

ПОСТРЕЛИЗ

4 октября 2017 года в Мюнхене в рамках выставки Expo Real на стенде Правительства Москвы состоялся круглый стол «Девелопмент 2:0. Комплексное освоение территорий — формирование новой экономики России».

Как формируется комфортная городская среда и чем она отличается от некомфортной? Это главный вопрос, который обсудили на круглом столе представители бизнеса и власти.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Михаил Мень начал свое выступление с живого описания комфортной городской среды и связал это с рыночной реальностью современного девелопмента: «Каменные джунгли уже никого не интересуют. Когда я езжу по регионам, я вижу, что примерно в одинаковом ценовом сегменте строятся высотки ДСК без интересной, развитой городской среды и небольшие, до трех-пяти этажей дома с внутренними дворами без машин, где только зона для прогулки детей. При этом неинтересные застройки стоят непроданными, а в районах корпусной застройки с креативным подходом недвижимость разбирается как горячие пирожки. Это стопроцентный тренд последних двух лет».

Новая Москва — тот район, где ведется, пожалуй, самая массовая комплексная застройка. И в первую очередь для этой территории важно создание не только социальной инфраструктуры, но и рабочих мест. Об этом говорил **руководитель департамента развития новых территорий города Москвы Владимир Жидкин**: «Генеральным планом предусмотрено строительство на территории Новой Москвы коммерческой недвижимости на 1,5 млн жителей и мест приложения труда на миллион человек. Это больше, чем трудоспособное население новых московских территорий. Этот миллион рабочих мест обеспечит и жителей Новой Москвы, и жителей прилегающих территорий».

Об освоении промзон, этого важнейшего городского ресурса, рассказал **первый заместитель руководителя департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы Алексей Артемов**. Причем это не только и не столько жилье, но в первую очередь промышленный девелопмент: «Москва на сегодняшний момент уже включила в правила землепользования и застройки 47 территорий общей площадью 490 гектаров, из которых 50% — это промышленные территории, которые сохраняют свое функциональное назначение. Политика правительства города направлена на то, чтобы развивать промышленные территории и создавать там рабочие места. Это и технопарки, и технополисы, и промышленные комплексы».

В ответ на это **управляющий партнер Colliers International, президент Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД) Николай Казанский** проанализировал положительные тренды на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость: «В прошлом году из \$4 млрд лишь треть оказались проинвестированы в действительно инвестиционные объекты. Остальное — покупки зданий для собственного пользования, либо банки их забирали. Сейчас из 2 млрд, вложенных за три квартала, 85% — это как раз вложения в объекты, приносящие доход. Это говорит о том, что перелом произошел, и инвесторы вернулись и покупают не просто какие-то стрессовые активы в спекулятивных ценах, а покупают активы, которые приносят постоянный доход. Причем 23% покупателей оказались международными компаниями».

Управляющий партнер ADG group Григорий Печерский привел пример формирования качественной городской среды на примере проекта реконструкции городских кинотеатров: «С одной стороны, возрождая историческую функцию этих мест, мы даем жителям новое качество услуг рядом с домом. С другой — запуская сеть из 39 районных центров, мы создаем новые рабочие места не просто в городе, а в конкретном районе».

Важнейшая составляющая комфортной городской среды — транспорт. О том, как развивается транспортная сеть Москвы, рассказал **депутат Московской городской думы Степан Орлов**: «Менее чем за семь лет в Москве открылось для пассажирского движения, считая Московское центральное кольцо, 55 станций метро и 101 километр линий. Это намного больше, чем в любой другой период строительства метрополитена. А до 2020 года в Москве будет проложено около 200 километров линий и открыто свыше 100 станций метро. Примерно столько же было построено за 45 лет, с 1965 по 2010 год».

Участники круглого стола сошлись во мнении, что, хотя нашу городскую среду пока нельзя назвать комфортной для жизни, шаги в этом направлении делают как власть, так и девелопмент.