

ДОМ проекты

Район дорогого проживания

нетиповые дома

Рынок элитной недвижимости в Москве переживает настоящий бум. По подсчетам специалистов, количество москвичей, которые могут заплатить за новую квартиру свыше \$1,5 млн, составляет не менее 70 тыс. человек и постоянно растет. А число тех, кто может позволить себе приобрести квартиру ценой от \$2 тыс. за 1 кв. м, приближается к 400 тыс. Строители и риэлтеры даже не рекламируют малоквартирные объекты, предпочитая работать напрямую с проверенными клиентами. Корреспондент «Б-Дома» Ринат Гизатулин попытался узнать о том, какие новые монолитные дома появятся в Москве в ближайшие годы.

Менеджер по элитной недвижимости российского представительства британской компании Knight Frank Патриция Леденева считает, что в сегменте элитной недвижимости по-прежнему уверенное лидерство удерживает так называемый район «золотой мили» — это Остоженка, а также Бутиковский, Молочный, Обьденские переулки. Стоимость жилья в этом районе колеблется от \$4 тыс. до \$11 тыс. за 1 кв. м.

К другим основным районам застройки элитной недвижимости специалисты относят тихий центр Москвы — Зачатьевский, Пожарский переулки, Озерковскую набережную, Арбат и близлежащие переулки, Малую и Большую Молчановку, Трубниковский переулок, Большой Палашевский, Казачий и Старомонетный переулки, Кутузовский и часть Ленинградского проспекта, Трубную площадь, районы Зубовской площади, на Краснопреснен-

ской набережной и в районе станций метро Сокол и Шукшинская. Кроме того, по-прежнему высоко котируются Малая и Большая Дмитровка, район Петровки, Патриаршие пруды и некоторые объекты, удаленные от центра, в первую очередь расположенные на Рублевском шоссе и проспекте Вернадского.

Впрочем, нехватка свободных площадей в центре Москвы подталкивает инвесторов и застройщиков искать другие места для строительства, несколько удаленные от центра города, но обладающие другими преимуществами — например, соседством с историческими парками и ансамблями или близостью водоемов. С другой стороны, большие по площади территории застройки в лесопарковых зонах позволяют насытить жилой комплекс не только стоянками и гаражами, но и множеством объектов инфраструктуры, без которых сейчас уже трудно



Одним из самых масштабных проектов компании «Капитал групп» обещает стать жилой комплекс в Северном Чертанове площадью свыше 350 тыс. кв. м

представить жилой комплекс для состоятельных людей.

Патриция Леденева считает, что сегодня в Москве только 3% от всех объектов так называемой элитной недвижимости реально соответствует тем требованиям, которые предъявляются к жилым объектам подобного класса. Все это, по подсчетам специалистов Knight Frank, всем необходимым критериям соответствуют лишь 45 домов из более чем 1,5 тыс. объектов. «В Москве практически нет объектов недвижимости, полностью соответствующих европейскому уровню, например, по на-

кам обслуживающего персонала — консьержек, горничных, охранников и других сотрудников служб эксплуатации», — считает госпожа Леденева. Кроме того, обязательна и вся необходимая инфраструктура — от прачечной до тренажерного зала и бассейна. Хороший дом также отличает наличие собственного ухоженного сада, который должен быть создан признанными мастерами ландшафтного дизайна. Еще один минус российских монолитных объектов — первый этаж часто сдаётся под кафе, рестораны, торговые центры, которые работают не только для

жителей дома, но и для людей с улицы. Наконец, в отличие от Европы российские элитные дома, как правило, многоэтажные, тогда как в других странах элитное жилье по своим параметрам приближается к таунхаусам. Однако по ряду параметров требования, предъявляемые к подобным объектам, схожи как в России, так и в странах Европы. В Москве высоко котируются объекты недвижимости с видом на реку и в экологически чистых районах города. Ценится, когда вокруг стоят такие же красивые дома и отсутствуют промышленные объекты.



«Тихвинская усадьба» будет построена в центре Москвы рядом с посольством Ватикана. Ступенчатая конструкция здания позволит архитекторам использовать часть кровли под сады

По подсчетам специалистов, в 2004–2005 годах в Москве начнется строительство по крайней мере 40–50 монолитных и кирпичных домов по индивидуальным проектам, общая площадь которых превышает 1 млн кв. м. Большая часть этих домов будет сдана уже в 2006–2007 годах. Однако строители предпочитают не говорить о новых проектах до того момента, пока не будут расчищены площадки и согласованы все необходимые документы. Опыт ряда громких презентаций новых эксклюзивных проектов, которые впоследствии отвергались, например, на заседании архитектурного совета при мэре Москвы, заставляет застройщиков быть более осторожными при рассказе о своих планах на ближайшую перспективу. К числу крупнейших компаний, которые занимаются строительством монолитных домов по индивидуальным проектам, специалисты относят «Капитал групп», «Донстрой», концерн «Крост», компанию «Конти», петербургскую корпорацию «Строймонтаж».

Новые проекты

В ближайшее время компания «Капитал групп» объявит о старте сразу нескольких крупнейших проектов в области монолитной недвижимости. Так, в

2004 году начнется строительство многофункционального жилого комплекса на пересечении улиц Планетная и Академика Ильюшина площадью 200 тыс. кв. м. Этот объект, спроектированный группой «Резерв», представляет собой целый квартал жилых зданий высотой от 23 до 29 этажей с детским садом, двухэтажным фитнес-центром и четырехэтажным офисным комплексом. Жилой комплекс, оборудованный также парковкой на 161 тыс. машин, расположится в районе метро «Аэропорт», в нескольких кварталах от Ленинградского проспекта. Квартиры в этом комплексе еще не поступили в продажу, однако известно, что на начальном этапе строительства цена 1 кв. м жилья в доме составит не менее \$1,3 тыс.

Еще более масштабным проектом «Капитал групп» обещает стать жилой комплекс в Северном Чертанове площадью свыше 350 тыс. кв. м. Комплекс из нескольких зданий высотой от 5 до 44 этажей спроектирован в архитектурно-дизайнерской мастерской Андрея Чернихова. Отличительная особенность дома в Северном Чертанове — более 50 тыс. кв. м площадей отведено под торговую-развлекательный комплекс.

В планах компании также строительство как минимум

двух жилых комплексов класса «люкс». Во-первых, это проект «Тихвинская усадьба», который должен быть построен на Тихвинской улице, 39 рядом с посольством Ватикана. Общая площадь жилого дома, спроектированного в архитектурной мастерской Александра Асадова (входит в «Моспроект-2»), составляет 27,8 тыс. кв. м. В доме также будет оборудована подземная парковка на 156 машиномест. Особенностью этого объекта, по словам представителей «Капитал групп», является «ступенчатая конструкция здания, создающая многоуровневый рельеф и позволяющая использовать большую часть кровли». Еще один проект, разработанный группой архитекторов под руководством господина Асадова, — жилой комплекс «Тверской», который начнут строить в конце 2004 года на 3-й Тверской-Ямской улице. Дом класса «люкс» площадью 21 тыс. кв. м будет находиться практически рядом с площадью Маяковского. Кстати, площадка, которую получила компания «Капитал групп», уже несколько раз выставлялась на аукционы и меняла своих владельцев, однако недовольство жителей близлежащих домов мешало началу строительства.

Безусловно, самым интересным проектом «Капитал групп»,

ПРЕМЬЕР
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Ул. Косыгина, вл.17



Общий вид жилого комплекса со стороны Ленинского проспекта



Неспешные воды Москвы-реки...



Живописная улица Косыгина



Воробьевы горы



Как на ладони лежит Первопрестольная...

Жилой комплекс "Премьер": новая вершина Юго-Запада

Во все времена Человека неодолимо манила Высота.

Высота и Величие...

Высота и Первоначальность...

Высота и Успех...

Высота и Человеческое Счастье...

Во всех областях жизни Человеку необходимо чувствовать себя "на высоте".

Жилой комплекс "Премьер" на Юго-Западе столицы - это поистине гимн Высоте. Полет мысли лучших архитекторов России поддерживается высокими технологиями. Красота замысла плавно переходит в красоту исполнения.

Преимущества одного из лучших районов столицы достойно обрамляют европейский уровень этого жилого комплекса.

19-этажный монолитный жилой дом с вентилируемым фасадом отличает стройность и аристократичность архитектурного решения.

Благодаря оригинальному принципу отзеркаливания, обходя жилой комплекс, Вы всегда будете видеть разные, неповторимые фасады.

Лаконичность форм приобретает праздничное звучание за счет сияния остекленных поверхностей. Прозрачный вестибюль, соединяющий два корпуса жилого комплекса, плавно переходит в озелененные террасы, ведущие в живописный детский парк с прудом.

Обзор, открывающийся из окон жилого комплекса "Премьер", поистине не имеет себе равных.

Вы сможете ежедневно любоваться величественным зрелищем Воробьевых гор и Московского Университета на фоне закатного неба.

Уходящая вдаль перспектива Ленинского проспекта в неоновом блеске вечерних огней наполнит Вас энергией ни на минуту не прекращающейся жизни огромного мегаполиса.

Авторские решения мест общего пользования, тишина и камерность, достигаемая тем, что на площадке всего по 2 квартиры, создают достойную атмосферу внутри дома. Ни одна квартира не будет похожа на другую - только свободные планировки, любой набор площади за счет присоединения комнат соседних квартир. Оригинальными дополнительными комнатами могут стать отопляемые веранды с панорамным остеклением.

Для Ваших машин предусмотрен трехуровневый подземный гараж.

И особое предложение - стильные пентхаусы! Они как нельзя более уместны в районе, который отличает лучший панорамный обзор столицы. Вы по-новому взглянете на город, который откроется для Вас с высоты птичьего полета.