрия Ульянова, вл. 31, и дом топ-класса по Коробейникову переулку, 20.

В районе Хамовники девелоперские проекты, связанные с клубной недвижимостью, пользуются популярностью — в качестве примера можно привести два 18-квартирных корпуса по 3-й Фрунзенской улице, вл. 5, построенные в минувшем году, или более ранний соседний дом (№ 15) в том же 1-м Тружениковом переулке. Как правило, к моменту появления очередного малоквартирного дома вакантных квартир в предыдущих проектах почти не остается.

В настоящее время дом в 1-м Тружениковом, 17А, оказывается в выигрышном положении. Предлагаемых к продаже квартир в зданиях, построенных в предыдущие годы, единицы.

Есть и новые проекты, которые будут привлекательны для покупателя. К таким относятся, например, «Жилой квартал на Плющихе», который появится на Погодинской улице, вл. 4. Еще один дом введен в минувшем году по тому же

1-му Труженикову переулку — это два корпуса авторства архитектора Дмитрия Александрова, они размещаются чуть ближе к Садовому кольцу. Однако эти девелоперские проекты, какими бы удачными они ни оказались, пока находятся на ранней стадии воплощения, и к началу их активной реализации свободные площади в 1-м Тружениковом переулке, 17А уже найдут своих владельцев.

Новый дом (кстати, собственного имени он до сих пор не получил) сейчас находится на стадии монтажа верхних этажей. В проекте были заложены квартиры самой разной площади (планировка свободная), в среднем около 200 кв. м. Сейчас в продаже имеются квартиры площадью 173 кв. м и 222 кв. м, минимальный бюджет приобретения — 111 млн руб. (верхняя планка бюджета покупки — €5,75 млн). Стоит заметить, что цены в новостройке умеренные. Вторичные предложения, например в стоящем в непосредственном соседстве кирпичном доме советского времени, немногим ниже, чем в новом здании, которое уже можно считать построенным и оценивать применительно к особенностям будущего проживания.

Все квартиры здесь ориентированы на две или три стороны, пентхаус — на все четыре. Апартаменты сгруппированы в двух подъездах, по две входные двери на этаж, в каждом из подъездов предусмот-



рено по паре лифтов. Примечательная особенность дома — подземный паркинг, в котором 93 машиноместа (напомним, что в квартале 22). Если несколько лет назад в домах топ-класса предполагалось просто больше одной машины на семью, то проекты нового формата позволяют владельцам квартир держать под землей 4–5 автомобилей.

Виды и окружение

Окружение нового дома достаточно комфортное. Пространство между Садовым кольцом и стадионом Лужники — довольно специфическое для центра города место. Здесь много новых дорогих домов, которые стали появляться еще в 1990-е, когда улица Ефремова вошла в перечень адресов жилья топ-класса.

Контрастируют с этими домами здания сталинского и более позднего времени, а также обветшавшие строения дореволюционного периода, что придает застройке определенный колорит. Положительной особенностью района является отсутствие серьезных транспортных проблем — благодаря реке, окружающей эту территорию с трех сторон. По улицам



можно почти свободно ездить даже в будни, что для центра столицы давно стало редкостью. При этом в относительной близости находится третье транспортное кольцо. Другая черта: из окон новых домов будет открываться неплохие виды (неподалеку Новодевичий монастырь и здание МИДа), в зоне пешеходной доступности и Москва-река — с одной сто-

роны Саввинская набережная, с другой — Фрунзенская.

Однако у новостройки в 1-м Тружениковом с видами из окон несколько иная ситуация. Дом стоит в зоне сложившейся застройки. С одной стороны он граничит с гораздо более высоким цеховским зданием и старыми кирпичными пятиэтажками с лифтами, вынесенными в наружные стелющиеся шахты. С другой располагаются деревья, отделяющие новостройку от улицы Плющихи. Только у жителей верхних этажей будет вид на сквер Девичьего поля — небольшой благоустроенный зеленый массив, по площади примерно равный парку усадьбы Трубецких. Именно в сторону сквера обращены лоджии. Но из большинства квартир будут видны лишь деревья.

Благодаря этому строящийся дом выглядит уединенным, укрытым от городской суеты. Достичь такого эффекта в центре города можно далеко не на каждом земельном участке. Купившие квартиры в этом доме будут жить в месте тихом и обособленном. Сюда будет приятно приглашать гостей. Для них,

кстати, предусмотрено 8 машиномест — помимо тех, что будут в подземном паркинге.

Не шаговая доступность

Единственным недостатком места является инфраструктура района. Вроде бы в Хамовниках есть все, что нужно для жизни. И английская школа «Золотое сечение», и кинотеатр, и удобный сквер, и магазины, и рестораны.

Однако инфраструктура шаговой доступности явно не дотягивает до уровня дома высшей ценовой категории. Она представлена несколькими небольшими продовольственными магазинами экономкласса, ларьками у сквера Девичьего поля (овощной и быстрого питания) и скудным набором предприятий сферы услуг (турагентство, офис банка, ателье и т. п.). А для владельцев квартир в клубном доме ничего подходящего нет.

На Садовом кольце и Комсомольском проспекте располагается множество ресторанов, но туда надо ехать. Зато у этого места есть и существенные достоинства. Между улицами Льва Толстого и Тимура Фрунзе сооружается вторая очередь офисного комплекса «Красная роза» — высокочастотные здания в стенах старой фабрики и с современной начинкой. И там есть вакантные площади. Так что у покупателей квартир появляется возможность не только поселиться в тихом месте, где недвижимость со временем будет расти в цене, но и обрести качественный офис недалеко от дома.

Однако наиболее привлекательная черта нового дома в Тружениковом переулке — цена квадратного метра, которая совсем немногим выше, чем в соседних домах советской постройки. Это означает, что покупатель квартиры в новом доме получает очень хорошее соотношение цены и качества приобретаемой недвижимости. И что квартиры в клубном доме будут обладать потенциалом ценового роста.

Валентин Корнев

ДОМ В 1-М ТРУЖЕНИКОВОМ ПЕРЕУЛКЕ

Адрес	1-й Тружеников пер., вл. 17А
Район	«Хамовники» (метро «Фрунзенская», «Смоленская»)
Этажность	6–7
Всего квартир	22
Площадь квартир (кв. м)	92–524
Цена квартир (млн €)	2,21–5,75
Срок завершения	III квартал 2009 года
Застройщик и продавец	«СТД Девелопмент»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: изолированность дома внутри городской среды; хорошая транспортная ситуация в районе; большое количество машиномест в подземном паркинге.

Отрицательные: недостаточный уровень социальной инфраструктуры в шаговой доступности; разнородная застройка района с большим количеством устаревших домов; большой потенциал окрестностей как перспективного места строительства и связанные с ним неудобства.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Борис Флексер, руководитель исследовательского центра компании «Мизь-Новостройки»:

Дом в 1-м Тружениковом переулке, вл. 17А позиционируется как элитный, что, на наш взгляд, вполне оправданно. Дом максимально соответствует сложившемуся имиджу Хамовников как одного из самых престижных районов центра.

Хотелось бы отметить удачное расположение в тихом дворе, вдалеке от шумных автомобильных дорог. С одной стороны, такое местоположение не обещает обитателям большинства квартир роскошных видов

из окон, но, с другой, это все-таки существенно для многих покупателей элитного жилья. Ведь деловые люди куда больше ценят возможность отдохнуть в тихой обстановке после трудового дня, чем иметь прекрасный вид из окон с высоты птичьего полета.

Квартир в доме немного, а это создает особую атмосферу приватности, очень ценимую покупателями дорогого жилья. Радует и большое количество машиномест — больше четырех на квартиру. Чтобы дом относился к категории элитных, этот показатель должен быть не меньше двух.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



MONTEVILLE

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK



реклама