

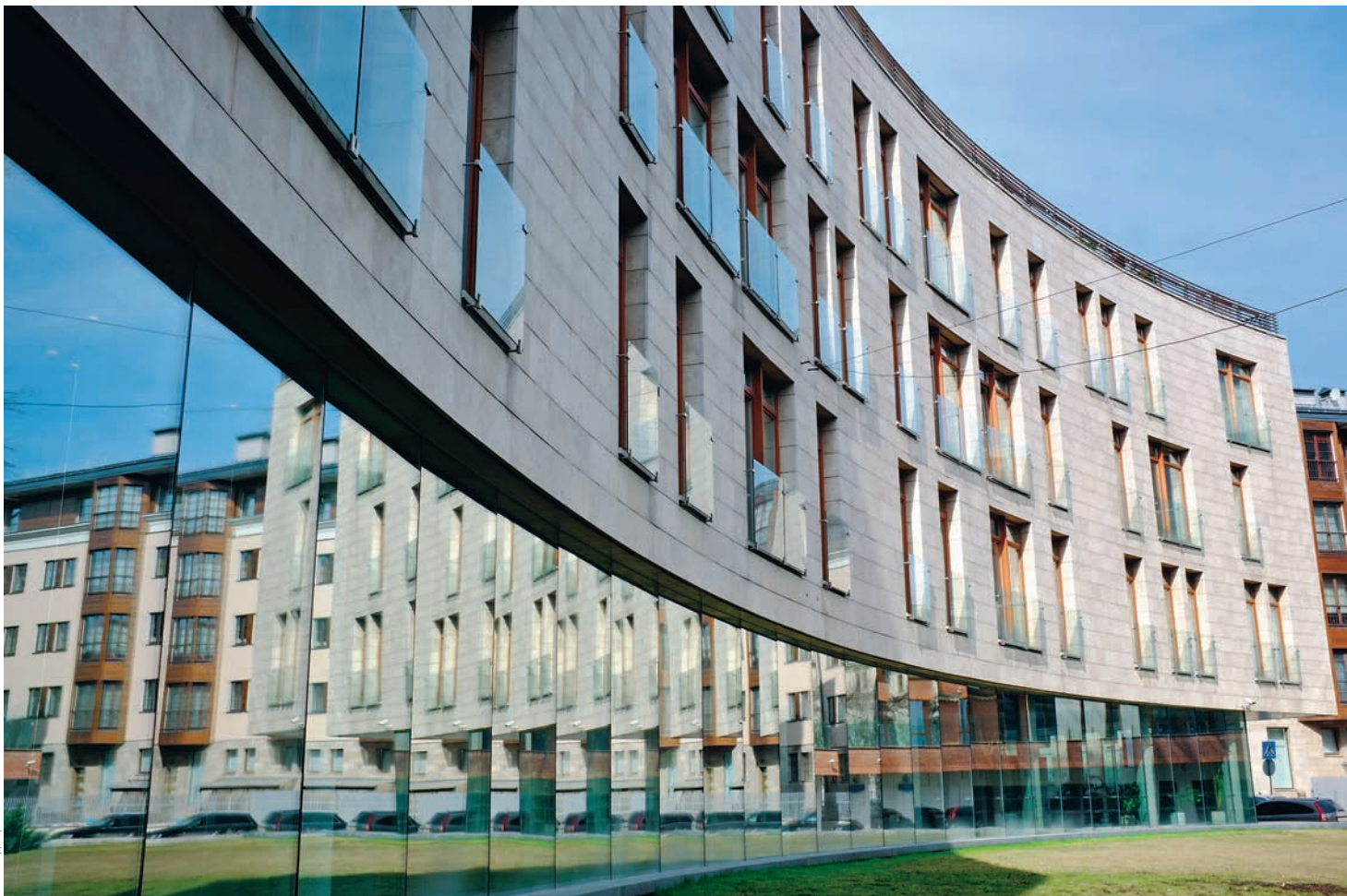
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Срок для элиты

тренд



В домах Cooper House (Бутиковский переулок, 5) и «Молочный 1» еще более 10 лет назад использовались передовые достижения инженерии, а авангардная архитектура остается актуальной. Квадратный метр в этих домах стоит минимум \$25 тыс.



В «Парк Паласе» (Коробейников пер., вл. 1/2) несколько квартир не могут продаться из-за неудачных планировок

(Окончание. Начало на стр. 1)

На тот момент это был прорыв на рынке, «слаще морковки» тогда еще ничего не было. Верхом престижа считались расселенные коммуналки в переулках Арбата, квартиры в домах ЦК, или попросту цзкушки, улетали по бешеным на тот момент ценам — \$5 тыс. за «квадрат».

Сейчас по поводу этих домов эксперты высказываются в духе «первый блин комом». Ирина Могилатова называет их объектами с претензией и сомнительной архитектурой: «Планировки очень спорные даже с точки зрения вчерашнего дня. Не учитывалось необходимое количество санузлов и стояков. В частности, в квартирах „Груббер Хаус“ на входе располагался стояк, поэтому, чтобы сделать санузел в спальне, нужно было тащить коммуникации через все помещения. В этом же доме есть

200-метровые квартиры с тремя окнами, но тогда они все равно шли на ура. Кстати, такие планировки встречаются и в новых домах — например, в „Парк Паласе“ (Коробейников пер., вл. 1/2) сейчас зависли несколько подобных квартир».

Застройщики экономили буквально на всем, и это выходило боком. Первым проектам свойственны маленькие холлы и парадные, неудобные прилифовые зоны и тесные, запутанные коридоры. «Основная цель была налепить квартир и продать больше „квадратов“, — говорит Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. — Зачастую крайне некомфортным был спуск в паркинг: туда, как правило, не ходили лифты. Выезды из паркинга имели неудобные углы поворота, высоту, не подходящую для больших джипов, пространства, не рассчитанные на разъезд двух автомоби-

лей. Нередко в новые дома устанавливали старые лифты Карачаровского завода, которые не отвечали стандартам по шуму, плавности хода, качеству отделки кабины. В какой-то период стало модно строить в домах бассейны, и их начали делать в совершенном не приспособленном для этого местах с ужасным освещением. Отделка фасадов оставалась желать лучшего — это был желтый кирпич либо штукатурка, которая начинала отваливаться в первую же пятилетку».

В первых элитных домах («Агларов», «Торис Хаус») потолки были даже не 3,20 м, а 2,85–2,90 м. «При этом не учитывалось, что куда-то надо прятать коммуникации, воздуховоды от кондиционеров, делать навесные потолки и поднимать пол, — замечает госпожа Кац. — После строительных манипуляций съездалось где-то полметра, в итоге получалось сплюснутое пространство».

До модного нынче панорамного остекления и французских балконов было далеко. Например, только по этому параметру бывший некогда элитным «Торис Хаус» таковым теперь не назовешь. «Да, входная группа большая, подземный паркинг есть, но в сущности этим уже может похвастаться любой дом бизнес-класса», — рассуждает Ирина Егорова.

Первой стала думать на перспективу компания Rose Group. Дома Cooper House (Бутиковский переулок, 5), «Молочный 1» и др. до сих пор не потеряли актуальность. «Про объекты Rose Group можно сказать уверенно: они не устарели абсолютно, — говорит Ирина Могилатова. — Стильные дорогие лобби, передовые достижения инженерии, высокое качество строительства. Это абсолютно ликвидный товар. Стоимость 1 кв. м — от \$25 тыс. без отделки до \$70 тыс. с отделкой».

В тот же период появились такие знаковые проекты, как «Монолит» на Косыгина и «Патриарх» на Малой Бронной, которые до сих пор находятся в фаворе. В частности, квартиры в «Патриархе» в продажу поступают крайне редко, а квадрат иной раз тянет на полсотни тысяч долларов. Например, в продаже сегодня есть двухуровневый пентхаус с террасой площадью порядка 380 кв. м и стоимостью более \$20 млн.

По мнению Ирины Егоровой, не устарел также построенный десять лет назад дом в Зачатьевском, 19. «Там уже были в то время заложены и большие окна, собственный бассейн, инфраструктура, спроектированы квартиры с открытыми террасами, — рассказывает она. — В отделке фасадов использовано сочетание клинкерного кирпича и дерева. В этом смысле девелопер и архитекторы смогли опередить время. Кроме того, абсолютно не устарел дом „Стольник“ в Малом Левшинском переулке. У него востребованная инфраструктура (включая сагунную комнату и бассейн), большие окна, высокие потолки, достойная отделка».

De luxe от бизнеса

На дороге «девятка» всегда хочет «сделать» иномарку, и это выглядит более чем странно. Так и с домами бизнес-класса первой волны, которые ловят на рынке свой de luxe и пропагандируют его покупателям. «Проблема в том, в этом сегменте пол-

ностью отсутствуют стандартизация, понимание формата, — говорит Андрей Биржин, управляющий партнер Tekta Group. — Каждый строит так, как ему позволяют жадность и амбиции».

Подобный подход давно не в тренде, пафосные дома с претензией устарели, считает Ирина Могилатова: «Сегодня такие объекты, как „Первый Смоленский“, „Новая Остоженка“, „Алые паруса“ и др., выглядят по-бутафорски. Это дома с декорациями в духе „дорого-богато“. В них всего чересчур. Понимаете, есть шелк, а есть ацетат. Когда-то люди скупили квартиры в бутафорских домах, а сегодня произошла эволюция: рынок взял курс на натурель».

Андрей Биржин считает, что моральное устаревание — естественный и даже неизбежный процесс. «По мере того как люди богатели, стали ездить за границу, требования к объектам бизнес-класса росли, — комментирует он. — Застройщики пытались этому спросу соответствовать. Семь лет назад были сплошные ужасные башенки — сегодня их заменили грамотные архитектурные элементы, появились квартиры с панорамным остеклением. Скорее всего, довольно долго сохранит актуальность такой объект, как „Шуваловская башня“, с панорамным остеклением, мраморными холлами, приличным паркингом и неизбыточной архитектурой. Да, комплекс „Золотые ключи-1“ на Минском шоссе устарел — низенько, простенько, скучно. Но ему на смену пришли „Кутузовская ривьера“ и „Миракс Парк“».

Все определяют время и рынок вторичных продаж, уверен Энвер Кузьмин, генеральный директор компании «Реставрация №1». «Застройщики могут сколько угодно рекламировать высокие стандарты и претендовать на статус de luxe, однако люди либо хотят жить в конкретном доме, либо нет. Доказательством этого стал кризисный период, когда объекты, отвечающие стандартам своего сегмента, практически не упали в цене, в то время как халтурные дома резко подешевели».

Ты суперстар

Дома ЦК как раз пример того «коньяка» от недвижимости, свойства которого с годами только раскрываются. Его можно любить или нет, у него, возможно, есть «душок», однако всем понятно: это особый напиток.

По оценке риэлторов, жилье на объектах Гранатный, 10, Леонтьевский пер., 6, Малая Бронная, 34 и 38 уходит моментально. Квартиры в знаменитом «доме Брежнева» (Гранатный переулок, д. 10) продаются примерно раз в десять лет и каждый раз становятся событием. В компании «Инком-недвижимость» самым дорогим вторичным предложением в районе Патриарших прудов называют квартиру в кирпичной цзкушке, построенной в 1981 году (Ермолаевский переулок, 8). Квартира с евроремонтом площадью 100 кв. м стоит почти \$2,5 млн. Согласно данным той же компании, самая дорогая в Москве квартира, сдаваемая в аренду, расположена в шестизэтажном сталинском доме на Малой Бронной. Стоимость — порядка \$31 тыс. в месяц.

На фоне современных объектов «советский премиум» не утратил новизны. Цзковские дома, как правило, очень хорошо расположены, в их строительство вкладывались колоссальные средства, использовались импортные материалы и сантехника. В свое время они действительно сыграли на опережение: толстые кирпичные стены, хорошая тепло- и шумоизоляция, удобные планировки, высокие потолки, большая площадь остекления, несколько санузлов, ограниченное количество квартир на этаже — все это созвучно ориентирам нынешней «элиты». Славу цзкушек не затмевают даже недочеты с точки зрения современных стандартов. «Например, в построенном в середине 1970-х годов „доме Брежнева“ нет подземного паркинга и потолки немного не дотягивают до нынешнего определения эксклюзивной недвижимости, однако этот дом находится вне категорий, жилье в нем, безусловно, престижно», — уверена госпожа Кац. Цзкушкам даже прощают откровенное обещание: в них может сыграть штукатурка, вылетать пробки, гореть проводка, но от этого они не становятся менее желанными.

«Цзкушка как хорошая антикварная вещь, — объясняет господин Биржин. — В старом доме свой шарм, своя история, свои герои. Многие гонятся за звездными квартирами, где жил когда-то писатель, поэт, военачальник...» Может, в этом и кроется секрет морально не устаревших зданий? А значит, лет через 30 и дома начала 2000-х обростут своими легендами.

Наталья Денисова

Ильинка

поселок лэйнхаусов

Реклама

Поселок сдан

от **81000** руб./м²

Участники проекта:

Проектная декларация на сайте www.ilynka.ru

(495) 729-68-88, www.ilynka.ru