

ХАМОВНИКИ ИГРАЮТ НА КОНТРАСТЕ

АВТОР:

Элина Плахтина



ХАМОВНИКИ — ОДИН ИЗ САМЫХ АКТИВНО ЗАСТРАИВАЕМЫХ СТОЛИЧНЫХ РАЙОНОВ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ. БУДУЧИ МЛАДШИМ РОДСТВЕННИКОМ «ЗОЛОТОЙ МИЛИ», ХАМОВНИКИ С НЕКОТОРОЙ ЗАВИСТЬЮ И БЛАГОГОВЕНИЕМ ВЗИРАЛИ НА УСПЕХ СТАРШЕЙ СЕСТРЫ. ОДНАКО ПРОШЛО ВРЕМЯ, И ПОКЛОННИКИ ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛИ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ НЕ НА ИЗБАЛОВАННУЮ НАДМЕННОЮ ОСТОЖЕНКУ, А НА РАСЦВЕТАЮЩИЕ И ХОРОШЕЮЩИЕ ХАМОВНИКИ.

Хамовники, как утверждают эксперты, являются безусловным лидером спроса и предложения на элитном рынке Москвы. По итогам 2012 года этому району принадлежало 57% в структуре предложения и 55% спроса. В первом полугодии 2013 года Хамовники сохранили лидерские позиции: на них пришлось 64% общего объема предложения и 33% спроса. На сегодняшний день здесь восемь жилых комплексов в активной стадии строительства, а в недалеком будущем намечено возведение еще нескольких премиальных объектов.

Перспективные площадки для реализации девелоперских проектов — небольшие промышленные зоны, которые ждет редевелопмент: до 2020 года из района будет выведено 14 предприятий общей площадью порядка 18 га. Уже сейчас Хамовники развиваются именно за счет реновации территорий.

На месте фабрики «Красная Роза» компания KR Properties реконструировала деловой квартал с прежним названием, на месте бывшего троллейбусного парка № 5 компания «Интеко» возвела жилой комплекс «Фьюжн Парк». Экспериментальный завод напитков «Хамовники» сменился жилым комплексом «Литератор» (застройщик «Галс-Девелопмент»), компания «Дон-Строй» строит жилой комплекс Barrin House на месте бывшей шелкокрутильной фабрики «Моснитки». На месте завода «РТИ «Каучук»» возводится жилой комплекс «Садовые кварталы», ранее принадлежавший УК «Уникор», в сентябре 2012 года его выкупила группа «БИН». Хлебозавод № 6 стал площадкой для жилого комплекса Knightsbridge Private park, который строит компания «Реставрация Н».

Помимо осваиваемых промышленных зон на территории района располагаются и перспективные, но таких уже совсем мало: например, АМНТК «Союз», ОАО «НПО Гелиймаш», ЗАО «Московский шелк».

По мнению руководителя службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игоря Быченка, редевелопмент промышленных

территорий является оптимальным вариантом для появления новых объектов, особенно если учесть запрет на новое строительство в Центральном административном округе.

Такие проекты имеют определенные ограничения — в частности, вывод предприятий с занимаемой территории и сохранение объектов культурного наследия. Однако они позволяют возводить объекты комплексной застройки, которые пользуются повышенным покупательским и инвестиционным спросом. В настоящий момент на территории района реализуются программы, направленные на реконструкцию и новое строительство в объеме около 300 тыс. м².

Долю элитного рынка Хамовников оттягивают на себя предложения в ведомственных «сталинках» и квартиры в домах на Фрунзенской набережной

Как отмечают аналитики Welhome, в последние два-три года в Хамовниках популярен новый формат элитной городской недвижимости — так называемые жилые кварталы, к числу которых относятся «Садовые кварталы», Knightsbridge Private park, «Литератор» и Barrin House. Отличительной особенностью проектов является их масштабность, которая до недавнего времени была несвойственна элитному сегменту городской недвижимости Москвы. При комплексной застройке девелоперы возводят не только жилье, но и необходимую инфраструктуру, включая детские сады, магазины, рестораны и другие объекты, что благоприятно отражается на районе в целом.

В 2011 году эксперты рынка недвижимости признали Хамовники самым привлекательным районом для проживания с детьми. Район нравится семейным людям в первую очередь благоприятной экологической обстановкой: если в среднем по столице на одного жителя



приходится 5–7 м² зелени, то в Хамовниках этот показатель достигает 20 м².

В Хамовниках много парков, скверов, прогулочных зон. Рядом — парк Горького, к которому ведет крытый пешеходный мост через Москву-реку, парк Новодевичьего монастыря, парк Манделъштама, неподалеку — лесной массив Воробьевых гор, спортивная зона Лужников. Сегодня практически все парки перестроены на европейский манер: оборудованы газоны для пикников, проводятся показы фильмов под открытым небом, организованы пляжи и т.п.

Помимо этого в Хамовниках сосредоточены престижные и дорогие детские сады и школы: например, детские сады Babyland

и «Виктория-2000», школы «Будущее» и «Золотое сечение», американская школа «Юджин-центр». Жители обеспечены большим числом частных и государственных медицинских центров, в том числе тут расположен детский центр диагностики и лечения им. Семашко.

А вот профессиональные торговые центры в Хамовниках отсутствуют. Торговая недвижимость представлена отдельными супермаркетами, магазинами формата стрит-ритейл в основном на Комсомольском проспекте. На Большой Пироговской улице — одной из наиболее значимых улиц района — стрит-ритейл развит слабо: ее большую часть занимают клиники ММА им. Сеченова.

К целевой аудитории Хамовников относятся и состоятельные семьи с детьми школьного возраста, которым нужна квартира в статусном районе центра, неподалеку от хороших школ и образовательных центров



Подавляющее большинство клиентов (70%) интересуют полностью меблированные, функциональные и оснащенные всей необходимой техникой квартиры

Заместитель генерального директора «Дон-Строй Инвест» Ирина Постовалова в числе плюсов Хамовников подчеркивает хорошую транспортную доступность всех центральных объектов города: государственных учреждений и деловых центров, ресторанов, театров, галерей, школ, магазинов. Удобные связи с центральными улицами и Садовым кольцом позволяют быстро добраться в любую точку города, а Комсомольский и Кутузовский проспекты ведут на популярные загородные направления: Рублево-Успенское, Новорижское, Минское и Киевское шоссе.

Совокупность этих качеств, по словам эксперта, привлекают в Хамовники состоятельных покупателей, желающих жить в престижном центре, но в тишине и спокойствии. Чаще всего это руководители крупных компаний, собственники крупного и среднего бизнеса. Как правило, они уже имеют квартиру в Москве, а также загородный дом и/или зарубежную недвижимость.

К целевой аудитории Хамовников относятся и состоятельные семьи с детьми школьного возраста, которым нужна квартира в статусном районе центра, неподалеку от хороших школ и образовательных центров. Необходимость комфортно разместить в квартире семью и обслуживающий персонал (няню, гувернантку, домработницу) объясняет и наиболее

Новая высотка Москвы от застройщика



ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) 258 92 63

+7(495) 601 57 50

www.dokon.biz



Хамовники, как утверждают эксперты, являются безусловным лидером спроса и предложения на элитном рынке Москвы. По итогам 2012 года этому району принадлежало 57% в структуре предложения и 55% спроса



предпочитаемые площади квартир — 90–150 м² и более.

Новостройки в Хамовниках интересуют и инвесторов. По данным IntermarkSavills, с начала 2010 года средняя цена 1 м² на первичном рынке Хамовников выросла более чем в 2,4 раза: с \$7650 до 18 440. При этом здесь еще реально купить квартиру менее чем за \$1,5 млн. Примерная площадь такого приобретения составит 75–90 м², тогда как два с половиной года назад этого бюджета хватило бы на квартиру площадью 140–160 м².

В последние годы район неизменно занимает верхние строчки ценовых рейтингов. В плане типов жилья это место — самое контрастное из всех районов центра Москвы: по соседству расположены такие редкие для города таунхаусы и просторные террасные квартиры, квартиры с мансардами и пентхаусы, лофты и студии. Даже ценители «сталинской» архитектуры

Сейчас на территории района реализуются программы, направленные на реконструкцию и новое строительство в объеме около 300 тыс. м²

вдоль Фрунзенской набережной еще смогут отыскать интересные предложения.

Контрастность Хамовников проявляется не только на первичном рынке. Помимо красивых и разнообразных новостроек в районе сохранилось значительное число домов старого жилого фонда — кирпичных пяти-шестиэтажных советских зданий с соответствующим социальным составом жителей. «Эти старые дома пока не включены в программу ветхого и аварийного фонда и, видимо, будут капитально отремонтированы без сноса. При этом элитные новостройки зачастую окружают кольцом ветхие пятиэтажки с не самыми довольными местными жителями», — комментирует управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов.

Конечно, закрытая внутренняя территория элитных жилых комплексов огораживает обеспеченных жильцов от нежелательного знакомства со старожилами района, но вид из окон никак не улучшает.

Разумеется, вторичный рынок Хамовников не ограничен ветхими советскими домами, большую часть предложения составляют квартиры в элитных строящихся новостройках (вторичные перепродажи): в ЖК «Садовые кварталы», «Литератор» и т.д., а также недвижимость в готовых обжитых домах: ЖК «Андреевский», «Фьюжн Парк», «СпортХаус», «Усадьба Трубецких» и т.д.

Кстати, клубный дом «Усадьба Трубецких», расположенный прямо на территории городского парка, в 2010 году был признан журналом Forbes самым дорогим столичным комплексом. И сейчас 1 м² в этом доме стоит \$40–45 тыс., а аналогов с подобным расположением и вовсе нет. Разброс цен на «вторичку» в современных элитных домах — от \$18 до 45 тыс.

Определенную долю элитного вторичного рынка Хамовников оттягивают на себя и предложения в ведомственных «сталинках» — это квартиры в домах на Фрунзенской набережной и «цековские» квартиры. Толстые стены, высокие потолки, классический стиль советской архитектуры. Многие квартиры на последних этажах в таких домах объединены в двухуровневые резиденции а-ля пентхаусы



Rubin Estate: удобно расположен, комфортно обустроен

Rubin Estate — уникальное предложение на рынке недвижимости. Это оптимальное решение для тех, кто хочет наслаждаться привилегиями загородной жизни, но ценит свое время. Камерный клубный поселок расположен всего в 15 км от МКАД по одному из самых престижных направлений на пересечении Рублево-Успенского, Ильинского, Новорижского шоссе, в окружении живописной природы. Общая площадь поселка составляет 6,5 га, он включает 26 домов площадью от 380 до 740 м², расположенных на участках от 15 до 26 соток. В строительстве домов применялись только высококачественные и экологически чистые строительные материалы, а в декоративной отделке — выдержавшие испытание временем натуральные отделочные материалы, такие как дерево и камень. Образ поселка объединил архитектурный стиль южной Италии и стиль органической архитектуры Ф.Л. Райта. Дома отличаются

продуманной организацией пространства и функциональностью планировки, отличным качеством. Парадная входная группа, зимний сад или просторный наземный гараж — проект каждого дома продуман до мелочей. Поселок выполнен в единой концепции, есть все центральные коммуникации для круглогодичного проживания. В центральной части поселка разбит небольшой ландшафтный парк с прогулочными дорожками, изящными беседками и великолепными цветниками. Украшение парка — декоративный водоем с тихим водопадом. Для маленьких жителей поселка предусмотрены открытая и закрытая игровые площадки. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной, что позволяет его жителям чувствовать себя в полной безопасности в любое время суток.

Rubin Estate — это настоящая комфортная загородная жизнь в Подмоскowie!

**RUBIN ESTATE®**

Тел.: +7 (985) 9999-760

Web: www.rubin-estate.ru

Цена: по запросу

Район нравится семейным людям в первую очередь благоприятной экологической обстановкой: если в среднем по столице на одного жителя приходится 5–7 м² зелени, то в Хамовниках этот показатель достигает 20 м²

по-советски. Цена 1 м² в таких домах колеблется от \$10 до 15 тыс.

Благодаря перечисленным достоинствам Хамовники пользуются устойчивым спросом и у арендаторов. Директор департамента релокационных и иммиграционных услуг IntermarkRelocation Ирина Якименко утверждает, что среди желающих арендовать жилье в этом районе преобладают иностранцы (80%), причем в основном семейные пары. Однако лишь половина из них с детьми, несмотря на то, что Хамовники, несомненно, подходят для проживания семей с детьми любого возраста.



Наибольшим спросом в районе здесь пользуются трех- и четырехкомнатные квартиры. Самыми невостребованными в районе оказались однокомнатные и многокомнатные квартиры (свыше пяти комнат). Впрочем, и объем предложения таких квартир в настоящий момент минимальный.

Подавляющее большинство клиентов (70%) интересуют полностью меблированные, функциональные и оснащенные всей необходимой бытовой техникой квартиры. Но определенная доля арендаторов предпочитает снимать пу-

По итогам трех кварталов 2013 года средний бюджет арендаторов в Хамовниках равнялся примерно \$6 тыс. за квартиру в месяц

стую жилплощадь — они завозят собственную мебель или покупают новую, соответствующую их вкусам и предпочтениям.

По итогам трех кварталов 2013 года средний бюджет арендаторов в Хамовниках равнялся примерно \$6 тыс. за квартиру в месяц. Треть всех клиентов, обратившихся с запросом на жилье в этом районе, рассчитывали найти квартиру в бюджете до \$4 тыс., около 20% клиентов были готовы платить от \$10 тыс. и более.

В целом эксперты пророчат району Хамовники дальнейшее процветание. По их словам, в Москве сегодня нет района, который мог бы составить ему достойную конкуренцию и побороться за симпатии покупателей. Хамовники перехватили статус лидера у Остоженки и не скоро уступят пьедестал. (АН)