ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

В круге ЦКАД

границы

Пока эксперты и чиновники обсуждают перспективы расширения Москвы, город растет по своей привычной радиально-кольцевой траектории. Причем совершенно независимо от того, кто именно стоит во главе города и области. Через несколько лет реальные границы города существенно расширятся, и цены на жилье вырастут не только в официально прикрепленных к столице районах, но и во всем остальном ближнем Подмосковье.

Москва расширяется в соответствии со своей традиционной радиально-кольцевой структурой
ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

Город за чертой города

Сотни лет Москва расширялась по окружности: от границ Московского Кремля, к стенам Китай-города, Бульварному, позднее Садовому кольцу, ТТК, МКАД и, наконец, ЦКАД — Центральной кольцевой автодороге, которая пройдет в 15–20 км от нынешних границ Москвы. Строительная отрасль, в свою очередь, методично обслуживала радиально-кольцевую инфраструктуру столицы. Магнит Кремля и идущие от него, почти как по воде, транспортные кольца перевешивали по своей ценности почти все другие характеристики недвижимости. До сих пор самая важная строчка любого объявления о продаже жилья — количество километров от или до Кольцевой, потому что именно этот фактор в первую очередь определяет цену. Особенно если речь идет о ближайшем Подмосковье. «Удаленность от МКАД играет очень большую роль в ценообразовании, намного большую, чем удаленность от фактических границ Москвы»,— говорит директор департамента проектов компании Est-a-Tet Владимир Моребис. Например, в Некрасовке, которая юридически является Москвой, но находится за МКАД, цены на новостройки начинаются от 76 тыс. рублей, тогда как внутри кольца квартиру дешевле 105 тыс. рублей не найти — в основном цены на жилье экономкласса начинаются от 130 тыс. рублей за 1 кв. м. Город Реутов, который расположен прямо около МКАД, где даже есть метро, юридически не считается Москвой. Цены здесь, по данным Est-a-Tet, в среднем составляют около 80 тыс. рублей за 1 кв. м, они приближаются к московским, и город считается одним из самых дорогих в области, но все же остаются на 20–30% дешевле столичных.

По словам экспертов, разница в цене на жилье у МКАД и сразу за ней будет сокращаться. За Московской кольцевой идут территории, разделенные двумя бетонными кольцами. Именно в районах до 15 км от МКАД, до первого бетонного кольца, находятся самые популярные у покупателей жилья города области — Реутов, Красногорск, Люберцы, Одинцово, Мытищи, Видное, которые уже довольно давно воспринимаются как часть Москвы. «Эти населенные пункты не слишком уступают спальным районам столицы в социальной и бытовой инфраструктуре, а экологическая обстановка во многом лучше»,— говорит глава компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев. Успешное развитие данных городов во многом определено хорошей транспортной доступностью и близостью к столице. Кроме того, они имеют налаженное ж/д сообщение. Это важно, так как в случае, если в городе нет железнодорожной станции, спрос на жилье значительно снижается, как и объем нового строительства. Например, до Подольска, где есть ж/д станция, гораздо проще доехать, чем до соседнего Троицка, где железной дороги нет.

«Покупатели голосуют кошельком за недвижимость, расположенную не далее 10 км от МКАД. Они готовы платить больше, но за метры в городах, как можно ближе расположенных к московской кольцевой, то есть к Москве»,— говорит заместитель генерального директора компании «Пересвет-Инвест» Ирина Кирсанова. Основная причина в том, что от километража зависит еще и время, затраченное на дорогу на работу. «Финансовый центр в настоящий момент сосредоточен только в центре Москвы, а если учесть, что проблема с пробками еще долго не будет решена, людям выгодно немного переплатить, но жить поближе к городу»,— соглашается исполнительный директор «СКМ Риэлти» Марина Марутина.

Уровень цен на жилье в области во многом зависит и от наличия инфраструктуры. Выбирая жилье у МКАД покупатели хотят быть ближе к высокой концентрации современных торгово-развлекательных центров или других востребованных объектов, таких как, например, ТРК «Мега» в Химках, горнолыжный комплекс «Снежком» в Красногорске или аквапарк «Ква-ква Парк» в Мытищах. „Таким выбором, впрочем, как и качеством инфраструктуры, может похвастаться далеко не каждый подмосковный город, большинство из них имеет вполне заурядный набор „магазины-кафе-кинотеатр“»,— говорит советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. А прибавить к слабой инфраструктуре такое же транспортное сообщение — получим стойкое нежелание покупать жилье дальше 10–15 км от МКАД.

Кроме того, уже к 2016 году должна заметно улучшиться транспортная доступность ближайшего Подмосковья — городов Мытищи и Котельники, появится станция метро на Пятницком шоссе, в Балашиху проведут линию скоростного трамвая. Что касается территорий Новой Москвы, то о необходимости метро здесь говорят не меньше, но четких сроков начала и окончания строительства пока не называется. Хотя, по словам господина Алтухова, даже без метро можно развить транспортные возможности новых территорий, но пока этого, к сожалению, нет, и район уступает другим областным направлениям.

«Вряд ли на территории Новой Москвы удастся создать настолько же сбалансированную и насыщенную среду, какая есть в десятикилометровом радиусе от МКАД. Все равно люди будут пользоваться столичной инфраструктурой и работать в Москве, поэтому «намагничивание» новых районов, называющихся районами именно Москвы, к МКАД вполне логично»,— рассуждает председатель совета директоров Kalinka Real Estate Consulting Group Екатерина Румянцева. Да и зачем нужно отходить от логичной и эффективной, объективно появившейся схеме закольцовки?

По прогнозам экспертов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», скорее всего, развитие Новой Москвы в обозримом будущем ограничится пределами ЦКАД. Расстояние до города продолжит иметь для покупателей огромное значение, пока Москва будет центром притяжения как с точки зрения рабочей среды, так и комфортной социальной инфраструктуры. «В Москве и крупных населенных пунктах, приближенных к МКАД, расположена основная инфраструктура, транспортные узлы, рабочие места, поэтому люди в основном ориентируются на расстояние от МКАД»,— резюмирует генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостроек» Софья Лебедева. Эту ситуацию будет крайне сложно изменить. Так что расширение Москвы имеет смысл, по мнению многих игроков рынка, только если речь идет о равномерном развитии и привязке к ней ближайших городов Московской области, таких как Химки, Реутов, Щербинка и т. д.

«У меня вообще есть надежда, что Новая Москва не будет реализована в ее нынешнем виде — примут волевое решение, в результате которого столичные границы видоизменятся, а сам город будет развиваться равномерно во все стороны. Есть основания так думать. Переезд российских чиновников за МКАД затягивается. Да и важно понимать, что огромный волан, присоединенный к Москве, является проектом в никуда»,— резюмирует госпожа Румянцева.

Новый сценарий

Далеко не все готовы мириться с неизбежностью расширения города по кольцу. «Так росли средневековые города, прокладывая дороги на месте окружавших его стен. Если мы хотим сделать Москву современным мегаполисом, следует перейти к осевому формату, то есть присоединять самые значимые, административно и инфраструктурно, развитые части, а не прикреплять районы лоскут за лоскутом строго по кругу. Для этого нужно перейти на новый формат градостроительного планирования, аналога которого в современной России еще не было»,— говорит генеральный директор компании «Стройменеджмент» Руслан Высоцкий. По его мнению, чтобы снизить транспортную нагрузку, необходимо возвести вокруг столицы несколько полноценных городов-сателлитов, создать в них исчерпывающую инфраструктуру и увеличить экономическую активность. Так что Большая Москва должна стать полигоном для испытания подобных идей и новых градостроительных технологий. Поэтому новая территория Москвы была выбрана неслучайно: наиболее удачная транспортная ситуация, невысокая плотность населения, наличие потенциальных стройплощадок. К примеру, традиционно «едущие» западные и юго-западные направления оставляют далеко позади загруженный юго-восток и 20 км по Киевскому шоссе займут по времени примерно столько же, сколько выезд из подмосковных Люберец, которые расположены всего в 5 км от МКАД. Теперь новый район нужно развить так, чтобы по уровню благоустройства и комфорту развития он не уступал центру Москвы. На это потребуется не один год, а десятилетия. «Только получив важный опыт на освоении этих территорий, можно думать о дальнейшем расширении. Власти для этого должны делать то, что они и собираются делать (по крайней мере, по их заявлениям), а именно создавать рабочие места, выводить административные и коммерческие предприятия на территорию Новой Москвы, создавать новые центры притяжения, гостиницы, развлекательные центры и т. д.»,— говорит господин Моребис. По его словам, сегодня некорректно и преждевременно ставить вопрос о дальнейшем расширении границ Москвы, так как большая часть территории уже присоединена и нужно думать не о методах дальнейшего расширения, а об освоении этих земель. А вопрос децентрализации надо решать вне зависимости от способа развития города — линейного или кольцевого. Для этого необходимо создавать здоровый сбалансированный микс из жилой застройки, коммерческих, торговых площадей, административных зданий и социальной инфраструктуры. Только тогда город будет развиваться нормально.

Обсуждать же, почему и как произошла Новая Москва и какие у решения чиновников будут последствия, вряд ли стоит. Как показывает мировой опыт, административно-территориальное деление никак не связано со спросом на недвижимость или иной логикой. Во Франции префектура населенного пункта может располагаться вообще в десятках километров и арендовать площади совместно с другим муниципальным предприятием. В Израиле граница города может пролегать по улице. Можно из Тель-Авива, вовсе не зная об этом, попасть в Рамат-Ган или другой город. Довольно часто схожие по размеру города имеют население, в десять раз отличное от соседа, а причина кроется лишь в том, что через улицу мы, оказывается, попадаем в другую административную единицу. Так же, как и во всем цивилизованном мире, главным критерием будет оставаться транспортная доступность, а не, как в нашем случае, московская прописка.

Эксперты Penny Lane Realty предлагают параллельно развивать другой сценарий децентрализации — переносить важнейшие функции в другие регионы страны. Например, в США ЦРУ находится в Ленгли, Вашингтон — административный центр, Детройт отвечает за автомобилестроение, Хьюстон — за нефть, Майами — туризм, Вегас — казино, а Сиэтл — авиация. Правда, после незавершенных многотрудных и затратных процедур переноса офисов «Газпром нефти» и «Газпром экспорта» в Санкт-Петербург такие инициативы не кажутся реалистичными. «Мы своими глазами наблюдаем, как сотрудники ТНК-ВР не хотят в Тюмень, так и федеральное руководство потихоньку хоронит идею переезда в замкадье. Так что разумнее создавать точки притяжения в других прекрасных русских городах,— рассуждают в Penny Lane Realty.— При их появлении в пределах 30–50 км от МКАД неизбежно наступит объединение в котле единого и бескрайнего мегаполиса. При этом, например, Токио и Иокогама вовсе не страдают от такого слияния при наличии современной транспортной инфраструктуры. Надо создавать не точки притяжения, а дороги, их соединяющие: расширять имеющиеся, добавлять развязки и транспортные хабы, строить новые, разрешать малую авиацию».

Ольга Фисун

прямая речь

Шойгу успел что-то сделать для подмосковного девелопмента?

Владимир Воронин, *президент финансово-строительной корпорации «Лидер»:*
— Достижением можно назвать то, что область стала более открытой для инвесторов. Его команда плотно занялась формированием норм, правил градостроительной деятельности, где особое внимание уделялось соцкультбыту.

Денис Бобков, *руководитель Аналитического центра Est-a-Tet:*
— Как это ни удивительно, но за полгода на посту губернатора Подмосковья Сергею Шойгу удалось сильно встряхнуть рынок недвижимости. Он поднял и начал решать ряд застарелых, давно наболевших проблем, в частности вопросы строительства дорог и транспорта вообще. Один из главных моментов его политики — это курс на развитие области вместе с Москвой как единого региона.

Антона Архипов, *независимый эксперт рынка недвижимости:*
— К стратегически важным целям, намеченным бывшим градоначальником области, можно отнести пополнение бюджета Подмосковья, строительство востребованной инфраструктуры и наведение порядка в документообороте. Сделано это было достаточно жестко и по-военному. Как чиновники, так и профессиональные участники рынка неоднозначно восприняли изменения правил игры и начали осторожничать. Так, например, чиновники стали бояться брать на себя лишнюю ответственность и более тщательно согласовывать документацию. Таким образом, несмотря на грамотно поставленные задачи, о результатах пока судить сложно.

Дмитрий Котровский, *вице-президент девелоперской компании «Химки Групп»:*
— Господин Шойгу заложил основы развития Московской области. Ведь, по сути, в Московской области нет, если можно так выразиться, центрального города, «столицы» и все мелкие образования развиваются, можно сказать, мелкофеодальными ячейками, каждая на своей территории устанавливает собственные правила игры. И выстраивание такой вертикали учредительно-исполнительной власти самое важное сейчас для Московской области.

Максим Морозов, *девелопер загородной недвижимости:*
— Губернатор Шойгу получил одобрение президента изымать земельные участки в 30-километровой зоне вокруг МКАД, которые используются не по назначению. Это серьезный вклад в развитие цивилизованного рынка загородной недвижимости. В одночасье остановилось строительство на землеотводах с не соответствующим разрешенному видом использования. Скоро уйдут в прошлое застройщики, которые пользовались безнаказанностью как конкурентным преимуществом.

Мария Литинецкая, *генеральный директор компании «Метриум Групп»:*
— Шойгу успел провести ревизию инвестиционных проектов, разрешения на строительство которых были получены в 2011–2012 годах. Это позволило ему обозначить главные проблемные места рынка недвижимости Подмосковья и задать основные генеральные направления для дальнейшего развития. Одно из них — это ограничение по высотности и вектор на малоэтажное строительство.

Дмитрий Коновалов, *генеральный директор TEKTA Group:*
— Шойгу отказался от согласования проектов застройки крупных территорий, не предусматривающих социальных объектов. Были запущены новые программы, к примеру проекты строительства социальной инфраструктуры и дорог, сформирована прозрачная и понятная бизнес-среда.

Руслан Высоцкий, *генеральный директор компании «Стройменеджмент»:*
— Не будем касаться амбициозных, но нереализованных идей о привязке налогов к месту жительства или о пошлине за перевод земли из одной категории в другую. Помимо кадровых перестановок Сергей Шойгу сделал, пожалуй, две самых важных с точки зрения застройщиков вещи. Во-первых, он стал активно бороться с незаконным и некачественным строительством. Во-вторых, Шойгу передал областным властям лесные угодья, ранее управлявшиеся Рослесхозом. Сохранение лесов является острым социальным вопросом, что особенно очевидно на примере Химок.

Вячеслав Ширяев, *председатель совета директоров Vesco Group:*
— Ничего весомого он не успел сделать, да и было невозможно успеть что-то сделать. Первые месяцы правления были потрачены на противоборство с районными администрациями и центральным аппаратом, сверху до низу пронизанными коррупционными связями. Нижние этажи пытались саботировать все действия команды Шойгу, направленные на изменение правил игры. Ни для кого не секрет, что рынок недвижимости — основная кормушка чиновников в Подмосковье. Быстро обновить систему, выстраивавшуюся годами, у Шойгу не получилось.

Ирина Доброхотова, *председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой»:*
— Шойгу многое сделал для того, чтобы очистить отрасль от негативных явлений и тенденций, которым прежде не уделялось достаточно внимания. Прежде всего речь идет о таких мерах, как создание реестра недобросовестных застройщиков Подмосковья, борьба с незаконным многоэтажным строительством на дачных участках и подготовка реестра обманутых дольщиков.

Владимир Яхонтов, *управляющий партнер «МИЭЛЬ–Загородной недвижимости»:*
— Первое, что сделал Шойгу,— это предпринял важную и полезную попытку не только систематизации «простаивающих» земель, но и эффективного государственного управления ими. Цель — чтобы землевладельцы начали эффективно их использовать, либо передали государству, либо платили большие налоги в бюджет.