



«Метриум»: Как меняются спальные районы Москвы на примере Бибирево

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 28.06.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 28.06.2022

За прошедшие 10 лет вектор развития Москвы существенно поменялся. Если раньше основным центром притяжения был ЦАО, то теперь город плавно движется в сторону полицентрической модели. Разумеется, это не могло не сказаться на спальных районах. О том, как они меняются, рассказывают эксперты компании «Метриум».

За прошедшие 10 лет вектор развития Москвы существенно поменялся. Если раньше основным центром притяжения был ЦАО, то теперь город плавно движется в сторону полицентрической модели. Разумеется, это не могло не сказаться на спальных районах. О том, как они меняются, рассказывают эксперты компании «**Метриум**».

Что такое спальный район?

Массовое строительство спальных районов в Москве началось в 1950-1960-х годах, когда были разработаны первые типовые серии панельных и блочных домов. В основном они появлялись на месте бывших деревень и небольших городов, присоединяемых к Москве. При планировании таких территорий чаще всего применялся микрорайонный принцип застройки. Нередко в одном спальном районе встречаются проекты домов разных периодов: «хрущевки», «брежневки», панельные корпуса 1990-2000-х годов.

Специфика типичного советского и раннего постсоветского спального района – практически полное отсутствие мест приложения труда, не относящихся к сфере обслуживания. На тот момент градостроители предполагали, что жители таких кварталов должны работать в центре города или рядом с ним. Только недавно в подобных локациях начали появляться технопарки, бизнес-центры и иные точки деловой активности.

Отложенный спрос

Бибирево – один из немногих столичных районов, где на протяжении длительного времени (с 2015 года) не появлялись новостройки. Это привело к формированию отложенного спроса в локации. Поэтому, с учетом привлекательных характеристик района (развитая инфраструктура, отсутствие вредных производств) выход нового проекта – комплекса апартаментов комфорт-класса Clementine – действительно значимое событие.

«Целевая аудитория апарт-комплексов комфорт-класса разнообразна, – говорит **Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» (дewelопер проектов «Любовь и голуби» и Clementine)**. – Это и молодые покупатели, кто рассматривает такой формат недвижимости как первое жилье и заинтересован в сочетании инфраструктуры, запоминающейся архитектуры, эргономичных планировок, продуманных общественных пространств и доступной цены. Кроме того, подобные апартаменты подходят и для вложения средств, причем как с целью последующей сдачи в аренду, так и продажи».

Зелено и молодо

Треть территории СВАО занимают парки, сады, скверы. И в последние годы власти уделяют большое внимание их

благоустройству. Это касается не только тех зеленых зон, что находятся ближе к центру города, но и расположенных в спальнях районах. И Бибирево не является исключением. С 2012 года были благоустроены и реконструированы крупные зеленые зоны района.

Большая работа проделана в парке «Этнографическая деревня Бибирево», расположенном через дорогу от строящегося комплекса апарт-апартаментов комфорт-класса Clementine. Он отличается разноуровневым ландшафтом с элементами традиционной русской архитектуры. В 2012 и 2018 годах в нем были обновлены пешеходные маршруты, обустроены деревянные мостики, созданы новые спортивные зоны.

В 2019 году в Бибирево был открыт новый парк – Парк света. Его особенностью выступает разнообразная система освещения, благодаря чему парк стал из самых необычных проектов благоустройства на севере города. На его территории установлена скульптура «Семейство бобров», которые являются символами района.

Два года назад был образован заказник «Алтуфьевский», часть которого находится в районе Бибирево. В нем сохранилась первозданная природа севера Москвы, что оценят любители спокойного отдыха на свежем воздухе.

В скором времени планируется благоустройство долины реки Чермянка (от ул. Корнейчука до МКАД). Интересно, что резидентам Clementine будет доступен прямой выход к берегу реки Чермянки и зеленой зоне.

Пошли во двор!

С 2010 года в Москве реализуется масштабная городская программа благоустройства придомовых территорий. За это время обновлены более 4 тысяч дворов, в которых появились новые детские и спортивные площадки, высажены деревья и кустарники, созданы зоны отдыха.

Затронула эта программа и Бибирево. В районе за 12 лет благоустроено более 200 дворов, 15 спортивных площадок, 3 сквера. Высажено почти 600 деревьев и свыше 6 тыс. кустарников. Например, в сквере на улице Лескова установлены арт-объекты, а на расположенных рядом зданиях нарисованы граффити, посвященные героям произведений этого писателя.

Делу – время

Современные спальные районы постепенно преобразуются в полноценные точки деловой активности. Зачастую до них проще добраться, чем до центра города, меньше проблем с парковкой, а стоимость аренды помещений не так высока, так, к примеру, в ЦАО или ЗАО. Например, в Бибирево расположено 3 бизнес-центра, а также ряд небольших офисов в нежилых помещениях домов.

В спальные районы постепенно проникают новые формы организации рабочих пространств. Так, расположенный в апарт-комплексе Clementine коворкинг может стать первым таким объектом в Бибирево.

Потехе (и не только) – час

В Бибирево многое связано с культурой. Улицы Лескова, Плещеева, Корнейчука, Пришвина названы в честь известных драматургов, улица Конёнкова – в честь скульптора и графика Сергея Конёнкова. Поэтому неудивительно, что в районе создана развитая инфраструктура культуры и досуга: два дома культуры (реставрация ДК «Темп» недавно завершена), два досуговых центра, театр (что не так часто встречается в спальнях районах), центр детского творчества, три библиотеки, училище олимпийского резерва, 8 фитнес-клубов.

Кроме того, в 2020 году в Бибирево открылся районный центр «Будапешт», построенный на месте одноименного советского кинотеатра. Это новый формат локальных общественных пространств, в котором предусмотрена и культурная составляющая: различные мастерские, студии и кружки для детей и взрослых.

Район как бренд

Следующий за формированием комфортной городской среды этап развития –

создание бренда городских территорий. Для спального района это далеко не самая простая задача: многие из них

строились в советские годы по стандартным проектам, когда об образе и восприятии локации никто не думал. Исключения подтверждают правило: Черемушки, а впоследствии Бутово и Митино стали синонимом новых типовых микрорайонов.

Показателен кейс Бибирево. До недавнего времени он был одним из спальных районов северо-востока столицы, без своего запоминающегося образа. Однако в сентябре прошлого года был открыт ресторан «Бибирево» Александра Раппопорта, в названии которого было творчески обыграно название района, а в интерьере и меню – устоявшиеся стереотипы о кварталах массовой застройки. Это позитивно сказалось на интересе к району: так, по данным Яндекс.Wordstat в сентябре 2021 года (месяц открытия ресторана) количество запросов по тегу «Бибирево» по сравнению с тем же месяцем 2020 года выросло на 24,6% (с 155,1 тыс. до 193,2 тыс.).

«За прошедшие годы спальные районы стали полноценными точками притяжения на карте Москвы, – отмечает **Надежда Коргка, управляющий партнер компании «Метриум»**. – Если еще 15-20 лет назад они рассматривались исключительно как место жительства, то теперь это многофункциональные территории, которые отличаются высокой автономностью. В подобных локациях появились комфортные общественные пространства, зеленые зоны, новые и реконструированные культурные объекты. Ярким примером такой трансформации выступает Бибирево, который благодаря развитой инфраструктуре, зеленым зонам и удобной городской среде называют небольшим городом в мегаполисе».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/144838/>