



ЗДОРОВЫЙ СОН В ПРЕДДВЕРИИ КОНЦА СВЕТА

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

В целом прошедший год для рынка недвижимости оказался заметно спокойнее, чем пар тройка его предшественников. Некоторые эксперты даже употребляют определение «сонный»: уже не случится ничего такого, что серьезно поменяет расклад на рынке (конечно, если не произойдет вроде бы официально отмененный конец света). Тем не менее считать 2012 год бессобытийным было бы неверно.

Специалисты выделили наиболее важные события в диапазоне от общественно-масштабных до локальных. А вот что из этого в дальнейшем станет поворотной точкой в развитии сферы real estate, покажет ближайшее будущее. Все произошедшие изменения, хотя бы при первом приближении претендующие на звание самых главных, эксперты разделили на несколько групп.

Первая группа — события масштабные, интересные и затрагивающие интересы многих. Здесь пальма первенства, безусловно, принадлежит официальному расширению Москвы, которое случилось 1 июля 2012 года. Этот про-

ект руководитель службы проектно-го консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова называет «самым масштабным и амбициозным за всю историю административно-территориального деления города». Поддерживая коллегу, управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин отмечает, что «расширение границ Москвы открывает новые перспективные территории для размещения крупных жилых массивов, привлекающих покупателей хорошими потребительскими характеристиками и доступной ценой, которая вдвое ниже стоимости новостроек в спальных районах столицы».



В хор поддержки Новой Москвы добавляется и голос вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского: «Фактически Новая Москва стала огромной стройплощадкой, где строительство идет в масштабах, в разы превышающих темпы возведения новостроек на территории старой Москвы. Присоединение Новой Москвы поменяло не только реальность, но и сознание людей: теперь вся Московская область — это не провинция, безликое «замкадье», а потенциальная столица. Важно, чтобы до конца года инициаторы присоединения окончательно определились с планами насчет статуса поясов Новой Москвы, а также с переводом на ее территории ряда ведомств, о переселении которых было заявлено в первой половине года». (К моменту подготовки материала решение о переводе государственных структур на новую территорию было пересмотрено и практически отменено. — *Прим. ред.*)

Как подчеркивает маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ксения Гришкова, решение о расширении Москвы вызвало повышение

цены предложения. «Так, в III квартале 2012 года новостройки Новой Москвы стоили дороже предложений области на 14,8%. Средняя стоимость квартир в Подмоскovie составила 4 555 472 руб., в новостройках Новой Москвы — 5 229 565 руб. Стоимость 1 м² в районах Новой Москвы в сентябре была выше аналогичного показателя в Подмоскovie на 15,5%: средняя цена 1 м² на рынке новостроек Московской области равнялась 71 979 руб. за «квадрат», а в районах Новой Москвы — 83 159 руб. за 1 м²».

Но не следует сбрасывать со счетов и мнение руководителя проектов в Истринской долине компании «Вектор Инвестментс» Алексея Иванова: «Пока нет генплана Новой Москвы, непонятно, где пройдут дороги, коммуникации, где и какое строительство будет вестись. Правда, уже можно прогнозировать, что акцент будет сделан в основном на малоэтажной застройке: городские власти неоднократно выступали с соответствующими заявлениями. Первые малоэтажные проекты в Новой Москве заявлены, полагаю, этот тренд найдет свое продолжение».

Со вступлением России в ВТО появилась необходимость создания профессиональной организации, задачи которой – регулировать деятельность архитекторов, их взаимодействие с заказчиками и партнерами





«Появляются новые ветки метрополитена, строятся новые станции, прокладываются дороги (за 2011-2012 годы было построено 127 км дорог), ведутся работы по организации пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги (в 2011 году город выделил на это 2,5 млрд руб.), создается система перехватывающих парковок, обновляется автобусно-троллейбусный парк. Начались работы по созданию крупного транспортно-пересадочного узла в «Москва-Сити». Если работы будут вестись такими же темпами, то через несколько лет передвигаться по столице станет намного легче»

Расширение Москвы эксперты расценивают неоднозначно — в этом событии, по мнению Татьяны Шаровой, «присутствуют как положительные, так и отрицательные моменты (хотелось бы надеяться, что последние носят временный характер)».

К положительным сторонам проекта эксперт относит:

- ✓ развитие как социальной, так и коммерческой инфраструктуры на новых территориях;
- ✓ развитие транспортной сети и улучшение транспортной ситуации в городе;
- ✓ московские социальные льготы для жителей Новой Москвы;
- ✓ децентрализация города; отказ от радиального развития мегаполиса;
- ✓ создание новых рабочих мест.

Среди отрицательных моментов Татьяна Шарова выделяет следующие:

- ✓ административный беспорядок на новых территориях;
- ✓ не исключено, что реального улучшения качества жизни в Новой Москве придется ждать годами — строительство инфраструктуры

в нашей стране, к сожалению, всегда идет медленными темпами;

- ✓ многие территории в области находятся в частной собственности, а для строительства жилья и инфраструктуры ее придется изымать;
- ✓ необоснованное повышение цен на недвижимость, расположенную на территориях Новой Москвы.

Еще долго предстоит специалистам оценивать вступление России в ВТО. По оценкам Дмитрия Халина, это событие не напрямую скажется на рынке недвижимости — изменения в большей степени коснутся строительного рынка из-за более активного притока зарубежных технологий. И тут специалисты не исключают, что новые технологии способны отчасти снизить цены на новостройки.

Кроме того, со вступлением России в ВТО появилась необходимость создания профессиональной организации, задачи которой — регулировать деятельность архитекторов на рынке, их взаимодействие с заказчиками и партнерами и т.д. Это явилось одной из причин, по которой в октябре Союз архитекторов России учредил Национальную ар-



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОММУНАРКА

ПЕРВОКЛАССНЫЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В «НОВОЙ МОСКВЕ»



КОММУНАРКА-IV

Корпус 1

Срок сдачи Госкомиссии: II квартал 2013 г.

Корпус 2

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.

Корпус 3

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-V, КОММУНАРКА-VI

Срок сдачи Госкомиссии: IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 1)

Срок сдачи Госкомиссии: III квартал 2013 г.



КОММУНАРКА-VII (корпус 2)

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-VII

Срок сдачи Госкомиссии:

IV квартал 2014 г.



КОММУНАРКА-IX, X

Срок сдачи Госкомиссии:

II квартал 2015 г.



КОММУНАРКА-XI

Срок сдачи Госкомиссии:

III квартал 2015 г.

Коммунарка I, Коммунарка II, Коммунарка III - ДОМА ПОСТРОЕНЫ!! В продаже имеются готовые квартиры

10 минут транспортом от м. Теплый Стан

4 км от МКАД по Калужскому шоссе

Цена от **69 850** р./м²

Рассрочка платежа

ИПОТЕКА

Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ
Проектная декларация опубликована на сайте www.domvkommunarka.ru

(495) 937-7655

www.domvkommunarka.ru



«В III квартале 2012 года новостройки Новой Москвы стоили дороже предложений области на 14,8%. Средняя стоимость квартир в Подмоскovie составила 4 555 472 руб., в новостройках Новой Москвы – 5 229 565 руб. Стоимость 1 м² в районах Новой Москвы в сентябре была выше аналогичного показателя в Подмоскovie на 15,5%: средняя цена 1 м² на рынке новостроек Московской области равнялась 71 979 руб. за «квадрат», а в районах Новой Москвы – 83 159 руб. за 1 м²»

хитектурную палату, которая станет заниматься разработкой национальных стандартов, этического кодекса, лицензировать деятельность архитекторов как физических лиц и т. п.

На рынке коммерческой недвижимости эксперты считают самым важным не событие, а как раз его отсутствие — так и не появился четкий и всем понятный сценарий решения имеющихся

«Центральное проектное объединение» при Спецстрое России Владимир Подколзин, в 2012 году действительно началась работа над законодательными инициативами по созданию благоприятного инвестиционного климата в отрасли. К таким проектам относятся закон о государственно-частном партнерстве в строительстве; поправки, касающиеся архитектурной деятельности в РФ о воз-

«Расширение границ Москвы открывает новые территории для размещения крупных жилых массивов, привлекающих покупателей доступной ценой, которая вдвое ниже стоимости новостроек в спальнях районах»

проблем Еврозоны. По мнению директора отдела исследований рынка компании CBRE в России Валентина Гаврилова, именно с этим связана нынешняя сдержанность большинства компаний в скорости реализации планов развития.

Еще одна группа событий — законодательные и административные инициативы. Как отмечает начальник ФГУП

вращении архитектурно-планировочных заданий; пока вызывающий споры законопроект о внесении обязательств застройщика по созданию инфраструктуры; дорожные карты. Программы в рамках дорожных карт сферы строительства уже частично реализуются в регионах, что, в частности, сокращает сроки получения разрешений на строительство.



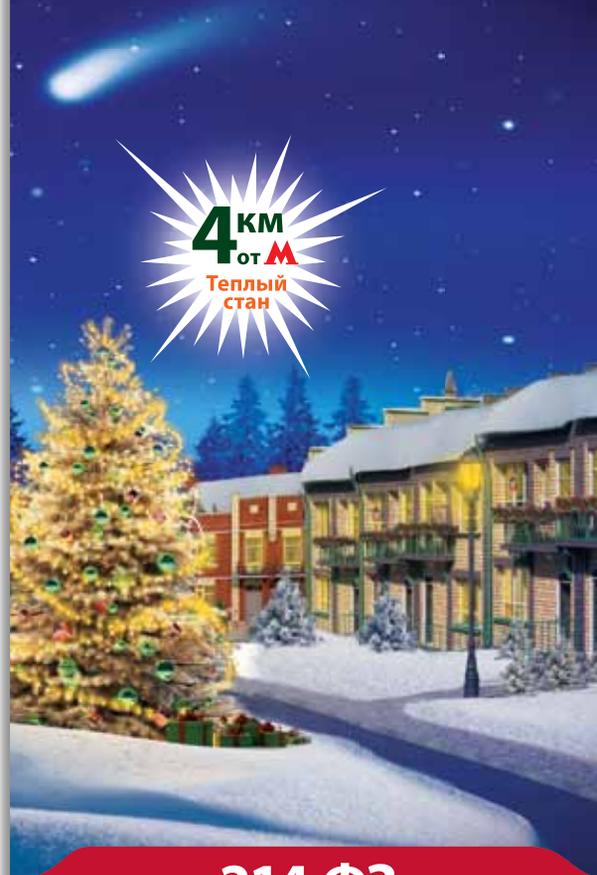
«Из того, что уже введено в действие и определенно окажет влияние на рынок, стоит отметить вступившие в силу поправки в Градостроительный кодекс. Благодаря им стало реальным создание негосударственных экспертиз проектной документации и инженерных изысканий. Таким образом, объем работ по экспертной оценке распределится между государственными экспертизами и аккредитованными юридическими лицами. Снижение загрузки и обеспечение условий здоровой конкуренции будут способствовать повышению качества проверки и сокращению сроков прохождения экспертизы. Правда, при условии, что все это реализуется четко в рамках введенных поправок и будет своевременно подкреплено выходом соответствующих нормативных документов», — отмечает Владимир Подколзин.

А генеральный директор компании «Высота» Ирина Харченко обращает внимание на тот факт, что с 7 августа 2012 года московские власти ввели ограничение на мак-

симальную высотность застройки в пределах Садового кольца (75 м). «Малозаметное в информационном поле решение в итоге способно привести к росту стоимости квадратного метра недвижимости в центре столицы, который будет заметен уже через два года», — настаивает Ирина Харченко.

Еще один важный момент, на котором акцентируют внимание многие столичные эксперты, — появление интереса «высших сфер» к транспортной ситуации в Москве и ближайшем Подмосковье. Директор департамента офисной недвижимости, партнер компании S. A. Ricci Алексей Богданов считает, что одним из главных событий 2012 года, которое в дальнейшем окажет значительное влияние и на рынок недвижимости, стала активная деятельность московского правительства, реализующего «Комплексный план по решению транспортных проблем города».

«Мы видим, как появляются новые ветки метрополитена, строятся новые станции, прокладываются дороги (за 2011–2012 годы было по-



**214 ФЗ
ПРИДОМОВЫЕ
ПАРКОВКИ**

**ТАУНХАУСЫ
В НОВОЙ МОСКВЕ**

От **49 990** руб. за м²
ИПОТЕКА



+7 (495)

777-02-72

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ:
www.masshtab.ru



«Присоединение Новой Москвы поменяло не только реальность, но и сознание людей: теперь вся Московская область – это не провинция, безликое «замкадье», а потенциальная столица»

строено 127 км дорог), ведутся работы по организации пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги (в 2011 году город выделил на это 2,5 млрд руб.), создается система перехватывающих парковок, обновляется автобусно-троллейбусный парк. Начались работы по созданию крупного транспортно-пересадочного узла в «Москва-Сити». Если работы будут вестись такими же темпами, то через несколько лет передвигаться по столице станет намного легче», — заявляет Алексей Богданов.

По словам генерального директора компании «Домус финанс» Павла Лепиша, уходящий год характеризовался ускоренными темпами строительства метро: «Данный факт кардинальным образом меняет к лучшему транспортную доступность городов Подмосковья, которая, как известно, является одним из главных факторов для жилищного рынка».

Третий пул — события нишевые, которые имеют значение для отдельных сегментов рынка. К таким партнер девелоперской программы «Новые дачи» Мария Шагурина относит сделку по покупке УК «Уникор», перешедшей в руки

Михаила Шишханова. А генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова обращает внимание на продажу девелоперского проекта «Садовые кварталы», принадлежавшего бизнесмену и нынешнему премьер-министру Грузии Бидзине (Борису) Иванишвили: «Сегодня судьба проектов вызывает массу вопросов как у потенциальных покупателей, так и у счастливых обладателей квартир».

Впрочем, 2012 год характеризовался и более заметными нишевыми изменениями, в частности, в девелоперском бизнесе. Так, по наблюдениям экспертов компании «Высота», московский рынок проходит очередной инкубационный период. В результате масштабного пересмотра градостроительных планов земельных участков, который сейчас ведут власти столицы, останутся одиозные проекты самых крупных игроков рынка, а также компаний с государственным участием, которым сегодня оказывается всевозможное административное содействие. Многие средние и мелкие застройщики ушли из Москвы, а тем, кто остался, придется как-то договариваться с городом. **ИД**

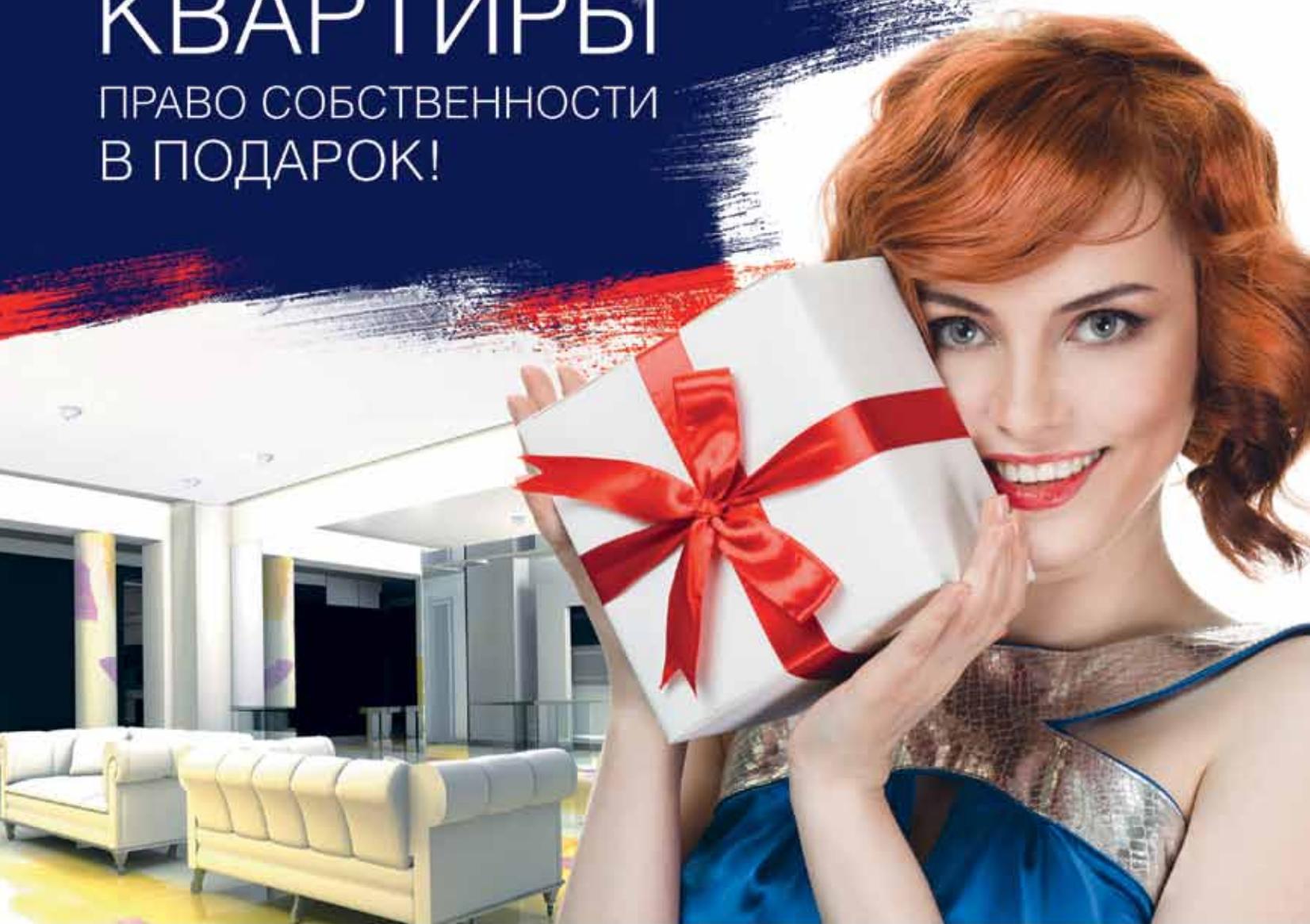


ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
В ПАВШИНО

- *ЗНАКОВЫЙ ПРОЕКТ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ*
- *ЖИВОПИСНЫЕ АРТ-ФАСАДЫ*
- *ЧУВСТВЕННЫЕ АРТ-ИНТЕРЬЕРЫ*
- *КАЛЕЙДОСКОП ПАРКОВ LAND ART*
- *ЕВРОПЕЙСКИЙ ДЕТСКИЙ САД*
- *МНОГОУРОВНЕВЫЙ ПАРКИНГ*
- *СПОРТ ДЛЯ КАЖДОГО*

«ПРАВО БЫТЬ ТВОЕЙ!»

ПРИ ПОКУПКЕ
КВАРТИРЫ
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
В ПОДАРОК!



Акция: «Право быть твоей». Условия акции: при покупке квартиры в жилом комплексе Public Arts Towers оформление права собственности на данную квартиру предоставляется в подарок. Срок акции: с 15.11.2012 по 15.01.2013. Более подробно с условиями акции и проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.krost-realty.ru

 **КРОСТ**
концерн



795-0-888
KROST-REALTY.RU

8 800 555 55 50
(Звонки по России – бесплатно)
www.sberbank.ru

 **СБЕРБАНК**
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012