

ДОМ

проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Адрес как бренд

зарубежье

«Гайд-Парк, д. 1» — так переводится с английского название жилого комплекса One Hyde Park, который строится в центре британской столицы. На самом деле такого адреса не существует — комплекс получит какой-то номер по улице Найтсбридж. Это, конечно, рекламный ход, но он имеет под собой вполне реальные основания.

Берег парка

Хотя Москва и считается самой зеленой столицей Европы, это верно только с учетом отдаленных районов. Внутри Садового кольца зеленых зон нет вообще, не считая двух садов — хиленького «Эрмитажа» и небольшого, но шумного Александровского. Зато Лондон вполне мог бы получить призовое место за самый зеленый европейский даунтаун. Только в центральной части британской столицы парки и сады занимают площадь 300 га — втрое больше, чем, например, московский парк Горького. Из всех лондонских рекреационных зон Гайд-Парк не только самый просторный, но и самый известный и самый, если так можно сказать, статусный. Окна собственных апартаментов, выходящие на пруд Серпентайн, обеспечивают не только прекрасные виды, но и высшее место в мировой табели о рангах.

Впрочем, не все окрестности Гайд-Парка равноценны. Например, если дом стоит на Park Lane или Bayswater Road, его обитатели, конечно, могут любоваться знаменитыми столетними дубами, но прямо под окнами у них шести-, а местами восьмиполосная оживленная трасса. А вот жителей Kensington Road и Knightsbridge отделяет от Гайд-Парка тихий проезд, по которому королевские конные гвардейцы проезжают едва ли не чаще, чем автомобили.

Жилой комплекс One Hyde Park занял последнее пятно застройки на улице Knightsbridge и вообще на первой линии перед Гайд-Парком. Возможно, лет через сто какое-то из стоящих вокруг парка зданий обветшает и будет признано подлежащим сносу — и только в этом случае One Hyde Park по-



Жилой комплекс One Hyde Park расположен прямо на границе Гайд-Парка

теряет свой статус последней гайдпарковской новостройки.

Ограничения по кронам

Естественно, любое строительство в центре Лондона жестко регламентировано, а для новых объектов по соседству с Гайд-Парком есть еще особое, по-английски нетривиальное условие: здание не должно визуально возвышаться над кронами деревьев, если смотреть на него из любой точки парка. Правда, это условие уже было нарушено как минимум дважды. Над кронами дубов бесстыдно возвышаются 28-этажный трилистник «Хилтона» на Park Lane и 30-этажное здание под названием Bagatels, принадлежащее оборонному ведомству, на Kensington Road. Военный небоскреб строился законно: на правительственные здания

запреты не распространяются — они имеют столько этажей, сколько требуется ведомству. А вот как разрешили «Хилтону» вырасти до 28 этажей — не по-



Четыре корпуса имеют разную этажность, так что в каждом пентхаусе видовыми являются не только фасадные стороны, но и как минимум одна торцевая

нятно. То ли деревья были выше 40 лет назад, то ли градостроительные правила мягче. А вот сейчас все намного строже. Я специально обошел

весь Гайд-Парк, и везде 13-этажный в самой высокой своей точке One Hyde Park оказывался визуально значительно ниже деревьев. На мой взгляд, его можно было бы вытянуть вверх еще метров на десять, что было бы явно нелишним (но об этом позже).

Любоваться жилым комплексом One Hyde Park можно начинать прямо из самолета (рейсы, следующие в Хитроу, снижаются над центром Лондона). Каждый из его четырех корпусов имеет в плане форму вытянутого восьмитранника. И хотя они строго параллельно друг другу вытянуты одной стороной на север — в сторону парка, а другой на южную часть города, из-за разной ширины и этажности сверху кажется, что

это четыре рыбацкие лодки беспорядочно пришвартовались у причала. А вот если смотреть на них снизу, они кажутся скорее эскадрой боевых кораблей.

Разная этажность (от 9 до 13) кроме архитектурной составляющей имеет и функциональное значение. В каждом корпусе двухэтажные пентхаусы оказываются на один уровень выше, чем крыша соседнего здания. Улучшению видовых характеристик служит и восьмитранная форма корпусов. С фасадными окнами все ясно: они обеспечивают фронтальный вид или на парк, или на город. А вот торцевые стены отделяет друг от друга всего 20 метров. Любоваться просторами окон в этих стенах можно только под углом: прямо напротив — соседний корпус. Это, конечно, недостаток проекта, обусловленный малой площадью застройки (а чего ж вы хотели в таком месте?).

Но самое интересное то, что дизайнерская компания Candy & Candy этот недостаток отчасти нивелировала. На каждое «боковое» окно с внешней стороны навешивают панель под острым углом. Она закрывает не более пятой части площади окна, зато ненавязчиво направляет взгляд не на соседнее окно, а вдаль. Я специально становился в разные точки комнаты — действительно, совсем не приходится «косить глазами», чтобы увидеть парковые кущи. Кстати, панели вы-

полнены из искусственно состаренной бронзы и кроме прямой функции выполняют роль детали интерьера.

Площадь по максимуму

Несмотря на то что четыре корпуса One Hyde Park производят впечатление целого жилого квартала, в комплексе всего 86 квартир. Начиная с шестого уровня и выше этажи (так и хочется назвать их «палубами») продаются только целиком. Площадь каждого — до 1 тыс. кв. м. Ниже этого уровня этажи делятся для продажи пополам, и только в нескольких можно купить небольшую (100 кв. м) квартиру окнами на город.

В плане видовых характеристик, конечно, верхние этажи — сплошной восторг: в апартаментах фронтальные виды как на парк, так и на город. Покупая половину этажа, приходится выбирать между тем и другим. Впрочем, я как раз выбрал бы «городской» вид. В секторе обзора почти весь центр города, включая Букингемский дворец и Вестминстер. Сити, правда, не видно, но если очень хочется любоваться небоскребами, то вскоре в районе Докленда их понастанят еще больше, чем в центре.

Понятно, что самые лучшие виды — из окон «двухпалубных» пентхаусов, которые есть в каждом из четырех корпусов. Увы, они были проданы едва ли не первыми, когда еще возводи-

лись стены. Не исключено, однако, что какой-нибудь из пентхаусов появится со временем на вторичном рынке. Кстати, крыши почему-то неэксплуатируемые, так что устроить барбекю с видами на Лондон владельцам пентхаусов не удастся.

А вот то, что вызывает неподдельное удивление, — слишком уж низкие потолки: 2,8 метра. Застройщики объясняют это ограничениями по высоте здания — как пригодились бы тут лишние пять-десять метров, о которых мы говорили выше! Впрочем, отчасти это можно считать лондонской традицией: на верхних этажах популярных в британской столице «террасных» домов потолки бывают и пониже. Кроме того, следует признать: при больших площадях и панорамном остеклении ощущение низких потолков скрадывается.

Никакой придомовой территории в центре Лондона быть, конечно, не может. Зато застройщики по максимуму используют трехуровневое подземное пространство. Здесь будут спортивный центр, SPA, два бассейна, банкетный зал — все это, естественно, только для владельцев апартаментов. Круглосуточный сервис обеспечивает соседний пятизвездный отель Mandarin Oriental. Автостоянка снабжена лифтом. Подъезжая к дому, жильцы будут просто оставлять машину парковщику.

Когда принимается решение о покупке недвижимости подобного уровня, цена не играет особой роли. Также и финансовый кризис — явление малозначимое по сравнению с такими объектами. Понятно, что в качестве долгосрочной инвестиции покупка апартаментов по соседству с Гайд-Парком будет оправдана при любых экономических обстоятельствах. Это первая причина того, что по сравнению с летом прошлого года цена в One Hyde Park не изменилась — она по-прежнему составляет £6 тыс. за квадратный фут (примерно \$80 тыс. за 1 кв. м). То есть «входной билет» (четверть этажа) стоит около \$18 млн, целый этаж — \$72 млн. Вторая же причина достаточно жесткой ценовой политики — то, что One Hyde Park строится практически без привлечения кредитов, основной инвестор проекта — премьер-министр Катара Хамад бен Ясим.

Андрей Воскресенский

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ONE HYDE PARK

Расположение:	Лондон, Вест-Энд, ул. Найтсбридж
Этажность:	9–13
Количество апартаментов:	86
Площадь апартаментов (кв. м):	100–1000
Цена (£/кв. м):	54 тыс.
Готовность объекта в настоящий момент:	закончены строительные работы, ведется отделка фасадов и общественных зон
Окончание работ:	IV квартал 2010 года
Юридическое оформление:	земля — долгосрочная аренда, апартаменты — собственность
Инвестор и продавец:	Project Grande (Guernsey) Limited
Агент по продаже в России:	Knight Frank Russia and CIS
Архитектурный проект:	Roger, Stirk, Harbour & Partners
Дизайн:	Candy & Candy

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: эксклюзивное местоположение, хорошие видовые характеристики, продуманная архитектура, гармонично вписанная в окружение, пятизвездный сервис.

Отрицательные: небольшое пятно застройки и близкое расположение корпусов друг к другу, низкие потолки, отсутствие эксплуатируемой кровли.

ОДНОКЛАССНИКИ

Объект	Местоположение	Цена (\$ млн)
Гостинично-коттеджный комплекс	Багамы, остров Нью-Провиденс	4–40
Жилой дом (17 этажей)	США, Нью-Йорк, Вест-Вилледж, на первой линии у реки Гудзон	1,67–7,8
Резиденции Le Provencal	Франция, Лазурный берег, мыс Антиб	3–60

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

ГРИНФИЛД
ОСТАЛОСЬ ВСЕГО 10 ДОМОВ

Новорижское шоссе, 23 км

Хотите выгодно купить роскошную загородную резиденцию? Ваш выбор – поселок класса de luxe «Гринфилд». Поселок полностью готов к проживанию. Воспользуйтесь последней возможностью приобрести великолепный особняк под ключ с 30% скидкой. Бесплатные преимущества поселка – обширная парковая территория, живописное большое озеро с элитным рестораном на берегу, теннисный корт, широкие бульвары, прогулочная зона в лесу. Продажи подходят к концу, осталось только 10 домов. Сделайте выгодную инвестицию в жизнь за городом!

(495) 974 0000

www.villagio.ru

Реклама