



НОВАЯ МОСКВА С ЧИСТОГО ЛИСТА

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Если присоединение новых территорий к Москве было бы военной операцией, она потерпела бы безусловное поражение. Кроме команды «Вперед, в атаку!», не было ясно ничего: куда, когда, какими силами, с какой целью наступать и каковы маршруты тылового обеспечения. Что в подобных обстоятельствах спрашивать с квартирмейстера? А ведь все спрашивают с него.

Спустя месяцы, которые прошли после предложения президента РФ Дмитрия Медведева рассмотреть вопрос «о расширении границ Москвы, то есть о создании столичного федерального округа, выходящего за традиционные границы Москвы», ситуация не стала яснее. Более того, в середине сентября мэр Москвы Сергей Собянин, можно сказать, дезавуировал слова президента: «Создание нового федерального округа не предусматривалось ни тогда, ни сейчас. Речь шла, скорее всего, о некой идеологии этой территории».

Москва как международный финансовый центр — это и подавно идеоло-

гия. Как и перенос за МКАД федеральных органов власти: после первых заявлений о поголовном переезде «хоть завтра» сегодня чаще говорят о переводе «некоторых служб». Из предложения Медведева осталось только развитие московского мегаполиса: дороги, социальная инфраструктура, жилье. Вот и хорошо. Так оно понятнее, но ненамного.

В общих чертах определились только границы новых территорий Москвы. Именно в общих чертах. Официального решения о передаче столице прорисованных на карте территорий нет, и рисунок продолжает меняться. Неизвестно, когда появится градостроительное планирование территорий. Едва назва-



ны, только на уровне идей, некоторые из транспортных решений, которые свяжут Новую Москву со «старой».

Между тем рост цен на недвижимость на новых территориях и даже в соседних городах — Подольске, Климовске, Апрелевке — сомнений не вызывает. Не слишком ли быстро, чтобы стать устойчивым и инвестиционно привлекательным? Для многих это важнейший и единственный вопрос. Однако комплекс проблем, которые предстоит решить, прежде чем новые территории по-настоящему станут частью рынка, подтверждает, что сегодняшний рост несколько спекулятивен.

«Задел, который оставила нам советская экономика, постепенно исчерпывается, — обозначил проблему пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — Энергетика, тепло- и водоснабжение во многих городах работают на пределе нормативов. Это касается и объектов образования, здравоохранения, культуры. Реализация столь крупного проекта обеспечит устойчивый и долговременный рост строительства жилья в столичном регионе. Но говорить

об этом можно будет после выпуска планировочных документов — утверждалось, что они будут приняты в течение трех лет».

По мнению управляющего партнера Tekta Group Андрея Биржина, решение предварительных проблем способно занять от пяти лет до бесконечности: «Вполне вероятно, что волевым решением федеральных властей за полтора-два года будет разработан и утвержден генплан, еще за два-три года проложат новые инженерные сети, дороги и сделают транспортные развязки, а в общей сложности через пять лет начнется активное строительство жилья и инфраструктуры, создание новых рабочих мест.

Реален нейтральный вариант, когда разработка генплана растянется на срок от трех до пяти лет, строительство дорог и сетей займет еще пять лет, возведение инфраструктуры будет идти медленно, с постоянными перебоями в финансировании и переносами сроков сдачи. Наконец, не исключен и негативный сценарий: проект «Новая Москва» в обозримой перспективе разделит судьбу мегапроектов, которые так и остались красивыми картинками и 3D-моделями».

«Цены на недвижимость на присоединяемых и прилегающих к ним территориях находятся вне зависимости от московского или подмосковного статуса. Реальный рост стоимости «квадрата» будет зависеть от того, когда и как будут прокладываться коммуникации и создаваться инфраструктура. Да, искусственный рост цен на объекты жилого строительства отмечен уже сейчас – девелоперы пользуются моментом. Но если определенность в планах развития затянется, цены отыграют вниз. Поэтому поддаваться эмоциям и торопиться не надо»



Пока не будет точно определено, в какой последовательности, в какие сроки и в каких объемах будет осваиваться Новая Москва, вряд ли кто-то из девелоперов проявит к ней серьезный интерес. Коммуникации и инфраструктура – наиболее острая проблема будущего «11-го округа Москвы». Все, что мы имеем в реальности, – это отсутствие подготовленных участков, инфраструктуры и логистики и самая большая мусорная свалка в Европе

Расширение Москвы не окажет серьезного влияния на рынок в ценовом выражении. Тренд будет носить локальный характер – он зависит от конкретных планов и действий властей на данной территории

Весьма осторожно оценивает сроки освоения новых территорий руководитель аналитического отдела ГК Kaskad Family Юрий Рожин: «Проект очень затратный по времени. Освоение такой площади требует решения большого количества мелких задач. Существенные изменения произойдут через 10–12 лет. Но никто и не говорит, что проект будет реализовываться сразу и весь. Скорее всего, есть четко намеченные этапы. Если учитывать площадь застройки, то такой проект при стабильном финансировании завершится через 30–50 лет. Невозможно сначала построить жилой район, а потом подвести инженерные сети. Все должно пройти плавно, получив постепенное развитие».

Более оптимистичен, оценивая сроки реализации проекта, советник прези-

дента финансово-строительной корпорации «Лидер» Григорий Алтухов: «Вряд ли нехватка свободных мощностей остановит девелоперов. И сейчас довольно часто проекты начинаются в условиях, когда некуда подключиться. Но в процессе реализации все-таки изыскиваются возможности использования существующей инфраструктуры или же строятся необходимые объекты с долевым участием соседних застройщиков».

Тем более застройка территорий Новой Москвы, полагает эксперт, начнется с относительно освоенных земель вокруг существующих городов и поселений либо вокруг комплексов федеральных и столичных учреждений. А уж для них инженерные мощности найдутся, и магистральные сети точно будут проложены.



Если коротко, то пока не будет точно определено, в какой последовательности, в какие сроки и в каких объемах будет осваиваться Новая Москва, вряд ли кто-то из девелоперов проявит к ней серьезный интерес. Коммуникации и инфраструктура — наиболее острая проблема будущего «11-го округа Москвы». Все, что мы имеем в реальности, — это отсутствие подготовленных участков, инфраструктуры и логистики и самая большая мусорная свалка в Европе.

А теперь о ценах. По прогнозу Сергея Лядова, небольшое повышение цен в пределах 3–5% в течение года будет наблюдаться на тех землях, где публично заявят о строительстве инженерной и, прежде всего, транспортной инфраструктуры. Рынок ожидает и резкий скачок стоимости квадратного метра после утверждения планировочной документации той или иной территории. Общее повышение цен к этому времени может составить около 30%. Очевидно, в первую очередь будут дорожать объекты в населенных пунктах, которые находятся рядом с существующими границами Москвы и обладают инфраструктурой. Среди них стоит выделить Коммунарку. Не обойдет рост цен и Троицк.

«В ближайшие полгода не исключено проявление сочинского синдрома, — считает Андрей Биржин. — Квартиры на волне разговоров о блестящих перспективах Новой Москвы подорожают на 7–10%. Однако роста покупательского спроса за этим не последует: за несколько месяцев невозможно построить новые объекты инфраструктуры, облагородить территорию, привести в по-



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



«В ближайшие полгода не исключено проявление сочинского синдрома. Квартиры на волне разговоров о блестящих перспективах Новой Москвы подорожают на 7-10%. Однако роста покупательского спроса за этим не последует: за несколько месяцев невозможно построить новые объекты инфраструктуры, облагородить территорию, привести в порядок рекреационные зоны. Поэтому цены, продержавшись пару месяцев на достигнутом пике, постепенно опустятся к первоначальному значению»

«Проект очень затратный по времени. Освоение такой площади требует решения большого количества мелких задач. Существенные изменения произойдут через 10-12 лет»

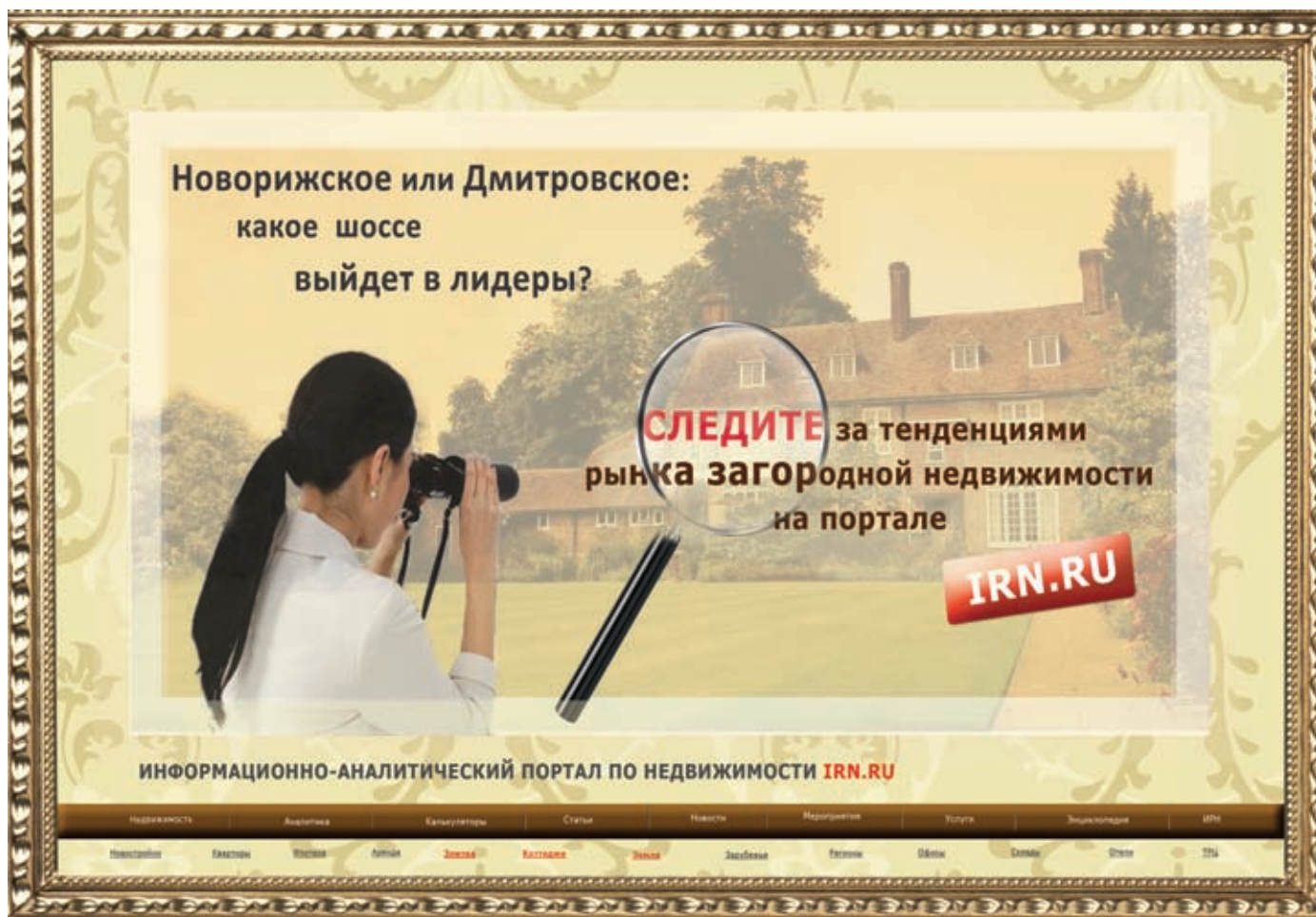
рядок рекреационные зоны. Поэтому цены, продержавшись пару месяцев на достигнутом пике, постепенно опустятся к первоначальному значению».

Действительно, конкуренция со стороны новостроек в Реутове или Красногорске просто не позволит застройщикам резко повысить стоимость жилья в Новой Москве. «Цены на недвижимость на присоединяемых и прилегающих к ним территориях находятся вне зависимости от московского или подмосковного статуса, — говорит заместитель генерального директора агентства недвижимости Great reality Петр Васютин. — Реальный рост стоимости «квадрата» будет зависеть от того, когда и как будут прокладываться коммуникации и создаваться инфраструктура. Да, искусственный рост

цен на объекты жилого строительства отмечен уже сейчас — девелоперы пользуются моментом. Но если определенность в планах развития затянется, цены отыграют вниз. Поэтому поддаваться эмоциям и торопиться не надо».

Лаконичен Юрий Рожин: «Стоимость квадратного метра в Новой Москве вырастет не более 10% в ближайшие 10–12 лет, при этом будет ниже цены квадратного метра в «старой» Москве на 30%».

Директор по маркетингу и продажам ООО «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин обращает внимание на общую закономерность: «Месторасположение новостройки в административных границах Москвы увеличивало стоимость жилья в ней минимум на 15% по сравнению с домами неподалеку, адрес ко-



торых был в Московской области. Для сравнения приведу в пример район Новокосино и город Реутов, который расположен через дорогу».

Генеральный директор компании Est-a-Tet Кайдо Каарма считает, что стоимость недвижимости, оказавшейся в новых границах Москвы, неизбежно будет расти: «На сегодняшний день цены предложения различных объектов уже возросли на 10–15%. Скажем, в конце мая в новостройке ЖК «Коммунарка» максимальная цена однокомнатной квартиры четвертой и седьмой очереди комплекса составляла 65 850 руб./м². В настоящее время — от 77 850 до 83 850 руб./м². При этом новостройки находятся в средней стадии готовности».

А вот директор департамента продаж компании «Промсвязьнедвижимость» Игорь Сальников вообще не уверен, что расширение Москвы окажет серьезное влияние на рынок в ценовом выражении. По мнению эксперта, тренд будет носить локальный характер — он зависит от конкретных планов и действий властей на данной территории. То есть рассуждать можно о динами-

ке цен в тех же Троицке или Щербинке, а не о каких-то общих тенденциях для всей Новой Москвы.

Интересную наводку для инвесторов дает управляющий партнер компании Atlas Development Сергей Мусолин. Допустив, что на ближайших к МКАД территориях стоимость жилья в многоквартирной застройке увеличится на 10–15%, эксперт обозначил сектор, где рост способен достичь 50%. Это организованные коттеджные поселки. Факт обладания собственным домом в границах столицы в комментариях не нуждается. ■



Эксперты полагают, что застройка территорий Новой Москвы начнется с освоенных земель вокруг городов либо вокруг комплексов федеральных и столичных учреждений. А уж для них инженерные мощности найдутся