ДОМ пространство

Новые возможности большого города

Новая Москва за короткое вwремя стала полноценным столичным округом, который отличается обилием зеленых массивов и транспортной инфраструктуры. Это стало причиной того, что присоединенные территории стали важным драйвером для развития всей агломерации. «Ъ-Дом» изучил, как изменилась за шесть лет жизнь на новых землях.

— агломерация —

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

С момента изменения территориальных границ Москвы и появления в составе российской столицы дополнительного Троицкого и Новомосковского административного округа (ТиНАО), ставшего полноценной городской территорией, его население увеличилось на 40%: сейчас в Новой Москве в общей сложности комфортно живут более 350 тыс. человек. И планы городских властей масштабны. Согласно официальным прогнозам, к 2035 году в Новой Москве будут жить уже 1,5 млн человек, 1 млн из которых придется на работающее население.

Где жить

Роль Новой Москвы на рынке жилой недвижимости постоянно растет. Если, согласно данным Росреестра, в 2013 году на ТиНАО приходилось 27% от общего объема заключенных договоров долевого участия, то в 2014 году этот показатель оценивался уже в 32%, в 2015-м — в 34%, в 2016-м — в 32%, в 2017-м — в 38%. А по итогам первых девяти месяцев нынешнего года этот показатель увеличился уже до 40%. «Иными словами, почти для половины столичных покупателей Новая Москва стала приемлемым местом жительства с точки зрения стоимости жилья, инфраструктуры, транспортной доступности»,— отмечает управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая.

Вместе с интересом покупателей наращивают свою активность в регионе и девелоперы. По расчетам ЦИАН, если в 2015 году общий объем предложения в регионе оценивался в 7 тыс. лотов, то сейчас в Новой Москве продается 9,4 тыс. квартир. Это произошло несмотря на общее сокращение числа проектов: если в 2013–2016 годах на рынок ежегодно выходило в среднем девять новых объектов, то в последние два года показатель сократился до пяти. Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов не видит в этих данных противоречий: «Если изначально застройщики больше концентрировались на малоэтажном жилье, то с 2016 года началась массовая застройка многоэтажными домами».

Одновременно с ростом продаж повышается и стоимость жилья. По оценкам ЦИАН, сейчас средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке в Новой Москве достигает 114,1 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 29% больше аналогичного показателя 2013 года»,— говорит вице-президент ГК ПИК Иван Поландов.

«На рост стоимости жилья в Новой Москве существенно повлияли три фактора. Первый — прорывное развитие транспортной доступности территории: уже построены и продолжают строиться несколько линий метрополитена, модернизируется или создается заново дорожный каркас. Второй — качественно иной уровень жилья при сохранении сравнительно невысокой цены квадратного метра: примерно на 22% ниже, чем в соседних округах Москвы»,— говорит директор по маркетингу и разработке продукта ГК А101 Дмитрий Цветов. По его словам, абсолютное большинство проектов ориентировано на создание связных городских районов по принципу «все в шаговой доступности» — когда бытовые, социальные и рекреационные сервисы вписываются в благоустроенные зеленые зоны. «Второй фактор потянул за собой третий — высокий уровень спроса. Только с начала 2018 года он вырос примерно на 35%»,— добавляет Дмитрий Цветов.

Кто выбирает

Застройщики жилья, работающие в ТиНАО, в один голос называют своим основным клиентом молодые семьи. По наблюдениям вице-президента ПИК Ивана Поландова, они покупают 60% жилья в Новой Москве. «Можно выделить категорию покупателей, которые осознанно хотят переехать из Москвы в новый округ для улучшения качества проживания — они предъявляют повышенные требования к покупке»,— добавляет он. Гендиректор ГК МИЦ Даромир Обуханич считает, что ликвидность жилых комплексов в Новой Москве обеспечивает наличие как торгово-развлекательных центров, так и пространств для отдыха и занятий спортом. Директор по продажам ГК «Гранель» Рустам Арсланов добавляет к этому наличие в окружении жилых комплексов лесных массивов и отсутствие промзон, из-за чего большим спросом пользуется наличие в квартирах панорамного остекления.

Дмитрий Цветов считает, что покупатели квартир в Новой Москве такие же, как и в любом другом регионе. «И, если честно, я вижу здесь тупик развития рынка в целом: отсутствуют инициативы по расширению круга клиентов. Инструментом по привлечению других категорий покупателей могут и должны стать новые банковские продукты, и Новая Москва за счет сочетания цены и качества предложения может стать пионером в поиске точек роста. Хорошо бы банки тоже это увидели»,— надеется он.

Социальный стандарт

Требовательная аудитория вынуждает застройщиков уделять особое внимание созданию социальной инфраструктуры в проектах. Коммерческий директор Sezar Group Ольга Барабанова объясняет, что главный секрет создания качественных общественных зон — необходимость посмотреть на будущее пространство глазами покупателя. Создать по-настоящему комфортную городскую среду интересно именно в масштабных проектах, которые могут обеспечивать необходимую синергию, добавляет Дмитрий Цветов. По его мнению, для такой среды важно наличие образовательных центров, магазинов, бытовой инфраструктуры, кафе, досуговых центров. Кроме этого, продолжает эксперт, требуется эффективная адаптация зеленого каркаса территории. Новая Москва сегодня задает тон по форматам строительства таких объектов.

Это чуть ли не единственная локация в Москве, где строительство школ нового формата поставлено на поток. Например, школы, которые строит ГК А101, отличаются от типовых проектов не только современной начинкой или набором классов и лабораторий, но и принципиально новым подходом к организации пространства. Так, в типовых проектах на коридоры, переходы и другие «пустые» пространства приходится около 30–40% от общей площади, в школах А101 — от силы 22%. «Вместо коридоров мы проектируем амфитеатры, в которых можно с одинаковым удовольствием и пообщаться, и провести урок. Это улучшает атмосферу в школе, а следом за ней — среднюю успеваемость»,— рассказывает Дмитрий Цветов.

Позитивная динамика

Согласно официальным заявлениям властей, по итогам текущего года в Новой Москвы суммарно будет введено около 1,5 млн кв. м жилья — это на 100 тыс. кв. м, или 7,1%, больше, чем годом ранее. По прогнозам Марии Литинецкой, позитивная динамика ввода сохранится и в дальнейшем: ежегодно объемы строительства в ТиНАО в ближайшие несколько лет будет увеличиваться на 5–10% в год.

Несмотря на то что, согласно оценкам «Метриум», совокупное предложение жилья на первичном рынке в границах Новой Москвы сейчас превышает спрос в полтора раза, опасаться затоваривания рынка девелоперам не стоит. «Этот показатель здесь существенно ниже, чем в старых границах Москвы»,— отмечает госпожа Литинецкая. Аналогичную позицию занимают и сами застройщики. Ольга Барабанова из Sezar Group уверена, что регулировать эти риски застройщики могут самостоятельно. «Они возникают, если на рынок начинают выходить одинаковые дома, как это в какой-то момент было в Подмосковье, но в Новой Москве применяется абсолютно другой подход»,— говорит она.

Несмотря на очевидные преимущества для покупателей, самим девелоперам работать в Новой Москве не всегда оказывается максимально выгодно. Даромир Обуханич указывает, что средняя доходность в жилых проектах на территории составляет 20% при среднем показателе для «старой» Москвы — 30%. «Но отдельные точечные объекты могут иметь свою экономику как в меньшую, так и большую сторону»,— оговаривается он.

От дома до работы

Сейчас в Новой Москве создается свой деловой кластер. В Colliers International указывают, что сейчас ТиНАО генерирует 3% от общего объема офисного рынка Москвы. А, согласно оценкам JLL, совокупный объем таких площадей в округе составляет 618 тыс. кв. м. Доля качественного предложения класса А составляет 58%. В 2018 году в субрынке было введено в эксплуатацию два новых здания — бизнес-центр ЛА 5 (16,8 тыс. кв. м) вблизи аэропорта Внуково и МФК «Николин парк» (2,3 тыс. кв. м), расположившийся в составе одноименного жилого комплекса. Как отмечает руководитель отдела исследований JLL Олеся Дзюба, дефицита офисов в Новой Москве пока ожидать не стоит: в зоне расположено много незанятых площадей разного качества и ценового сегмента.

Заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield Татьяна Дивина называет характерную для московской агломерации тенденцию к увеличению спроса на офисные площади за пределами ТТК. По ее оценкам, ввиду недостатка предложения больших блоков в центре вакантность офисных площадей в отдаленных районах с начала 2017 года сократилась на 3,1 процентного пункта, до 13,3%. «Поэтому востребованность нового делового кластера в Новой Москве будет расти и как результат уровень вакансии будет постепенно снижаться»,— поясняет госпожа Дивина. По оценкам эксперта, основной спрос на офисные площади в Новой Москве традиционно формируют IT- и телекоммуникационные компании.

Высокие требования

Большой потенциал роста в Новой Москве коммерческой составляющей видят и профильные девелоперы. Директор по офисной недвижимости PPF Real Estate Russia Никола Обайдин считает, что благодаря масштабным транспортным и социальным проектам ТиНАО становится все более интересен для реализации новых коммерческих и жилищных проектов. «Отличие Новой Москвы в том, что здесь можно с нуля реализовывать проекты, причем значительные по площади — такой подход позволяет не вписывать здание в существующий район, а изначально правильно планировать расположение зданий, количество объектов социальной инфраструктуры и другие параметры, именно так мы подходили к проектированию нашего офисного парка Comcity»,— рассказывает он.

Господин Обайдин уверен, что в Новой Москве предъявляются более высокие требования к инфраструктуре проекта и его удобству для резидентов: застройщик должен обеспечить арендаторов всем необходимым для работы. В качестве примера он приводит размещение на территории достаточного количества кафе, ресторанов, фитнес- и медицинских центров, мест оказания бытовых услуг. Ко всем дополнительным учреждениям предъявляются особые требования: значительная часть резидентов офисов Новой Москвы — сотрудники прогрессивных компаний, которые проводят много времени на работе.

На этом фоне наиболее востребованной для Новой Москвы Никола Обайдин называет концепцию «живи и работай» (live & work) — такие проекты объединяют жилую и коммерческую недвижимость, а также инфраструктуру. «Здесь удобно реализовывать большие по площади проекты, и, чтобы привлечь в них клиентов — как жильцов, так и арендаторов офисов, необходимо доказать, что формат включает все необходимое для жизни и работы»,— объясняет он. Господин Обайдин рассказывает, что Новая Москва в этом не уникальна: формат live & work в децентрализованных районах на окраинах мегаполисов — один из мировых трендов. Например, подобным образом устроены кампусы Google или Apple. В столице России направление пока не стало тенденцией, но начало ей фактически уже положено.

Новая Москва — особенно площадки вдоль Киевского шоссе — интересна и девелоперам складской недвижимости, утверждает директор по аренде и маркетингу Raven Russia Вячеслав Холопов. Эта магистраль, продолжает он, интересна для строительства логистических парков, которые могут обеспечить местных жителей рабочими местами, из-за своей доступности. «Мы видим значительный спрос на площади в складском комплексе в Крекшино в Новой Москве благодаря удобным выездам на трассы и соседству с одноименной железнодорожной станцией, даже несмотря на то что до второй половины следующего года свободных помещений там не появится»,—рассуждает господин Холопов.

Директор PNK Group Юрий Менухов считает, что строительство дополнительных складских комплексов в Новой Москве возможно в случае появления заинтересованных клиентов. «В 2018 году еще более четко обозначилась тенденция к увеличению доли проектов built-to-suit»,— пояснил он.

Торговые ряды

По расчетам JLL, по итогам третьего квартала текущего года общий объем торговых площадей в Новой Москве составил 134 тыс. кв. м. Среди крупнейших объектов выделяются торговые центры «Новомосковский», Vnukovo Outlet Village и т. д. Насыщенность качественными торговыми площадями составляет 372 кв. м на 1 тыс. жителей, немного уступая показателю «старой» Москвы — 415 кв. м. Но уже сейчас на территории округа ведется строительство крупных качественных центров, открытие которых ожидается в 2019 году. Среди строящихся объектов Олеся Дзюба выделяет «Саларис» (105 тыс. кв. м) и объект в границах ТПУ «Рассказовка» (18,6 тыс. кв. м). С учетом ввода этих торгцентров обеспеченность может увеличиться до 1,1 тыс. кв. м на 1 тыс. жителей, что станет наибольшим показателем среди всех округов Москвы.

Кроме проектов, расположенных непосредственно в Новой Москве, есть много объектов с транспортной доступностью не более 30 минут. «Исходя из этого, обеспеченность торговыми объектами большого формата уже сейчас можно считать достаточной»,— указывает госпожа Дзюба. Похожую позицию занимает и Татьяна Дивина. Согласно ее расчетам, обеспеченность торговыми площадями различных форматов в ТиНАО максимальна по сравнению с другими административными округами Москвы и составляет 625 кв. м на 1 тыс. человек. Для сравнения: в «старой» Москве тот же показатель в Cushman & Wakefield оценивают в 430 кв. м. Управляющий партнер Colliers International Николай Казанский называет высоким и интерес к торговым объектам в Новой Москве ритейлеров. «Хотя, конечно, все зависит от конкретного объекта, его расположения, близости к транспортной инфраструктуре и качества концепции»,— отмечает эксперт.

Александра Мерцалова, Екатерина Геращенко

«НОВОЙ МОСКВЕ НУЖНЫ СИЛЬНЫЕ ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ»

Сергей Георгиевский,
генеральный директор агентства стратегического развития «Центр»:

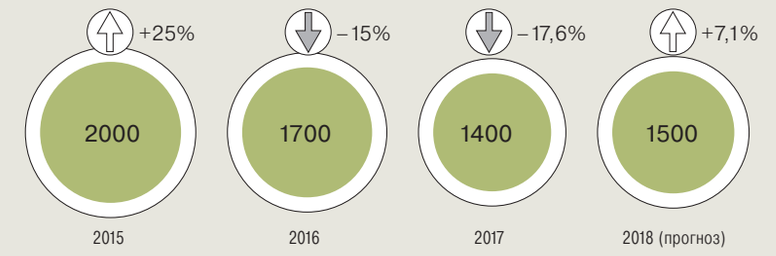
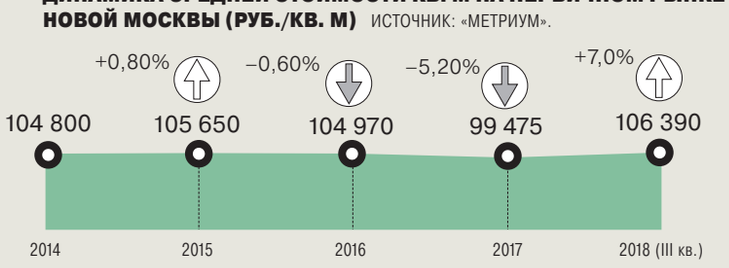
— Новую Москву можно назвать одним из наиболее ярких примеров тренда на экспансию жилой недвижимости в столичном регионе за пределы МКАД. Большое количество неосвоенных территорий и сравнительно низкая стоимость земельных участков позволяют создать здесь условно автономные жилые кластеры в формате комплексного развития территорий.

Развивающаяся Новая Москва показывает, как можно максимально эффективно использовать преимущества территории, к которым можно отнести системное развитие транспортной инфраструктуры и хорошую экологическую обстановку. Благодаря этим факторам здесь активно развивается жилой сектор, наблюдается постепенное насыщение территории торговой и офисной недвижимостью. Однако для очередного качественного скачка Новой Москве необходимы сильные точки притяжения — уникальные, а возможно, и знаковые для территории объекты, ради которых жители других районов Москвы захотят сюда приезжать. Это могут быть объекты сферы развлечений или культуры: выставочные пространства, ультрасовременные концертные залы, филиалы театров и т. п. Так, значительная удаленность от исторического центра может стать фактором спроса на временные экспозиции известных столичных музеев или даже переноса части экспозиции в Новую Москву. Ресурсы для этого есть, особенно с учетом скорой реконструкции Центрального дома художников.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ НОВОЙ МОСКВЫ ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».

ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГЦЕНТРЫ НОВОЙ МОСКВЫ (В ТЫС. КВ. М) ИСТОЧНИКИ: COLLIERS INTERNATIONAL, JLL.

ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В НОВОЙ МОСКВЕ (ТЫС. КВ. М) ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ. М НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НОВОЙ МОСКВЫ (РУБ./КВ. М) ИСТОЧНИК: «МЕТРИУМ».