

Размышлениями о том, куда двинется элитное строительство, если в центре Москвы для него не останется места, рынок занят довольно давно...

Фото Alexander Klimeikov

# «ЭЛИТКА» ПОКОЛЕНИЯ NEXT

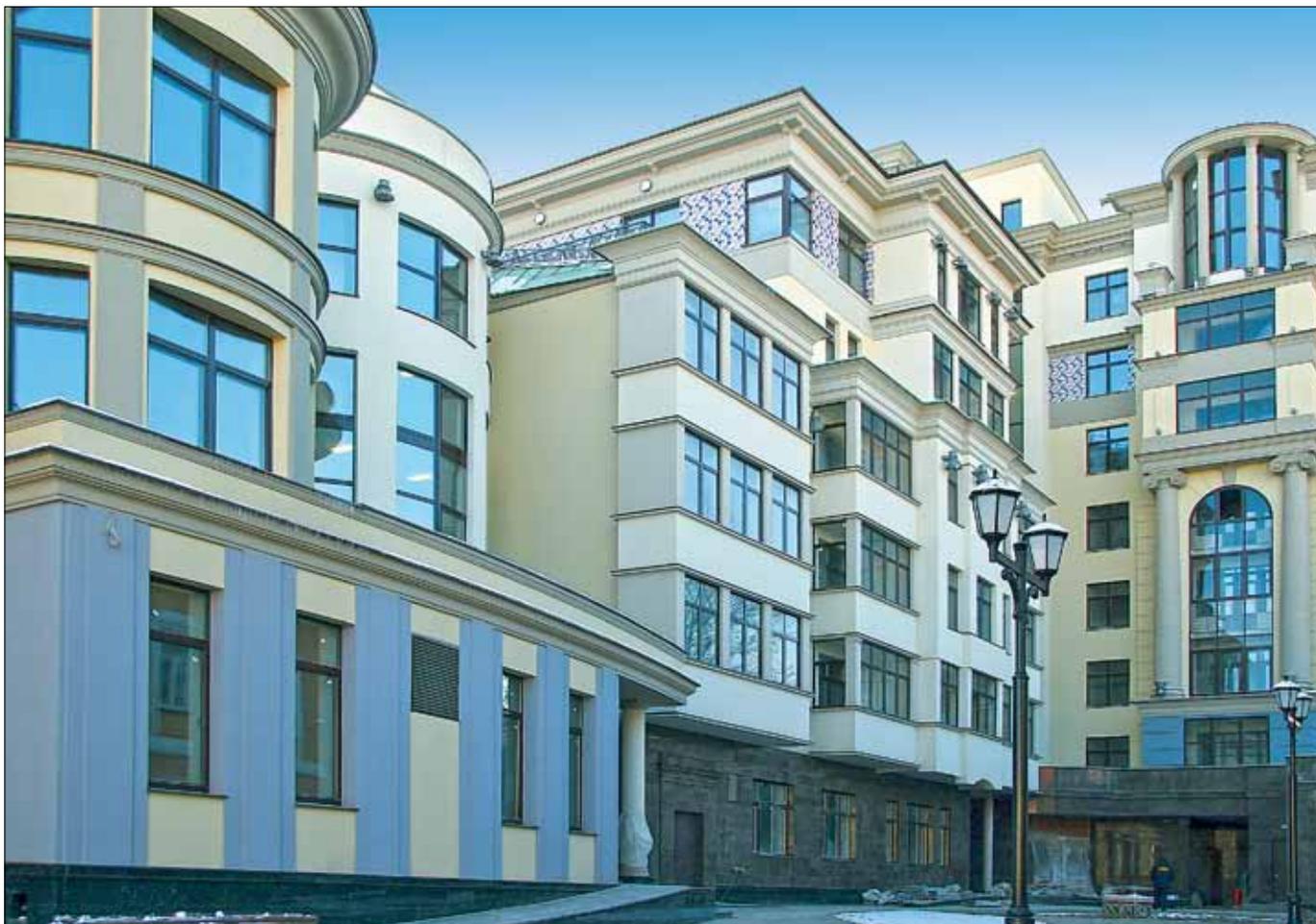
АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

**Размышлениями о том, куда двинется элитное строительство, если в центре Москвы для него не останется места, рынок занят довольно давно. И хотя в целом игроки рынка рисуют примерно одинаковые футуристические картины, в деталях расхождение налицо. Основной вопрос, на который ищут ответ эксперты: способны ли элитные жилые комплексы выйти за границу Третьего транспортного кольца.**

О говоримся сразу: те, кто ограничивает рынок элитной недвижимости только кластером, включающим Арбат и Остоженку, уже сильно ошибаются. «География элитного жилья за последние 20 лет существенно изменилась, — поясняет управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин. — Если в середине 1990-х элитными считались дома исключительно в самом центре города, на Арбате, Остоженке и Якиманке, то теперь «элитка» шагнула намного дальше:  $\frac{3}{4}$  строящихся в настоящее время проектов премиум-класса расположено вне Садового кольца.

Коммерческий директор компании «Реставрация Н» Тимур Сухарев подчер-

кивает, что привязка к стенам Кремля и храму Христа Спасителя уже не актуальна — «это скорее старомодное явление спроса». По мнению экспертов, в данный момент среди прочих районов выделяются Хамовники. Тимур Сухарев находит этому сразу несколько объяснений: «Хамовники соответствуют требованиям современных покупателей к жилью премиум-класса: хорошая экология, наличие парков и прогулочных зон, развитая инфраструктура для жизни и воспитания детей, удобная транспортная доступность. И если на Остоженке застройка клубными домами осуществлялась точно — объекты стоят вплотную друг к другу и зеленых массивов там не оста-



«Еще один кандидат на элитную застройку – Кунцево вблизи Суворовского парка: на Звенигородской улице появятся качественные объекты. Не случайно именно там в свое время строились «цековские» дома»

лось, то в Хамовниках ведется преимущественно комплексная застройка больших территорий с одновременным формированием элитных жилых кластеров со всей внутренней инфраструктурой».

Уже сейчас в Хамовниках возводятся пять крупных элитных проектов, а на стадии проектирования находится около десяти объектов. Столь масштабное строительство стало возможным благодаря активному редевелопменту промзон: к примеру, жилой комплекс Knights Bridge Private Park появится на месте бывшего хлебозавода № 6, а недавно презентованный на международной выставке MIPIM жилой квартал «Литератор» — на территории бывшего экспериментального завода напитков «Хамовники». Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики

компании Welhome Татьяна Шарова отмечает, что помимо осваиваемых производственных зон в Хамовниках располагаются и перспективные для редевелопмента предприятия, такие как «Союз», НПО «Гелиймаш» и фабрика «Моснитки».

Не сдает позиций и район Патриарших прудов. Эксперты департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood акцентируют внимание на жилых комплексах «Гранатный, б» и «Гранатный Палас», располагающихся недалеко от Патриарших прудов. Оба комплекса отвечают всем последним требованиям к жилью элитного класса и ничем не хуже комплексов на Остоженке, да и по стоимости им тоже не уступают.

Однако Хамовники и Патриаршие — это настоящее элитного рынка. Если же ему придется двинуться еще дальше,

**«География элитного жилья за последние 20 лет существенно изменилась.**

**Если в середине 1990-х элитными считались дома исключительно в самом центре города, на Арбате, Остоженке и Якиманке, то теперь «элита» шагнула намного дальше: <sup>3</sup>/<sub>4</sub> строящихся в настоящее время проектов премиум-класса расположено вне Садового кольца»**



**«Ментальность нашего покупателя дорогих квартир пока такова, что статус Ленинского проспекта не сравнится с престижностью Пречистенки или Остоженки»**

«Привязка к стенам Кремля и храму Христа Спасителя уже не актуальна – это скорее старомодное явление спроса. Хамовники больше соответствуют требованиям современных покупателей к жилью премиум-класса»

то, по мнению специалистов Blackwood, «высококласное жилье будет изыскивать самые престижные места на западе, северо-западе и юго-западе Москвы: покупателей привлекает близость водоемов и наличие парковых зон».

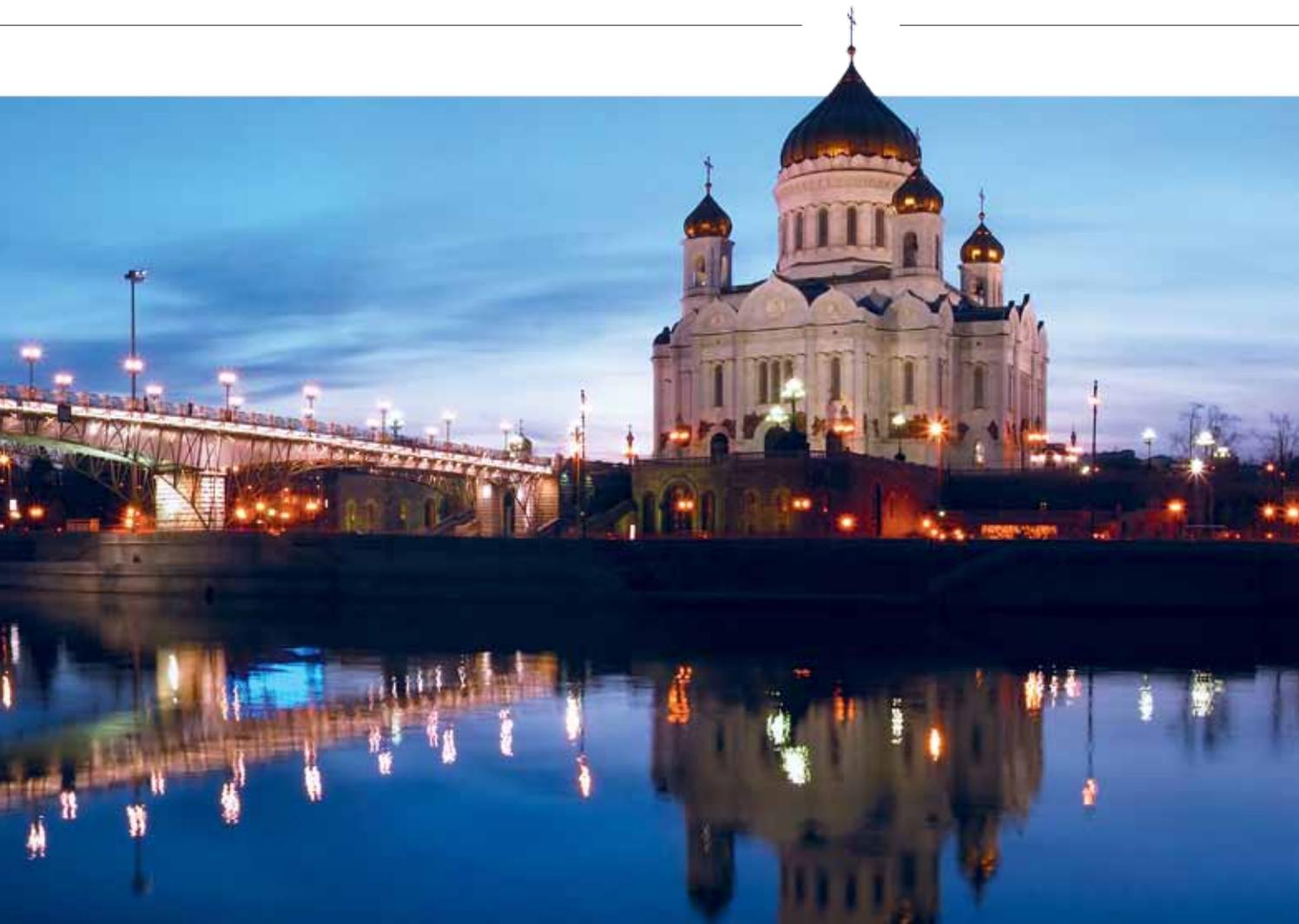
С тем, что элитное строительство, прежде всего, пойдет на запад, по оси Кутузовского проспекта, согласны почти все игроки рынка. Но в западном направлении для элитной недвижимости годятся лишь лучшие районы, соответствующие таким критериям престижности, как налаженность транспортного сообщения с центром, благополучная экология, наличие рекреационных зон (парк, река, озеро), равноценного окружения — домов, чей уровень не ниже бизнес-класса.

«Самым вероятным элитным районом является зона около Воробьевых гор,

в частности улица Косыгина. Построенный на Косыгина, 19, клубный дом «Монолит» способен поспорить по качеству жизни с лучшими домами Остоженки, а по экологии проживания значительно их опережает, — рассказывает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. — Второй потенциальный кластер для «элитки» — район, примыкающий к парку Победы. Третий кандидат на элитную застройку — Кунцево вблизи Суворовского парка: на Звенигородской улице появляются качественные объекты. Не случайно именно там в свое время строились «цековские» дома».

Дмитрий Халин считает перспективными районы, непосредственно примыкающие к ЦАО: Дорогомилово, Раменки, Гагаринский, где уже построено более 20 проектов, которые по уровню сред-





них цен не уступают, а иногда и превосходят жилые комплексы в центре.

Директор по продажам и развитию бизнеса департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Тараканова полагает, что границами «новой Остоженки» скорее всего станут Минская улица и Ломоносовский проспект. По уверениям управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, «большое будущее имеет район между Красной Пресней и «Белорусской», хотя действительно элитного статуса этому месту не достичь никогда». А Тимур Сухарев, ссылаясь на опыт Европы и США, утверждает: не менее престижными, чем центры столиц, способны быть и пригороды. Рядом с крупными мегаполисами — Нью-Йорком, Лондоном, Миланом — сформированы целые элитные мини-города со всей необходимой инфраструктурой и престижными учебными заведениями.

Следующий вопрос, на который участники рынка ищут ответ: как изменятся и изменятся ли параметры элитности после того, как сегмент начнет свое центробежное движение. Очевидный тренд нынешнего дня — уход от точечной элитной застройки к квартальной, уверен

Дмитрий Халин. «Сегодняшние покупатели дорогих квартир хотят, чтобы граница элитности не ограничивалась стенами их дома, а находила продолжение в окружающей среде, качестве соседних зданий, инфраструктуре, расположенной в шаговой доступности, благоустроенной территории вокруг. Поэтому даже проекты, удаленные от центра, имеют все шансы оказаться востребованными среди богатой аудитории, если застройщикам удастся создать адекватную их запросам среду». Неплохим примером подобной концепции эксперт считает проект «Парк Сити», который расположится в районе Дорогомилово на площади около 15 га: «Уровень цен данного проекта имеет не меньший потенциал, чем стоимость квартир во многих домах «Золотой мили» или «Серебряной мили».

Ольга Тараканова прогнозирует, что при смещении предложений элитного сегмента на запад Москвы на смену малоэтажным клубным домам в центре придут высотные жилые комплексы с масштабной инфраструктурой, поскольку при отсутствии строгих ограничений этажности девелоперы будут стараться извлечь наибольшую прибыль из участка.

**«Сегодняшние покупатели дорогих квартир хотят, чтобы граница элитности не ограничивалась стенами их дома, а находила продолжение в окружающей среде, качестве соседних зданий, инфраструктуре, расположенной в шаговой доступности, благоустроенной территории вокруг. Поэтому даже проекты, удаленные от центра, имеют все шансы оказаться востребованными среди богатой аудитории, если застройщикам удастся создать адекватную их запросам среду»**



**Эксперты считают перспективными районы, примыкающие к ЦАО: Дорогомилово, Раменки, Гагаринский, где уже построено более 20 проектов, которые по уровню цен иногда и превосходят жилые комплексы в центре**

Не менее престижными, чем центры столиц, способны быть и пригороды. Рядом с крупными мегаполисами – Нью-Йорком, Лондоном, Миланом – сформированы целые элитные мини-города

Критерии меняются скорее с течением времени, а не из-за изменившейся географии расположения жилых комплексов. «Одним из очевидных трендов станет растущая популярность так называемых «зеленых» зданий, которые помимо качественной среды проживания будут отличаться высокой энергоэффективностью и умеренными затратами на эксплуатацию», — уверяет Дмитрий Халин.

Наконец, один из главных вопросов: что будет с ценами. Не исключено, что прав Дмитрий Халин: «Лучшие проекты в центре города останутся лидерами в плане цен, даже если новые проекты в какой-то момент начнут превосходить их по качеству. Ментальность покупателя дорогих квартир пока такова, что статус Ленинского проспекта не сравнится с престижностью Пречистенки или

Остоженки. Но это касается только самых лучших проектов, расположенных в правильных местах и не имеющих изъянов в проектировании и строительстве».

Несколько иные акценты ставит Ольга Тараканова: «Стоимость «старого» элитного жилья будет увеличиваться, но этот рост замедлится с моральным устареванием объектов. Новая «элитка», вероятно, будет стремиться к ценам комплексов-«старожилов», но в условиях экономической стабильности в стране и мире сложно сделать более точный прогноз». Так что пока, как отмечает Денис Попов, «стоимость даже одного из лучших домов на западе Москвы — ЖК «Монолит» — уступает в среднем 25 % цене лучших домов Остоженки, таким как «Молочный, 1» и «Бутиковский, 5». 





(495) 755 9393;  
[www.sohoestate.ru](http://www.sohoestate.ru)



## ДОМ С ХАРАКТЕРОМ

**Среди элитной недвижимости редко встречаются дома, ценность которых состоит не только в традиционном наборе качеств, характерных для премиального жилья, но и в незаурядности, отражающей осмысленный подход к тому, как будет устроена жизнь их обитателей. Между тем именно по такому принципу создавались родовые гнезда и владения российской элиты.**

Глядя на современную Москву, трудно себе вообразить, что подобный подход применим в мегаполисе из-за известной плотности и высотности застройки даже в элитных районах. Тем не менее такие проекты есть, хотя они и не на виду. Один из таких необычных домов, который мне сразу понравился, недавно решил выставить на продажу клиент нашей компании.

Дом уникальной авторской архитектуры построен на северо-востоке Москвы, вблизи Лианозовского парка. Он расположен на собственном участке площадью 20 соток в окружении вековых дубов, которые были специально сохранены при строительстве. Известный архитектор Тотан Кузембаев придумал весьма просторному дому (площадь около 1 тыс. м<sup>2</sup>) такую форму, что он органично вписался в ландшафт. Внутри — огромное количество архитектурных находок: тут и неповторимый деревянный свод, и подземный ход (какое же родовое гнездо без своего подземного хода?), подвал с крестовыми и одновременно изогнутыми кирпичными сводами.

Внимание окрестных жителей привлекает высокая 22-метровая башня во дворе дома, выполненная в духе конструктивизма. Все гадают: что это? Оказывается, вертолетная площадка. Сейчас полеты над Москвой запрещены, поэтому воспользоваться площадкой по прямому назначению практически невозможно. Башню можно использовать в других целях: например, разместить на ней обсерваторию, а на нижних уровнях расположить винный погреб и библиотеку.

Благородство дому придает медь. Ее много, но, по моему, она уместна везде: и в интерьере, и на фасаде. Добротные материалы, из которых построен дом, многочисленные арки, окна-бочки, кабинет в виде капитанской рубки, вековые дубы — благодаря всему этому у дома есть ярко выраженный, особый характер. Этот дом ждет хозяина, который способен прочувствовать его идею, проникнуться его духом и увидеть в нем свое родовое гнездо.

**Елена  
ПЕРВАКОВА**

Генеральный  
директор  
компании  
«Soho Estate»





**Адрес:** 11-й км Рублево-Успенского шоссе  
**Тел.:** +7 (495) 766-90-90  
**Web:** [www.usovo7.ru](http://www.usovo7.ru)

## «Усадьбы Усово»

Может ли дорогое быть еще и хорошим? Как говорится, у каждого свое мнение. Аналитики компании Moscow Sotheby's International Realty составили рейтинг самых дорогих загородных поселков Московской области по средней стоимости нового домовладения. Первое место занял элитный коттеджный поселок «Усадьбы Усово» — клубный поселок, расположенный на 11-м км Рублево-Успенского шоссе, село Усово.

В наше время Усово — это одно из лучших мест Рублево-Успенского шоссе. Вся инфраструктура Рублевки находится рядом: популярные досуговые объекты (рестораны, кафе), теннисные корты, каток, медицинские центры, детские образовательные учреждения, коммерческие объекты инфраструктуры Жуковки, Барвихи, «Горок-2». Самая красивая и духовная достопримечательность села Усово — новая церковь Спаса Нерукотворного Образа, освященная 5 июля 2010 года патриархом Кириллом.

Первое впечатление от поселка «Усадьбы Усово» — европейский пригород или квартал частной застройки. На территории поселка 10 га построены 32 домовладения, детская площадка, административное здание, две гостевые парковки и своя электростанция. 28 домовладений уже находятся в собственности. Архитектурный ансамбль в поселке выдержан в классическом стиле. Все усадьбы отличаются как фасадами, так и внутренним содержанием, то есть планировочными решениями и отделкой «под ключ». Объединяет все усадьбы только одно: в них есть все для комфортной, уютной и счастливой жизни!

**ЦЕНА: по запросу**



**Тел.:** +357 25 43 10 18 (КИПР)  
+7 (903) 947-96-20 (РОССИЯ)  
**Web:** [www.apl-cyprus.com](http://www.apl-cyprus.com)  
[www.apl-home.ru](http://www.apl-home.ru)

## Orchid Petals villas (Лепестки Орхидеи)

Новый готовый проект элитных вилл **«Orchid Petals»** из **«Коллекции Роскошной Недвижимости»** компании **APL Developments** пленяет своим изяществом и красотой, как настоящие орхидеи.

Четыре виллы, выполненные в ультрасовременном стиле, расположены в престижном районе Лимассола — Айос Тихонас, с великолепным панорамным видом на Средиземное море.

Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура в сочетании с некоторой обособленностью комплекса и нестандартным архитектурным решением вилл делают этот проект особенно привлекательным для людей, ценящих стиль, покой и независимость.

Основной акцент при планировке вилл сделан на комфорт и функциональность. Большой цокольный этаж позволяет решить любые проблемы организации пространства, а высокотехнологичное оборудование максимально упрощает эксплуатацию.

При строительстве произведена тепло- и звукоизоляция, использован термокирпич, позволяющий сберечь электроэнергию летом и зимой. В отделке использованы натуральные материалы: дерево, камень, стекло, металл и мрамор.

### Общие характеристики вилл:

- 4 просторные спальни
- Кухни со стеклянными поверхностями Nolte
- Встроенные в рабочую поверхность вытяжки с пультом управления
- Встроенная бытовая техника Miele
- Литые раковины из Corian со встроенной мебелью
- Лестницы из натурального дуба
- Стеклянные дизайнерские балюстрады
- Сауна, душевая
- Домашний кинотеатр/тренажерный зал
- Барбекю
- Паркинг
- Бассейны-инфинити
- Системы «умный дом», «теплые полы» Devi, климат контроль
- Террасы с мраморным покрытием

**ЦЕНА: от €1 375 220**