

Топ-класс на новом месте

Москва

Количество выходящих в продажу дорогих домов в последние год-полтора заметно уменьшилось. И сегодня покупатели готовы рассматривать не только окрестности Остоженки и запад Москвы, но и другие места. Одно из таких — кварталы, прилегающие к проспекту Мира за Садовым кольцом. Недавно здесь, по адресу улица Гиляровского, д. 55, началось строительство нового дома топ-класса.

Дом Г-образной формы возводится между Баннным проездом и Больничным переулком и примыкает к современному административному зданию. По проекту, разработанному архитектором Алексеем Гинзбургом, дом возвышается ступенями от трех до семи этажей, создавая открытые террасы на эксплуатируемой кровле. За счет этого образовалось четыре пентхауса с собственными зимними садами.

В доме будет всего 35 квартир, причем предусмотрены площади разных форматов. Есть, к примеру, две совсем небольшие квартиры площадью 46,8 и 51 кв. м, находящиеся на втором этаже, причем к середине мая вторая из них осталась непроданной и предлагалась по \$10 000 за метр.

Площадь остальных квартир варьируется от 137 до 180 кв. м. Цена на самом нижнем, втором этаже начинается от \$8000. Площадь пентхаусов составляет от 262 до 280 кв. м, а цена — от \$11 000 до \$14 000 за 1 кв. м. В площадь каждого пентхауса входит примерно 60 кв. м зимнего сада, который предлагается с коэффициентом 0,3 от цены 1 кв. м в квартире.

Стоит отметить, что проект весьма хорошо продуман. Так, высота потолков составит 3,6 м, что позволит не экономить пространство на стадии отделки. На первом этаже предусмотрен общий холл, из которого устроены входы в четыре секции подъезда дома. В подземной части расположится двухуровневый гараж на 62 машиноместа. Впрочем, нормой для элитного дома считается не менее двух машиномест на семью, здесь она недоисполнена.

Обычно на рынке недвижимости топ-класса продажи начинаются тогда, когда отработана вся необходимая для этого документация. К дому на Гиляровского это не относится. Дело в том, что он строится на участке, по которому заключен краткосрочный договор аренды земли, по законодательству же для заключения договора долевого участия в строительстве положено иметь долгосрочную аренду земли. Поэтому квартиры в доме продаются по предварительным договорам купли-продажи, подразумевающим оформление недвижимости



КЛУБНЫЙ ДОМ НА УЛИЦЕ ГИЛЯРОВСКОГО

Адрес	улица Гиляровского, д. 55
Этажность	3-7
Всего квартир	35
Количество машиномест	62
Площадь квартир (кв. м)	46,8-280
Высота потолков (м)	3,6
Цена 1 кв. м (\$)	8000-14 000
Цена квартир (\$)	510 000-3 748 000

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики: оригинальное архитектурное решение, наличие площадей разного формата, высокое качество инженерии, выгодная цена предложения.

Отрицательные характеристики: неоднородное соседство, отсутствие парковых зон в шаговой доступности, стесненный участок застройки, ограниченные видовые возможности.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Виктор Козлов, коммерческий директор ОАО «Авгур Эстейт»:

— Для того чтобы проект выделялся на рынке недвижимости, его должны отличать не только высокие характеристики, но и оригинальность концепции.

В проекте дома на улице Гиляровского разработчикам удалось сохранить историческое наследие прошлого, совместив кирпичную стену XX века с новым, современным проектом, отвечающим самым последним требованиям жилья высокого класса. Для покупателей, которые никак не могли определиться с выбором — покупка недвижимости в новом доме или ста-

сти в собственность после завершения строительства дома.

При этом застройщиком дома на Гиляровского является

ром с «историей», — этот проект, возможно, станет хорошим вариантом решения проблемы.

Александр Кравченко, руководитель отдела продаж корпорации «Баркли»:

— Район проспекта Мира никогда не считался элитным, несмотря на близость к историческим памятникам. Однако в последнее время здесь появляется все больше домов не только бизнес-но и премиум-класса. Это обусловлено удобством транспортных развязок и развитой инфраструктурой. С появлением новых интересных и качественных проектов стоимость жилья в этом районе будет расти.

вполне надежная компания «Трансидрострой». Это предприятие, ведущее работы по созданию масштабных инженер-

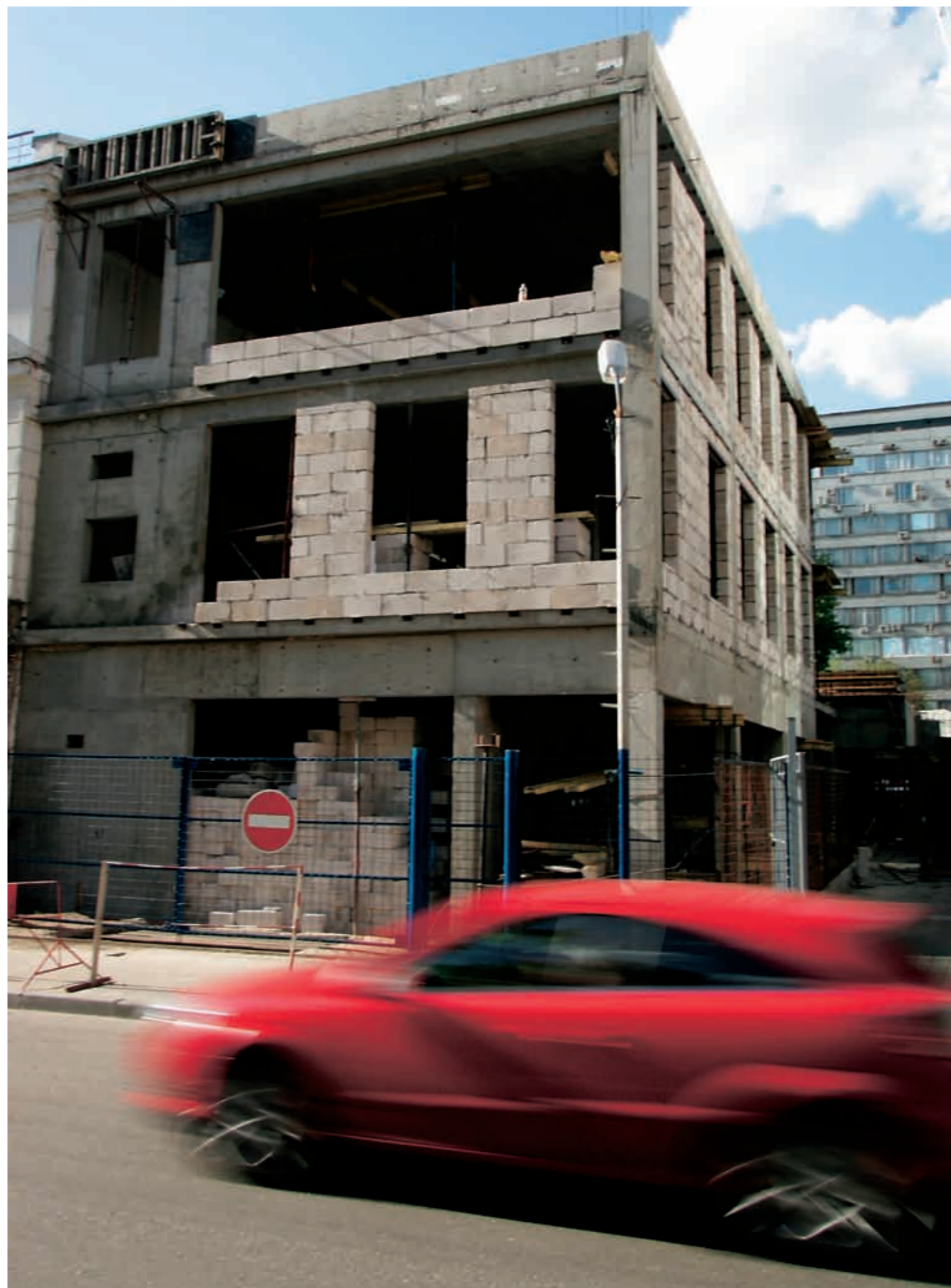
ных сооружений, в то же время занимается реализацией проектов в области жилой недвижимости. На рынке «Трансидрострой» присутствует уже около десяти лет. Среди завершённых жилых проектов компании — дом на улице Сокольнической Слободки. Кроме того, компания занималась строительством коттеджных поселков «Барвиха-2» и «Ромашково».

В ходе строительства будет сохранена часть стены старого здания начала XX века. Хотя других частей исторической застройки нет, щит на стройплощадке тем не менее сообщает о реконструкции. В настоящее время на площадке идут работы нулевого цикла. Кроме того, возведены монолитные конструкции, укрепляющие старую стену, и начато строительство этажей в части, примыкающей к Больничному переулку. Стоит отметить, что качество уже выполненных монолитных работ никаких претензий не вызывает. В качестве срока завершения строительства на щите у ограды стройки указан III квартал 2008 года. Учитывая, что строители могут до начала зимы выйти на монтаж этажей, данный прогноз можно считать близким к реальности.

У дома на Гиляровского довольно любопытная рыночная позиция. Дело в том, что конкурентов в ближайших окрестностях почти не наблюдается. Можно привести в качестве примера клубный дом «Хоруг гармония» в Ботаническом переулке. Несомненным его преимуществом перед проектом на Гиляровского является непосредственная близость уникального природного объекта — Ботанического сада МГУ. Но дело в том, что в доме по Ботаническому переулку все продано, и предложений по вторичным сделкам пока не намечается.

Нереализованным пока остался лишь один пентхаус площадью около 340 кв. м, причем цена его близка к верхнему пределу по Москве — \$23 450 за 1 кв. м.

Окрестности стройки на улице Гиляровского, безусловно, и ранее привлекали инвесторов. В качестве примера можно назвать ряд домов бизнес-класса постройки пяти-десятилетней давности, расположенных ближе к Садовому кольцу. Кроме них, можно назвать ряд завер-



Дом на улице Гиляровского строится стремительно ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

шенных проектов, как, например, новый дом в Банном переулке, построенный в конце 1990-х годов. Один из довольно крупных завершённых жилых проектов находится буквально напротив стройки на Гиляровского, по четной стороне. Однако, во-первых, названные дома относятся к бизнес-классу, а во-вторых, заведомо уступают новому проекту по качеству — в 90-е годы не было еще тех материалов и той инженерии, которые применяются в дорогих проектах в настоящее время.

Однако у данной площадки есть и свои недостатки. Во-первых, строительство идет на участке, с трех сторон плотно окруженном городской застройкой. Угловую часть квартала занимает офисное здание, вокруг которого и был спланирован новый дом, поэтому видовые квартиры находятся только на верхних этажах. При этом не стоит излишне обольщаться наличием в окрестностях невысокой старенькой застройки, над ко-

торой дом будет возвышаться. Через какое-то время на ее месте могут оказаться новые жилые комплексы, и пока неизвестно, каковы они будут по архитектурному решению. Хотя район и входит в зону строгого градостроительного регулирования, никто не поручится, что облик города здесь с годами не изменится. Кроме того, помимо будущего архитектурного соседства есть и наследие советской эпохи в виде высоких домов, заслоняющих панорамные виды города.

К недостаткам места можно отнести и то, что близости от дома на Гиляровского, 55 нет сколько-либо крупных зеленых массивов. Самые близкие — сад Центрального дома российской армии и парк на месте Лазаревского кладбища. Можно добавить находящийся по другую сторону проспекта Мира Ботанический сад МГУ. Но все эти парковые территории находятся вне пределов пешеходной доступности.

Тем не менее дом пользуется успехом, а цены на квартиры растут, хотя появились он на рынке только в конце прошлого года. Если в декабре 2006 года цена метра в доме колебалась от \$7000 до \$11 000, то в этом году поднялась уже до уровня \$8000-14 000, и это явно не предел. При этом цены в традиционных престижных районах исторического центра Москвы, в окрестностях Арбата или на Чистых прудах сегодня начинаются от \$15 000 за метр, поэтому в инвестиционном отношении дом на Гиляровского можно считать привлекательным. Хотя, с другой стороны, можно говорить о некоторой недооцененности района проспекта Мира в целом. Объектов топ-класса здесь пока единицы.

В профессиональных кругах иногда высказывается мнение о том, что со временем окрестности проспекта Мира между Садовым кольцом и третьим транспортным кольцом станут новым районом дорогого жилья,

своего рода альтернативной Остоженкой. Ряд оснований для подобного прогноза есть. В этих местах находится много ветхих домов, которые со временем ждет судьба старых кварталов Бутиковского и Зачатьевских переулков. Близость к центру и наличие тихих переулков подсказывают, что здесь будут строиться дома высокого класса. Однако район имеет существенное отличие от остальной Остоженки: окрестности Остоженки оказались почти не тронуты застройкой советского времени, а с кварталами вокруг проспекта Мира дело обстоит иначе. Городская среда здесь неоднородная, то есть дома топ-класса будут находиться в соседстве с кирпичными и панельными корпусами советского времени. Несомненно, здесь будут реализовываться дорогие проекты, однако в обособленную территорию миллионеров район не превратится.

Валентин Корнев

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
Жилой комплекс

Проспект Вернадского, 84
www.academy-lux.ru

(495) 363 7545
«ЗАО «Проминдустрия АГ»

Портреты из коллекции Государственного Эрмитажа

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

ПРОГРАММА «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ» ИПОТЕКА

ЖИЛИЩНЫЙ КАПИТАЛ
www.gilcapital.ru

Проектная декларация размещена на сайте www.gilcapital.ru

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.

959-07-48 959-07-47
ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»