

ДОМ ДЕНЬГИ

Один дома
Самые дорогие особняки столицы

маркетинг

Особняки в Москве строятся с нуля или реставрируются и рано или поздно находят своего покупателя. Особняки — единственный товар на рынке жилой недвижимости, цены на который редко опускаются ниже отметки \$5 млн. Самые дорогие дома столицы разыскала корреспондент «„Ъ“-Дома» Ольга Зайцева.

В ноябре за \$7,5 млн был куплен старинный особняк на Поварской, 28, а за несколько месяцев до этого за \$5,15 млн — усадьба в Гранатном переулке, 4. Интерес покупателей к особнякам не остался незамеченным девелоперами — полным ходом идет строительство комплекса «Чистые пруды», частично состоящего из особняков, в процессе реконструкции находится усадьба Барятинских на Малой Полянке. Как рассказала директор отдела жилой недвижимости компании Knight Frank Екатерина Тейн, спрос на хорошие особняки намного превышает предложение. При этом, по словам риэлтеров, особняки стали чаще продавать и покупать «в открытую»: если раньше подобная сделка была окружена завесой тайны, то теперь информация, как правило, не скрывается. И сами покупатели, и окружающие стали спокойнее относиться к эксклюзивным приобретениям.

«Отличительная особенность таких объектов», — отмечает ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard Владимир Кудрявцев, — заключается в том, что иногда они не являются жилыми, поскольку имеют административное назначение, но приобретаются именно с целью проживания. Если изменить функциональное назначение особняка невозможно, девелоперам приходится идти на всевозможные ухищрения. И эти ухищрения — ничто по сравнению с тем объемом бюрократической работы, которую надо провести при покупке особняка, являющегося культурной ценностью.

Самый просторный и дорогой особняк, находящийся сейчас в продаже, расположен во 2-м Вражском переулке в районе Пloщадки. Его цена составляет \$17 млн. Особняк находится в нежилом фонде и отремонтирован под офис, но риэлтеры полагают, что куплен он будет именно для проживания. В таком случае жильцам придется мириться с не очень высокими, «офисными» потолками и одним санузелом на этаже. Особняк представляет со-



Самый дорогой особняк, находящийся сейчас в продаже, расположен во 2-м Вражском переулке. Его цена — \$17 млн. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

бой четырехуровневый дом площадью 1500 кв. м со светлым фасадом, окруженный собственной зеленой территорией. У особняка есть приятное и неприятное соседство. Приятное — через дорогу, это таунхаусы усадьбы «Три тополя», которые очень оживляют пейзаж, а неприятное находится непосредственно рядом с особняком — это недостроенное здание представительства Карачаево-Черкесии.

Второе место при цене \$10 млн и площади 550 кв. м занимает один из домов комплекса «Палаты Муравьевых» в 1-м Зачатьевском переулке, 10. Сами домики постро-

ны очень добротно: хорошая планировка, современная архитектура с использованием большого количества стекла. Но место, где они находятся, узкое и тесное. Окна в окна расположены второй ряд домов, а зеленой территории нет вовсе. Пейзаж получается крайне урбанистичный, так что предложение подойдет только ярым поклонникам жизни в мегаполисе.

Чуть дешевле, за \$9,8 млн, предлагается двухуровневый старинный особняк в Чистом пер., 4 площадью 980 кв. м с небольшой придомовой территорией. Дом отреставрирован, но относится к нежилому

фонду. Обычно в таком случае, если для покупателя принципиально быть прописанным по этому адресу, в доме размещают офис и апартаменты, где можно жить даже с семьей. Так часто поступают в том случае, если нет желания проводить переоформление документов.

За \$8,3 млн можно приобрести старинный жилой особняк площадью 1200 кв. м неподалеку от Третьяковки (1-й Кадашевский пер., 11/5 стр. 4). Постройка дореволюционная, но только что была проведена реконструкция с сохранением исторического фасада и выглядит дом как новенький.

Там есть и бассейн, и parking, и зеленая территория вокруг здания.

Каждый эксклюзивный объект ищет своего покупателя. И процесс может затянуться на годы. Как отмечают риэлтеры, причиной тому может быть либо слишком высокая на данный момент цена, либо нестандартность и необычность объекта, которые импонируют далеко не каждому. Например, уникальный архитектурный проект — дом яйцеобразной формы на Чистых прудах (пер. Машкова, 1) площадью 320 кв. м — продается с небольшими перерывами уже более трех лет. Он уже несколько раз

менял владельцев, но жить там так никто и не захотел. Сейчас в доме планируется провести ремонт, после чего, скорее всего, нынешняя цена — \$5,5 млн — поднимется.

Еще два жилых особняка продаются на Остоженке на пересечении Большого Левшинского и Кропоткинского переулков. Это единый комплекс общей площадью 700 кв. м, одно из зданий — памятник архитектуры с восстановленным историческим фасадом, оба только что отреставрированы. Цена за оба дома составляет \$4 млн — пожалуй, это самое недорогое предложение на рынке столичных особняков.



Особняк дореволюционной постройки в 1-м Кадашевском переулке можно купить за \$8,3 млн. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

прямая речь

Вы в какую недвижимость сейчас вложились бы?

Аркадий Вольский, почетный председатель РСПП:

— В землю. Это я могу твердо сказать как специалист. В ту землю, которая сейчас поднялась до \$50 тыс. за сотку и будет расти еще. Причем не только в Москве, но и в других городах — например, Красной Поляне под Питером или Комарове. Но даже и менее дорогая земля будет нужна, так что можно вложиться и в землю где-нибудь в Сибири.

Александр Ермошкин, президент холдинга «Оптим Инвест»:

— Чтобы вложить деньги с гарантированным доходом, я инвестировал бы их в офисную недвижимость класса Б. Ситуация на рынке жилья неоднозначная и все время меняющаяся. На рынке готовой недвижимости уже прошла первая волна насыщения. Что касается офисной недвижимости класса А, то там большие сложности для девелопера и застройщика, поэтому класс Б — самая выгодная инвестиция.

Василий Сидоров, президент компании МТС:

— В недвижимость, которая имеет потенциал, чья стоимость возрастет в несколько раз. Лично я бы вложил деньги в помещения из старого фонда, которые можно использовать после переделки для коммерческих проектов, а также меня интересуют жилые помещения в бизнес-классе.

Андрей Козырев, бывший министр иностранных дел России:

— В жилой сектор Москвы. И я не считаю, что это будет рискованное вложение. Главное, при инвестировании строительства жилого дома или покупки готовой квартиры тщательно проверить все документы. Тогда не надо будет стоять на митингах и требовать возврата денег. Конечно, обманщиков у нас везде хватает, даже банкам доверять нельзя. Но сейчас, после введения нового Жилищного кодекса, соинвесторы все-таки более защищены государством.

Борис Йордан, президент группы компаний «Спутник»:

— В загородную недвижимость. В СССР исторически были проблемы с жильем, поэтому сейчас, когда в России появляется средний класс, он начинает покупать недвижимость за городом. И мне кажется, что в скором времени начнется настоящий строительный бум для среднего класса. Дома стоимостью от \$50 тыс. до \$100 тыс. будут идти нарасхват. Поэтому сейчас это более выгодное вложение, чем покупка офисной недвижимости в Москве. Хотя это тоже пока достаточно выгодное вложение средств.

Александр Лебедев, депутат Госдумы, совладелец Национального резервного банка:

— В любое доступное жилье за пределами большого города, так как в мегаполисах рынок монополизирован и перегрет. Наиболее перспективно вкладывать средства в быстро возводимое, малозатратное жилье. Панельное и многоэтажное жилье уже вчерашний день.

Андрей Закревский, вице-президент компании «Система Галс»:

— Сегодня можно вкладывать деньги в любой сектор недвижимости. Главное, качество объекта и его месторасположение — сегодня это основные факторы, обеспечивающие эффективность капитальных вложений в недвижимость.

Михаил Шмаков, председатель Федерации независимых профсоюзов России:

— Ни в какую. Сейчас, несмотря на новый Жилищный кодекс, не до конца урегулированы все правовые вопросы. Жилищный кодекс не священная корова, поэтому ничего страшного, если в него будут вноситься какие-то коррективы. А до тех пор пока не будут ужесточены меры к недобросовестным застройщикам, вкладывать свои деньги в недвижимость не имеет смысла.



Ярцевидный особняк в переулке Машкова за три года несколько раз сменил владельцев. Последние пытаются продать его за \$5,5 млн. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

MIRAX PARK на Вернадского

★ квартиры свободной планировки
★ панорамное остекление
★ высота потолков 3,1 м
★ рядом лесопарк Тропарево-Никулино

Жилой комплекс MIRAX PARK — это принципиально новая форма организации жизненного пространства. Транспортные коммуникации здесь проходят под землей, и благодаря этому прилегающая территория является продолжением природного ландшафта с парком, прудом и даже собственным заповедником!

- ★ детский сад, школа, поликлиника
- ★ развитая инфраструктура
- ★ физкультурно-оздоровительный комплекс, бассейн
- ★ собственный заповедник



КРУГЛОСУТОЧНО 721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU