



«СМУ-6 Инвестиции»: 7 причин поселиться в московском районе Бибирево

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 14.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 14.07.2022

Впервые за 7 лет в московском районе Бибирево появился в продаже проект новостройки – комплекс апартamentов Clementine. За эти годы бывший рядовой «спальник» столицы превратился в комфортный для жизни район СВАО с новыми дорогами, реконструированными социальными объектами и доступным жильем. Эксперты «СМУ-6 Инвестиции» приводят 7 доводов выбрать Бибирево для покупки жилья.

Впервые за 7 лет в московском районе Бибирево появился в продаже проект новостройки – комплекс апартamentов Clementine. За эти годы бывший рядовой «спальник» столицы превратился в комфортный для жизни район СВАО с новыми дорогами, реконструированными социальными объектами и доступным жильем. Эксперты «СМУ-6 Инвестиции» приводят 7 доводов выбрать Бибирево для покупки жилья.

Доступные цены

Район Бибирево – один из самых доступных локальных рынков жилья в Москве, что актуально для покупателей в период рецессии. В основном здесь продается вторичное жилье. Средняя стоимость квадратного метра составляет 234 тыс. рублей, тогда как средняя по Москве – 270 тыс. рублей. Таким образом, в Бибирево за квартиру на вторичном рынке можно заплатить на 13% меньше, чем в среднем по Москве. Причем жилье в этом районе доступнее по расценкам, чем в таких локациях Москвы за МКАД как Митино, Северный, Северное Бутово, Южное Бутово.

В мае 2022 года в Бибирево впервые с 2015 года в продаже появился новый проект застройки. Это комплекс апартamentов комфорт-класса Clementine на улице Корнейчука. Средняя стоимость квадратного метра здесь составляет 222 тыс. рублей, а стартовые цены начинаются от 4,5 млн рублей за студию. Между тем, средняя стоимость квадратного метра в апартаментах комфорт-класса по Москве составляет 272,5 тыс. рублей. Таким образом, в Бибирево апартamentы почти на 20% доступнее, чем в целом по столичному рынку.

«Поскольку в районе Бибирево давно не было новостроек, интерес к проекту со стороны местных жителей очень высокий, – говорит **Алексей Перлин, генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» (дeweloper проектов «Любовь и голуби» и Clementine).** – За семь лет в Бибирево сформировался мощный отложенный спрос со стороны жителей, которые хотели бы приобрести комфортное и доступное жилье, скажем, для детей или пожилых родителей или в качестве инвестиции».

Транспортная доступность

У жителей Бибирева на выбор две станции метро («Бибирево» и «Алтуфьево») Серпуховско-Тимирязевской ветки метрополитена. От станции «Бибирево» до Кольцевой линии («Новослободская») можно доехать всего за 22 минуты, а до «Чеховской» – за 23 минуты. В трех станциях от м. «Бибирево» есть пересадка на новую Люблинско-Дмитровскую ветку (на «Петровско-Разумовской»). Одна остановка отделяет станцию «Бибирево» от пересадки на Московское центральное кольцо на остановке «Владыкино». А на станции «Савеловская» (20 минут от м. «Бибирево») можно пересесть на Большую кольцевую линию. С помощью БКЛ от Бибирева до Москва-Сити можно доехать за 40 минут.

Помимо этого, в Бибиреве хорошо развиты автобусные маршруты, которые связывают район со станциями «Владыкино», «Петровско-Разумовская» и «Войковская», а также с железнодорожными платформами «Лось» и «Лосиноостровская», «Северянин» и «Лианозово». Ближайшая остановка автобусов и маршрутных такси находится через дорогу от апарт-комплекса Clementine.

Автомобилисты смогут добраться из Бибирева до Третьего транспортного кольца примерно за 30 минут, а до Садового кольца – за 40-50 минут.

В районе Бибирево много парков

Бибирево – один из самых зеленых районов Москвы. Здесь не столь плотная застройка, как в историческом центре, поэтому прилегающие территории жилых кварталов покрыты взрослой растительностью. Помимо этого, есть и большие «зеленые острова». В частности, крупнейший из них – Алтуфьевский заказник, который занимает территорию в 82 га. В его границах есть две охраняемые природные территории регионального значения. Здесь встречаются редкие краснокнижные виды: заяц-беляк, ласка, буроголовая гаичка, ястреб-тетеревятник, ястреб-перепелятник, пустельга, ворон и другие

Помимо этого, в Бибиреве есть этнографический комплекс «Деревня Бибирево» площадью 12 гектаров. Сейчас здесь находятся заруды в устье реки Чермянки, цветники, а также места для городского отдыха – детские и спортивные площадки, поляны для пикников, летняя эстрада. В 2018 году «Этнографическая деревня Бибирево» была реконструирована: обновили площадку перед сценой, уложили брусчатку и установили новые скамейки, отремонтировали дорожки в зоне отдыха со стороны улицы Корнейчука (северная часть парка), создали воркаут-площадку со столом для настольного тенниса, детские площадки, поле для игры в мини-футбол.

Жителям нового апарт-комплекса повезет с точки зрения доступности Бибиревских парков. Clementine находится между Алтуфьевским заказником и Медведковским лесопарком, через дорогу расположена этнографическая деревня Бибирево, а примыкает к территории апарт-комплекса зеленая природная зона реки Чермянки, которую тоже планируют благоустроить.

Развитая городская среда

В последние годы район Бибирево постепенно и уверенно становится одним из самых комфортабельных районов столицы. Благодаря программе «Мой район» было проведено благоустройство скверов и дворовых территорий, улучшена транспортная доступность, а также построено несколько новых социальных объектов. Бибирево имеет сложившуюся инфраструктуру, поэтому в ближайшем окружении и пешей доступности находится все необходимое: продуктовые магазины, крупный торговый центр и банк, салоны красоты, бассейн, а также школы, детские сады, поликлиника и клуб для подростков.

Район Бибирево застраивался в 1970-1980-е гг. по всем правилам городского планирования того времени: каждый микрорайон и квартал получал свой минимум социальной инфраструктуры. Есть и важные профильные образовательные центры, в частности Колледж Московской финансово-юридической академии, Центр детско-юношеского творчества «Бибирево», спортивно-оздоровительный комплекс «Кировский», Спортивно-оздоровительный комплекс на ул. Корнейчука, д. 28 (Спортивно-адаптивная школа), Московское среднее специальное училище олимпийского резерва №4 имени А.Я. Гомельского с ледовым дворцом. Во дворах Бибирево оборудовано более 30 открытых спортивных площадок, причем 22 из них зимой превращаются в катки.

В Бибиреве есть много творческих центров и кружков. Так, на ул. Корнейчука располагается центр «Юный автомобилист», где можно заниматься картингом, авиамоделированием, мотоспортом, робототехникой. В ДК «Смена» собираются театральные, фольклорные, танцевальные и музыкальные коллективы. Для любителей подвижного досуга работают клубы рукопашного боя и акробатического рок-н-ролла. На улице Лескова действует футбольный клуб для дошкольников, в Шенкурском проезде – хореографический клуб «Пируэт Плюс», а на Алтуфьевском шоссе – детский спортивно-творческий клуб «Норд». Недавно в Бибиреве реконструировали по программе преобразования старых московских кинотеатров «Будапешт», который превратился в современный торгово-развлекательный центр. Бывший кинотеатр стал местом встреч жителей района, где можно заняться шоппингом, а также сходить в кино, послушать живые концерты, поучаствовать в мастер-классах, ярмарках выходного дня или спортивных соревнованиях. Также в Бибиреве есть театр «Рампа» со зрительным залом на 450 мест, который работает уже 30 лет. В «Рампе» идет единственная на сегодняшний день постановка в Москве пьесы Григория Горина «Прощай, Конферансье!» об артистах времен Великой отечественной войны». Развита инфраструктура и для любителей спорта: в районе насчитывается порядка 30 тренажерных залов и фитнес-клубов с бассейнами. Есть и два досуговых центра, в том числе с программами развлечений, хобби и

образования для взрослых.

В Бибиреве нет промзон

Одна из редких особенностей окраин Москвы – отсутствие промзон. Район Бибирево изначально застраивался только как жилой, поэтому непосредственно в его границах нет ни крупных, ни средних предприятий. Почти все зоны нежилого назначения – это территории гаражных кооперативов, которые находятся либо на северной периферии района (и отделяют его от МКАД), либо на юго-восточной и восточной части, соседствующей с Медведковым.

Это значит, что непосредственно в районе нет источников экологического загрязнения вод, почв или воздуха. Более того, к северу от Бибирева (за МКАД) на территории Московской области к району прилегает большой лес, который формирует свежий воздух для жителей.

Район Бибирево не «перегружат» новостройками

Застройка района началась в основном после первой волны массового жилищного строительства, поэтому в Бибиреве преобладают многоэтажки серий КОПЭ, П-30, П-43, П-68, девятиэтажек П-49.

Что еще немаловажно, отсутствие районов с пятиэтажками означает, что реновация не затронет Бибирево, и на месте старых пятиэтажных кварталов не появятся высотки с десятками тысяч новых жителей, которые повысят нагрузку на местную транспортную и социальную инфраструктуру.

Хорошие дороги

В 2022 году власти начали масштабную реконструкцию проезжих частей и улиц в районе Бибирево. Всего реконструируют 100 участков дорог. Работы завершатся к концу октября. В частности, ремонтируют площадки у станции метро «Бибирево» и универсама, улицу Корнейчука – автобусный круг, Мелиховскую улицу, дом 4А, Мурановскую улицу, улицу Пришвина, проезды от улицы Плещеева и ул. Корнейчука.

«Благодаря активной политике городских властей качество городской среды в разных районах Москвы стремительно растет, – резюмирует **Алексей Перлин**. – Район Бибирево становится всё более привлекательными для жизни, особенно среди молодых семей, которые хотят приобрести доступное жилье в зеленом районе со сложившейся инфраструктурой и иметь в шаговой доступности всё, что нужно для повседневной жизни и отдыха».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145277/>