



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 18 октября 2018 №191 (6429 с момента возобновления издания) **kommersant.ru**



14 Почему Бирюлево считается сложным местом в Москве

16 Куда выбраться из мегаполиса для спокойной жизни за городом

17 Как в российской столице застраиваются набережные

Районы с темным будущим

На рынке недвижимости Москвы усиливается сегрегация сложившихся жилых районов. Москвичи все чаще отказываются от покупки жилья в Текстильщиках и Капотне, а консультанты отмечают начало формирования в них настоящих гетто. «Ъ-Дом» выяснил, как вокруг столицы сформировался пояс потенциально неблагополучных районов и что с этим можно сделать.

— город —

Участники рынка жилой недвижимости заговорили о новом тренде — расслоении районов Москвы по уровню благополучия и геттоизации. Эта тенденция будет лишь усиливаться, предупреждает Денис Соколов, руководитель отдела департамента исследований компании Cushman & Wakefield. Он связывает складывающуюся тенденцию с замедлением темпов экономического роста страны: снижение доходов и увеличение инфляции автоматически приводит к увеличению социального неравенства. Значительную роль, по его мнению, сыграл и замедление на этом фоне потока трудовых мигрантов в Москву.

По расчетам Cushman & Wakefield, в 2000-е годы в столицу ежегодно приезжали 250 тыс. человек. «Даже в относительно дешевых и не очень благополучных районах селились люди, чьи доходы быстро росли, в результате вместе проживали люди из абсолютно разных социальных слоев», — вспоминает господин Соколов.

Хотя процесс сегрегации московских районов только-только набирает ощутимый оборот, многие участники рынка недвижимости уже выделяют потенциально неблагополучные точки в Москве.

Территории особого риска

Саму по себе проблему геттоизации Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком», связывает с тенденцией к скученному проживанию мигрантов и неблагополучных слоев населения. Он утверждает, что мигранты традиционно предпочитают жить недалеко от своих рабочих мест, то есть часто выбирают районы, где действуют продовольственные или вещевые рынки.

«Затем в локации уже складывается землячество, где проживает какое-то количество выходцев из бывших республик СССР, а в силу ментальной и культурной общности вновь прибывшие мигранты стараются селиться там же», — говорит Сергей Шлома.

Руководствуясь этим принципом, в числе наиболее подверженных геттоизации территории в «Инком» выделяют исторический район Карачарово (Рязанское шоссе, южнее одноименной станции пригородной железной дороги), а также Текстильщики, Люблино, Капотню, Марьино, Восточное и Западное Бирюлево, Гольяново и Метрогородок. Тренд прослеживается и в отдельных локациях на севере Москвы, например на пересечении Коровинского шоссе с Ангарской улицей.



Снижение доходов автоматически приводит к увеличению социального неравенства

Управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая полагает, что сама по себе процесс формирования районов компактного проживания мигрантов и социально незащищенных слоев населения стимулирует моноцентричную структуру Москвы: высоко-

коплачиваемые рабочие места концентрируются в центральной части города: «Рыночный механизм распределяет в них обеспеченные слои, формируя территории с высоким уровнем жизни, а противостоящие им необеспеченные массы выталкиваются в неблагополучные районы».

Денис Соколов потенциально проблемными районами называет

комплексы новостроек на окраинах Москвы и в ближайших пригородах: «Эти дома заселяются семьями, которые берут неподъемные кредиты для покупки жилья в ипотеку. Растущие выплаты по займам вместе с увеличивающимися ставками налогов и обязательными платежами подталкивают их к грани бедности». Он прогнозирует, что на фоне растущего

неравенства эти микрорайоны начнут покидать наиболее успешные жильцы, которые смогут позволить себе улучшение условий: «Те же, кто останется, не будут иметь достаточно средств для покупки дополнительных услуг, поэтому сферы торговли, развлечений и образования в этих районах постепенно начнут стагнировать».

с14

VS
VERNAD SKY

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
БИЗНЕС-КЛАССА

8 495 023 15 33
www.sdi-vernadsky.ru

Реклама. Застройщик ООО Фирма «ИЛИОН-ТРЕЙД». Проектная декларация на сайте www.sdi-vernadsky.ru

