

# ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ СТАНОВЯТСЯ СКРОМНЕЕ

АВТОР:  
*Альберт Акопян*

ПЕРВЫЕ ЭЛИТНЫЕ ДОМА В НАЧАЛЕ 2000-х ВОЗВОДИЛИСЬ В НЕКОМФОРТНОЙ СРЕДЕ, ПОЭТОМУ НЕКОТОРЫЕ СТРАННОСТИ (ДОПУСТИМ, СТРЕМЛЕНИЕ НАПИЧКАТЬ ОБЪЕКТ СОБСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ПО МАКСИМУМУ) БЫЛИ ТОГДА ОПРАВДАНЫМИ. СЕГОДНЯ ПЕРЕД ДЕВЕЛОПЕРАМИ СТОИТ ДРУГАЯ ЗАДАЧА — СТРОИТЬ ТО, ЧТО БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ ЭЛИТНЫМ И ОСТАНЕТСЯ ЛИКВИДНЫМ КАК МИНИМУМ В ТЕЧЕНИЕ ПОЛУТОРА-ДВУХ ДЕСЯТИЛЕТИЙ.

**П**роше всего с месторасположением будущей «элитки» и ее архитектурой. Остоженка вступила в тот этап жизни, когда главная задача — сохранить достигнутое. Ее застраивали лучшие (или почти лучшие) архитекторы мира. Но они возводили отдельные дома, а не ансамбль, который создавался одновременно, с чистого листа. В результате получились великолепные здания, если по отдельности поместить их в некий воображаемый пейзаж-контекст. Увы, не более завидна судьба точечных элитных объектов.

А вот другие элитные районы (Хамовники, Плющиха, Замоскворечье), по словам коммерческого директора корпорации «Баркли» Екатерины Фонаревой, уже обладают признаками единообразной застройки. Элитный потенциал есть у Таганки, Дорогомиловского района, а также у бывших промзон в центре столицы (Болотный остров, Трехгорка на Пресне, территории, с которых выведены карандашная фабрика «Сакко и Ванцетти» на набережной Тараса Шевченко и Московская



ДОМ С ДАНО  
ВЫДАЧА КЛЮЧЕЙ

  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**ВИНОГРАДНЫЙ И**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Измайлово

В тени Измайловского парка,  
с видом на усадьбу Романовых

(495) **228 00 10**  
[www.lake-house.ru](http://www.lake-house.ru)

8 499 254 21 71  
[www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)



**СБЕРБАНК**

Всегда рядом



тюлево-гардинная фабрика на Саввинской набережной).

Эксперт полагает, что всемирно известное имя архитектора все еще имеет значение для потенциальных покупателей элитного жилья в Москве. Но зачастую упоминание о зарубежном авторстве встречает и скептический настрой. Во-первых, на Остоженке тоже мэтры творили. Во-вторых, в Европе общепринятая норма, когда архитектурный проект создает коллектив, а мэтр только набрасывает пару идей и проходится по эскизам пару раз собственной рукой. У нас эту методику творчества принимать решительно отказываются. Тем более что уже выросло второе поколение собственных высококлассных архитекторов элитного жилья.

Специалисты указывают на то, что понятие элитного жилья сформировалось: девелоперы сделали очень многое для совершенствования проектов, учитывая соображения здравого смысла и спроса, поэтому никаких кардинальных перемен ждать не приходится. Генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова называет опасными попытки расширять географию элитного жилья: «Данный продукт всегда единичен

Элитный потенциал есть у Таганки, Дорогомиловского района, а также у бывших промзон в центре столицы (Болотный остров, Трехгорка на Пресне, территории карандашной фабрики «Сакко и Ванцетти» и Московской тюлево-гардинной фабрики)

*70% покупателей высококлассного жилья не прочь приобрести квартиру с отделкой. Еще несколько лет назад этот показатель равнялся 25–30%*

и эксклюзивен, его качество только повышается. В противном случае объект скатывается в бизнес-класс и дешевеет или остается нераспроданным». Мест для возведения подобного жилья все меньше и меньше, а за апартаменты покупатели пока не готовы платить как за премиальный сегмент.

Что касается оптимальных площадей квартир, то Екатерина Фонарева убеждена, что в элитном и премиум-классе надолго зафиксируются такие отметки: 40–50 м<sup>2</sup> для однокомнатных квартир, 70–80 м<sup>2</sup> — для двухкомнатных, 100–120 м<sup>2</sup> — для трехкомнатных. При этом непременно должны соблюдаться два условия. Первое: холл и коридоры не съедают больше 15% общей площади. Второе: девелоперу придется наступить себе на горло и не пытаться снизить площадь квартир еще чуть-чуть, хотя бы на 10%.

Генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая называет минимумом для однокомнатных квартир в премиум-классе площадь от 45 м<sup>2</sup>, в элитном сегменте — от 60 м<sup>2</sup>. Она подчеркивает, что эти показатели не связаны с экономической ситуацией, а являются результатом сложившейся в последние несколько лет практики. Резервы для развития «элиты» эксперт видит в разработке новых удобных планировок.

Если говорить об инфраструктуре элитных объектов, то тут мнения специалистов совпадают: по мере развития районной и городской инфраструктуры (преимущественно там же, в центре, где расположено большинство элитных объектов) внутренняя становится анахронизмом. И уж совсем не нужными выглядят такие когда-то неперемные опции, как бассейн, собственный ресторан, сигарные, бильярдные и т.п. Например, в строящемся ЖК Barkli Residence помимо оздоровительного комплекса и салона красоты открытыми для внешнего спроса будут детский игровой клуб и отделение банка — это тот минимум, который в компании «Баркли» считают обязательным для жилья высокого класса.

Поистине гигантский перелом происходит в отношении отделки дорогого жилья. Назвать

# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

1   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

10   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

100   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

1000   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

10000   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

100000   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

1000000   **СТИРАТЬ ЗДЕСЬ**

\* Если не удалось стереть – переверни страницу

его антикризисным будет не совсем верно: люди хотят приобрести квартиру под ключ и начать жить в ней немедленно (или сдать ее сразу), а не после многолетнего ремонта, за которым вдруг начинается ремонт у соседей. К тому же это дешевле.

По словам Екатерины Фонаревой, проведенные компанией опросы свидетельствуют о том, что приобрести квартиру с отделкой не прочь 70% потенциальных покупателей высококлассного жилья. Еще несколько лет назад этот показатель равнялся 25–30%. Девелоперы пока не успевают за меняющимся потребительским поведением: на начало этого года доля жилых комплексов с квартирами под ключ составила всего 12%. Эксперт прогнозирует, что в ближайшем будущем на рынке закрепится формат готового жилья.

Впрочем, как подчеркивает Надежда Хазова, покупатель в сегменте жилья de luxe готов купить квартиру с отделкой только при наличии безупречного дизайн-проекта. Здесь неприемлем и намек на «инкубатор».

Что ждет элитный сегмент в нынешних условиях? Руководитель департамента элитной недвижимости Est-a-Tet Анна Карпова уверена, что в ситуации экономической нестабильности более активным спросом будут пользоваться элитные проекты в любых форматах (кроме

бывших долгостроев, пусть и получивших новое финансирование). Но они должны отвечать нескольким критериям: вся необходимая документация, реализация по договору долевого участия, аккредитация в крупнейших банках, четко прослеживаемая динамика строительства, скидки до 7% при 100%-ной оплате.

Несмотря на то что ипотека в сегменте элитного жилья не пользовалась особой популярностью, к рассрочке прибегали многие. Но сейчас мало кто предоставляет хорошие условия по рассрочке, добавляет Надежда Хазова. Мария Литинецкая несколько опти-

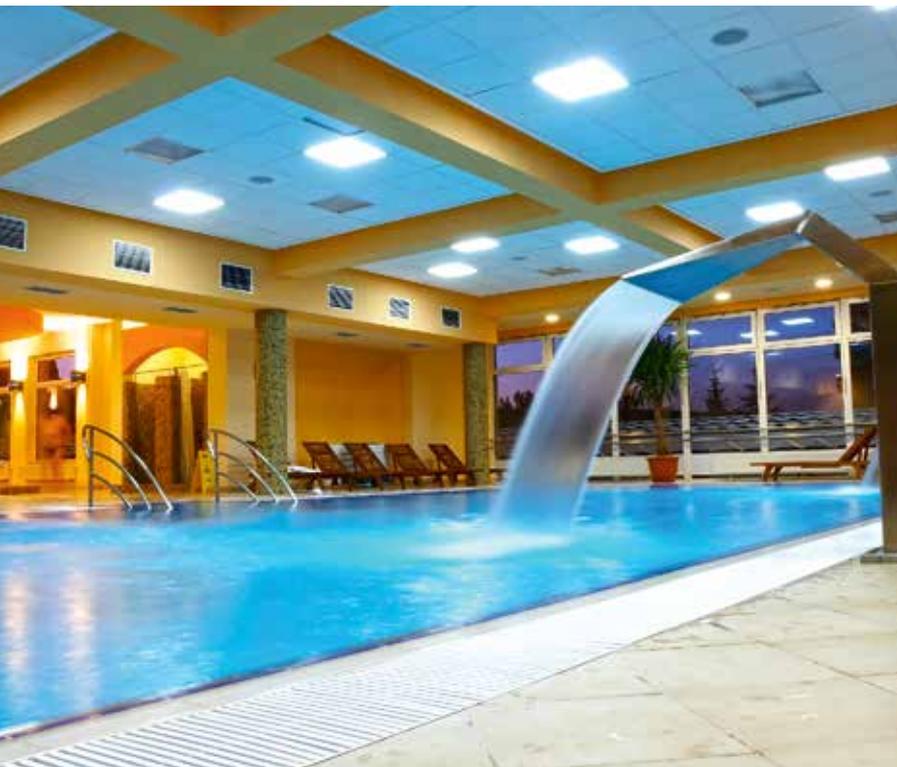
*Позитивные настроения появятся тогда, когда продавцы начнут переходить к расчетам в рублях, чтобы нивелировать разницу в курсах валют*

мистичнее: «В период нестабильной ситуации все без исключения девелоперы идут навстречу покупателю и предлагают более длительную рассрочку или существенный дисконт, особенно при долларовом прайсе».

И еще одна хитрость. Если ранее девелоперы элитного жилья стремились выводить на рынок проекты в продвинутой стадии строительства, чтобы получить максимальную маржу, то к концу 2014 года в этом сегменте вновь стали преобладать объекты на начальном этапе. Комментирует Мария Литинецкая: «Это связано в первую очередь с желанием обеспечить финансирование от реализации на протяжении всей стройки и снизить кредитную нагрузку». Вероятно, в ближайшие несколько лет все больше новых элитных проектов будет выводиться на рынок на начальных этапах строительства.

Но в целом всем будет трудно. Покупатели станут отчаянно торговаться вне зависимости от стадии и сроков сдачи элитного объекта. Но трудности с приобретением строительных и отделочных материалов для элитного жилья означают повышение цен для покупателей, девелоперы высокобюджетных проектов в Центральном округе столицы будут вынуждены сокращать свою маржу. Некие позитивные настроения появятся тогда, когда большинство продавцов начнет переходить к расчетам в рублях, чтобы нивелировать разницу в курсах валют. (АН)

Если говорить об инфраструктуре элитных объектов, то тут мнения специалистов совпадают: по мере развития районной и городской инфраструктуры внутренняя становится анахронизмом



# ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ

1

во всем

10

лет

100

номеров

1000

точек  
распространения

10000

рекламодателей

100000

рекордный тираж

1000000

читателей