

РОЖДЕННЫЕ В 90-Х

ЭЛИТНЫЕ ДОМА, ПОСТРОЕННЫЕ ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА НАЗАД, ПО СОВРЕМЕННЫМ МЕРКАМ ИМЕЮТ МНОЖЕСТВО НЕДОСТАТКОВ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ И СЕГОДНЯ НА ВЫСОКОКОНКУРЕНТНОМ РЫНКЕ НАХОДЯТСЯ ПОКУПАТЕЛИ, КОТОРЫЕ ИЩУТ ЖИЛЬЕ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В ТАКИХ КОМПЛЕКСАХ.

ДЕНИС ТЫКУЛОВ, ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР «ЭЛИТНОЕ.РУ» («Ъ-ДОМ», № 69 ОТ 20.04.2017)

КРАСНЫЙ КИРПИЧ Рынок элитного жилья зародился в Москве в 1990-х годах. Опыта у застройщиков поначалу не было. «Первые столичные девелоперы часто начинали бизнес с продажи товаров народного потребления, а заработав первые крупные деньги, обращали внимание на строительство, считая эту отрасль перспективной, — вспоминает директор по развитию департамента городской недвижимости компании Point Estate Алексей Сидоров. — Впрочем, полноценным девелопментом назвать это тоже нельзя: просто собиралась группа товарищей-инвесторов и строила дом».

У зданий, построенных группой товарищей, по меркам современного рынка была масса недостатков. Во-первых, перечисляет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов, низкие потолки. Застройщики гнались за количеством метров: им зачастую было выгоднее построить дом с потолками 2,8–3 м, чтобы за счет экономии высоты возвести дополнительный

этаж. «При этом не учитывалось, что куда-то надо прятать коммуникации, воздуховоды от кондиционеров, — комментирует глава департамента продаж элитной недвижимости агентства «Усадьба» Елена Лашко. — Это съедало еще 30–50 см и получалось очень „сплюснутое“ пространство».

Усугубляло «сплюснутость» и то, что площади квартир были весьма внушительные, но с небольшим количеством окон. Как правило, по словам председателя совета директоров Kalinka Group Екатерины Румянцевой, на рынок выходили квартиры площадью от 130 до 450 кв. м. При этом на 200-метровую квартиру могло быть всего три окна. «Застройщики пытались осваивать все пятно застройки, отсюда и возникала проблема плохой освещенности при большой площади и глубине помещения», — объясняет Елена Лашко.

Что касается архитектуры, то элитные дома того времени, по словам директора по маркетингу группы МИЭЛЬ Натальи Кац, в лучшем случае представляли собой

довольно незамысловатые сооружения — «классический красный кирпич». Оставили 1990-е в наследство, по словам руководителя архитектурной мастерской Atrium Антона Надточего, и много чудовищно безвкусных зданий. «Элитными назвать их крайне сложно, — сетует архитектор. — Однако термин „элитное жилье“ — достаточно скользкий и в первую очередь сохраняет смысл противопоставления массовому».

А массовое жилье во времена СССР было, как правило, представлено «панелью», которой противопоставлялись дома, строящиеся для членов Центрального комитета партии. Те возводились из кирпича, но с обычными подъездами, в лучшем случае — с местом для консьержа: аскетизм был присущ коммунистической идеологии. Тем не менее эти дома считались в СССР эталоном роскоши, поэтому первые застройщики тиражировали с небольшими изменениями «кирпичи ЦК». Других ориентиров у девелоперов в 1990-е просто не было.

ПО ЗАКОНАМ СПРОСА Местоположение первых элитных комплексов тоже вызывало много вопросов. Сложно сегодня объяснить, почему под застройку выбирались те или иные площадки. Как правило, престижное жилье в 90-е годы прошлого века возводилось в Центральном округе или на западе столицы. «Однако даже удаленность от Кремля учитывалась застройщиками элитного жилья далеко не всегда», — замечает управляющий партнер агентства ZIP Realty Евгений Скоморовский. В результате дома «из красного кирпича» могли появиться как в центре Москвы, так и довольно далеко за его пределами.

Самым первым элитным жилым домом, рассказывает директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов, считается проект «Вересаева, 6», построенный в 1994 году на Можайском шоссе. Данный жилой комплекс представлял собой монолитное 14-этажное здание с навесными вентилируемыми фасадами и облицовкой из темного кир-



ЮРИЙ МАРТЬЯНОВ

АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ 1990-Х ГОДОВ ВПОЛНЕ УЗНАВАЕМА

СТОЛИЦА