

ДОМ градостроительство

Слом эпохи

— тренд —

К тому же пока неизвестно, каким будет альтернативное жилье. Скорее всего, построят достойную замену хрущевкам.

В программе сноса пока и правда сплошные неопределенности. Московское правительство выдает информацию о ней малыми порциями. Известно только, что в программу планируется включить 8 тыс. пятиэтажек. По оценкам мэрии, это 25 млн кв. м жилья и 1,6 млн жителей

— Разработка программы только началась. Единственный человек, который комментирует эту тему, — сам мэр Москвы, — сообщили «Ъ-Дому» в пресс-службе столичного стройкомплекса.

На момент сдачи номера запрос «Ъ-Дома» оставался без ответа.

Интерес с оговоркой

— 1,7 тыс. хрущевок по первой программе сносили 17 лет. Новая программа по сносу 8 тыс. пятиэтажек «второй волны» будет рассчитана по самым оптимистичным прогнозам на 20 лет, — прогнозирует генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина. — Общую программу сноса составят только к концу 2017 года, а детальная разработка может занять еще пару лет. Таким образом, непосредственно работы по сносу начнутся как минимум года через два-три.

— Привлечение девелоперов (а без их участия шансы реализовать проект практически равны нулю) приведет к увеличению общего объема строящегося жилья примерно в два-три раза. То есть вместо 25 млн кв. м жилья появится примерно 50–70 млн кв. м — столько ежегодно вводится во всей России, — считает Мария Литинецкая.

Главным источником информации о будущей программе можно считать законопроект, который вечером 10 марта внесла в Госдуму группа московских депутатов. Он должен стать юридической базой будущей программы реновации и, в частности, предлагает упрощенный порядок освобождения квартир от жильцов. Когда правительство Москвы включит дом в планы реновации, собственников и нанимателей можно будет выселить в двухмесячный срок. После того как городские власти направят им предложения о замене жилья на равнозначное у жильцов будет 60 дней на то, чтобы согласиться на переезд. Дальше власти смогут действовать в судебном порядке. Это как раз такая мера, которой ждут застройщики для участия в этом проекте.

— Проект станет максимально интересен девелоперам, если сложности, связанные с расселением граждан из хрущевек, возьмет на себя город. Кроме того, процесс реализации программы должен быть динамичным, а для этого необходимо, чтобы власти Москвы подготовили и приняли соответствующие законодательные акты, — говорит первый заместитель председателя правления корпорации «Баркли» Александр Красавин.

— Интересными такие проекты будут, если город возьмет на себя обязательство по переселению граждан из сносимых домов по согласованному с инвестором графику, — подтверждает Сергей Нотин, директор по инвестициям девелоперской компании «Сити-XXI век». — Также важно, чтобы уже в рамках первой очереди строительства инвестор мог построить площадки в достаточном объеме как для переселения, так и для реализации на рынке.

В общем, освобождение от жильцов — условие важное, но недостаточное.

— Нашей компании было бы интересно участие в реновации хрущевек, если бы во вновь построенных домах городу необходимо было передать примерно 30% квартир и 20% машино-мест, — добавляет Сергей Ильясаев, генеральный директор Residential Group, девелопера ЖК «Пироговская ривьера».

Сергей Новиков, директор по стратегическому развитию ГК «Премьер», надеется на некоторые послабления в сфере регулирования:

— Интерес к проекту будет повышен, если город предложит девелоперам льготные технические условия по подключению к сетям или даст возможность немного повысить плотность застройки или этажность. Если разрешит отказаться от строительства затратных подземных паркингов при сносе хрущевек или позволит обеспечить жителей жилого комплекса не 100% машино-мест, а 50% в районах, где хорошо развита транспортная инфраструктура.

Восток и запад

Впрочем, едва ли не главный вопрос — где именно строить. Генеральный директор компании «Эталон-Инвест» Даниил Селедчик иллюстрирует это на примере прошлой программы сноса московских пятиэтажек:

— Интерес девелоперов к ней заметно снизился после того, как закончились наиболее привлекательные площадки в престижных районах, благоприятные в экологическом плане и имеющие хорошую транспортную доступность.

— Среди наиболее интересных районов, в которых планируется реализовать программу редевелопмента, стоит выделить Пресненский, Можайский, Очаково-Матвеевский, Хорошево-Мневники, Зюзино, Гагаринский и Академический. Все эти районы расположены на престижных центральном, западном и юго-западном направлениях, обеспечены транспортной, а также социальной инфраструктурой, — полагает президент ГК «Инград» Анатолий Францев.

Сергей Ильясаев считает перспективными Замоскворечье, Красносельский, Таганский и Пресненский районы, проспект Вернадского и Очаково. Менее интересными ему представляются Перово, Новогиреево, Кузьминки и Свиблово. Беда в том, что далеко не все пятиэтажки расположены в привлекательных для застройщиков ЦАО, ЗАО и ЮЗАО.

— Наибольшее количество таких домов находится в Восточном и Юго-Восточном округах — самых «непрестижных» районах столицы, в которых минимальное число новостроек и стоимость квадратного метра ниже средней по Москве, — констатирует коммерческий директор компании GLINCOM Иван Татарников.

Конечно, девелоперы находят заманчивые районы и в других частях города. Сергей Ильясаев называет Северное Тушино и 41–45-й кварталы Измайлово. Генеральный директор INTEGRO Group Тимур Давыдов считает удачными для редевелопмента любые территории, расположенные недалеко от метро и одновременно рядом с зелеными зонами. Например, квартал пятиэтажек у метро Царицыно, ограниченный Лутанской, Каспийской и Бреванской улицами.

— Там на месте снесенных пятиэтажек можно возвести жилье не ниже комфорт-класса со всей сопутствующей инфраструктурой, — убежден Тимур Давыдов. — Подобные кварталы есть у метро «Речной вокзал» и «Филевский парк». Впрочем, тут вероятны трудности переговоров с жильцами пятиэтажек: многие из них, зная преимущества проживания рядом с метро, пусть и не в самом комфортном доме, могут отказаться от переезда.



АЛЕКСАНДР МАЛЫШ

— В Москве в принципе отсутствуют районы, с которыми неинтересно работать, — считает директор по стратегии развития ГК А101 Леонард Блинов. — Уверен, что, строя дома экономкласса на юго-востоке города, девелопер может получить гораздо больший объем продаж, чем тот, кто осваивает земли в ЦАО, строя там бизнес-класс.

Тип строящегося жилья будет очень зависеть от района.

— Городская программа, возможно, охватит исторические части города — район Ленинградского и Ленинского проспектов, Рублевского шоссе и другие. В такой локации строить массовое жилье невыгодно, поэтому на месте снесенных пятиэтажек будут появляться объекты бизнес-класса, — полагает старший вице-президент «Галс-Девелопмент» Леонид Капоров.

«Галс-Девелопмент» уже участвует в расселении хрущевек по предыдущей городской программе и строит на их месте жилье более высокой ценовой категории:

— Мы ведем строительство жилого квартала бизнес-класса «Достояние» в Кунцево общей площадью 66 тыс. кв. м на месте ветхих домов в квартале 20 по улице Ярцевской, снос которых мы завершили в феврале 2016 года. Для нашего проекта мы выбрали классический архитектурный стиль «сталинский ампи́р» как наиболее подходящий историческому району города. Именно такая архитектура должна в будущем формировать облик Москвы. Мы планируем развивать новые площадки в Кунцево, в стадии проектирования сегодня находится около 200 тыс. кв. м жилья.

В том же районе на месте хрущевек строятся и комплексы бизнес-класса: Vander Park, Wellton Park. А для менее престижных районов подойдет и застройка попроще.

— У «Баркли» в портфеле есть аналогичные проекты. Например, «Баркли Медовая долина» в Новой Москве. Мы смогли предложить то, чего хочет покупатель: квартиры-студии, где уже имеется качественный ремонт от застройщика, где на этапе проектирования девелоперы подумали о парковках, детсадах, школах, — рассказывает Александр Красавин.

Имеются у участников рынка и определенные опасения по поводу будущей застройки зон реновации.

— За пределами Третьего транспортного кольца, как правило, возводятся дома вплоть до 25 этажей, что приводит к росту нагрузки на локальную инфраструктуру и транспортную напряженности, — напоминает Иван Тартинов. — Если не решать эти проблемы, все столичные районы за ТТК рискуют повторить судьбу Выхино и Жулебино, которые не справляются с пассажирским потоком из новых построенных микрорайонов за МКАД. В идеале новые проекты должны представлять собой жилье с ограничениями этажности.

Гендиректор «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина полагает, что дешевые объекты на месте бывших пятиэтажек окажутся в меньшинстве:

— Да, муниципальное жилье преимущественно будет возводиться экономкласса, но рыночные проекты в основном массе будут относиться к сегменту «комфорт». На тех территориях, которые будут отданы под реновацию девелоперам, класс жилья будет определяться исходя из локации и концепции проекта. Среди рыночных проектов в сегменте «эконом» будет построено не более 5–10%.

Спрос меньше, предложение больше

— Программа таит в себе большие риски. Строго говоря, даже сегодняшний объем первички рынок выдерживает с трудом, учитывая соотношение спроса и предложения. Причем наиболее динамично развивающимся становится именно массовый сегмент жилья, — предупреждает Мария Литинецкая. — Уже сейчас предложение превышает спрос на новостройки примерно в два с половиной раза. Общий объем строящегося сегодня жилья в столице достигает 16 млн кв. м, а предложения на рынке — примерно 3 млн кв. м. Даже если программа растянется на 25 лет, а общий объем нового жилья составит 65 млн кв. м, то каждый год в столице будет вводиться дополнительно 2,6 млн кв. м жилья. Сейчас ежегодный ввод составляет примерно 3,5 млн кв. м — не трудно догадаться, что даже в столь размеренном режиме реализации программы объем предложения на рынке новостроек возрастет критически. Он может погрузиться в долгую ценовую стагнацию. Выход может быть найден, если власти согласятся выкупить квартиры в уже существующих проектах и переселить туда часть жителей пятиэтажек.

Руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов думает иначе:

— В пределах МКАД на первичном рынке жилья сейчас практически нет квартир экономкласса, самые дешевые объекты относятся преимущественно к комфорт-классу, причем спрос на них превышает предложение. И рынок первички может выдержать весьма большой объем ввода жилья экономкласса, так как оно будет востребовано у покупателей.

— К глобальному изменению рынка новостроек эта программа вряд ли приведет, — рассуждает Ольга Широкова, директор департамента консалтинга Knight Frank. — В первую волну расселения пятиэтажек сносили

около 300 тыс. кв. м в год. Сейчас же планируется снести 25 млн кв. м, так что даже если темпы расселения утратятся, выполнение программы займет более 25 лет. С другой стороны, с точки зрения рыночного предложения на месте сносимых 25 млн кв. м можно построить примерно 100 млн кв. м. Тогда при использовании одной трети под расселение две трети, выходящие на свободный рынок, составят около 2 млн кв. м, что при ежегодных темпах поглощения на уровне 3 млн кв. м выберет практически всю емкость рынка.

Спрос при этом, наоборот, упадет.

— Инициатива властей приведет к снижению спроса на новостройки со стороны тех владельцев квартир в хрущевках, которые собирались улучшить жилищные условия самостоятельно. Пообещав им новое жилье взамен уже имеющегося, чиновники автоматически вычеркнули их из круга потенциальных покупателей квартир в новых домах, — говорит руководитель премии Urban Awards Ольга Хасанова.

Проекты за МКАД, особенно в Новой Москве, оказываются в зоне риска.

— В свое время Новая Москва мыслилась как альтернативная площадка для развития столицы, новый центр роста, где можно сосредоточить деловую и социальную активность жителей, которым стало тесно в прежних пределах Москвы, — говорит Мария Литинецкая. — Однако теперь новый очаг редевелопмента появляется в старой Москве, что, естественно, создает конкуренцию ТиНАО.

— Появление на первичном рынке новостроек по ценам, сопоставимым с подмосковными, приведет к перераспределению спроса в их сторону от новостроек ближнего Подмосковья и Новой Москвы, — уверен Александр Шибаев из Blackwood. — Этот тренд уже стал одним из определяющих на рынке экономжилья Москвы в 2016 году.

А вот Леонард Блинов полон оптимизма:

— Новая Москва развивается как территория с принципиально новой инфраструктурой и идеологией городской среды. Старая Москва, даже наполнившись новостройками, никак на рынок Новой Москвы не повлияет. Квартальная застройка преобразит жилую старую часть города, не поменяв окружение, а уже сегодня в Новой Москве вы можете купить жилье в концептуально новых жилых комплексах с достаточным объемом инфраструктуры, «дворами без машин», значительной рекреационной зоной.

Впрочем, реновация пятиэтажек может изменить нечто большее, чем относительную привлекательность разных районов застройки. Возможны серьезные изменения соотношения сил на рынке.

— В случае реализации программы исключительно силами города, например управлением гражданского строительства (УГС), программа реновации жилого фонда станет большим конкурентом для остальных участников рынка, — рассуждает Александр Шибаев. — По итогам 2016 года УГС уже стало крупнейшим застройщиком Москвы, обогнав по продажам всех частных застройщиков города (около 10% спроса). В дальнейшем с помощью этой программы город сможет еще больше нарастить свою долю на рынке жилья.

Такая возможность не исключена. Внесенный в Госдуму законопроект предполагает наличие единого заказчика. Но программа реновации пока только разрабатывается, и в ней еще хватает неопределенности. Так что все участники процесса могут надеяться на лучшее. Застройщики — на удобные условия участия в проекте, жители — на выгодное переселение, а риэлторы — на то, что масса новостроек на месте пятиэтажек не обрушит рынок.

Антон Никитин



до 17 кв. м в ПОДАРОК!



БИЗНЕС-КЛАСС



600 м ОТ МЕТРО



ПАНОРАМНЫЕ ОКНА



ФИТНЕС-ЦЕНТР С БАССЕЙНОМ



СВОЙ ДЕТСКИЙ САД



ОХРАНЯЕМЫЙ ДВОР



ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ



3 МИНУТЫ ДО ПАРКА



+7 (495) 797 49 49

www.mayakovskiy.moskva

Сроки, условия акции и проектная декларация на сайте Маяковский.Москва. Застройщик ООО ДРСУ «Северное»