

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 11 июля 2013 №32

kommersant.ru

3 | Что делать в случае развода семьям, взявшим ипотечный кредит без заключения брачного договора

5 | Какие планировки квартир нравятся покупателям, и почему девелоперы пока не могут удовлетворить их запросы

7 | Каковы плюсы и минусы жизни в московских эксклавах — территориях, находящихся в подмосковном окружении

Если бы мегаквартир не было, их стоило придумать. Пять санузлов, гостиная, где можно играть в футбол, изыски вроде массажных, винотек, комнат для медитации и прочее — где еще может так оторваться элита? Продажа этих объектов тоже нетиповая. Одни приобретаются эмоционально, в считанные месяцы, другие висят на рынке годами. Квартиры площадью более 500 кв. м — что это: неликвид или штучный товар для ценителей?

На размер больше

— метражи —

Эпоха посткоммунизма

Размер жилья был синонимом комфорта еще в советский период. Верхом престижа тогда считались номенклатурные пяти-шестикомнатные квартиры на 200 кв. м в сталинках. В 1990-е годы, с началом приватизации, крупный формат получил рыночную оправу. Продавцы объединяли смежные квартиры, шли активные выкуп и расселение коммуналок в центре. В итоге площадь некоторых объектов доходила до 500 кв. м. Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate, в качестве примеров приводит квартиры в Старокопненном переулке, 5/14, 1-м Обыденском переулке, 10, а также «Доме России» на Сretenском бульваре, 6.

В жилищном строительстве пик гигантомании пришелся на 2002–2007 годы, когда большие форматы перекочевали в элитные пентхаусы и многоуровневые квартиры. «Появились площади, стремившиеся к тысяче квадратов,— вспоминает Ирина Жарова-Райт, управляющий партнер SESEG-AR.— Охота на большие метражи начиналась уже с пер-



вых дней постройки, как это, например, было в случае с «Дворянским гнездом» в Левшинском переулке и во многих домах Остоженки».

Тренд коснулся и проектов бизнес- и комфорт-классов. «Предложение больших квартир формировал не только центр, но и районы с хорошей экологией и природными ландшафтами,— замечает Ольга Тихонова, генеральный директор офиса «На Фрунзенской» «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости».

После кризиса в моду вошел рационализм, площади стали уменьшаться. В том же «Гранатном, 6» изначально планировалось создать по одной квартире на этаже размером около 500 кв. м. Однако начало реализации проекта пришлось на 2009 год. В итоге жилье на каждом этаже разделили: в одном корпусе поровну, в другом — на 330 и 190 кв. м соответственно.

По словам Дмитрия Халина, управляющего пар-

тнера IntermarkSavills, сегодня застройщики крайне редко делают нарезку более 500 кв. м. В основном это какие-то беспроектные варианты и адреса вроде Пречистенки, 13 и Knightsbridge Private Park. При этом в общем объеме элитного предложения на первичном рынке доля гигантов составляет всего 1–2%, говорит Елена Юргенева, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS.

Впрочем, девелоперы все же оставили большому формату шанс на жизнь и выводят на рынок площади с возможностью объединения. Это привычная практика, уверяет Екатерина Фонарева, коммерческий директор компании «Баркли»: «В Barkli Park уже пять-шесть клиентов купили несколько квартир под объединение».

Более осязаемый «потенциал роста» в сегменте апартаментов, где большой метраж изначально предусмотрен в

ряде проектов: «Око», «Меркурий Сити», Golden Mile private residence и др. «Квартиры-гиганты не исчезнут с рынка,— убеждена Мария Литвинская, генеральный директор компании «Метриум Групп».— Подтверждение тому — пентхаус размером 1,2 тыс. кв. м в комплексе апартаментов „Око“. В кризис у девелопера была возможность изменить концепцию, однако он этого не сделал, рассчитывая, что покупатель все-таки найдет».

Чужие среди ПОДМОСКОВНЫХ

— территории —

Эксклавы столицы в Московской области — это исторические рудименты, создающие хаос, путаницу и дискомфорт для населения. И по логике со временем они должны исчезнуть, по крайней мере, усилия представителей власти должны быть на это направлены. На деле получается обратная ситуация: на карте области появляются новые острова московских территорий. Один из самых загадочных эксклавов столицы — «Конезавод ВТБ» — образовался возле Звенигорода. Корреспондент «Ъ-Дома» попытался понять, почему бывшие конские пастбища вдруг стали частью Москвы.

Удавка для Москвы

После строительства МКАД в середине прошлого века Москва больше не могла расширяться центрически. Не зря кольцевую дорогу в то время называли удавкой для столицы. Однако Москва быстро переросла определенные ей границы, и, чтобы рассредоточить постоянно растущее население города, московские власти стали осваивать территории, расположенные за пределами Кольцевой автодороги. Районы за МКАД, имеющие общую границу с Москвой, получили название «протуберанцы», а окруженные со всех сторон территориями области и не имеющие общих границ со столицей — эксклавами.

До присоединения к столице новых территорий в 2011–2012 годах Москва имела несколько эксклавов, основными из которых являлись округ Зеленоград, район Восточный и поселок Внуково. Самый большой эксклав столицы и анклав Подмосковья — Зеленоград. Этот город, проводит аналогию генеральный директор DTI Property Management Антон Белобожеский, появился в 60-х годах прошлого столетия как прообраз Сколково. Изначально он проектировался и застраивался как центр советской электронной промышленности и науки.



WINE HOUSE

Элитный квартал

LUXURY LOFT АПАРТАМЕНТЫ

На Садовнической, 57

ГАС

(495) 725-5555

www.winehouse-hals.ru