

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Москва резиновая

Административный ресурс

Правительство Москвы вскоре должно выбрать архитектурную концепцию Москвы с присоединенными территориями (пока лидирует команда французских архитекторов). А также принять стратегию социально-экономического развития Москвы до 2025 года, разрабатываемую учеными Российской академии народного хозяйства и государственной службы и Высшей школой экономики. Корреспонденту „Ъ-Дома“ удалось ознакомиться с разделом подготовленной стратегии, в котором речь идет о строительстве жилья.

Разорвав порочный круг

Кольцевую структуру Москвы кто только ни ругал — и вот столичные власти решили уничтожить ее юго-западными прорывом к границе с Калужской областью. Широкая общественность тут же начала шутить о том, что у резиновой Москвы резинка порвалась. Но за прошедший год с лишним так и не прибавилось ясности с тем, чем станут присоединенные территории: заповедником для чиновников, высылками для маломужских очередников или новой, современной частью города, жить в которой будет приятно и комфортно.

«Есть достаточно много примеров положительного зарубежного опыта переноса столиц и правительственных учреждений», — говорит директор Института экономики недвижимости НИУ ВШЭ Вадим Засько. «Важно, чтобы переносу соответствовали развитая транспортная инфраструктура, наличие необходимых социальных объектов, систем связи и коммуникаций и т. д., в ином случае это может создать только дополнительную нагрузку и на Москву, и на ту территорию, куда будут перемещены правительственные учреждения».

Пока же, по его мнению, идет экстенсивное развитие города за счет общего увеличения территории, экономических потенциалов и людских ресурсов. «Интенсивного и инновационного развития пока не наблюдается. Пока есть нервозность, рост цен на недвижимость (где появилась московская прописка), неопределенность с рядом коммерческих и инфраструктурных проектов», — переживает эксперт.

«Не хотелось бы, чтобы новые территории превратились в очередные районы комплексной многоэтажной панельной застройки, как Бутово, Жулебино и т. д.», — добавляет Дмитрий Голев, руководитель департамента развития компании Welhome.

Фактическое расширение Москвы происходит уже последние десять лет, считает Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer. «Ранее 15 км от границы Москвы — это были дачи, сейчас 15 км от МКАД — это загородное жилье для постоянного проживания», — говорит он. Возможно, разумным было бы и административное расширение во все стороны, рассуждает эксперт, однако в этом случае у Московской области «отняты» бы самые привлекательные места. «Поэ-

тому принятое решение о расширении на юго-запад — некий консенсус, который потенциально может позволить диверсифицировать проблемы Москвы, прежде всего транспортные, в случае выноса большей части административных функций на новые территории», — резюмирует он.

Однако после того как Владимир Путин вернулся в президентское кресло, идея переезда правительства и Госдумы на присоединяемые территории воспринимается все более скептически. Между тем, по мнению Сергея Богданчикова, управляющего директора Origin Capital, для того, чтобы произошло расширение, нужен магнит, который повлечет за собой глобальное развитие территорий. «Магнитом в данном случае может являться перенос правительства на другую территорию, который потянет за собой объекты коммерческой недвижимости, жилье и другие векторы развития», — поясняет он. «Когда приезжаю в Госдуму, я вижу там огромное количество людей, не являющихся работниками Госдумы. То же касается и правительственных учреждений: они работают не в безвоздушном пространстве. Ну и что изменится, если эти толпы будут ездить в Новую Москву?» — возражает Михаил Блинкин, директор Института экономики транспорта и транспортной политики ВШЭ. «В случае же оставления административных функций (госструктур) в столице существующие преимущества от расширения не будут», — спорит господин Фадеев. «Речь будет идти лишь о небольшом росте спроса на проекты, расположенные на том же удалении от МКАД, но в пределах новых административных границ».

Расширение Москвы де-факто состоит после принятия Генплана, напоминает Денис Бобков, руководитель аналитического центра Est-a-Tet. «С моей точки зрения, было бы целесообразно развивать в первую очередь города-спутники, встраивать их в Москву, одновременно развивая транспортную сеть, чтобы полноценно соединить ее с территорией Москвы внутри МКАД», — говорит он. «Застройка присоединенных территорий должна быть регламентированной, то есть менее плотной, чем в Старой Москве».

Самое главное, что необходимо для успешной реализации проекта Новой Москвы, — это взаимовыгодная кооперация города и частного инвестора, убеждена Валентина Станова, первый вице-президент Capital Group. «Сейчас присо-

единенные территории пользуются большим спросом, и если городским властям удастся разработать и предложить инвесторам конкурентные и привлекательные условия, то такое сотрудничество будет иметь успех», — говорит она. При этом важно остановить практически хаотичную застройку бывших лесов и перелесков, которые в былые годы называли легкими столица, безликими, но очень выгодными многоэтажными панельками под видом доступного жилья для народа, беспояркой Вадим Ламин, управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate.

«Самая главная проблема Новой Москвы, которая, боюсь, не решается, — старые узкие дороги в две, а реально полторы полосы, при этом нет резервирования земель под дорожное строительство: там по обочинам все заборами огорожено, —

говорит господин Блинкин. — А значит, развивать дорожную сеть будет дорого и трудно. Это мина даже не очень замедленного действия. Первым пунктом я бы поставил именно это — резервирование земель под дорожное строительство. А строить дороги, прокладывать линии метро можно и потом, когда деньги будут».

Куда дальше?

Не исключено, что присоединенной территории Москвы будет недостаточно и она будет располагаться в других направлениях, считает гендиректор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. «Думаю, что в ближайшее время будет расширяться она не будет, слишком много градостроительных вопросов возникает на новых территориях», — возражает Павел Лепиш, генеральный директор «Домус Финанс». «При этом правительство продолжает нагружать новую территорию задачами. Например, недавно Троицку был присвоен статус наукограда на ближайшие пять лет».

Москва продолжит развитие не только юго-западном направлении вдоль Калужского и Киевского шоссе, но и на северо-запад, чему будет способствовать открытие новых станций метро «Пятницкое шоссе» и «Улица Дыбенко», прогнозирует Людмила Герасимова, генеральный директор ГК «Мосрегионстрой». «Будут строиться на новые многоквартирные до-

ма в северо-западной части района Митино и пригородные поселки на этом направлении. Большие перспективы для развития столицы в этом направлении открывает строительство первого участка новой скоростной трассы Москва—Санкт-Петербург. Можно ожидать активизации жилищного строительства вдоль новой трассы не только в пределах МКАД, но и в Зеленограде в районе транспортной развязки с городом», — говорит она. Москва будет расширяться на запад, продолжает госпожа Герасимова. «Центром развития, в том числе жилищного строительства, может стать инновационный центр Сколково», — поясняет эксперт. «Близость Кремневой долины создает предпосылки для реализации качественных проектов бизнеса на данном направлении». «Есть вероятность, что следующим присоединенным районом станет Ступино. За последнее время властные структуры данного района Подмосковья смогли привлечь достаточно большие объемы иностранных инвестиций, благодаря чему происходит активное развитие социальной инфраструктуры города», — добавляет Карен Мелконян, управляющий партнер компании EliteCenter.

Московская агломерация в силу инерционности процессов продолжит в ближайшие десятилетия расширяться по радиально-кольцевому методу, уверен Александр Пыпин, ди-

ректор аналитического центра ГдеЭтотДом.РУ. «Фактически вся зона в 30 км от МКАД станет большой, плотно заселенной территорией», — считает он. Решение для Москвы — ускоренное развитие российских регионов, создание там условий для комфортной жизни, формирование стойкого нежелания ехать в перегруженную транспортном и людьми столицу, говорит господин Ламин.

А по мнению Натальи Шичаниной, директора по продажам компании Vesper, не стоит сбрасывать со счетов и потенциал Старой Москвы. «Необходимо продолжать развивать территории вокруг „Москва-Сити“, — говорит она. «Проект „Большой Сити“ был абсолютно правильным направлением: во всех развитых странах крупные деловые центры окружены фешенебельными жилыми кварталами, благоустроенными общественными зонами. Инвестиционный и градостроительный потенциал территории вокруг „Москва-Сити“ очень большой — близость деловой зоны, исторического центра и Москвы-реки, множество зеленых бульваров, парков и скверов делают этот район одним из наиболее перспективных для развития премиального жилого и коммерческого фонда». При этом нужно выводить или сокращать территорию промзон в пределах Третьего транспортного кольца, добавляет эксперт. «Сейчас в центре Москвы практически невоз-

можно получить разрешение на новое жилищное строительство ввиду отсутствия свободных участков и крайне плотной застройки, в то время как под бывшими промзонами заняты сотни гектаров, которые при правильном использовании вполне могут стать новыми благоустроенными жилыми и деловыми районами», — поясняет она. «Грамотная реновация промышленных территорий способна насытить рынок новыми предложениями, создать более комфортную и безопасную для проживания среду, повысить престижность и стоимость недвижимости в районе».

Зона доступности

Один из самых сложных вопросов: где строить доступное жилье? С одной стороны, территория Новой Москвы обременяется легкостью нахождения участков массовой застройки, с другой — это прямой путь к появлению социально взрывоопасных пригородов наподобие парижских.

В Стратегии развития Москвы предлагается привести структуру ввода жилья в соответствие с потребностями населения. Для этого ее авторы советуют расширить возможности найма помещений, а также стимулировать увеличение доли жилья экономкласса и малоэтажной застройки в структуре нового жилья как в существующих границах Москвы, так и в границах Московской агломерации.

«Если заявляемый тренд правительства Москвы на увеличение малоэтажной жилой застройки в структуре вновь строящегося жилья будет так поддерживаться, то в итоге мы сделаем шаг вперед к современной урбанистике: просторным дворам, свободным дорогам, здоровой экологии», — предполагает управляющий директор Первого строительного треста Алексей Демьянчук. Малоэтажная застройка, скорее всего, может вестись в центре, а также в удаленных районах типа Молжаниново и на территории Новой Москвы, считает господин Лепиш.

На сегодняшний день нет оснований для существенного увеличения доли малоэтажного жилья, уверена Людмила Герасимова, гендиректор ГК «Мосрегионстрой». «Затраты на малоэтажную застройку ничуть не меньше, а иногда и больше, чем на возведение многоэтажных жилых комплексов», — поясняет она. «При этом из-за ограниченного объема площадей города привлечь инвестора ниже, чем при реализации многоэтажного жилья. Поэтому без государственной поддержки этой сферы все разговоры о необходимости наращивать малоэтажное строительство остаются чисто декларативными».

Что касается строительства жилья экономкласса, то, по мнению господина Пыпина, за счет новых территорий у москвичей властей появилась возможность разнообразить и сделать более гибкой и социально ориентированной жилищную политику, исходя из реалий роста численности населения региона и сохраняющейся очереди на жилье. «Возможно, политика

властей будет направлена и на поддержку застройщиков, возводящих жилье именно небольших площадей, но не меньше установленного стандарта (от 35 кв. м для однокомнатных квартир и т. д.)», — надеется он.

При этом «излишки» земельных и инженерных ресурсов, получаемые за счет сокращения пятен жилой застройки, могут быть использованы для создания рекреационных, социальных, транспортных объектов, начиная с детских садов по образцу «Билдинг-Сад» на первых этажах жилых зданий и заканчивая парковками и велостоянками. «В результате получится рост качества городской среды, качества жизни, хотя квартиры могут показаться и тесноватыми», — говорит эксперт. «Но с другой стороны, у жителей будет больше возможностей для развития и социализации, а значит, меньше времени будет проводиться в квартире из-за того, что «некуда пойти» и «весь двор заставлен машинами».

Необходима дифференциация стоимости земли в зависимости от района, добавляет госпожа Станова. «Очевидно, что в спальном районе она ниже, следовательно, ниже должно быть и приобретение права проекта, меньше платежи городу и проч.», — говорит она. Увеличение доли жилья экономкласса в новых зданиях и малоэтажная застройка, во всяком случае, в границах Старой Москвы, должны дотироваться местными властями, уверен гендиректор компании DTP Property Management Антон Белобожский. «Застройщик невыгодно нести пятиэтажку и снова строить на этом месте современный, но пятиэтажный дом», — поясняет он. «Это бизнес, он строит для того, чтобы заработать, а не ради альтруизма. Если городские власти хотят обеспечить жилой фонд без существенного увеличения площадей, то им придется за это доплатить. Кстати, за такую работу удовольствием бы взяли москвичи ДСК».

А вот предложение авторов Стратегии соблазнить одиноких пенсионеров, живущих в больших квартирах, переехать в Новую Москву, особой поддержки у экспертов не нашло. «Пожилые люди не склонны к резким переменам», — говорит господин Лепиш. «И что может заставить одинокого пенсионера переехать, например, из двухкомнатной квартиры около метро „Университет“ в Щербинку? Экология? Данный фактор для этой категории граждан не самое главное понятие... Развитием инфраструктуры? Она в районе „Университета“ несравнимо выше... Денежная компенсация? Это также понятие относительное. Думаю, в данном случае речь пойдет прежде всего о создании условий, чтобы людям можно было предлагать переезд. Только при их наличии люди будут более лояльны к подобным переменам». Это очень социально опасная идея, которая вызовет негативную реакцию общества, а реальных плодов, скорее всего, не принесет, предупреждают эксперты.

Татьяна Рыбакова

прямая речь

Вы бы переехали в Новую Москву?

Валерий Горегляд, зампред Счетной палаты:

— Если это решение принято на высшем политическом уровне, то, нравится — не нравится, мы обязаны его выполнять. Я нахожусь на госслужбе, а здесь не принято обсуждать установки и команды начальства. Кому не нравится и кто хочет жить по другим принципам — пусть занимается другим родом деятельности. Пока что, кроме того, что мы включены в перечень государственных органов, которые должны переехать в новую Москву, сказать ничего не могу.

Игорь Брынцалов, председатель Мособлдумы:

— Нет, мы бы переехали ближе к областному правительству, в город Краснороск. А Большая Москва лично мне видится не совсем нужным проектом. Ведь созданный придток сбоку города, который сдвинет центр всего на 15–20 км, никаких проблем не решит: будут те же пробки, но на других направлениях. Да и деньги выделяются поистине гигантские, так что на них если что и строить, то только новую столицу, город с нуля где-нибудь в 100 км от Москвы. Это было бы интересно.

Людмила Алексеева, председатель Московской Хельсинкской группы:

— Я с десятилетнего возраста живу на Арбате. Это мой район, моя родина,

это место, где родились и выросли мои сыновья. Я никогда отсюда не уезжала и уезжать не собираюсь. Даже если бы мне предложили жилье на Тверской улице, я бы не поехала. А в какую-то Новую Москву, вообще непонятно где начинающуюся и заканчивающуюся, не поеду точно. Для тех, у кого нет корней в Москве, наверное, это хороший вариант стать москвичом, а старые москвичи вряд ли на такой шаг решатся.

Павел Крашенинников, председатель комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству:

— А почему бы и нет. Если в Большой Москве будут созданы все условия для комфортного проживания, будет построена соответствующая и необходимая инфраструктура, то я вполне мог бы переехать туда жить. У меня нет какого-то особого пиетета к центру Москвы, тем более что и в Москве есть такие места, иначе как помойкой их и не назовешь. Даже если с Тверской свернуть во дворы, можно нарваться на клоаки. Думаю, что проект Большая Москва имеет большое будущее и в будущем многие именно там будут стремиться жить.

Геннадий Онищенко, глава Роспотребнадзора:

— Будет решение — поедим, но для начала нужно понять, что же нам предложит Большая Москва. Если там будет, как в Минске, одно большое здание, где на разных этажах находятся все министерства страны и не надо стоять в бесконечных пробках, добираться с одного совещания на другое, то будет очень хорошо. Можно просто спуститься с этажа на этаж и все согласовать. Это сезонное кучу времени, нервов и сил. В таком случае, может, мы сами выстроимся в очередь, чтобы первыми туда переехать. Но по-

ка нет четкого замысла, говорить, что получится, сложно. Давайтеждемся новой информацией.

Борис Моисеев, заслуженный артист России:

— После того как мне пришлось продать дачу, квартиру и дачу в Москве, я стал присматриваться к домам и участкам за пределами Москвы. Честно сказать, я пока толком не знаю, что это за проект — Новая Москва. Но, наверное, было бы красиво иметь квартиру и дачу в Москве. Если в Новой Москве будет удовлетворять меня инфраструктура, будет красивый пейзаж, а главное, не будет пробок, то я бы с удовольствием приобрел себе там домик.

Николай Герасименко, первый зампред комитета Госдумы по охране здоровья:

— Пока я не вижу в этом смысла. Я готов переехать, если туда будут переведены все органы власти. Переезд только Думы или Совета федерации ничего не изменит. В Малайзии в город-спутник рядом с Куала-Лумпуром перевели все. Там сделали четыре кольца: в центре правительство, а вокруг парламент, суды, министерства, департаменты и обслуживающие офисы. А в Куала-Лумпуре оставили только финансовые учреждения и туристические. Нужно подходить к вопросу системно. Тогда уж нужно переводить в Новую Москву все министерства и другие органы власти, начиная с президента и правительства, подвести дороги от аэропортов, минуя Москву. А пока нет системы и серьезного обсуждения, проект является бессмысленным.

Сергей Белоконов, глава Росмолодежи:

— За всех чиновников не скажу, а органы по делам молодежи должны располагаться там, где живет больше всего молодежи. Сегодня это Москва и Юж-

ный федеральный округ. Так что Росмолодежь могла бы располагаться и в столице, и где-нибудь на юге России. Я в этом плане не консервативен, за место не цепляюсь.

Александр Котенков, полпред президента в Совете Федерации:

— Для меня это неприципиальный вопрос, но если сейчас я еду на работу три часа по разрытой Москве, то в любую точку области я доеду за полчаса. Поэтому в этом смысле меня больше устраивает расположение администрации за городом, чем в центре Москвы. Вообще, это здравая идея — разместить все органы власти в одном месте. Только он должен быть устроен по образцу Вашингтона, где все учреждения находятся друг от друга в шаговой доступности. Внутрь этого центра можно было бы пустить курсирующие электропоезда, чтобы экономить время и силы чиновников.

Владимир Гутенев, первый зампред комитета Госдумы по промышленности:

— Если будет формироваться единый центр принятия решений на удалении от Москвы, где разместятся не только парламент, но и большинство министерств, аппарат правительства и администрация президента, то переезд с удовольствием, потому что в этом будет смысл. Это разгрузит дороги и сэкономит бюджетные деньги, потому что находится в центре Москвы слишком дорого. Но если это будет некое половинчатое решение, я боюсь, поток станет еще более насыщенным. Например, мне от Думы до Министерства промышленности добираться пять минут без всяких пробок. Это очень удобно. Если в Новой Москве все будет рассредоточено, это чревато потерей времени, плохой организацией и координацией между различными ведомствами.

www.es-park.ru
8 495 22 111 22

Новорижское шоссе
45 км от МКАД

Готовые дома,
все центральные коммуникации,
река Истра



Esquire Park

коттеджный поселок



Легкое очарование стиля