

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита завтрашнего дня

ожидания

Последние два года эксперты в один голос твердят, что московский рынок элитной недвижимости практически замер, а новые проекты никто не запускает. Однако в действительности это не совсем так: уже в следующем году участники рынка ожидают появления новых объектов. Правда, некоторые из них могут оказаться хорошо забытыми старыми.

Комплексный подход

Девелоперы, действующие на рынке элитной недвижимости, давно переориентировались с камерных, небольших проектов на комплексное освоение дорогой территории. Одним из подобных проектов можно считать жилой комплекс по адресу Малая Пироговская улица, вл. 8. Проект предполагает строительство многофункционального жилого комплекса с развитой инфраструктурой на месте ткацкой фабрики «Моснитки». В 1990-е годы это предприятие несколько раз меняло собственников, входило в петербургский концерн «Квартон», но затем перешло другим владельцам. Девелопером проекта по строительству административно-жилого комплекса на месте фабрики должна была выступить компания «Юниформстрой», однако в 2002 году у компании случились конфликты со столичными властями и дольщиками предыдущих проектов. Несмотря на это, в апреле 2005 года проект все-таки планировалось запустить и производство даже было выведено в Щелковский район Московской области. В марте 2008 года собственником этого проекта стал «Дон-Строй», который смог добиться увеличения общей площади строительства с первоначальных 60 тыс. кв. м. В конце 2008 года вышло распоряжение правительства Москвы, согласно которому компания «Моснитки», которая контролировалась тогда владельцами «Дон-Строя», получила возможность построить на месте фабрики 90 тыс. кв. м.

В соответствии с распоряжением правительства Москвы на участке площадью 1,46 га предполагалось возвести 94,2 тыс. кв. м, в том числе 45,9 тыс. кв. м жилья и автостоянку на 946 машиномест. При этом 100% построенного комплекса должно было быть передано в собственность инвестора. В обмен на это застройщик должен был выплатить департаменту земельных ресурсов города 555 млн руб. и урегулировать все имущественные отношения с собственниками и арендаторами на террито-

рии бывшего предприятия. Однако, по данным участников рынка, проект не реализуется до сих пор.

Комплексное освоение территорий стало уже давно обычным делом для рынка элитной недвижимости. Так, в начале ноября компания «Реставрация Н» приступила к освобождению площадки для строительства жилого комплекса из четырех малоэтажных особняков в английском стиле Knightsbridge на земельном участке по адресу ул. Кооперативная, вл. 14/19, вл. 16.

Для реализации этого проекта четыре года назад компания приобрела хлебозавод № 6. Общая площадь участка составляет 3 га, а жилая площадь комплекса достигнет 50 тыс. кв. м. В рамках проекта планируется создать несколько объектов инфраструктуры: SPA, фитнес-студию с 25-метровым бассейном, club-sauna и даже частный детский сад. Окончание строительства запланировано на 2014 год.

По тому же пути идут и новички этого сегмента. Так, компания «Ведис Групп», освоившись в сегменте жилья экономкласса и сделав себе имя на реализации проекта жилого микрорайона «Марфино», решила выйти на рынок элитной недвижимости. В частности, она планирует возвести в Хамовниках по адресу 2-я Фрунзенская улица, д. 8 12-этажный жилой комплекс «Андреевский» площадью 25 тыс. кв. м, рассчитанный на 93 квартиры и 193 машиноместа.

Дом выполнен в неоклассическом стиле и отлично вписывается в архитектурный ансамбль окружающей местности. Уникальность концепции «Андреевского» заключается в возможности объединить блоки квартир как вертикально, так и горизонтально, что позволяет расширить рамки дизайн-проекта квартиры», — говорит руководитель департамента элитной недвижимости HomeHunter Татьяна Вакуленко.

Кроме того, по ее словам, инфраструктура комплекса включает детский центр, оздоровительный комплекс со SPA-центром, тренажерным залом, финской и ту-



«Дон-Строй» возведет клубный дом Smolensky рядом с посольством Великобритании



«Реставрация Н» вскоре начнет строительство малоэтажного комплекса Knightsbridge в Хамовниках

рецкой банями, в комплексе будет располагаться бильярдная и сигарная комнаты с лобби-баром. При этом «Ведис Групп», имеющая большой опыт девелопмента объектов экономкласса, решила продвигать свой элитный проект отдельно от остальных. В частности, для раскрутки нового дома был создан имиджевый сайт-визитка. Правда, пока он не содержит детальной информации о проекте.

«Компаниям, которые сделали себе имя на массовом жилье, очень трудно работать в узком элитном сегменте — это совсем другая ниша, где ассоциации с типовыми

многоэтажками могут сослужить девелоперу плохую службу. Не исключено, что компания захочет выделить особое подразделение по работе над элитным проектом или создаст дочернюю структуру», — предполагает управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. В частности, по словам эксперта, это широко практикуется на рынке загородной элитной недвижимости.

Клубы всегда в моде

Проекты клубных домов по-прежнему интересуют рынок, хотя они уже не имеют

свойственной подобным проектам 1990-х годов камерности. К таким проектам можно отнести жилой комплекс по адресу улица Бурденко, вл. 11. Архитектор Сергей Скуратов спроектировал новый жилой дом, который будет расположен напротив уже построенного по его проекту комплекса «Белгравия». На этот раз застройщиком является компания «Новый дом — 94», основным владельцем которой значится экс-председатель совета директоров Инвестсбербанка Григорий Кесельман. На участке площадью 0,218 га, напрямую примыкающем к Счетной палате, предполагается возвести жилой дом площадью 12,1 тыс. кв. м, состоящий из двух секций, блоков в пять и десять этажей, с двухэтажной villой площадью 320 кв. м. В подземной части комплекса будет размещена двухуровневая автостоянка на 94 машиноместа. Архитектурно-планировочные решения в сочетании с конструктивной схемой здания предусматривают возможность выбора различных вариантов планировки квартир. В доме будет 33 квартиры и 480 кв. м офисных помещений. Минимальная площадь квартиры составит 107 кв. м. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию — конец июля 2011 года.

По соседству с посольством Великобритании по адресу 1-й Смоленский переулок, вл. 19–21 «Дон-Строй» возводит клубный дом Smolensky. В шестизэтажном здании площадью 36 тыс. кв. м будут 74 квартиры площадью от 64 до 300 кв. м и автостоянка на 396 машиномест. Архитектурное решение дома основано на сочетании больших застекленных пространств и стилизованной сетки, наложенной на фасад здания.

Дом П-образной формы, во внутреннем охраняемом дворе будет проведено комплексное озеленение. На верхних этажах здания — обширные пентхаусы с террасами. Окончание строительства намечено на 2011 год. Оба проекта реализованы в стиле хай-тек. По мнению гендиректора «Службы недвижимости» Павла Карасева, «объекты точечной застройки чаще возводятся в стиле хай-тек, тогда как для комплексных проектов чаще выбирают классический стиль». Архитектурный стиль элитных жилых комплексов стал более сдержанным. Во внешней и внутренней отделке по-прежнему используются редкие виды мрамора и ценные породы дерева, по-прежнему на самом высоком уровне оборудованы инженерные системы и системы безопасности, но становится меньше или совсем нет кричащей роскоши. Это и следствие борьбы с архитек-

турными излишествами в результате кризиса, и следствие окончательного становления высоких стандартов в архитектуре», — говорит директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский.

Впрочем, участники рынка отмечают и другие форматы. «В следующем году планируется выход на рынок нескольких элитных проектов. Среди них можно отметить апартаменты в гостинице „Москва“. По всем параметрам — концепции, местоположению, уровню сервиса — это будет один из самых интересных проектов», — говорит директор департамента жилой недвижимости Chesterton Екатерина Тейн. По ее словам, «на фоне дефицита качественных новых проектов на московском элитном рынке ценность этих проектов возрастает даже безотносительно их превосходных характеристик».

Смешение жанров

В большинстве перечисленных выше проектов продажи еще не открыты, но участники рынка предполагают, что эти объекты будут тяготеть скорее к сегменту «премиум». «Уровень цен на квартиры в указанных комплексах может варьироваться от \$10 тыс. до \$20 тыс. за 1 кв. м в зависимости от местоположения и стадии готовности комплекса на момент начала продаж», — предполагает управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

По мнению Екатерины Тейн, уровень цен в новых проектах будет зависеть от ситуации на рынке в момент их выхода. «Цены будут сопоставимы со средними ценами по району на объекты со сходными характеристиками и того же класса», — говорит эксперт.

По данным Александра Зиминского, сегодня минимальная цена на элитные квартиры — \$9 тыс. за 1 кв. м, средняя цена — \$15 тыс. за 1 кв. м. Верхний предел для элитной недвижимости по-прежнему не обозначен.

В будущем можно ожидать выхода на рынок еще нескольких объектов высшего уровня. По окончании реконструкции фабрики «Красный Октябрь», а также расположенных по соседству кварталов на Якиманской набережной и «Золотого острова» в 2011–2012 годах должны начаться продажи нескольких объектов. Это, пожалуй, лучший в городе район для строительства дорогого respectable сегмента жилья.

Алексей Лоссан,
редактор отдела экономики
журнала «Компания»,
специально для «Б-Дома»



Будущее прекрасно

Сочи / Красная Поляна / 2014

Офис продаж: Москва, Большой
Козихинский пер., д. 10, +7 (495) 926-48-65
Горячая линия: 8 (800) 100-37-00
www.gorkyproject.ru, mail@gorkyproject.ru

Застройщик:
ОАО «Красная Поляна»
Управляющая компания:
«НББ-Девелопмент»

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте или в офисе продаж

