

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Стоящие на берегу

После принятия городскими властями программы развития прибрежных территорий московские девелоперы стали более активно застраивать набережные элитной недвижимостью. Жилые комплексы, расположенные у Москвы-реки, стоят дороже аналогичных объектов в среднем на 20%, но ввиду уникальных видовых характеристик пользуются устойчивым спросом даже в кризисное время. В среднесрочной перспективе количество подобных объектов должно увеличиться.

— сектор рынка —

Все по программе

Столичные девелоперы ведут активное освоение набережных Москвы-реки. В настоящее время у воды строится больше десятка элитных жилых комплексов, включая такие проекты, как «Котельнический», Art-House, «Кленовый Дом», «Негоциант», Balchug Residence, Balchug Viewpoint, «Царев град», Savvin River Residence и др. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» квартиры и апартаменты с видом на Москву-реку предлагаются в небоскребах «Город столиц», «Око», «Башня „Федерация“», «IQ Квартал» и «Меркурий Сити Тауэр». А на вторичном рынке элитного жилья подобное предложение встречается, например, в ЖК «Баркли Плаза», «Акварин», «Четыре солнца», River House и пр.

По словам экспертов, городская программа развития прибрежных территорий дала мощный толчок развитию девелопмента этих участков. В XVIII–XIX веках предприятия традиционно строились вдоль речных транспортных артерий для удобства доставки грузов. «Сегодня в связи с программой правительства Москвы по выводу промышленных зон за пределы города застройщики начали строить на этих площадках элитное жилье. Раньше элитные дома на набережных строились в гораздо меньшем объеме. В основном они возводились на свободных участках либо на местах старых построек», — говорит Ольга Богородицкая, директор по работе с ключевыми клиентами департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank.

Помимо этого долгое время права на земли, примыкающие к водному бассейну Москвы-реки, не были разграничены между городскими и федеральными властями, что тормозило возможность освоения таких территорий, поскольку согласование работ оказывалось крайне сложным и длительным. «Неурегулированность прав привела к тому, что часть объектов, которые должны были возводиться на месте бывших промышленных зданий, не могли быть согласованы, поскольку находились на земле, где не были четко определены границы водоохранных зон», — вспоминает Сергей Свиридов, старший партнер, вице-президент по развитию компании Smipex.

Сейчас ситуация в корне иная, а количество проектов дорогого жилья у воды заметно увеличилось. «Современные красивые фасадные жилые дома — одна из важнейших составляющих программы качественной среды вдоль Москвы-реки. И, кроме того, застройщики понимают, что проекты, расположенные у реки, изначально имеют конкурентные преимущества по местоположению. Соответственно, даже в кризис такое жилье будет продано с большей вероятностью, чем квартиры в других районах с менее живописными видами и менее однозначным окружением», — уверен Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills.

Водные особенности

Архитектура, инфраструктура и дизайн элитных жилых комплексов, строящихся рядом с водой, имеют свои уникальные особенности. Близость воды архитекторы и проектировщики стараются задействовать в полном объеме. Так, «Алые паруса» располагают собственной двухуровневой набережной с полукилометровой прогулочной зоной и яхт-клубом с причалом на 50 яхт.

«Сам жилой комплекс обладает авторским дизайном и отделкой внутренних общественных интерьеров, а также условиями для активного досуга и семейных развлечений. Спорт



Из апартаментов «Москва-Сити» виден весь город, но близость реки — главное достоинство местоположения

клуб с бассейном и аквапарком, футбольное поле, боулинг, тренажерные залы, крытые теннисные корты, детский сад, ресторан и прочее — все это выгодно отличает комплекс от конкурирующих объектов», — рассказывает Екатерина Румянцова, председатель совета директоров Kalinka Group.

ЖК «Утесов» на Карамышевской набережной помимо своеобразной архитектурной концепции в нью-йоркском стиле, спортивно-оздоровительной, развлекательной и бытовой инфраструктуры предлагает жителям просторную зону отдыха на крыше девятиэтажного корпуса с кафе и игровой площадкой летом и катком зимой. Клубный особняк «Кленовый Дом» на Пречистенской набережной может похвастаться собственным зимним садом. А в жилом комплексе бизнес-класса ЗИЛАРТ будут работать музейный центр «Эрмитаж-Москва», театры, концертные залы, всевозможные арт-галереи, а также образовательные учреждения.

Директор департамента элитной недвижимости Capital Group Ирина Рогачева отмечает, что любая территория, граничащая с большой водой, интересна для покупателей, поэтому такие участки всегда будут востребованы. «Соседство с Москвой-рекой дает такие преимущества, как видовые характеристики, возможность пользоваться прибрежной зоной, а также расположенными на ней ресторанами или рекреацией», — добавляет она. Конечно, видовые квартиры встречаются не только в домах на набережных. Но, как правило, в квартирах с видом на реку пространство планируется таким образом, чтобы панорамный вид на набережную открывался сразу из нескольких комнат: гостиной, столовой, кухни, кабинета. При этом спальня должна выходить окнами во внутренний двор.

Девелоперы стараются сделать так, чтобы максимальное число квартир и/или апартаментов имело вид на набережную. В плане проектирования такие комплексы схожи с курортной недвижимостью, где вид на море стоит первым в списке требований покупателей. «Мы приложили много усилий, чтобы 70% квартир в ЖК «Утесов» имели вид на реку. Нужно представить, как будет расположено здание, и фактически смоделировать вид из каждого окна. Это требование наравне с инсоляцией создает сложную и многоплановую форму здания. Зато теперь в объекте есть угловые квартиры, из которых открываются панорамные виды на воду сразу из нескольких окон», — подчеркивает Петр Кирилловский, директор по стратегическим коммуникациям ГК ПРАС.

И по фэншуй хорошо, и для глаз приятно

Но самой важной видовой характеристикой, влияющей на стоимость элитной недвижимости, является вид на знаковые объекты, такие как Кремль, сталинские высотки, храм Христа Спасителя и т. д. Такого рода квартиры стоят на 20–30% дороже аналогичных предложений, но выходящих окнами в другие стороны.

«Сложилось несколько типов так называемых видовых квартир: с перспективой на город и неограниченный горизонт, с видом на исторические или знаковые объекты, пейзажи, парки, реки. Такое разделение характерно и для Европы, и для России. Среди них трудно выделить один наиболее популярный тип, так как требования к видовым характеристикам квартир очень индивидуальны», — считает Игорь Быченко, директор департамента продаж недвижимости компании «Галс-Девелопмент».

В случае с квартирами и апартаментами, выходящими окнами на набережную, ситуация аналогичная. По словам Ольги Богородицкой, жилплощадь с видом на Москву-реку может стоить на 15–40% дороже, чем квартира в том же комплексе, не обладающая такими видовыми характеристиками. «Расположение на берегу Москвы-реки или в непосредственной близости от нее — это, безусловно, конкурентное преимущество, которое позволяет девелоперу устанавливать цены на жилье выше среднерыночных. Элитная квартира в комплексе у воды в принципе стоит на 10–20% дороже, чем в аналогичном проекте, но с другим местоположением. Кроме того, ценник на такое жилье повышается еще на 5–15% за счет улучшенных видовых характеристик», — добавляет Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп».

«Экономическая ситуация здесь не играет такой большой роли, как в целом на рынке недвижимости. Место на берегах Москвы-реки весьма ограничено, в связи с чем спрос на подобное предложение выше среднего по рынку. Особенно если это действительно грамотные проекты, где есть возможность организовать террасу или большой балкон», — рассуждает Алексей Могила, глава предательства Rossmils в России. Поэтому эксклюзивная недвижимость, особенно клубного формата, а тем более у воды, всегда находит покупателей.

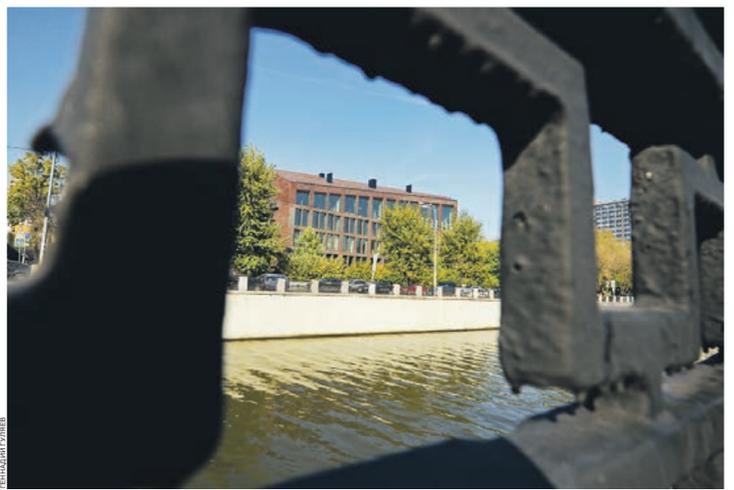
Доставка воды на дом

По заверениям экспертов, собственники жилья на набережной уже имеют опыт владения высококлассной недвижимостью. «Чаще всего квартира в доме у реки является не первой покупкой. Кроме традиционных приоритетов — престижного района и качества жилья — состоятельный человек хочет иметь дополнительные бонусы: виды на знаковые столичные объекты, речной и парковый пейзаж. У таких покупателей нет необходимости уложиться в ограниченный бюджет, у них есть желание приобрести жилье по душе», — делится опытом Екатерина Румянцова.

У многих покупателей есть свои плавающие средства, и им надо где-то парковать свои яхты. К тому же если цены адекватные и репутация застройщика хорошая, то продажи таких объектов более устойчивы. «Недвижимость — это эмоциональная покупка, поэтому живописный природный объект является существенным фактором при выборе. Некоторые, побы-



Набережная напротив Киевского вокзала — одна из самых престижных в Москве



Строительство фасадных домов на набережных — часть программы развития территорий вдоль Москвы-реки

+7 (800) 333-11-11
GWD.RU

G
W
O
O
D
D

Живи в своем доме!



Проект ИП-481

Реклама

СТРОИТЕЛЬСТВО СОВРЕМЕННЫХ ДОМОВ