

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Виды на Кремль



сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

Элитная недвижимость не любит посторонних глаз, шума и суеты, поэтому уникальные характеристики острова — обособленность, отсутствие набережных с активным движением транспорта и, конечно же, виды на воду, храм, Кремль — может значительно нивелировать нынешняя круглосуточная тусовка. Особенно учитывая, что, как говорит руководитель отдела московских продаж компании Knight Frank Ольга Тарканова, часть будущих квартир будет расположена на первых этажах.

Классификация видов

В настоящий момент больше всего новостроек с «престижными» видами находится по соседству — в районе улиц Пречистенка и Остоженка, на террито-

рии «Москва-Сити», а также на Саввинской и Ростовской набережных. «Впрочем, если под видовыми новостройками понимать дома, где открываются панорамные виды на город или зелень, как минимум, в 50% квартир, то больше всего таких новостроек на западе и юго-западе Москвы», — добавляет руководитель отдела продаж городской недвижимости Intermark Savills Кристина Томилина. Но в приоритете всегда остается центр города.

Конечно, видовые предпочтения у всех покупателей разные, и какой вид важнее — Кремль или Нескучный сад, каждый определяет для себя сам. Тем не менее хорошие виды можно разделить условно на четыре группы: виды на исторические здания и памятники архитектуры, панорамные виды на город, виды на воду и

на парк или лесополосу. К первой группе относятся клубные дома, расположенные в историческом центре, внутри Садового кольца. Например, ЖК «Петровский бульвар, 21» с красивыми видами на бульвар; дом по адресу 2-й Зачатьевский переулок, 11 с Зачатьевским монастырем за окном; ЖК «Гранатный, 6» и «Гранатный, 8»: к придомовой территории комплексов примыкают два архитектурных памятника — оригинальная одноэтажная усадьба Зубовых-Леонтьевых и особняк Морозова; ЖК на улице Пречистенка, 13 и 11 с видами на храмы и сталинские высотки. Яркие представители качественных видов на воду: «Баркли Плаза» на Пречистенской набережной, ЖК «Аквариум» на Озерковской набережной, «Алые паруса» и Courthouse. Панорамные виды на город прежде всего у апар-

В домах на Остоженке особенно ценятся квартиры с видами на храм Христа Спасителя

ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

таментов в небоскребах «Москва-Сити», а также в ЖК «Империал», «Легенды Цветного», «Дома на Мосфильмовской», Sky House. К четвертой группе можно смело отнести «Усадьбу Трубецких», «Фьюжн», строящиеся ЖК Knightsbridge Private Park и «Долину Сетунь».

По данным Capital Group, на сегодняшний день цены на новостройки, обладающие уникальными открытыми видами на центр города, достигают \$50 тыс. за 1 кв. м. При этом квартиры без видовых характеристик или на нижних этажах в этом же доме будут стоить порядка \$20 тыс. за 1 кв. м. «Так, в домах «Аквариум» и «Четыре солнца», где в том числе из-



за близости к воде продажи идут очень хорошо, когда вы звоните в офис продаж, сразу предупреждают: вид на воду дороже на 25–30%», — говорит руководитель отделения «Октябрьское Поле» компании «Инком-Недвижимость» Михаил Раздольский. Если невидовые апартаменты в башне «Москва» можно приобрести по \$10 тыс. за 1 кв. м, то панорамные стартуют от \$13 тыс. и могут превысить \$22–23 тыс. за 1 кв. м. В среднем наценка за вид составляет около 30%. При этом, по словам коммерческого директора компании «Реставрация Н» Тимура Сухарева, ни один вид по стоимости не сравнится с видом на Красную площадь из своего окна. Самые дорогие на данный момент виды предлагают в апартаментах гостиницы «Москва» — на Кремль, Красную площадь, которые, по данным Soho Estate, продавцы оценили в \$100 тыс. за 1 кв. м.

Причина разницы в цене кроме визуального удовольствия довольно понятная. Видовые характеристики делают жилье более ликвидным, то есть его гораздо легче и быстрее продать в дальнейшем.

Сюрприз с отбойным молотком

Переплачивая за видовые характеристики элитного жилья, покупатель по-прежнему не получает гарантий, что в какой-то момент перед его глазами не развернется новая стройка, которая испортит вид из окна. «Рынок устроен таким образом, что гарантий в принципе быть не может», — говорит госпожа Тарканова. Часто даже на градостроительный план ориентироваться не приходится, так как даже он может измениться. Характерный пример — «Дом „Премьер“» на улице Фотиевой, где покупатели доплачивали за прекрасные виды на парк, а затем по соседству построили «Фамильный дом „Воробьево“», который перекрыл все эти виды. Тем не менее по косвенным признакам можно оценить вероятность нежелательных перемен. Эксперты советуют при покупке квартиры обращать внимание на окружающую застройку. Как правило, если перед окном неосвоенная, расчищенная площадка, старенький особнячок с заколоченными или выби-



Отсутствие Кремля поблизости от «Легенды Цветного» компенсируется видами на бульвары и старую московскую застройку

ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

тыми окнами или действующее предприятие (фабрика или завод), то риски очень существенны. От потери своих видовых характеристик наиболее пострадавшие объекты, стоящие на первой линии набережных, с видами на природный заказник или на жд пути, разделяющие парк и жилую застройку или непосредственно прилегающие к парковому зонам. «Также считается, что сегодня меньше подвержены риску владельцы элитной недвижимости в историческом центре, где мест для нового строительства существенно меньше, чем в более отдаленных районах», — говорит директор по продажам компании Vesper Наталья Шичанина. Однако даже там нельзя полностью исключить возможности появления новой стройки под окнами. Так, жители элитного

ЖК «Белградия» на улице Бурденко вряд ли могли предполагать, что утопающий в зелени старинный особняк из красного кирпича за окном превратится в «новое ковчег» под названием «Скрудгов-хаус». Причем дом возводили стахановскими методами — семь дней в неделю. В настоящее время перед известным элитным жилым комплексом «Парк Палас» строится новый жилой объект, который закроет значительную часть квартир в «Парк Паласе» вид на Москву-реку. «Мы достаточно часто сталкиваемся с ситуацией, когда покупатель приобретает видовую квартиру, скажем, на воду и платит больше, чем за обычную квартиру, а через год-два перед его окнами начинается строительство нового дома с видами на воду», — резюмирует госпожа Томилина. «Недавно я был в квартире на одном из верхних этажей в ЖК «Созвездие Капитал 1», значительно утратившей свои видовые характеристики после постройки в «шаговой доступности» ЖК

Приобретая видовую квартиру, покупатель может лишиться этого преимущества из-за нового строительства

ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

Sky House. И таких примеров масса — те же «Алые паруса». Да и с элитной «золотой милей» есть прецеденты», — добавляет управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate Вадим Ламин.

Видовой потенциал

С точки зрения строительства новых домов с панорамными видами самыми перспективными территориями в Москве в первую очередь эксперты называют набережные Москвы-реки. Именно там исторически сконцентрировано большое количество промзон, располагающих огромными территориями, которые позволяют построить здесь не только жилые дома, но и предусмотреть всю необходимую инфраструктуру. Среди наиболее привлекательных, в Knight Frank отмечают территории Бадаевского пивзавода, завода имени Казачкова, площадки вокруг территории стадиона «Лужники», где находится большое количество непонятного вида и назначения строений. В Замоскворечье в паре километров от Кремля также есть потенциальные участки, которые пока заморожены. Наиболее интересная из них — Софийская набережная. В Contact Real Estate перспективной называют набережную Тараса Шевченко: место уникально, находится на возвышенности и отделено от шума Кузьковского зеленого и домики (виды на Москва-реку и «Сити» как сложившуюся архитектурную доминанту).

А вот по мнению генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литвиненко, вряд ли в Москве еще есть свободные участки, где возможно строительство видовых элитных домов. «За пределами ЦАО строительство элитных объектов уже априори невозможно: центральное расположение — обязательное условие для принадлежности комплекса к данному классу», — говорит госпожа Литвиненко. «Кроме того, власти давно ввели ограничение по высотности зданий, поэтому подобных видовых новостроек мы больше не увидим».

Ольга Говердовская

СКИДКА

НА КВАРТИРЫ 5% В ИЮНЕ ДО

НЕ ПРОПУСТИ!

www.sfort.ru (495) 988-88-77

В МОСКВЕ ВЫСТАВЯТ НА ПРОДАЖУ ТЕПЛЫЕ МЕСТА

Как нам стало известно, ОАО «Мосэнерго» собирается выставить на продажу ряд объектов (ТЭЦ и ГЭС), в том числе в самом центре Москвы — на Болотной, Бережковской, Краснопресненской набережных. Эти места могут быть интересны крупнейшим девелоперам и застройщикам.

«В „Мосэнерго“ действует программа реализации непрофильных активов. В первую очередь это объекты недвижимости, а также неэффективные производственные активы, генерирующие убытки», — рассказала „Ъ-Дому“ заместитель генерального директора по правовым вопросам ОАО „Мосэнерго“ Анна Ефимова. — Все активы реализуются через конкурсные процедуры на открытых торгах по рыночным ценам, определенным в результате независимой оценки. Вырученные от продажи средства компания направляет на строительство новых энергоблоков, модернизацию действующего оборудования электростанций. Совет директоров „Мосэнерго“ уже одобрил продажу на открытых торгах ряда объектов недвижимости на Болотной набережной в непосредственной близости от Кремля. Кроме того, в 2013 году компания планирует реализовать с торгов и другие объекты, в том числе на Краснопресненской и Бережковской набережных. Мы ожидаем большой интерес к выставленным лотам, учитывая действующий запрет на новое строительство в центре столицы».

Здания по адресу Болотная наб., д. 15, корп. 1 и корп. 2, которые «Мосэнерго» выставит на продажу, находятся в одном из самых престижных и дорогих мест столицы — в районе «Красного Октября». Рыночная стоимость этих объектов определена независимой оценочной организацией ЗАО «Городское бюро экспертизы собственности» и составила около 1,36 млрд рублей. Окончательная стоимость будет определена на торгах, которые должны состояться уже этой осенью.

Вот как прокомментировал перспективы развития этого участка Денис Бобков, руководитель аналитического центра компании Est-a-Tet: «Учитывая, что участок территориально расположен рядом с реконструируемой группой „Гута“ объектами „Красного Октября“, перспективы нового девелопмента напрямую зависят от того, в каком направлении будет развиваться бывшая промзона. Если к этому месту будет привлекаться неформальная молодежь, будут развиваться ночные клубы, площадки для конференций, модные кафе, то территорию „Мосэнерго“ можно будет развивать как некий творческий кластер. А если „Гута“ выберет офисное направление, то, скорее всего, стоимость этих объектов вырастет. Стоит отметить, что в этом месте можно ориентироваться и на иностранный туризм, так как территория находится в культурно-историческом центре столицы».

В случае строительства элитного жилья на этом месте цены могут составить от \$25 тыс. за 1 кв. м. Квартиры с видами на храм Христа Спасителя будут оцениваться дороже. Стоимость участка будет зависеть от класса жилья, расположенного на нем. В оценке жилья есть три подхода: доходный, затратный и сравнительный. Поскольку первые два не подходят (затратный не отражает рыночную стоимость, сравнительный неприменим в силу отсутствия аналогичных проектов), то стоимость участка можно оценивать только доходным способом — иначе говоря, сколько он может принести прибыли в дальнейшем.

Этот участок, по грубым подсчетам, может принести до 5,5–6 млрд рублей. Таким образом, цена в 1,3 млрд рублей вполне рыночная. Однако не стоит забывать о том, что это только начальная цена лота и в ходе торгов она может значительно увеличиться».

Василий Анисимов