

# ТАМ, ГДЕ ЖИВУТ МИЛЛИАРДЫ

АВТОР:

*Элина Плахтина*



КОНЕЦ 2014 ГОДА ДЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЫДАЛСЯ НЕ ПО-ЗИМНЕМУ ЖАРКИМ. АЖИО-ТАЖ И ПАНИКА, ВЫЗВАННЫЕ СТРЕМИТЕЛЬНЫМ ОБЕСЦЕНИВАНИЕМ РУБЛЯ, НИКОМУ НЕ ДАВАЛИ РАССЛАБИТЬСЯ В ПРЕДДВЕРИИ ОЧЕРЕДНОГО КРИЗИСА. ПОКУПАТЕЛИ СМЕТАЛИ КВАРТИРЫ ЭТАЖАМИ. ПРАВДА, ТАКАЯ СИТУАЦИЯ НАБЛЮДАЛАСЬ ТОЛЬКО В ЭКОНОМКЛАССЕ. ПРЕМИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ ПРОДОЛЖАЛ СПОКОЙНО ЖИТЬ ПО СВОИМ ЗАКОНАМ.

**О**бъясняется это вовсе не тем, что девелоперы и собственники элитных квадратных метров не боятся кризиса, — просто в этом сегменте ошибки, совершенные в спешке, имеют очень высокую в денежном выражении цену. По данным компании «Инком-Недвижимость», в январе 2015 года самая дешевая квартира в Москве предлагалась за 4,3 млн руб., самая дорогая — за 1,7 млрд руб. Эксперты твердят, что премиальный сегмент мало подвержен общерыночным настроениям. Самые дорогие квартиры, как произведения искусства, существуют вне времени, вне рынка. Они ждут своего покупателя — и рано или поздно его находят.

Среди покупателей самых дорогих объектов преобладают бизнесмены, топ-менеджеры крупных коммерческих компаний и госкорпораций, чиновники. Управляющий партнер агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова оценивает долю офшоров в сделках с элитной недвижимостью примерно в 70%. Руководитель департамента элитной недвижимости Est-a-Tet Анна Карпова дополняет портрет покупателя географическим признаком: большинство приобретателей супердорогой недвижимости в Москве — жители активно развивающихся российских регионов, бизнес которых достиг

*Самые дорогие квартиры, как произведения искусства, существуют вне времени, вне рынка. Они ждут своего покупателя — и рано или поздно его находят*

уровня, позволяющего им перебраться в столицу. Коренные москвичи, по словам эксперта, чаще выбирают элитные новостройки на старте продаж по более низкой цене. Они активно торгуются, и застройщики делают им скидки в размере 12–15%, реже — 20%.

Руководитель отдела городских продаж департамента жилой недвижимости Knight Frank Ольга Тараканова говорит, что торг неизменно ведется и при покупке суперпремиальной недвижимости. Иногда скидка равняется 5%, а порой достигает и 20%. Однако если учесть, что запрашиваемая цена, то есть цена экспозиции, самых дорогих объектов в среднем \$50 тыс. за 1 м<sup>2</sup>, то такой торг — скорее дань традиции, а не реальная борьба.

А вот Ирина Могилатова уверяет, что торг в подобных случаях вовсе не условность.



Состоятельные клиенты бьются насмерть за каждый доллар. Битва идет даже за то, кто будет платить за аккредитив. А цена вопроса — всего \$200. Чем богаче люди, тем они внимательнее считают деньги





*Москвичи чаще выбирают элитные новостройки на старте продаж по более низкой цене. Они активно торгуются, и застройщики делают им скидки*

Состоятельные клиенты бьются насмерть за каждый доллар. Скидки для них тоже имеют большое значение. Битва идет даже за то, кто будет платить за аккредитив. А цена вопроса — всего \$200. Чем богаче люди, тем они внимательнее считают деньги.

Очень дорогие квартиры в подавляющем большинстве случаев собственники приобретают для собственных нужд. Инвестиционных сделок в этом сегменте практически нет. «Учитывая, что стоимость самых дорогих объектов начинается от \$40 тыс. за м<sup>2</sup>, существенно приумножить вложения на стабильном рынке вряд ли удастся, зато сохранность инвестиций в данном сегменте гарантирована на 100%», — поясняет Ольга Тараканова.

## Топ-5 самых дорогих квартир Москвы, проданных в 2014 году

Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена экспозиции, \$ млн	Цена, \$ за 1 м <sup>2</sup>
ул. Пречистенка, 13	674,1	44,8	66 459
Колымажный пер., 10	575,5	24	41 703
ЖК «Резиденции Чистые пруды» (Подсосенский пер., 3)	723	18	25 034
Молочный пер., 1	271,4	15	55 269
ул. Б. Якиманка, 22	478	14,95	31 268

По данным Contact Real Estate, Knight Frank



Очень дорогие квартиры в подавляющем большинстве случаев собственники приобретают для собственных нужд. Инвестиционных сделок в этом сегменте практически нет

Руководитель отдела продаж городской недвижимости IntermarkSavills Кристина Томилина добавляет, что самые дорогие объекты практически никогда не сдаются в аренду. Такая квартира не приносит большой прибыли, а если она с отделкой, ее просто жалко сдавать.

Самые дорогие объекты жилой недвижимости, по данным директора по развитию Contact Real Estate Вячеслава Антропова, расположены на Патриарших прудах, Остоженке, Арбате, Якиманке и в районе Китай-города.

Ирина Могилатова полагает, что по-настоящему элитные жилые комплексы сегодня представлены преимущественно на вторичном рынке. На Остоженке это дома Rose Group Copper House и Crystal House, а также Barkli



На вторичном рынке резкого увеличения предложения не предвидится. Качественные квартиры — всегда ликвидный актив, и собственникам выгоднее подождать до стабильности, чем выводить их на рынок сейчас



Среди покупателей самых дорогих объектов преобладают бизнесмены, топ-менеджеры крупных коммерческих компаний, чиновники. Доля офшоров в сделках с элитной недвижимостью оценивается примерно в 70%

Virgin House от компании Barkli. На Патриарших прудах — «Патриарх», «Гранатный, 6», «Гранатный, 8», «Дом в Сытинском переулке». В лучших домах на Остоженке и Патриарших цены начинаются от \$35 тыс. за 1 м<sup>2</sup>.

По данным IntermarkSavills, в декабре 2014 года индекс PCM (Prime Central Moscow) Top-100 — средняя цена 1 м<sup>2</sup> в 100 самых дорогих квартирах Москвы, находящихся в открытой продаже, — составил \$45,5 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. Директор по развитию Kalinka Group Алексей Сидоров указывает на тот факт, что с изменением курса валют в сегменте суперпремиальной жилой недвижимости долларové цены переводятся в рублевый эквивалент. Это основная тенденция, которая появилась в конце 2014 года.

По прогнозам специалиста, в ближайшее время на столичном рынке самого дорогого жилья не приходится ожидать новых проектов. Не исключено, что появится один-два проекта клубного типа, но они не окажут серьезного влияния на рынок. Спрос на объекты класса de luxe всегда был стабильным, ключевым

### *Большинство приобретателей супердорогой недвижимости в Москве — жители активно развивающихся северных российских регионов*

моментом является высокое качество жилья. На вторичном рынке резкого увеличения предложения в этом сегменте не предвидится. Качественные квартиры — всегда ликвидный актив, и собственникам выгоднее подождать до стабильности, чем выводить их на рынок сейчас.

Устойчивость высокобюджетного сегмента к кризисным факторам подчеркивает и Ольга Тараканова. По ее словам, колебания на валютном рынке практически не сказались на уровне цен. В качестве исключения эксперт привела пример с квартирой в Молочном переулке, цена которой была \$23 млн, а осенью 2014 года была снижена до \$17 млн. В данном случае причина снижения — реструктуризация





*Самые дорогие объекты практически никогда не сдаются в аренду. Такая квартира не приносит прибыли, а если она с отделкой, ее просто жалко сдавать*

собственности и грядущее вступление в силу нового закона о налогообложении.

Эксперт уверена, спрос на такую недвижимость есть всегда — значит, будет и предложение. Если объект не был переоценен изначально, то его цена, как правило, остается неизменной.

Из объектов, нашедших своего покупателя в 2014 году, по данным Contact Real Estate, самой дорогой оказалась квартира в доме на Пречистенке, 13. Квартира площадью 674 м<sup>2</sup> выставилась на продажу за \$44,8 млн. Реальная стоимость сделки

не разглашается. Всего в элитном восьмиэтажном доме 15 квартир. Сейчас в открытой продаже в этом доме находятся еще восемь квартир стоимостью от \$7,3 до 16,3 млн. Здание было построено в 1912 году архитектором Густавом Гельрихом, воплотившим представления об аристократической роскоши: огромные семикомнатные квартиры с высокими лепными потолками, дубовым паркетом и мраморной парадной лестницей. При модернизации были полностью сохранены интерьерные решения.

На втором месте по дороговизне жилых объектов, проданных в прошлом году, — квартира в клубном доме в Колымажном пер., 10. Цена продажи квартиры площадью 575,5 м<sup>2</sup> — \$24 млн. Восьмиэтажный дом на 24 квартиры построен по индивидуальному проекту. Площади квартир начинаются от 74 м<sup>2</sup>, последние этажи отведены под просторные двухуровневые квартиры с эксплуатируемыми

В январе 2015 года самая дешевая квартира в Москве предлагалась за 4,3 млн руб., самая дорогая — за 1,7 млрд руб. Эксперты твердят, что премиальный сегмент мало подвержен общерыночным настроениям



открытыми террасами. Напротив находится Государственный музей изобразительных искусств им. А. С. Пушкина, храм священномученика Антипы, епископа Пергамского — памятник архитектуры XVI–XVIII вв.

*Качественные квартиры — всегда ликвидный актив, и собственникам выгоднее подождать до стабильности, чем выводить их на рынок сейчас*

Бронза — у квартиры в ЖК «Резиденции Чистые пруды» (Подсосенский пер., 3). Это самая большая квартира из рейтинга (723 м<sup>2</sup>) стоила \$18,1 млн. ЖК «Резиденции Чистые пруды» включает два клубных малоквартирных, два жилых дома, шесть одноквартирных особняков и один офисный особняк. Территория жилого комплекса — изолированный комплекс сооружений с внутренней улицей в стилистике итальянского палаццо: мозаичное



По прогнозам специалистов, в ближайшее время на столичном рынке самого дорогого жилья не приходится ожидать новых проектов. Не исключено, что появится один-два проекта клубного типа, но они не окажут серьезного влияния на рынок

И  
Имеретинский  
КУРОРТНЫЙ РАЙОН

Курортный район «Имеретинский» — это уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартаментов премиум-класса. Здесь нетронутая природа, море, горы, архитектура, современная инфраструктура и сервис на уровне ведущих мировых курортов создают атмосферу для спокойной жизни и безмятежного отдыха 365 дней в году.

www.IMERETINKA.RU

ОФИС ПРОДАЖ В МОСКВЕ  
8 495 775 51 55

ОФИС ПРОДАЖ В СОЧИ  
8 800 770 08 78

СОЛНЦЕ  
ГОТОВ К ПРОЖИВАНИЮ  
ОХРАЩЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ  
ЛЕЖАНИЕ НА МАРИЦЕ  
СОБСТВЕННЫЙ ПЛЯЖ  
СОЛНЦЕ  
МОРЬ  
ГОРЫ  
АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА  
ИНФРАСТРУКТУРА  
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ





Владелец Rose Group Борис Кузинец стал первым жителем эксклюзивной виллы, которая также входит в жилой комплекс «Молочный пер., 1». Полуподземная вилла как бы спрятана во внутреннем дворе и внешне больше похожа на секретный бункер. Она оборудована отдельным бассейном со стеклянной крышей и каменными ставнями, подземным зимним садом, сауной и собственным гаражом. В инфраструктуру всего комплекса входят спортзал, плавательный бассейн, сауна, подземная парковка на 53 машино-места.

Замыкает пятерку самых дорогих жилых объектов Москвы, реализованных в 2014 году, квартира в доме на Большой Якиманке, 22 (ЖК «Коперник») площадью 478 м<sup>2</sup> по цене чуть меньше \$15 млн. Особенность монолитно-кирпичного здания из шести секций переменной этажности (6–15 этажей) — большие круглые окна-солнца, обрамленные мозаичным панно. Всего в доме 146 квартир. В здании просторные холлы с отделкой мрамором, мозаикой и натуральным камнем, отдельный вход со двора дома и автостоянки и современные инженерные системы, в том числе система «умный дом». Подземный паркинг вмещает 136 автомобилей. ☎

По-настоящему элитные жилые комплексы представлены преимущественно на вторичном рынке. На Остоженке это дома Rose Group Copper House и Crystal House, а также Barkli Virgin House от компании Barkli

покрытие тротуаров, мраморные скульптуры в нишах, фонари и фонтаны. Есть подземный двухуровневый паркинг на 88 машино-мест с системой обогрева въезда.

Четвертое место у квартиры в доме в Молочном пер., 1. Экспонировалась квартира площадью 271,4 м<sup>2</sup> по цене \$15 млн. Дом № 1 в Молочном переулке — один из первых проектов класса de luxe, по стандартам ко-

*С изменением курса валют в сегменте суперпремиальной жилой недвижимости долларové цены переводятся в рублевый эквивалент*

торого позднее застраивалась вся «Золотая миля». Здание рассчитано на 19 квартир от 185 до 500 м<sup>2</sup>. В каждой квартире потолок 3,3 м, панорамные окна, французские балконы, камин и зимний сад. Дом в Молочном переулке создавался по проекту архитектора Юрия Григоряна и был реализован девелоперской компанией Rose Group.

