дом пространство

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

«Дороги есть даже там, где, кроме них, больше пока ничего нет»

— интервью —

За шесть лет, прошедших с момента ее образования, Новая Москва стала полноценной частью столицы с сопоставимым уровнем жизни. Чтобы этого добиться, мэрия опережающими темпами строила дороги, метро и необходимую социальную и коммунальную инфраструктуру. Руководитель департамента развития новых территорий города Москвы ВЛАДИМИР ЖИДКИН рассказал, как рассчитывает привлечь еще больше инвесторов.

ДАНИИЛ ОВЧИННИКОВ / КОММЕРСАНТЪ

— Сравните сегодняшнюю Новую Москву с той, какой она была, когда только появилась. В чем основное отличие между этими точками?

— В том, что проект «Новая Москва» состоялся. В 2012 году к Москве присоединили 148 тыс. га, что в полтора раза больше исторической территории города, и половина занята парками и лесами. А сейчас в любом аспекте развития Новая Москва уже современная часть столицы. За шесть лет на современной территории Троицкого и Новомосковского административных округов (ТиНАО) численность населения выросла на 55%. Построено 11 млн кв. м жилья и 3,1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Количество рабочих мест выросло с 84 тыс. до 200 тыс. по итогам 2018 года.

— Вам приходится создавать единую городскую территорию из разных населенных пунктов. С чего начинали?

— На первом этапе одновременно строили жилье, места приложения труда и дороги. Теперь инфраструктура в опережающем состоянии: дороги есть даже там, где, кроме них, больше пока ничего нет, но уже можно строить любую недвижимость. Почти все проблемы, связанные с обеспечением транспортной доступности присоединенных территорий столицы, уже решены.

— Что успели сделать для повышения транспортной доступности присоединенных территорий? Что еще предстоит для этого сделать?

— Два года назад в ТиНАО запустили метро, заработали станции «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии. В ближайшее время на 13,4 км будет продлена Калининско-Солнцевская линия — от «Раменок» до «Рассказовки», потом до аэропорта Внуково. Всего до 2035 года появится 72 км линий и 33 станции. Уже построен 161 км дорог, более 100 км в процессе и 170 км проектируется. Если появляется новая дорога, обязательно создается новый маршрут общественного транспорта. Сегодня гораздо проще добраться не только от Коммунарки до МКАД, но уже и от Красной Пахры, от Троицка.

— Удалось ли городу преодолеть маятниковую миграцию, если взять пример ТиНАО?

— Сейчас около 70% жителей Новой Москвы работают в границах ТиНАО. В ближайшие пять лет их будет больше, так как меняется структура занятости населения. Мы планируем создать избыток рабочих мест, чтобы в ТиНАО приезжали трудиться жители прилегающих районов Московской области или даже районов внутри МКАД.

— Как изменились объемы жилищного строительства в Новой Москве с момента образования округа?

— За шесть лет в ТинАО построено 10,5 млн кв. м многоквартирных домов плюс более 2 млн кв. м малоэтажного жилья и частных домов. Планируем к 2028 году построить 17,33 млн кв. м нежилой недвижимости (это в четыре раза больше, чем есть), что будет способствовать приросту рабочих мест. Для этого будем плавно, на 200–300 тыс. кв. м в год, увеличивать годовой показатель ввода с 2 млн кв. м до 3 млн кв. м в ближайшие пять лет. Тогда, по нашим расчетам, к концу 2021 года появится еще 50 тыс. рабочих мест. А 1,5 млн жителей и 1 млн рабочих мест к 2035 году — оптимальное соотношение с учетом транспортного развития.

— Спрос на жилье в новостройках ТиНАО, согласно статистике, растет. Как вы считаете, с чем это связано?

— Жилье в ТиНАО остается самым доступным в столице. Если в пределах МКАД за 6–7 млн руб. можно приобрести однокомнатную квартиру, то в Новой Москве за эту сумму доступны двушки или трешки в новостройке комфорт-класса. Жилье в Новой Москве дорожает теми же темпами, что и в старых границах,— на 5–6% за год. Средняя цена квартиры в новостройке массового сегмента выросла примерно на 0,8 млн руб.

— Что делает мэрия, чтобы сделать округ частью столицы, привлекательной для жизни?

— Поступательное, комплексное развитие ТиНАО обеспечивает прежде всего строительство современной инженерной инфраструктуры. Ее мощности должны учитывать и прирост населения, и потребности мест приложения труда, социальных объектов. Все первые урбанизированные участки уже покрыты сетями инженерии. Город для этого выделяет значительные бюджетные средства.

— Сколько лет активного развития требуется территории, чтобы стать сформировавшейся частью города?

— Новая Москва уже часть города, где качество жизни по всем основным параметрам сопоставимо с другими округами столицы. Но предстоит еще много работы, чтобы добиться утвержденных Генпланом показателей. Простой пример — с водой. Чтобы обеспечить заданный ежесуточный объем подачи воды, нужно построить шесть регулирующих узлов, на двух — провести реконструкцию. То же самое с водозаборными узлами — 42 построить, 45 реконструировать. Плюс проложить 503 км водопроводных сетей и построить 500 магистральных коллекторов. А еще есть потребности округа в электричестве, тепле и газе. Проблемы необходимо решить, так как это влияет на интерес инвесторов.

— Что привлекает и до сих пор волнует девелоперов в Новой Москве?

— Стабильность, прозрачность, предсказуемость градостроительных планов. Мы не прогнозируем в ТиНАО ни высоких скачков, ни падения объемов строительства. Город выполняет все обязательства по возведению объектов социальной и дорожной инфраструктуры, что очень упрощает реализацию разных бизнес-проектов. До 2035 года объем инвестиций в новые территории Москвы составит 7 трлн руб., одна шестая этих средств — бюджетные, остальное — деньги инвесторов. Чтобы их мотивировать, мэрия дает предприятиям, которые соблюдают требования по развитию рабочих мест, имущественные, налоговые, земельные льготы.

— Сколько жилья и коммерческой недвижимости строится сейчас в округе?

— В Новой Москве строится 15 крупных жилых комплексов на несколько миллионов квадратных метров, в разработке не менее десяти проектов технопарков. Сейчас город ограничивает выдачу новых разрешений на многоквартирные дома, чтобы сбалансировать строительство коммерческой и жилой недвижимости. В общем объеме одобренных проектов многоквартирных домов около 30%. Согласно Генплану, в Новой Москве к 2035 году можно построить 89 млн кв. м жилья и 64 млн кв. м коммерческой недвижимости.

— Есть ли у Новой Москвы потенциал малоэтажной застройки, в частности в сегменте коттеджных поселков?

— С 2012 года, когда образовалась Новая Москва, здесь ежегодно вводится 300–400 тыс. кв. м домов ИЖС. Уже построено 2,4 млн кв. м малоэтажек. Новые территории хорошо приспособлены для комфортного проживания именно в таких форматах. Даже если человек работает в «старой» Москве, развивающаяся дорожно-транспортная инфраструктура позволяет удобно добираться на работу и домой.

Интервью взяла Екатерина Геращенко

Изменения, поставленные на поток

— прямая речь —

Генеральный директор ГК А101 СЕРГЕЙ КАЧУРА о том, как облик Новой Москвы меняется каждые полгода.

ДАНИИЛ ПРЕСС-СЛУЖБА «А101» / ОВЧИННИКОВ / КОММЕРСАНТЪ

Если шесть лет назад еще можно было понять людей, рассматривающих ТиНАО отдельно от остальной Москвы, то теперь эта позиция выдает человека, плохо знакомого с городом. Это полноценная его часть, которая сегодня демонстрирует наиболее благоприятный этап своего развития с инвестиционной точки зрения. Попадая сюда, понимаешь, как быстро тут все развивается. Облик локации меняется каждые шесть месяцев: появляются новые дороги и развязки, жилые дома, торговые центры, офисные или промышленные объекты. Драйва, жизни и пресловутого never sleeps здесь сегодня едва ли не больше, чем в любом другом районе Москвы. Оно и понятно: здесь развитию не мешают ограничения сложившейся застройки.

Системные изменения может подтвердить самый спорный, казалось бы, для данной локации критерий — динамика развития сегмента коммерческой недвижимости. Вакантность проекта Comcity (8%), например, всего лишь незначительно уступает Павелецкому кластеру (6%) и уже ниже, чем в офисах «Москва-Сити» (около 10%). Да, в целом в Новой Москве доля незанятых офисных площадей пока выше — 30% против среднемосковских 11%. При этом за пределами МКАД, так же, как в целом по Москве, снижается вакансия. Тяготение бизнес-запроса к большим площадям и изменения во внутригородской логистике качнули маятник интереса корпораций от центра и даже ТТК в сторону территорий, способных предложить интересные альтернативы. Поэтому в локации офисных пространств класса А составляет практически чуть менее 50% от всего объема предложения — и что это, как не явный признак скорого успеха локации?

Если смотреть не только на офисы, а вообще на все виды коммерческих помещений, то доля востребованных площадей в ТиНАО в ближайшие несколько лет составит до 30–40% от общей застройки. Также меняется фокус спроса. Сегмент стрит-ритейла был вне конкуренции в силу объективной необходимости насытить территорию инфраструктурой, но сейчас интерес инвесторов смещается в сторону локальных торговых центров с сильной составляющей досуга и социальных коммуникаций, а также офисных помещений, презентационных площадок и митинг-пойнтов. Сегодня только в торгово-сервисных объектах ГК А101 создал более 3 тыс. рабочих мест. По нашим прогнозам, к 2023 году количество рабочих мест увеличится до 10 тыс. В первом поясе развития земель ГК А101 в настоящий момент может быть востребовано около 90 тыс. кв. м качественных торговых площадей (Коммунарка и Прокшино).

Конечно, во многом нужную динамику развития территории задает расположение: локация удачно зажата — с одной стороны престижным Юго-Западным административным округом, традиционным интеллектуальным центром столицы, а с другой — научно-производственным кластером Троицка и Калужской области. За системность развития отвечает транспортный каркас — новые станции метро и четыре дорожные артерии: Киевское, Калужское и Варшавское шоссе, а также трасса Солнцево—Бутово—Видное. Сюда же можно отнести близость к двум международным аэропортам — Внуково и Домодедово.

Но сейчас тренд меняется, и главным драйвером прогресса становится человек, а вернее, то, что он и территория могут дать друг другу. Вместе с консультантами мы проанализировали человеческий потенциал территории: в ближайшие пять лет количество населения в пределах 10-минутной транспортной доступности от участков, пригодных для реализации подобных проектов, вырастет в 35 раз за счет прироста населения от вводимого жилья и стремительного развития транспортной инфраструктуры.

Поэтому сейчас мы готовимся вывести на рынок офисный проект с торговой и досуговой составляющими в районе станции метро «Прокшино». Формат только кажется знакомым: мы намерены поменять представление о современной деловой среде, как уже сделали это с жилой. Нам нужно будет совершить качественный скачок относительно рыночных стандартов, потому что к началу продаж мы окажемся в конкурентной среде — все предпосылки для этого имеются. Плюс мы должны здраво понимать, что арендатору должен быть стимул в виде эффективных пространств в сочетании с более низкой ставкой аренды.

В торговые и офисные центры еще два-три года назад приходили в поисках низких арендных ставок, а также те, кто видел в этой территории большой потенциал. Сегодня ясно, что те инвесторы оказались самыми дальновидными, как минимум заняв неплохую позицию на своей нише рынка в новой локации. Среди тех, кто уже выиграл и может заметно развить успех, хочется отметить, конечно, сектор FMCG: близость к самому глобальному, пожалуй, в России рынку покупателей с высоким уровнем потребления делает проект в этой сфере выгодным уже в ближайшей перспективе. Это увидели не только российские, но и зарубежные корпорации, что можно считать лучшим маркером перспективности территории и аргументом против «страшилок» некоторых иностранных экспертов о якобы высоких рисках инвестиций в Россию.

При этом ТиНАО в основном застраивается большими проектами, которые можно приравнять к КОТ фактически, но не юридически и которые предполагают смешанный функционал территории. Вместе они формируют совершенно новый облик города, который по своему наполнению и предлагаемому образу жизни заметно ближе к европейскому типу даже по сравнению с другими округами Москвы.

Приток идей и компаний, связанных со здоровьем, образованием или lifestyle, сама социальная активность жителей показывают, что здесь появился совершенно новый тип горожанина. Уровень «человеческого капитала» крайне высок: локация привлекает хорошо образованных, экономически активных и трудоспособных людей. Это дает территории ТиНАО новые возможности для привлечения ресурсов.

Вместе с тем участникам развития ТиНАО важно уже сейчас думать о том, как сохранить интерес молодых и перспективных людей к территории спустя 10 или 20 лет. Неизбежную смену приоритетов мы видим по своим жителям. Им становится важно, чтобы локация вызывала у них определенные эмоции, а также давала новые способы взаимодействия с городом.

И если качество жилой застройки достигается архитектурно-планировочными решениями, то для развития высокого уровня качества городской среды в целом требуются инженерные и транспортные сети нового поколения. Они понадобятся для наладки электронных коммуникаций с городскими службами, «умного» освещения и дорожного регулирования, станции Wi-Fi и заряда электромобилей, полноценных маршрутов для самокатов, сегвеев и т. п. Все это тоже гораздо проще делать в условиях greenfield, даже при необходимости строить всю инфраструктуру «с нуля», чем в сложившейся застройке. Мы готовы включиться в проект Минстроя РФ «Умный город» — это поможет совместными усилиями опробовать и внедрить новые инфраструктурные стандарты в рамках ТиНАО, чтобы здесь сформировалась новая отраслевая практика в этой области. Развивающийся округ Москвы, пожалуй, лучшая площадка для обкатки технологий будущего. В конце концов, Tesla родилась не в умирающем Детройте, а в прогрессивной и состоятельной Калифорнии.

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»

ПРЕСС-СЛУЖБА «А101»