

МИЛЫЕ БРАНЯТСЯ – ТОЛЬКО ТЕШАТСЯ

АВТОР:
Оксана Самборская





ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГОРОДА И «ЗОЛОТОЙ МИЛИ» ПОХОЖИ НА СЕМЕЙНЫЕ: СНАЧАЛА БЫЛ ПЕРИОД ОБОЖЕСТВЛЕНИЯ, ОН ПРЕВОЗНОСИЛ ЕЕ ДО НЕБЕС И ЗАКРЫВАЛ ГЛАЗА НА ВСЕ НЕДОСТАТКИ. СЕГОДНЯ ОНИ ПРЕВРАТИЛИСЬ В КРЕПКО-СЕМЕЙНЫЕ: ВЗАИМНЫЕ УПРЕКИ, КОТОРЫХ У ГОРОДА, КАК У МУЖЧИНЫ, КОНЕЧНО, БОЛЬШЕ, «ЗОЛОТАЯ МИЛЯ» СНОСИТ С ЛЕГКОЙ УЛЫБКОЙ, КИВАЕТ ГОЛОВОЙ И ПРОДОЛЖАЕТ ГНУТЬ СВОЮ ЛИНИЮ.

Напомним, что ни элитарной, ни аристократической территория, доставшаяся сегодняшней «Золотой миле», никогда не была. В этом районе, расположенном между Остоженкой и Пречистенской набережной, не жили представители дворянства или советской элиты. «В пешей доступности от Кремля сформировался район без исторической застройки: в основном там стояли склады, полуразрушенные дома и подсобные помещения», – поясняет директор по работе с ключевыми клиентами департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольга Богородицкая. Исторических памятников там немного: Зачатьевский монастырь, дом Ф. И. Шаляпина, несколько доходных домов в районе Обыденских переулков.

«Освоение этого участка девелоперами началось в конце 1990-х годов, – рассказывает Ольга Богородицкая. – Район застраивался хаотично, но к настоящему моменту выработался определенный стиль, характерный для «Золотой мили». Собственно, ее стиль – отсутствие архитектурного единства. За последние 10–15 лет тут появились дома в разных стилях – от классики до хай-тека. Впрочем, такой разнородностью вполне характерен для старой Москвы.

Бесспорным преимуществом Остоженки Ольга Богородицкая считает тот факт, что при ее застройке сформировалось определенное окружение, которое подчеркивает высокий статус ее жителей. «Красивые дома с парковкой и охраной, тихая и спокойная зона. Здесь нет ни магазинов, ни театров, ни других культурно-развлекательных учреждений. В отличие от Патриарших, Чистых прудов или Замоскворечья «Золотая миля» – абсолютно обособленная территория дорогого жилья». Причем обособленная настолько, что многие профессионалы называют Остоженку единственным спальным районом в центре Москвы.



Russian Realty русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и эффективно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала WWW.RUSSIANREALTY.RU и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших жилых и коммерческих объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала WWW.RUSSIANREALTY.RU, вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность рекламы и ее результаты зависят только от вас: насколько выставяемый вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом
WWW.RUSSIANREALTY.RU
и приобретайте новых клиентов!

N.B.! Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

WWW.RUSSIANREALTY.RU



«По общему количеству современных домов Остоженка не знает себе равных – более 40 жилых комплексов. А если учесть их плотность на квадратный метр, то еще долго ни один район не сможет достичь подобных показателей»

По словам Ольги Богородицкой, на «Золотую милю» приводят иностранных туристов, чтобы продемонстрировать образцы архитектуры конца 1990-х. Одни – чтобы похвастаться архитектурными достижениями, другие – чтобы продемонстрировать градостроительную беспомощность и ошибочность решений, которые привели к тому, что Остоженку принято называть заповедником мертвой архитектуры.

Долгое время «Золотая миля» была единственным элитным районом. Отдельные престижные комплексы появлялись точечно: на Арбате, Патриарших и Чистых прудах, но такого объема элитного строительства, как на Остоженке, не было нигде: «По общему количеству современных домов она не знает себе равных – более 40 жилых комплексов. А если учесть их плотность на квадратный метр,

Такие адреса, как Молочный, 1, Бутиковский, 3, или Бутиковский, 5, по-прежнему возглавляют список самых известных жилых комплексов города

то еще долго ни один район не сможет достичь подобных показателей», – отмечает управляющий партнер компании Contact Real Estate Денис Попов.

Но постепенно ситуация начала меняться – в первую очередь потому, что других таких свободных территорий просто не было. Постепенно рынок начал признавать, что элитная жизнь за пределами «Золотой мили» есть, и не только на Патриарших прудах. Не родоначальником,

Интерес как был, так и остается. Просто он не столь ажиотажный, как раньше. Район устойчиво занимает свою нишу на рынке элитного жилья



но символом изменений стал жилой комплекс «Коперник», построенный на Якиманке. Он вышел на рынок по фантастической для того времени цене – \$16 тыс. за 1 м². Теперь конкуренцию «золотомильной» недвижимости составляют и Хамовники, где предлагается самый серьезный объем элитного жилья, и Серебрянская набережная, и Замоскворечье (отчасти), и даже далекие Воробьевы горы.



По статистике компании Contact Real Estate, в 2012 году 42% общего объема предложения первичного высокобюджетного рынка Центрального административного округа приходилось на Хамовники, 15% – на район Донской, 9% – на Пресненский район, 7% – на Сretenку, 6% – на Плющиху и только 5% – на Остоженку. Это позволило тем, кто недолюбливает «Золотую милю», говорить, что она сдает свои позиции и скоро выйдет в тираж.

Как обычно, правды тут лишь половина. «Миля» действительно почти умерла, но только для девелопмента: новым домам появляться практически негде – осталось лишь несколько площадок. Понятно, что в ближайшей перспективе первичный рынок сократится практически до нуля. «С точки зрения риэлтора, это плохо, а вот с точки зрения жителей

Теперь конкуренцию «золотомильной» недвижимости составляют и Хамовники, где предлагается самый серьезный объем элитного жилья, и Серебрянская набережная, и Замоскворечье, и даже Воробьевы горы

Остоженки – очень хорошо, так как не будет шума и неблагоприятного соседства со строительной братией, – считает Денис Попов. – Думаю, раз в год или два в районе «Золотой мили» будет появляться по одному проекту, но это будут не лучшие места внутри квартала».

Все это справедливо по отношению к первичному рынку. Что же касается вторичного, то данные аналитиков компании Contact Real Estate свидетельствуют: наибольшая доля продаж вторичного элитного жилья приходится именно на «Золотую милю». За первое полугодие 2013 года Остоженке принадлежит 34% общего объема сделок. Управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин утверждает, что наблюдается оживление интереса к Остоженке. «В масштабе элитного сегмента стоит говорить о некоем ажиотажном спросе.

Несмотря на появление или анонсирование новых проектов, оттягивающих внимание покупателей, свои постоянные поклонники у Остоженки останутся, так что до заката этого тихого статусного района еще очень далеко

«Миля» действительно почти умерла, но только для девелопмента: новым домам появляться негде – осталось лишь несколько площадок. Понятно, что в ближайшей перспективе первичный рынок сокрушится практически до нуля



Практически все варианты квартир, которые находились на рынке в последние два-три года, либо проданы, либо по ним ведутся серьезные переговоры. На Остоженке достаточно проблематично найти хорошую квартиру площадью, скажем, 200 м².

Ольга Богородицкая тоже не согласна с утверждением о том, что слава «Золотой мили» осталась в прошлом: «Интерес как был, так

Здесь селятся представители регионов, а также москвичи, которые хотят переехать из комплексов бизнес-класса в дома в более фешенебельном районе

и остается. Просто он не столь ажиотажный, как раньше. Район устойчиво занимает свою нишу на рынке элитного городского жилья».

По мнению Дениса Попова, «Золотая миля» переживает смену владельцев – первых собственников, которые покупали квартиры у застройщиков в начале «нулевых». Это происходит в силу обычных жизненных причин (смены места жительства на загородный или зарубежный дом, увеличения семьи или по другим личным обстоятельствам), да и просто потому, что квартира надоела или устарела в плане дизайна.

Конечно, часть домов на Остоженке утратила рейтинговые позиции и выбыла не только из десятки, но и из двадцатки лучших жилых



КАМЕРНЫЙ
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК
НА 26 ДОМОВ



RUBIN ESTATE[®]

ПОСЕЛОК ДЛЯ СВОИХ

КОМФОРТ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
И ВЕЛИКОЛЕПНО РАЗВИТАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА РУБЛЕВО-
УСПЕНСКОГО, ИЛЬИНСКОГО,
НОВОРИЖСКОГО ШОССЕ
В 15 КМ ОТ МКАД



+ 7 (985) 9999-760 | WWW.RUBIN-ESTATE.RU

В сегменте квартир стоимостью от \$25 тыс. за 1 м² на десять сделок на Остоженке приходится две-три на Патриарших прудах и одна-две в Хамовниках



комплексов Москвы. Самый яркий пример – «Опера Хаус» на Остоженке, 25. Но такие адреса, как Молочный, 1, Бутиковский, 3, или Бутиковский, 5, по-прежнему возглавляют список самых известных и удачных жилых комплексов города.

По подсчетам компании IntermarkSavills, в сегменте квартир стоимостью от \$25 тыс. за 1 м² на десять сделок, которые заключаются на Остоженке, приходится две-три сделки на Патриарших прудах и одна-две в Хамовниках. Так что основной спрос на самые дорогие квартиры по-прежнему сконцентрирован на «Золотой миле». (Кстати, о ценах: Остоженка и район Патриарших прудов находятся примерно на одном уровне, жилье в Хамовниках на 15–20% дешевле.)

А вот что действительно изменилось на рынке «Золотой мили», так это состав покупателей. В начале своей карьеры Остоженка принимала в основном представителей новой российской элиты, чьи амбиции не позволяли им рассматривать другие районы. Жизнь на Остоженке стала нарицательным понятием, она подтверждала статус владельцев.

Сегодня, по наблюдениям Дмитрия Халина, здесь селятся представители регионов, а также москвичи, которые хотят переехать из комплексов бизнес-класса в качественные дома в более фешенебельном районе. Еще одна категория – иностранцы, которых привлекает бренд в сочетании с приличным местоположением. Впрочем, они не являются покупателями, они – игроки арендного рынка. На арендном рынке встречаются региональные бизнесмены, которые приезжают в Москву по делам, а также семьи, которые делают ремонт в собственных квартирах поблизости с этим районом. В любом случае, все эти люди не молодежь и не семьи с детьми: заслуженный Остоженкой упрек в том, что здесь небогатый выбор учебных заведений, а прогулочных зон нет вовсе.

По мнению Ольги Богородицкой, в обозримом будущем ни резкого падения, ни всплеска цен на «Золотой миле» не предвидится. Несмотря на появление или анонсирование новых проектов, оттягивающих внимание покупателей, свои постоянные поклонники у Остоженки останутся, так что до заката этого тихого статусного района еще очень далеко. А то, что по вечерам тут горит только 30% окон, не показатель: эксперты уверены, что просто жители Остоженки слишком часто изменяют ей то с заграничными подругами, то с загородными. А Остоженка, как умная жена, умеет терпеть. (дн)

ДОМА СДАНЫ



Европейский курорт на Крымской ривьере

Элитный комплекс «Дипломат» — уникальный проект для ценителей европейского комфорта и великолепной крымской природы!

Спроектированный итальянскими архитекторами комплекс построен на берегу Черного моря в парковой зоне Ливадии, в 4 км от Ялты. При строительстве и отделке принципиально используются материалы только ведущих западноевропейских производителей.

Предлагаются квартиры и пентхаусы с отделкой «под ключ». Высококласный ремонт выполнен по авторскому итальянскому проекту, в квартирах установлена сантехника, кондиционеры и встроенная кухня со всей необходимой бытовой техникой.

Возведение комплекса находится на стадии завершения — в продаже квартиры в пяти

полностью построенных и сданных в эксплуатацию корпусах. На выбор удобные планировки: комфортные двух- и трехкомнатные апартаменты площадью 73–138 м², студии от 45 м² и роскошные двух- и трехуровневые пентхаусы с фантастическим панорамным видом на море.

К услугам жителей комплекса шикарная инфраструктура:

- отдельный пляж
- четыре бассейна
- спа и фитнес-центр
- двухуровневый подземный паркинг
- ресторан, бары, магазины
- детский сад
- круглосуточная охрана
- консьерж-сервис.

Приглашаем вас посетить Крым и выбрать готовые апартаменты в резиденции «Дипломат»!



Ялта: +38 (067) 697-00-00

Москва: +7 (495) 223-30-23

www.diplomat-yalta.com

Цена: от \$3800 за 1 м²