

ДОМ градостроительство

Недомосковская территория

ОАЗИСЫ

Десятикилометровая зона вокруг МКАД должна была стать зелеными легкими Москвы, но вместо этого ей пришлось принять на себя основной удар строительного бума в области. Ближайшее Подмосковье почти целиком застроили печальными многоэтажками и квазиэлитными коттеджами. В настоящее время решается вопрос об использовании немногочисленных свободных участков — какое жилье там должно появиться и сколько оно будет стоить.

От рекреации к резервации

Примерно в 30-х годах прошлого века у советских градостроителей возникла идея создания лесопаркового защитного пояса Москвы в радиусе 10 км от города. Многочисленные лесопарки и рекреационные зоны должны были стать местом отдыха горожан и жителей области, превратиться в легкие столицы. Так постепенно в ближайшем Подмосковье появились многочисленные лесопарковые зоны и по большей части ведомственные базы отдыха и санатории. Но идея просуществовала недолго. «В конце 1980-х годов ликвидация зеленого пояса началась с возникновения в Московской области в радиусе 10 км от МКАД новых районов: Солнцево, Новопеределкино, Жулебино, Новокосино, которые естественным образом вторглись в зеленую зону», — говорит исполнительный директор агентства недвижимости «Усадьба» Елена Семина. После начавшегося в 1990-е годы процесса приватизации многоэтажное строительство по-прежнему велось в незначительных объемах в границах крупных городов Московской области. Только в 2000-х с резким ростом стоимости столичного жилья, развитием точечной застройки и началом проведения аукционов, жесткой централизацией девелопмента и формированием пула основных городских застройщиков многоэтажное строительство в ближайшей к Москве зоне получило мощный толчок. «Этому способствовали и менее бюрократизированные процессы согласования проектов, проходившие, как правило, на уровне администраций подмосковных городов, и еще очень существенная разница в цене недвижимости (2,5–3 раза)», — рассказывает директор управления продаж и маркетинга компании «ЮИТ Ситистрой» Алексей Харитонов. Рост стоимости земли, фактическое выплескивание Москвы за границы МКАД, строительство крупных торговых центров, ухудшение экологичес-

кой обстановки, а также спрос, формируемый в основном приезжими, определили основной тип жилья в этой зоне: панельное или монолитное многоэтажное жилье в 12–17 этажей, в лучшем случае малоэтажные дома высотой 5–6 этажей. В незначительном объеме возводились коттеджные поселки и таунхаусы. Территория в пределах 10 км от МКАД довольно быстро приросла к Москве, но так и не стала ее полноценной территорией.

Выплеск или всплеск?

Сегодня о зеленой зоне в радиусе 10 км от границ Москвы никто даже не вспоминает. Эта территория практически полностью застроена, причем чаще всего целыми микрорайонами. Кроме того, на расстоянии 10 км от МКАД расположены такие крупные города-спутники, как Мытищи, Химки, Красногорск, Одинцово, Видное, земли вокруг которых также активно застраиваются многоэтажным жильем. Темпы, которыми Москва срывается с областью, постоянно ускоряются. После того как власти запретили точечное и ограничили обычное строительство в Москве, в область один за другим стали уходить крупные московские застройщики. Сейчас наиболее активными девелоперами десятикилометровой зоны, без расчета сегмента загородной недвижимости, выступают такие компании, как «Мортон», ПИК, СУ-155, «Эталон-инвест», МИЦ, «Жилищный капитал», «Абсолют», «ФСК Лидер», Крост, «Авгур-Эстейт», RDI и некоторые другие. В силу большого масштаба проектов застройщики в основном осваивают бывшие земли сельхозназначения.

Нетронутыми остаются пока только лесопарки и национальные парки — участки, которые практически не подверглись жилой застройке и составляют не более трети всей «зеленой зоны».

По данным компании «ЛСР. Недвижимость-Москва», сейчас в десятикилометровой



Бывшая «зеленая зона» Подмосковья становится территорией многоэтажной застройки

ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

зоне вокруг МКАД сосредоточено около 55% предложения новостроек Московской области. Для сравнения: в следующем поясе — с 10-го по 30-й км — расположено около 30% строящегося жилья, а в среднем Подмосковье (с 30-го по 60-й км) — около 13%. Наиболее плотно населены северо-восточное, восточное и юго-восточное направления области, а самый большой объем предложения на расстоянии 10 км от МКАД, по словам коммерческого директора RDI Дмитрия Власова, расположен на юго-западе, на территориях Новой Москвы.

Несмотря на довольно плотную застройку, нельзя сказать, что по соседству с МКАД не осталось свободных территорий. Зона до 10 км от кольцевой все еще располагает хорошим запасом участков, которые находятся рядом как с городами-спутниками, так и с небольшими сельскими поселениями. Эксперты компании Est-a-Tet говорят, что это, как правило, лесные и сельскохозяйственные зоны, а в Urban Group упоминают и немногочисленные территории бывших санаториев, пионерлагерей и пансионатов — обычно площадью до 20 га.

По данным игроков рынка, свободные участки под застройку есть практически на всех направлениях, но, как утверждает генеральный директор Tekta Group Дмитрий Коновалов, в поясе до 10 км от МКАД территории уже распределены. Кроме того, большинство из них либо дороге, либо нелик-

видные: «Например, в Ленинградском районе есть свободная территория площадью 11 га, но она неудобно зажата между двумя дорогами. Более удобная площадка (12 га) в Балашихе, рядом с Горьковским шоссе, выставлена на продажу за рекордные 82,9 млн руб. за 1 га». «Если площадки расположены за пределами населенных пунктов, то в основном это территории, полностью свободные от застройки, без коммуникаций, иногда со сложным подъездом. В районе Коммунарки есть свободная территория (33 га), на которой планируется возвести ЖК «Звезда «Газпрома»; недалеко от Бутово на участке площадью 60 га планируется построить около 250 тыс. кв. м недвижимости. Есть еще территории между Варшавским шоссе и трассой М4 (Булатниково СП Ленинского района), к востоку от Старокаширского шоссе (Молоковское СП Ленинского района), частично территория городского поселения Видное, а также в районе Сколково», — приводит примеры генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева. Другими словами, площадки под застройку в непосредственной близости от Москвы есть — и немаленькие.

С многоэтажной переменной

С экономической точки зрения для областных застройщиков почти всегда было выгодно возведение многоэтажного жилья, поскольку выход площади при таком строительстве значительно выше. До недавнего времени такими соображениями руководствовались большинство девелоперов, работающих в ближнем Подмосковье. Теперь ситуация может измениться. «Учитывая ориентацию подмосковных властей на развитие малоэтажного строительства, а также недавний запрет на выдачу разрешений на многоэтажные жилые комплексы (с 1 мая 2012 года в Московской области высотность зданий, возводимых на землях сельских поселений, строго ограничена четырьмя этажами. — «Б»), можно предположить, что нас ожидает рост доли малоэтажных новостроек», — говорит госпожа Лебедева. Действительно, все чаще застройщики анонсируют малоэтажные объекты, но их доля в общем числе проектов по-прежнему очень невелика.

В компании ПИК, например, осторожно замечают, что, возможно, не стоит делать упор на малоэтажные дома (три-четыре этажа) сразу за МКАД. «В Химках, Мытищах, Люберцах, где строит группа компаний ПИК, высоким спросом пользуется именно многоэтажное строительство, а малоэтажная застройка чаще всего интересна покупателям на более отдаленных участках Подмосковья», — отмечает первый вице-президент ГК ПИК Артем Эйрамджанц. Такой точки зрения придерживаются и многие другие крупные застройщики.

Но есть и компромиссное мнение. Концептуально десятикилометровая зона вокруг МКАД застройщиками и покупателями жилья рассматривается как пригород — переходная зона между городом с высотной застройкой и загородом с малоэтажной застройкой, поэтому, по словам господина Блинова, с точки зрения комфорта проживания, минимизации воздействия на природу, рационального землепользования и экономической целесообразности наиболее подходящей является среднеэтажная, а также микс среднеэтажной и малоэтажной застройки. Примером такой застройки он называет ЖК «Город набережных», «Опалиха О2» и «Пятницкие кварталы».

Почти все эксперты сходятся во мнении, что при строительстве малоэтажного жилья играет роль и загруженность направления.

По словам господина Харитонов, юго-западное, западное и частично северное направления примыкают к большим лесным массивам и имеют благоприятную розу ветров, поэтому там было бы перспективным развитие малоэтажного строительства наравне с многоэтажным с акцентом. «Например, на Калужском шоссе мало многоквартирных комплексов — это всегда было дачное место, и здесь гармонично будут смотреться малоэтажные домики. Реутов, Жулебино-Новокосино — это районы, где изначально возводилось панельное не типовое жилье выше 12 этажей, и малоэтажные комплексы будут выглядеть здесь неестественно», — говорит госпожа Семина. По словам экспертов компании «Мортон», в ближайшем Подмосковье найдется место для любого типа жилья. Из-за близости к столице будут пользоваться популярностью и типовые многоэтажные жилые комплексы, и малоэтажная застройка, и индивидуальные домовладения. Вопрос в цене. Для большинства девелоперов переход на малоэтажное домостроение потребует дополнительных затрат — на разработку новых проектов, внедрение технологических решений. Не приведет ли это к всплеску цен на и без того дорогие подмосковные квартиры?

Уже сейчас цены на жилье в 10 км от МКАД почти не отличаются от московских. По данным «ФСК Лидер», средняя стоимость одного квадратного метра в новостройках, прилегающих к кольцевой, составляет 85–90 тыс. рублей. По данным Est-a-Tet, самые высокие цены в Красногорске — 89 950 рублей за квадратный метр. Не очень отстают Реутов и Одинцово со средней стоимостью квадратного метра 89 540 рублей и 89 250 рублей соответственно. Среди примеров, где цены во многом завышены необоснованно, господин Алтухов называет территорию Новой Москвы, где, кроме московской прописки, жители пока не получили никаких преимуществ: ни социальных, ни транспортных, ни инфраструктурных. Так, по данным «МИЭЛЬ-Новостройки», в границах Новой Москвы средняя цена квадратного метра в новостройках на удалении до 10 км от МКАД составляет 94 000 рублей, а в соседнем городе Видном — 70 800 рублей. «Однако текущий объем предложения достаточно велик: рынок плавно переходит из состояния рынка продавца в состояние рынка покупателя», — говорит господин Блинов. То есть резкий рост цен под эгидой нового типа подмосковного жилья точно не входит в планы будущих покупателей мало-, средне- и многоэтажного жилья по соседству с МКАД.

Ольга Говердовская

АЛЫЕ ПАРУСА

жилой комплекс

«АЛЫЕ ПАРУСА». ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ. ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ.

Символ роскошной жизни, раскинувшийся прямо на берегу реки, с первого взгляда вызывает жгучее желание попасть на эту территорию, прогуляться по набережной и подняться на маяк, выйти к яхт-клубу и полюбоваться белоснежными яхтами на причалах. Здесь царит удивительная атмосфера морского побережья — расслабленная и умиротворяющая, наполненная созерцанием живописных берегов и водной глади.

Последние корпуса завершают формирование знаменитого квартала. При этом покупатели новых квартир оказываются в выигрышном положении, переезжая в готовый комплекс с полностью действующей инфраструктурой. Футбольное поле, спортивный клуб с аквапарком, боулинг, теннисные корты, ресторан, отлаженная система охраны и сервиса — все это станет приятным бонусом к вашей квартире.

Двойные скидки до 15 апреля

ЛЕГЕНДАРНЫЕ ВИДЫ

ДОНСТРОЙ

(495) 925 4747

ВТБ

Финансовый партнер проекта
ОАО Банк ВТБ

Предложение действует с 1 марта по 15 апреля 2013 г.
Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com «Дон-Строй Инвест»