



БОГАТЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПОТЯНУЛО НА НОВЕНЬКОЕ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Первые апартаменты в Москве увидели свет всего шесть лет назад – в жилых комплексах «Коперник» на Большой Якиманке и «Кутузовская Ривьера» на Нежинской улице. В 2007-м на «Красном Октябре» появились первые лофты. Новые форматы были встречены рынком неоднозначно. И уж тем более никто не мог предвидеть, что в 2012 году 60% элитного предложения составят именно апартаменты, в том числе лофты.

Строго говоря, апартаменты как объекты туристической недвижимости появились еще в начале 2000-х, тогда так называли «номер площадью не менее 40 м², состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), имеющий санузел и кухонное оборудование». Определение было закреплено приказом Ростуризма в 2005 году, хотя строительство в Крылатском коттеджного поселка «Остров фантазий» (формально — детско-юношеской спортивной школы с гостиницей) началось по этой схеме еще в 2000 году.

После скандала и сноса нескольких домов в поселке «Речник» в 2010 году тогдашний мэр столицы Юрий Лужков

пообещал снести и «Остров фантазий». Не получилось. Формат апартаментов продемонстрировал, скажем так, свою юридическую безупречность. Законодательные полутона остались, но стало ясно, что скорее законодательство будет подгоняться под сложившиеся реалии, а не наоборот.

Пример? Пожалуйста. В приказе Ростуризма от 21 июля 2005 года № 86 говорилось о «системе классификации гостиниц и других средств размещения». А в сменившем его приказе Минспорттуризма от 25 января 2011 года № 35 после иных «средств размещения» просто через запятую приписаны «горнолыжные трассы, пляжи». Трассы и пляжи как тако-



вые не являются гостиницами и вообще «средством размещения» туристов, но получается, что апартаменты могут располагаться там безотносительно к гостиничному статусу.

Не секрет, что чистоту сделок по приобретению апартаментов проверяют лучшие юристы страны — юридические отделы компаний, топ-менеджеры которых являются покупателями. «Никакие

вой перекрывают ограничения: «Как правило, лофты привлекают покупателей обилием свободного пространства, высокими потолками: такие конструктивные особенности позволяют реализовать интересные интерьерные решения». О популярности лофтов, уточняет Ирина Егорова, свидетельствует и то, что это название переносится на несколько иной новый формат

История лофтов в России в некотором смысле даже анекдотична. Еще в советское время, подглядев этот стиль в западных журналах, московские интеллектуалы делали в своих «хрущевках» ремонт «под лофты». Высокие потолки и характерные витражные окна в два-три человеческих роста взять было негде, но балки, металл и голый красный кирпич воспроизвести оказалось реальным

«Следующий этап развития лофтов в Москве – это огромные апартаменты по 400-500 м², подобный формат мы можем видеть в Европе и Америке – с него и начинались лофты в 50-60-х годах прошлого века»

правовые коллизии не коснутся владельцев апартаментов в том же Сити. При этом они получают доступ к обширным инфраструктурным возможностям многофункционального комплекса», — констатирует управляющий директор Soho Estate Ирина Егорова.

То же, по мнению эксперта, относится к лофтам: их преимущества с лих-

элитной недвижимости — на квартиры не в бывших фабричных помещениях, а в реконструированных административных зданиях.

Действительно, история лофтов в России в некотором смысле даже анекдотична. Еще в советское время, подглядев этот стиль в западных журналах, московские интеллектуалы де-



В проектах «Кадашевские палаты» и Clerkenwell House представлены двух-трехуровневые лофт-апартаменты с террасой на первом этаже – распространенное на Западе решение с вертикальной архитектурой

ляли в своих «хрущевках» ремонт «под лофты». Высокие потолки и характерные витражные окна в два-три человеческих роста взять было негде, но балки, металл и голый красный кирпич воспроизвести оказалось реальным.

В 2000-х, когда лофт-дизайн стал вмешиваться в архитектуру нового элитного строительства, ситуация изменилась: зачем строить новые дома «под лофт», когда в Москве сотни зданий, расположенных на территориях промзон, предлагают готовый «оригинал»? Да и защитники исторической застройки такое решение в целом приветствуют.

Так или иначе, нестандарт пятилетней и даже двухлетней давности превратился в самый желанный формат столичной элитной недвижимости. «Апартаменты, лофты и мансарды давно уже не являются нестандартными форматами на рынке московской недвижимости, — убеждена региональный директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева. — С появлением апартаментов в составе ММДЦ «Москва-Сити», а затем и лофтов в различных проектах в центре российской

столицы нежилое жилье перестало восприниматься как редкость».

При удачном местоположении объекта средние цены на лофт несколько ниже, чем на квартиры такого же класса поблизости. Впрочем, и не при самом удачном тоже. Из-за сокращения площадок под жилое строительство и вымывания предложения в сегменте \$1,5–2 млн многие покупатели обращают внимание на апартаменты как в Москва-Сити, так и в других районах центра. По словам Елены Юргеневой, были очень хорошими темпы продаж лофтов в проекте «Даниловская мануфактура», и первая очередь распродана полностью.

Превосходными считает перспективы лофтов директор по продажам компании KR Properties Александр Подусков: «Следующий этап развития лофтов в Москве — это огромные апартаменты по 400–500 м², подобный формат мы можем видеть в Европе и Америке — с него и начинались лофты в 50–60-х годах прошлого века».

В Москве первыми появились лофты средних размеров, но в проектах «Кадашевские палаты» и Clerkenwell



Курортный городок «Горки-11»

Курортный городок «Горки-11», как и другие элитные поселки в Сочи, представляет собой современную жилую зону с развитой инфраструктурой, предназначенную как для сезонного, так и для постоянного проживания.

«Горки-11» – это один из немногих коттеджных поселков в Сочи, находящихся на территории Национального парка, известной своей реликтовой тисо-самшитовой рощей, оставшейся здесь в почти неизменном виде ещё с доисторических времён (около 30 млн лет назад).

Все дома в поселке разделены на два главных типа: SPA-виллы и коттеджи. SPA-виллы представляют собой двухэтажные комфортабельные дома общей площадью более 450 м², расположенные на территории 14 соток и имеющие собственный бассейн. Коттеджи имеют несколько меньшую общую площадь строений (от 300 м²) и участков, на которых они расположены (от 7 соток). Коттеджи в Сочи оборудованы отопительными комплексами, современной системой кондиционирования. В поселке все предусмотрено для обеспечения высокого качества проживания и отдыха: на территории спортивно-оздоровительного центра есть рестораны, мини-маркет, химчистка, аптека, медицинский центр, спортивная и детская игровая площадки, боулинг, бильярд.

Компания
«СолидИнвестГрупп»

Адрес: г. Сочи,
Хостинский район, ул. Ручей Видный
Москва,
ул. Станиславского, д. 29, стр. 1

Тел.: +7 (495) 768-96-65
+7 (928) 445-45-46 (Сочи)

ЦЕНА: по запросу



«Никакие правовые коллизии не коснутся владельцев апартментов в том же Сити. При этом они получают доступ к обширным инфраструктурным возможностям многофункционального комплекса»

Из-за сокращения площадок под жилое строительство и вымывания предложения в сегменте \$1,5-2 млн многие покупатели обращают внимание на апартменты как в Москва-Сити, так и в других районах центра

House уже представлено нечто новое для нашей столицы — двух-трехуровневые лофт-апартаменты с английской террасой на первом этаже — довольно распространенное в западных странах решение с вертикальной архитектурой.

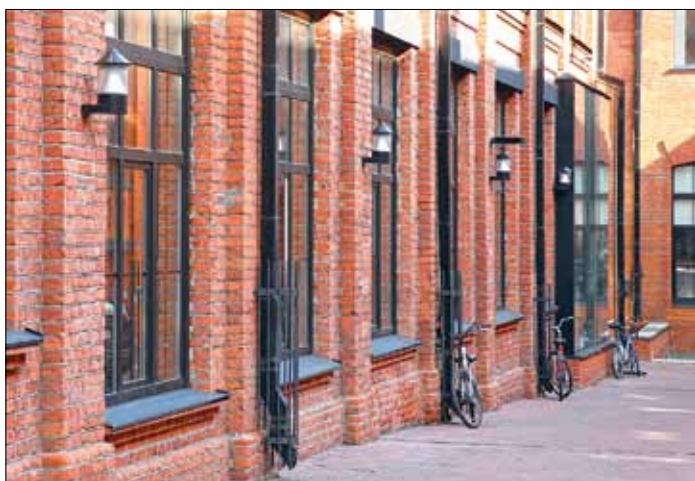
Апартаменты в стиле лофт пока остаются штучным товаром, в год в Москве продается 300–400 квартир, эксперты не прогнозируют дальнейшего роста продаж в данном сегменте. Массовости и девальвации формата, вероятнее всего, не будет.

Однако Александр Подусков отмечает и движение в иную сторону от укрупнения лофт-апартаментов: «Теперь так называют и помещение от 30 м². И это правильно, потому что дело не в названии, квадратных метрах и высо-

те потолка, а в организации жизненного пространства и стиля жизни в целом: в формате проекта, его фасадах, общих зонах, лобби. Следовательно, даже находясь в 30-метровом лофте, человек постоянно прикасается ко всему проекту». В перспективе эксперт не исключает появления, скажем так, элитного сегмента бюджетных лофтов. Это будет что-то вроде городских дач для состоятельной молодежи, устроенных в фабричных зданиях на окраине города.

Москва слишком велика, а потому даже самые смелые решения всегда наберут несколько примеров, которые позволят с полным правом говорить о появлении нового формата. Хотя бы в качестве эксперимента.

Нет худа без добра. Еще администрация Юрия Лужкова запретила отдавать



первые этажи новостроек под жилье. А как быть девелоперам относительно невысоких элитных зданий? Да еще в районе, и без того насыщенном социальной инфраструктурой? Выход, естественно, нашелся: формально апартаменты считаются гостиницами. Более того, первые этажи стали суперапартаментами.

«В последнее время активно развивается формат двухуровневых квартир с отдельным входом в составе многоэтажных жилых комплексов, — отмечает Ирина Егорова. — Раньше первые этажи отдавали под инфраструктуру, теперь же стали делать городские дуплексы. Подобные варианты жилья есть в Knightsbridge Private park и в жилом комплексе «Литератор». Это двухуровневые квартиры площадью 160–250 м² с собственным входом и небольшим палисадником. Так создается ощущение собственного дома. К слову, в Лондоне это очень востребованный формат».

Что касается мансард, то популярны надстройки к последним этажам (если реконструкция проведена технически грамотно и юридически оформ-

лена), а также самостоятельные жилые помещения — просторные, с потолками высотой до 4 м в коньке, насыщенные светом за счет широких окон в крыше. И особенно — с хорошими видами, как, например, объекты на Смоленской набережной.

«Рынок — структура разумная: есть спрос — есть форматы, — объясняет глава по продажам в России Moscow Sotheby's International Realty Надежда Кот. — Если число потенциальных покупателей со специфическими запросами невелико, то девелоперам нет смысла развивать те сегменты рынка, реализацию которых сложно прогнозировать. Их точно будет не более 3–5 %».

Рассуждая о закономерностях рынка, эксперт коснулась и темы нестандарта. Выбор формата обусловлен месторасположением или типом здания. Лофты просто так не появятся на Арбате — их там исторически никогда не было. Мансарда связана со стремлением получить дополнительные жилые метры за счет освоения чердачного пространства. Девелопер, выводя продукт на рынок, всегда четко продумывает, как именно подчеркнуть его преимуще-

«Как правило, лофты привлекают покупателей обилием свободного пространства, высокими потолками: такие конструктивные особенности позволяют реализовать интересные интерьерные решения»



«В последнее время активно развивается формат двухуровневых квартир с отдельным входом в составе многоэтажных жилых комплексов. Раньше первые этажи отдавали под инфраструктуру, теперь же стали делать городские дуплексы. Подобные варианты жилья есть в Knightsbridge Private park и в жилом комплексе «Литератор». Это двухуровневые квартиры площадью 160-250 м² с собственным входом и небольшим палисадником. Так создается ощущение собственного дома. К слову, в Лондоне это очень востребованный формат»

ства, привлечь внимание, нивелировать недостатки, показав их в максимально выгодном свете.

«Жить в нестандарте от девелопера просто, удобно, понятно, потому что штат специалистов многое продумал и помогает с эксплуатацией. PR и маркетинговые программы присутствуют на всех этапах реализации. С дружественными брокерами проводят ликбез по продукту, дают подробнейшую информацию. Так рынок постепенно привыкает к мысли, что нестандарт — это благо цивилизации», — заключила Надежда Кот.

Находят своего покупателя и городские таунхаусы. «Как правило, это многоуровневые квартиры с отдельным входом, — поясняет руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. — Подобное жилье представлено в жилых комплексах «Три тополя» и «Палаты Муравьевых». Этот продукт полюбился и был довольно быстро реализован. Но так как в Москве девелоперы стараются выжать максимум из строительной площадки, немногие готовы пойти на финансовые потери

ради удовлетворения покупательских предпочтений».

Известно, что комбинированный продукт (а городской таунхаус для перенаселенной Москвы именно таков) часто проигрывает чистым компонентам. Но далеко не всегда, к тому же, как уже отмечалось, Москва слишком велика. И не бедна. Будет спрос на ранчо с видом на Кремль — будет и предложение.

Казалось бы, однозначно почти лишен ресурсов роста такой формат, как особняки — «жемчужина элитного рынка». Однако, по мнению генерального директора Real Estate Consult Михаила Храмова, хорошие перспективы есть и у этого нестандарта, правда, в основном в Новой Москве: «Сегодня десятки компаний готовятся к выходу на присоединенные территории. Речь идет о девелопменте крупных участков. Уверен, что выиграют именно те компании, которые не остановятся только на городских таунхаусах, отдав должное и городским особнякам высокого класса». Им недолго быть нестандартом. Этот формат обязательно ворвется на рынок. **ДН**



«Эсквайр Парк»: элегантные загородные дома в английском стиле на берегу реки

Всего полчаса езды от Москвы по Новорижскому шоссе — и вы в «Эсквайр Парке» — на территории, совмещающей в себе все достоинства полноценной загородной жизни. Уютные дома в английском стиле, живописный парк, благоустроенный берег реки — это то, что вы увидите здесь в первую очередь. Но это далеко не все: в коттеджном поселке каждый найдет себе занятие по душе, будь то спорт, творчество или же уединенный отдых с прогулками по набережной.

Каждый дом в поселке имеет продуманную архитектуру в легком английском стиле. Вы можете выбрать коттедж различной площади — от 150 до 250 м² на участках от 11 до 28 соток. Особая забота в поселке будет уделяться гармоничному развитию детей. Для них организуют работу школа раннего развития и детский клуб, для детей постарше — языковой центр и театр. Любители активного образа жизни получат удовольствие от оборудованных футбольных и волейбольных площадок, теннисного корта, катка. В поселке можно будет заниматься фитнесом, йогой, единоборствами и танцами. У въезда в «Эсквайр Парк» будет расположен мини-маркет и аптечный пункт. В кафе с летней верандой English Pub можно отмечать дни рождения либо просто посидеть в дружеской компании. В «Эсквайр Парке» все продумано для вас!

Esquire Park

Тел.: +7 (495) 22-111-22

Web: www.es-park.ru

ЦЕНА: от 10,9 млн руб.