



Северный административный округ - один из самых больших округов Москвы, в его состав входят 16 районов. САО славится своей неоднородной застройкой, на его территории в свое время были возведены как величественные дома "сталинской" архитектуры, так и более 1,5 млн квадратных метров пятиэтажек. Сейчас округ активно избавляется от последних и возводит, в том числе и на их месте, новые современные дома. По данным префектуры САО, в период с 2004 по 2010 год в обмен на старое жилье жители севера Москвы получают без малого 1,5 млн кв. м современного комфортного жилья.

### **Бизнес-класс**

Самая дорогая недвижимость в САО расположена в районах станций метро "Сокол" и "Аэропорт", где возводятся новостройки высокого класса. Одни эксперты утверждают, что в САО нет элитного жилья в традиционном смысле, хотя другие придерживаются иного мнения. Ольга Богородицкая, директор по работе с ключевыми клиентами департамента элитной недвижимости Knight Frank, относит к элитным объектам в этом округе ЖК "Город яхт", который, располагаясь на берегу Химкинского водохранилища, максимально использует преимущества САО - обилие парковых зон и водоемов

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, рассказывает, что на территории округа представлен класс "бизнес+". К примеру, жилой комплекс "Триумф палас", расположенный в районе "Сокол" и построенный в монументальном стиле 1950-х годов. В состав жилого комплекса входит обширная инфраструктура. По словам Марии Литинецкой, стоимость квартир в этом доме на вторичном рынке варьируется от 7,5 до 27,7 тыс. долл./кв. м. На первичном рынке среди объектов "бизнес+".

Кроме того, в округе есть и другие интересные объекты. К примеру, на Соколе расположен уникальный коттеджный "Поселок художников", который считается излюбленным местом проживания творческой элиты. Это одно из немногих мест в Москве, где можно жить в собственном доме. "Средняя цена в поселке в настоящий момент находится на уровне 25 тыс. долл./кв. м, - говорит Мария Литинецкая. - При этом разброс цен очень широкий: от 10 до 40 тыс. долл./кв. м в зависимости от типа

коттеджа, выполненного ремонта и мебелировки".

В районе Ходынского поля возводится фешенебельный микрорайон "Гранд-парк", который представляет собой территорию комплексного освоения с собственной инфраструктурой. К примеру, в нем есть четыре детских сада, школа, детская поликлиника, множество предприятий сферы услуг. Цены на жилье там начинаются от 5 тыс. долл./кв. м.

По данным компании Knight Frank, средняя стоимость квартир в новостройках бизнес-класса в мае составила 5860 долл./кв. м, на вторичном рынке стоимость выше - 7865 долл./кв. м.

Как отмечают аналитики компании Knight Frank, на первичном рынке самые высокие цены на квартиры - в районе "Сокола" и "Аэропорта" (максимальная цена - 5,9 тыс. долл./кв. м). На вторичном рынке самые высокие цены на квартиры в Тимирязевском районе (6,5-10,7 тыс. долл./кв. м) и на Соколе (7,8-12,3 тыс. долл./кв. м).

"На первичном рынке самые высокие цены на квартиры зафиксированы в ЖК "Город яхт" (до 16,2 тыс. долл./кв. м), а самые низкие в ЖК "Дом на Беговой" (от 3,5 тыс. долл./кв. м.) и в новостройке по адресу: Кронштадтский бульвар, 49а (от 3,8 тыс. долл./кв. м)", - отмечает Мария Литинецкая.

### **Экономкласс**

Из-за того что в САО в свое время располагалась четвертая часть всех московских пятиэтажек, уже несколько лет в округе активно ведется реализация программы комплексной реконструкции сложившихся городских кварталов. В том числе возводится и жилье экономкласса. Основное количество жилья такого класса сосредоточено в периферийных районах, таких, как Бескудниково, Ховрино, Западное Дегунино и Левобережный. "Самые низкие цены предложения в районах Западное Дегунино и Ховрино, - говорит Мария Литинецкая. - Они традиционно застраиваются жильем экономкласса". По данным компании Knight Frank, самая низкая стоимость предложения на первичном рынке САО составляет 3 тыс., а на вторичном - 3,47 тыс. долл./кв. м.

## **САО с перспективой на будущее**

Автор: Administrator  
22.10.2012 12:07 -

---

Что касается инвестиционной привлекательности Северного административного округа, то, как рассказывает Сергей Лушкин, директор по маркетингу и продажам ООО "Квартал Эстейт", в настоящий момент в САО ведется активная реконструкция Ленинградского шоссе. "Через полтора года, когда обновленная магистраль позволит автомобилистам беспрепятственно проезжать от МКАД до Белорусского вокзала, стоит ожидать увеличения спроса на квартиры в районах станций метро "Аэропорт" и "Динамо", а с окончанием реконструкции Дмитровского шоссе значительно увеличится популярность Тимирязевского района, как это случилось несколько лет назад с Хорошевским районом", - заключает он.

**Ольга Петрова**