



**НОВЫЕ МИКРОРАЙОНЫ
СТРОЯТСЯ С ПОЛНЫМ НАБОРОМ
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

выбора площадок с высоким потенциалом. Несмотря ни на что, ГВСУ «Центр», у которого в стадии строительства находится 13 проектов, в 2015 году планирует реализовать порядка 130 тыс. кв. м жилья.

БЕЗ ГРУНТОВКИ Один из самых сложных моментов в истории развития строительного рынка Подмосковья состоит в том, что дорожное строительство явно не поспевало за жилищным: по официальным данным, за ту же пятилетку, когда возводились уже упомянутые 37 млн кв. м жилья, в области построили и реконструировали всего 147 км автомобильных дорог, то есть менее 10% от общей протяженности. Ежегодно, согласно соответствующей целевой программе, на эти цели направлялось в среднем свыше 14 млрд руб. из федерального и областного бюджетов.

Будущая пятилетка обещает стать более результативной. Госпрограмма «Развитие и функционирование дорожно-транспортного комплекса Московской области», рассчитанная на 2014–2018 годы, предусматривает ассигнования из бюджетных и внебюджетных источников в размере более 462 млрд руб. Правда, эта программа комплексная и предусматривает существенные расходы на комплекс мер по повышению безопасности дорожного движения, созданию современной транспортно-логистической системы, а также на развитие общественного транспорта, в частности на создание системы скоростных пассажирских перевозок.

Непосредственно на реконструкцию существующих и строительство новых трасс за все годы реализации программы будет потрачено 118 млрд 394,8 млн руб. За эти деньги будет построено и реконструировано 175,4 км подмосковных дорог, а кроме того, к 2018 году жителям области обещают полную ликвидацию грунтовых дорог, которых сейчас насчитывается немногим более 400 км. Общая протяженность дорожной сети, которая сейчас составляет 14 804 км, за годы реализации программы вырастет на 137 км.

СВОИМИ СИЛАМИ Себестоимость строительства от резкого изменения курса национальной валюты пока не выросла, считают девелоперы. «Но при заключении новых контрактов поставщики объявят цены, привязанные к новому курсу, и девелоперу ничего не останется, кроме как закладывать возросшие расходы в стоимость квадратного метра», — предсказывает Дмитрий Котровский, партнер «Химки Групп», оговариваясь, что последнее возможно только в том случае, если конъюнктура рынка будет допускать повышение цены. Другими словами, если покупатели согласятся приобретать жилье по новым, повышенным ценам. В противном случае застройщикам придется пойти на сокращение маржинальности.

Особенно нелегко придется тем, кто строит жилье бизнес-класса, где вовсю используются стройматериалы иностранного производства, аналогов которым на отечественном рынке пока нет. Так что число новых проектов бизнес-класса — сегмента, который было начал развиваться в Подмосковье, — будет в ближайшие годы стремиться к нулю, говорят эксперты. Разумеется, в том случае, если производство стройматериалов для таких объектов не сделает качественный скачок.

Правда, в группе компаний ПИК рассказывают, что в последние годы на областной рынок вышли со своими производственными объемами европейские производители строительных и отделочных материалов, которым здесь пришлось устанавливать конкурентоспособные цены на свою продукцию. Останутся ли эти компании на рынке или уйдут с него, если отношения между Россией и Западом будут продолжать охлаждаться, пока неизвестно, но крупные девелоперы готовы к любому варианту развития событий и поэтому наращивают собственные производственные мощности, строят новые домостроительные комбинаты. В будущем, наверное, именно эта стратегия позволит им регулировать себестоимость продукции и не зависеть от внешних поставщиков. ■

значительные объемы инвестиций, а кроме того, позволяет развивать и совершенствовать программу государственно-частного партнерства, которая в нашей стране только начинает вступать в фазу активного развития. Под это запланированы отдельные строки в бюджете области, поэтому если спрос на жилье упадет в разы, как того опасаются эксперты, для строителей все равно найдется работа.

Вместе с инвесторами власти области намерены потратить 18 млрд руб. на создание 12 транспортно-пересадочных узлов, 25 млрд руб. уйдет на платные путепроводы через железнодорожные пути, которые будут сооружены взамен существующих переездов — таких мест, где такая замена целесообразна, в регионе насчитывается от 30 до 50, точное решение пока не принято.

ВСТРАИВАЯ ЖИЛЬЕ Отдельное внимание в рамках реализации государственной программы Московской области «Здравоохранение Подмосковья» на 2014–2020 годы, на которую, кстати, заложено 102,7 млрд руб., решено уделить созданию новых медицинских учреждений. В 2014 году уже ввели в строй шесть сосудистых центров и девять первичных сосудистых отделений, оснащенных соответствующим оборудованием, а также 26 офисов врача общей практики. В качестве эксперимента в деревне Шеметово Серебряно-Прудского муниципального района возвели модульную сельскую амбулаторию с кабинетом и встроенным жильем для семейного врача.

В области намерены качественным образом изменить систему родовспоможения, и для решения этой масштабной задачи уже строятся родильные дома и перинатальные центры, каждый из которых от фундамента до крыши в среднем обходится в 3 млрд руб. «Конечно, дело не только в возведении новых зданий, — замечает заместитель председателя правительства Подмосковья Герман Елянюшкин, — но и в том, чтобы в них затем работал высококвалифицированный персонал». По его словам, найти врачей и акушерок соответствующей квалификации не так просто, поэтому параллельно стоит задача подготовки медицинских кадров.

Кроме того, 4,39 млрд руб. в Московской области потратят на создание сети из 12 гемодиализных центров, еще 7 млрд руб. вложат в будущую централизованную лабораторную службу, в которой будет насчитываться 14 объектов.

ЗА КОЛЬЦЕВОЙ ДЕШЕВЛЕ В офисном сегменте Подмосковья за последние пять лет также произошли существенные изменения. Появились знаковые для региона объекты: бизнес-парки «Румянцево», ComCity, бизнес-центр «Химки Кантри Парк», Mebe One Khimki Plaza, Pallau RB и многие другие. «Хотя изначально децентрализация офисной недвижимости выглядела проблемным и длительным процессом, рынок все же принял новые объекты за МКАД и смотрит на них с интересом», — говорит Роман Щербак, заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Praedium. Он отмечает, что за последние полтора-два года спрос на офисную недвижимость в зоне МКАД и Московской области вырос с 2–3% до 30%.

Однако в текущих условиях однозначно назвать количество будущих новых рабочих мест, сгенерированных офисными центрами и бизнес-парками, скорее всего, не удастся, предупреждает Вячеслав Холопов, директор по офисной и складской недвижимости Knight Frank Russia & CIS. «Бизнес-планы большинства девелоперских компаний будут скорректированы, объемы строительства снизятся в ближайшие годы, так как сейчас нельзя прогнозировать, на что же будет спрос», — рассуждает эксперт.

По всей видимости, коммерческая недвижимость региона и дальше будет развиваться по пути децентрализации, отмечает господин Щербак, добавляя, что в этом вопросе мы идем по европейскому пути: обширные бизнес-кварталы за пределами центра города развиваются в Великобритании, Германии, а также в США. «Офисные центры будут, скорее всего, заполняться и в МО, так как данные предложения — это качественные, но более дешевые предложения на рынке, и офис за МКАД сегодня дает возможность сэкономить, переместив часть рабочей силы за старые границы города», — утверждает он.

ПЛАНОВ ГРОМАДЬЕ Если в коммерческом секторе девелоперы ведут себя более или менее сдержанно, сокращая при необходимости объем строительства, то в жилом сегменте все как раз наоборот. Несмотря на конкуренцию, возросшую за несколько лет в разы, неблагоприятную экономическую обстановку и солидные запасы нераспроданных квартир, планы компаний амбициозны как никогда. Чего стоит хотя бы намерение ГК «Мортон» в течение десяти лет возвести 1,7 млн кв. м жилья комфорт-класса и более 1 млн кв. м социальной инфраструк-

туры между Рублево-Успенским и Новорижским шоссе, а также реализовать проект внеуличной транспортной системы «Стрела», которая пройдет над Новой Ригой до станции метро «Мякинино».

Конечно, подобные проекты — вовсе не первые ласточки на рынке экономичного жилья. Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриума», замечает, что проекты масштабной застройки строятся в основном на периферии, занимая окраины городов ближайшего Подмосковья. В качестве наиболее ярких примеров эксперт приводит жилые комплексы «Люберцы-2015», «Люберецкий», «Одинбург». «Эти объекты достаточно удалены от уже сложившейся городской среды, поэтому необходимость вынуждает застройщиков создавать под проект собственную развитую инфраструктуру», — резюмирует госпожа Литинецкая.

Однако и тех, кто мог бы обойтись без инфраструктурного строительства, власти за последние годы постепенно приучили строить за свой счет детские сады, школы, переключать сети и сооружать новые дороги. «Если раньше речь шла о добровольных договоренностях, то сегодня эти затраты целиком ложатся на плечи девелоперов, так что себестоимость строительства растет», — замечает Владимир Яхонтов, управляющий партнер «МИЭЛЬ—Загородная недвижимость».

Парадоксальную ситуацию, когда расходы девелопера на социальную и транспортную инфраструктуру еще и сопровождаются уплатой налога на прибыль, благодаря чему резко снижается доходность проекта, в Москве удалось разрешить совсем недавно благодаря принятию отдельного постановления. Аналогичный документ готовится и в Подмосковье, говорят в правительстве области.

Но даже эти пока еще не ликвидированные затраты не останавливают девелоперов, которые хоть и готовятся к тому, что покупательская активность уже в первом квартале 2015 года может резко снизиться, все же, видимо, закладывают в свои планы и другой вариант развития событий. Ни останавливать текущее строительство, ни отказываться от новых очередей никто пока не собирается. Так, ОПИН планирует продолжить строительство второй очереди жилого комплекса VESNA и начать строительство третьей очереди проекта, а также рассчитывает завершить строительство и продажи в первой очереди других проектов — «Павловский квартал» и «Парк Рублево». В «ЛСР. Недвижимость — Москва» заняты изучением земельного банка региона на предмет