Четверг 18 сентября 2008 № 168 Коммерсантъ www.kommersant.ru

доминвестиции

Рублевка многоэтажная

сектор рынка

Вы поверите, что приобщиться к статусу жителя Рублевки и поселиться на самом имиджевом направлении Подмосковья может оказаться дешевле, чем купить квартиру в спальном районе столицы? На самом деле, это вполне возможно. Для этого не обязательно брать в аренду дорогостоящее шале или менять столичную прописку на жилье в старом фонде, достаточно купить небольшую квартиру в новенькой высотке на Рублево-Успенском шоссе.

«Горки» недорого

Строительство многоэтажного жилого комплекса «Горки-Фаворит» в поселке «Горки-10» (22й км Рублево-Успенского шоссе) начали в 2004 году. С тех пор почти полностью закончены все шесть секций 16-этажного монолитно-кирпичного гиганта. Посмотреть на рублевский «небоскреб» корреспонденты «Ъ-Дома» решили собственными глазами. На месте оказалось — многоэтажки для «Горок-10» давно не в новинку.



ЖК «Сосны»: многоэтажный бизнес-класс фото валерия мельникова

Вокруг жилого комплекса «Горки-Фаворит», стоящего аккурат вдоль дороги, высятся блочные 15-, 16-, 17-этажные дома

постройки начала 80-х годов. Еще на стадии начального строительства в «Горки-Фаворит» раскупили «однушки» и «двушки», начиная с шестогоседьмого этажа. Как признается риэлтер, есть клиенты как из Москвы, так и из числа местных жителей.

Нам показали оставшиеся «бюджетные» варианты — одно- и двухкомнатные апартаменты на втором, третьем и четвертом этажах, вид из которых, честно говоря, удручающий. Уже через несколько метров взгляд упирается в глухую высокую стену соседнего предприятия. Зато малогабаритная «однушка» (58 кв. м) обойдется клиенту в 3 886 000 руб. (67 тыс. за кв. м), «двушка» — от 5,5 млн руб.

Риэлтер настоятельно рекомендует обратить внимание на трех- и четырехкомнатные

квартиры «что повыше», начиная с седьмого-восьмого этажа. Средняя площадь — 120–130 кв. м, цена — около 60 тыс. руб. за кв. м. Чтобы привлечь покупателей больших площадей, в компании устроили специальную акцию — всем покупателям «от 3 комнат и больше» дарят машиноместо в подземном паркинге. Подарок существенный: цена квадратного метра на парковке начинается от 75 с. руб., минимальное размещение — 11 кв. м.

Есть в «Горках-Фаворит» и пентхаусы — с десяток на дом. Цена двухуровнего жилья на 13-14-м или 15-16-м этажах (от 3 до 7 комнат) — от 65 тыс. за кв. м. А площадь пентхаусов от 150 до 240 кв. м. Таким образом, самая дорогая квартира стоит более 15 млн руб. За эти деньги на Рублевке даже щитовой домик не купишь.

Квартира на выезде

Рублево-Успенское шоссе с традиционными поместьями и частными владениями постепенно обзаводится и своими элитными «исполинами», правда пока всего в 7-10 этажей.

«Историю многоквартирных домов на Рублево-Успенском шоссе можно начать с 2002 года, когда в поседке Мечниково построили 12-этажный дом с подземным паркингом и собственной инфраструктурой. Позднее начались продажи в ЖК "Жуковка-1". Собственно, такие уникальные жилые комплексы на рынке Подмосковья тогда можно было по пальцам сосчитать», --- рассказывает аналитик АН «Домострой» Эльвира Журавлева.

Относительно массовым это явление стало в 2005–2006 годах. Одним из первых новую волну на Рублево-Успенском направлении подхватил проект «Сосны».

Интересно, что автором идеи строительства многоквартирных домов на Рублевке выступило государство. В 2004 году Управление делами президента РФ объявило тендер на постройку многоквартирного дома на территории правительственного лечебно-оздоровительного комплекса на Ни-

колиной горе взамен старых роходцем стала смоленская строительная компания «Дораварийных домов возникли ра» в восемь этажей.

аварийных строений. Первопгобужхимстрой». Так на месте элитные «Сосны, Николина го-

го особняка) все же казалось странным. В 2005 году к реализации малоэтажных «Сосен» на 22-м км Рублево-Успенского шоссе приступила компания Knight Frank. Именно там придумали необычное позиционирование нового объекта на рынке — «квартира близкому человеку». «Мы исследовали потенциальную целевую аудиторию, которую можно было бы привлечь в этот дом. — вспоминает госпожа Тараканова.— И сделали вывод, что основными покупателями здесь будут люди, которые хотели бы приобрести жилье своим близким: родственникам, родителям, детям, либо как квартиру выходного дня, некое дополнение к тому, что уже есть жилье в Москве и дача». На этой идее построили всю рекламную компанию ЖК «Сосны, Николина гора». Квартира — самый удоб-

В первый год строительства

«раскрутить» проект для элит-

ной публики не получалось —

не угадывали с форматом про-

даж. Переехать из столичной

квартиры в апартаменты «на

природе» (вместо собственно-

ный формат с точки зрения эксплуатации, поэтому особую касту среди клиентов многоквартирных домов составляют те семьи, которые больше половины своего времени проводят за границей. Содержать частный особняк «в свое отсутствие» становится накладно. Другое дело — апартаменты, затрат и проблем с содержанием здесь куда меньше, при этом клиент остается «жителем Рублевки».

Примечательно, что основные продажи «Сосен» пришлись на 2006 год, на пике роста цен элитной недвижимости. Первыми раскупили са-



в самом престижном Подмосковье фото ва

Подобный формат строительства на Рублевке назвать малым нельзя. С точки зрения СНиПов, такой дом скорее относится к многоэтажке (по ограничительным нормам в поселке малоэтажные дома должны быть не выше пяти этажей). «В этом поселке действуют другие правила, так как это территория Управления делами президента РФ, находящаяся в управлении местного лечебно-оздоровительного комплекса»,— объясняет концепцию проекта «Сосны, Николина гора» Ольга Тараканова, директор по развитию бизнеса отдела элитной недвижимости компании Knight Frank. Внешне пятисекционный жилой комплекс кажется даже выше официальных восьми этажей.

мые «компактные» квартиры (90 кв. м — минимальный метраж) и самые большие плоша-

ди (до 195 кв. м.). Сегодня из 112 квартир свободными остались только десять. По мнению эксперта из Knight Frank, «квартирный формат» Рублевки оказался востребованным. На сегодняшний день в ЗАО «Доргобужхимстрой» уже подготовили проект строительства второй очереди домов на Николиной горе.

Расширение формата Продолжением эксклюзивно-

го тренда по строительству многоквартирных домов на Рублево-Успенском направлении стали такие жилые комплексы, как «Chalet-Жуковка», «Рублевское предместье», «Дом у дачи», «Новое Лапино» и др. «В основном все проекты относятся к высшему (средняя стоимость квадратного метра от \$4,5 до \$11 тыс.) и среднему (от \$3,5 до \$5 тыс.) уровню бизнескласса. «Но в некоторых элитных жилых комплексах цена квадратного метра иногда превышает планку в \$15 тыс.», уточняет Эльвира Журавлева из АН «Домострой». Проекты многоквартирных домов есть и в Барвихе, Раздорах, поселке «Ильинские дачи» и в районе Архангельского.

«Востребованность квартир за городом на данный момент высока. Об этом свидетельствует активная динамика продаж дома "Chalet –Жуковка" и высокий спрос на квартиры в новом комплексе "Villa Fiori"».— говорит директор по развитию компании «Калинка-Риэлти» Алексей Сидоров. При этом, как отмечает эксперт, «квартиры, обладающие всеми достоинствами дорогого жилья с богатой инфраструктурой (бассейном, профессиональным менеджментом, зоной отдыха, спортзалом и сауной), из-за расположения за городом имеют цену в два раза ниже, чем квартира того же класса в центре города».

Так, цена за квадратный метр в «Соснах» начинается от \$8900 (площади от 90 до 195 кв. м.), а в «Chalet-Жуковка» (расположенный всего в 8 км от столицы) стоимость варьируется от \$8500 до \$9500 (от 115 до 239 кв. м). «За такие деньги жилья в этом районе почти не найдешь», — уверена Ольга Тараканова.

Или другой пример — жилой комплекс «Рублевское предместье», рассчитанный на 1322 квартиры, раскинувшийся на 30 га. Проектом предусмотрено 10 очередей строительства. На территории «предместья» будут построены 54 многоквартирных 1-2-3-секционных жилых дома от трех до семи этажей. Сейчас квадратный метр в первой очереди стоит от 86 000 руб., во второй — от 84 000 руб. «Рублевка уже застроена вдоль и поперек, а на вторичном рынке предлагают чаще всего огромные особняки, вышедшие из моды. Вот и выбирают многие новый формат комфортного проживания. Кроме того, земля здесь дорожает постоянно, что определяет инвестиционную привлекательность квартир в строящихся жилых комплексах», говорит Эльвира Журавлева.

Рынок вполне созрел к появлению 8–10-этажных домов на Рублево-Успенском шоссе, но не более того. «Царская дорога» вряд ли примет формат столичных высоток (порядка 12-15 этажей). «Что касается многоэтажного строительства на Рублевке, то, мне кажется, этот формат не совсем подходит для загородного проживания, так как люди часто из подобных городских "муравейников" сбегают в поисках более спокойной жизни. И технические условия направления устаревшие коммуникации, требующие полного обновления, а не частичной замены,тоже своеобразный сдерживающий фактор», — резюмирует Эльвира Журавлева.

Наталья Старостина



Подземный паркинг

Элитный жилой комплекс «Аквамарин» расположен на Озерковской набережной на первой линии Водоотводного канала. Сердце столицы – район Замоскворечье в окружении исторических и культурных памятников города. На расстоянии пешеходной доступности расположены Московский Кремль, Третьяковская галерея, Дом Музыки.



www.afi-aquamarine.ru Отдел продаж: +7 (495) 796-99-87

· Служба «Room service» для жителей комплекса



Много этажные дома на Рублевке остались еще с прошлых времен фото валерия мельникова