

ВОДНЫМИ ПРОЦЕДУРАМИ СТАТУС НЕ ПОДМОЧИШЬ

АВТОР:

Ольга Платицына

АМСТЕРДАМ, БУДАПЕШТ, СТОКГОЛЬМ, ПАРИЖ, СТАМБУЛ — ЧТО ОБЪЕДИНЯЕТ ЭТИ ГОРОДА? ОНИ СТОЯТ НА ВОДЕ, И ЭТО ПРЕИМУЩЕСТВО СОЗДАЕТ УНИКАЛЬНУЮ ТКАНЬ ЭТИХ ГОРОДОВ — ПРОСТРАНСТВО, В КОТОРОМ ЧЕЛОВЕК ЧУВСТВУЕТ СЕБЯ ОСОБЕННО ГАРМОНИЧНО. РЕКА, КАНАЛЫ ИЛИ ПРОЛИВ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ НЕСУТ НЕ ТОЛЬКО ЭСТЕТИЧЕСКУЮ, НО И ПРАКТИЧЕСКУЮ НАГРУЗКУ — НАПРИМЕР, ТРАНСПОРТНУЮ. НЕУДИВИТЕЛЬНО, ЧТО НЕДВИЖИМОСТЬ С ВИДОМ НА ВОДУ ЦЕНИЛАСЬ ВСЕГДА. И МОСКВА В ЭТОМ РЯДУ НЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ.



Река в центре мегаполиса — это, образно говоря, глоток живой воды. Но является ли сегодня близость к воде несомненным достоинством элитного жилья и насколько она увеличивает его стоимость для потенциального покупателя?

Специалисты-урбанисты уверяют, что река — естественный кондиционер, на ее берегах теплее зимой и прохладнее летом. В мегаполисе именно вдоль речного русла потоки свежего воздуха проникают с окраин в центр. Из-за этого сплошная, без просветов между домами, застройка набережной считается градостроительным недочетом: зазоры играют роль мелких сосудов, по которым воздушные массы попадают к обитателям внутренних кварталов. Таким образом, владельцы окон и балконов, выходящих на воду, оказываются в выигрышном положении.

Разумеется, есть минусы. «Во дворах всегда был сырой воздух, пахло рекой, и запах реки был в комнатах», — писал Юрий Трифонов в знаковой для нашей темы повести «Дом

В Москве почти нет дореволюционных доходных домов с видом на реку, и набережные вплоть до сталинской эпохи не выполняли парадных функций

на набережной». Но его герой жил в ветхом «маленьком домишке», который нельзя сравнивать с современными клубными малоэтажками в районе Остоженки.

Сейчас вполне сухие подземные гаражи оборудуются всего в десятке-другом метров от гидротехнических подпорных стенок набережной, а с сыростью в помещениях справляются центральное отопление, кондиционирование и инновационные стеклопакеты. Кстати, с себестоимостью прибрежных проектов тоже не все однозначно: когда возводили высотку на Котельнической, грунт позволил обойтись обычным фундаментом, а вот ее «сестру» на Каланчевке, удаленную от водоемов, из-за плывунов пришлось ставить на сваи.

Пресловутая магия воды способна компенсировать недостатки архитектурного окружения и вида из окон. Например, наличие ТЭЦ № 12 Мосэнерго на Бережковской набережной не препятствует строить и продавать элитное жилье с видом на ее красно-белые трубы («Дом

на Саввинской набережной», возведенный в 2006 году).

Дом на первой линии от воды гарантирует, что пространство за окном не заслонят — перед глазами всегда будет много «воздуха». Берега в центре города обычно обустроены (ажурные перила, гранитная облицовка откосов, кое-где — зеленые бульвары, а то и парадные партеры-спуски), и это придает живописности даже в целом индустриальной картине.



Есть у центральных московских набережных и существенный недостаток: почти все они (за исключением Андреевской и Пушкинской набережных вдоль ЦПКиО и Воробьевых гор) развивались как транспортные артерии. «Поэтому нижние этажи при реализации проектов на первой линии всегда были проблемными», — вспоминает опыт продаж такого жилья независимый эксперт рынка элитной недвижимости Ирина Егорова. На Пречистенской

Сплошная, без просветов между домами, застройка набережной считается градостроительным недочетом: зазоры играют роль мелких сосудов, по которым воздушные массы попадают к обитателям внутренних кварталов

набережной, ширина которой составляет 20–25 м, а высота новых клубных домов — четыре–пять этажей, абстрагироваться от интенсивного трафика бывает сложно.

Старые «сталинки» (когда они еще считались престижным жильем) в этом смысле были более удобными: скажем, ширина Фрунзенской набережной и набережной Тараса Шевченко от кромки воды до первой линии домов доходит до 50–80 м, а сами дома отделены от автомобильного потока зеленым поясом. Разумеется, с большим размахом возводились и возводятся жилые проекты у воды ближе к МКАД. Там и свободного места больше, и берег не проездной (ЖК «Покровское-Глебово» или «Город яхт» с собственным причалом и стоянкой). Но это уже другой формат.

Идею воды многие элитные проекты в разное время эксплуатировали даже в названии («Дом на речном берегу» на Саввинской набережной, «Дом над водой» на Ростовской набережной и другие). Стоит ли утверждать, что за два десятилетия развития рынка в Москве сформировалась особая аудитория, предпочитающая дома с видом на реку? «За 15 лет работы у меня было всего два клиента из бесчисленного числа, которые ставили подобное условие и были готовы мириться с любыми трудностями. «Фанаты» воды — не столь большая группа в премиум-сегменте, который достаточно узок сам по себе, — комментирует Ирина Егорова. — Выход к реке — своеобразный бонус только при грамотном решении всего остального». Он становится фишкой маркетинговой стратегии, позволяет дополнительно поднять цену квартир, но соседство с рекой без хорошей качественной базы проект не вытянет.

Благоустроенный ландшафт никогда не компенсирует многочисленные издержки старого фонда. Жилье в высотке на Котельнической и «Доме на набережной» состоятельные люди готовы приобретать только ради выдающегося панорамного вида (а среди 500–700 квартир в каждом доме такого эксклюзива немного, тем более в продаже). Предпочтение покупатели все равно отдают высокому классу и удобству.

Этим объясняется востребованность элитных проектов с отличными видами и современной инфраструктурой, хоть и не на первой линии от воды (например, ЖК «Коперник» и «Имперский дом» в районе Якиманки). Они стоят в нескольких сотнях метров от берега, но воспринимаются как статусная замена мрачному и серому «трифоновскому» дому. Тот же


Берега в центре города обустроены (ажурные перила, гранитная облицовка откосов), и это придает живописности даже индустриальной картине



адрес, граница с ландшафтной зоной, качество быта — несопоставимо выше. Парк «Музеон» позволяет владельцам большого числа квартир наслаждаться речными панорамами. Хотя концепция этих проектов и не выстроена вокруг воды, картинка из окна способна добавить к стоимости видовых квартир до 15%.

Сама история строительства на Москве-реке в новейшее время показывает, что идея использовать соседство с водной стихией для продвижения своих объектов у девелоперов родилась далеко не сразу. Так, в прекраснейшем для обзора месте — на крутом берегу бывшей Мухиной горы (ныне Ростовские переулки) в конце 1990-х появилось несколько клубных элитных жилых комплексов с вытянутыми окнами-бойницами и огромными, почти средиземноморскими террасами, которые

«Фанаты» воды — не столь большая группа в премиум-сегменте, который достаточно узок сам по себе. Выход к реке — своеобразный бонус только при грамотном решении всего остального



ДОБАВЬ ИСКРУ В ЖИЗНЬ

СКОРО НА ЛЕНИНГРАДКЕ

РЕЗЕРВИРУЙ БУДУЩЕЕ:

495 **725 5555**

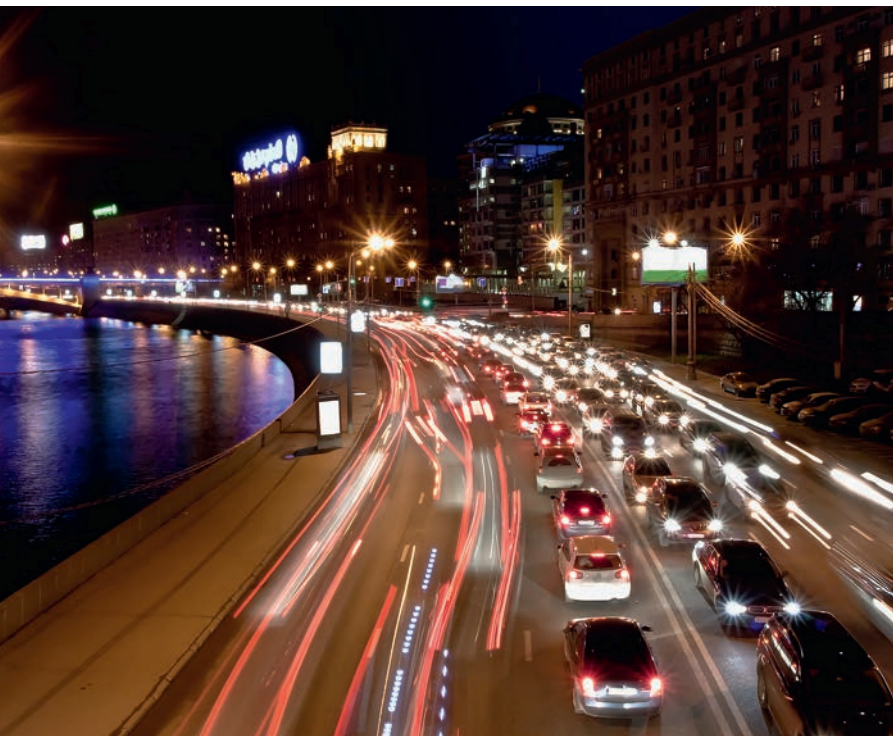
УЛЬТРАСОВРЕМЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

GAAS

Интеллектуальный
Девелопмент



Благоустроенный ландшафт никогда не компенсирует многочисленные издержки старого фонда. Жилье в высотке на Котельнической состоятельные люди готовы приобретать только ради выдающегося панорамного вида



Скромность форм и непривычную амстердамскую открытость с трудом воспринимают традиционалисты и те, кто подбирает основное жилье

Есть у центральных московских набережных существенный недостаток: почти все они (за исключением Андреевской и Пушкинской набережных вдоль ЦПКиО и Воробьевых гор) развивались как транспортные артерии

крадут обзор у внутренних помещений. Объекты были востребованы — они продавали клубный статус, прогрессивные на тот момент технологии, хороший адрес, но не вид. Сегодня так не построили бы: «убить» подобную панораму в нынешней рыночной ситуации было бы преступлением.

Еще одним доказательством того, что река является лишь вишенкой на качественно исполненном торте, служит судьба проектов-эксклюзивов. Допустим, ЖК Green Hills стоит в уединенном зеленом месте на берегу закрытой от транспорта Андреевской набережной, в двух шагах от Нескучного сада. Когда-то он входил в рейтинги самых дорогих новостроек, но теперь не пользуется спросом у покупателей. Не исключено, что виной тому близость Новоандреевского моста с Третьим транспортным кольцом и железнодорожными путями или просчеты в организации внутреннего пространства комплекса (мало видов). Как говорят риелторы, проект не сложился.

В качестве проекта, который максимально использовал преимущества реки, стоит привести ЖК «Дом на Озерковской» (2006 год). Место для постройки элитного дома неоднозначное — рядом Павелецкий вокзал, но продажи при этом шли вполне успешно.

Нынешним архитектурным разнообразием вдоль Москвы-реки мы обязаны промышленному прошлому прибрежных районов. Исторически набережные города развивались своеобразно: с одной стороны, их никогда не превращали в отхожие места, как это часто бывало в небольших населенных пунктах. С другой — не было и стилистически однородного фасада застройки, как в имперской Северной столице.

Увы, в Москве почти нет дореволюционных доходных домов с видом на реку, и набережные вплоть до сталинской эпохи не выполняли парадных функций, как в Санкт-Петербурге. Традиции с бульварами и дворянскими домами начали было складываться на Неглинке, но, как

Максимально реализовать вид — значит, увеличить площадь окна, что предполагает модернистскую архитектуру в стилистике стекла и бетона



известно, эту речку градостроители увели под землю. На Москве-реке находились живописные монастырские владения и загородные дворянские усадьбы (летняя резиденция императрицы Анны Иоанновны на Яузе, Нескучное князя Никиты Трубецкого), но это скорее парковые ансамбли, нежели жилье на реке.

Вплоть до исторически близкого нам времени Москва-река играла роль транспортной артерии, вдоль которой теснились заводы и фабрики разных исторических эпох, а также ветхая малоэтажная застройка. Многие были снесены в ходе масштабного благоустройства набережных в сталинскую эпоху.

Сейчас благодаря выводу и реконструкции бывших промзон появляются площадки для возведения небольших клубных проектов у воды. Застройка вдоль Москвы-реки получается настолько контрастной, что говорить о каких-то сложившихся традициях не приходится. Однако постепенно вырисовываются общие черты новых проектов.

С НОВЫМ ДОМОМ!

НОВОГОДНИЕ
УСЛОВИЯ



ANNO DOMINI MMXIII
ВИНОГРАДНЫИ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Измайлово

В тени Измайловского парка,
с видом на усадьбу Романовых



(495) 228 00 10

Проектная декларация на сайте www.lake-house.ru

8 499 254 21 71
www.sberbank.ru



СБЕРБАНК

Всегда рядом



Максимально реализовать вид — значит, увеличить площадь окна, что предполагает модернистскую архитектуру в стилистике стекла и бетона. Одним из первых подобных проектов на Москве-реке стал конструктивистского вида ЖК Barkli Plaza на Пречистенской набережной (2009 год). За счет узкой набережной и остекле-

Москва-река играла роль транспортной артерии, вдоль которой теснились заводы и фабрики разных эпох, а также ветхая малоэтажная застройка

ния фасадов в пол водная гладь в его квартирах преподнесена практически как часть интерьера.

Сейчас авторы новых проектов предпочитают работать по той же модели. Например, по соседству достраивается «Кленовый дом» на 20 квартир (проект «Дон-Строя»). Он также продвигает первую линию при помощи крайне лаконичной архитектуры и огромных окон, непроницаемых для взгляда зрителей снаружи.

Скромность форм и непривычную амстердамскую открытость, по словам Ирины Егоровой, с трудом воспринимают традиционалисты и те, кто подбирает основной адрес для

проживания семьи. Вторая, третья квартира — нет проблем, в ином случае — лучше селиться уютнее и камернее, где-нибудь в переулках. Так что планировки и позиционирование малоэтажных клубных проектов с большой площадью остекления требуют особого подхода.

Есть попытки скрестить панорамные окна и советский монументальный классицизм. Так, в проекте «Клубный дом на Котельнической набережной» (девелопер ГК «Русский монолит» начал продажи в августе 2014 года) сделан акцент на преемственность с соседней легендарной высоткой. На верхних уровнях предлагаются террасы, а на основных — балкончики с решеткой. Бывших промышленных площадок на реке, где в существующую застройку реально вписать элитное жилье, еще немало. Тюлево-гардинная фабрика на Саввинской, промзоны в районе Кутузовского проспекта и, разумеется, «Золотой остров» между Москвой-рекой и Водоотводным каналом, архитектурная судьба которого будоражит умы уже не первый год. Поэтому эксперименты с поиском оптимального позиционирования домов у воды далеко не завершены. (PH)

Исторически набережные города развивались своеобразно: их никогда не превращали в отхожие места, но не было и стилистически однородного фасада застройки, как в имперской Северной столице





ПРИМИТЕ КЛЮЧЕВОЕ РЕШЕНИЕ ПРЯМО СЕЙЧАС

«Олимпийская деревня Новогорск. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно доехать по четырем шоссе.

* Проектная декларация на сайте химкигрупп.рф. Реклама ООО «Новогорск Плотина».

(495)

2151155

ХИМКИГРУПП.РФ