



«Метриум»: Жаркий север – как САО становится востребованной премиальной локацией

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 6.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 6.07.2022

В мае 2022 года север столицы занял второе место по объему предложения в премиальных новостройках, лишь немного (меньше 100 квартир и апартаментов) уступив ЗАО. При этом по количеству заключенных договоров долевого участия в ЖК премиум-класса в январе-мае САО стал лидером. Более того, количество проектов данного сегмента в нем за 5 лет выросло в 1,6 раза. Эксперты «Метриум» разбираются в причинах популярности данной локации у девелоперов и покупателей премиальной недвижимости.

В мае 2022 года север столицы занял второе место по объему предложения в премиальных новостройках, лишь немного (меньше 100 квартир и апартаментов) уступив ЗАО. При этом по количеству заключенных договоров долевого участия в ЖК премиум-класса в январе-мае САО стал лидером. Более того, количество проектов данного сегмента в нем за 5 лет выросло в 1,6 раза. Эксперты «Метриум» разбираются в причинах популярности данной локации у девелоперов и покупателей премиальной недвижимости.

Как дефицит к развитию привел

Главная причина децентрализации премиальных локаций – сокращение пригодных для нового строительства участков в центре города. При этом на севере столицы (в том числе в прилегающих к ЦАО районах) существует резерв участков, которые могут быть вовлечены в девелоперский процесс. И уже существуют примеры преобразования таких локаций. Например, на месте Ходынского аэропорта построены жилые дома с сопутствующей инфраструктурой, а также разбит большой парк. Кроме того, на территории бывшего московского аэровокзала сейчас возводится жилой квартал премиум-класса Prime Park.

Интересно, что такие районы САО, как Беговой, Хорошевский, Аэропорт, Сокол, в советские годы считались локацией, где жили представители творческой и научной интеллигенции, видные военачальники и партийные деятели. Подобная тенденция сохранилась и до наших дней.

Дела не только в центре

Расположенные на севере столицы премиальные проекты находятся недалеко сразу от двух крупных кластеров бизнес-активности (Белорусского и Ленинградского), не уступающих по востребованности Центральному деловому району и Москве-Сити. В их границах расположен ряд современных офисных центров класса А, площади в которых арендуют лидеры российского и международного бизнеса: VK Group, Samsung, «Авито», McKinsey, «Деловые решения и технологии» (экс-Deloitte).

В перспективе стоит ожидать дальнейшего развития Белорусского и Ленинградского деловых районов. В их границах существует резерв перспективных площадок, которые могут быть вовлечены в процесс редевелопмента. Вероятно, что в новых проектах бизнес-центров отразятся актуальные тренды: прежде всего, гибкая трансформация внутренних пространств, энергоэффективность и экологичность.

«Одна из причин динамичного развития районов севера столицы, расположенных в первом поясе от ЦАО –

близость к крупным точкам бизнес-активности, – отмечает **Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер жилого квартала премиум-класса Prime Park)**. – Это находит отклик у целевой аудитории премиальных проектов, которая, в отличие от покупателей квартир в элитных новостройках, не так привязана к центру города, но заинтересована в доступности ключевых центров притяжения (деловых, культурных, рекреационных)».

Нити дорог

Районы САО, расположенные в «первом поясе» от центра столицы, отличаются хорошей транспортной доступностью. Так, через север проходят три крупные магистрали: ТТК, Северо-Западная хорда, Ленинградский проспект (переходящий в Ленинградское шоссе), и Дмитровское шоссе. Власти провели их реконструкцию, что позволило снизить число проблемных участков. Кроме того, связанность локаций обеспечивается сеткой улиц. Активно развивается и общественный транспорт. И если метро пришло в эти районы севера Москвы еще в советские годы, то реализация масштабного проекта Московский центральных диаметров стартовала относительно недавно – буквально три года назад.

Поэтому одним из ключевых факторов, влияющих на выбор квартиры именно в премиальных новостройках севера столицы, служит высокая мобильность. Например, из районов Беговой и Хорошевский благодаря МЦД-1 за 10-15 минут можно добраться до Москвы-Сити, за полчаса – до инновационного центра «Сколково». Путь до аэропорта Шереметьево займет порядка 40-45 минут.

«Несмотря на то, что многие резиденты премиальных новостроек – автомобилисты, не стоит преуменьшать и развитие общественного транспорта, – говорит **Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group**. – Нередко бывает так, что метро или МЦД приходит на помощь, когда необходимо быстро и без пробок добраться до офиса или места встречи. Например, благодаря строящейся станции МЦД-1 «Дмитровская», расположенной в 7 минутах пешком от ЖК Symphony 34, его жители смогут быстро добраться до Москвы-Сити или других точек притяжения в западной части Москвы».

Учиться и отдыхать

Ближкие к центру города районы севера столицы отличаются развитой инфраструктурой. Так, в них расположены 15 школ и средних учебных заведений, входящих в топ лучших по версии Департамента образования Москвы. Кроме того, в САО находятся четыре крупных ВУЗа (МАИ, МАДИ, РГАУ-МСХА им. Тимирязева, МГХПА им. Строганова), известные далеко за пределами России.

Спортивная инфраструктура САО включает в себя многофункциональные комплексы европейского уровня: «ВТБ Арена», «ВЭБ Арена», «Мегаспорт» и ЦСКА. Кроме того, в Беговом районе расположен старейший в России Московский ипподром. Также в округе находится более 30 ФОКов и фитнес-клубов.

Отдельно стоит отметить культурную составляющую севера столицы. В его границах находятся известный театр «Ромэн», театр классического балета, а также немало достопримечательностей.

Нельзя не упомянуть и крупнейшие зеленые зоны САО: парки Тимирязевский, Гончаровский, Петровский, Чапаевский, Героев Первой мировой войны, «Ходынское поле», «Березовая роща». Стоит отметить, что их территории регулярно благоустраиваются и реконструируются.

Перспективы развития

С 2016 года разрабатывается концепция проекта «Большой Сити». В него войдут территории районов четырех округов, в том числе расположенные на севере Москвы Беговой и Хорошевский. Площадь реорганизуемой территории составит 2,9 тыс. га, что сопоставимо с небольшим европейским городом. Там появятся новые жилые кварталы, деловая инфраструктура, социальные объекты, благоустроенные общественные пространства.

Кроме того, на севере столицы расположены ряд перспективных площадок для редевелопмента. Например, в конце прошлого года «Ростех» выставил на торги бывшую территорию РСК «МиГ», которую в итоге приобрела мэрия Москвы. Вполне вероятно, что часть участка будет передана под жилищное строительство.

Премиальные новостройки САО

В мае 2022 года на севере столицы реализовывалось 8 проектов премиум-класса (тогда как 5 лет назад – 5 ЖК), в которых насчитывалось порядка 1 тыс. квартир и апартаментов. Наибольший объем предложения представлен в ЖК Symphony 34 (702 квартиры), наименьший – в ЖК «Дыхание» (1 лот). Интересно, что 95,3% всех квартир и апартаментов в премиальных новостройках САО предлагаются с предчистовой и чистовой отделкой.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в премиальных проектах севера Москвы в мае 2022 года составила 482 тыс. рублей, что на 28,5% ниже среднерыночного показателя. Наименьшая средняя цена квадратного метра зафиксирована в ЖК «Дыхание» (334,8 тыс. рублей), наибольшая – в ЖК «ВТБ Арена Парк» (686 тыс. рублей).

«Появление новых премиальных локаций – результат динамичного развития Москвы в целом и городской среды в частности, – отмечает **Анна Раджабова, директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум»**. – Нельзя обойти вниманием и фактор джентрификации, когда благодаря появлению проектов высокого класса растет статус района, что в свою очередь способствует развитию разнообразной инфраструктуры. Например, на севере столицы за последние годы появились новые интересные жилые комплексы премиум-класса, современные деловые центры, а также качественные общественные пространства. Все это позволяет отнести САО к одной из самых перспективных премиальных локаций».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145095/>