

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Операция «Большая Москва»

градостроительство

(Окончание. Начало на стр. 1)

Вскоре эту идею одобрил вице-премьер РФ Владимир Путин. 30 июня губернатор Промов «отписал» Москве около 500 га земли, в частности полигон отходов Некрасовка и Люберецкие поля аэрации, на которых планируются возвести около 4 млн кв. м жилья экономкласса. Столичный мэр заявил, что границы Москвы и области окончательно утверждены, но к предложению президента «транзакция» отношения не имеет, так как договоренность о передаче этих территорий была достигнута довольно давно. Более того, Сергей Собянин, обращаясь к общественности и СМИ, неоднократно повторил, что об объединении Москвы и области речи не идет. Чиновники дали понять, что выбрали путь присоединения к Москве отдельных территорий, а не расширения от МКАД по окружности. Территории между Киевским и Варшавским шоссе не упоминались.

Москва давно расширяется таким способом — за счет деревень и малых городов области. До 1960 года Люблино и Кунцево были отдельными городами. Большинство современных спальных районов было присоединено к Москве еще в советские времена — Митино, Тушино, Строгино, Кунцево, Очаково, Солнцево, Бутovo, Бирюлево, Братеево, Жулебино, Новогиреево, Гольяново и т. д. Есть прецедент московской прописки Зеленограда — города на серьезном удалении от столицы. То есть смысл идти по пути присоединения к Москве городов вроде как понятен. Нелогично, что Солнцево — район Москвы, а Новогиреево — область, по аналогии: Жулебино — Люберецки, Новоосино — Реутов, Куркино — Химки, Митино — Красногорск и т. д. Вплотную подошли к Москве Мытищи и Балашиха.

По разным данным, в результате пересмотра границ Москвы более 100 территорий должны изменить свой статус. «Количество и состав этих территорий обсуждается, список периодически меняется, но в целом он известен», — говорит директор по маркетингу группы компаний «Контини» Юрий Синяев. Молжаниново, Рублево-Архангельское, Домодедово и Сколково точно «пропишут» в столице. По словам Марии Литвинцевой, генерального директора компании «Мизель-Новостройки», в Москве могут присоединить Реутов, Люберецки, Красногорск и Химки. Среди населенных пунктов, которые отойдут столице, эксперты также называют Барвиху, Жукровку, Рассказовку, Переделкино, Рублево и Видное. То есть будет идти присоединение наиболее близко расположенных, крупных, развитых городов. В таком случае отличные чиновники смогут выдать наиболее привлекательные для себя территории.

«Естественно, в перспективе никому не хочется брать скученные и проблемные „гетто“ с клубком проблем: социально-экономических, миграционных и прочих. Поэтому с точки зрения логики абсолютно оправданный шаг московских властей — брать только территории относительно беспроблемные», — говорит Вячеслав Ширяев, генеральный директор Vesco Group. И первый шаг — присоединение благополучного и относительно малонаселенного (250 тыс. человек) участка области в юго-западном направлении — тому доказательство.

Проблемы на ровном месте

На планы президента и мэра, само собой, нашлись скептически рассуждающие эксперты. Они небезосновательно утверждают, что присоединение определенных территорий к Москве не имеет никакой связи с идеей создания Московско-

го округа и возможностью переноса административного и финансового центра. Единое целое с Московской областью города-спутники, а 20–30-километровая окрестность вокруг столицы, потому что нет смысла рассчитывать транспортные потоки без полного, а не хаотичного чередования московских и подмосковных территорий. «В результате мы получим большой объем ненужных проблем на ровном месте», — уверен директор компании «Мизель-Коммерческая недвижимость» Юрий Тараненко. Конечно, расширение столичной агломерации — процесс, который уже нельзя остановить. «Но его невозможно измерить километрами от окружной или иных величинами», — рассуждает Сергей Козловский, президент корпорации «Инком». — Попытка регламентировать этот процесс путем простого присоединения отдельных районов, на мой взгляд, неверна — надо разрабатывать единую концепцию развития всей агломерации с учетом нагрузки на транспорт, энергетику, окружающую среду. И хочется надеяться, что идея, озвученная президентом, приведет к созданию подобного плана».

По мнению экспертов, отсутствие концепции, разработанной специалистами по градостроению и урбанистике, может привести к перекосам в развитии областных территорий, которые грозят еще большим транспортным коллапсом и ростом социальной напряженности. Если чиновники и правда хотят создать современный конкурентоспособный мегаполис мирового уровня, то им стоит приглядеться к мировому опыту. Например, президент Франциско Никола Саркози в 2008 году заказал десяти известным архитектурным бюро разработать план развития Большого Парижа и получил эффективный комплексный проект создания огромной агломерации, включающей столицу и пригороды, направ-

ный на решение проблем транспорта, экологии, социальной напряженности. План столичного федерального округа готовят правительства Москвы и Московской области совместно с федеральными органами госвласти. Именно они решили перевести систему транспортных связей центрального региона от радиально-кольцевой к ортогональной структуре. В частности, предполагается «формирование внутри существующих границ Москвы трех хордовых направлений на головных участках за МКАД» и «реконструкция поперечных направлений в зоне 15–20 км от МКАД». Мэр также упомянул о возможности разработки нового генплана. Пока оценивать готовность инфраструктуры не имеет смысла, так как все предстоит разрабатывать и строить с нуля.

Новые москвичи

Специалисты ошибаются, когда говорят, что не стоит воспринимать образование единого субъекта буквально — в жизни простых людей ничего не изменится, а перемены, если они произойдут, затронут прежде всего управленческий аппарат и денежные потоки. Самые заметные различия между Москвой и областью лежат в сфере здравоохранения, образования, пенсионного обеспечения и размера коммунальных платежей. В частности, содержание квартиры в Москве обходится примерно во столько же, во сколько квартиры вдвое меньшей площади в Лыткарино. Кроме того, нас ждет ощутимая активизация рынка подмосковных земель, подготавливаемая новостями о проникновении столицы и федеральных проектов на территорию области.

«Положим, Рублево-Архангельское выиграет тендер на

создание федерального центра для переезда чиновников из Москвы. Так или иначе, но в Сколково в самое ближайшее время будет реализована строительная часть проекта, и встанет вопрос о связывающей инфраструктуре с Москвой. Затем, с большой долей вероятности, эти районы станут частью столицы. Не исключено, что подобная метаморфоза произойдет и с Домодедово. Фактически по этим направлениям пойдет развитие сопутствующей инфраструктуры, а главное — резко поднимется престиж земель, что, в свою очередь, подтолкнет вверх цены», — рассуждает эксперт аналитического бюро «Инвестфакс» Юрий Кочетков.

Более того, планируется выкуп у частных структур некоторых присоединяемых к Москве территорий. Можно себе представить, что произойдет с ценами при таком решении вопроса. По словам Владимира Яхонтова, управляющего партнера «Мизель-Загородная недвижимость», при создании «столичного округа» первое, о чем придется заботиться, — это о дешевой земле до 15 км от МКАД, а ближайшие пять-семь лет цены сравняются с московскими. Но есть один важный нюанс. На земельные участки может распространиться сложная система получения разрешения на строительство, сдачи объек-

та и других процессов согласования. В Москве процесс согласования строительства сложнее и дороже, чем в Подмосковье. По словам Яна Соркина, директора компании Yan Architects, «объединение» усложнит и замедлит решение вопросов, связанных со строительством: получение разрешений, согласование тарифов и т. п. Так что сложности реализации строительных проектов в этих условиях могут нивелировать ту дополнительную выгоду, которая возникнет в связи с повышением стоимости объектов недвижимости в районах, получивших новый статус.

Что касается цен на жилье, то здесь прежде всего надо смотреть на цену коммуналки. «Если тарифы на подключение будут приняты московские, то, конечно, цены пойдут вверх», — уверен Владимир Яхонтов. Эксперты говорят, что рост цен на жилье в перспективе двух-трех лет может составить от 10 до 20% в зависимости от местоположения. «Роста цен можно ожидать, когда официально будет подтверждено и объявлено о присоединении тех или иных территорий, будут названы сроки. Это даст некоторый рост. Вторая волна роста цен пойдет по факту присоединения», — говорит Мария Литвинцевая.

Самое ощутимое подорожание коснется районов, в кото-

рых планируется улучшение транспортной ситуации. Рост стоимости скорее спровоцирует продление линий метрополитена, чем смена статуса района. Москва обещает протянуть метро в Сколково, Тропарево, Румянцево и Коммунарку. Новую транспортную инфраструктуру образуют также железнодорожная ветка между Смоленским и Киевским направлениями МЖД, скоростной трамвай и транспортно-пересадочные узлы. Эксперты прочат большое будущее районам Новокосино, Жулебино, Кожухово и подмосковным Люберцам; также планируется построить ветку метро в Солнцево, что повысит цену не только в столичных районах, но и в соседних областях, например в Говорово. «Что касается „здесь и сейчас“, то наиболее ощутимая разница в стоимости квадратного метра между московскими районами по разные стороны МКАД, даже если они находятся в одном или соседних округах», — говорит Ирина Кирсанова, директор службы маркетинга УК «Пересвет-Инвест». — Например, в готовом объекте бизнес-класса «Дом на Новокузнецком», где квартиры реализуют уже сами покупатели, однокомнатная квартира без отделки площадью 48 кв. м стоит 7,5 млн руб. (156 тыс. руб. за 1 кв. м). В соседнем районе

(Жулебино, за МКАД) в новом монолитном доме бизнес-класса продается однокомнатная квартира площадью 45 кв. м за 5 млн руб. (111 тыс. руб. за 1 кв. м). Квартира площадью 43,4 кв. м в новом монолитно-кирпичном доме в центре Люберец оценивается в 4,4 млн руб. (98 тыс. руб. за 1 кв. м). То есть существенная разница между ценой предложения наблюдается только в районах до и за пределами МКАД, даже если они расположены по соседству друг с другом (например, Выхино и Жулебино).

В то же время разница между «замкадными» районами столицы и соседними подмосковными городами не столь существенна. Например, московский район Жулебино дороже соседних Люберец, хотя их разделяет только дорога, примерно на 10–13%. Однако, как говорит Ирина Кирсанова, цены на готовые новостройки в Люберцах практически сравнимы с новостройками в московском Кожухово. Разница в цене увеличивается, добавляется статус и транспортная доступность района. Если развитые районы области получают московскую прописку, то они сравняются в цене с соседними московскими районами за МКАД — Жулебино, Новокосино и Кожухово, то есть вырастут в цене на 10–13%.

Ольга Говердовская

прямая речь

А вы бы куда Москву расширили?

Светлана Журова,
вице-спикер Госдумы:

— Мне кажется, на первом этапе достаточно занять свободные от поселений территории в Московской области и построить на них жилье и офисы для правительственных структур. Объединять Москву и Московскую область не стоит. Здесь всегда должен оставаться здравый смысл. Есть люди, которые хотят остаться жить в Московской области, а им вдруг объявят, что теперь они будут жить в Москве. Да и потом, это будет огромный субъект с большой плотностью населения, и все это будет занимать приличную территорию. Один руководитель с этим не справится.

Гавриил Попов,
в 1991–1992 годах мэр Москвы:

— Расширение территории Москвы должно произойти плавно и как мини-

мум до 50 км бетонки, как в свое время предлагал Ельцин. При этом оставшуюся часть Московской области надо раздать другим областям, от которых их в свое время отрывали, присоединяя к Московской области. То, что останется после присоединения от Московской области, нормальной территорией и называть-то нельзя будет. По существу, создание столичного округа будет означать упразднение Московской области. И я не думаю, что это будет страшное событие. Фактически границы между этими субъектами давно стерты, остается закрепить все юридически. Да и для чиновников в этом случае никаких городов-спутников строить не надо.

Виктор Ерофеев, писатель:

— Москву нельзя расширять. Она сейчас сама себя переварить не может, а если ее еще и увеличить, то будет монстр. Ведь увеличивая Москву, мы получаем окраинное население, которое по ментальности гораздо жестче москвичей — такие черносотенные люди. Я не говорю, что они плохие люди, просто они другие. И вряд ли более просвещенных москвичей можно связать с окраинным населением — вполне могут начаться распри. Так что ни с экономической, ни с психологической точки зрения расширять Москву неразумно.

Давид Якобашвили,
член совета директоров АФК «Система»:

— Изменение границ не панацея. Расширять территорию Москвы, конечно, можно, причем в любом направлении, можно даже объединить столицу с областью, но это вряд ли что-то изменит. Главное, чтобы была хорошая управляемость той или иной территории. А для этого необходима правильная логистика. Комфорт жизни и эффективность труда полностью зависят от того, насколько четко и продуманно работает городская система транспорта. Нужно равномерно распределить все деловые центры на территории города, чтобы утром и вечером, когда люди уезжают с работы домой, не образовывались километровые пробки. И не надо забывать про строительство новых дорог, которых в Москве категорически не хватает.

Сергей Железняк,
председатель комитета Госдумы по информполитике:

— Расширение границ Москвы нужно именно для того, чтобы решить задачу оптимизации расположения органов государственной власти и создания международного центра, а не для того, чтобы просто объединить Москву и область. Органы власти должны быть вы-

ведены в отдельное место, для того чтобы логистика перемещений между ведомствами, парламентом, министерствами была бы сведена до пешеходной. Но делать это нужно таким образом, чтобы это ни в коем случае не усложнило ситуацию на той территории, где это будет создаваться.

Елена Ханга,
телеведущая:

— Не нужно изобретать велосипед! Есть успешный зарубежный опыт — почему бы не применить его? На Западе давно вывели большинство учреждений за пределы центра главных городов, сделать подобное у нас было бы хорошо. Однако, как я понимаю, для Москвы это прежде всего борьба с пробками. Но решать транспортную проблему нужно не только перестройкой города, но и различными новыми идеями. Например, в Испании, чтобы выехать в центр Мадрида, нужно заплатить небольшую плату, а на автобусах и такси, естественно, платы нет. Или специальные трассы в Америке, ехать по которым может только водитель с пассажиром. Ведь там у каждого есть свой автомобиль, и таким образом авторы идеи добились, чтобы американцы ездили вместе и тем самым сократили транспортный поток как минимум вдвое.

Затишье перед ажиотажем

индекс

Состояние рынка недвижимости в июне, как мы и прогнозировали, не принесло никаких сюрпризов, снова продемонстрировав вполне ожидаемые сезонные изменения.

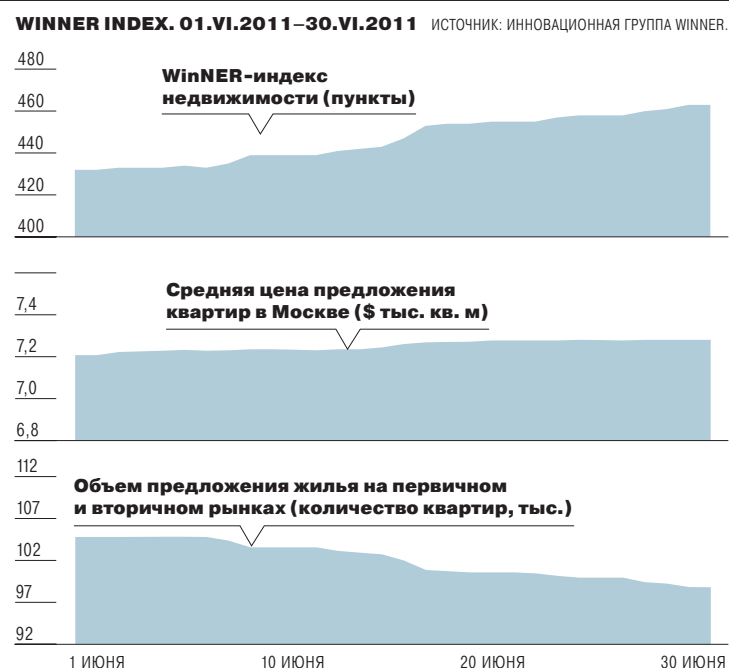
Весь месяц прошел под знаком стабильного роста WinNER-индекса. За истекший месяц WinNER-индекс прибавил в общей сложности 7%, изменив свои абсолютные показатели с 432 до 463 пунктов. Стоит также отметить, что рост этот являлся плавным, без серьезных скачков и провалов.

Объем предложений на рынке недвижимости начал резкое сокращение со второй недели месяца.

Первую неделю лета объем предложения сохранялся на стабильно высоком уровне и практически не изменялся и практически не изменялся в промежутке от 104 768 до 104 794 пунктов. Однако уже со второй недели отмечалось резкое падение количества предложений на рынке. За последние три недели месяца этот показатель сократился на 6% и составил на конец месяца всего 98 795 пунктов.

Следует отметить, что снижение это является вполне ожидаемым, сезонным явлением и отмечается все годы наблюдения.

Что касается цен, то здесь следует отметить сохранение общей тенденции медленного, но верного «карабка вверх» с выходом на «плато» значений в третьей декаде месяца.



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — это масштабированное отношение показателя средней цены предложения квартир в Москве, выставленных на продажу к базе WINNER, к показателю объема таких предложений. ЧЕМ НИЖЕ ПОКАЗАТЕЛЬ ИНДЕКСА — ТЕМ ЛУЧШЕ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧЕМ ВЫШЕ — ТЕМ ЛУЧШЕ ПРОДАВАЦАМ. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ [HTTP://WINNER-INDEX.RU](http://winner-index.ru)

Рост показателей цены за первую треть месяца составил 1% (с 7207 пунктов на 1 июня, до 7277 пунктов на 20 июня), последнюю же декаду месяца показатель цены демонстрировал почти полную неизменность, колеблясь в промежутке от 7277 до 7280 пунктов. Таким образом, цена предложений стабилизировалась, практически вернувшись к своему максимальному значению последнего года (7285 пунктов), ранее отмеченному 8 мая.

По данным Федеральной службы государственной регис-

трации кадастра и картографии по Москве (Росреестр по Москве), в июне 2011 года было зарегистрировано 7568 сделок купли-продажи жилья и 436 договоров участия в долевом строительстве. В мае эти показатели составляли соответственно 7247 сделок купли-продажи жилья и 410 договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, можно констатировать, что рынок недвижимости Московского региона по-прежнему демонстрирует наблюдающуюся с начала года стабильность.

И если ранее мы с осторожностью говорили лишь о наметившемся тренде, то на сегодняшний момент уже с уверенностью можно констатировать, что отложенный за время кризиса спрос почти полностью реализовался и теперь столичный рынок недвижимости абсолютно стабилен.

Дальнейшее состояние рынка будет зависеть от сезонных и политических факторов. Так, например, не стоит забывать о традиционном сезонном спаде активности. Лето — пора дач, отпусков, путешествий и перелетов, и вектор усилий и энергии основной массы участников рынка кардинально меняет свое направление, больше следуя за влечетившими показателями термометров. А следовательно, ожидать дальнейшего роста стоимости столичного жилья, также как и роста объема предложения, имеет смысл не ранее конца лета текущего года.

Что же касается осени, то можно предполагать резкий рост цен, вызванный ожидаемым повышением спроса на жилье, спровоцированное снижением объемов строительства жилья в столице. По этой же причине ожидается ажиотаж и вокруг жилья в близлежащих к Москве областных населенных пунктах. В свою очередь, градус этого ажиотажа, безусловно, поднимет и решение властей об изменении границ Москвы.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

ОПИН
Девелоперская группа

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ 2011
в номинации «Девелопер года»

Открываем цивилизации

ПАВЛОВО
Новорижское шоссе, 14 км

Коттеджи, таунхаусы и комфортные квартиры в престижном поселке. В непосредственной близости расположены уникальные для Подмосковья инфраструктурные объекты — торгово-развлекательный комплекс «Павлово Подворье» и Павловская гимназия. Территория поселка благоустроена, огорожена и находится под круглосуточной охраной. Все коммуникации. Дома построены.

221-00-11
www.pavlovo.info

МАРТЕМЬЯНОВО
Киевское шоссе, 27 км

Готовые дома по технологии «Visageo» и уникальные лесные участки. В поселке выполнены ограждения участков в едином стиле, дороги, тротуары, освещение улиц. Собственная инфраструктура: детские и спортивные площадки, прогулочные зоны и пр. Территория поселка огорожена и находится под круглосуточной охраной. Центральные коммуникации сданы, подведены к границе участков. Отличная транспортная доступность, 10 минут от МКАД.

788-77-78
www.martemianovo.ru

ПЕСТОВО
Дмитровское шоссе, 22 км

Уникальный коттеджный поселок на берегу Пестовского водохранилища, в окружении векового леса. На благоустроенной территории поселка располагается эко-парк, церковь. Развитая инфраструктура: собственный профессиональный яхт-клуб, фитнес-центр, ресторан, мини-маркеты и пр. Все коммуникации действующие, круглосуточная охрана. Поселок полностью готов к проживанию.

788-77-77
www.pestovo.com