

КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЕДЫ ОТ МОСКОВСКИХ СТРОИТЕЛЕЙ

АВТОР:
Альберт Акопян



СУДЯ ПО ВСЕМУ, В 2013–2014 ГОДАХ НА РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ВЫЙДЕТ РЕКОРДНОЕ ЧИСЛО ОБЪЕКТОВ — СТОЛИЦА С ОБЛАСТЬЮ ПРИБЛИЗИТСЯ К ДОКРИЗИСНОМУ УРОВНЮ НОВЫХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. ПРИЧЕМ БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ОБЪЕМА НОВОСТРОЕК ДАДУТ ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ЭТО ОЗНАЧАЕТ, ЧТО НА РЫНКЕ ПРОИСХОДЯТ ВАЖНЫЕ СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ.

Застройка Бутова или Марьино лет 10–15 назад воспринималась как уникальное событие, всемошкская стройка. Сегодня трудно сказать, сколько таких районов возводится вокруг столицы — в чистом поле и в городах-спутниках. Трудно, потому что они строятся очередями, проекты принимаются и пересматриваются, а службы картографии известных интернет-поисковиков не успевают за изменениями подмосковного, как, впрочем, и московского, ландшафта.

Перечисление проектов комплексного освоения территорий не оставит места для осмысления ситуации и прогнозов. Успокаивает то, что Бутово и Марьино все-таки строились по лекалам советских микрорайонов. Новоселы были готовы к тому, что школы, детские сады, поликлиники появятся «позже», рекреационная инфраструктура — когда саженцы подрастут, а современная спортивно-развлекательная инфраструктура считалась почти экзотикой. Сейчас такой вариант не пройдет. А прогнозов пока никто не дает. Так что по порядку.

У ГК ПИК на сегодня только в Московском регионе более 30 объектов в разной степени готовности, большинство — проекты комплексной застройки, микрорайоны. В марте этого года были открыты продажи в двух корпусах ЖК «Путилково», расположенного

всего в 500 м от МКАД в Красногорском районе. В Железнодорожном ГК ПИК только в 2012 году вошла в проект микрорайона «Центр-2», менее чем за год освоила стройплощадку и уже реализует квартиры.

Повезло микрорайону «Бунинский»: он не только находится в 15 мин ходьбы от метро «Бунинская аллея», но и оказался на территории Новой Москвы. Первая очередь строительства включает возведение 580 тыс. м² жилья. На данный момент в продаже три корпуса. В течение года будут сдаваться в эксплуатацию новые корпуса хорошо известных проектов массовой жилой застройки в Химках («Новокуркино», «Левобережный» и «Юбилейный»), а также «Ярославский» в подмосковных Мытищах и «Красная Горка» в Люберцах.

Из новостроек экономкласса в Москве ГК ПИК введет в строй очередной корпус в жилом комплексе «Мироновский» недалеко от метро «Семеновская» и несколько корпусов ЖК «Большое Куское» в районе Новогиреева, в непосредственной близости с Куковским и Терлецким лесопарками.

В шаговой доступности от станций метро «Улица Академика Янгеля» и «Аннино» появятся стартовые корпуса нового жилого комплекса «Варшавские огни», строительство которого ведется на реорганизуемой

ГК «Масштаб» в этом году сдает последнюю, третью очередь в проекте ЖК «Квартал А101». «Москва А101» — жилой район на территории Новой Москвы, в 3 км от МКАД и 10 мин езды от метро «Теплый Стан»



Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 43 до 104 м

Цена от 56 тыс. руб./м

Киевское шоссе
32 км от МКАД

+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru



Районы строятся очередями, проекты принимаются и пересматриваются, а службы картографии едва поспевают за изменениями ландшафта

территории бывшей промышленной зоны завода «Газстроймаш» в ЮАО.

Крупнейший проект в активе компании ФСК «Лидер» — микрорайон «Новое Измайлово». Он расположен в Балашихе, в 2 км от МКАД по шоссе Энтузиастов. Три корпуса уже сданы, в 2013-2014 годах в эксплуатацию введут еще четыре дома. Цены в «Новом Измайлове» начинаются от 2,9 млн руб. за полноценную однокомнатную квартиру площадью 38 м².

ГК «МИЦ» продолжает строительство уже заявленных проектов: ЖК «Коммунарка»,

«Татьянин Парк», «Зеленые аллеи», «Новое Павлино», в которых в течение года будет открывать продажи в новых корпусах. В марте 2013 года стартовали продажи в третьем корпусе ЖК «Зеленые аллеи» в Видном и в третьем корпусе ЖК «Новое Павлино» в Железнодорожном. На сегодня стоимость 1 м² в ЖК «Зеленые аллеи» составляет от 54 850 до 63 850 руб. «Квадрат» в ЖК «Новое Павлино» обойдется от 49 850 до 64 850 руб. в зависимости от площади квартиры и этажа.

Кроме того, в конце 2012 ГК «МИЦ» начала строительство новых корпусов в ЖК «Татьянин Парк» (23-й и 24-й корпуса). Стоимость 1 м² в них составляет от 79 850 до 95 850 руб.

ОАО «Главмосстрой-недвижимость» развивает сегодня два многоэтажных микрорайона: ЖК «Подольские просторы» в Подольске и ЖК «Центральный» в Железнодорожном.

В первом предполагается строительство еще шести корпусов, два из них начнут возводиться в этом году. В микрорайоне «Центральный» будет выставлено на продажу два корпуса — 4-й и 5-й. Сроки сейчас согласовываются — возможно, это произойдет ближе к осени. В компании ожидают «динамичного роста» цен по этим корпусам: микрорайон практически построен, имеет развитую действующую инфраструктуру: школу, детский сад, сейчас достраивается бассейн со спортзалом.

ГК «Масштаб» (дочерняя компания инвестора «Авгур Эстейт») в этом году сдает последнюю, третью очередь в проекте ЖК «Квартал А101». В 2014 году компания надеется сдать первые семь корпусов нового проекта. «Москва А101» — жилой район на территории Новой Москвы, в 3 км от МКАД и 10 мин езды от метро «Теплый Стан».

Более 1 млн м² собирается ввести в Московском регионе в 2013 году ГК «СУ-155». В нынешнем году усилия ГК «СУ-155» в Подмосковье будут сосредоточены как на строительстве объектов, начатых в 2012 году, так и на запланированных к запуску в течение года.

В 2013-2014 годах ГК «Мортон» сдает целый ряд крупных объектов на востоке и юго-востоке от Москвы



Одним из самых крупных проектов в этом ряду станет уже хорошо известный микрорайон «Южное Домодедово» (Московская область) на 217 тыс. м². Помимо прочего в 2013 году намечено завершить первую очередь московского микрорайона «Молжаниново» (ул. Синявинская, 11) площадью 178 тыс. м² для нужд

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ МЫТИЩИ

WWW.KVARTAL918.RU

ЕВРОПЕЙСКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА
ГАРМОНИЯ ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЯ

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ УСЛУГИ В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ

ВСЕ В ОДНОМ КВАРТАЛЕ
ФИТНЕС-КЛУБ, ДЕТСКИЙ САД, ЦЕНТР ИСКУССТВ И ЛЕДОВАЯ АРЕНА

СЧАСТЛИВОЕ ДЕТСТВО В НОВОМ ПРИГОРОДЕ
ХОРЕОГРАФИЧЕСКИЕ, МУЗЫКАЛЬНЫЕ, ТЕАТРАЛЬНЫЕ СТУДИИ, РОБОТОТЕХНИКА И МЕДИАЦЕНТР

ВСЕ ДЛЯ СПОРТА
СОБСТВЕННЫЙ ФИТНЕС-КЛУБ С БАССЕЙНОМ И ДЕТСКАЯ ХОККЕЙНАЯ ШКОЛА ШАЛИМОВА

СОЗДАЙТЕ СВОЮ ПЛАНИРОВКУ
ШИРОКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА

ЗАСТРОЙЩИК
(495) 916-94-24
Застройщик: ЗАО «РегионедVELOпмент». Проектная декларация на сайте kvartal918.ru

СБЕРБАНК
Всегда рядом

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



Из новостроек экономкласса в Москве ГК ПИК введет в строй корпус в жилом комплексе «Мироновский» недалеко от метро «Семеновская» и несколько корпусов ЖК «Большое Кусково» в районе Новогиреева

военных очередников. Планируемый в 2013 году объем инвестиций в возведение школ, детских садов, поликлиник и другие инфраструктурные объекты увеличится более чем на 25% — с 1,6 (в 2012-м) до 2 млрд руб. в 2013 году.

При этом в компании сообщили, что финансирование строительства новых жилых комплексов и завершения уже реализуемых проектов сократится до 34,9 млрд руб. в 2013 году (по сравнению с 47,8 млрд руб. в прошлом году). Это связано с существенным объемом государственного заказа на социальное строительство: собственные затраты ГК «СУ-155» на реализацию государственных контрактов не учитываются в качестве инвестиционных.

Сегодня основной формат у ГК «Мортон» — мортонград. Эта концепция подразумевает снижение плотности застройки, увеличение доли социальной и торговой инфраструктуры, благоустройство близлежащих лесопарков

с организацией мест отдыха и строительство культурных центров.

Первым проектом, реализуемым в новом формате, стал мортонград «Путилково», расположенный в Красногорском районе Московской области, в 500 м от МКАД. В 2014 году ожидается сдача в эксплуатацию первой очереди строительства (порядка 15 корпусов). Общая площадь жилья в микрорайоне превышает 620 тыс. м². В застройке используются панельные и монолитно-кирпичные жилые корпуса переменной этажности (от 17 до 25 этажей). За 1 м² придется выложить сумму от 70 тыс. руб.

Самым крупным проектом в новом формате стал мортонград «Бутово». В ближайшие два года ключи от квартир в микрорайоне получат покупатели первых трех очередей (более трех десятков корпусов). Также ожидается ввод в эксплуатацию ряда социальных объектов микрорайона. Проект с общей площадью



У ГК ПИК на сегодня только в Московском регионе более 30 объектов в разной степени готовности, большинство — проекты комплексной застройки, микро-районы

жилья более 1,4 млн м² располагается на участке 250 га на юге от Москвы, в 4 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Всего в состав микрорайона войдут 79 корпусов переменной этажности (9-25 этажей). Это первый в России микрорайон, где свыше 80 % территории отдано под зоны общественного пользования и лишь 20 % застраивается доступным жильем с улучшенными потребительскими характеристиками. Стоимость квартир в микрорайоне начинается от 61 тыс. руб. за 1 м².

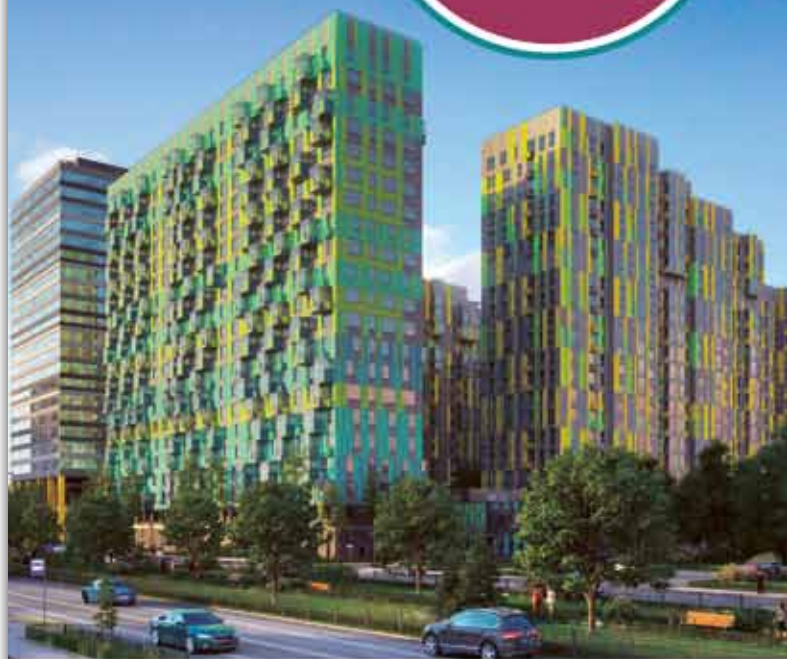
В следующем году будет завершен один из самых успешных проектов, реализующихся в последние несколько лет, — «Солнцево-Парк». В строй введут последние корпуса. Из объектов инфраструктуры ожидается сдача двух детских садов на 230 и 140 мест (еще один детский сад уже сдан), школы на 1 тыс. мест, торгового центра с многоуровневой открытой автостоянкой. «Солнцево-Парк» расположен на юго-западе Москвы в Новомосковском административном округе, на расстоянии 9 км от МКАД по Боровскому шоссе. Стоимость квартир в микрорайоне начинается от 63 500 руб. за 1 м². Это одно из самых недорогих предложений в Новой Москве.

В 2013 году получают ключи покупатели квартир в еще одном проекте, находящемся на юге от Москвы, — микрорайоне «Завидное». Тогда же будут сданы два детских сада на 140 и 285 мест. Микрорайон расположен в южной части города Видное, в 4 км от Москвы по скоростной трассе М4—«Дон». Цена 1 м² в микрорайоне — от 71 тыс. руб.

В 2013-2014 годах ГК «Мортон» сдает целый ряд крупных объектов на востоке и юго-востоке от Москвы. В микрорайоне «Щитниково» это порядка 10 корпусов, а также детский сад на 140 мест, в «Янтарном» состоится



НАБЕРЕЖНАЯ МОСКВЫ-РЕКИ КВАРТИРЫ У МЕТРО



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

(495) **995-15-25**
www.best-novostroy.ru

открытие школы на 850 мест (3 км от МКАД по Щелковскому шоссе). В проекте «Южное Кучино-2» (Железнодорожный) ожидается сдача всех корпусов и детского сада на 230 мест. Минимальная стоимость 1 м² в вышеперечисленных микрорайонах — 52–77 тыс. руб.

В 2014 году состоится сдача одного из самых доступных проектов ГК «Мортон» — микрорайона «Катюшки-2» (Лобня). Новоселов и их малышей будут ждать восемь панельных домов и детский сад. В соседнем, уже построенном, микрорайоне «Катюшки» в этом году откроются второй детский сад и общеобразовательная школа. Квартиры в микрорайоне «Катюшки-2» предлагаются по начальной цене 55 500 руб. за 1 м².

Продолжает развитие проекта мини-полис «Строгинский» девелоперская компания «Сити-XXI век». Его доминанта — Дворец спорта «Янтарь» был признан победителем московского конкурса «Лучший реализованный проект года в области инвестиций и строительства» 2010 года в номинации «Объекты культуры, медицины, зрелищные и спортивные сооружения». Элементом мини-полиса

Концепция ГК «Мортон» подразумевает снижение плотности застройки, увеличение доли социальной и торговой инфраструктуры

Доминанта проекта мини-полис «Строгинский» компании «Сити-XXI век» — Дворец спорта «Янтарь»



«Строгинский» станет новый учебно-лабораторный корпус Московского государственного института электроники и математики, который войдет в состав Высшей школы экономики.

Частью мини-полиса являются ЖК «Подсолнухи» и «Альбатрос». Первый был сдан в 2012 году. Он включает два монолитных 25-этажных дома, выполненных по индивидуальному проекту. Фасады корпусов вентилируемые. Стоимость 1 м² в комплексе колеблется от 161 до 182 тыс. руб. Дома объединены одноэтажным стилобатом с помещениями торгового, офисного и социально-бытового назначения. Заселение комплекса предполагается начать летом.

Завершается строительство ЖК «Альбатрос». Он состоит из двух корпусов переменной этажности (22–24 этажа) с подземным паркингом. В настоящее время один из его корпусов сдан, стоимость жилья варьируется от 148 до 186 тыс. руб. за 1 м². Второй корпус обещают сдать во второй половине 2013 года. Квартиры в нем стоят от 156 до 195 тыс. за 1 м².

И это далеко не все проекты. Повторим, подмосковные города-спутники своими новыми микрорайонами вышли далеко за границы карт — виртуальных, печатных, даже тех, что красуются на сайтах районных администраций. Это должно пугать, но не пугает. Потому что от проекта к проекту они становятся все более дружелюбными к человеку, все более экологичными, самодостаточными. Не по доброте душевной, а по воле ругаемого рынка. Москва не сразу строилась, но если хотя бы последние лет 50–60 она строилась так, мы избежали бы многих сегодняшних проблем. (дн)