

ДОМ градостроительство

Набережных и зрелищ

— сектор рынка —

С13 В следующем году приведут в порядок около десяти московских набережных. Строители продолжат благоустраивать Краснопресненскую набережную, займутся участками по обе стороны от «Лужников», а также береговой линией у стен Кремля.

Добавь воды

Москва не Венеция. И все-таки планы обновления столичных набережных меняют представление о российской столице как о северном городе с суровым климатом.

Например, в рамках строительства жилого комплекса «Сердце столицы» на Шелепихинской набережной планируется создание большой рекреационной площадки — парковой зоны с пляжем, причалом, спортивными, игровыми площадками. «Расположение комплекса на берегу Москвы-реки изначально рассматривалось нами как одно из его ключевых достоинств, и мы стремились максимально обыграть этот фактор», — рассказала Ирина Прачева, первый заместитель генерального директора ЗАО «ДОН-Строй Инвест». — Благоустройство прибрежной территории было продумано уже на старте проекта в рамках единой концепции общественных пространств квартала, разработанной архитектурным бюро Wowhaus. В этой концепции набережная протяженностью более 500 м интегрирована во внешний, публичный контур комплекса, доступный не только для жителей, но и для всех горожан».

Одной из самых живописных обещает быть и набережная в жилом комплексе «ЗИЛАРТ» (бывшая территория автозавода имени Лихачева), создание которой заложено в адресно-инвестиционную программу московского правительства. Ширина набережной от кромки воды до первого жилого здания составит 90 м, протяженность — 1 км. Дороге отведут второстепенную роль, большую часть набережной займут места для прогулок, катания на велосипедах, роликовых коньках и отдыха у воды. На первых этажах выходящих на набережную домов разместятся кафе с верандами, рестораны и магазины. «Мы стремимся сформировать особый стиль и образ жизни — привить привычку к вечерним прогулкам и отдыху у воды», — объясняет Юрий Ильин, коммерческий директор группы ЛСР.

Со временем некоторые удаленные набережные могут оказаться более благоустроенными, чем береговая линия в центре города. Так, в квартале «Ривер Парк», расположенном в районе Нагатинский затон, силами девелопера проекта, компании «Речников Инвест», началось обустройство полукторакилометровой пешеходной набережной. На береговой территории, прилегающей к комплексу, появятся маяк, множество зон досуга и отдыха, велосипедные и пешеходные дорожки, пляж с лежаками, площадки с амфитеатром, качелями и катком. После завершения всех работ в «Ривер Парке» откроется детская парусная школа, для которой застройщик выделит помещение в одном из корпусов на первой линии. В эллингах владельцы смогут хранить катера в зимнее время. Инвестиции составят 120 млн руб.

Утекай

«Освоение новых зон вдоль набережных Москвы-реки открывает для девелоперов колоссальные возможности», — считает Ольга Тараканова, партнер, генеральный директор Ordo Group. — Сейчас в Москве благоустроено и предназначено для прогулок около 15% общей протяженности береговой линии Москвы-реки. Так что потенциал развития и застройки территорий у воды большой».

Приобрести жилье на первой линии Москвы-реки сейчас можно в районах Хамовники, Пресненский. Замоскворечье, Хорошево-Мневники, Филевский парк, Нагатинский затон, Даниловский, Щукино, Покровское-Стрешнево и др.

По данным Tweed, в премиальном сегменте к числу «прибрежных» комплексов относятся «Клубный дом на Котельнической набережной», «Котельническая, 21», Balchug Residence, Balchug Viewpoint, ГМ и некоторые другие проекты. Такие предложения составляют не больше 10–15% на высокобюджетном рынке.

Цены на такую недвижимость самые разные. Согласно данным Contact Real Estate, в комплексе Balchug Residence средний бюджет сделки составляет 45,5 млн руб., в проекте «Котельническая, 21» — 154,4 млн руб., в комплексе «Кленовый ДОМ» — 332,4 млн руб.

По данным Top Brokers Alliance, самая дорогая квартира у воды — это шестикомнатный пентхаус в комплексе «Кленовый ДОМ» на первой линии Пречистенской набережной. Стоимость лота площадью 456 кв. м составляет 758 млн руб. «В клубном доме от компании „ДОН-Строй“ предполагается 40 лотов в двух четырехэтажных особняках», — рассказал Алексей Трещев, директор по городской и загородной недвижимости Knight Frank. —



Все квартиры выходят парадной частью на Москву-реку, обновленную Крымскую набережную и парк «Музеон», «Красный Октябрь» и Крымский мост».

В бизнес-классе средняя стоимость квадратного метра — 237,7 тыс. руб. «По состоянию на начало октября 2016 года на первичном рынке жилья бизнес-класса реализуется четыре проекта на набережных Москвы-реки (первая линия): «ЗИЛАРТ», AFI Residence Paveletskaya, «Сердце столицы» и «Утесов» на Карамышевской набережной», — сообщила Анастасия Могилатова, генеральный директор компании Welhome. — Доля этих лотов — 18% от общего объема предложения в своем сегменте».

В массовом сегменте представлено десять «речных» проектов, подсчитали в «Метриум групп». Объем такого предложения в своем классе в компании оценили в 21,3%. Четыре комплекса расположены на берегах Москвы-реки. Это городской квартал «Ривер Парк», ЖК «Город на реке Тушино-2018», микрорайон «Домашний» и МФК «Фили Град». Несколько масштабных комплексов строится у реки Яузы: ЖК «LIFE-Ботанический сад», жилой район Green Park и ЖК «Яуза Парк». Еще три комплекса располагаются недалеко от других московских рек: это ЖК «МИР Митино» у реки Сходни, ЖК «Петра Алексеева, 12а» у реки Сетуни, и ЖК «07» у реки Очаковки.

Минимальная стоимость — от 3,3 млн руб. Во столько оценивается студия площадью 26,78 кв. м в микрорайоне «Домашний» (Марьино). «Несмотря на удачную локацию, цены в этих ЖК близки к среднерыночным», — отмечает Мария Литинецкая, управляющий партнер «Метриум Групп». — В сентябре 2016 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке жилья массового сегмента составила 146,9 тыс. руб.».

Проекты на миллион

По данным Ordo Group, в комфорт-классе средний темп продаж в новостройках на набережных Москвы в 2016 году составил примерно 50 квартир в месяц. В бизнес-классе — 40, в элитном ежемесячно продается примерно 3 квартиры.

«Сердце столицы», «Город на реке Тушино-2018», «ЗИЛАРТ» — крупнейшие новостройки на набережных, благоустройство которых предстоит в недалеком будущем

«За 2016 год в новостройках на набережных реализован 41 объект», — рассказывает о ситуации в сегменте дорогого жилья Вячеслав Антропов, директор по развитию Contact Real Estate. — Это 12% от общего объема сделок. Если распределить показатели между пятью комплексами, стоит отметить: это весьма неплохие темпы».

По подсчетам экспертов, в наиболее успешных комплексах у воды квартиры на 10–20% дороже, чем жилье в обычных микрорайонах. А в проектах на первой линии с самыми лучшими видовыми характеристиками надбавка к среднерыночной стоимости доходит до 30%. Например, в «Сердце столицы» цены в корпусах на первой линии превышают 300 тыс. руб. за 1 кв. м, тогда как на второй линии в новом седьмом корпусе начинаются от 159 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Взгляните на „Москва-Сити“ — стоимость апартаментов с видом на Москву-реку здесь примерно на 25% выше, чем на аналогичные без него», — говорит Ирина Могилатова. — Что неудивительно, ведь в элитном сегменте панорама на воду приравнивается к виду на исторические достопримечательности».

Очень показательна застройка на Пречистенской набережной, где разница в стоимости старого и нового фондов с видом на набережную составляет 30–40%.

Кстати, эксперты считают, что массовое благоустройство берегов Москвы-реки повлечет за собой ценовые изменения на рынке жилья в целом. Согласно прогнозам, после благоустройства набережных в центре города стоимость квартир в расположенных поблизости комплексах увеличится на 10–20%.

Наталья Денисова

