

Недвижимость у московских мостов: престижно, удобно, востребовано

2018



«Недвижимость у воды неизменно пользуется высоким спросом, благодаря живописным видам, благоустроенным набережным и высокому статусу. Вместе с тем наличие моста в непосредственной близости от комплекса значительно улучшает его транспортную доступность, а также позволяет жителям быстро добраться на другой берег реки. Особого внимания заслуживают пешеходные мосты, которые не только обеспечивают сообщение между берегами, но и являются объектами архитектурного наследия.

Несмотря на высокий спрос, предложение квартир и апартаментов, расположенных неподалеку от мостов, крайне ограничено – всего 844 объекта на первичном и вторичном рынках. В новостройках предложение в основном представлено проектами бизнес-класса. И только треть первичного предложения приходится на лоты в новостройках премиум-класса и класса deluxe...»

Дмитрий Халин,
управляющий партнер
Savills в России



Недвижимость у мостов

Первым природным прообразом современных мостов стало дерево, упавшее с одного берега на другой, а появление первых каменных мостов, возведенных человеком, принято относить еще к рабовладельческим обществам (примерно 3 тысячелетие до н.э.).

«Повесть временных лет» сообщает, что первые прототипы инженерных сооружений над водой появились на Руси в X веке, а что касается Москвы, то начало возведения первых мостов в городе началось примерно с момента его основания – в XII веке.



Фото: Public domain
Старый Москворецкий мост в 1930 году



Фото: Public domain
Малый Каменный мост в 1925 году

В настоящее время в столице сохранилось только три каменных моста (в реконструированном виде), относящихся к дореволюционной постройке – Боровицкий, Новоспасский и Лефортовский, при этом дату возведения последнего относят к 1777 году.

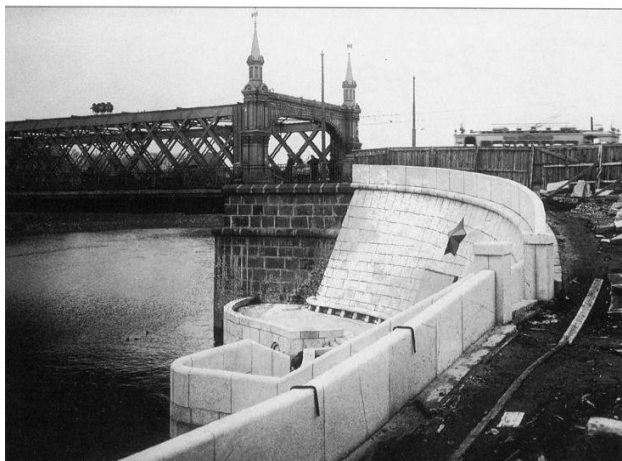


Фото: Public domain
Старый Крымский мост в 1934 году

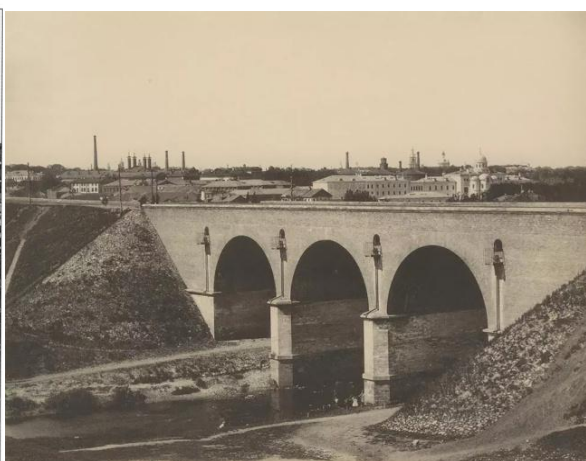


Фото: Найденов. «Москва. Виды некоторых городских местностей, храмов, примечательных зданий и других сооружений»
Железнодорожный мост через Язу около Андроникова монастыря в 1888 году

Несмотря на то, что городом мостов в нашей стране принято считать Санкт-Петербург (более 800 мостов), Москва также обладает достаточно богатыми водными ресурсами. Москва-река от МКАД до МКАД растянулась на 80 км, а общая протяженность набережных в Москве вместе с каналами, затонами и заливами составляет более 200 км и только на Москве-реке имеется порядка 30 мостов.

Два моста расположены на пересечении с МКАД, три – на пересечении с Третьим транспортным кольцом, 10 – в границах Садового кольца.

Наибольший интерес представляют **пешеходные мосты** Москвы, как сооружения не только обеспечивающие сообщение между «берегами» в городе, но и как объекты архитектурного наследия. Например, это мост Багратион у делового центра «Москва-сити», мост Богдана Хмельницкого, соединяющий площадь Киевского вокзала с жилым районом на Ростовской набережной, Пушкинский мост – между Парком Горького и Фрунзенской набережной, Патриарший мост у храма Христа Спасителя, Лужков мост у Болотной площади, Садовничий мост через Водоотводный канал и другие.



Источник: комплекс градостроительной политики и строительства г. Москвы

Согласно portalу Stroi.mos.ru, наибольшая концентрация мостов находится в центре города, где минимальное расстояние между ними составляет менее 700 метров.

Общее количество различных эстакад, путепроводов, железнодорожных и других мостов в столице составляет более 450.

Отдельного внимания в теме московских мостов занимают объекты недвижимости, **расположенные в непосредственной близости к ним как к соединяющим «артериям» города**¹.

Согласно анализу, проведенному специалистами Savills, у мостов через Москву-реку, а также через ее заливы и крупные каналы в открытой продаже на текущий момент находится ограниченное количество предложений – **всего 844 объекта** недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья. Стоит отметить, что значительную долю из них занимают лоты в

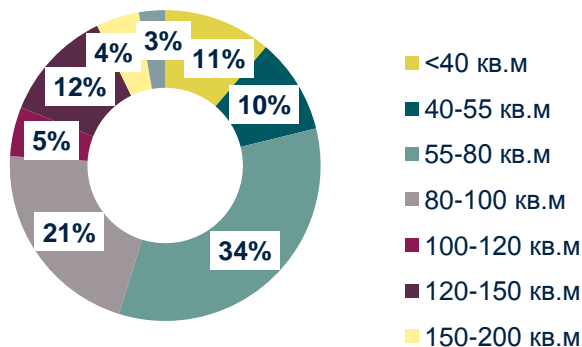
¹ Здесь и далее в рамках данного аналитического отчета под «недвижимостью у мостов» будет подразумеваться объекты, находящиеся на первой линии набережных и на расстоянии не более 200 м от инженерных сооружений над водой.

новостройках – 74% (624 лота), при этом около мостов на расстоянии не более 200 метров расположено всего **5 жилых комплексов** («Западный порт», «Алые Паруса», **Balchug Viewpoint**, **Balchug Residence** и «Кленовый дом»), где ведется первичная продажа квартир и апартаментов.

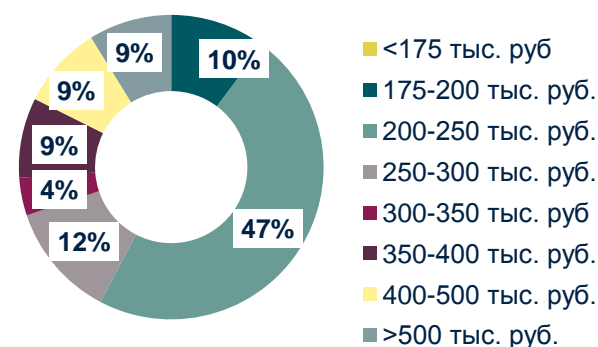
Рынок новостроек

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках у мостов составила **296 000 рублей**. При этом диапазон цен сильно варьируется – в выборке представлены лоты **трех классов**. Самым распространенным диапазоном площадей в предложении стали лоты в границах **55-80 кв.м – 34% предложения**, а средняя площадь составила **84 кв.м**.

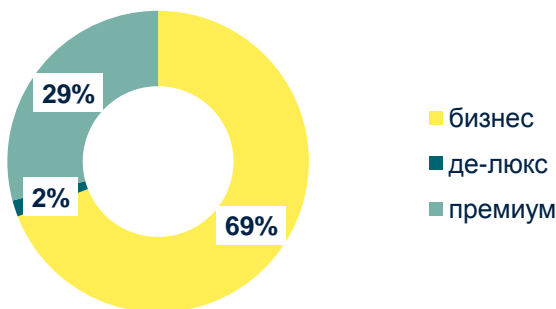
Структура предложения первичного жилья в домах у мостов по площадям



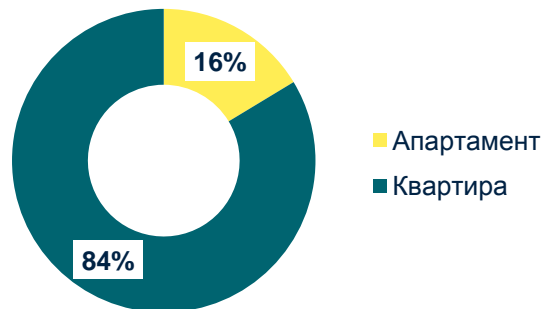
Структура предложения первичного жилья в домах у мостов по стоимости кв.м



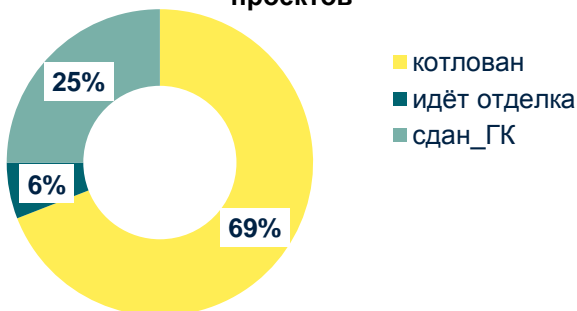
Структура предложения первичного жилья в домах у мостов по классам



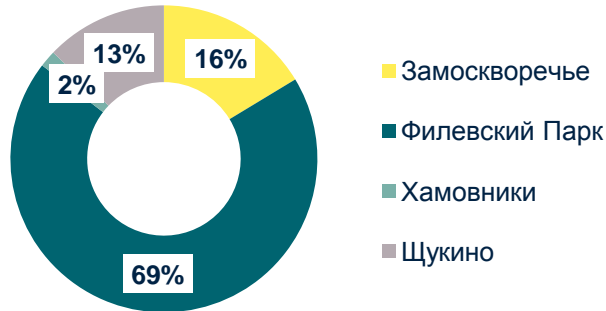
Структура предложения первичного жилья в домах у мостов по типу помещений



Структура предложения первичного жилья в домах у мостов по стадии строительства проектов



Распределение предложения первичного жилья в домах у мостов по районам г. Москвы

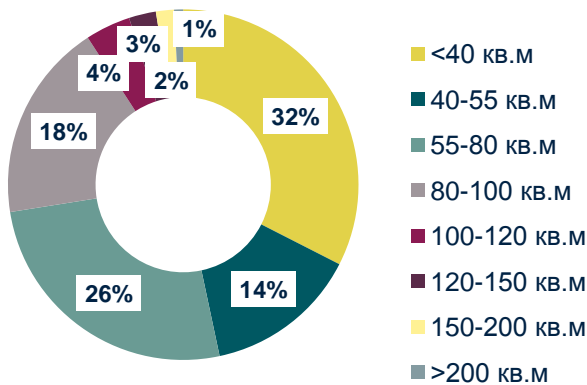


Спрос

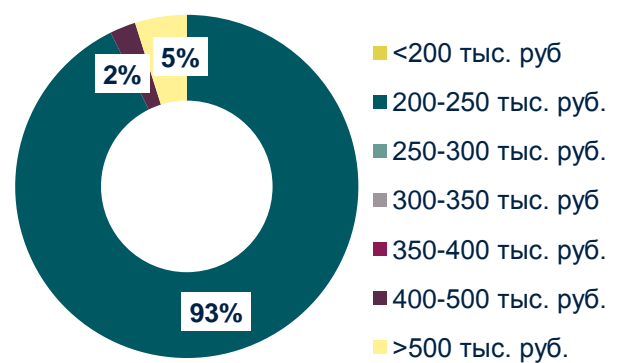
Как видно из диаграмм, приведенных ниже, практически весь спрос (93%) приходится на квартиры и апартаменты со стоимостью квадратного метра **от 200 000 до 250 000 рублей** и площадью **менее 40 кв.м (32%)**. Примечательно, что лотов со стоимостью кв.м ниже 200 000 рублей, а также в диапазонах от 250 000 до 400 000 рублей в 3 рассматриваемых проектах за 2017-2018 гг. приобретено не было. При этом только 9 из 122 лотов, приобретенных с начала 2017 года, было представлено апартаментами. Средняя стоимость квадратного метра в лотах за данный период времени составила **243 000 рублей**, а средняя площадь – **66,2 кв.м.**

Структура спроса за 2017-2018 гг. по площадям и стоимости кв.м

Структура спроса первичного жилья в домах у мостов по площади (ДДУ)



Структура спроса первичного жилья в домах у мостов по стоимости кв.м (ДДУ)

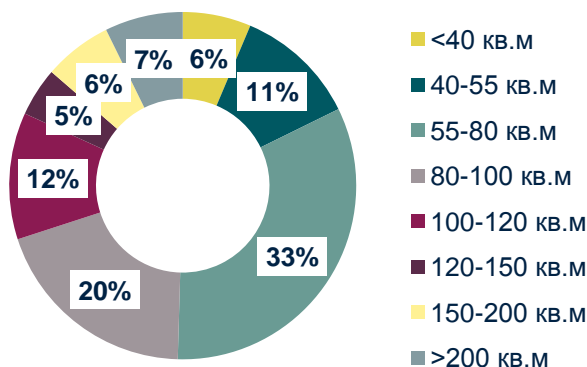


Источник: Savills

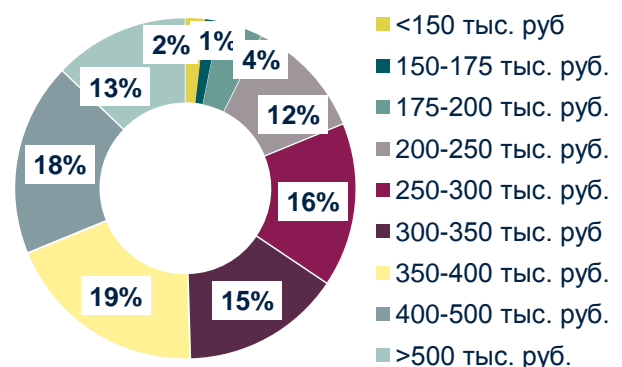
Вторичный рынок

Анализ предложения жилья у мостов показал, что средняя стоимость квадратного метра **на вторичном рынке** (220 лотов) почти **в 1,2 раза выше**, чем в новостройках, и составляет примерно **363 000 рублей**. Однако минимальная граница меньше почти на 44 000 рублей (в квартире в районе Борисовских прудов – 133 000 рублей за кв.м). Соответственно распределение объектов по стоимости квадратного метра на вторичном рынке приняло другой вид. Что касается структуры площадей, то на вторичном рынке в домах у мостов представлены лоты до 40 кв.м, однако большая доля также принадлежит объектам в диапазоне площадей от 55 до 80 кв.м

Структура предложения вторичного жилья в домах у мостов по площади



Структура предложения вторичного жилья в домах у мостов по стоимости кв.м



Источник: Savills

Таким образом, проведенный анализ свидетельствует об ограниченном количестве предложений недвижимости в домах, находящихся вблизи мостов, спрос на который вместе с увеличением благоустроенных набережных в Москве, развитием транспортной инфраструктуры и рынка недвижимости потенциально будет расти.

Для получения более подробной информации по данной теме, пожалуйста, обращайтесь:
Оксана Кобзарева, PR-Директор, o.kobzareva@savills.ru +7 (495) 252 00 99

Информация о компании:

Savills – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает 30 000 сотрудников, работающих в 700 офисах в более чем 60 странах мира, в том числе в Великобритании, странах Европы, Америки, Азии и Ближнего Востока. **Savills** предлагает широкий спектр услуг, включая услуги по купле-продаже и аренде недвижимости по всему миру, консалтингу, управлению недвижимостью.

Savills в России – российский офис международной группы **Savills**. На московском рынке элитной недвижимости компания работает с 1993 года. Оказывает услуги в области продажи и аренды элитной жилой недвижимости в Москве, Подмоскowie и за рубежом, а также консалтинга, аналитики и инвестиций. Подробнее – <http://www.savills.ru/>