



НОВАЯ МОСКВА РЕШИЛА ЖИТЬ ПО-НОВОМУ

АВТОР:
Ольга Петрова

В ИЮЛЕ НОВОЙ МОСКВЕ ИСПОЛНИЛОСЬ ТРИ ГОДА. ГРАНДИОЗНЫЙ ПРОЕКТ ПОЛНОСТЬЮ ИЗМЕНИЛ ВОСПРИЯТИЕ И РАЗМЕРЫ СТОЛИЦЫ. РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЖИТЕЛИ ПОЛУЧИЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕСТИ СТАТУС МОСКВИЧА, КУПИВ БОЛЕЕ ДЕШЕВЫЕ, ЧЕМ В СТОЛИЦЕ, КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ. ЗА ЭТИ ГОДЫ РЕАЛИЗОВАНА ЧАСТЬ ПЛАНОВ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ, А ЧАСТЬ ТАК И ОСТАЛАСЬ НА БУМАГЕ.

Новая Москва создается не по принципу спальных районов Москвы, а должна стать самостоятельным экономическим центром с рабочими кластерами, рекреационными зонами и всей инфраструктурой. Сюда собирались переехать правительство и важнейшие предприятия города, должны были появиться инновационные производства, здесь планировали расширить дороги и проложить метро.

Возведение жилья и необходимой для комфортного проживания «новых» москвичей социальной инфраструктуры идет полным ходом. По данным компании «Бест-Новострой», на конец 2012 года жилой фонд Новой Москвы составлял около 5,5 млн м². В 2013-м было введено в строй свыше 1 млн м² жилья, а с начала 2014-го — еще 1,5 млн м². «То есть буквально за пару лет объем жилья в Новой Москве увеличился в полтора раза», — комментирует председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова.

На сегодняшний день Новая Москва вырвалась в лидеры по строительству жилья. Так, по словам руководителя Департамента развития новых территорий Москвы Владимира Жидкина, объемы ввода объектов на присоединенных территориях в нынешнем году составят треть общегородских показателей, а за 2015 год предполагается возвести 1,8 млн м² жилья. Первый заместитель генерального директора



ГК «МИЦ» Даромир Обуханич отмечает, что к 2035 году в Троицком и Новомосковском административных округах построят 60 млн м² жилья.

Единственной проблемой для полноценного развития присоединенных территорий является новый Генплан Москвы, точнее, его отсутствие — на этот раз его принятие отложено до середины 2016 года. По мнению Ирины Доброхотовой, это серьезно тормозит процесс — девелоперам приходится ориентироваться лишь на 12 точек роста, озвученных властями.

Сейчас Новая Москва делится на три условных пояса: зона у МКАД, где строится высотное жилье, золотая середина, где в основном появятся средне- и малоэтажные жилые комплексы, и часть, расположенная далее 25 км от старых границ, где власти обещают создать рекреационные зоны и парки.

До 2012 года в Новой Москве преобладала малоэтажная коттеджная застройка. Однако реализуются и проекты комплексного освоения территорий, среди которых квартал «А-101», «Коммунарка», «Солнцево-Парк» и некоторые другие. Теперь на территории Новой Москвы представлены все форматы жилья.

По данным «Бест-Новострой», в настоящее время на первичном рынке Новой Москвы продается 35 проектов (275 корпусов), преимущественно комфорт-класса. Наиболее интенсивно застраиваются Коммунарка, Московский, Ватутинки, Щербинка. Среди проектов — ЖК «Новые Ватутинки», ЖК «Легенда», «Татьянин Парк» и другие. Здесь есть как многоэтажные проекты (ЖК «Первый Московский», «Переделкино Ближнее», «Солнцево-Парк»), так и малоэтажные кварталы («Марьино Град», «Новые Ватутинки. Южный квартал», «Остров Эрин», «Борисоглебское» и другие), а также коттеджные поселки.

Основной объем новостроек сосредоточен в Новомосковском административном округе. Это вполне логично, поскольку он ближе к границам «старой» Москвы — именно сюда в ближайшие годы придет столичное метро.

В этом году рынок новостроек Новой Москвы пополнился лишь несколькими проектами, среди них — ЖК «Новая Звезда» (ПСФ «Крост»). Но планов на будущее у застройщиков по освоению присоединенных территорий немало. О новом глобальном проекте заявила ГК «Мортон»: в 12 км от МКАД по Киевскому шоссе компания намерена комплексно осваивать Середнево. В микрорайоне будет



возведено 2,3 млн м² недвижимости, включая 1,35 млн м² жилья и 920 тыс. м² инфраструктуры и административных площадей. Кроме того, компания собирается построить выставочный центр «Экспо-Ленд».

После того как в 2011 году правительство озвучило идею расширения Москвы, стоимость «квадрата» во многих проектах, оказавшихся в будущих границах мегаполиса, за пару месяцев подскочила на 15–20%. Подняли цены и собственники квартир на вторичном рынке. «Но довольно скоро ценники откатились к прежним значениям, когда стало понятно, что процесс освоения присоединенных территорий может занять 20–25 лет и быстрых качественных изменений ждать не стоит», — напоминает Ирина Доброхотова.

Согласно отчету аналитиков «Метриум Групп», по итогам I квартала 2015 года средняя цена 1 м² в новостройках на территории Новой Москвы снизилась на 0,9% и остановилась на отметке 103,9 тыс. руб. Падение ценового уровня на 2,5% зафиксировано в каждом из округов в отдельности. В Новомосковском административном округе средняя цена 1 м² первичного жилья в I квартале равнялась 116,1 тыс. руб., а в Троицком административном округе — 64,6 тыс. руб.

Новая Москва делится на три условных пояса: зона у МКАД, где строится высотное жилье, золотая середина, где в основном появятся средне- и малоэтажные жилые комплексы, и часть далее 25 км от старых границ, где власти обещают создать рекреационные зоны



г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

В ПРОДАЖЕ НОВЫЕ КОРПУСА!



**ХИТ
ПРОДАЖ!**

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvidnom.ru

Регион сохраняет потенциал для дальнейшего роста цен, утверждают в ГК «МИЦ». «По мере того как будет совершенствоваться транспортная инфраструктура, будут появляться новые рабочие места и объекты социальной инфраструктуры, цены на жилье увеличатся», — уверен Даромир Обуханич.

На конец 2012 года жилой фонд Новой Москвы составлял около 5,5 млн м². В 2013-м было сдано свыше 1 млн м² жилья, а с начала 2014-го — еще 1,5 млн м²

Такой же точки зрения придерживается и заместитель генерального директора «Мортон-Инвест» Игорь Сибренков: «Жизнь в Новой Москве набирает обороты и привлекает как новых жителей, уставших от шума суетливой столицы, так и застройщиков, позволяя им реализовать самые смелые идеи». Стоимость новомосковской земли в среднем на 50% ниже, чем в столице, что пока позволяет удерживать доступные цены при высоком качестве жилья. Он также считает, что катализатором спроса станет открытие в Новой Москве станций «Румянцево» и «Саларьево». Так что инвестиционный рост у присоединенных территорий, по уверениям специалистов, еще впереди.

Социальная инфраструктура — детские сады, школы, поликлиники — обязательное условие для девелоперов жилых комплексов. Очевидно, новые жилые корпуса и инфраструктура возводятся разными темпами, и во многих районах Новой Москвы проблема остается актуальной. В 2015 году в Новой Москве введут в эксплуатацию 18 детских садов и 6 школ. А в ближайшие два года появится еще 60 объектов социальной инфраструктуры.

По словам Игоря Сибренкова, в 2014 году в Новую Москву было вложено около 150 млрд руб., причем только 10 млрд из них потрачены из бюджета. «В эти территории все активнее вкладываются девелоперы: на собственные средства они возводят объекты социальной инфраструктуры. Параллельно застройщики работают и над транспортной доступностью микрорайонов», — рассказывает он.

Новая Москва «славится» загруженностью трасс, но в будущем ситуация улучшится. Развитие транспортной инфраструктуры идет полным ходом, но все равно медленнее

заявленных сроков. По мнению Даромира Обуханича, изменения в области транспортной инфраструктуры требуют больших финансовых и временных затрат. Из транспортных преобразований он выделяет реконструкцию Калужского шоссе — основной транспортной артерии Новой Москвы.

К 2017 году полностью завершится реконструкция Калужского шоссе от МКАД до Центральной кольцевой автодороги на протяжении более 20 км. Калужское шоссе превратится в современную многополосную магистраль (от 5 до 10 полос в зависимости от участка) с двухуровневыми развязками и выделенной полосой для общественного транспорта.

По словам Даромира Обуханича, в скором времени закончится реконструкция транспортной развязки на пересечении МКАД с Ленинским проспектом: будет построено 17 км дорог, в том числе четыре эстакады и три туннеля. В результате удастся снизить плотный автомобильный трафик на развязке.

Что касается метро в Новой Москве, то оно появится нескоро. В прошлом году вместо трех станций была построена одна — «Тропарево», которая находится, кстати, еще в старых границах Москвы, но даже она все равно ускорила передвижение «новых» москвичей

От перегруженности транспортных потоков избавит строительство на этих территориях крупных образовательных, производственных, логистических и технологических кластеров





КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

+7 (495)

151-91-14

Микрорайон «Город Счастья»

от **1,4** МЛН
РУБ.

Домодедово



Жилой Квартал «Лидер Парк»

Мытищи

от **2,3** МЛН
РУБ.



**ДОСТУПНОЕ
ЖИЛЬЕ!**



КЛЮЧИ В **2015** г.!

Химки

Жилой Комплекс «Менделеев»



**СТАРТ
ПРОДАЖ!**

Лобня

от **1,8** МЛН
РУБ.

Микрорайон «Лобня Сити»

в «старую» Москву. В этом году будут открыты две станции Сокольнической линии — «Румянцево» и «Саларьево». Продолжения Калининско-Солнцевской линии придется подождать до 2017 года.

Как считает Игорь Сибренков, от перегруженности транспортных потоков избавит строительство на этих территориях крупных образовательных, производственных, логистических и технологических кластеров. «Они способны создать более миллиона рабочих мест, что избавит местных жителей от ежедневных поездок в центр столицы и разгрузит магистрали», — замечает он.

Действительно, для того чтобы эксперимент с Новой Москвой состоялся, ей надо избежать участи спальных районов, из которых многомиллионные потоки людей ежедневно стремятся на работу в центр города. Мэр Москвы Сергей Собянин уже сообщал о том, что присоединенные территории заинтересовали немало крупных работодателей. По официальной статистике, за последние три года число рабочих мест тут выросло вдвое. К 2035 году, по данным НИИПИ Генплана Москвы, в Новой Москве построят более 54 млн м² нежилой

До 2012 года в Новой Москве преобладала малоэтажная коттеджная застройка. Но реализуются и проекты комплексного освоения территорий, среди которых квартал «А-101», «Коммунарка», «Солнцево-Парк» и другие



недвижимости, предназначенной для работы 1,1 млн человек.

Но в реальности от некоторых заявленных решений уже отказались. Так, не состоится переезд государственных структур, анонсированный в 2012 году, который ускорил бы развитие присоединенных территорий. Объединенный центр верхней и нижней палат парламента вместо Коммунарки переезжает в Мневниковскую пойму на северо-западе столицы, где возведут 2,1 млн м².

Стоимость новомосковской земли в среднем на 50% ниже, чем в столице, что пока позволяет удерживать доступные цены при высоком качестве жилья

Не все гладко и с созданием кластеров. К примеру, мегапроект «Международный медицинский кластер» расположится не в Коммунарке, а в Сколково. Аналогичная ситуация и с многофункциональным «Аэрополисом» с трассой для «Формулы-1».

Впрочем, до конца этого года, по данным Департамента развития новых территорий, инвесторам предложат участки под строительство на территории административно-делового центра в Коммунарке, который станет одной из ключевых точек экономического роста. Здесь на участке 70 га появятся два кластера — административно-деловой и образовательный. О возведении фармацевтического и IT-кластера в деревне Середнево заявляла ГК «Мортон».

Ирина Доброхотова подчеркивает, что из-за кризиса сорвался практически подписанный с китайскими инвесторами контракт на \$2 млрд, который предусматривал строительство ветки метро от улицы Новаторов до поселка Коммунарка. «Кроме того, в 2015 году предполагалось увеличить объем инвестиций в Новую Москву до 170–180 млрд руб., но в связи с ухудшением экономической ситуации эта сумма будет существенно снижена».

За три года в Новой Москве произошли кардинальные изменения, но основное развитие присоединенных территорий еще впереди. И если даже из задуманного реализуют только часть, московская прописка и возможность работать рядом с домом привлекут сюда миллионы новых жителей. (АН)



СЕРДЦЕ
СТОЛИЦЫ



КВАРТИРЫ ОТ
145 000 РУБЛЕЙ ЗА КВ. М

НОВЫЙ КОРПУС В ПРОДАЖЕ!

Финансовый партнер
проекта



ОАО Банк ВТБ

БЕСПРОЦЕНТНАЯ
РАССРОЧКА*

WWW.DONSTROY.COM

ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

РЕКЛАМА ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+
Москва

- Квартал нового поколения на берегу Москвы-реки, **в двух шагах от Москва-Сити и центра города**
- **5 минут** пешком до ст. м. «Шелепиха» (открытие в 2016 г.)
15 минут на велосипеде до Москва-Сити по живописной набережной
- Современная **европейская архитектура** от известного архитектурного бюро SPEECH
- **Инфраструктура:** фитнес-клуб с бассейном, салоны красоты и сра, кофейни и рестораны, детский сад и школа, клиники, магазины, химчистки, автомойки и шиномонтаж
- Комфортная и безопасная **территория без машин, прогулочная набережная** с оборудованным пляжем, **6 га парков и скверов**, спортивные площадки, роллердромы и велодорожки
- Концепция общественных пространств от архитектурного бюро WOWHAUS (Крымская набережная, объекты Парка Горького и др.)
- **Квартиры и апартаменты от 34 кв. м** с великолепными видами на Москва-реку и прилегающее парковое пространство
- **Высота потолков от 3,2 до 5,6 м**, панорамное остекление
- Доходность инвестиций - **более 30% годовых**

* РАССРОЧКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ВТБ24 ЛИЗИНГ (АО «СИСТЕМА ЛИЗИНГ 24»)
ПОДРОБНОСТИ И ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.DONSTROY.COM