

Прощай, центр!

Очевидный дефицит земельных участков в Центральном округе Москвы вызвал перенос строительства элитного жилья за Садовое кольцо. Еще два-три года назад такая передислокация площадок под дорогие дома была немислима. Само понятие элитности предполагало тогда, что здание не просто было обложено находится в центре, но и в самом «центре центра» — на Остоженке или в крайнем случае в Замоскворечье. Сегодня в такую классификацию девелоперы и риэлторы спешат внести разумные коррективы. Тем более что на поверку оказалось, что тихие зеленые микрорайоны за Садовым как минимум не уступают в престижности и комфортности таким же тихим, но загазованным центральным переулкам.

Еще в 2000—2001 годах девелоперы очень активно начали продвигать два новых элитных района вне Садового кольца — Плющину и Хамовники. К началу 2005 года строители и риэлторы разогнали цены на здешнее жилье до 4—5 тыс. долл. за метр. Однако стоит напомнить, что это не рекорд для «окраинных» дорогих кварталов. Еще в начале 90-х в разряд элитного попал район Крылатское. Именно тогда там начала селиться элита молодого государства — от чиновников до новых русских. Сказывалась также близость Рублево-Успенского шоссе — традиционно самого престижного направления в Москве. К 1995 году цены на весьма посредственное по нынешним меркам жилье в Крылатском выросли до 3,5 тыс. долл. за кв. м. Однако появление первых настоящих элитных домов в 1996—1997 годах в центре города (например, «Агаларов-хаус») переориентировало спрос богачей с Крылатского на районы, близкие к Кремлю. Буквально за два-три года Крылатское потеряло статус элитного места, перейдя в разряд обычных микрорайонов. Например, сегодня здесь цены на монолитное жилье мало отличаются от стоимости аналогичного жилья где-нибудь на Войковской или Профсоюзной — 2,2—2,3 тыс. долларов.

Сегодня девелоперы обещают больше не допускать таких проколов. В частности, кроме престижности в новых элитных кварталах за пределами Садового кольца будут и дома, не отличающиеся по качеству от клубных особняков на той же Пречистенке или Покровке.

Дорогие дома появляются сегодня в первую очередь на окраинах ЦАО, территориально выходящих за пределы Садового кольца, — в Хамовниках, на Бауманской (на набережных Яузы), на Шаболовке. За пределами ЦАО это Сокольники, Кутузовский проспект.

Управляющий партнер консалтинговой компании Nordblom Ирина Жарова-Райт приводит данные, согласно которым по состоянию на февраль 2005 года за пределами ЦАО располагалось 32 дома с условиями проживания повышенной комфортности, 13 из них уже сданы ГК. Не менее десяти домов из этого числа можно считать элитными.

Однако не все девелоперы и риэлторы согласны с тем, что строительство элитных кварталов за пределами Садового является некой «продуманной программой».

Например, PR-директор консалтинговой компании Knight Frank Андрей Патрушев уверен, что смещение элитных строительных площадок за пределы Садового кольца не является целенаправленной тенденцией. «Идет освоение отдельных кусков земли, которые по совокупности имеющихся характеристик могут соперничать с устойчивыми районами элитной застройки», — полагает он. По его словам, пока центр не будет застроен, массового смещения элитной застройки в сторону МКАД не будет.

Тем не менее факт остается фактом — элитные дома вне Садового кольца уже не исключение, а правило. Так же как и цены на такое жилье — от 4 тыс. долл. за метр, когда-то казавшиеся возможными только для «центровых» квартир.



Комплекс «Гринхаус» в Кунцево стал родным домом членов Совета Федерации

Пояса элитности

С точки зрения перспективности строительства жилья класса «В» в своеобразной табели о рангах одно из первых мест занимает Плющича. Это обусловлено несколькими факторами, начиная с исторических и заканчивая современными тенденциями. В районе создана вся необходимая инфраструктура, которая позволяет развиваться строительству беженными темпами. Уже сейчас здесь реализовано несколько достаточно удачных проектов, которые позволяют сохранить принцип «адекватности окружения», что выгодно отличает Плющину от близлежащих Хамовников. Основными мес-

тами застройки являются площадки в непосредственной близости от Новодевичьего монастыря и вдоль Савинской набережной. «Цены в этом районе колеблются от 3000 до 6000 долл. за кв. м. Пентхаусы идут особняком — на них цена может доходить до 12 тыс. долл. за квадрат», — добавляет Андрей Патрушев.

Но первым элитным районом вне Садового кольца была Фрунзенская набережная. Иметь здесь квартиру было престижно еще в советские времена. В основном квартиры получали работники государственного аппарата, сотрудники КГБ и командный состав вооруженных сил. Кроме того, некоторый

процент квартир отходил интеллигенции — выдающимся деятелям науки и искусства. В результате на Фрунзенской сформировалась единая высококультурная социальная среда, что сыграло роль катализатора роста цен в этом районе после распада Советского Союза, поясняет Патрушев. Фактор «добрососедских отношений» не утратил своей актуальности и сегодня. Не менее важным является и географический фактор, а также архитектурная концепция застройки в стиле сталинского неоклассицизма, которая не вызывает отчуждения. Ценовая ситуация на Фрунзенской набережной варьируется от 2500 до 6500 долл. за кв. м.

Второй «пояс элитности» — это западное направление Москвы, в первую очередь Академгородок и Поклонная гора. Например, в ближайшем будущем завершится строительство объекта, который станет одним из наиболее интересных проектов будущего года — «Ближняя Дача». Здесь предусматривается создание не просто жилого комплекса, а некоего элитного клуба или целого района класса де-люкс в рамках одного проекта, состоящего из семи автономных малоквартирных домов. В качестве месторасположения комплекса была выбрана территория, традиционно считающаяся вотчиной высших эшелонов власти, — микрорайон Вольское, находящийся сразу же за Поклонной горой, в десяти минутах езды от Кремля. Кстати, отсюда происходит и название комплекса — здесь находилась «ближняя» дача Сталина.

В настоящее время в микрорайоне находится достаточно много правительственных объектов, в том числе одна из рабочих резиденций главы государства — «Вольское-2».

Появились точечные дорогие объекты и на северо-западе. В районе Хорошево-Мневники (пять минут езды от Серебряного Бора) возводятся первые элитные корпуса «Велтон парка» (от 3 тыс. долл. за кв. м.). При этом не стоит забывать, что и сам Серебряный Бор — место с «именем»: сегодня стоимость домов здесь превышает 1 млн долларов.

Экспансия «дорогих окраин»

Элитные дома вне Садового кольца активно выходят еще в один сегмент рынка недвижимости — на рынок аренды дорогого жилья. «Увеличился спрос на аренду элитных квартир за пределами Третьего транспортного кольца — в районе станций метро «Спортивная», «Динамо», «Сокольники», а также в районе «Кунцевской». В этих районах аренда однокомнатной квартиры стоит от 1 до 2 тыс. долл. в месяц, двухкомнатной — от 15 до 4 тыс. долл., трехкомнатной в домах типа «Двуково 1» и «Кунцево 2» — от 1,7 до 10 тыс. долл.», — поясняет директор по развитию риэлторской компании 4 Rent Estate Сергей Храмов.

Простой пример: многокомнатная квартира в районе Патриарших прудов с отделкой евростандарта в доме сталинского типа без охраны и домовой инфраструктуры сегодня по цене равнозначна квартире аналогичного метража и отделки в новом доме бизнес-класса в экологически благополучном Западном округе, сочетающем преимущества городской цивилизации и загородного жилья.

Девелоперы не собираются останавливаться на достигнутом — число элитных домов вне Садового кольца будет увеличиваться в геометрической прогрессии. Уже сегодня застройщики заявляют, что до 2010 года на юго-западе, западе и северо-западе Москвы появится не менее 40—50 домов при стоимости квадратного метра в них от 4 тыс. долларов.

«Полагаю, данная тенденция в дальнейшем только укрепит. Пока центр столицы задыхается от транспорта и тесноты, все больше потенциальных покупателей выбирает жилье в удаленных от кремлевских стен районах. С удобными подъездами, развитой инфраструктурой, экологически привлекательных. Во всем мире богатые люди хотят жить там, где им удобно. Поэтому они все чаще говорят центру «прощай» и покупают клубный дом где-нибудь на Соколе или иное престижное жилье по вкусу», — резюмирует генеральный директор концерна «Крост» Алексей Добашин.

Жилищный полис

Страховым компаниям не хватает только клиентов

Страхование гражданами недвижимого имущества, квартир, дач и домов, развивается в последние годы быстрыми темпами. Это обусловлено прежде всего бурным ростом загородного и городского строительства. По оценке экспертов компании «Росгосстрах», емкость рынка страхования недвижимости и домашнего имущества в 2002 году составляла 5,4 млрд руб., в 2003 году — 7,6 млрд, а в 2004 году уже 9,5 млрд. Однако потенциал данного вида страхования только начинает реализовываться. Согласно той же оценке, его доля составляет сейчас всего 7% от имущественного страхования в целом.

Муниципальная льгота

Сегодня около 20% жителей крупных городов страхуют свое жилье. При этом в муниципальных программах страхования в целом по стране прибегают свыше 11% семей. Что касается Москвы, то здесь муниципальными льготами пользуются около 30% семей, а добровольно приобрели полис всего около 15%. Очевидно, что развитие рынка страхования недвижимого имущества граждан пока происходит в основном за счет муниципальных программ. Это, по мнению вице-президента «Росгосстраха», руководителя центра имущественного страхования компании Дмитрия Маслова, легко объяснимо: муниципальные программы понятны населению, а суммы страховых взносов по ним невелики.

Однако существенными их недостатком является, по словам г-на Маслова, то, что страховая сумма в данном случае рассчитывается из фиксированной стоимости квартиры, которая обычно в 2—4 раза ниже рыночной. Кроме того, клиент может иметь дело только с уполномоченным страховщиком, а не выбирать компанию по своему вкусу из тех, кому доверяет. Начальник управления комплексного страхования компании РУКСО Татьяна Фетисова отмечает, что муниципальные программы берут в расчет только количество квадратных метров, но не учитывают качество отделки жилья и отделочных материалов. А начальники управления страхования имущества и ответственности компании «Ренессанс Страхование» Артем Фролов указывает на то, что они распространяются только на городские квартиры и не применяются, например, для страхования загородной недвижимости. По его мнению, муниципальные программы практически не влияют на рынок, поскольку

ку пользуются ими в основном те, кто к рыночному страхованию пока не готов.

Рыночные предложения

Для тех, кто решил самостоятельно выбрать страховщиков, последние подготовили широкий ассортимент предложений, стандартных и нестандартных. Стандартные рассчитаны на самые распространенные риски, хотя они, замечает Дмитрий Маслов, и не исчерпывают всех опасностей, угрожающих жилью. Это пожар, противоправные действия третьих лиц, затопление, кража. В последние годы, рассказывает г-н Маслов, все большим успехом пользуется страхование граждан от ответственности, когда страховая компания берет на себя компенсацию ущерба, нанесенного соседям приобретателем полиса, например из-за лопнувшей трубы.

Что касается страхования нестандартных рисков, то здесь открывается простор для фантазии страхователя. Например, у компании РУКСО, рассказывает Татьяна Фетисова, есть программа для тех, кто только что привел в порядок квартиру. Новая отделка помещений может быть застрахована от убытков вследствие чрезвычайных ситуаций не у владельца полиса, а в соседних квартирах: например, залива в результате аварий систем водоснабжения, отопления или канализации. Такая программа позволяет быстро восстановить внешний вид помещения. Другое предложение РУКСО адресовано гражданам, только что купившим жилье в собственность и начинающим его отделку, решившим изменить планировку, установить новую сантехнику или отопительные батареи. По этому полису будет застрахована ответственность владельца недвижимости за причи-

ни вреда соседним квартирам в случае, например, нарушения конструкции. Страховое возмещение в данном случае будет выплачено владельцам пострадавших квартир.

Пресс-секретарь «Ингосстраха» Наталья Гордизе рассказывает, что ее компания предлагает клиентам страховать несущие конструкции зданий. Эта рекомендация относится и к тем, кто только что приобрел жилье в новостройках. Но наиболее она актуальна для жителей возрастных домов, имеющих деревянные или смешанные перекрытия, особенно если в них используются газовые плиты или колонки.

Размер страхового тарифа, говорит Татьяна Фетисова, для квартир зависит от технических характеристик дома, состояния самой квартиры (качества ремонта, сантехнических коммуникаций, электросетей), от того, какие риски выбирает клиент, от срока страхования и наличия средств защиты квартиры (например, сигнализации или домофона). Что касается дачи, то здесь при расчете тарифа будут учитываться качество материалов, использованных при строительстве, срок действия полиса, виды рисков, наличие металлических решеток на окнах или охраны в дачном поселке. Оценка проводится либо на основании документов, подтверждающих стоимость материалов, работ и транспортных расходов, либо на основании оценки независимой экспертизы. Стоимость полиса может быть снижена. Факторами, влияющими на понижение тарифа, рассказывает г-жа Фетисова, могут стать наличие таких средств защиты, как видеонаблюдение, решетки или ставни на окнах или средства пожаротушения. Кроме того, страхование по полному пакету рисков или комплексное страхование всего имущества всегда дешевле.

Особенности национального страхователя

Как показывают материалы исследований компании «Росгосстрах», по темпам роста добровольное страхование городских квартир пока уступает страхованию загородных домов. Объяснение этому простое: большинство страхователей квартир не кажутся столь уязвимыми, как

загородный дом, — на дачах проживают лишь часть года, и в осенне-зимний период большинство из них остается без присмотра. Отсюда и колебания рыночной ситуации в зависимости от сезона: зимой, рассказывает Артем Фролов из компании «Ренессанс Страхование», большей популярностью пользуется страхование квартир, а весной и летом, особенно с мая по июль, страхуются загородные дома.

Граждане, выбирающие страхование квартиры, замечает Татьяна Фетисова из компании РУКСО, больше всего опасаются пожара. Но при нынешнем состоянии ЖКХ довольно часто аварии систем коммуникаций, поэтому этот вид риска тоже актуален. А уж о кражах и говорить не приходится.

К добровольному страхованию жилой недвижимости прибегает, по наблюдениям страховщиков, в основном средний класс. По словам Дмитрия Маслова, сейчас в этом сегменте рынка видны две основные тенденции: с одной стороны, сокращается численность клиентов с низкими доходами, а с другой — расширяется пока малочисленный, но при этом материально обеспеченный сегмент клиентуры. Страхование домашнего имущества, квартир и загородных домов напрямую зависит от уровня жизни населения. В связи с этим эксперты «Росгосстраха» обращают внимание на такую проблему, как недострахование, когда договоры заключаются не на полную рыночную стоимость застрахованного имущества. Это относится не только к страхованию в рамках муниципальных программ, но и зачастую при добровольном страховании жилья. В результате, когда происходит страховой случай, страхователь получает возмещение, не соответствующее рыночной стоимости утраченного имущества.

В целом, считает Артем Фролов, развитие добровольного страхования жилой недвижимости будет определяться в первую очередь тем, насколько будет расти общее благосостояние населения и, как следствие, число тех, кто покупает недвижимость. Значительную роль в развитии отрасли, по словам г-на Фролова, может сыграть динамика смежных финансовых рынков — например, ипотечного кредитования.

Апартаменты De Luxe

ТРИУМФАЛЬНОЕ ЗАВЕРШЕНИЕ

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ В ВЕНЧАЮЩЕЙ ЧАСТИ САМОГО ВЫСОКОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ЕВРОПЫ

Уникальное предложение

Компания «ДОН-Строй» впервые выставляет на продажу 20 эксклюзивных квартир в венчающей части самого высокого жилого комплекса Европы. Это предложение специально приурочено к окончанию строительства «Триумф-Паласа» — сегодня покупатели последних квартир получают готовое жилье в уже построенном доме!

Каждая квартира уникальна за счет высотного расположения, открывающего широкую панораму Москвы: семь столичных высот, Воробьевы горы, Кремль и Дом Правительства. Квартиры имеют выходы на балконы и террасы с ветрозащитными ограждениями из противодымного триплекса. В эту часть здания ведет оснащенная специальной системой контроля доступа отдельная лифтовая группа с двумя сверхскоростными бесшумными лифтами.

Площадь квартир от 96 до 280 кв. м, высота потолков — 3,35–4,25 м и свободная планировка позволяют воплотить самые смелые дизайнерские идеи. Разнообразие видов остекления — большие эркеры, панорамные окна в пол, вертикальные витражи — придает каждой квартире яркую индивидуальность и подчеркивает премиальность жизни на высоте, впуская панораму города в интерьер.

Апартаменты класса De Luxe, расположенные в жилом комплексе категории Premium, — это элитное жилье высочайшего класса на самом восточном берегу.

4 этажа
2 квартиры на этаже
139 м² – 144 м²
предусмотрен вариант объединения

6 этажей
4 квартиры на этаже
86 м² – 152 м²
предусмотрен вариант объединения

2 этажа
4 квартиры на этаже
114 м² – 280 м²
предусмотрен вариант объединения

- ПЛОЩАДЬ КВАРТИР ОТ 96 ДО 280 КВ. М
- ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ
- УНИКАЛЬНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
- БАЛКОНЫ-ТЕРРАСЫ
- ОТДЕЛЬНАЯ ЛИФТОВАЯ ГРУППА
- ВЫДЕЛЕННЫЙ ПАРКИНГ В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ

ДОН-СТРОЙ
105-47-47
www.don-stroy.com