



Есть улочки московские, кичливые и важные

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Составление рейтингов – дело неблагодарное: обязательно найдется кто-нибудь, кто оспорит либо несомненность характеристик, либо чистоту данных. Рынок недвижимости не исключение: любые рейтинги в этой сфере отличаются предвзятостью, имеют большую погрешность и яростно критикуются даже теми компаниями, которые в результате подсчетов занимают лидирующие позиции.

Если считать топ-10 не финалом истории, а, наоборот, точкой отсчета, то можно найти для себя много полезного: например, именно благодаря рейтингам дилетанты — обычные покупатели — составляют хотя бы приблизительную картину рынка, в частности рынка элитной недвижимости столицы. ДН решил составить рейтинг самых дорогих жилых улиц Москвы и тут же столкнулся с объективными сложностями. Какой критерий главнее: средняя стоимость квадратного метра жилья на конкретной улице или средняя стоимость предложения? Что вообще определяет сегодня статусность и высокую цену квартир в том или ином районе Первопрестольной?

Конечно, специалисты департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood правы: цена зависит от таких факторов, как престиж района, качество дома, характеристики самих квартир и т.д. Однако, как отмечает генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов, в риэлторском бизнесе ключевым фактором, влияющим на цену объекта, является его месторасположение. «Но сейчас качество объектов, представленных на одной улице, крайне неоднородно, а потому квартиры даже в соседних домах могут отличаться по стоимости в два раза», — рассказывает Алексей Шленов и приводит конкретные примеры.



«Сейчас качество объектов, представленных на одной улице, крайне неоднородно, а потому квартиры даже в соседних домах могут отличаться по стоимости в два раза»

Скажем, по данным эксперта, в строящемся ЖК «Садовые кварталы» в Хамовниках, на ул. Ефремова, 12, стоимость 1 м² начинается от \$12 тыс., а в соседней кирпичной пятиэтажке (ул. Ефремова, 9) этот показатель равен \$6 тыс. Еще один пример: на Кутузовском проспекте плечом к плечу стоят два дома: в монолитно-кирпичном доме (№ 33) цена «квадрата» — от \$14 тыс., в «сталинке» № 25 — от \$8 тыс. Поэтому, по мнению Алексея Шленова, «уличный» показатель средней стоимости квадратного метра жилой площади становится все менее информативным.

С другой стороны, улицы, которые управляющий партнер компании Evans Анна Левитова называет «точками концентрации самой дорогой недвижимости», в Москве выделить вполне реально. Причем, изучив мнения экспертов, ДН пришел к выводу, что эти улицы раз-

биваются на две категории. К первой относятся безусловные лидеры — адреса, названия которых звучали во всех без исключения ответах. Эта пятерка выглядит следующим образом:

- Молочный пер.,
- Бутиковский пер.,
- Гранатный пер.,
- 1-й Зачатьевский пер.,
- ул. Остоженка, ул. Малая Бронная

и Большой Левшинский пер., которые поделили пятое место.

Впрочем, цифровая конкретика от компании к компании сильно различается. Возьмем, например, Гранатный переулок, в элитности и дороговизне которого нет никаких сомнений. По данным компании Blackwood, разброс цен здесь \$11–52 тыс. за 1 м². Компания Contact Real Estate приводит другой диапазон — \$12,7–41 тыс. за 1 м², а ценовая вилка, которую называют в компании Tweed, — от \$35 до 60 тыс.

Круг преданных поклонников у Остоженки останется, а ценовое падение этому району если и грозит, то не скоро. И все же «элитное гетто за забором» и выставка «мертвой» архитектуры, в которую постепенно превратилась Остоженка, – уходящая натура элитного рынка. Его будущее – за новыми идеями, в числе которых организация открытых общественных пространств, и за градостроительными решениями, дающими импульс дальнейшему развитию мегаполиса



Если правительство Москвы наконец решится на снос «бараков» (как в Брюсовом переулке), то у Патриарших прудов появятся новые площадки и интересные перспективы



Фото: M.Vinovets

за «гранатный квадрат». Похожая ситуация наблюдается с ценами на недвижимость и в Молочном, Бутиковском переулках и т.д. Но в данном случае важна не точность данных, а общее понимание распределения сил на элитном рынке, а оно — в пользу вышеперечисленной пятерки, как ни считай.

Вторая группа — улицы-претенденты, которые некоторые профессионалы рынка выделяют особо. Так, президент компании «Высота» Олег Артемьев отмечает, что по соотношению объема элитного жилья на метр улицы лидерами на сегодня являются улицы Кооперативная и Усачева, где практически параллельно друг другу строятся внушительные по площади элитные проекты.

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова предлагает не забывать о соседи Молочного, Бутиковского и Зачатьевского переулков — Коробейниковом переулке. А управляющий партнер компании Contact Real Estate Денис Попов причисляет к самым элитным Большой Левшинский переулок.

Руководитель службы проектно-го консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова увере-

на, что сегодня в список самых дорогих улиц Москвы непременно должна быть включена и Пречистенская набережная. Управляющий партнер компании EliteCenter Карен Мелконян добавляет на карту элитных улиц два адреса: Малый Левшинский переулок и Малую Бронную улицу. Директор по продажам компании Vesper Наталья Шичанова сделала последний штрих к портрету, назвав Пожарский переулок.

Если же пройтись по карте города широкими мазками, то, как справедливо отмечает Денис Попов, все самые дорогие улицы Москвы расположены всего в трех столичных районах: Остоженка, Арбат и Патриаршие пруды. «При этом не стоит путать улицу Остоженку с одноименным районом, — предупреждает Денис Попов. — Дома, расположенные на улице Остоженке, не входят в ценовой топ. Зато дома, спрятанные в переулках этого района, несомненно, являются самыми дорогами».

Впрочем, ситуация способна кардинально измениться в ближайшее время. Во-первых, как подчеркивает Ирина Могилатова, если правительство Москвы наконец решится на снос «бараков» (как



В строящемся ЖК «Садовые кварталы» в Хамовниках, на ул. Ефремова, 12, стоимость 1 м² начинается от \$12 тыс., а в соседней кирпичной пятиэтажке (ул. Ефремова, 9) этот показатель равен \$6 тыс.

Все самые дорогие улицы Москвы расположены всего в трех столичных районах: Остоженка, Арбат и Патриаршие пруды. Впрочем, ситуация способна кардинально измениться в ближайшее время

в Брюсовом переулке), то у Патриарших прудов появятся новые площадки и интересные перспективы. Олег Артемьев считает, что не менее перспективной является улица Косыгина: «Здесь мало современных домов, но при этом сама улица — сплошная парковая зона рядом с водой, без транзитных потоков и с хорошим продуктовым рынком».

Во-вторых, быстро развивается район Хамовники (с внешней стороны Садового кольца), который все без исключения эксперты элитного рынка считают наиболее многообещающим. Кстати, один из уже реализованных тут проектов — «Усадьба Трубецких» — в 2010 году попал в составленный Forbes рейтинг самых дорогих домов Москвы. Татьяна Шарова уточняет, что сегодня на первичном рынке элитной городской

недвижимости представлено 14 жилых комплексов в Хамовниках, что составляет 39% общего объема предложения.

И третье, а возможно, и главное: рейтинг самых дорогих предложений ждёт большие перемены. Район Остоженки медленно, но верно теряет былую привлекательность. Понятно, что круг преданных поклонников у Остоженки останется, а ценовое падение этому району если и грозит, то не скоро. И все же «элитное гетто за забором» и выставка «мертвой» архитектуры, в которую постепенно превратилась Остоженка, — уходящая натура элитного рынка. Его будущее — за новыми идеями, в числе которых организация открытых общественных пространств, и за градостроительными решениями, дающими импульс дальнейшему развитию мегаполиса. **ИИ**