

дом проекты

Городской романс «Утесова»

Еще несколько лет назад большинство покупателей дорогой недвижимости рассматривали только центр Москвы, за исключением нескольких проектов на экологически чистом западе столицы. Тем более если речь шла о собственном проживании, а не об инвестициях. Посткризисный рынок, ограничения на строительство жилья в центре города, а также общая тенденция к укрупнению проектов и смещению их из ЦАО, привели к появлению востребованного дорогого жилья, далеко за пределами Садового кольца.



— город —

Дом на берегу

В ГК ГРАС (девелопер проекта) считают, что архитектура жилого комплекса «Утесов» напоминает о Нью-Йорке начала XX века с его строгими фасадами высотных зданий. Некой отсылкой к архитектуре «большого яблока» стали террасы, выступающие на высотных корпусах проекта.

ЖК «Утесов» находится на Карамышевской набережной, здание имеет форму буквы Z, поэтому значительная часть из 685 квартир имеют вид на реку. Террасы также предназначены для того, чтобы у владельцев квартир было максимальное количество света. Кровли всех корпусов — эксплуатируемые, причем если на крыши 31-этажных будут иметь доступ только жи-

льцы последнего этажа, на 9-этажном корпусе планируется небольшой парк для всех жителей «Утесова».

Помимо расположения на набережной Москвы-реки от комплекса можно достаточно быстро доехать как до ММЦД «Москва-Сити» и центра города, так и до Новорижского шоссе. По словам представителей девелопера проекта, это привлекает многих владельцев коттеджей на Новой Риге, которые рассматривают покупку жилья в Москве. По московским меркам у проекта хорошая транспортная доступность — есть выезд на Звенигородское шоссе и Третье транспортное кольцо. Такое расположение позволяет вполне оперативно добираться до центральных районов города.

Карамышевская набережная находится неподалеку от Серебряного бора, в целом этот район отличают хоро-

шая экология и сформировавшая инфраструктура. В планы правительства Москвы входит постепенное благоустройство набережных, но пока данных, когда очередь дойдет до этой части столицы, нет. Впрочем, ГРАС намеревается вести работу по благоустройству территории вокруг ЖК «Утесов» совместно с администрацией района.

Проект располагается на участке 2,2 га, где помимо жилых корпусов запланированы спортивные и детские площадки, озеленение территории, организация прогулочных зон. Это позволит владельцам квартир не сильно зависеть от инфраструктуры территории за пределами жилого комплекса. Гостевая парковка и трехуровневый паркинг на 1262 машиноместа для жителей должны полностью решить вопрос размещения автомобилей.



центр и СПА. Все первые этажи в проекте нежилые. Часть будет отдана соинвестору, часть — под детский сад. Пока не решено, кто будет заниматься управлением этим объектом.

Также часть квартир будет продаваться с отделкой, но доля таких объектов от общего числа будет невелика — порядка 10% — и скорее коснется квартир, которые не могут похвастаться прекрасными видовыми характеристиками.

При этом девелопер с оптимизмом смотрит в будущее — 2015 год, который вызывает столько опасений у игроков рынка, никоим образом не отразится на реализации проекта. Для этого есть несколько предпосылок, по мнению Петра Кирилловского, заместителя президента по стратегическим коммуникациям ГК ГРАС, например наличие проектного финансирования, продажи исключительно по ФЗ-214, а также собственная генподрядная организация и производство стройматериалов.

Как показывает мировая практика, жилые проекты, расположенные на берегах рек и водоемов в городах, не только дороже, чем сопоставимые проекты не у воды, но и более востребованы. Вид на воду — это определенный статус, за который в среднем платят от 30% до 50% больше. В Москве в силу сложившихся обстоятельств комплексное освоение набережных только начинается — появляются проекты, которые не только улучшают виды берегов, но и существенно поднимают престиж района, в котором находятся, в том числе за счет создания качественной современной инфраструктуры и формирования новых качественных критериев для жилья. ЖК «Утесов» вполне готов выполнить роль флагмана в этой части города: на Карамышевской набережной у него пока нет конкурентов, а проекты с другой стороны реки находятся в другой ценовой категории. К тому же для этого проекта высокие доходы его покупателей являются дополнительным плюсом: общественным транспортом не особенно удобно добираться до «Утесова», а метро появится в отдаленной перспективе.

Наталья Шевцова

Жители новой высоты

С начала продаж два года назад минимальная стоимость 1 кв. м в «Утесове» выросла более чем на 50%. Так, на начальном этапе продаж можно было купить видовую однокомнатную квартиру примерно за 7,5 млн руб., а сейчас такую же можно приобрести за 13 млн руб. При этом спрос на квартиры в проекте достаточно высок, востребованы квартиры с лучшими видовыми характеристиками. К примеру, объекты на последних этажах первого корпуса с выходом на крышу уже выкуплены. Большие площади квартир делают проект привлекательным для состоятельной аудитории, большая часть которой, согласно статистике продаж, — богатые мужчины старше 40 с семьей. Они приобретают жилье преимущественно на собственные средства — доля продаж с привлечением ипотеки не превышает 20%.

Высокий уровень ожиданий покупателей заставил девелопера несколько скорректировать проект — речь идет о еще более тщательном подходе к выбору отделки, инфраструктурной составляющей, в частности о планировании состава арендаторов будущей торговой галереи на первых этажах первого корпуса и других аспектах. Сейчас идет разработка дизайн-проектов входных групп, к которым предъявляются очень высокие требования.

Устремленный в будущее

ЖК «Утесов» наряду с другими проектами в этой части Северо-Западного округа столицы призван сформировать новый облик района, который до этого активно застраивался в 80-е годы прошлого столетия, а также изобилуял промзонами, которые постепенно будут развиваться как новые городские районы.

Пока же девелопер помимо качественного жилья и благоустройства территории вокруг дома предусмотрел в проекте создание торговой галереи, среди арендаторов которой будут супермаркет премиум-класса, фитнес-

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «УТЕСОВ»

Местоположение:	СЗАО, района Хорошево-Мневники
Адрес:	Карамышевская набережная, Проектируемый проезд, 2062
Площадь участка (га):	2,2
Количество жилых зданий:	2
Этажность домов:	9 и 31
Количество квартир:	685
Средняя площадь квартир (кв. м):	95,69
Цена (руб./кв. м):	средняя цена 237 215,08, минимальная цена — 184 088,00, максимальная — 314 509,00
Срок окончания строительства:	четвертый квартал 2015 года
Застройщик:	ГК ГРАС

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: видовые характеристики проекта, качество строительства, транспортная доступность, большая территория комплекса
Отрицательные: высокая стоимость «входного билета» из-за больших площадей квартир, неоднородность окружения





БЕРЕГ·НОНКА

поселок в истринской долине

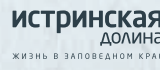
80 ЛОШАДЕЙ – В КАЖДЫЙ НОВЫЙ ДОМ!

Только в ноябре - каждому покупателю снегоход в подарок!
Зимой на берегу пробок нет.



АВТОРСКИЙ ПОСЕЛОК С ДОМАМИ НОНКА НА БЕРЕГУ ИСТРИНСКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА

СПЕШИТЕ ЗАНЯТЬ ЛУЧШЕЕ МЕСТО НА БЕРЕГУ!



ИСТРИНСКАЯ ДОЛИНА
ЖИЗНЬ В ЗАПОВЕДНОМ КРАЕ

+7(495) 780-88-01



NONKA

УСЛОВИЯ АКЦИИ НА САЙТЕ WWW.BEREG-NONKA.RU