

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Центр притяжения

сектор рынка

Жилье в самом центре крупного города — весьма своеобразный объект, можно даже сказать, жанр недвижимости. Для Москвы то, что за океаном называется downtown, — это небольшая территория, ограниченная Москвой-рекой и внутренней проезжей частью Бульварного кольца. Это такой район, где недвижимость, как ни странно, часто не стоит запредельных денег, но по отношению к которому Бронные улицы, Остоженка или Арбат могут считаться окраиной старого города.

Дефицит в трех категориях

У московского «даунтауна» есть ряд специфических особенностей. Жилая зона здесь сравнительно невелика. Значительную часть его земель занимают Кремль и постройки центральных площадей. На пространстве между ними и Бульварным кольцом большая часть застройкой относится к нежилой недвижимости.

Собственно жилых домов в самой центральной части города насчитывается всего несколько десятков, однако и эта небольшая часть столичной недвижимости имеет внутреннюю классификацию — по состоянию, особенностям устройства и рыночной позиции.

Самая старая часть жилья — дома дореволюционного и довоенного времени, не подвергавшиеся реконструкции, с высокими, иногда пятиметровыми потолками, но зачастую со смешанными перекрытиями. Классические примеры такого рода недвижимости — дом архитектора Розенфельда на Тверской 1930-х годов или бывший доходный дом, построенный в начале XX века на месте Соляного двора. В последнем сейчас есть в продаже 120-метровая квартира всего по \$10 тыс. за квадратный метр. Несмотря на не самую лучшую инженерию дома, подобное вложение средств можно считать удачным. Старая недвижимость стоит дешевле, чем апартаменты в домах топ-класса, но растет в цене примерно

теми же темпами. При этом еще недавно в этом доме попадались коммунальные квартиры, не расселенные в эпоху моды на такую недвижимость начала-середины 1990-х годов.

Другая часть, довольно широко представленная внутри Бульварного кольца, — реконструированные старые дома. Это жилье, которое было переделано в формат элитного (по меркам первой половины 1990-х) путем проведения капитального ремонта коммуникаций и новой отделки подъездов. При более серьезной реконструкции происходила замена перекрытий на железобетонные.

Примечательная особенность такой недвижимости — слабая техническая оснащенная. Просторная квартира с потолками высотой 3,5 м и хорошей отделкой может иметь, к примеру, обычную для советского времени единственную телефонную линию МГТС. Тем не менее дома реконструкции 1990-х ценятся, по-видимому, из-за местоположения. Владеть таким жильем престижно: туда можно смело приглашать людей, рассказывая о том, что, конечно, здесь все немножко по-советски, но зато из окон видно, например, старое здание Московского университета, памятник Пушкину или не просто Кремль, а конкретные башни — недвижимость в других местах Москвы таких видов возможностей не имеет.

Цены на квартиры в таких домах часто не уступают ценам

на апартаменты топ-уровня. Так, сейчас в открытой продаже находится квартира в знаменитом «генеральском» доме по адресу Романов переулок, 5, заявленная цена метра составляет \$25 тыс., и, скорее всего, квартира будет продана без оспутимых уступок со стороны собственника. При этом надо понимать, что транспортная ситуация в этом районе особенно тяжелая даже по сравнению с другими местами центра: Воздвиженку регулярно перекрывают, чтобы обеспечить проезд corteжам из Кремля, а Большая Никитская улица славится как едва ли не самая пробочная улица центра.

Третья категория — домов новой постройки. Они расположены преимущественно не вдоль радиальных улиц, а в соединяющих их переулках. Это весьма востребованная часть недвижимости центра Москвы. Вообще квартир центра Москвы как на первичном, так и на вторичном рынке в продаже встречаются единицы. Но если отдельные предложения квартир в старой застройке и реконструированных домах можно найти почти всегда, то к новым домам это не относится. Апартаменты в них продаются, как правило, в период строительства и какое-то время после его завершения и сдачи дома в эксплуатацию. Квартир в заселенных домах, построенных несколько лет назад, в продаже найти практически невозможно.

Пешком в офис

Тем не менее в тесном центре Москвы почти в любое время можно найти какие-то строительные объекты. Они не обязательно относятся к недвижимости только жилого назначения. В последние годы в центре Москвы стали строиться многофункциональные комплексы, сочетающие офисную, торгово-ресторанную составляющие и жилые апартаменты. Покупателями жилья часто являются не москвичи, а региональные бизнесмены, которым приходится периодически проводить в Москве какое-то время. Для таких покупателей удобно, чтобы в офис можно было не ехать, а просто спуститься на лифте и, опять же не выходя из дома, поест.

Поскольку свободных земель в центре Москвы нет, все проекты в сфере недвижимости здесь связаны с реконструкцией в условиях тесной застройки. Зачастую теснота создает как застройщикам, так и владельцам недвижимости в соседних зданиях инженерные проблемы. Так, несколько лет назад во дворе, в который ведет Хлыновский тупик, строился один из домов компании «Юниформстрой». Очень характерный пример: собственники смежного дома по Большой Никитской улице утверждали, что их здание «поплыло» и в любой момент может «облокачиться» на новостройку. На самом деле этого не произошло, но конфликты с жителями соседних домов едва ли не обязательное сопровождение любой «центральной» стройки.

Впрочем, среди различных проектов центра Москвы можно назвать один весьма масштабный. Это «Неглинная плаза» — самый крупный строительный объект, имеющий значительную жилую составляющую. Он занимает целый квартал, примыкающий к Трубной площади с внутренней стороны Бульварного кольца, и по площади не уступает, к примеру, такому гиганту, как гости-



«Генеральский» дом в Романовом переулке — один из самых дорогих в центре: \$25 тыс. за 1 кв. м

ФОТО ВАСИЛИЯ ШАПОШНИКОВА

ница «Москва». В непосредственном соседстве — Центральный банк РФ, Рождественский монастырь и ресторан «Узбекистан». В недавнем прошлом это был квартал ветхих строений, известный в основном тем, что там находился гей-клуб «Три обезьяны».

По периметру «Неглинной плазы» расположены дорогие торговые объекты (около 15,6 тыс. кв. м), над которыми устроены офисные площади. Получилось нечто вроде ГУМа — только при строительстве торговых рядов никому не пришла мысль отвести какую-то часть комплекса под апартаменты (скорее всего, жилье с видом на Красную площадь в наше время пользовалось бы большим спросом). В «Неглинной плазе» жилая часть устроена во внутреннем дворе и представляет собой четыре особняка разной этажности (три, пять, шесть,

семь) с первым нежилым этажом. На площадке каждого особняка располагается по 4 квартиры, всего 68 апартаментов. В дополнение стоит заметить, что в комплексе предусмотрено четырехуровневая парковка (404 машино-места), подземные два яруса которой предназначены для владельцев недвижимости, а надземные являются гостевыми.

Жилье сдано в эксплуатацию, и в продаже осталось всего несколько квартир. Площади здесь довольно умеренные — примерно 150–180 кв. м. То же самое можно сказать о ценах — \$15–17 тыс. за 1 кв. м. Для такого места подобная цена кажется несколько странной по ряду причин. Квартиры около Кремля не относятся к жилой недвижимости первой необходимости, и для постоянного проживания с семьей они малопривлекательны. Социальная инфраструктура представлена парой продовольственных магазинов и большим количеством ресторанов и бутиков. Но найти обычную химчистку здесь бу-

дет затруднительно. Не лучше обстоит дело и с такими объектами, как детские сады и школы. Но наличие в собственности апартаментов между Неглинкой и Рождественкой — предмет гордости, подтверждающий высоту социального положения.

Специфическая противоречивость

Недвижимость в центре Москвы обладает специфической особенностью. Срок экспозиции квартир может быть весьма долгим даже в сравнении с другими дорогами объектами, которые, как известно, очень быстро с рынка не уходят. При этом за время экспозиции владельцы квартир могут поднимать цену, позиционируя объект чуть выше рынка. Тем не менее все объекты недвижимости в центре Москвы заведомо продаваемы. Хотя цена квадратного метра имеет значительный разброс — от \$10 тыс. до \$25 тыс., который в силу ограниченности места трудно объяснить различиями местоположения.

Тем не менее специфика места ощущается, потому что почти каждый из немногочисленных жилых домов имеет претензию на уникальность и известность. В одном, например, доме рядом с Тверской жил пианист Гольденвейзер, в другом — на Яузском бульваре — прославленные в войну генералы, сталинский дом в Брюсовом переулке известен как композиторский. Причем вокруг таких домов, естественно, возникают легенды и анекдоты, что наделяет их неповторимыми портретными чертами.

Безусловно, работа с недвижимостью в этом пространстве требует помимо профессиональных познаний хорошего гуманитарного кругозора. А кроме того, имеет еще одну особенность: занявшись московским «даунтауном», придется им и ограничиться. Сделки и новые проекты здесь встречаются не каждый день, но зато работу с недвижимостью центра Москвы можно считать отдельной специализацией на рынке недвижимости.

Валентин Корнев

Природа вашего дома

Представьте себе дом, полы которого плавно переходят в лесную лужайку, фруктовый сад или песчаный берег, дом, в котором естественный свет доходит до самых дальних уголков, а атмосфера пронизана духом истинной свободы и естественности...

Перед вами дом в стиле ФАХВЕРК. Его основа — каркас из клееных деревянных конструкций, который позволяет остеклять большие площади, создавая эффект «открытого пространства». Границы интерьера как будто сливаются с природой, вписываясь в окружающий ландшафт и превращая прекрасные пейзажи в неотъемлемую часть вашего дома. Для строительства мы используем архангельский лес, проводим монтаж круглый год независимо от температурных условий и влажности.



Лесопромышленная группа
123022, Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43
тел.: (495) 739-4363; факс: (495) 234-8373, www.arm-wood.ru, www.domwerk.ru



классика фахверка



