



«Метриум»: Не ЦАО единым – расширение географии премиального сегмента

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 2.06.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 2.06.2022

Децентрализация премиальных локаций выступает одним из главных трендов последних лет. С 2017 года количество проектов премиум-класса, расположенных вне ЦАО, выросло почти на треть, а в некоторых округах – более чем в полтора раза. Эксперты «Метриум» разбираются в причинах такого явления и приводят примеры удачных кейсов.

Децентрализация премиальных локаций выступает одним из главных трендов последних лет. С 2017 года количество проектов премиум-класса, расположенных вне ЦАО, выросло почти на треть, а в некоторых округах – более чем в полтора раза. Эксперты «**Метриум**» разбираются в причинах такого явления и приводят примеры удачных кейсов.

Премиум уходит из центра

Премиальные проекты появлялись за пределами центра столицы и ранее, в том числе на этапе зарождения рынка высокобюджетного жилья (пример – ЖК «Золотые ключи»). Однако за последние 5 лет такой тренд стал одним из наиболее значимых. Так, если в I квартале 2017 года на первичном рынке было представлено 23 проекта премиум-класса, расположенных вне ЦАО, то к I кварталу 2022 года их количество выросло до 30 (+30,4%). При этом в разрезе административных округов наблюдалась следующая динамика: в ЦАО количество премиальных проектов выросло в 1,6 раза, в ЗАО – в 1,5 раза, в СЗАО – в 1,25 раза.

Главной причиной децентрализации премиальных локаций выступает сокращение участков для застройки в ЦАО. К тому же ряд таких площадок имеют различные градостроительные ограничения (в том числе по высотности и плотности застройки) или находятся в границах охранных зон. Все это осложняет разработку концепции, а также ценообразование и формирование стратегии продаж.

Другой фактор – развитие районов первого и второго пояса от центра города (Хорошевского, Раменок, Покровского-Стрешнева). Драйвером изменений выступает старт масштабных федеральных (инновационный научно-технический центр «Воробьевы горы») и городских (Большой Сити) проектов, а также появление новых точек притяжения в таких локациях (бизнес-парк «Ростех Сити» в Ленинградском деловом районе).

Важна и экологическая обстановка. Самыми «зелеными» считаются районы в западной части столицы, где практически нет крупных производств, а также расположены крупнейшие парки и заказники.

Стоит отметить, что децентрализация премиальных локаций характерна для многих мегаполисов мира. Так, нью-йоркские районы Сохо и Вест-Вилладж еще 50-60 лет назад не входили в топ самых востребованных, однако сейчас в них находится ряд популярных проектов премиум-класса.

Огни большого города

К Москве-Сити можно относиться по-разному, но сложно переоценить важность этого проекта для города: на карте столицы появился современный многофункциональный район, который сравним с кварталами небоскребов

других мировых мегаполисов (Нью-Йорк, Шанхай, Дубай). В Сити расположены федеральные и московские ведомства, а также офисы крупнейших отечественных компаний. Кроме того, к услугам резидентов – разнообразные рестораны, объекты индустрии красоты и ритейла.

Однако на подходе еще более масштабный проект – Большой Сити. В него войдут районы, расположенные сразу в четырех административных округах (ЦАО, ЗАО, СЗАО и САО). Общая площадь территории, которую затронут преобразования, достигает 2,9 тыс. гектар – это в 48 раз больше, чем площадь Москвы-Сити. На месте нерационально используемых участков появятся новые жилые кварталы со всей социальной инфраструктурой, деловые центры и общественные пространства.

В Большой Сити войдет и расположенный на севере столицы Хорошевский район. Он представляет собой яркий пример джентрификации районов первого пояса от центра города: еще 20-25 лет назад примерно половину его территории занимали производственные предприятия и аэродром, а сейчас – современные дома и деловые центры, благоустроенные общественные зоны и парки. Неудивительно, что данный район на протяжении последних двух лет занимает лидирующие позиции по объему сделок среди всех премиальных проектов севера столицы, а расположенный в нем жилой квартал Prime Park с 2018 года стабильно входит в топ самых продаваемых премиальных комплексов.

«Как правило, целевая аудитория премиальных проектов моложе, чем у элитных комплексов, – отмечает **Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер жилого квартала премиум-класса Prime Park)**. – Кроме того, в нее входят не только топ-менеджеры и владельцы бизнеса, но и представители креативных индустрий, сферы IT, спортсмены. Они не так привязаны к центру города, но при этом для них важна близость к крупнейшим центрам деловой активности и основным городским магистралям».

МГУ и не только

По итогам I квартала 2022 года наибольшее количество премиальных проектов в продаже (7) было представлено в Раменках. Этот район считается одним из самых востребованных в столице, а по комфортности проживания как минимум не уступает центру города. В его границах расположены знаковые для Москвы комплексы: ЖК «Золотые ключи», «Воробьевы горы», «Дом на Мосфильмовской». Топ-менеджеры, бизнесмены и политики оценят развитую деловую инфраструктуру и хорошую транспортную доступность. Недаром именно в Раменках находятся посольства многих стран, а также «депутатский дом».

Одним из главных преимуществ Раменок, которое выделяет этот район среди других локаций, выступает образовательная инфраструктура. В районе расположен ряд государственных и частных школ, входящих в топ лучших как в масштабах Москвы, так и всей России. Четверть территории района занимает МГУ и инновационно-технический центр «Воробьевы горы». Также в Раменках расположена Всероссийская академия внешней торговли.

Иным преимуществом данной локации служит благоприятная экологическая обстановка. Раменки, наряду с Крылатским и Тропарево-Никулино, входят в топ самых «зеленых» районов запада Москвы. Здесь расположены природные заказники «Воробьевы горы» и «Долина реки Сетунь», ботанический сад МГУ, Большой газон МГУ, парк перед посольством КНР.

Большая часть (5 из 7) премиальных проектов в Раменках находится в северной части района, недалеко от основных центров притяжения и крупных зеленых зон. Каждый из них отличается своими особенностями. Например, в ЖК Hide архитектура в стиле hi-tech (перекликающаяся с небоскребами западной и центральной части Москвы) сочетается с благоустройством, сохраняющим исторический ландшафт данной местности.

«Конкуренция в премиальном сегменте растет с каждым годом, поэтому участники рынка постоянно совершенствуют свой продукт и разрабатывают новые решения, – комментирует **Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group**. – Сейчас одним из актуальных трендов, который усилила пандемия, выступает экологичность. Именно этим и объясняется востребованность Раменок, где крупные зеленые зоны занимают порядка четверти территории. При этом по обеспеченности инфраструктурой и транспортной доступности данный район не уступает ЦАО».

Вести дела на севере

Север и северо-запад столицы исторически считались престижными направлениями. В домах по Ленинградскому проспекту и Волоколамскому шоссе жили видные военные и партийные деятели, ученые и спортсмены. Сейчас же

Ленинградский деловой район по праву считается одним из наиболее динамично развивающихся и востребованных бизнес-локаций в столице. Тем более, в его границах существует резерв перспективных площадок, которые могут быть в скором времени вовлечены в девелоперский процесс. Причем это касается как жилищного строительства, так и возведения деловой инфраструктуры.

Главной точкой роста в Ленинградском деловом районе выступает бизнес-парк класса А «Ростех Сити». Это самый большой в России подобный объект: площадь первой очереди (введенной в эксплуатацию в 2021 году) составляет 263,2 тыс. кв. м. Более того, сейчас ведется проектирование и второй очереди площадью 132 тыс. кв. м., что позволит ему стать одним из крупнейших бизнес-комплексов не только в нашей стране, но и в Европе.

Формирование нового центра притяжения в северной части столицы сказалось и на девелоперской активности в данной локации. За последние годы в ней появились сразу несколько крупных проектов, один из которых – «Клубный город на реке Primavera» – относится к премиальному сегменту. Помимо расположения на первой линии от акватории Москвы-реки и запоминающейся архитектуры, его особенностью выступает окружение, включающее в себя не только современный бизнес-парк, но и развитую социальную инфраструктуру (всего застройщик передаст городу 12 образовательных объектов), а также крупнейший спортивный кластер.

«Мегаполис, как живой организм, постоянно обновляется, и одним из результатов таких процессов выступает появление новых премиальных локаций, – резюмирует **Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимости компании «Метриум Премиум»**. – Создание за пределами центра столицы новых точек активности (прежде всего деловой) повышает статус районов и возводимых в их границах проектов. На мой взгляд, в ближайшие несколько лет мы увидим дальнейшее усиление данного тренда, прежде всего за счет проектов в ЗАО и СЗАО, расположенных на первой линии набережных Москвы-реки».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/144226/>