



Хамовники не для пафоса, а для семейной жизни

АВТОР: Ольга ПЛАТИЦИНА

В самом начале улицы Усачева – интересный архитектурный контраст. Дом усадьбы князей Трубецких в русском стиле смотрит окнами на многофункциональный комплекс «Фьюжн-парк» – неоконструктивистское сооружение, коммерческая часть которого напоминает «Барвиху Luxury Village». Его жилые корпуса выглядят не так эффектно, но являются одним из самых востребованных адресов на рынке аренды элитного жилья.

Примечательно, что на квартиры едва ли не лист ожидания составляется, а ставки аренды даже превышают стоимость аналогичных по качеству предложений в районе Остоженки. Дело не только в достоинствах конкретного проекта. За последние годы вырос спрос на район Хамовники в целом, в том числе среди тех арендаторов и покупателей, кто раньше предпочитал расположенную в 1,5–2 км отсюда «Золотую милю».

Выход на рынок сразу нескольких девелоперов с флагманскими проектами комплексной элитной застройки резко повысил престиж всей зоны между Лужниками и Zubовским бульваром. Сейчас здесь сосредоточено

60% всех предлагаемых элитных новостроек Москвы. По состоянию на 1 октября 2012 года в продаже числилось 673 таких объекта и еще 33 предложения — в категории «премиум». Так что можно утверждать, что первичный рынок «элитки» переместился из центра в Хамовники.

Говоря о Хамовниках, риэлторы обычно подразумевают не одноименную муниципальную единицу в составе ЦАО (от Большого Каменного моста до Воробьевых гор, включая Остоженку), а лишь ее часть. Это исторический район Хамовники — территория в излучине Москвы-реки за Садовым кольцом. Именно об этих Хамовниках в узком смысле и пойдет речь.



Когда-то местность считалась за-городной. Заболоченные луга, овра-ги, монастырские огороды — таков был характерный ландшафт этих мест 200 лет назад, когда армия Наполеона разместила в Новодевичьем мона-стыре свои провиантские обозы. Последние фруктовые сады были вы-рублены в 1930-х годах при застрой-ке Фрунзенской набережной и про-кладке Комсомольского проспекта.

Однако район и теперь остае-ся одним из самых озелененных. Парки, газоны и скверы занима-ют $\frac{1}{5}$ его площади, и на каждого жи-теля приходится 22 м² зеленых на-саждений против 5–7 м² в среднем по Москве. Несмотря на обилие ста-рых ландшафтных оазисов («Усадьба Трубецких», сквер Девичьего поля, парк близ Новодевичьего монасты-ря), некоторые элитные новострой-ки предусматривают развитие соб-ственных садово-парковых зон. Например, в ЖК «Садовые кварталы» на ул. Ефремова площадь озеленения составит 6 га, а в Knightsbridge Private Park на ул. Кооперативной — 2 га. Это более половины их территории.

Есть у района и иные объектив-ные плюсы. Сама уникальная топо-графия Хамовников располагает к тому, чтобы тут образовался тихий, приватный, по-европейски буржуаз-ный анклав. Крутой изгиб Москвы-реки превращает эту часть в подо-бие окруженного водой полуостро-ва. Река выступает естественной преградой для лишних транспорт-ных и людских потоков, которые бла-гополучно следуют транзитом че-рез единственную сквозную маги-страль — Комсомольский проспект.

С закрытием в Лужниках неци-вилизованной торговли в районе не осталось крупных торговых цент-ров, но это и к лучшему. С повседне-вными запросами жителей справля-ются Усачевский рынок и небольшие супермаркеты, а мегамоллы райо-ну, претендующему на статус элитно-го, не слишком нужны. Есть богемный стоковый уголок на Саввинской набе-режной, в разумном количестве бути-ки на Комсомольском. Картину пор-тит лишь торговый муравейник во-круг здания Московского дворца молодежи.



ПРОЗОРОВО



*Ильинское шоссе
12 км*

5 минут от Жуковки

*Дома от
300 кв.м*

От 1 000 000 \$

*Близко и школы и
детские сады*

*25 минут до
Белого Дома*

(495) 991 91 83
prozorovo.com



Район остается одним из самых озелененных. Парки, газоны и скверы занимают $\frac{1}{5}$ его площади, и на каждого жителя приходится 22 м² зеленых насаждений против 5-7 м² в среднем по Москве. Несмотря на обилие старых ландшафтных оазисов («Усадьба Трубецких», сквер Девичьего поля, парк близ Новодевичьего монастыря), некоторые элитные новостройки предусматривают развитие собственных садово-парковых зон. Например, в ЖК «Садовые кварталы» на ул. Ефремова площадь озеленения составит 6 га, а в Knightsbridge Private Park на ул. Кооперативной – 2 га

ЖК «Садовые кварталы» (от 320 тыс. руб./м², разные стадии готовности) развернулся на огромной территории, некогда принадлежавшей заводу «Каучук»

Хамовники замечательны тем, что в отличие от самых престижных и дорогостоящих московских адресов — Арбата, Патриарших, Остоженки — почти не представляют интереса для толпы празднующей публики. При достаточно высокой концентрации культурного наследия (усадьба Л. Н. Толстого, Новодевичье кладбище, храм Николая Чудотворца в Хамовниках) район привлекателен в основном для интеллигентного туриста. Ближайший к Новодевичьему монастырю жилой комплекс — «Дом на Девичьем поле» (готов, от 796 тыс. руб./м²).

Исключением в плане приватности являются лишь окрестности стадиона «Лужники» в дни важных матчей и прочих массовых мероприятий. Считать ли такое соседство минусом, вопрос спорный. Скопления людей у станции метро

«Спортивная» происходят лишь эпизодически, зато близость к лучшей в городе спортивно-рекреационной зоне — бонус постоянный. На ул. Хамовнический Вал находится лишь один элитный ЖК — «Дом в Хамовниках» (сдан, от 303 тыс. руб./м²), квартиры в нем достаточно популярны у покупателей в качестве инвестиционных — под сдачу в аренду.

С точки зрения средней стоимости квадратного метра в элитных новостройках (545,7 тыс. руб.) Хамовники пока изрядно уступают большинству исторических зон ЦАО, в том числе и Остоженке (937,6 тыс. руб. за 1 м²). Однако эта «средняя температура по больнице» формируется, пожалуй, самой разнообразной структурой предложения. В продаже тут одновременно числятся семь элитных новостроек и две — премиум-класса, а не одна, как, допустим, на Якиманке.



QUAR
TIERE
♦ ITAL
IANO

Комплекс элитных особняков
ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

♦ ПОСЛЕДНИЕ 30 КВАРТИР ♦

Москва, Фадеева, 4

28-000-28

www.2800028.ru



С закрытием в Лужниках нецивилизованной торговли тут не осталось крупных торговых центров, но это к лучшему. С повседневными запросами жителей справляются Усачевский рынок и небольшие супермаркеты



Несколько комплексов находятся на нулевом цикле (ЖК «Литератор» на ул. Льва Толстого, Barrin House на Малой Пироговской), что, конечно, занижает статистику. Наконец, среди новостроек есть недорогие на общем фоне предложения апартаменты (33 квартиры в двух проектах «Николаевский дом» и Clerkenwell House на Комсомольском проспекте, от 287 и 318 тыс. руб. за 1 м² соответственно).

С другой стороны, проекты, претендующие на звание знаковых для всего московского рынка, расположены именно в Хамовниках. ЖК премиум-класса Knightsbridge Private Park обещает приблизить Кооперативную улицу к «Золотой миле» в том числе и по стоимости, поскольку в городе пока в принципе нет сопоставимых по характеристикам объектов. Это четыре малоэтажных особняка в стиле английского неоклассицизма на территории 3 га с собственным парком, частным детским садом и другой инфраструктурой.

Сертификация экологической эффективности по британской системе BREEAM — первый случай в России. Девелопер намерен облагородить

за свой счет все фасады старой застройки, окружающей комплекс, что станет еще более необычным прецедентом для нашего рынка. Некоторые продавцы склонны относить проект к категории up-luxury и прогнозируют, что к моменту ввода в эксплуатацию жилье в комплексе будет самым дорогим в Москве (на стадии котлована — от \$18,5 тыс. за 1 м²).

Возводить элитное жилье с подобным размахом в Хамовниках позволяет наличие больших площадок, которые освобождаются после вывода за границы округа промышленных объектов. Как известно, само слово «хамовник» обозначает профессиональную принадлежность: так раньше называли ткачей и полотнянщиков, живших в этой местности с XVII века. Ныне символом отраслевой специализации района осталась лишь бывшая ткацкая фабрика «Красная Роза», реконструированная и перепрофилированная под одноименный деловой центр с офисами класса А.

Прочие закрытые производства в Хамовниках были в основном безвредными. «Кроме ближайшего ко мне пивного завода, все три фабрики, находящиеся около меня, производят только

НОВЫЙ АРБАТ, 32

A P A R T M E N T S

SERVICED BY
MARRIOTT

Апартаменты с мировым сервисом

В 2013 году, в центре Москвы, откроет свои двери комплекс «Новый Арбат,32», предлагающий впервые в России апартаменты с сервисом от Marriott. Расположенные в одном комплексе с отелем Marriott Novy Arbat апартаменты – это уникальное предложение на рынке элитной недвижимости Москвы. Жители апартаментов смогут воспользоваться широким спектром услуг мирового уровня: организацией обедов и ужинов в апартаментах, бронированием и доставкой билетов, заказом такси, поддержанием чистоты и порядка в апартаментах, уходом за одеждой и обувью. Из холлов апартаментов в любое время, не выходя из здания, Вы сможете окунуться в уютную атмосферу отеля и воспользоваться его богатой инфраструктурой – это бары, ресторан, фитнес, спа-центр, салон красоты, конференц-зал и переговорные комнаты, executive lounge, бизнес-центр отеля, магазины, отделение банка. Комплекс расположен в 70 метрах от Садового кольца, вблизи Дома Правительства Москвы, Правительства России и Американского посольства. Из окон апартаментов открываются великолепные виды Москвы, Москвы-реки и знаменитых сталинских высоток.

8 (495) 737-77-71

n-arbat32.com



Апартаменты «Новый Арбат, 32» находятся в собственности ООО «Элитная Строительная Компания – Санкт-Петербург», а не Marriott International, Inc или ее дочерними предприятиями («Марriott»). «Марriott» присутствует в названии апартаментов в соответствии с лицензией «Марriott Новый Арбат».



Сама уникальная топография Хамовников располагает к тому, чтобы тут образовался тихий, приватный, по-европейски буржуазный анклав. Крутой изгиб Москвы-реки превращает эту часть в подобие окруженного водой полуострова. Река выступает естественной преградой для лишних транспортных и людских потоков, которые благополучно следуют транзитом через единственную сквозную магистраль – Комсомольский проспект

Ныне символом отраслевой специализации района осталась лишь бывшая ткацкая фабрика «Красная Роза», реконструированная и перепрофилированная под одноименный деловой центр с офисами класса А

предметы, нужные для балов», — иронизировал в свое время живший здесь Л. Н. Толстой, упоминая в качестве местной продукции чулки, шелк, духи и помаду. Элитный комплекс «Литератор» (от 430 тыс. руб./м² на нулевом цикле) на улице имени писателя как раз и занимает площадку упомянутого старинного пивзавода, позднее «Московского экспериментального завода напитков».

Именно вымывание подобных объектов городской инфраструктуры способствует появлению в Хамовниках участков, пригодных для комплексной элитной застройки, пока еще уникальной для нашего рынка. Так, ЖК «Садовые кварталы» (от 320 тыс. руб./м², разные стадии готовности) развернулся на огромной территории, некогда принадлежавшей заводу «Каучук». Здания первой очереди

застройки уже приобретают законченный вид. Как и в случае с расположенным за углом от него «Фьюжн-парком» (бывший троллейбусный парк, готовые квартиры от 573 тыс. руб./м²), это современная архитектура с обилием стекла.

Говорят, продажи идут «сумасшедшими» темпами, что неудивительно. В отличие от небольшого клубного дома в центре, квартира в подобном элитном микрорайоне означает несомненный качественный скачок с точки зрения безопасности и большей свободы для детей, а также позволяет избежать эффекта замкнутого исключительно на себя маленького комьюнити. Люди сейчас стали более открыты и хотят общаться с себе подобными.

По словам заместителя директора инвестиционного агентства недвижимо-

НОВЫЙ ПРОЕКТ ОТ  PROPERTIES
ДЛЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ И РАБОТЫ



Studio #8

LOFT — студии от 60 м²

СТИЛЬНОЕ ПРОСТРАНСТВО
ДЛЯ РАБОТЫ И ТВОРЧЕСТВА
СОБСТВЕННАЯ ЛАУНЖ-МАНСАРДА



Аэропорт

(495) 780 40 40
www.kr-lofts.ru

СТАРТ ПРОДАЖ

Скопления людей в дни футбольных матчей у станции метро «Спортивная» происходят лишь эпизодически, зато близость к лучшей в городе спортивно-рекреационной зоне – бонус постоянный



Жизнь в Хамовниках – это скорее семейная история с прогулками, пробежками, роликами и велосипедами, нежели традиционный сюжет про престиж и «дорого-богато»

сти Est-a-Tet Гульнары Рахмангуловой, Хамовники за пределами Садового кольца сейчас становятся оптимальной зоной комфорта для людей, которые стали шире смотреть на качество жизни, не сводя его только лишь к характеристикам жилья. Пожив в тесных переулках центра, где дома смотрят окна в окна, некуда выйти погулять с детьми и «на камнях растут деревья», состоятельные люди все чаще меняют приоритеты в выборе района. Пришло понимание, что одно дело квартира, выполняющая представительские функции, и совсем другое — жилье для постоянного проживания.

«На мой взгляд, в Хамовниках сейчас сосредоточены все самые знаковые, яркие, красивые стройки элитного сегмента. В других точках Москвы есть немало объектов, уникальных в том или ином отношении: тот же потрясающий своей отделкой «Гранатный, б» или архитектурно выдающиеся проекты Barkli. Но до недавнего времени на рынке не было объекта, который включал бы в буквальном смысле все: и собственный ландшафтный парк, и консьерж-сервис на высочайшем уровне, и абсолютно новый подход к стандартам строительства. У Knightsbridge Private

Park и ЖК «Садовые кварталы» на сегодняшний день, пожалуй, самаявершенная концепция».

Хамовники пока не могут, да и вряд ли будут составлять конкуренцию Остоженке с представительской точки зрения, особенно в глазах иностранцев и корпоративных покупателей. Однако для тех, кто в понятие элитности вкладывает более разносторонние требования к качеству жизни, они уже стали центром притяжения. Не случайно в ЖК «Садовые кварталы» наибольшая доля сделок летом приходилась на квартиры площадью от 200 м². Жизнь в Хамовниках — это скорее семейная история с прогулками, пробежками, роликами и велосипедами, нежели традиционный сюжет про престиж и «дорого-богато».

При этом территория, некогда подведомственная бывшему Фрунзенскому райкому КПСС, с советских времен имеет достаточно высокий статус: когда-то тут селились высшие партийные работники и армейский генералитет. Это, конечно, не Малюта Скуратов, проживавший с опричниной где-то в районе Кропоткинских ворот, но тоже интересная легенда. **ДН**