

Москва: обзор рынка особняков в открытой продаже

Самый дорогой особняк в открытой продаже в столице предлагается за 80 млн. долл. США.

Понятие «особняк»	<ul style="list-style-type: none">▪ Специалисты компании Savills в данном обзоре под понятием «особняк» имеют в виду отдельно стоящее малоэтажное здание (до 5 этажей) в центре Москвы приблизительно площадью от 200 кв.м. до 5-6 тыс.кв.м. чаще всего с собственной территорией, которое предлагается для продажи целиком и при этом обычно для 1 собственника. Так, покупатели приобретают особняки для различных целей: как для семейного проживания, так и для деловых целей, например, для размещения представительского офиса, банковского отделения и т.д.
Особенности «продукта»	<ul style="list-style-type: none">▪ Преимущественно особняки, выставленные на продажу в центре города, не самые большие по размеру – это здания до 3-х этажей. Высота потолков в объектах, в основном, около 3 м., однако в отдельных лотах достигает и 8 м. Как правило, особняки представляют собой замечательные образцы русской архитектуры конца XIX – начала XX в.в. (отметим, что массовое строительство особняков в Москве прекратилось после 1917 г.). Соответственно, многие из них являются памятниками архитектуры.
Краткое описание текущего предложения	<ul style="list-style-type: none">▪ Эксперты Savills для данного обзора рассмотрели выборку лотов, состоящую из 132 объектов. Минимальная площадь особняка, выставленного на продажу, по состоянию на июнь 2019 г. составила 168 кв.м., в то время как площадь самого просторного лота достигает 6412 кв.м.▪ Минимальный по площади особняк расположен в районе Цветного бульвара, в Печатниковом переулке, и оценивается в 2,5 млн долл. США. Максимальный по площади особняк находится на Волхонке – заявленная цена составляет 65 млн долл. США, что в рублевом эквиваленте превышает 4 млрд руб.▪ Совокупная стоимость всех особняков в центре города оценивается более чем в 1,6 млрд долл. США или 103,2 млрд руб.▪ Почти во всех предлагаемых на продажу особняках есть собственная парковка, в большинстве случаев – наземная, на территории у дома. Только 14 объектов из общего объема предложения имеют собственный подземный паркинг.

География предложения

- На текущий момент в 3-х районах Москвы сконцентрировано наибольшее число особняков для продажи: Басманном, Хамовниках и Замоскворечье. Суммарно на 3 района-лидера приходится 44% от общего объема предложения.
- 4-е место по числу предлагаемых на продажу лотов делят между собой Тверской район и Арбат с рыночной долей 11%. Стоит отметить, что в настоящее время именно Арбат – самый дорогой район, где экспонируются особняки. Покупка дома здесь обойдется, в среднем, в 25,4 млн долл. США.
- Кроме того, значительный объем предложений особняков приходится на Таганский район и Цветной бульвар – по 8%, соответственно. В остальных районах центра города представлены единичные предложения подобного формата.
- В Басманном районе насчитывается более 20 предложений особняков различных годов постройки. Так, здесь выставлен на продажу самый доступный на рынке лот – стоимость дома на улице Земляной Вал площадью 960 кв.м. составляет 1,3 млн долл. США. Максимальная стоимость особняка в данной локации – 32,4 млн долл. США.
- Рядом с Кремлем и Храмом Христа Спасителя представлен самый дорогой особняк центра Москвы. Стоимость дома площадью 1500 кв.м. составляет 80 млн. долл. США. В особняке представительского класса имеются собственный сквер и фонтан. Это полностью отреставрированное здание с применением новейших технологий: система «умный дом», видеонаблюдение, SPA-зона с бассейном, винный погреб, бронированные окна, паркинг на территории.

ТОП-5 самых дорогих особняков Москвы в открытой продаже:

Адрес	Площадь, м ²	Стоимость, млн
Остоженка ул.	1 500	\$80,0
Кривоарбатский пер.	3 248	\$75,2
Волхонка ул.	6 412	\$65,0
Усачева ул.	1 654	\$55,0
М. Власьевский пер.	2 158	\$54,9

ТОП-5 самых доступных для приобретения особняков в открытой продаже:

Адрес	Площадь, м ²	Стоимость, млн
Земляной Вал ул.	960	\$1,3
Бакунинская ул.	1 000	\$1,4
Верхняя Радищевская ул.	193	\$1,5
Пожарский пер.	287	\$1,9
Новокузнецкая ул.	572	\$1,9

Диаграмма 1. Территориальная структура распределения предложений особняков в центре Москвы, шт.

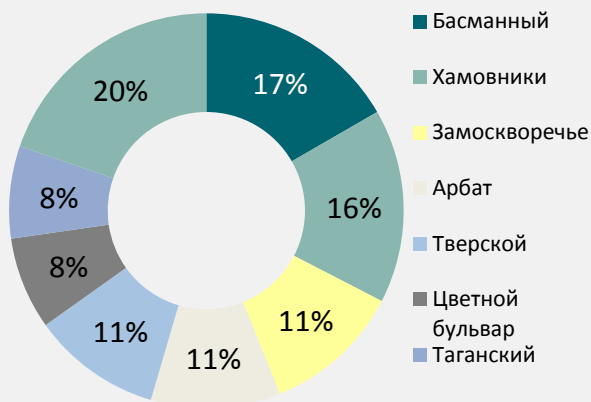
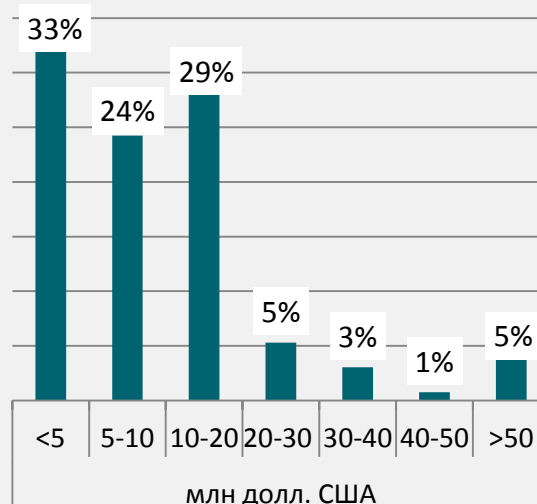


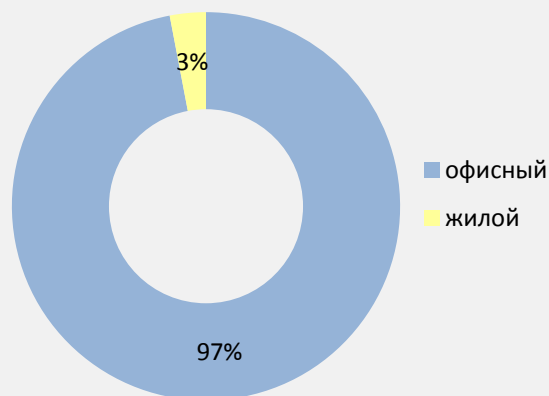
Диаграмма 2. Бюджетная структура предложения особняков в центре Москвы



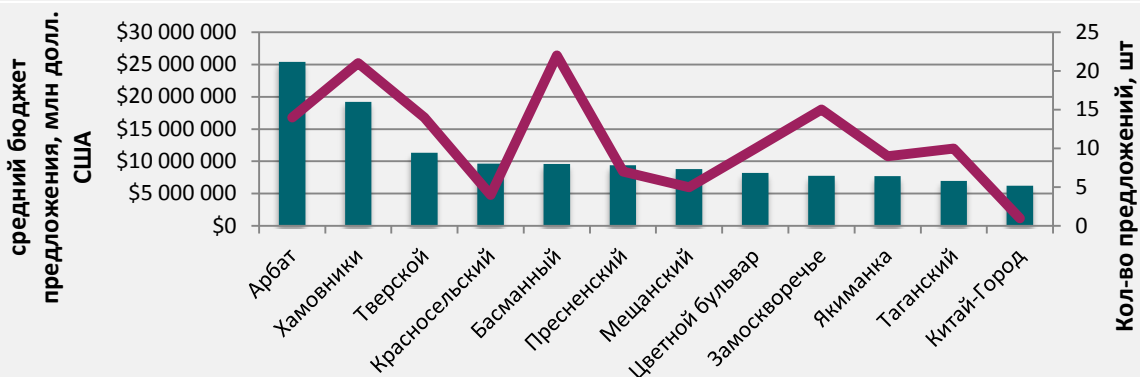
Граф 1. Рейтинг районов столицы в разрезе среднего бюджета предложений особняков, млн долл. США. Арбат – самый дорогой район для покупки дома



Диаграмма 3. Распределение предложений особняков в центре Москвы в зависимости от типа недвижимости



Граф 2. Территориальная структура распределения предложений особняков в зависимости от среднего бюджета



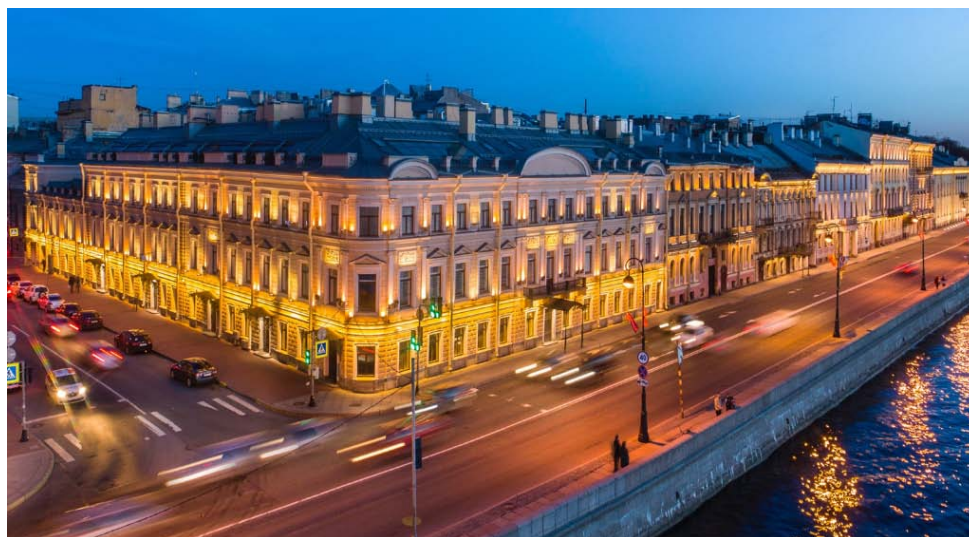
Источник: Savills

В данном обзоре специалисты Savills рассматривали особняки, которые выставляются на продажу целиком, как единый объект. Однако на рынке элитного жилья Москвы и Санкт - Петербурга есть также особняки, которые представляют собой жилые комплексы клубного формата, где покупатель может приобрести резиденцию, квартиру или апартамент.

Примеры клубных проектов в особняках

Санкт-Петербург. Особняк Кушелева-Безбородко

Уникальный исторический клубный дом, прекрасный образец питерской городской застройки XIX в., который в наши дни благодаря 7-летней ювелирной работе застройщика ООО «Цертум-Инвест» и при поддержке частных инвесторов получил новую жизнь. В доме, расположенном на закрытой благоустроенной территории, представлено 29 лотов: роскошные исторические резиденции с видом на Неву, в которых сохранилось множество музейных артефактов; квартиры в стиле «лофт» с персональным автолифтом, который поднимает машину прямо в гостиную. В мире подобные жилые объекты – это единичные экземпляры. Третий вид - оригинальные квартиры в варианте отделки white box, откуда открываются потрясающе красивые пейзажи Невы. Среди них можно найти предложения с панорамным остеклением и лоты с просторными светлыми гостиными с дровяными каминами.



Москва. ЖК «Quartet House»

ЖК Quartet House на Покровке, 43 – это историко-архитектурный объект, который был возведен еще в середине XIX в. – в 1860 г. После завершения текущих реставрационных работ особняк обретет новую жизнь и предстанет в формате современной городской резиденции состоящей из 4 3-х уровневых апартаментов. Минимальная площадь предлагаемого лота – 142 кв.м. Апартаменты предлагаются без отделки с возможностью объединения соседних лотов. Функциональная планировка объектов включает наземный уровень – гараж на 2 м/м (30 кв.м.), постирочную, винный погреб, кладовую, гостевой санузел, дровяной камин, кухню–столовую и гостиную с выходом в патио. 2-ой уровень – 3 спальни с гардеробными и ванными комнатами. На 3-м уровне расположены хозяйская спальня, зона отдыха, спортивная комната и открытая терраса.

