Высокое соседство

Новая Москва

Еще несколько лет назад большинство покупателей коттеджей на Калужском и Киевском шоссе могли рассчитывать на спокойную, размеренную и в достаточной степени уединенную жизнь на свежем воздухе. Но после присоединения к Москве новых территорий у обитателей коттеджных поселков количество ближайших соседей неуклонно растет — иногда в геометрической прогрессии. И самое печальное для обитателей коттеджей — то, что это соседство становится все более высотным и многоэтажным.

ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ

Многоэтажные корпуса наступают на индивидуальное жилье в Новой Москве

Урбанизация как она есть

Генплан развития «Новой Москвы» еще не готов, но некоторые ожидания властей уже известны. Глава департамента развития новых территорий столицы Владимир Жидкин в ноябре 2012 года заявлял, что суммарный объем нового жилья, которое планируется построить здесь в ближайшие годы, составит более 30 млн кв. м, а население вырастет втрое — до 1,8 млн человек. Чиновник уточнил, что на землях, непосредственно прилегающих к Москве, планируется застройка средней плотности. При этом о судьбе существующих и строящихся коттеджных поселков, которых, в «Новой Москве» насчитывается более 80, пока не говорилось ни слова — такое впечатление, что о них просто забыли.

Власти декларируют необходимость сохранения экологической безопасности и приоритета малоэтажного строительства на новых территориях. Но в реальности предпосылок для этого немного, считает директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова. «Сейчас практически все реализуемые проекты — это массовая многоэтажная застройка»,— утверждает эксперт. Только на удаленных от крупных населенных пунктов землях возводятся малоэтажные многоквартирные дома.

Коттеджная застройка, которая ведется неподалеку от основных населенных пунктов — Коммунарки, Троицка, Щербинки, Московского, оказалась под угрозой. Границы этих муниципальных образований постепенно расширяются за счет активного массового строительства, и в недалеком будущем коттеджи могут быть окружены не природой, а каменными джунглями.

Владельцы такой недвижимости испытывают те же опасения, что подтверждается ростом числа предложений на вторичном рынке. В поселках, расположенных в относительной близости от очагов массового жилищного строительства, собственники коттеджей уже успели почувствовать неудобства пребывания рядом со стройкой, а также оценить перспективы проживания рядом с новыми спальными районами столицы. Пока что это «первые ласточки», но в обозримом будущем эксперты ожидают распродажу в поселках «Ватутинки», «Троицкий лес», «Западный стиль».

Мне сверху видно все

Расстояние между загородным жилым комплексом и многоэтажной застройкой пока никак не регламентировано. Действующие строительные нормативы, в частности СНиП 2.07.01-89, предписывают только располагать жилые здания высотой четыре этажа и более не ближе 20 м друг от друга. Так что теоретически многоэтажка, вырастающая прямо напротив коттеджей, вполне законна.

Начальник управления маркетинга «Велес Девелопмент» Тимур Фаизов приводит пример коттеджного поселка в составе микрорайона «Родники» неподалеку от Щербинки. «До 2005 года рядом с коттеджами было пустое поле, которое затем было застроено многоэтажными домами, причем расстояние между ними и поселком составило какую-нибудь сотню метров»,— вспоминает эксперт. Именно на этих 100 метрах расположились новые объекты инфраструктуры: школа, футбольный стадион, газогенераторная станция. Это позволило разграничить две территории — правда, с верхних этажей жизнь обитателей коттеджей видна как на ладони.

Кроме проблемы соседства с многоэтажками жителей коттеджных поселков в «Новой Москве» подстерегает и еще одна неприятность: строительство новых магистралей. Казалось бы, транспортная доступность повышается, доехать до поселка становится проще. Но одновременно повышается и общий уровень шума и выхлопных газов, а некоторые поселки вовсе могут оказаться в непосредственной близости от новых автобанов.

Тихий демпинг

Покупателям загородных объектов бизнес- и премиум-классов такой расклад оптимизма отнюдь не внушает, что подтверждают наблюдения экспертов. «Снижение интереса рынка к поселкам высокого уровня на территории „Новой Москвы“ мы зафиксировали еще осенью 2011 года»,— говорит руководитель аналитического центра ОПИН Екатерина Лобанова. «Особенно показательна ситуация в сегменте коттеджей класса „премиум“: в 2012 году среднемесячные темпы продаж в поселках снизились на 70% по сравнению с 2011 годом». Интересный факт: в тех поселках вдоль Киевского шоссе, которые не вошли в новые территории столицы, продажи идут неплохо.

Рынок «Новой Москвы» замер, считает руководитель отдела загородной недвижимости TWEED Ирина Калинина. Новые элитные проекты здесь не появились, а в уже существующих идут слабые продажи. Официально цены остались на том же уровне, хотя в реальности на вторичном рынке многие продавцы довольно сильно демпингуют.

Заместитель директора департамента по маркетингу и рекламе Kaskad Family Юрий Рожин также отмечает частичное снижение интереса к бизнес- и элит-классам. Руководитель отделения «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость» Антон Архипов замечает, что «Новая Москва» стала показательной территорией, где наиболее ярко отражены проблемы и тенденции ближнего Подмосковья в целом. «Проблема малопредсказуемого окружения становится все очевиднее»,— замечает эксперт.

Придержать или распродать

Сложившаяся ситуация вынудила девелоперов загородных объектов придержать проекты, готовящиеся к реализации, рассказывает Анна Соколова. Некоторые предпочитают сменить концепцию и в дальнейшем увеличить плотность застройки. Значительную территорию поселка «Весенино», отведенную первоначально под коттеджи, теперь переформатируют под малоэтажные многоквартирные дома.

Неподалеку от поселка «Мартемьяново» на участке, где ранее предполагалась вторая очередь коттеджной застройки, в конце 2012 года начата застройка многоэтажного жилого комплекса «Весна». На сайте проекта такое соседство подается как преимущество, ведь жители многоэтажек смогут пользоваться существующей в «Мартемьяново» инфраструктурой. Обрадует ли это жителей поселка, остается только догадываться.

Но таких примеров на рынке пока немного, ведь, изменив концепцию застройки, девелопер будет вынужден заново утверждать генеральный план, а это возможно только после изменения вида разрешенного использования, напоминает Юрий Рожин.

Гораздо чаще застройщики решают изменить класс поселка и с этой целью уменьшают площади участков и домов. Руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank Андрей Соловьев приводит в пример поселок «Баден-Баден» на 12-м км Калужского шоссе, где планировалось строительство домов площадью от 500 до 900 кв. м на участках от 25 до 50 соток. «После смены концепции участки нарезали по 10–15 соток, уйдя, таким образом, в эконом-класс»,— отмечает эксперт.

Самым распространенным вариантом остается отказ от обязательного подряда на строительство домов и продажа земельных участков. Именно так поступили в коттеджных поселках «Графский лес», «Валуевская слобода» и «Никольские озера».

«Для ряда застройщиков концептуальных поселков „Новой Москвы“ это единственно возможный шаг к стимулированию продаж»,— отмечает Екатерина Лобанова. Эксперт считает, что в данном случае речь о полной смене формата не идет, но вопрос о том, когда и как проданные участки будут застроены, остается без ответа. Особенно когда по соседству идет строительство «Новой Москвы».

Кроме того, готовые дома в бюджете от $1 млн и участки без подряда покупают не одни и те же люди. По наблюдениям госпожи Лобановой, переход продавцов к продаже земли в прежде полноценных концептуальных поселках может привести — и уже приводит — к росту недовольства обитателей поселков высокого уровня. Как следствие, можно ожидать выхода предложений на вторичный рынок и снижения цен. На первичном рынке это уже произошло: за полтора года с момента объявления о расширении Москвы стоимость новых домов скорректировалась на 20%.

Все хорошее уже построено

Аналитики сходятся во мнении, что подобные тенденции характерны не только для «Новой Москвы», но и для всего рынка в целом. Застройщики, которые в 2008 году задумывались о премиум-проектах, уже в 2009 году переключили внимание на сегмент недорогих таунхаусов и многоквартирных домов. «Почти все проекты премиум-класса 2008–2009 годов претерпели реконцепцию»,— напоминает Антон Архипов.

В действительности успешных поселков бизнес- и премиум-классов, на которые существует стабильный покупательский спрос, не так много, причем все они начали возводиться еще до кризиса 2008 года. В дальнейшем эти сегменты, по всей видимости, будут сокращаться.

Продукт, в полной мере способный реализовать потенциал на территории «Новой Москвы»,— таунхаусы и малоэтажное жилье, считает Екатерина Лобанова. Согласно исследованиям, проведенным в США, объем налогов, позволяющий убирать дороги и поддерживать инфраструктуру, возможен только при застройке не ниже трех этажей. «Поэтому в „Новой Москве“ следует строить здания высотой минимум четыре-пять этажей, иначе новые территории будут бременем на бюджете города»,— рассуждает Тимур Фаизов.

Не исключено, что новые территориальные схемы планирования застройки в «Новой Москве» будут содержать обновленные нормативы, касающиеся взаимодействия существующей коттеджной и новой многоквартирной застройки, считает господин Фаизов. Однако, по его мнению, уже сейчас любые коттеджи, находящиеся на расстоянии до 30 км от МКАД,— это не загородная, а именно городская недвижимость. С коллегой согласен Андрей Соловьев: «Строительство „Новой Москвы“ отодвинет коттеджные поселки премиум-класса юго-западного направления на 20–30 км от Московской кольцевой».

Марта Савенко

НОВЫЙ АРБАТ, 32
APARTMENTS
SERVICED BY
MARRIOTT

...когда Вы хозяин, а не гость

Большой город может быть подвластен силе и духу успешного человека. Апартаменты «Новый Арбат, 32», расположенные в самом центре деловой жизни столицы, с сервисом от отеля Marriott Novy Arbat дарят такое преимущество своим владельцам. Здесь можно продолжать жить и не останавливаться, пусть даже на мгновение, умело оттачивая все грани жизни в динамичном городе. МФК «Новый Арбат, 32» - это абсолютно новый городской формат, эксклюзивность и качество которого формируют преимущество сервиса Marriott.

Назвать по праву своей собственностью, владеть безгранично и ситуацией, и апартаментами на Новом Арбате сегодня - значит иметь неоспоримое преимущество уже завтра.

+7 (495) 737-77-71
www.n-arbat32.com

Реклама

Апартаменты «Новый Арбат,32» находятся в собственности, разработаны и выставлены на продажу ЗАО «Балтийская Строительная Компания - Санкт-Петербург», а не Marriott International, Inc или ее дочерними предприятиями («Марриотт»). «Марриотт» предоставляет услуги жителям апартаментов от гостиницы «Марриотт Новый Арбат».