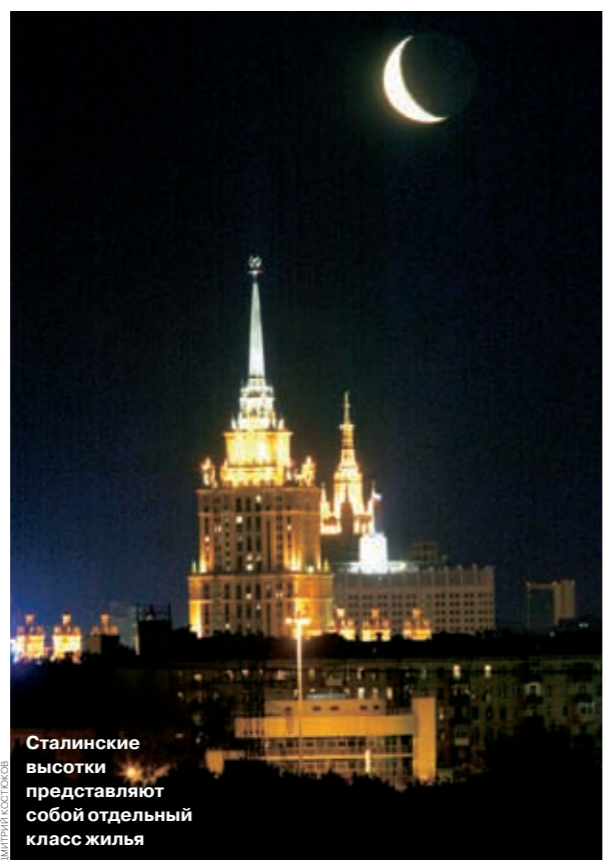


ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

верждает Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании IntermarkSavills, очень большим спросом пользуются квартиры в Доме на набережной (улица Серафимовича, 2). «Клиенты часто говорят, что хотят жить в доме, который дышит историей», — говорит она. — «Особенно большое впечатление от посещения таких домов получают наши иностранные клиенты, ведь эти дома исторически предназначались для проживания элиты и для их постройки использовались дорогие и качественные материалы, а также применялись лучшие декораторские идеи того времени. Наши же соотечественники привлекает в таких домах престижность, удобное месторасположение, высокие потолки и хорошая звукоизоляция».



Сталинские высотки представляют собой отдельный класс жилья



Кутузовский проспект застраивался почти три десятилетия, но выдержан в едином архитектурном стиле



Высотка на Котельнической набережной — самая престижная из-за близости к Кремлю

Впрочем, в Доме на набережной кроме всего перечисленного есть и другие преимущества, например квартиры с террасами, с которых открывается вид на Кремль и панорама исторической части города.

Приобщиться к культурной истории могут жильцы другого исторического дома — мхатовского (Лининцевский переулок, 5/7). Он был построен в 1937 году. В этом доме жили Немирович-Данченко, Книппер-Чехова, Москвин, Тарханов, Топорков и другие великие, о ком теперь напоминают мемориальные доски. Кстати, этот дом можно считать первой сталинской высоткой: в нем 15 этажей со смотровой площадкой, что для 30-х годов прошлого века было очень высоким достижением.

Квартиры в исторических домах с культурным «уклоном» продаются редко, но иногда все же появляются в открытом доступе. Сейчас, например, выставлена на продажу трехкомнатная квартира в «доме композиторов» в Газетном переулке стоимостью \$2,15 млн. Столь высокая цена объясняется не только историческим прошлым дома, но и тем, что в 1998 году в доме была проведена капитальная реконструкция с заменой всех основных коммуникаций. Повлияли на цену и современный европейский подъезд, французский лифт, круглогодичная охрана,

камера видеонаблюдения, вид на Тверскую улицу и Кремль, а также удачная планировка и авторский дизайн самой квартиры: студия — 42 кв. м, спальня — 18 кв. м, гостевая комната — 18 кв. м, два санузла.

Чтобы приобщиться к партийной истории, можно приобрести квартиру в одном из цэковских домов. Кроме «партинадлежности» у этих домов есть и другие достоинства — просторные холлы, консьержи, удобные планировки и престижное месторасположение, ведь для партийной элиты дома строили в самых престижных районах, например, на Фрунзенской, Смоленской, Арбате и в арбатских переулках, на Никитс-

ких улицах, Патриарших прудах, Кутузовском проспекте.

Сегодня квартиры в сталинских домах с историей, по наблюдениям Анжелы Кузьминой, пользуются большой популярностью среди людей творческих профессий: режиссеров, писателей, живописцев. «Вид на исторический центр города из окон и то, что называют аурой здания, для них гораздо важнее основного недостатка этих домов — изношенных коммуникаций», — утверждает она.

А вот по данным Алексея Кудрявцева, квартиры в сталинских домах кроме людей искусства предпочитают выходы из Санкт-Петербурга, а также иностранцы, для кото-

рых проживание в таком доме — это прикосновение к истории страны и эстетическое удовольствие. Впрочем, чтобы получить эстетическое удовольствие, совсем не обязательно покупать квартиру в сталинском доме — ее можно снимать.

Съемные варианты

Снять квартиру в сталинском доме намного проще, чем купить. Да и сдать легче, чем продать. Стоимость аренды зависит от месторасположения и статуса дома, удобства планировки квартиры, вида из окна, наличия парковки и, конечно, метража. Например, однокомнатная квартира на Садовой-Кудринской, 13 площадью 38 кв. м с восьми-

метровой кухней, с окнами во двор и парковкой под окнами стоит \$2 тыс. в месяц. А 45-метровая «однушка» на Чистопрудном бульваре со стихийной стоянкой во дворе и видом на улицу сдается за \$2,5 тыс. в месяц. Столько же просят за трехкомнатную квартиру площадью 80 кв. м в доме 7 по Профсоюзной улице, несмотря на круглосуточную охрану, два балкона, евроинтерьер и кондиционеры. Относительно низкая цена аренды объясняется удаленностью от центра и окнами, входящими во двор и переулок.

Двухкомнатные квартиры в престижных районах сдают дороже. К примеру, 60-метровая «двушка» на Кутузов-

ском проспекте в доме 1/7 сдается за \$3,2 тыс. в месяц. Такой же площади двухкомнатная квартира на Фрунзенской набережной, 4, с двумя маленькими «французскими» балконами стоит \$3,5 тыс. в месяц. А вот за 60-метровую «двушку» в доме на Тверской, 19 с видом на Пушкинскую площадь придется платить уже \$4 тыс. в месяц.

Интересно, что квартиры в высотках можно снять за те же деньги, что и в других сталинских домах, а порой и дешевле. Сейчас, например, предлагается в аренду трехкомнатная квартира площадью 100 кв. м на 15-м этаже в высотном доме на Котельнической набережной за €3 тыс. в месяц. Как ут-

верждает арендодатель, объект имеет следующие достоинства: представительский подъезд, консьерж, вид на реку. Недостатки — четырехметровая кухня, смежно-изолированные комнаты и совмещенный санузел. Продать квартиру, как следует из объявления, владельцу не удалось. Но, возможно, удастся сдать. Хотя неудачная планировка помешает получить за нее хорошие деньги. Для сравнения: четырехкомнатная квартира в другой высотке, на Садовой-Спасской улице, с более удобной планировкой сдается за \$5 тыс. Квартира площадью 120 кв. м с 14-метровой кухней, раздельным санузлом (хотя и единственным), зато с машиноместом на платной

парковке во внутреннем дворе, скорее всего, быстрее найдет своего арендатора.

Как утверждает директор департамента городской недвижимости Vesco Realty Вера Лукина, спрос на аренду квартир на верхних этажах высоток выше со стороны одиноких клиентов, а семейные арендаторы, как правило, стремятся жить в районе шестого-десятого этажа и ниже. «В целом рынок аренды в сегменте домов сталинской эпохи значительно более развит, чем рынок купли-продажи», — утверждает она. — «Однако несмотря на то, что предложение таких объектов ограничено, в последнее время в сегменте наблюдается снижение спроса».

Наибольший спрос со стороны арендаторов Ольга Побединская отмечает на сталинские дома, расположенные в пределах третьего транспортного кольца, и оценивает его в 35% от всей потребности в арендном жилье. Особым спросом пользуются квартиры в сталинских домах, расположенные в районах элитной застройки. Цена аренды в таких домах в несколько раз выше, чем в других сталинках. Например, за пятикомнатную квартиру в доме во 2-м Обшденском переулке просят \$15 тыс. в месяц. Дом после капитальной реконструкции, квартира с мансардой да еще с действующим каминном, тремя санузлами и видом на храм Христа Спасителя.

Дорогие квартиры в сталинских домах главным образом арендуют иностранцы, а квартиры более дешевые — топ-менеджеры российских компаний, работающие в шаговой доступности от съемной квартиры, поскольку самая большая и уже неразрешимая проблема сталинок — отсутствие парковки. А если учесть и другую неразрешимую задачу — невозможность перепланировки — сталинские дома в ближайшее время перейдут в разряд второстепенного жилья. С появлением современных жилых комплексов с развитой инфраструктурой и лучшими характеристиками сталинки в рейтинге комфортного жилья будут постепенно уступать свои позиции.

Наталья Капустина

СТАЛИНКИ С ЛЕНИНГРАДСКОЙ СУДЬБОЙ

Когда речь заходит о классических сталинских домах в Петербурге, сразу вспоминаются Московский и Кировский районы. Они застраивались примерно в одно время, по одному принципу. Когда-то они считались элитным жильем, но те времена, по словам петербургских риэлтеров, прошли. Сталинскую элиту сменила элита нового времени.

Дома, которые мы сегодня называем сталинскими, начали строиться в Ленинграде в конце 30-х годов. Как правило, довоенные сталинские дома оштукатурены, с хорошей планировкой, большой кухней и ванной, прочными перекрытиями. В них даже есть теплые полы. Послевоенные сталинки (50-х годов) кирпичные или облицованные.

«Всплеск интереса к сталинкам пришелся на начало и середину 90-х годов. Тогда эти дома считались наиболее качественным жильем, а привлекательность исто-

рического центра была для многих покупателей под вопросом. Состоятельные горожане с удовольствием приобретали жилплощадь в монументальных зданиях середины XX века — расселяли коммуналки, вкладывались в ремонт и обстановку, делали перепланировку, объединяли соседние квартиры, в результате получая просторные пяти-шестикомнатные апартаменты», — рассказал генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости Алексей Бегунов.

В сталинские времена здесь жили известные деятели культуры и искусства, для которых эта часть города была удобна из-за близости к аэропорту: им приходилось часто выезжать в командировки.

К началу XXI века приоритеты поменялись. Любая периферия перестала считаться престижным местом, а представления о современном комфорте стали воплощать новые дома. Владельцы квартир в сталинках все активнее начали менять

жилье. «В свое время сталинки действительно были в цене благодаря своим характеристикам: высоким потолкам, большим комнатам и кухням. Кроме того, они были расположены в хороших местах. Основная причина понижения спроса на них — появление на рынке современных домов, которые по своим характеристикам не уступают сталинкам», — говорит Ирина Гудина, директор АН «Бекар».

Сейчас самые дорогие сталинки — по \$4,5 тыс. за 1 кв. м — в Центральном районе, в окрестностях Таврического сада. Если локация «не очень» (например, на Советских улицах), цены будут заметно ниже: 1 кв. м пойдет за \$2,5–2,6 тыс. На Петроградке самые дорогие варианты в окрестностях «Горьковской» — \$3,2 тыс. за 1 кв. м. На Васильевском ценники еще скромнее. На Большом проспекте встречаются варианты по \$2,5–2,6 тыс. за 1 кв. м, в районе Гавани — \$2,3–2,4 тыс.

Павел Никифоров



«Гусарская баллада» — это уникальный жилой комплекс, в котором каждому дому присвоено имя гусара — героя войны 1812 года.

ПРОГРАММА "МОЛОДАЯ СЕМЬЯ" ИПОТЕКА

959-07-48 959-07-47



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ГУСАРСКАЯ БАЛЛАДА

Достоин новой России!

- на границе города Одинцово
- 11 монолитно-кирпичных домов
- 3 очереди строительства
- 1-я очередь — 5 домов, окончание строительства I квартал 2008 г.

ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ
www.gilcapital.ru



Проектная декларация размещена на сайте www.gilcapital.ru
ЗАО "Группа компаний "Жилищный капитал"

МОСКОВСКИЕ ОКНА
жилой комплекс

КВАРТИРЫ ОТ 42,5 М² ДО 186 М²
ул. Новогиревская, вл. 5
Огороженная территория, подземная автостоянка, детский сад, магазины, аптека, химчистка. Рядом с Терлецким лесопарком, недалеко от м. «Перово».

7 МИЛЯ
мы предлагаем стиль жизни
коттеджный поселок

ТАУНХАУСЫ ОТ 185 М² ДО 350 М²
12 км. Новорижское шоссе.
Кинотеатр, гостиница, рестораны, детский клуб, SPA-салон, фитнес, торгово-развлекательный центр, причал, лодочная станция, песчаный пляж.

СТОЛИЧНЫЙ
жилой дом бизнес-класса

КВАРТИРЫ ОТ 67 М² ДО 160 М²
в жилом комплексе "МОРСКОЙ ДУЭТ"
г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, владение 219а.
Монолитный 16-этажный дом, с аквапарком, в 150 метрах от моря.

WWW.NBMSTROY.RU ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ И РАССРОЧКИ (495) 780-46-46

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