



# ХАМОВНИКИ: ЭЛИТНЫЙ РЕЗЕРВ СТОЛИЦЫ

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Хамовники пытаются получить статус элитного кластера Москвы, несмотря на то, что находятся за Садовым кольцом. На роль эксклюзивных некоторые уголки Хамовников претендовали давно: Фрунзенскую набережную застроили ведомственными домами в послевоенные годы, а потенциал Плющихи профессионалы оценивают столь высоко, что назвали ее «Серебряной милей».**

**П**оследнее время на территории Хамовников появилось несколько свободных площадок, предназначенных под жилую застройку, чем не преминули воспользоваться девелоперы: сейчас здесь возводится максимальный в Москве объем элитного жилья. Как отмечают специалисты компании Blackwood, около половины квартир, находящихся в продаже на элитном рынке столицы, приходится на четыре проекта. Два из них — «Садовые кварталы» и Knightsbridge Private Park — расположены в Хамовниках, а еще два («Итальянский квартал» и Barkli Park) — в других частях города. Однако остаются открытыми вопросы, насколько новая

элитная агломерация в Хамовниках будет жизнеспособной и сможет ли быть интересной городу в целом.

В течение последних десятилетий Хамовники оставались своеобразной резервной площадкой для развития Центрального округа. «Фьюжн-парк», «Палаты Трубецких» — жилые комплексы, построенные в самых лакомых местах, заслужившие похвалу профессионалов и признание покупателей, пока остаются красивыми арт-объектами в среднем московском районе. Сегодня решается, будут ли они дополнены равноценным по классу жильем.

Название Хамовники объединяет несколько неравнозначных по социаль-



ному статусу частей: фешенебельную Фрунзенскую набережную, по-советски пафосный Комсомольский проспект (некогда задумывавшийся как проспект Дворца Советов), тихий дорогой кластер около Новодевичьего монастыря. «Здания, представленные каждой эпохой существования города, являются элитными для своего периода», — говорит заместитель генерального директора по недвижимости УК «Уникор» Екатерина Батынкова. Но с ними территорию Хамовников делит район Кооперативных улиц (заводское жилье 1930-х годов) и земельные угодья быв-

департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — Здесь еще остались «хрущевки» и промышленные зоны, то есть существуют перспективные площадки для застройки. С другой стороны, именно промзоны и «хрущевки» пока лишают район социальной однородности — это минус».

На отсутствие социальной однородности сетует и генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed Ирина Могилатова. По ее словам, Хамовникам свойственна точечная застройка новыми элитными проек-

**Сегодня в районе реализуется не только проект целого элитного квартала («Садовые кварталы» на территории завода «Каучук»), но и начата реализация жилого комплекса Knightsbridge Private Park на месте бывшего хлебозавода № 6. Строительство новых объектов запланировано и на территориях предприятий «Союз» и «Гелиймаш», экспериментального завода напитков «Хамовники», фабрики «Моснитки»**

Около половины квартир, находящихся в продаже на элитном рынке столицы, приходится на четыре проекта. Два из них — «Садовые кварталы» и Knightsbridge Private Park — расположены в Хамовниках

ших заводов и фабрик — крайне интересные с девелоперской точки зрения.

«У Хамовников большой потенциал, — комментирует ситуацию директор

тами («Белгравия», проект на Бурденко, 10, дом в 1-м Тружениковом переулке). Лишь на Ростовской набережной есть стоящие рядом три элитных дома,

После вывода промышленных предприятий или просто прекращения их деятельности «за ненадобностью» экологическая ситуация в Хамовниках подтянулась, став почти идеальной для центра города

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> (с учетом вторичных продаж) в Хамовниках – почти \$14 тыс. В хороших местах, например, на Плющихе, цены начинаются от \$11 тыс. за м<sup>2</sup> в новостройках

но уже через дорогу от них расположены дома 1960–70-х годов».

По мнению директора департамента «Управление продажами» компании «Калинка-риэлти» Алены Бригадной, в данный момент Хамовники — самый интенсивно застраиваемый район в центре Москвы, что повышает его статус и делает привлекательным для клиентов. По данным компании, всего в ближайшие три года тут появится около 500 тыс. м<sup>2</sup> элитного жилья. Причем максимальный объем застройки придется на территории бывших промзон.

А директор департамента продаж жилой недвижимости компании Blackwood Оксана Дивеева подчеркивает, что сегодня в районе реализуется не только проект целого элитного квартала («Садовые кварталы» на территории завода «Каучук», застройщик УК

«Уникор»), но и начата реализация жилого комплекса Knightsbridge Private Park на месте бывшего хлебозавода № 6. Строительство новых объектов запланировано и на территориях предприятий «Союз» и «Гелиймаш», экспериментального завода напитков «Хамовники», фабрики «Моснитки» (застройщиком последней является компания «Дон-Строй»).

Скорее всего, считает коммерческий директор компании «Реставрация Н» Тимур Сухарев, других проектов такого масштаба на этой территории и не возникнет — появятся лишь точечные проекты в меньшем объеме, чем прежде. Впрочем, в середине сентября прозвучало неожиданное заявление пресс-службы ЦАО Москвы об увеличении объемов строительства жилья в 2012 году в пять раз относительно 2011 года — примерно до 42 тыс. м<sup>2</sup>. Такие колебания



градостроительной политики вполне могут затронуть и Хамовники.

Было бы несправедливо считать, что девелоперов привлекает только наличие площадок. У района множество объективных достоинств, выделяющих его из ближайшего окружения. По мнению Екатерины Батынковой, район с точки зрения местоположения идеален для дорогой застройки. Он находится в лучине Москвы-реки и окружен большим количеством парков и зеленых массивов, среди них парк Мандельштама, в котором находится усадьба Трубецких, сквер Новодевичьего монастыря, зеленые массивы Фрунзенской набережной и спорткомплекса «Лужники». Управляющий партнер компании Evans Анна Левитова напоминает, что на территории Хамовников есть единственный в Москве детский парк, где запрещено курить, есть охрана, созданы детские площадки. К тому же, как и во многих других европейских городах, парк закрывается на ночь.

После вывода промышленных предприятий или просто прекращения их деятельности «за ненадобностью» экологическая ситуация в районе подтяну-

лась, став почти идеальной для центра города. Элитной задумке способствует и изначальное просторное планирование территории — нет типичной для центра зажатости.

На руку району всегда играла относительная близость Кремля. А после принятого решения о присоединении западных земель Подмосковья к столице и возможном переносе туда многих административных центров, район Хамовники оказался на пути, соединяющем Новую Москву с Москвой исторической. В перспективе это должно стать еще одним фактором привлекательности района.

Хамовники, несомненно, элитный район, считают эксперты, занятые ценовыми подсчетами. Ведь цены на новые объекты в районе сегодня варьируются от \$9 тыс. за м<sup>2</sup> на первичном до 30 тыс. на вторичном рынке.

Самыми удачными Александр Зиминский считает площадки вблизи парка Мандельштама, где уже сформировано окружение самого высокого уровня. На территории парка построен ЖК «Усадьба Трубецких». Рядом расположены ЖК «Ля Дефанс», «Камелот»,

**Название Хамовники объединяет несколько неравнозначных по социальному статусу частей: фешенебельную Фрунзенскую набережную, по-советски пафосный Комсомольский проспект (некогда задумывавшийся как проспект Дворца Советов), тихий дорогой кластер около Новодевичьего монастыря. Но с ними территорию Хамовников делит район Кооперативных улиц (заводское жилье 1930-х годов) и земельные угодья бывших заводов и фабрик – крайне интересные с девелоперской точки зрения**



**После принятия решения о присоединении западных земель Подмосковья к столице и возможном переносе административных центров, Хамовники оказались на пути, соединяющем Новую Москву с Москвой исторической**

Fusion Park», — подчеркивает эксперт. К привлекательным точкам, по его словам, относится и Фрунзенская набережная: дома у воды востребованы всегда — цены на них обычно как минимум на 10% выше стоимости аналогичных объектов, расположенных во дворах.

Более того, поклонники Хамовников пока осторожно, но все чаще сравнивают этот район с самым дорогим кварталом Москвы в районе Остоженки-Пречистенки. Правда, выиграть ценовую борьбу с «Золотой милей» пока никому не под силу. Средняя цена 1 м<sup>2</sup> (с учетом вторичных продаж) в Хамовниках — почти \$14 тыс., уточняет Александр Зиминский. «В хороших местах, например, на Плющихе,

цены начинаются от \$11 тыс. за м<sup>2</sup> в новостройках. Хотя некоторые объекты имеют шанс превысить показатели Остоженки, до «Золотой мили» — самого дорогого кусочка Москвы (\$22 тыс. за м<sup>2</sup>) — им еще далеко. Дефицит предложения на «Золотой миле» будет всегда, а на Плющихе, Фрунзенской набережной и Комсомольском проспекте его пока не предвидится. Тут возводится много новых объектов и есть площадки для будущего строительства, поэтому Остоженка останется «Золотой милей», а Хамовники — просто элитным районом Москвы», — уверен эксперт.

Впрочем, то, что стоимость хамовнического м<sup>2</sup> на сегодняшний день не дотягивает до цены «квадрата»

### ОБЪЕКТЫ, СТРОЯЩИЕСЯ В РАЙОНЕ ХАМОВНИКИ

Адрес	Название	Год сдачи	Кол-во квартир	Застройщик	Min цена, тыс. \$/м <sup>2</sup>
Бурденко ул., вл. 11	Skuratov House	2011	33 + одна вилла	State development	14
Ефремова ул., вл. 12/Трубецкая ул., 28	«Садовые кварталы»	2013	405 (1-я очередь)	«Уникор»	9
Кооперативная ул., вл. 16	Knightsbridge Private Park	2015	163	«Реставрация Н»	15
Трубецкая ул., вл. 28, стр. 2	«На Трубецкой»	2013	100	ОЗ РТИ	12
Фрунзенская 2-я ул., 8	«Андреевский»	2011	90	«Ведис Групп»	нет предложений

По данным компании Blackwood



на Остоженке, Елена Батынкова расценивает как абсолютный плюс для покупателей жилья за пределами Садового кольца. По ее словам, из-за некоторой недооцененности этой части города будущие собственники недвижимости даже при покупке квартиры «для себя» автоматически становятся инвесторами — потенциал роста весьма велик.

Если сравнивать «Золотую милю» и Хамовники не только в ценовом отношении, можно сказать, что и тут последним повезло: Остоженка стала «королевой красоты» принудительно, так сказать, путем хирургического вмешательства, а Хамовники развиваются естественно. Девелоперы бережно относятся к окружению, стараясь не вступать в социальный и архитектурный конфликт с городской средой. То есть в тот конфликт, который произошел при застройке «Золотой мили» и сделал ее, по словам социоурбаниста, руководителя проекта Москультпрог Сергея Никитина, «смотром архитектурных проектов за заборами и шлагбаумами». И создатели этой «ярмарки тщеславия» ничуть не озаботились тем, чтобы превратить Остоженку в по-настоящему нужный городу район.

«Что бы сегодня ни происходило и ни строилось в Хамовниках, должна быть четкая позиция городских властей, — считает Сергей Никитин. — Они обязаны задуматься, как сделать так, чтобы в Москве не появился еще один красивый пузырь, построенный и распродающийся в инвестиционных целях. Пусть Хамовники станут серьезным современным районом, который будет открыт городу и не станет прятаться за заборами и КПП».

Пока заявленные планы застройщиков по формированию городской среды, доступной горожанам, идеям открытого пространства не противоречат. К примеру, в «Садовых кварталах» предусмотрены не только приватные зоны для жильцов, но и общедоступные территории — зоны рекреации, рестораны, кафе, деловой центр с шопинг-моллом и супермаркетом. Если примеру коллег последуют и другие девелоперы, особенно если они при этом будут чувствовать поддержку властей и градостроительной политики, то в ближайшие годы у Москвы есть шанс получить образцовый мини-город. Для людей, доходы которых выше среднего. **МН**

**Остоженка стала «королевой красоты» принудительно, так сказать, путем хирургического вмешательства, а Хамовники развиваются естественно.**

**Девелоперы довольно бережно относятся к окружению, стараясь не вступать в социальный и архитектурный конфликт с существующей городской средой. То есть в тот конфликт, который произошел при застройке «Золотой мили» и сделал ее «смотром архитектурных проектов за заборами и шлагбаумами». И создатели этой «ярмарки тщеславия» ничуть не озаботились тем, чтобы превратить Остоженку в по-настоящему нужный городу район**