



СТОЛИЦА РАСТЕТ ВМЕСТЕ С ЦЕНАМИ

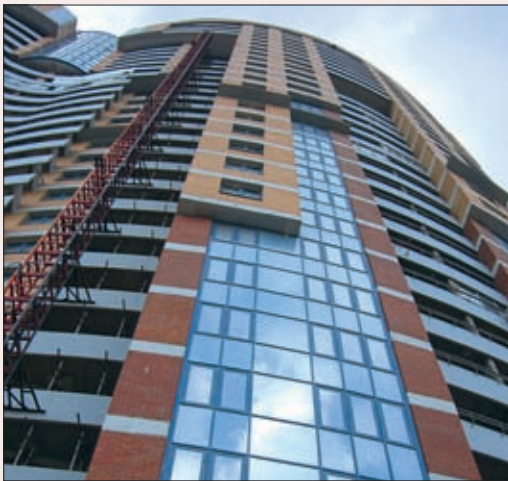
Расширение границ Москвы и создание на базе столицы и области вторичного федерального округа – наиболее обсуждаемые сегодня темы. Потенциальных покупателей квартир больше всего интересуется изменение цен. Риэлторы предполагают, что в ближайшее время стоимость недвижимости будет расти.

Никакой ценности границы Москвы на сегодняшний день не представляют, уверяет генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости» Юрий Хлестаков. Преимущество Москвы заключается в качестве и уровне жизни на ее территории, которые гораздо выше аналогичных показателей большинства регионов России. Постройте дороги в Торжке, отреставрируйте церкви и старые купеческие дома, обеспечьте досуг населению — увидите, как это отразится на ценах.

В долгосрочной перспективе создание столичного федерального округа с достаточной инфраструктурой

сетью за пределами Москвы может снизить спрос на столичную недвижимость.

Но в настоящее время объем застраиваемых площадей в Москве сжимается, следовательно, в столице образуется дефицит объектов, а стоимость этих объектов будет расти, комментирует генеральный директор «НДВ-недвижимость» Александр Хрусталев. Дорожают и строительные материалы. Следовательно, цена 1 м² новостроек в Москве увеличится на 10–15%, в целом по рынку стоимость вырастет на 15–20%. Выделенные куски Подмоскovie при расширении границ добавляют стоимости 1 м² жилья около 10–15%.



Основной пилотной площадкой по расширению границ Москвы скорее всего станут Люберецкие поля аэрации, предполагает коммерческий директор «Сити-XXI век» Виталий Разуваев.

А генеральный директор концерна «Крост» Алексей Добашин напоминает аналогичную ситуацию: в конце 1990-х годов было принято решение о строительстве района Куркино, который занимает территорию около 550 га. На примере данной застройки реально сделать выводы, сколько потребуется площадей, времени и денег, чтобы расширение границ Москвы себя оправдало. Ведь необходимо возводить не одно здание, а строить целые районы с доступными подъездными путями, качественной и нужной инфраструктурой.

Генеральный директор «ВПК-Сооружение» Руслан Ашурбейли уверен, что после официального присоединения на новые земли перенесутся все преимущества и сложности, которые есть сейчас у Москвы. Не исключено противостояние с экологами: ведь на указанных землях большое количество зеле-

ных насаждений. Но к этому времени и ситуация с процедурами прохождения проектов в государственных структурах, вероятно, изменится: в данный момент нет ясности, что стоит сносить и что строить.

Москва и Московская область — это сосредоточение спроса. Несмотря на все программные заявления процесс сращивания будет долгим. А заявления хороши для скачка спекулятивного спроса, уточняет управляющий директор «Первый Строительный Трест» Алексей Демьянчук. К примеру, в домах в 100 м внутри МКАД и 100 м за МКАД разница в цене варьируется от 15 до 30%. Назови сейчас программно Мытищи Москвой — спекулянты тут же поднимут цены.

Генеральный директор «ОПИН» Артемий Крылов добавляет, что объединение Москвы и области возможно в поясе до 15 км. Плюсом станет и то, что в область протянут московскую инженерную инфраструктуру, так как подмосковные строители имеют гораздо меньше возможностей по прокладке более качественных коммуникаций. ■

Ценность Москвы заключается не в ее границах, а в качестве и уровне жизни на ее территории, которые гораздо выше аналогичных показателей большинства регионов России