

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

ЭЛИТНЫЕ «КОМПЛЕКСЫ»

сектор рынка

Все премиальные дома в Москве вот уже второе десятилетие проходят один из двух путей: или внедряются в исторически сложившееся престижное окружение, или создают новую элитную среду. Второй путь — более сложный, тернистый, но и более эффективный для развития всего района. Естественно, появление элитного дома рождает в сложившейся застройке и у людей, проживающих в ней, новые запросы, потребности, а порой и новые комплексы.

Люксовая надстройка

Москва — город контрастов. Довольно жесткая стратификация не обошла и исторический даун-таун, поделив центральные районы на элитные Сохо и унылые Гарлемы. Сравнить, к примеру, Арбат и Китай-город. Знаки отличия нынешние престижные территории получили в разное время. Исторически элитными районами уже несколько веков являются арбатские переулочки, где издавна селилась московская аристократия, район Патриарших прудов. В советское время голубая кровь притекла на Кутузовский проспект и Фрунзенскую набережную. Силами современных девелоперов статус элитного района уже в наше время получили район Остоженки — так называемая «золотая миля» — и соседняя с ней миля «серебряная» — территория по правую сторону от Комсомольского проспекта, отчасти район Плющихи. На очереди сегодня Таганка и Красная Пресня.

Элитный жилой комплекс по определению может быть построен только в пределах центра, условно замкнутого сначала Садовым, а теперь уже и Третьим транспортным кольцом, в престижном или по меньшей мере перспективном месте. Вопрос влияния нового элитного дома на окружающую застройку весьма неоднозначный и зависит от нескольких факторов. Так, для того, чтобы радикально изменить статус района и ценовую картину на рынке жилья, появления одного элитного жилого дома явно недостаточно. Объем элитных домов должен набрать определенную критическую массу. По словам Дмитрия Халина, управляющего партнера IntermarkSavills, в сформировавшихся районах, элитность которых не вызывает сомнений, таких как, к примеру, Хамовники, доля новых элитных квартир в суммарном предложении составляет не менее 25% от общего числа. Тогда как в районе Таганки, который на статус суперэлитного пока только претендует, предложение элитных квартир, напротив, не превышает 5%. По мнению генерального директора Galaxi Group Евгения Штрауха, инфраструктура района будет улучшена, только если объем элитной недвижимости перевалит за 100 тыс. кв. м.

Наиболее радикальную смену статуса всего лишь за одно десятилетие на наших глазах совершил район Остоженки. «В одной из отдаленных улиц Москвы... жила некогда барыня, вдова» — так начинается рассказ Тургенева «Му-Му». Жила вдова на Остоженке, сегодняшней «золотой миле». Сложно себе вообразить, что представлял собой этот район еще в начале нулевых: за исключением редких особняков, здесь были ветхие типовые дома, соответствующий контингент жите-

лей и общее запустение территории. Если говорить языком цифр, по словам Ирины Могилатовой, генерального директора агентства TWEED, в 2000 году квадратный метр жилья на Остоженке стоил \$2 тыс., тогда как на Патриарших прудах — \$4 тыс. Сегодня на Остоженке расположено от 40 до 50 элитных домов, цена которых на вторичном рынке самая высокая в Москве. «При этом стоимость квартир в старых домах на данный момент превышает цены на аналогичный фонд на Арбате на 11–12%», — говорит партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. Или на 20–25% выше, чем в среднем по ЦАО. При этом нужно отметить, что развития инфраструктуры, которая является своеобразным индикатором улучшения района, Остоженка так и не получила, но изменение статуса места состоялось.

Тот же прыжок на длинную дистанцию совершает сегодня другая часть Хамовников — территория между Комсомольским проспектом и Большой Пироговской улицей. По выражению президента компании «Высота» Олега Артемьева, здесь сегодня строится самое большое количество элитного жилья на один квадратный километр. Благодаря появлению на месте бывших промзон целых кварталов элитной застройки цены на старый фонд в зависимости от объекта выросли до 30%. По словам Ирины Могилатовой, «если еще недавно за квартиру в старом фонде здесь просили \$6 тыс. за «квадрат», то сегодня запросы продавцов сравнялись с запросами жителей по левую сторону от Комсомольского проспекта и доходят до \$10 тыс.». По данным Вадима Ламина, управляющего партнера SPENCER ESTATE, сегодня самую простую однокомнатную квартиру дешевле 9 млн руб. здесь не купить, хотя еще недавно можно было говорить о 7–7,5 млн руб.

Та же история и с районом Красной Пресни. Благодаря появлению здесь таких элитных жилых комплексов, как «Панорама», «Дом на улице Климашкина», «Трилогия» и других, престиж района повысился, а цены на вторичке выросли на 10–15%. Еще один район, ставший нарицательным у московских риэлторов, — район Плющихи. Благодаря элитному строительству цены на старый фонд здесь выросли на 15–25% в сравнении с аналогичными объектами в среднем по ЦАО. Притом что разрыв в цене между историческим фондом и новыми элитными домами практически двукратный.

Размер имеет значение

Появление даже одного нового дорогого дома уже является сигналом для изменения позиционирования расположенных по соседству старых домов. При этом все зависит



«Элита» советского времени заметно проигрывает от соседства с современными домами премиум-класса. ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

от масштабов элитного вторжения: локальная застройка влечет за собой локальные изменения. «Цена квартир в соседних домах может повыситься, к примеру, за счет улучшения их видовых характеристик. Этот критерий может поднять стоимость жилья на 2–5%», — говорит Наталья Шиганкина, директор по продажам компании Vesper.

Однако не на всю недвижимость в равной мере. Наибольший рост цен, как отмечает генеральный директор агентства элитной недвижимости bon ton realty Евгения Коростелева, заметен в сегменте более качественного жилья, в первую очередь в сталинках и кирпичных домах. На этапе завершения строительства элитного комплекса увеличение цены 1 кв. м в расположенном рядом с элитным домом вторичном жилом фонде может достигать до 8%. При этом рост цен практически не касается морально устаревших типов жилья, к которым относятся хрущевки, панельные и блочные дома с неудобными планировками.

Сильнее же всего влияет на окружение комплексная застройка территории, включающая не только строительство самого элитного дома, но и объектов инфраструктуры, рекреационных зон, строительство дорог, благоустройство парков и скверов.

Самый показательный пример последнего времени — территория вокруг ЖК «Одиннадцать Станиславского» на Таганке (арх.: McAslan + Partners, ADM architects). «В рамках реализации проекта были не только построены новые элитные дома, но и комплексно благоустроена территория площадью 4,5 га, включая реконструкцию бывшей фабрики под помещения сов-

ременного бизнес-центра, устройство комфортных зон отдыха, реконструкция театра и даже посадку настоящего вишневого сада, который находится в открытом доступе», — рассказала Наталья Кац из агентства «Усадьба». — Кроме того, владельцы квартир в этих домах не спешат с ними расставаться. Контингент жителей тут не меняется десятилетиями. С точки зрения операций на рынке купли-продажи это совсем низковолатильный участок».

Примерно по такому же сценарию сработало появление дома премиум-сегмента Nortus Harmonia на проспекте Мира. «Благодаря тому что застройщик по согласованию с местными властями благоустроил прилегающую территорию и Малый Ботанический сад МГУ, цены окружающей «вторички» стали выше максимум на 2–3% по сравнению с другими домами этого района», — говорит Екатерина Тейн из компании Chesterton.

Однако не всем районам одинаково повезло. Так, к примеру, появление в районе Театра советской армии одной из первых новостроек премиум-класса — Barkli Park (архитектурное бюро «Атриум») — пока не сказалось на окружении. «Не исключено, что отдельные собственники — продавцы квартир поднимали цены на свои объекты, но рынок к настоящему моменту их выравнял, так как при схожих параметрах эти предложения могли бы находиться в продаже достаточно долго. На данный момент уровень цен в Barkli Park соответствует уровню цен для ЦАО», — поясняет Дмитрий Халин из компании IntermarkSavills.

Некоторые районы и вовсе не имеют шанса повысить свой статус ввиду строгого ограничения градостроительной политикой. К таким, например, относится район Суха-



Патриаршие пруды — традиционный район московской аристократии — по цене уступает Остоженке, бывшей окраине столицы. ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

револьской площади. «Развитие этого района, направленное на сохранение исторического облика центра, не позволяет массово возводить здесь новое элитное жилье», — объясняет Наталья Кац из агентства «Усадьба». — Кроме того, владельцы квартир в этих домах не спешат с ними расставаться. Контингент жителей тут не меняется десятилетиями. С точки зрения операций на рынке купли-продажи это совсем низковолатильный участок».

Хрущевка по цене пентахауса

Не редки случаи, когда хозяева старых квартир приравняют в цене свои владения к элитным новостройкам. «В нашей практике был такой случай», — рассказывает Дмитрий Халин из IntermarkSavills. — Семья разъехалась из панельной многоэтажки. После того как буквально через дорогу был открыт фасад нового элитного дома, ценовые ожидания этих продавцов повысились примерно на одну треть. Объясняли они это тем, что теперь из окон квартиры открывался вид на элитный объект. «На Остоженке был случай, когда хозяин хотел за свою квартиру в старом доме начала XX века цену, сопоставимую с новым элитным домом напротив», — делится управляющий директор SOHO Estate Ирина Егорова.

Как рассказали в компании «Инком-Недвижимость», один клиент очень долго и настойчиво пытался продать свою «двушку» в старой сталинке на Соколе по цене квадратного метра в ЖК «Триумф-Палас», на который из квартиры выходили окна. В итоге, чтобы найти покупателя, хозяину объекта все-таки пришлось сделать свою цену более адекватной.

Размер надбавки, которую зачастую просит продавец за соседство с элиткой, начинается от 10% и может заканчиваться стоимостью «квадрата» в элитных жилых комплексах. Однако, как правило, покупатели не готовы доплачивать за такой «бонус», и сделки в итоге заключаются по реальным ценам предложения. Другое дело, что наличие по соседству с присматриваемым жильем элитного дома значительно повышает спрос на старый фонд. Как пояснила Василиса Баженова, управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи», выбирая между квартирами в пятиэтажках в районе с элитным домом и на соседней улице, застройной застройкой, скорее предпочтут первый вариант, хотя бы потому, что вид из окна на благоустроенную территорию красивого здания будет более привлекательным.

Здесь была детская площадка...

Однако сначала строительство элитных комплексов для жителей расположенных по соседству домов приносит одни лишь проблемы: растянувшаяся на несколько лет стройка, мусор, шум, бесконечные заборы на дорогах, отсутствие парковок, вид из окон на стройплощадку, вместо детской площадки — забор. В итоге цена скорее падает, чем растет. Как рассказала Наталья Кац, на время строительства может испортиться вид из окон, ухудшится транспортная доступность, что, соответственно, отразится на цене соседнего, даже элитного дома. Снижение стоимости может составить порядка 10%.

Издержками появления элитного дома, как правило, значительно превышает по объему пре-

жнюю застройку, на месте которой он появился, является потеря общественных площадей, первыми из которых исчезают детские площадки. Так, к примеру, когда на Плющихе строился ЖК «Венский дом», то жители соседней пятиэтажки лишились детской площадки, но зато приобрели отреставрированный фасад с той стороны, которая смотрит на ЖК «Венский дом» — хотя второе бывает крайне редко.

Бывали случаи, когда соседство с элиткой и вовсе заставляло людей сменить место жительства. Так, жильцы дома ЦК в Труженинском пер., 17 активно протестовали против строительства рядом с ними элитного дома по адресу Труженинское пер., 17А. Писали жалобы, требовали прекратить стройку. По словам управляющего директора SOHO Estate Ирины Егоровой, после постройки нового дома некоторые жильцы съехали из своей двушки в том числе и потому, что обиделись на новое соседство.

Еще более опустим негатив по отношению к возведению элитного дома в сегменте аренды. «В нашей практике была клиентка, которая снимала элитную квартиру в Смоленском переулке. Когда по соседству началась масштабная стройка домов «ДОН-Строй», то, по ее выражению, день этой интеллигентной и утонченной женщины начинался чуть ли не с мата: рядом шум, грязь, самосвалы, перекопанные дороги — ни проехать, ни припарковаться вечером. Прекрасные виды на церквушку, ради которых арендовалась квартира, уже не компенсировали происходящего. В результате клиентка досрочно съехала, а цены на аренду в окрестных домах снизились на 15–20% минимум», — рассказывает Екатерина Тейн.

Но самое главное, повышение статуса и престижа района поднимает цену не только недвижимости, но и самого проживания. Элитная застройка стимулирует развитие торговой инфраструктуры и сферы услуг: открываются дорогие магазины, бутики, салоны красоты, СПА- и фитнес-центры. Элитные жилые комплексы подтягивают за собой премиальные сетевые супермаркеты и рестораны. «Ни для кого не секрет, что в центральных районах Москвы можно отведать кухню со всех уголков света, но вот купить вечером пакет молока и на соседней улице, застроенной типовыми домами, скорее предпочтут первый вариант, хотя бы потому, что вид из окна на благоустроенную территорию красивого здания будет более привлекательным.

«Здесь была детская площадка...» Однако сначала строительство элитных комплексов для жителей расположенных по соседству домов приносит одни лишь проблемы: растянувшаяся на несколько лет стройка, мусор, шум, бесконечные заборы на дорогах, отсутствие парковок, вид из окон на стройплощадку, вместо детской площадки — забор. В итоге цена скорее падает, чем растет. Как рассказала Наталья Кац, на время строительства может испортиться вид из окон, ухудшится транспортная доступность, что, соответственно, отразится на цене соседнего, даже элитного дома. Снижение стоимости может составить порядка 10%.

Издержками появления элитного дома, как правило, значительно превышает по объему пре-

Ирина Фильченкова

Последние квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78

Реклама