ДОМ вектор

Москва большая и маленькая

городская недвижимость

Ровно полтора десятилетия назад в Москве начали продаваться (и, соответственно, покупаться) приватизированные квартиры. За 15 лет и сам рынок недвижимости изменился до неузнаваемости, и карта престижности Москвы оказалась полностью перекроенной. Динамику этих процессов анализирует обозреватель «Ъ-Дома» **Андрей Воскресенский**.

Дом «Россия» (слева), топ 90-х. Район Остоженки, почти сплошная элита

Площадная проблема

Рынок недвижимости не возник в одночасье из ничего — он существовал и в доприватизационную эпоху в виде квартирных обменов. А 15 лет назад всего лишь был приведен к единому денежному знаменателю.

Поначалу, кстати, этот эквивалент был романтически несуразен. Установившихся и регулируемых рынком цен еще не было, и продавцы называли ту цифру, на которую у них хватало воздуха в груди. Двухкомнатную квартиру в центре Москвы, например, в 92-м году можно было купить за $10 тыс. — эта сумма многим тогда казалась запредельной. Впрочем, как продавцы, так и покупатели с ценами разобрались довольно быстро, и уже через год квадратный метр «привязался» к отметке $1000.

Но главной особенностью московского рынка недвижимости на этапе его формирования было почти полное отсутствие «первички». Жилья в начале 90-х строилось мало, а продавалось и того меньше. Еще действовала худо-бедно советская система распределения жилплощади, что-то строили ведомства, часть квартир доставалась строителям по взаимозачетам, и они их продавали, предварительно оформляя на физлиц. Но массового предложения на «первичке» не было даже в секторе типового жилья, а элитные новостройки отсутствовали в принципе.

При этом тогда уже появилась солидная прослойка людей, готовых к покупке дорогой недвижимости с серьезным метражом — более 200 кв. м. Только где же ее было взять? Даже так называемые «цэковские» дома, которые с натяжкой можно было считать элитными, удовлетворить этот спрос не могли. Квартиры в них выставлялись на продажу редко и, как правило, не слишком большой площади. Кстати, не стоит преувеличивать роскошь жилищных условий коммунистических бонз. Даже в знаменитой «брежневской» квартире в «цэковском» доме на улице Щусева (ныне Гранатный переулок) было всего 180 кв. м общей площади — сущая конура по нынешним меркам.

Поэтому топ-сектор заняли расселенные коммуналки — только такие квартиры имели площадь, отвечающую стандартам элитности — до 400 кв. м. На деревянные перекрытия и некондиционные подъезды тогда особенного внимания не обращали. Зато «38 комнаток» после сноса перегородок, перепланировки и ремонта превращались в настоящие хоромы. Хотя, конечно, слово «ремонт» в данном контексте неуместно. Правильнее говорить о реконструкции, точнее — о новом строительстве на пространстве, ограниченном стенами квартиры. Расселение коммуналок было настоящей индустрией первой половины 90-х. Некоторые частные предприниматели расселяли целые подъезды и даже дома. Расселение обходилось примерно в $1000 за метр, а пустые квартиры без ремонта (пардон, реконструкции) с легкостью продавались вдвое дороже. Что касается квартир с отделкой, то верхний предел обозначался магической цифрой $1 млн за 250–300 кв. м бывшей коммуналки. Такая сделка, например, была проведена в доме «Россия» на Сретенском бульваре в 1994 году.

Расширение зон

Говорят, что представления об элитности жилья за последние 10–15 лет кардинальным образом переменились. Это не так. Они просто расширились. В начале 90-х покупатель с миллионом долларов в кейсе мыслил только масштабами собственной квартиры — других возможностей у него просто не было. Затем, когда количество расселенных, выкупленных и отреставрированных квартир в доме переваливало за половину, их обитатели вскладчину приводили в порядок собственный подъезд. Например, в дореволюционном доме на Патриарших прудах, где обитал бывший банкир, ныне писатель Александр Смоленский, уже в 95-м на отремонтированных лестничных клетках стояли пальмы в кадках, а внизу сидела вооруженная охрана.

Когда в конце 90-х началось строительство дорогих домов, «зона элитности» расширилась до границ огороженной и охраняемой территории. Настает очередь кварталов. Пройдет еще несколько лет, максимум десять — и вся площадка между Остоженкой и Пречистенской набережной станет вполне однородной зоной элитной застройки.

Кстати, стоит отметить, что московские «зоны элитности» не были придуманы риэлтерами, а достались нам по наследству от советского прошлого. Самые престижные «сталинские», а затем «цэковские» и «генеральские» дома группировались на западном направлении, поближе к Кутузовскому проспекту и, соответственно, рублевским дачам. Не стоит искать скрытых аллегорий в этой «тяге к западу». Скорее уж причина в экологии. Как известно, роза ветров располагается на западе от Москвы, так что в этой части города дуют относительно свежие ветра из Подмосковья, еще не загрязненные выбросами столичных промпредприятий. Да и Москва-река здесь девственно чиста по сравнению с юго-востоком города. Показательно, что первый в новейшей истории настоящий элитный дом был построен в 1995 году именно на западном направлении — на пересечении улицы Вересаева с Можайским шоссе.

Как ни странно, этот фактор был гораздо значительнее полвека назад, когда еще и слово «экология» не было в ходу. Сейчас загазованность города так высока, что разница между западной и восточной частями центра если и существует, то укладывается в рамки статистической погрешности. А рыбы-мутанты попадаются на крючки городских рыболовов как на Овчинниковской, так и на Пречистенской набережной.

Конечно, «западный тренд» по-прежнему остается актуальным, но происходит расширение самого понятия элитных территорий.

Еще пять лет назад застройщики и риэлтеры на вопрос о распределении зон престижности в Москве отвечали примерно так. По-настоящему элитные объекты могут находиться только в нескольких точках центра, прежде всего — в пределах «золотой мили» (то есть в окрестностях Остоженки). Дома, расположенные на Якиманке, Патриарших и Чистых прудах, могут также позиционироваться как элитные, но уже с некоторым сомнением. А вот, к примеру, Таганка или Сретенка — это площадки только для бизнес-класса. За пределами третьего транспортного кольца строительство жилых комплексов бизнес-класса возможно только в исключительных случаях, в основном же все эти площади предназначены для массовой застройки дешевого панельного жилья.

Сейчас, конечно, эти воспоминания вызывают только смех. Впрочем и тогда невозможно было представить себе, что полноценный ЖК бизнес-класса по цене $5 тыс. за «квадрат» может появиться в паре километров от МКАД не на самом престижном направлении. Не буду приводить примеры, потому что их масса. А любой дом в пределах Садового кольца, даже самый скромный по современным меркам, автоматически позиционируется продавцами как элитный.

Строительство «Большой Москвы»

Казалось бы, куда уж дальше расширяться? Москва ведь, как говорится, не резиновая. На самом деле процесс расширения еще только начинается.

Сейчас вовсю ведутся работы по проектированию Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД), которая пойдет по линии существующей «бетонки» в 25–40 км от Москвы. Обычно, расписывая выгоды этого предприятия, областные чиновники упирают на то, что благодаря ЦКАДу снизятся транспортные потоки на подмосковных магистралях. Мол, сейчас длинномерные грузовики создают пробки на подъездах к столице, а когда появится ЦКАД, они будут разгружаться в логистических центрах, которые понастроят вдоль нового кольца. Допустим, так и произойдет. Но ведь те товары, которые они сгрузили в складских комплексах в 20 км от МКАД, все равно должны попасть в столицу. А это значит, что вместо каждого неторопливого трейлера по подмосковным трассам будут носиться десятки безумных «газелей». От этого транспортные потоки, пожалуй, только возрастут в несколько раз.

На самом деле ЦКАД имеет скорее федеральное, чем околомосковское значение. То есть грузовики, идущие с востока на запад, с севера на юг и обратно, смогут объезжать столицу. Это действительно несколько снизит транспортное напряжение в ближнем Подмосковье. Но главное все-таки не в этом. Вдоль новой трассы областное руководство собирается построить 50 млн кв. м жилья — это столько же, сколько Москва строит за 10 лет. То есть, появится новый город с населением более 2 млн человек.

Вот только новый ли? Уже сейчас многие ближние подмосковные города, такие, как Красногорск, Люберцы, Мытищи, представляют собой фактически продолжение московской застройки, протянувшейся на десяток километров и более в область. Легко догадаться, что произойдет после того, как окрестности ЦКАДа обрастут районами массовой застройки: два этих строительных потока сомкнутся, образовав сплошную городскую среду, которую вполне логично будет назвать Большой Москвой. Получится что-то вроде Большого Лондона, и неважно, произойдет формальное объединение территорий в один субъект федерации или нет. Фактически такое объединение уже происходит, с тех пор как строительство жилья эконом-класса практически полностью переместилось в Подмосковье.

Кстати, интересная деталь: почти на всем протяжении ЦКАД планируется провести по линии ближней «бетонки», и только один маленький кусочек в районе Новорижского и Рублево-Успенского шоссе будет отнесен на 20 км дальше, на линию второго бетонного кольца. То есть этот подмосковный проект в точности повторяет «западный тренд», характерный для Москвы.

Вряд ли, конечно, вся «Маленькая Москва» станет зоной исключительно элитной застройки, как это произошло с Садовым кольцом. Но границы «зоны элиты» будут расширяться и дальше. Выходит, Москва все-таки резиновая.

a LeisureCorp development

JUMEIRAH GOLF ESTATES

Flame Tree Ridge
at Jumeirah Golf Estates
www.flametreeridge.ae

Whispering Pines
at Jumeirah Golf Estates
www.whisperingpines.ae

Легендарный образ жизни с Jumeirah Golf Estates – Дубай

Роскошные гольф-виллы теперь в продаже

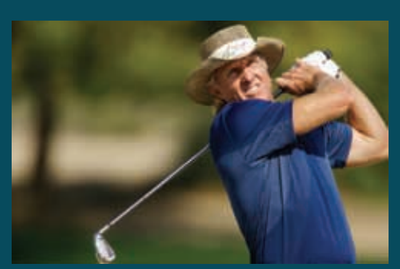
Jumeirah Golf Estates – роскошная недвижимость, которая станет одним из самых престижных гольф-сообществ в мире, в стремительно развивающемся международном центре гольфа – Дубае.

В самом центре Jumeirah Golf Estates расположены Whispering Pines и Flame Tree Ridge – две группы домов с отдельными входами с тремя, четырьмя и пятью спальнями, открывающие роскошный вид на Greg Norman гольфовые поля. Возможен выбор домов среди двенадцати различных архитектурных стилей, цены начинаются с 31 миллиона рублей (включая эксклюзивное членство в гольф-клубе). Все прелести и удовольствия, которые Вы можете получить от покупки дома, вы обязательно найдёте, здесь.

Подробности смотрите на сайте www.jumeirahgolfestates.com

Чтобы получить детальную информацию о приобретении домов в престижном гольф-сообществе, пожалуйста, позвоните в наш отдел продаж по тел. +971 4 375 9999 или напишите по электронной почте:sales@jumeirahgolfestates.com

Домой в Легенду!



Greg Norman, Fire & Earth course designer

BANG & OLUFSEN

poggenpohl

Реклама