

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Преображение «Динамо»

Окрестности станции метро «Динамо», долгое время остававшиеся одним из притягательных тихих уголков старой Москвы, с приходом сюда крупного девелопера обещают превратиться в новый премиальный район. Основная реконструкция легендарного стадиона, строительство Академии спорта и первого в столице отеля Hyatt под брендом Regency зададут тон всему окружению, а ввод в строй новой станции метро сделает транспортную доступность района одной из лучших в столице.



— оазисы —

Жилье в ассортименте

Если посмотреть на карту Северного административного округа Москвы, то видно, что на ней нет района под названием «Динамо», а есть районы Хорошевский, Беговой и Савеловский. На их стыке и находится территория, наименование которой сложно исторически: так принято называть улицы, расположенные в непосредственной и относительной близости от одноименного стадиона и станции метро.

Архитектурная жемчужина района — Петровский путевой дворец, образец русской неоготической архитектуры, построенный в конце XVIII века по приказу Екатерины II в честь успешного завершения Русско-турецкой войны. Именно здесь в 1812 году Наполеон спасался от охватившего Москву грандиозного пожара.

А на Петровско-Разумовской аллее и Верхней Масловке находится «Городок художников». Он насчитывает всего четыре дома высотой от 6 до 12 этажей, построенных в стиле рационализма с 1930 по 1957 год, хотя планировалось возвести целый архитектурный комплекс в виде огромного «корабля искусств». Здесь жили и работали Игорь Грабарь, Владимир Фаворский, Аркадий Пластов и другие знаменитые советские художники. На первых этажах и сегодня работают художественные мастерские, однако сами дома, к сожалению, не могут похвастаться достойным внешним видом.

Желающие поселиться в таком историческом здании, несмотря на его, прямо скажем, плачевное состояние, могут без труда приобрести такое жилье. По данным «Инком-недвижимости», сейчас в этих домах в продажу выставлены две двухкомнатные квартиры: одна площадью 47 кв. м стоит 10,8 млн руб., вторую площадью 64 кв. м хозяева оценивают вдвое дороже — в 21,5 млн руб.

И это далеко не все динамовские парадоксы. Самое дешевое предложение на вторичном рынке жилья в этом районе — однокомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного блочного дома в Петровско-Разумовском проезде: общая площадь — 20 кв. м, заявленная стоимость — 4,8 млн руб. А самая дорогая квартира находится на 18-м этаже 23-этажного монолитно-кирпичного дома на улице Призодубовой и насчитывает пять комнат. Общая площадь — 230 кв. м, цена предложения — 200 млн руб.

«Вот эти крайние точки диапазона предложения весьма показательны характеризуют жилой фонд „Динамо“, — рассуждает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «Инком-недвижимости». — Найти жилье здесь может человек с любой толщиной кошелька». Ассортимент, по его словам, как на ярмарке: от бюджетных предложений в стареньких кирпичных пятиэтажках в районе Петровско-Разумовского проезда, на улице Юнатов до по-прежнему очень востребованных и статусных сталинских домов, точечной монолитной современной застройки премиального сегмента и даже модных лофтов в Manhattap House на Верхней Масловке. Современные высокобюджетные дома соседствуют со скромными пятиэтаж-

ками, но здесь это беспокоит потребителей меньше, чем где бы то ни было, считает Сергей Шлома.

Маленьких не хватает

Среднюю цену предложения на вторичном рынке в районе «Динамо» эксперты оценивают по-разному. Ольга Тараканова, партнер и генеральный директор ORDO Group, определяет ее на уровне 185 тыс. руб. за 1 кв. м, а заместитель генерального директора по аналитике и консалтингу «НДВ-Недвижимости» Елизавета Лудзь считает, что в настоящее время этот показатель составляет 260 тыс. руб. за 1 кв. м. Дороже всего район оценивают специалисты компании «Азбука жилья»: по итогам марга, полагают они, средний уровень цен в этой локации составляет 305,9 тыс. руб. за 1 кв. м. В «Инком-недвижимости» подсчитали, что средняя цена «квадрата» здесь равняется 221,8 тыс. руб. за 1 кв. м, и уточнили, что это на 15% ниже среднего ценника на «вторичке» в районе Беговой, на 9,1% ниже, чем в Хорошевском, но на 9,6% выше, чем в Савеловском.

По данным Сергея Шломы, объем предложения на вторичном рынке жилья в районе станции метро «Динамо» в настоящее время составляет 313 лотов, из которых 44% относится к экономклассу, 34% — к комфорт-классу, 22% — к сегменту «премиум». При этом здесь ощущается явный недостаток однокомнатных квартир: по данным «Бон Тон», их насчитывается всего 19%, а основной объем предложения, около 80%, находится в старом жилом фонде, построенном до 2000 года. «В основном это дома сталинской и постсталинской эпохи, которые возводились с 1953 по 1960 год», — уточняет Надежда Коркка, генеральный директор компании.

Самый дорогой объект на вторичном рынке «Динамо» — жилой комплекс «Петровский замок». Он состоит из трех корпусов переменной этажности, построенных из монолитного каркаса с кирпичными стенами. На фоне остальной типовой застройки эти дома выделяются выразительной архитектурной концепцией, удивительным образом сочетающей элементы средневековых замков и современной архитектуры. Средняя удельная цена предложения в этом доме составляет 549 тыс. руб. за 1 кв. м, и квартиры там пользуются большой популярностью, рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Кремль за третьим светофором

Но не только «Петровский замок», весь район «Динамо» очень популярен среди покупателей недвижимости, в один голос уверяют эксперты. Те, кто переезжает сюда, привязываются к району настолько, что почти не хотят менять его на другой. В последние годы наметилась тенденция смещения спроса: из центральных районов покупатели и арендаторы стремятся переселиться туда, где транспортная доступность сочетается с наличием социальной, торговой, образовательной и спортивной инфраструктуры, а также парковой зоны. По данным ORDO Group, за последний год часть спроса со стороны экспатов, которые ранее ориентировались на Патриаршие пруды, сме-

стился в район Ленинградского проспекта — в частности, многих клиентов теперь интересует «Динамо».

Возможно, одна из причин этого интереса в том, что «Динамо» — один из немногих районов за пределами Третьего транспортного кольца, откуда можно на автомобиле быстро доехать как до Кремля — всего 4 км и три светофора, так и до МКАД, к которой ведет бесцветное Ленинградское шоссе, замечает Алексей Бернадский, директор сети офисов недвижимости Est-a-Tet. Последнее обстоятельство для многих является немаловажным, подтверждает Ольга Тараканова, ведь это дорога в аэропорт Шереметьево.

Но транспортная доступность здесь организована не только для автомобилистов. Помимо станции метро, по данным сайта Transportmap.ru, через район проходит 20 автобусных и 12 троллейбусных маршрутов. А в конце года ожидается ввод в эксплуатацию первого участка Третьего пересадочного контура Московского метрополитена, в состав которого войдет и новая станция «Петровский парк», от которой можно будет за несколько минут без пересадок добраться до ММДЦ «Москва-Сити».

Другой фактор, притягивающий спрос, — экологический. «„Динамо“ — один из самых зеленых районов Москвы», — считает Ирина Калинина, управляющий партнер Point Estate. — По сравнению с другими районами города, настолько же удаленными от центра, «Динамо» по количеству зеленых насаждений уступает только Плющихе и Хамовникам». Главный центр притяжения в районе, конечно же, Петровский парк, одно из любимых мест отдыха людей, живущих не только в этом, но и соседних районах.

Соседство полезное и приятное

Помимо этих важнейших составляющих успеха у «Динамо» также есть устойчивая репутация «интеллигентного района». «С 1950-х годов большинство местных жителей — это литераторы, кинематографисты, спортсмены, журналисты и другие представители творческой интеллигенции и спорта», — рассказывает Ольга Тараканова. — Благодаря этому «Динамо» относится к самым образцовым районам с точки зрения содержания и благоустройства территории.

Этот район похож на шкатулку, которая хранит в себе много других шкатулок, друг друга меньше, к тому же разных по форме, стилистике, материалам, говорит Сергей Шлома. «Въезжаешь со стороны Ленинградки и видишь место, где словно ускоряется время, — говорит эксперт. — Но попадаешь внутрь: тихие улочки, уютные дворы, атмосфера камерности и спокойствия».

Наконец, немаловажной для тех, кто уделяет большое внимание занятиям спортом, а особенно для родителей мечтающих о профессиональной спортивной карьере для своих детей, является спортивная аура района. Помимо легендарного стадиона «Динамо», который в 2017 году откроется после реконструкции ко дню рождения знаменитого голкипера Льва Яшина — 22 октября, район, по данным ORDO Group, располагает 17 спортзалами, 22 спорт-



площадками, а также здесь расположены 16 плоскостных спортивных сооружений — теннисные корты, волейбольные и баскетбольные площадки, футбольные поля.

Но самым значимым событием для юных спортсменов и их родителей станет открытие в непосредственной близости от стадиона строящейся сейчас Академии спорта «Динамо», завершение которой планируется в 2018 году. Ее общая площадь составит 62,8 тыс. кв. м, из которых 2,1 тыс. кв. м займет универсальный спортивный зал для командных видов спорта, 3,9 тыс. кв. м — зал спортивной гимнастики, 2,4 тыс. кв. м — зал спортивных единоборств. Кроме того, здесь предусмотрены две ледовые площадки, стрелковый тир, залы для игры в сквош и фехтования, а также медико-восстановительный центр. Оценивая характеристики новой спортивно-образовательной инфраструктуры, эксперты не сомневаются: в перспективе ближайших пяти лет спрос в этом районе будут формировать семьи с детьми.

Без вас тут будет темно

Уже сейчас многие вторичные объекты, владельцы которых весьма приободрились, когда было объявлено о начале строительства нового спортивного кластера, продаются медленнее, чем раньше. С одной стороны, такое наблюдается по всей Мо-

скове, ведь стагнацию на вторичном рынке пока никто не отменял. С другой — спрос в высоких сегментах оттягивает на себя строящийся проект «ВТБ Арена парк», в состав которого входят не только уже упомянутая спортивная инфраструктура, но также пятизвездный отель Hyatt Regency Petrovsky Park, четыре офисных здания класса А и шесть корпусов жилых апартаментов бизнес-класса, а также Парк физкультуры и спорта «Динамо» площадью 8 га.

Помимо уже перечисленных факторов, влияющих на решение о покупке, будущих жителей апартаментов в этом проекте привлекает и ряд инновационных решений. Так, во всех корпусах используется оригинальная система определения присутствия человека в помещении: как только она определяет, что человека в помещении нет, отопление, вентиляция и охранные системы встают в режим ожидания. Это существенно снижает энергозатраты, исключая использование осветительных приборов без необходимости. Повышенная шумоизоляционная технология, применяемая в соответствии с международным стандартом Hyatt при отделке жилых помещений, позволяет снизить уровень шума до такой степени, что о соседстве с крупными магистралями жильцы могут просто забыть.

Еще одно инженерное решение исключает взаимодействие автомо-

Так будет выглядеть район «Динамо» менее чем через два года

билльных потоков и пешеходов на территории комплекса: начиная с въезда все автодороги находятся на минус первом этаже. Наконец, жилой комплекс имеет первую, особую категорию энергоснабжения, которая подразумевает использование двух независимых подстанций, страхующих одна другую, и мощный дизель-генератор, что гарантирует бесперебойное поступление электроэнергии.

Городской квартал «Арена Парк» насчитывает более 1 тыс. апартаментов, из которых продано уже более 600. Учитывая известность проекта не только на российском, но и мировом рынке недвижимости — начиная с 2013 года «ВТБ Арена парк» завоевал шесть профессиональных премий, из которых три международных, можно не сомневаться, что темпы продаж здесь снижаются уже не будут.

Девять экспертов, опрошенных «Ъ-Домом», уже сейчас ставят «Динамо» в первую десятку среди прочих московских районов, расположенных между ТТК и МКАД, причем три из них уверенно выводят район в топ-3. По всей видимости, в 2018 году, когда финишируют последние объекты «ВТБ Арена парка», такое голосование стоит провести снова: преобразившийся район наверняка вырвется в лидеры.

Владимир Абакумов

16+ реклама

Коммерсантъ + hh Академия

оформите подписку на любое издание ИД «Коммерсантъ» до 30 апреля 2016 г. и получите в подарок два обучающих курса от проекта «Академия»*

*проект «Академия» — это онлайн-уроки в формате вебинаров по различным тематикам бизнес-направленности с привлечением топ-менеджеров крупнейших компаний



Комфортное обучение
Обучайтесь в любое время в любом месте: курсы «Академии» доступны на любых устройствах



Престижный сертификат
По окончании обучения вы получите электронный сертификат и сможете прикрепить его к резюме. Для работодателей это будет служить веской причиной, чтобы рассмотреть именно вашу кандидатуру



Новая профессия
Получите новую профессию, не прибегая к поступлению в вуз. Востребованные на рынке труда специальности вы можете обрести в «Академии»

как получить подарок?

1 Оформить и оплатить подписку в редакции на любое издание ИД «Коммерсантъ» в печатном или электронном виде:
■ на сайте kommersant.ru
■ по телефону 8 800 200 2556 (бесплатно по РФ)

2 Сообщить свой e-mail для получения сертификата* с промо-кодом:
■ на сайте kommersant.ru
■ по QR-коду
■ по телефону 8 800 200 2556 (бесплатно по РФ)



* вместе с сертификатом вы получите подробную инструкцию по использованию промо-кода
Каждый участник акции получает бонус — бесплатную ознакомительную подписку для iPad или Android на «Власть», «Деньги» и «Огонек» на май 2016 года.