

The image shows a detailed view of a classical ceiling. It features several columns with fluted shafts and ornate capitals. The ceiling is decorated with circular medallions containing star-like patterns, and a large, stylized banner with red and white stripes. The background is a warm, orange-brown color.

**ОСТОЖЕНКА.
\$50 тыс. за м².
КТО БОЛЬШЕ?**

Автор: Эвелина РУБЕНСКАЯ

Где расположены **самые дорогие квартиры** Москвы? Ответить на этот вопрос не так уж сложно, элитное жилье столицы в современной истории еще не меняло своего местоположения. Звание самой дорогой улицы Москвы, России и стран бывшего СССР по праву принадлежит **Остоженке**. И если ответ на вопрос «где?» не вызовет трудностей у читателей, то вопрос «почему?» раскрывает **интересные подробности** столичной жизни.

Действительно, как луга будущей Остоженки, а также местность с неприглядным названием Чертолье, смогли стать настолько привлекательными для покупателей? Элементарно — за счет заграничных гостей. Издавна на территории района улиц Остоженки и Пречистенки располагались представительства иностранных государств. Живописные особняки посольств всегда дополнялись не менее впечатляющим порядком и безопасностью, обеспечиваемую специальными службами. Не изменилась ситуация и сегодня — район остается безопасным, удобным, престижным, а значит, и самым дорогим.

Говоря о престиже, нельзя не упомянуть и Патриаршие пруды. Предложение в данном элитном сегменте в два раза меньше, чем на Остоженке (65 квартир против 135). Но это не только не мешает району бороться за первенство, а, наоборот, усиливает конкуренцию, используя ограниченное предложение как дополнительный стимул для покупателей. Пользуется этим и Арбат — в настоящее время здесь предлагается чуть более 60 квартир. Но не все согласны с такой политикой, человек — существо свободолюбивое, и ограничение его выбора, возможно, не лучшее решение. И поэтому все громче в последнее время голоса тех, кто пророчит светлое будущее

тем же Хамовникам — уже сегодня относят этот район к лидирующему.

Меньше всего элитных квартир в ЦАО предлагается в районе Чистых прудов (16 квартир), где преобладает смешанная застройка, среди которой 70 % исторических построек. Это место, как и Китай-город, является перспективным, но все еще остается недооцененным и находится в некоем резерве застройщиков и инвесторов. Может, где-то в Москве есть еще «непризнанные» районы, которые в скором времени займут о себе?

«Что касается появления новых элитных районов, — говорит **Светлана**

Москвы может составить Остоженке или Патриаршим конкуренцию по части «крутизны». Теоретически районов с привлекательными характеристиками, в том числе и экологическими, в столице немало, особенно на юго-западе, но... жилье там мы вправе называть и высококлассным, и высокобюджетным, но никак не элитным».

«Появление новых районов маловероятно, — отмечает **Екатерина Пхидо, менеджер по продажам городской недвижимости компании IntermarkSavills**. — А вот появление элитных кварталов уже становится реальностью с выходом на рынок таких

Наверное, требование **location, location, location** постепенно уходит **в прошлое**, и говорить, что элитными можно называть только дома с крайне **малым числом квартир**, сегодня тоже не стоит

Панфилова, генеральный директор компании Panfilova Realty, — то здесь все зависит от четкой выработки критериев элитности. Наверное, требование **location, location, location** постепенно уходит в прошлое, и говорить, что элитными можно называть только дома с крайне малым числом квартир, сегодня тоже не стоит. Но, если честно, мне трудно представить, что в обозримом будущем какой-то из районов

проектов, как «Садовые Кварталы», а также перспективных площадок — «Красный октябрь» на Болотном острове, «Парк Сити» в Хамовниках на территории Бадаевского пивзавода и фабрики Сакко и Ванцетти».

Анализируя рынок жилой недвижимости Москвы с позиции цен, очевидно, что самые дорогие квартиры находятся в центре столицы. Но никто не отрицает бесспорный факт

САМЫЕ ДОРОГИЕ КВАРТИРЫ МОСКВЫ ПО СТОИМОСТИ М²

Район	Адрес	Цена за м ² , руб.	Цена за м ² , \$	Общая площадь, м ²	Цена, руб.	Цена, \$	Примечания
Остоженка	Бутиковский пер., д. 5	1 517 760	48 960	294	446 221 440	14 394 240	с отделкой
Остоженка	Молочный пер., д. 2, ЖК «Новая Остоженка»	1 509 328	48 688	279	421 404 378	13 593 690	с отделкой
Остоженка	Бутиковский пер., д. 5	1 420 823	45 833	180	255 748 140	8 249 940	с отделкой
Хамовники	Усачева ул., д. 3	1 395 000	45 000	135	188 325 000	6 075 000	без отделки
Плющина	Земледельческий пер., д. 11	1 395 000	45 000	730	1 017 931 500	32 836 500	с отделкой
Патриаршие пруды	Гранатный пер., д. 6	1 358 002	43 807	454	616 668 481	19 892 532	без отделки
Арбат	Борисоглебский пер., д. 13	1 280 982	41 322	242	309 997 644	9 999 924	с отделкой
Патриаршие пруды	Гранатный пер., д. 8, стр. 4, ЖК «Гранатный Палас»	1 178 000	38 000	939	1 106 142 000	35 682 000	без отделки
Тверской	Гнезниковский Б. пер., д. 3/5, стр. 2	1 100 190	35 490	155	170 529 450	5 500 950	с отделкой



неоднородности этих цен. Так, «элитность» Кузнецкого моста, Китай-города или Фрунзенской набережной носит точечный характер: два соседних объекта могут серьезно отличаться по статусу, классности и цене — в зави-

не совсем так. Уже осенью 2008 года число сделок в этом сегменте рынка упало практически до нуля, многие объекты на вторичном рынке были просто сняты с продажи. Снижения цен избежать не удалось. Но по срав-

новостройки. Действительно, перво-классные комфортные условия, легко создаваемые в новостройках, часто «переманивают» к себе клиентов, которые уже не смотрят на удачное месторасположение исторических зданий. Существенный интерес к последним проявляют, как это ни странно, не наши соотечественники, а граждане зарубежных держав. Да, есть статистика, гласящая, что иностранцы более падки на исторические здания, чем россияне. Но насколько привлекательным является российский рынок самой дорогой недвижимости для иностранных покупателей?

По части цен на недвижимость наша столица на сегодняшний день сдала свои позиции и находится в конце первого десятка мирового рейтинга со своими средними \$18 тыс. за м²

симости от локального окружения, времени постройки, нынешнего состояния дома. Например, в знаменитой высотке на Котельнической набережной среднестатистическая цена квартир в одном корпусе не более \$9 тыс. за м², а в другом доходит до \$11 тыс. за м².

До кризиса риэлторы любили повторять, что элитная недвижимость никогда не дешевеет. Оказалось, что

нению с другими участками рынка оно было незначительное — до 20%. Конечно, были прецеденты с дисконтом в 40 и даже 50%. Однако именно этот сегмент показал и способность к активному восстановлению, когда страсти улеглись. И уже с начала этого года отмечается достаточно устойчивый рост покупательского спроса, в первую очередь на элитные

По части цен на недвижимость наша столица на сегодняшний день сдала свои позиции и находится в конце первого десятка мирового рейтинга со своими средними \$18 тыс. за м². Впереди планеты всей Монако, где на первой береговой линии стоимость м² достигает \$125 тыс. Далеко нам и до Манхэттена в Нью-Йорке —

САМЫЕ ДОРОГИЕ КВАРТИРЫ НА ПОСЛЕДНИХ ЭТАЖАХ И ПЕНТХАУСЫ МОСКВЫ ПО СТОИМОСТИ М²

Район	Адрес	Цена за м ² , руб.	Цена за м ² , \$	Общая площадь, м ²	Цена, руб.	Цена, \$	Примечания
Воробьевы горы	Косыгина ул., д. 19, ЖК «Монолит Плаза»	1 756 677	56 667	300	527 003 100	17 000 100	с отделкой
Плещиха	Неопалимовский 1-й пер., д. 8/10	1 550 000	50 000	1500	2 325 000 000	75 000 000	без отделки
Тверской	Брюсов пер., д. 19	1 435 176	46 296	540	774 995 040	24 999 840	с отделкой
Патриаршие пруды	Гранатный пер., д. 8, стр. 4, ЖК «Гранатный Палас»	1 395 000	45 000	903	1 259 657 100	40 634 100	без отделки
Якиманка	Якиманка Б. ул., д. 22, ЖК «Коперник»	1 395 000	45 000	400	558 000 000	18 000 000	без отделки
Патриаршие пруды	Гранатный пер., д. 6	1 318 895	42 545	508	669 998 660	21 612 860	без отделки
Остоженка	Хилков пер., д. 1, ЖК «Парк Палас»	1 272 550	41 050	390	496 039 990	16 001 290	без отделки



\$40–60 тыс. за м², чуть ближе кажутся Париж и Лондон — \$38 тыс. за «квадрат». При этом Москва опережает большинство других европейских столиц по стоимости элитного жилья. К примеру, Мадрид — за цену одной остоженской квартиры там можно купить парочку прекрасных исторических квартир в центре города. И этот пример далеко не единственный.

В настоящее время интерес иностранных покупателей к московскому элитному жилью не так велик. Во многом это связано с тем, что иностранцы привыкли к другой схеме покупки недвижимости — в Европе при покупке жилья на начальной стадии проекта вносится 10 % стоимости, остальная сумма выплачивается после получения ключей. В Москве же элитное жилье приобретается за 100 % стоимости даже на начальных стадиях, а потом покупатель ожидает завершения строительства. Другой немаловажный фактор — нестабильность рынка и высокие налоги для зарубежных граждан при продаже недвижимости. Иностранцы покупают московскую недвижимость обычно связаны с Россией либо бизнесом, либо семьей, и редко выбирают самые дорогие предложения на рынке. В основном их интерес лежит в сегменте аренды, а не купли-продажи. И, тем не менее, доля сделок с участием иностранцев на московском рынке элитной недвижимости сегодня составляет около 10 %.

С уверенностью можно констатировать тот факт, что зарубежное дорогое жилье выглядит более заманчиво для россиян, чем наше — для них.

Московские цены на элитное жилье высоки, и, определенно, будут расти. Сегодня мы можем быть уверены, что тенденция роста стоимости квадратного метра закрепилась и уже не изменится. Скорее всего, серьезный прирост цен мы будем наблюдать с 2011 года, хотя есть оптимисты, утверждающие, что это произойдет уже осенью 2010 года, и к концу этого года стоимость на жилье в сегменте «элит» вновь вырастет до своих докризисных показателей. В любом случае цены на «элитку» будут только расти, если, конечно, кризис не вступит в какую-то новую фазу развития и не накроет нас всех с головой. ■

 **SUZUKI**
Way of Life!

АВТОДИНА
www.avtodina.ru
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДИЛЕР



АВТОМОБИЛИ МОТОЦИКЛЫ АКСЕССУАРЫ ЗАПЧАСТИ СЕРВИС

АВТОМОТОЦЕНТР, ПЕРЕСЕЧЕНИЕ ЯРОСЛАВСКОГО ШОССЕ И МКАД
ТЕЛ.(495)780-1000, 728-8077

ТЦ "МЕГА", ПЕРЕСЕЧЕНИЕ КАЛУЖСКОГО ШОССЕ И МКАД
ТЕЛ.(495)775-3090

53 КМ МКАД, СТРОЕНИЕ 6 (МОЖАЙСКОЕ ШОССЕ)
ТЕЛ.(495)589-2323

ТЦ "ТИШИНКА", ТИШИНСКАЯ ПЛ., Д.1, СТР.1
ТЕЛ.(495)626-7139, 205-0810

АТЦ "МОСКВА", КАШИРСКОЕ ШОССЕ, Д.61, КОРП.ЗА
ТЕЛ.(495)221-4224

"АВТОДИНА-САРАТОВ", УЛ. ЧЕРНЫШЕВСКОГО, Д.94
ТЕЛ.(8452)588-080