



САДОВОЕ КОЛЬЦО СТАЛО ЦЕНТРОМ СПЕКУЛЯЦИЙ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Можно по-разному оценивать первый год Сергея Собянина на посту мэра Москвы. Но одного у него не отнять – хватки. Сказал, что машины не будут давить траву во дворах, – траву заасфальтировали и машины стоят на аккуратных парковках. Сказал, что приоритет отдан общественному транспорту, – автобусы и маршрутки ездят по выделенной полосе.

Девелоперы, защитники исторической застройки, горожане жадно ловят каждое слово из мэрии, чтобы понять, на чем основана устойчивость нового курса. Особенно бурную реакцию вызвал неофициальный запрет на строительство в столичном центре. Эксперты утверждают, что эта мера вынужденная и временная. Главная причина «моратория» заключается в том, что новой администрации пришлось взять тайм-аут, чтобы разобраться как с конкретными проектами, так и с концепцией развития центра вообще.

«За три квартала 2011 года не выдано ни одного нового разрешения на строительство жилых объектов

не только в центре, но и на всей территории Москвы, — отмечает генеральный директор Tekta Group Дмитрий Коновалов. — Все вопросы по реализации начатых проектов решаются и будут решаться индивидуально. Поэтому на данном этапе у большинства столичных девелоперов выбор невелик: завершить то, что уже начато, и уходить в Подмосковье».

Директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood Ольга Широкова уверена, что обозначенная политика, направленная на сокращение строительства в центре, сохранится. «При этом вряд ли стоит ожидать полной консервации



Все строительство в ЦАО в ближайшие два-три года сосредоточится в сегменте жилой недвижимости, главным образом это будут элитные апартаменты. Большая часть – реконструкция существующих строений

центра: по-прежнему есть зоны, требующие реорганизации. Вопрос в том, что строительство в центре не должно быть уплотнительным, его необходимо вести под строгим контролем, в том числе с учетом пропускной способности прилегающих улиц и возможностей организации парковки. Возведение жилья из исторического центра сместится к границам ЦАО, но эта тенденция не нова».

Руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов считает, что серьезные ограничения на строительство жилья в центре, скорее всего, приведут к повышению престижности ряда районов — как непосредственно прилегающих к Третьему транспортному кольцу, так и тех, где есть водоемы и парковые зоны. Правда,

со значительным дефицитом нового предложения новостроек в пределах ТТК рынок, по мнению эксперта, столкнется не ранее, чем через три-четыре года.

Сейчас кое-что строится. «Единственная ниша, которая позволяет начинать новое строительство в центре Москвы — городской заказ. Но говорить о каких-либо понятных правилах игры не приходится — это один из самых закрытых и непрозрачных видов бизнеса, — утверждает Дмитрий Коновалов. — Да и объемы невелики: в 2011 году в Центральном округе вводится всего 14 жилых домов».

Он отмечает еще один тренд в политике столичных властей — стремление как можно быстрее завершить реализуемые инвестконтракты и не допустить новых долгостроев. С этой целью про-

Проблема эффективной охраны памятников в значительной мере упирается в несовершенство законодательства. Например, приходит инвестор и предлагает сделать в особняке не офис или торговый комплекс, а гостиницу, которых так не хватает в центре города. Но возникает первый и, увы, последний вопрос: «А как быть с машиноместами?» По действующим нормативам, да и по здравому смыслу, когда все окрестные переулочки стоят в пробках, Москомархитектуры разрешение не выдаст



«Девелоперам в центре будет оставлена реконструкция и реставрация исторических зданий для последующей реализации на вторичном рынке. Реконструированные особняки и доходные дома пополнят вторичный рынок элитного жилья, офисной и торговой недвижимости класса А. Возможно, запрет на новое строительство сдвинет с мертвой точки реконструкцию бывших фабричных помещений под лофты на Болотном острове». Именно такой подход распространен в европейских странах. В Лондоне купить участок под новое строительство в центре практически нереально, в Париже для сохранения единого облика города ограничено жилищное строительство в центре

ектирование и возведение социальной инфраструктуры заменяется перечислением денежных средств, сроки сдачи проектов переносятся без штрафных санкций. «Но общих правил для всех девелоперов тоже нет», — резюмирует Дмитрий Коновалов.

По мнению руководителя департамента новостроек компании Est-a-Tet Юлии Гераськиной, некоторые закономерности понятны уже сейчас: «предпочтение отдается жилой застройке, паркингам, а также гостиничному сектору».

Все строительство в ЦАО в ближайшие два-три года сосредоточится в сегменте жилой недвижимости, главным образом это будут комплексы элитных апартаментов. Предположительно большая часть — реконструкция существующих строений. Некоторые из них являются архитектурными памятниками (завод «Красный Октябрь», квартал «Красная Роза 1875» и т.д.). Только до конца года в ЦАО откроется четыре гостиницы (около 700 номеров) уровня четыре-пять звезд.

«В сегменте жилья в Центральном округе в ближайшие три-четыре года ожидается высокая активность, — уве-

рена Юлия Гераськина. — Утверждены инвестпроекты около 30 жилых комплексов и комплексов апартаментов. До конца 2012 года тут появится 13 жилых объектов суммарным предложением около 160 тыс. м²».

Однако оптимизм эксперта сдержан. «География будущего строительства в ЦАО не охватывает всю территорию округа. Так что в некоторых районах дефицита предложения не избежать. Ко всему прочему ряд заявленных проектов могут так и не выйти на рынок: по неофициальной информации, некоторые компании-инвесторы испытывают трудности с финансированием», — заключает Юлия Гераськина.

Управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин предполагает, что в ближайшем будущем объемы нового жилищного строительства внутри Садового кольца снизятся практически до нуля: «Определенные шансы быть реализованными имеют лишь проекты, согласованные при прежней администрации, застройщики которых в полном объеме выполнили свои обязательства перед городом — как в финансовом, так и в юридическом плане.



AHConferences
www.ahconferences.com

ФОРУМ-ВЫСТАВКА INTELLIGENT BUILDING 2012: ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ, СЕРВИС, УПРАВЛЕНИЕ

19-20 апреля 2012, г. Москва

Мероприятия Форума:

- Выставка «INTELLIGENT BUILDING 2012»
- Конференция «ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ – ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЙ ГОРОД: ПЕРСПЕКТИВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА»
- Конференция «INTELLIGENT BUILDING – КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ИНЖИНИРИНГ, УПРАВЛЕНИЕ, ЭКСПЛУАТАЦИЯ»
- Конференция «INTELLIGENT BUILDING – МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: управление, эксплуатация, технологии»
- Круглый стол «ЗЕЛЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: КУРС НА ОПТИМИЗАЦИЮ»
- Мастер-класс «ИНЖИНИРИНГ ЗДАНИЯ: практика ключевых точек проекта»
- Мастер-класс «КОМПЛЕКСНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ЗДАНИЯ: как выбрать оптимальное решение»
- Мастер-класс «ОСВЕЩЕНИЕ в ЗДАНИИ: свет и стекло эффективные решения»

Официальный
аналитический
партнер:



При
поддержке:



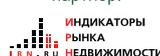
Генеральный
интернет-партнер:



Стратегический
отраслевой
партнер:



Ведущий
аналитический
партнер:



Информационные партнеры:



Узнайте больше о мероприятии и зарегистрируйтесь на сайте:

WWW.INBUILDFORUM.RU

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА:

Юлия Куварзина
руководитель отдела
организации выставок
тел.: (495) 790-7815, доб.123
julia_kuvarzina@ahconferences.com

ПО ВОПРОСАМ СПОНСОРСТВА И УЧАСТИЯ В ВЫСТАВКЕ:

Ирина Швед
менеджер проекта
тел.: + 7 (495) 790-7815 доб. 106
shved@ahconferences.com

ПО ВОПРОСАМ РЕГИСТРАЦИИ НА КОНФЕРЕНЦИЮ:

Екатерина Марчукова
менеджер проекта
тел.: (495) 790-7815 доб.113
Ekaterina_Marchukova@ahconferences.com

«Все вопросы по реализации начатых проектов решаются индивидуально. Поэтому на данном этапе у большинства столичных девелоперов выбор невелик: завершить то, что уже начато, и уходить в Подмосковье»

Потенциальный объем нового строительства в ЦАО — 250–300 тыс. м².

Но есть и светлое пятно. «Вполне вероятно, что гораздо большее распространение получат реконструкция существующих объектов и перепрофилирование их под жилые цели. Внутри Садового кольца расположено не менее 300–350 зданий, пригодных под апартаменты. Этот процесс уже начался: на рынке присутствуют порядка 10 объектов, которые развиваются по указанному пути», — замечает Дмитрий Халин.

А Дмитрий Коновалов уточняет, какие именно объекты в результате реконструкции могут быть перепрофилированы: «Девелоперам в центре будет оставлена реконструкция и реставрация исторических зданий для последу-

ющей реализации на вторичном рынке. Реконструированные особняки и доходные дома пополняют вторичный рынок элитного жилья, офисной и торговой недвижимости класса А. Возможно, запрет на новое строительство сдвинет с мертвой точки реконструкцию бывших фабричных помещений под лофты на Болотном острове».

Именно такой подход распространен в европейских странах. В Лондоне купить участок под новое строительство в центре практически нереально, в Париже для сохранения единого облика города ограничено жилищное строительство в центре. Кроме того, по мнению эксперта, в центре города застройщики могут заняться возведением, ремонтом и благоустройством социальной, спортивной и транспортной инфраструктуры.

Бурную реакцию вызвал неофициальный запрет на строительство в центре.

Новой администрации пришлось взять тайм-аут, чтобы разобраться с конкретными проектами и с концепцией развития центра вообще



Серьезные ограничения на строительство жилья в центре, скорее всего, приведут к повышению престижности ряда районов – как непосредственно прилегающих к Третьему транспортному кольцу, так и тех, где есть водоемы и парковые зоны. Правда, со значительным дефицитом нового предложения новостроек в пределах ТТК рынок столкнется не ранее, чем через три-четыре года

Обращает на себя внимание недавняя запись в блоге советника руководителя Москомнаследия Николая Переслегина. Архитектор пишет о том, что проблема эффективной охраны памятников в значительной мере упирается в несовершенство законодательства. Например, приходит инвестор и предлагает сделать в особняке не офис или торговый комплекс, а гостиницу, которых так не хватает в центре города. Но возникает первый и, увы, последний вопрос: «А как быть с машиноместами?» По действующим нормативам, да и по здравому смыслу, когда все окрестные переулочки стоят в пробках, Москомархитектуры разрешение не выдаст. Инвестор готов рыть подземное пространство «по-европейски», не разрушая памятник для последующего строительства муляжа. «Кельнский собор стоит на паркинге, папский дворец в Риме, берлинский Цейхгауз, — напоминает Н. Переслегин. — Целые города — Дрезден, Вена, Брюссель, Роттердам, Париж — стоят на паркингах, что не наносит облику города никакого вреда. У нас — нельзя». Это запрещено федеральным законом № 73-ФЗ, который не разграничивает подземное и надзем-

ное строительство. Инвестор уходит. Или не уходит, а находит способ разрушить памятник. Не по злобе, а из-за обстоятельств.

«Рынок дорогого жилья в ЦАО достаточно ограничен, — говорит Дмитрий Халин. — Ежегодно здесь продается не более 1500 элитных квартир, из которых внутри Садового кольца — не более 30–40%. Таким образом, на долю первичного рынка приходится примерно одна треть всех сделок в сегменте премиум-класса. Эта ситуация не меняется в течение последнего десятилетия». Следовательно, заключает эксперт, чтобы удовлетворить гипотетический спрос на новое жилье в центре, требуется сдавать в эксплуатацию порядка 30–50 тыс. м² ежегодно. Сопоставляя этот показатель с объемом потенциального предложения, можно сделать вывод, что в ближайшее десятилетие острого дефицита дорогого жилья внутри Садового кольца не случится. Иначе говоря, апокалипсические предсказания роста цен на жилую и коммерческую недвижимость из-за ограничений на строительство в центре носят, скажем так, несколько спекулятивный характер. **ДН**