





# МОСКВА ПОЧТИ ПОСТРОИЛАСЬ

АВТОР:  
*Анжелика Гроздова*

ЧАСТО ПРИХОДИТСЯ СЛЫШАТЬ О ТОМ, ЧТО МОСКВА ПЕРЕПОЛНЕНА, ПОРА БЫ ПРЕКРАТИТЬ ВОЗВОДИТЬ НОВОСТРОЙКИ, А ЗЕМЛИ В СТОЛИЦЕ ПОД ЗАСТРОЙКУ ОСТАЛОСЬ НЕ ТАК МНОГО. ОППОНЕНТЫ ЭТОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ УКАЗЫВАЮТ НА ОГРОМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ПОЛУЗАБРОШЕННЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН. ЕСТЬ ЛИ ЕЩЕ В СТОЛИЦЕ МЕСТА ПОД ЗАСТРОЙКУ И КАК ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТНОСЯТСЯ К ВОЗВЕДЕНИЮ ЖИЛЬЯ НА ЗЕМЛЯХ БЫВШИХ ПРОМЗОН?

**П**ромзоной обычно называется неблагоприятная для повседневной жизни людей территория, на которой расположено одно или несколько крупных промышленных предприятий. Девелоперы не скрывают, что промзоны Москвы давно попали в фокус их внимания. Активно реконструируются и рекультивируются далеко не единичные подобные участки: в настоящее время около 25% столичной недвижимости возводится на территории заводов и предприятий, среди которых крупные «Южный порт», ЗИЛ, Тушинский аэродром, «Серп и молот» и многие другие.

Как сообщает столичный Департамент градостроительной политики, только в Центральном административном округе Москвы в 2016 году на неиспользуемых территориях промзон намечено построить девять объектов общей площадью более 540 тыс. м<sup>2</sup>. На сегодняшний день процент реорганизованных территорий, расположенных в пределах ЦАО, составляет 10,5%. По итогам года их доля должна превысить 15% общей площади производственно-коммунальных территорий.

С одной стороны, приобретение застройщиком промзоны под реализацию считается лакомым куском из-за сравнительно невысокой стоимости, с другой — это не освобождает от проведения на ней сложных документальных, строительных и технических работ. Несмотря





на это, промзоны гордо называются «главным инвестиционным проектом столицы» и занимают 18,8 тыс. га (это 17% территории старых границ Москвы).

По мнению руководителя проектов Est-a-Tet Дениса Крючкова, помимо промзон перспективны для жилой застройки набережные Москвы-реки. «В 2014 году прошел международный архитектурный конкурс на градостроительную концепцию развития прибрежных территорий Москвы-реки. Площадь территории, для которой разрабатывалась концепция развития, составляет 10,4 га. Нередко к набережным примыкают промзоны, но есть и участки с пустырями и неосвоенными зонами. На протяжении практически всей береговой линии пешеходный доступ к реке затруднен, исключение составляет только центральная часть города, где на набережных оборудованы пешеходные зоны».

*В пределах старой Москвы остается несколько участков, где реально развернуть новое строительство. Это объекты устаревшей инфраструктуры*

По словам эксперта, основные идеи конкурса — вовлечь заброшенные территории в хозяйственный оборот города, связать и сделать более доступными территории по обоим берегам реки, сформировать качественные общественные пространства, преобразовать основную водную артерию города в «парадный фасад» столицы.

Существенным потенциалом для дальнейшего развития обладают территории, прилегающие к Московской кольцевой железной дороге, — «ржавый пояс» столицы. Эти территории

**ДОСТУПНЫЕ  
Новостройки Москвы**

**ЖК «Мир  
Митино»**  
м. «Пятницкое шоссе»  
**Рассрочка 0%**  
**Ипотека 11,4%**



**СТАРТОВАЯ  
ЦЕНА**  
**от 86 000**  
**за кв. м**

**ЖК SREDA**  
м. «Таганская»  
**Ипотека 9,3%**  
**на весь срок  
кредитования**



**ЛЬГОТНАЯ  
ИПОТЕКА**  
**Квартиры**  
**от 4,3**  
**млн руб.**

**ЖК «Домашний»**  
м. «Марьино»  
**Рассрочка 0%**  
**Ипотека 11,4%**



**ЛУЧШАЯ ЦЕНА**  
**Квартиры**  
**от 3,8**  
**млн руб.**

**ЖК «Родной  
город»**  
м. «Каховская»  
**Ипотека 11,45%**



**ПРЕСТИЖНЫЙ  
район**  
**Квартиры**  
**от 155 000**  
**за кв. м**



будут задействованы под возведение инфраструктуры и коммерческих объектов. Пассажирское движение по МКЖД должно быть запущено в этом году, прилегающие к железной дороге территории благоустроят.

Власти города заинтересованы в реконструкции бывших и не используемых сегодня грузовых железнодорожных дворов. Например, для ГК «Пионер» разработана концепция жилой и общественной застройки на месте Рижского грузового двора.

И еще один источник площадок под застройку — требующие реконструкции спортивные объекты с прилегающей территорией или недостроенные социальные объекты. Девелоперы помимо обязательств по реконструкции получают прилегающие территории под застройку. То же касается и парковых зон с соседними техническими обслуживающими участками. Застройщик проводит реновацию парковой территории неиспользуемых технических зон. Из таких зон

*Существенным потенциалом для дальнейшего развития обладают территории, прилегающие к Московской кольцевой железной дороге, — «ржавый пояс» столицы*

выводятся технические сооружения — площадка освобождается.

В то же время в пределах старой Москвы остается несколько участков, где реально развернуть новое строительство. Как правило, это объекты устаревшей инфраструктуры: трамвайные депо, таксомоторные парки, телефонные станции, котельные, гаражи и т. д. Площадь таких участков, конечно, невелика — 3–5 га, но этого достаточно для размещения грамотно спланированной жилой застройки.

Отдельные участки производственного назначения, как и промзоны, привлекают внимание инвесторов. Так, на территории закрытого



в 2007 году хлебозавода им. В.П. Зотова (Пресненский район) сейчас возводится комплекс «Пресня Сити». В том же районе находится бывший Краснопресненский сахарорафинадный завод, основанный в середине XIX века. С 2005 года производство там остановлено, а участок приобрела ГК «ПИК».

Наконец, не стоит забывать об участках со зданиями административного или коммерческого назначения советского периода, которые можно реконструировать под жилые объекты, как это было с гостиницей «Южная» по адресу: Ленинский просп., 87. В 2011 году она была превращена в жилой комплекс.

По данным «Метриум Групп», на данный момент известно о реализации более 70 проектов строительства жилья на отдельных участках производственного назначения (кроме промзон).

То есть места для нового строительства в Москве есть. Но какого жилья не хватает столице? Стоимость земли высока, и возводить

на ней дешевое жилье экономически невыгодно, поэтому на столичном рынке лидировал бизнес-класс. Но в 2015 году ситуация изменилась — теперь на первичном рынке доминирует комфорт-класс (54 против 46% бизнес-класса). Девелоперы учитывают рыночную конъюнктуру: платежеспособность покупателей снижается, поэтому максимально ликвидным становится именно доступное жилье.

«Вместе с тем не хватает доходной жилой недвижимости, ориентированной на массового арендатора, — комментирует управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — О развитии сегмента доходных домов говорят не первый год, но никаких заметных подвижек не произошло. Основное предназначение доходных домов — улучшение жилищных условий людей с низким уровнем дохода, которые не могут позволить себе покупку жилья. По оценке властей, у доходных домов есть потенциальный спрос: порядка 2 млн семей по силам снимать такое жилье».

## Наиболее крупные проекты строительства жилья на участках производственного назначения, кроме промзон

Название проекта	Застройщик	Территория	Площадь участка, га	Площадь застройки, тыс. м <sup>2</sup>	Район
МФК «Слава»	«Глобэкс Метрополис»	Часовой завод «Слава»	4,5	480	Беговой
—	«Комплекс-строй»	Автобаза	4,9	474	Донской
ЖК «Сити Лайтс»	ГК «Букет»	«Московский жировой комбинат»	2,6	167	Пресненский
L69	Storm Properties	«Портхладкомбинат»	4,7	126	Левобережный
—	Galaxy Group	Опытно-экспериментальный завод «ИРЕА»	4,6	116	Лосиноостровский

По данным «Метриум Групп»



На взгляд эксперта, доходные дома действительно способны решить проблему доступности жилья. Разумно предоставить их очередникам, жителям сносимых ветхих пятиэтажек, военнослужащим, отдельным социальным категориям граждан (ветеранам Великой Отечественной войны, москвичам, которым рекомендована замена жилья по состоянию здоровья, детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей). «Все упирается в размер арендных ставок. Если они будут на 20–30% ниже, чем арендные ставки жилья от собственников квартир, то подобный формат станет востребованным. В противном случае «доступным» арендное жилье назвать будет сложно».

Если в доходных домах жилье будет предлагаться в аренду по низким ставкам, часть потенциальных покупателей квартир на первичном рынке переориентируются на данный сегмент. Но для того чтобы девелоперам было выгодно строить доходные дома, им необходима поддержка государства. Как вариант — разрешить продавать определенную долю квартир в доходном доме, что снизит сроки окупаемости проекта, уверена Мария Литинецкая.

Нужны более лояльные требования по нормам обеспеченности объектами социальной инфраструктуры — не только детских садов, школ, поликлиник, но и машино-мест. То есть желательно дать девелоперу право увеличить плотность застройки и сократить площади придомовых территорий. Да, это снизит комфорт проживания. Но иначе девелоперы вряд ли возьмутся за реализацию доходных домов.

«Этот тип домов показывает более длительный срок окупаемости (от 10–15 лет и больше), а частные инвесторы и застройщики в России нацелены на более короткий горизонт возврата средств — 3–5 лет. Скорее всего доходные дома заинтересуют только крупных девелоперов», — подытоживает эксперт. (PH)



# ПАВЛИНО

Новоград



## Квартиры с отделкой в 3 км от метро «Некрасовка» (2018 г.)

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- собственная благоустроенная лесопарковая зона для отдыха и спорта
- развитая инфраструктура мкр. Павлино (г. Балашиха)

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.novogradpavolino.ru/docs>



16 ЛЕТ НАДЁЖНОСТИ

(495) 937 76 55  
☎ \*7655

[WWW.GK-MIC.RU](http://WWW.GK-MIC.RU)