

КОГДА ВЛАСТИ НЕ МОГУТ, А ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ХОТЯТ

АВТОР:
Альберт Акопян



ПОЧЕМУ В МОСКВЕ МАЛО СТРОЯТ? В НАЧАЛЕ НУЛЕВЫХ ВСЕ БЫЛО ПОНЯТНО: «МОСКВА НЕ РЕЗИНОВАЯ», «МЕСТА КОНЧИЛИСЬ» И Т. П. ПРАВДА, ПРИ ЭТОМ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА РОСЛИ. В РЕКОРДНОМ 2007 ГОДУ ПОЯВИЛОСЬ 7,5 МЛН м² ЖИЛЬЯ, ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ОФИСОВ. НАС УВЕРЯЮТ, ЧТО КРИЗИС ЗАКОНЧИЛСЯ. ВЫЯСНЯЕТСЯ, ЧТО ЗЕМЛИ В МОСКВЕ НЕМЕРЕНО. НО НОВОСТРОЙКИ ВНУТРИ МКАД МОЖНО СОСЧИТАТЬ ПО ПАЛЬЦАМ. В ЧЕМ ЖЕ ДЕЛО?

Новый мэр в октябре 2010 года в своей инаугурационной речи назвал «Москву-Сити» «градостроительной ошибкой». В октябре 2012 года власти наконец-то решились реконструировать микрорайон Камушки, примыкающий к деловому центру, то есть начали осуществление того, что при Юрии Лужкове называлось «Большой Сити». Очевидно, если здесь построить апартаменты разных классов, транспортная ситуация не ухудшится: автомобили останутся на своих парковках. Чтобы понять это, понадобилось два года.

Все обратили внимание на шокирующую цифру, прозвучавшую в конце сентября на программной пресс-конференции вице-мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина: за последние два года в Москве отменены решения о строительстве 9 млн м² недвижимости. Но тогда же прозвучала и другая цифра. По словам вице-мэра, до того как Градостроительно-земельная комиссия приступила к работе, в различной стадии проработки находились проекты, которые предусматривали строительство более 58 млн м² недвижимости (из них 12 млн м² — в ЦАО).

Новых разрешений выдавалось мало, но в любом случае сегодня в проработке около 50 млн м² недвижимости. В лучшие годы в активной фазе строительства находилось

В октябре 2012 года власти решились реконструировать микрорайон Камушки, то есть начали осуществление того, что ранее называлось «Большой Сити»



«На сегодняшний день столица перенасыщена, задыхается в пробках. Сергей Собянин принял логичное и грамотное решение заморозить строительство в «старой» Москве, мы с этим полностью согласны»

до 20% общего числа контрактов — ужасный российский показатель, связанный с длительными сроками согласования. На площадку давно должны выйти не менее половины этих 50 млн м². Но их нет. Нет и докризисных 6–7 млн. Что-то здесь не так.

Мэрия анонсировала реконструкцию 6,6 тыс. га 86 промышленных зон. По данным специалистов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», на освободившихся территориях возможно возвести от 50 до 100 млн м² жилья. Это почти половина существующего жилищного фонда столицы в старых границах! Непривлекательные территории? Нет. Аналитики Est-a-Tet утверждают, что только у набережных Москвы-реки, в основном на территории тех же промзон, реально построить до 30 млн м² жилья.

Да чего там! Эксперты НИИПИ Генплана Москвы в конце 2011 года обследовали 7,7 тыс. га промзон (примерно половину существующих) и обнаружили... свыше 1 тыс. га свободных и достаточно крупных участков, пригодных для строительства жилой и коммерческой недвижимости. Без всяких реконструкций самих промзон. Это, между прочим, целый 1% территории Москвы в старых границах — до 15 млн м² жилья!

Мнение девелоперов неоднозначно. «Собственно, историческая часть Москвы уже застроена, — говорит генеральный директор Galaxy Group Евгений Штраух. — Наверное, формально участки под строительство найти можно. Но посмотрите на это с другой стороны: на сегодняшний день столица перенасыщена, задыхается в пробках. Куда больше строить? Давайте осваивать Новую Москву — ведь это уже тоже Москва! В свое время Сергей Собянин принял логичное и грамотное решение





заморозить строительство в «старой» Москве, мы с этим полностью согласны».

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева подтверждает оценку аналитиков компании по потенциалу промзон, а также отмечает значительное количество ветхого и аварийного жилья — целые кварталы требуют проведения реконструкции. Действительно, участки, на которых сегодня

Большая часть столичной промышленности благополучно уничтожена. Подавляющее большинство горожан живет хоть и в «панельке», но своей

расположено свыше 30 млн м² жилья пятиэтажек, даже при минимальном коэффициенте замещения 1,8 способны дать до 55 млн м².

Эксперт напоминает о недавнем заявлении мэра Москвы: «Да, Сергей Собянин заявил, что принято решение относительно развития 16 промзон, но, конечно, не все эти территории будут застраиваться жильем. Часть по-прежнему станет использоваться для размещения промышленных предприятий и административных зданий, часть территорий

(особенно вдоль водных объектов) будет предназначена для рекреационных целей».

Что ж, там, где речь идет о новых парках, дискуссии почти неуместны. Хотя в последнее время складывается ощущение, что власти используют эту тему как некий предварительный переговорный козырь. Сначала категоричное «здесь будет парк», а затем начинаются предметные переговоры.

«Вообще мэрии неплохо было бы помнить хотя бы о собственных провозглашенных приоритетах, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — Парки выйдут непосредственно к берегу? Или здесь будут новые набережные, трассы, которые помогут решить транспортную проблему? Известен план соединения Шелепихинской и Карамышевской набережных. Во многих местах трасса пройдет в 60–70 м от берега. Причем перепад высот местами такой, что разбить парк практически невозможно. Либо он, как все подобные парки за дорогой, будет опасным, особенно для детей и подростков. А вот жилье плюс несколько общественных объектов было бы вполне уместно».

«С начала кризисного периода 2008–2009 годов и смены московской администрации в сентябре 2010 года новые проекты, выведенные на рынок в границах «старой» Москвы, единичны, — констатирует пресс-секретарь девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей

Мэрия анонсировала реконструкцию 6,6 тыс. га 86 промышленных зон. На освободившихся территориях возможно возвести от 50 до 100 млн м² жилья — это почти половина существующего жилищного фонда столицы



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

Лядов. — Власти стремятся не допустить увеличения плотности застройки в прежних границах Москвы и переносят масштабную застройку на новые территории. По итогам девяти месяцев 2012 года в прежних границах столицы возведено около 1,5 млн м² площадей — на треть больше, чем за аналогичный период 2011 года. Однако темпы строительства жилья в Москве растут в основном за счет инвестконтрактов, подписанных ранее».

Так почему же в Москве мало строят? Одна причина очевидна: идеи выходят из-под контроля здравого смысла, а средства начинают



Лет пять назад девелопер выторговал бы немножко по формуле «начинайте строить, там досогласуем». Помните, то ли 50 этажей по проекту, то ли 55: шум, гам, самострой? А потом досогласовали и достроили

управлять целями. Эту ситуацию мэр Москвы замечательно продемонстрировал в начале октября прошлого года в одном из телеинтервью. Он заявил, что столичные власти «развернули инвестиционный локомотив в другую сторону». Суть разворота состоит в том, чтобы создавать рабочие места на окраине, а жилье строить ближе к центру. «Таким образом, развитие Москвы становится более предсказуемым, а город — более комфортным для проживания», — сообщил Сергей Собянин. Решение транспортной проблемы мэру видится в том, чтобы направить пассажиропотоки в обратном направлении: утром — на окраины, а вечером — в центр.

Первое. Большая часть столичной промышленности благополучно уничтожена. Москва сегодня — город офисный.

Второе. Москва не Париж. В том смысле, что подавляющее большинство горожан живет

хоть и в «панельке», но своей, приватизированной. И из одной меблированной квартиры в другую, поближе к новому месту работы, раз в пару лет никто не переезжает.

Третье. Сегодня среднестатистический москвич едет утром из своего спального района в центр, допустим, 10 км и ровно столько же вечером обратно. Итого 20 км. Что он получит в результате гениального «разворота локомотива»? Утром — 10 км со своей окраины до центра и 10 — до офиса на другой окраине. Вечером — обратно. Итого 40 км. Вдвое большая нагрузка на транспорт — это ли решение транспортной проблемы?

Вот такие идеи, бродящие в начальственных головах, — одно из объяснений застопорившегося строительства.

Другая причина, на наш взгляд, не менее сложна. Сергей Лядов напоминает об одном событии, важном для рынка недвижимости «старой» Москвы: «В начале октября 2012 года московские власти объявили конкурс по определению компании-разработчика перспективной схемы расположения внебюджетного жилья. Около года потребуется на формирование схемы, еще полтора-два года уйдет на разработку и согласование проектов. Таким образом, наиболее вероятные сроки, когда стоит ожидать выхода на рынок сколь-нибудь значимого объема новостроек, расположенных в границах «старой» Москвы, — конец 2015 — начало 2016 года». Однако победитель конкурса пока не объявлен.

В дискуссии с девелоперами Сергей Собянин слабее Юрия Лужкова. Нет, не по личным качествам — просто кое-что изменилось за последние годы. Многие девелоперские компании сменили собственников, столичный рынок находится в руках нескольких монополистов (Сбербанка, ВТБ, Ростехнологий, Главстроя и ряда других). Каждая из фигур, стоящих за этими компаниями, равновелика Сергею Семеновичу. Клинич. Возьмем Главстрой Олега Дерипаски. Еще в августе 2011 года компания анонсировала застройку трех (в общей сложности 700 тыс. м²) из своих 13 столичных промзон. Мэрия, по словам источника в компании, готова была разрешить не более 500–550 тыс. м². Лет пять назад девелопер средней руки выторговал бы немножко по формуле «начинайте строить, там досогласуем» и был бы счастлив. Помните, то ли 50 этажей по проекту, то ли 55: шум, гам, самострой? А потом досогласовали и достроили. Сейчас девелопер другой. Клинич. Вот и не строим. (дн)



ЖК «Мичуринский» – гармония престижа и комфорта

На западе Москвы, в одном из самых престижных и экологически чистых районов столицы — Раменки, между Мичуринским проспектом и Мосфильмовской улицей, возводится жилой комплекс «Мичуринский». Район Раменки славится большим количеством живописных парков и скверов, на его территории располагаются природный заказник «Воробьевы горы» со знаменитой во всем мире смотровой площадкой.

В жилом комплексе «Мичуринский» есть всё, что нужно для комфортной жизни: отличная экология, прекрасная инфраструктура, множество зон отдыха, удобные транспортные маршруты. В ближайшие два года в непосредственной близости от комплекса откроется новая станция метро, которая войдет в состав 3-го пересадочного контура.

Жилой комплекс «Мичуринский» представляет собой архитектурный ансамбль домов переменной этажности, объединенных по стилистике и расположению. Здания, построенные по индивидуальному проекту, отличаются строгие современные формы и комфортные просторные планировки квартир общей площадью от 52,3 до 132,1 м². Большая часть домов уже построена и заселена. Параллельно с возведением жилья в ЖК «Мичуринский» планируется строительство собственной полноценной сбалансированной инфраструктуры: детских садов, общеобразовательной школы, двухэтажного торгово-офисного центра с подземной автостоянкой, а также паркингов для автомобилей. На первых нежилых этажах новостроек уже работают магазины, аптеки, салоны красоты.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

www.pik.ru

Москва, м. «Баррикадная»,
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

Цена: по запросу