



Водные достоинства современной недвижимости

ПРАКТИКА ПРОДАЖ ГЛАСИТ: ЕСЛИ ЕСТЬ ДВЕ АБСОЛЮТНО ОДИНАКОВЫЕ КВАРТИРЫ С ОДНОЙ ЛИШЬ РАЗНИЦЕЙ: ИЗ ОКОН ПЕРВОЙ ОТКРЫВАЕТСЯ ВИД НА ВОДУ, А ИЗ ОКОН ВТОРОЙ — НА ГОРОДСКУЮ МАГИСТРАЛЬ, 99 ИЗ 100 КЛИЕНТОВ ПРЕДПОЧТУТ ПЕРВЫЙ ВАРИАНТ. ЭТОТ ФЕНОМЕН БЕЗУДЕРЖНОЙ ТЯГИ ЧЕЛОВЕКА К ВОДЕ БИОЛОГИ ОБЪЯСНЯЮТ ПАМЯТЬЮ КРОВИ — ЭТО ТА СРЕДА, В КОТОРОЙ ЗАРОДИЛАСЬ ЖИЗНЬ.

Арт-критики говорят, что переливающаяся водная гладь притягивает взгляд своей ежесекундной изменчивостью. Психологи уверены, что вода раскрепощает, дает ощущение, что мы можем сбросить маски, которые вынуждены носить в повседневной жизни, хотя бы на время отказаться от своих ролей и почувствовать себя естественно и беззаботно.

Жителям итальянской Венеции или нашего Санкт-Петербурга в этом смысле повезло: вид на воду для них скорее норма, чем исключение. А вот Москва не так богата водными ресурсами, поэтому каждый дом, имеющий выход к воде или хотя бы вид на нее, сразу попадает в зону особого внимания рынка недвижимости.

Согласно данным недавно проведенного исследования группы компаний «ГРАС», сегодня в Москве насчитывается 58 жилых проектов, расположенных у воды. Хотя если быть честными и исключить из этого списка дома, которые «привязаны» к мелким ручьям, прудам и речушкам, «водных» комплексов в столице остается всего 39. Отчасти это связано с тем, что долгое время первая береговая линия использовалась не для жилой, а для промышленной застройки, особенно по берегам Москвы-реки — одной из главных водных транспортных артерий мегаполиса.

Конечно, смена парадигмы московского развития и заявленное стремление столичных властей

превратить Москву из города для автомобилей в город для пешеходов, способны изменить ситуацию. Сегодня уже рассматриваются различные варианты развития прибрежной зоны Москвы-реки — не исключено, что в ближайшее время это станет одним из ключевых инвестиционных направлений.

В исследовании, которое по заказу московских властей провело датское бюро Gehl Architects в союзе со столичным НИиПИ Генплана, большая часть была посвящена набережным. Вывод специалистов оказался для российской столицы не очень утешительным: в Нью-Йорке для пешеходов доступны 49% набережных, в Париже — 52%, в Лондоне — 76%, в Москве — только 7%. Так что в исследовании прозвучал однозначный совет: по опыту Парижа, Лондона и других городов превратить столичные набережные в территории, открытые для жителей и жилых комплексов.

Однако это дело будущего.

А реалии сегодняшнего рынка недвижимости таковы: на первичном рынке находится 24 проекта в непосредственной близости от воды. В подавляющем большинстве случаев речь идет о Москве-реке, хотя в списке значатся и «Флотилия» на Фестивальных прудах, и «Город Яхт» на Химкинском водохранилище, и «Арт-Хаус» на Яузе.

По оценкам риэлторов, жилье в комплексе на первой линии застройки дороже аналогичного, но без воды примерно на 10–15%, а прямой вид на воду добавляет к стоимости еще 15%. Правда, эти расчеты верны в основном для жилых комплексов верхнего ценового сегмента — таких среди «околоводных» ЖК подавляющее большинство.

Вице-президент и коммерческий директор ГК «ГРАС» Евгений Шевченко отмечает еще одно преимущество жилья на первой линии: его владелец практически на 100% защищен от будущей застройки пространства перед окнами. Эксперт знает, о чем говорит: в портфеле



Психологи уверены, что вода раскрепощает, позволяет сбросить маски, которые мы вынуждены носить в повседневной жизни, — хотя бы на время можно почувствовать себя естественно и беззаботно



ГК «ГРАС» находятся два водных проекта — комплекс бизнес-класса «Флотилия» и ЖК «Утесов» класса «бизнес+».

С точки зрения видовых характеристик «Утесов» особенно интересен. Комплекс возводится в начале Карамышевской набережной, на левом берегу Москвы-реки, которая в этом месте делает широкую петлю. Корпуса ЖК (а всего их три) расположены так, что вид на реку имеет максимальное число квартир. Хороши и виды на центр города и окрестные зеленые массивы, которыми славится северо-запад столицы.

Архитектурное решение комплекса необычно для Москвы. На стилобате, соединяющем три корпуса, будет организована озелененная прогулочная зона. Ритмика архитектурного ансамбля создает удивительное ощущение основательности и в то же время воздушности.

Немаловажным достоинством ЖК «Утесов» является его транспортная доступность. Причем это не выглядит насмешкой ни над владельцами

личного транспорта, ни над теми, кто пользуется общественным транспортом. Неподалеку от комплекса проходят проспект Маршала Жукова и Звенигородское шоссе. В 2015 году буквально в полукилometре от «Утесова» должна открыться станция метро «Улица Народного Ополчения». Наконец, московские власти планируют организовать работу экспериментального вида транспорта — водного такси, который, если понравится москвичам, получит широкое распространение. ◉



УТЕСОВ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

+7 (495) 983-3000
www.ytesov.ru

