

дом проекты

Выбирая свободу

При выборе места жительства в таком мегаполисе, как Москва, приходится сталкиваться с непростой дилеммой: жить ближе к центру с его деловыми и досуговыми возможностями или перебираться в более удаленные, но зато граничащие с природными зонами районы. По счастью, градостроительная политика последних лет, направленная на реанимацию заброшенных территорий в центральной части столицы, постепенно отменяет необходимость такого выбора. Характерным примером может служить первая ласточка 2018 года — ЖК бизнес-класса Freedom от компании «Донстрой», вышедший в продажу в январе.

— Москва —

Прибрежные метаморфозы

Район, простирающийся на северо-запад от «Москва-Сити», в последние годы стал чуть ли не главным местом сосредоточения нового жилья бизнес-класса. Причина понятна: на редкость удачная локация. С одной стороны, совсем близко центр столицы, с другой — природное окружение. Причем рядом не только набережные Москвы-реки, но и лучшая зеленая зона отдыха города Серебряный бор, где вне зависимости от сезона можно провести на природе все выходные. Соседство со скоростным Звенигородским шоссе гарантирует неплохую транспортную доступность. К тому же берега Москвы-реки, к значительной части которых еще недавно примыкали промзоны, освободили для современной застройки — однородное окружение вкупе с видами на воду автоматически работают на ликвидность жилья.

Единственный минус места: с Карамышевской набережной пока напрямую невозможно проехать до расположенной на том же берегу реки Шелепихинской набережной и ее продолжения Краснопресненской набережной, что сделало бы транспортную доступность еще лучше. Впрочем, мысль об объединении прибрежных территорий в единое благоустроенное пространство давно витает в воздухе, и столичные власти обещали приступить к ее реализации уже в нынешнем году. Еще одна давняя идея — строительство станции метро с рабочим названием «Пресня», которая должна была появиться между нынешними станциями «Шелепиха» и «Хорошево» метрах в 500 от Карамышевской набережной. Станцию планировали построить еще в 2008 году, однако проект отложили на несколько лет и вернулись к нему лишь в 2016-м, когда возникла мысль проложить новую ветку подземки — Рублево-Архангельскую. Когда проект будет реализован — пока не ясно, но в любом случае сильно это картину не портит: от нового комплекса, который компания «Донстрой» возводит на пересечении Карамышевской набережной и 3-го Силикатного проезда, до существующих станций метро можно добраться даже пешком. Скажем, до «Хорошево» лишь немногим более 1 км. А вышеупомянутое соединение набережных позволит будущим жителям легко и комфортно добираться до «Москва-Сити» и центра города на общественном транспорте, а при желании и хорошей погоде — пешком или на велосипеде.

Свободный во всех отношениях

Для «Донстроя» новый объект, который получил название Freedom, довольно необычный. Основной бэкграунд компании — это элитные дома, расположенные в центре Москвы. Покупателю бизнес-класса компания известна своими масштабными комплексами «Символ» и «Сердце столицы» — фактически мини-городками с богатой инфраструктурой и довольно большим числом жителей. Новый проект совсем иной. В нем лишь три башни высотой от 19 до 36 этажей, а общее число квартир менее 1 тыс., что по нынешним временам выглядит практически камерно. Кстати, расположен он менее чем в километре от «Сердца столицы», так что развитая «сердечная» инфраструктура (включая торговый комплекс и фитнес-центр с бассейном) автоматически становится открытой для нового «свободного» поколения.

Пропорциональна объему застройки и территория — чуть больше 3 га, однако при небольшом количестве зданий этого более чем достаточно, чтобы организовать просторный двор «без машин» с эффектным ландшафтным дизайном — фирменным знаком «Донстроя». Поскольку комплекс строится на первой линии от Москвы-реки, с закрытой территории планируется устроить выходы к набережной, то есть у жителей будет прекрасное место для релаксации у воды. Впрочем, ключевая особенность комплекса все же не в территории, а в самих домах.

Главный акцент проекта — на широкой линейке площадей. Здесь можно приобрести лоты от 24 до 103 кв. м, при этом основная ставка сделана именно на небольшие метражи. Скажем, в 27-этажном корпусе, что возводится первым, почти половина всех квартир не превышает 37 кв. м (исключение составляют лишь два последних этажа, где квартирография несколько иная). Но если нужна просторная квартира, то можно да-



ЖК FREEDOM	
Местоположение	Москва, СЗАО, район Хорошево-Мневники, 3-й Силикатный пр-д, вл. 4
Количество корпусов	3
Этажность	19–36
Квартиры	студии, одно-четырёхкомнатные
Количество квартир	992
Площади квартир (кв. м)	24–103
Особенности квартир	высокие потолки (3,08 м), крупноформатные окна (высота 2,1 м, ширина — до всей ширины стены), низкие подоконники (0,6 м от пола)
Паркинг	подземный, двух-трехуровневый, с местами на 566 автомобилей и кладовыми помещениями
Внутренняя инфраструктура	детский сад на 90 малышей, автомойка, мини-маркет, кафе, коммерческие объекты на первых этажах
Цена (руб.)	от 4,3 млн
Срок сдачи	второй квартал 2020 года — второй квартал 2021 года
Застройщик	«Донстрой»



же не ограничиваться максимальными габаритами в 103 кв. м. Поскольку межквартирные стены не являются несущими, соседние квартиры легко объединяются друг с другом. При желании можно выкупить хоть весь этаж и получить единое пространство, зашкаливающее за 500 кв. м и выходящее на все четыре стороны света: поскольку все башни одноподъездные, круговая панорама гарантирована. Впрочем, таких сделок в комплексе пока не было, но это обычная ситуация для любых новостроек: самые просторные лоты традиционно расходятся в последнюю очередь, ближе к завершению строительства.

Свободное поколение выбирает

Как показал первый месяц продаж (напомним, реализация проекта стартовала в начале 2018 года), ставка на небольшие габариты квартир была сделана верно. Так, компактными лотами в ЖК Freedom активно интересуются те, кто работает в деловом центре «Москва-Сити», ведь до него от комплекса не более десяти минут езды. Эти покупатели основную часть жизни проводят вне дома, большинство из них еще не обременены семьями, поэтому большие квартиры им ни к чему, а главные пожелания к месту жительства — качественный конструктив и современная архитектура здания, а также удобное расположение, минимизирующее время передвижения по городу.

Вторая большая категория покупателей — это те, кто проживает в собственном доме за городом, но работает в Москве. Как правило, это главы семей с двумя-тремя детьми, для которых важно, чтобы юные домочадцы росли в экологически благоприятном Подмосковье, при этом ежедневно путешествовать из загорода в столицу и обратно им не хочется. Желая оптимизировать свое время, в будни они не прочь обитать в московских квартирах, рассматривая их как временное место жительства, а на выходные уезжать в собственный дом. В

связи с этим большие квартиры им тоже не требуются, а в будущем они планируют передать свою городскую недвижимость подросткам.

По семейным обстоятельствам

Впрочем, не надо думать, что аудитория нового комплекса ограничена лишь этими двумя группами покупателей. Это не так, и доказательство тому: квартиры любых метражей раскупаются довольно равномерно. В частности, вариантами в 50–70 кв. м уже сейчас интересуются молодые семьи с детьми — и не без основания: у ЖК Freedom есть все условия для образования и развлечений юного поколения. Во-первых, в составе самого комплекса запроектирован двухэтажный детский сад с множеством игровых зон, спортивными залами, комнатами, где малыши будут заниматься творчеством, несколькими кабинетами врачей и другими востребованными опциями. Во-вторых, в отличие от большинства других новостроек, что возводятся вдоль Карамышевской и Шелепихинской набережных, Freedom строится максимально близко к району со сложившейся застройкой, где в большом изобилии функционирует существующая инфраструктура, в том числе детская.

Скажем, в десяти минутах от комплекса есть частный детский сад KidsFocus, где, в частности, используют уникальную методику логоритмики — исправления речи с помощью движений. На таком же удалении от ЖК Freedom располагается пять общеобразовательных школ и гимназий, а с прошлого учебного года по соседству заработало еще одно учебное заведение — частная школа «Хорошкола», построенная на собственные средства Германа Грефа. Помимо учебы в окрестностях есть все возможности для гармоничного развития детей: вблизи функционирует около десятка детских центров, среди которых, например, клуб креативных лидеров «Хоклив» (а это 2,5 тыс. кв. м, где занимаются танцами, живописью, дейст-

вует театральная студия и проводятся многочисленные тренинги для подростков) и детский творческий центр «Джельсомино» с собственной школой тележурналистики, эстрадного вокала, иностранных языков и пр.

Обустроить на свой лад

Но вернемся к самому комплексу. Интересно, что предлагать квартиры с готовой отделкой в ЖК Freedom пока не планируют, и это несмотря на то, что варианты с готовым ремонтом в том или ином количестве в последние годы застройщики вводят в новые проекты все чаще и чаще. Так поступал и «Донстрой» в своих комплексах, где продажи стартовали в 2015–2017 годах. Однако проанализировав динамику таких сделок, в компании пришли к выводу, что покупателям, рассматривающим для себя проекты бизнес-класса (а именно к нему относится Freedom) и выше, готовые решения не очень интересны. Они по-прежнему тяготеют к индивидуальному ремонту, стремятся превращать пространство именно в то, которое требуется лично им. А раз так, то типовые варианты отделки предлагать не имеет никакого смысла.

Впрочем, индивидуальные разработка дизайн-проектов и их реализация предлагаться, конечно же, будут, но как отдельная, дополнительная опция. С решением, пользоваться ей или нет, можно пока не торопиться — комплекс еще только начинает строиться: сейчас первый его корпус находится на стадии котлована, а ввод в эксплуатацию поэтапно будет происходить в 2020–2021 годах. К слову, к тому времени полностью сформируется и ближайшее окружение ЖК Freedom. Сейчас, например, активно достраивается ближайший сосед — ЖК «Утесов», возведение которого одно время было приостановлено, но теперь ситуация нормализовалась. Радикально изменится и местность по другую сторону комплекса. Сейчас на ней располагается одно из предприятий ДСК-1 (это одна из последних промзон, пока еще оставшихся в этой локации), но уже к концу года предприятие планирует вывести на другую площадку, а на его месте возвести престижное жилье. В расположенном далее «Сердце столицы» уже в текущем году сдаются первые пять корпусов, выходящих на Москву-реку. Иными словами, к моменту сдачи ЖК Freedom всю линию вдоль Карамышевской и Шелепихинской набережных можно будет назвать новой городской агломерацией бизнес-класса. А по нынешним временам, когда ликвидность и инвестиционная привлекательность недвижимости не в последнюю очередь зависят от однородности окружения, это еще одна весомая причина, чтобы присмотреться к новому проекту.

Наталия Павлова-Каткова

