

## ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Шестисоточные квартирники

## сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 25)

На весь проект уходит приблизительно год, прибыль составляет около 40–50% годовых в валюте. Это, конечно, намного выгоднее, чем банковские депозиты, и надежнее ПИФов, однако почтенный возраст домов, хаотичная застройка и отсутствие парковки создают проблемы, самая серьезная из которых — угроза сноса аварийного дома.

## Пространство для жизни

Для проживания сейчас покупают большие квартиры в новых домах или старых, но полностью реконструированных. «В основном спросом пользуются большие квартиры в центре Москвы, вблизи станций метро „Охотный ряд“, „Тверская“, „Парк Победы“, „Кропоткинская“, „Октябрьское поле“, „Таганская“, „Арбатская“. Особенно привлекают большие квартиры в знаковых местах, например на Патриарших прудах, — рассказывает Ольга Побединская, директор по маркетингу бюро недвижимости „Агент 002“. — Выборка за последние два месяца показывает, что количество предложений квартир большой площади (от 350 кв. м) на вторичном рынке Москвы составляет всего 280 объектов. Из них 140 объектов — новые, то есть выставлены на продажу за последние два месяца».

Большие квартиры в современных домах — это в основном предложения элитного рынка. «Большие квартиры можно встретить в элитных домах на Остоженке, в Замоскворечье (ЖК „Коперник“, „Онегин“, „Римский дом“), на Плющихе („Три тополя“, „Венский дом“), а также в районе Савинской и Ростовской набережных. Что же касается процентного соотношения, то квартиры большого метража на данный момент составляют менее 10% от общего предложения объек-

тов элитного класса, — говорит Наталия Дабсон, директор по развитию департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard. — Сегодня, например, мы предлагаем квартиры площадью от 500 кв. м в клубном доме в Гранатном переулке».

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, приводит в качестве примеров квартиры поменьше. Это трехуровневая квартира мансардного типа площадью 350 кв. м на Мясницкой, 24, в доме начала прошлого века с реконструированным фасадом. В квартире огромная гостиная с действующим камином, зимний сад, терраса, два балкона, два санузла, панорамные виды из окон. Стоимость — \$5 млн. Еще один пример — квартира с отделкой площадью 360 кв. м по адресу Островной проезд, 6, в элитном поселке «Остров фантазий» на территории природного парка Москворецкий. В квартире — кухня-гостиная-столовая, четыре спальни, кабинеты, три гардеробные, хозяйственный блок, кинозал и три санузла. Стоимость — \$3,7 млн.

Среди больших квартир в новых домах Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании IntermarkSavills, выделяет трехуровневый пентхаус в комплексе «Золотые ключи-2» площадью 502 кв. м. Первый уровень — 174,4 кв. м, второй уровень — 251 кв. м, плюс терраса 160 кв. м, камин, третий уровень — 20 кв. м плюс мансарда.

«Чаще всего квартиры подобного метража располагаются на последних этажах и позиционируются как пентхаусы, — объясняет Екатерина Егорова, консультант по недвижимости компании Kirsanova Realty. — Они имеют минимум несущих колонн и позволяют сделать единые помещения большого метража. Как пример могу при-



В больших квартирах хорошо смотрится верхнее освещение ФОТО АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

вести строящийся дом в Еропкинском переулке, в котором есть несколько квартир площадью 330–390 кв. м. В одной из них, расположенной на верхнем, седьмом этаже и имеющей метраж 340 кв. м, гостиная-кухня-столовая занимает площадь 205 кв. м. А в доме компании «Баркли» в Хилковом переулке квартир подобного метража нет, но есть возможность объединения двух или трех квартир до метража 350–400 кв. м».

## Без скидок на площадь

Самые дорогие из больших квартир расположены в современных элитных домах в центре города. «Это, пожалуй, одни из самых дорогих объектов городской жилой недвижимости не только в России, но и в Европе. Они оснащены собственными системами энергоснабжения, обогрева, водоснабжения, охраной с постоянным видеонаблюдением и собственной инфраструктурой с подземными стоянками, фитнес-клубами, бассейнами, прачечными, детскими площадками и т. п., — говорит Олег Канке. — Все это выливается в очень высокую стоимость обслуживания (до \$300 за 1 кв. м в год), но высококачественный сервис того стоит. Тем более что владение недвижимостью может позволить себе подобные траты: такие квартиры приобретают в собственность, например, представители отечественной бизнес-элиты, входящие в списки самых обеспеченных людей страны. Кроме того, практикуется сдача квартир в таких домах как представителям крупных иностранных компаний, так и звездам шоу-бизнеса».

Особенно дороги, как объясняет Екатерина Егорова, квартиры на последних этажах, которые отличаются от типовых квартир в доме высотой потолка, наличием террас, необычной планировкой (конфигура-

цией). Цена на такие квартиры будет самой высокой и может отличаться от минимальной цены в доме на 50–60%. Средняя цена подобных предложений \$25–30 тыс. за 1 кв. м. Но на конечную стоимость квартиры влияет целая совокупность факторов — местоположение, видовые характеристики, качество строительства, репутация компании-застройщика, инфраструктура, соседство и ряд других особенностей.

«На стоимость большой квартиры влияют те же факторы, что и на недвижимость в целом, а именно качество дома, инженерия, инфраструктура, видовые характеристики, уникальные особенности, такие, как камин, зимний сад или панорамное остекление. Цены на более или менее интересные квартиры площадью от 350 кв. м в Москве начинаются с \$3,5 млн, — уточняет Кайдо Каарма, директор департамента элитной недвижимости холдинга „Милль“. — Впрочем, цена за квадратный метр может ввести в заблуждение, поскольку порой она может быть ниже, чем в целом по дому, хотя стоимость объекта в целом будет очень высокой за счет общей площади».

Однако, как говорит Мария Литинецкая, скидок на большую площадь объекта, как правило, не делается. В результате на рынке находится большое количество переоцененных квартир, которые имеют длительные сроки экспозиции. Ценовой диапазон на такие квартиры очень широкий — от \$10 тыс. до \$40 тыс. за 1 кв. м.

## Бизнес-класс играет по-крупному

Можно найти большие квартиры и в сегменте бизнес-класса. Как объясняет Сергей Баранов («Персвет-Девелопмент»), большие квартиры бизнес-класса предполагаются в большинстве современных московских жилых комплексов. «Они располо-

жены на последних этажах здания. Атрибутами, как правило, являются: два или три уровня, панорамное остекление, открытая терраса, камин на твердом топливе, — уточняет он. — Такие квартиры внешне имеют все атрибуты элитных апартаментов, за исключением одного: они находятся в многоквартирном доме. Цены на них поскромнее: верхняя планка — в районе \$15 тыс. за 1 кв. м».

По данным Ольги Побединской, большие квартиры предусматривают в своих проектах компании Rose group, ST-group, «Лоджик», «Баркли», «Стройтэк», «Реставрация Н», «Индекс ХХ», MCD-Group, «Крост», Uniformstroy, «Капитал-груп», ГК ПИК, «Авгур-Эстейт», «Дружба», «Павломострой», ПСК СВ-155, ДИПС, а также «ДОН-строй». Правда, площади квартир в бизнес-классе все-таки поменьше, чем в элитном сегменте. «Планировочные решения наших домов создаются в первую очередь с учетом востребованности квартир той или иной площади у клиентов, — объяснили нам в компании „ДОН-строй“. — Спрос на квартиры площадью более 250 кв. м очень невелик, поэтому, как правило, самые большие квартиры в наших домах имеют площадь 230–250 кв. м, что позволяет комфортно устроиться даже достаточно большой семье».

## Где-то за городом

В Подмосковье тоже можно найти большую квартиру. Правда, по данным Ольги Побединской, сейчас на подмосковном рынке в продаже их находится не более десятка. «Дело в том, что в Подмосковье такие площади актуальны для коттеджей, а не для многоквартирных домов, — объясняет она. — Но в качестве примера приведу большую квартиру в Королеве на улице Циолковского. Это двухуровневая квартира, 350 кв. м — общая площадь, 260 кв. м — жилая.

Каждому, купившему ТАУНХАУС, — подарок «ПЕЖО 307»

Индивидуальные условия оплаты и рассрочки

www.7mile.ru  
тел.: 780-46-46

СТРОЙ  
NBM  
СЕРВИС

мы предлагаем СТИЛЬ жизни

ТАУНХАУСЫ от 185м<sup>2</sup> до 350м<sup>2</sup>  
поселок

7 Миля

12 км Новорижского шоссе,  
рядом с Бузланово.  
Кинотеатр, рестораны,  
бутики, детский клуб,  
SPA, фитнес

Компания создана в 1994 г.

ООО «ЭнБиЭм Стройсервис Монолит». С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Янтарный Город  
в Строгино

Дом там,  
где наше сердце

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон. «Основы архитектуры»

СИТИ  
XXI ВЕК

783-05-83  
www.city-xxi.ru

Проектная декларация ЗАО «СИТИ-XXI ВЕК» размещена на сайте компании