

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Жить, где работаешь

территории

Новый губернатор Московской области Сергей Шойгу недавно заявил, что жители Подмоскovie должны платить налоги по месту жительства, а не работы, чтобы средства оставались в областном бюджете. Есть, однако, и более логичный путь решения проблемы — создавать рабочие места в Подмоскovie. Мы постарались понять, есть ли возможность сейчас переселиться за город и найти такую же работу, как в Москве, на новом месте жительства.

Что такое настоящий КОТ
Сегодня актуальными становятся проекты комплексного освоения территорий (КОТ), которые предусматривают не только строительство жилья и инфраструктуры, но и создание новых рабочих мест. Благодаря этим проектам налоги, уплаченные гражданами по месту работы, останутся в том же регионе и пойдут на его развитие.

Проблемы современной индустриализации, в частности транспортные трудности крупных городов, нехватка человеческих ресурсов, земли и, как следствие, инфраструктуры, отчасти можно решить с помощью проектов КОТ, которые предполагают создание специализированных зон с качественной урбанизированной средой. Эти проекты обладают всем необходимым для развития постиндустриальной экономики и одновременно привлекают высококвалифицированные кадры. Проще говоря, это проекты, которые подразумевают создание новых городских поселений, отвечающих новым стандартам развития экономики.

Стоит отметить, что комплексное освоение появилось еще в советские времена — правда, в зачаточном состоянии это выглядело как строительство градообразующего предприятия и последующее создание адекватной городской среды для проживания сотрудников, занятых на производстве.

В наше время ситуация изменилась, как изменился и подход к освоению земель. Современные проекты КОТ включают в себя проекты пространственного развития выбранной территории с учетом включения ее в существующие жилые, транспортные и экономические условия, развитие торговой, коммерческой и жилой недвижимости, а также детальную проработку архитектурно-планировочных и других аспектов развития будущей территории КОТ не только ради обеспечения высокого качества жизни людей, но и для развития постиндустриальной экономики. Однако зачастую происходит подмена понятий, и проектами комплексного освоения иногда пытаются называть проекты застройки территорий, которые предусматривают только строительство жилья и минимального набора инфраструктуры, что в корне неверно.

Кому работа не нужна?

По словам вице-президента Российского союза инженеров и управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, девелоперы при строительстве популярных ныне коттеджных поселков вообще не ориентируются на наличие



В подмосковном Сколково будут жить и работать около 15 тысяч человек. ФОТО ИТАР-ТАСС

рабочих мест в непосредственной близости от места строительства, поскольку для загородного формата это не так важно. При этом эксперт отметил, что остается решающим фактором тяготения деловой активности к Москве, а самим девелоперам создать такие рабочие места за городом, которые бы обеспечили достойный уровень оплаты потенциальным покупателям загородного жилья, просто не под силу. Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев добавил к этому, что зарплата в области, как правило, небольшие, поэтому основная масса таких работников не является потенциальной аудиторией загородных коттеджей.

Специалисты рынка недвижимости сходятся во мнении, что чем более привлекателен район застройки с точки зрения уровня инфраструктуры, тем больше вероятен успех реализации проекта. «Уже сейчас мы можем наблюдать, что на тех направлениях, где инфраструктура развита широко, уровень продаж стабильно высокий», — пояснил руководитель аналитического департамента корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. — Однако для большинства покупателей главным аргументом при выборе загородной недвижимости является цена, поэтому они готовы приобретать участки даже там, где инфраструктура появится лишь в далекой перспективе».

Вместе с тем покупатели загородного жилья, как правило, люди состоятельные и их мало волнует вопрос работы. По словам генерального директора компании Human Development Евгения Хуторянского, при выборе загородной недвижимости в Подмоскovie покупатели ориентируются на близость к работе в меньшей степени, чем при выборе городского жилья, не важно, в Москве оно расположено или в Подмоскovie. «Дело в том, что уровень цен в загородной недвижимости пока остается выше, чем в городских кварталах», — пояснил он. — И покупатели она зачастую уже как второе жилье. Все это говорит о том, что покупатели загородной недвижимости — относительно состоятельные люди, а таким людям обычно в меньшей степени важна близость к работе».

Смена приоритетов
Если в рамках КОТ создаются качественные рабочие места, то спрос на жилье только резко повышается — этот факт трудно не признать. Люди устали часами стоять в пробках и готовы менять место жительства, руководствуясь принципом близости к работе, — пояснил

генеральный директор BPS International GmbH Леонид Лопатин. — Это стало массовой тенденцией. Раньше сама мысль переезда воспринималась негативно, скорее люди меняли работу, но не жилье».

По словам эксперта, треть лучших университетов мира расположена в провинциальных штатах США. «Это как раз тот случай, когда учебное заведение красит место, а не наоборот, — пояснил привлекательность КОТ Леонид Лопатин. — В хороший университет, гарантирующий высокооплачиваемую работу по специальности в любой стране мира, люди едут учиться. Поэтому, если, к примеру, на территории «новой Москвы» будут хорошие университеты, качественные деловые и медицинские центры, развитая социальная инфраструктура, сеть дорог и современный общественный транспорт, то будет большой спрос и на жилье».

Стоит напомнить, что с того момента, как было объявлено о решении присоединить к столице часть подмосковных земель, вокруг новых территорий разворачиваются нешуточные споры: что выгоднее строить в «новой Москве» и как именно нужно развивать

этот регион. Недавно президент России Дмитрий Медведев заявил, что на территориях «новой Москвы» будут располагаться органы власти, университеты, деловые центры и крупные учреждения. По словам генерального директора компании Galaxy Group Евгения Штрауха, такая мировая практика есть, но, по мнению эксперта, вывод госучреждений и вузов на периферию обойдется в миллиарды, поэтому важно понимать, насколько это экономически обосновано.

«Очень важно, чтобы в новых жилых кварталах развивалась сфера услуг, оптимально, чтобы жители открывали свой малый бизнес в непосредственной близости от своего дома по аналогии с развитыми странами», — пояснил Евгений Штраух. — Очень важны магазины и сервисы бытового назначения. Не нужно создавать ничего глобального, сервисы шаговой доступности — оптимальное решение проблем. Оптимально, чтобы вместо огромных торговых-развлекательных центров развивались малый бизнес. Это и совсем другая нагрузка на сети. Конечно, одного удовлетворения бытовых потребностей жителям недостаточно. Нужно, чтобы было, куда

выйти вечером или в выходные. Необходимы кинотеатры, боулинги, теннисные корты и пр.»

На данном этапе никто точно не знает, что происходит на землях, именуемых «новой Москвой», и во что в дальнейшем они переродятся. Будет ли это какой-то экономический кластер или пригород — ясно станет, когда власти обнаружат конкретные планы развития региона. «То, что происходит на территории «новой Москвы», я вижу несколько иначе, — говорит директор юридического департамента компании Penny Lane Realty Сергей Поправка. — Здесь не создаются условия для привлечения бизнеса, а по мановению волшебной палочки меняется история развития региона. Полагаю, что в таких условиях отдельные персонам крайне выгодно паразитировать на использовании бюджетных средств».

Между тем анализ мирового и российского опыта показывает, что в среднем на территории КОТ работает около 30% жителей. Такие данные привела проект-менеджер компании GVA Sawyer Анастасия Цыганова, отметив, что если в самом «городе» предусмотрены зоны офисной и индустриально-склад-

ской застройки, то доля работающего внутри него населения может превысить 40–45%. Эксперт даже привела несколько примеров. В частности, проект А101, в котором предусмотрено создание рабочих мест. Концепция этого проекта предусматривает не только строительство жилья, но и 550 тыс. кв. м торговых площадей, 1,2 млн офисных площадей, 910 тыс. складских помещений и 600 кв. м площадей для размещения объектов социальной инфраструктуры. Планируется, что здесь будут жить 350 тыс. человек, 122 тыс. из которых смогут работать, не покидая пределов города-спутника.

Но, пожалуй, самым ярким примером комплексного освоения территории можно назвать Сколково — российский аналог Кремниевой долины. Здесь на территории площадью около 400 га будут проживать и работать примерно 15 тыс. человек и еще 7 тыс. будут ежедневно приезжать в инновационный центр на работу. С учетом того факта, что попечительский совет фонда «Сколково» возглавляет сам Дмитрий Анатольевич, нет ничего удивительного, что развивается оно очень быстрыми темпами. А поскольку ставка делается на развитие научно-технологического комплекса по разработке и коммерциализации новых технологий, то и спрос на рабочую силу в этом проекте весьма специфический: в основном молодые ученые и обслуживающий персонал.

Итого рода проектов вокруг Москвы достаточно много: «Новое Ступино», «Большое Домоделово», «Новоуржинское», микрорайон «Ярославский» в Мытищах, проект «Родники» в Подольском районе и др. А в перспективе еще и «новая Москва», ведь очевидно, что такие огромные территории требуют комплексного подхода к освоению и точечной застройкой здесь не обойтись.

Будут ли пользоваться популярностью у россиян проекты КОТ в будущем — покажет время. Большие сомнения у скептиков вызывает проект Сколково, так как при его разработке

в каждой небольшой деревушке Германии. Эти производства могли бы делать компоненты для автомобилестроения, это реально потянуть частнику и выгодно большому производителю.



«Новое Ступино»: загородная недвижимость рядом с рабочими местами. ФОТО ИТАР-ТАСС

не учитывается негативный опыт других стран. К примеру, города-призрака Киберджая в Малайзии, который задумывался как гибрид тропической экосистемы и инновационных технологий, или Бангалора — индийского аналога Кремниевой долины, который используется западными корпорациями в качестве места, где в изобилии имеются низкооплачиваемые высококвалифицированные эксперты.

Где есть развитие — нужны кадры

Какие же профессии в основном востребованы в проектах комплексного освоения территории? Вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский отметил, что в проектах КОТ востребован весь спектр специальностей: юристы, экономисты, проектировщики-архитекторы и пр.

В свою очередь, советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов отметил, что на этапе реализации КОТ самыми востребованными и даже дефицитными являются технические и строительные специальности. В частности, нужны строители, проектировщики, инженеры, сварщики, слесари, электрики, так как освоение десятков и порой даже сотен гектаров земли подразумевает масштабное строительство инженерных сетей, дорог, жилых и коммерческих объектов. А уже по окончании стройки появится спрос на профессии бюджетной сферы, в частности учителей, врачей, воспитателей, а также на специалистов, обслуживающих инфраструктуру комплекса, — сотрудников сферы ЖКХ, продавцов, официантов и пр.

По словам заместителя генерального директора по продажам ОАО ОПИН Наталья Картавцевой, основные профессии, которые сегодня востребованы в рамках строительства жилья и создания сопутствующей к ней инфраструктуры, — это специалисты сферы обслуживания, сервиса, торговли, социальной сферы, по эксплуатации недвижимости, строительства. «Если говорить о крупных проектах — инновационных центрах, наукоградах или проектах с офисными центрами, бизнес-парками, проектах по переводу предприятий из Москвы, тогда востребованными становятся профессии, связанные с информационными технологиями, наукоемкие профессии, производства», — пояснила эксперт. — Если же говорить именно о комплексном развитии территории, то есть создании пространства, в котором гармонично сбалансированы все сферы жизни и уделяется внимание как строительству жилья, так и рабочим местам, то список востребованных профессий можно продолжать до бесконечности. Там, где есть развитие, нужны все».

По мнению ряда экспертов, важным центром притяжения рабочих мест являются аэропорты. По подсчетам Международного совета аэропортов, каждый новый миллион пассажиров, обслуживаемых аэропортом, обеспечивает работой от 700 до 1000 новых сотрудников. А если принять во внимание не прямую занятость, то количество новых рабочих мест доходит до 4000. Такие данные приво-

дид генеральный директор совместного предприятия RDI Group и Limitless Ирина Мошева. «Близость аэропорта стимулирует приход на территорию района крупнейших мировых компаний, что способствует комплексному освоению данной территории и появлению вокруг аэропорта крупных девелоперских проектов: гостиниц, логи-

Юрий Бобров, гендиректор кинокомпании «Тарамир»:

— Я бы построил в Подмоскovie кино-студию и тем самым обеспечил массу людей работой. Там было бы проще снимать фильмы потому, что нет диких пробок, передвигаться, да еще и с большим количеством оборудования, проще, аренда павильонов, земли стоит в разы дешевле, а по качеству получиться бы так же, как в столице. Это действительно несправедливо и неправильно, что все деньги и ресурсы вообще сосредоточены в столице, а Подмоскovie, по сути, та же Москва, остается пустым.

Андрей Бунич, президент Союза предпринимателей и арендаторов России:

— Да придумать особо ничего не нужно. Надо возродить сельское хозяйство и промышленные объекты, которые за последние 20 лет заброшены и разорили. Кроме того, существует государственная программа, по которой из Москвы выводятся промышленные объекты. Соответственно, необходимо нарастить темпы реализации этой программы. Это дало бы импульс для создания рабочих мест. Кроме того, в Подмоскovie можно было бы наладить производство строительных материалов. Новой власти Подмоскovie необходимо перенять опыт Калужской области, где за последние годы возник промышленный кластер. Подмоскovie обладает огромным ресурсом, было бы желание — и все у них получится.

стических комплексов, торговых центров и крупных жилых проектов, — пояснила специалист. — Люди, работающие в структурах аэропорта и других организациях, обслуживающих пассажиров и корпоративных клиентов аэропорта, создают высокий спрос на жилье на окрестных территориях. При этом существует спрос как на городское, так и на загородное жилье, как на жилье эконом-класса, так и более высокого уровня».

Спроса нет

Несмотря на все радужные обещания и красочные проекты, жилье в рамках проектов КОТ не пользуется большим успехом у горожан. Управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василия Баженова уверена, что проблема не в том, что сама идея плоха, а в том, что качественного воплощения этой идеи на рынке нет. «Очень важно обеспечить адекватное соотношение цены и качества, потому что большинство покупателей жилья в проектах КОТ — люди среднего достатка, которые готовы променять жизнь в мегаполисе на что-то другое, где они смогут найти и нормальное жилье, и цивилизованный образ жизни, и достойную работу, которая позволит финансировать ипотечный кредит, — высказала свое мнение эксперт. — Пока предложения, которые позиционируются как КОТ, или очень высокие по цене, то есть ориентированы на людей, которые будут зарабатывать деньги вне этой территории, или их инфраструктурные возможности совсем не так прекрасны, как это описывается в рекламных проспектах. Поэтому о массовом спросе пока говорить рано».

Эти слова имеют отношение и к «новой Москве», где до сих пор нет четкой концепции развития, а все те проекты, которые строятся в данный момент на указанных территориях, по сути, являются просто массовой застройкой ближайших к столице территорий с целью извлечения сверхприбылей. Ни о каком комплексном развитии региона речи здесь сейчас не идет.

«В настоящее время интерес девелоперов к „новой Москве“ носит информационно-аналитический характер, — заявил представитель девелоперской компании, «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — Мы считаем, что на освоение новых территорий уйдет около 50 лет. Для этого прежде всего необходимо создание транспортной и инженерной инфраструктуры. Создание и реконструкция инженерных мощностей — это государственная задача, решить которую местные органы власти могут только через конструктивное взаимодействие с бизнесом».

«Хотели как лучше, а получилось как всегда» — пожалуй, пока только так можно охарактеризовать современные проекты комплексного освоения территории Московского региона. Нехватка опыта, плохая система информирования населения, неадекватное поведение властей, раздающих невыполнимые обещания, все это способствует на нестабильную экономическую ситуацию в стране и во всем мире дает не самые лучшие плоды. Проекты КОТ есть, но спрос на жилье и рабочие места в них откровенно невысокий. Эксперты уверены, что до тех пор, пока власти не пойдут на конструктивный диалог с девелоперами и малым бизнесом, спрос расти не будет.

Мария Луккина

прямая речь

Какие рабочие места вы создали бы в Подмоскovie?

Евгений Калугин, генеральный директор ООО «Урбанистика»:
— Нужно создавать промышленные кластеры в Подмоскovie по примеру Калуги. Это приоритетная задача. Я бы рабочие места проектировал раньше, чем жилье, потому что найти инвесторов для строительства жилья весьма просто, а желающих вкладываться в развитие промышленных зон не так много. Между тем все крупные города начинали развиваться с появлением рабочих мест. Сейчас Москва высасывает все ресурсы в стране, в том числе молодых прогрессивных специалистов, которые ищут работу именно здесь. Благодаря этому Москва сегодня — это 10% населения страны, и если не перераспределить ресурсы, в том числе рабочие, этот показатель может вырасти до 20–25%.

Сергей Филатов, президент Фонда социально-экономических и интеллектуальных программ, председатель совета Конгресса интеллигенции России:
— В Подмоскovie можно создавать новые рабочие места в самых разных сферах. Например, окружить Москву крупными складскими центрами. В первую очередь должны делаться дороги от большегрузных фур. Во-вторых, перенаправить людские потоки из центра в область. Также необходимо вывести из Москвы все промпредприятия. Москвичи вряд ли поедут работать в Подмоскovie, значит, освоившиеся рабочие места займут жители Подмоскovie и близлежащих регионов.

влечь людей на эту работу, — модернизировать производство и создать комфортные условия труда.

Игорь Брыцалов, председатель МосОблдумы:
— В науке, промышленности, сельском хозяйстве и транспортной сфере. Московская область — уникальный регион с точки зрения заложенных потенциалов. Подумаите, девять наукоградов, множество современных заводов, выпускающих конкурентоспособную продукцию, большое количество эффективных агрофирм. А также возможности развивать транспортную инфраструктуру, чтобы принимать больше транзита через свою территорию. По всем направлениям можно создать тысячи рабочих мест, и сейчас главное — не упустить возможность, а начать ускоренный рост региона.

Владимир Хотиненко, режиссер:
— Прежде всего — на стройке.

Нам нужно много строить — и в Москве, и в Подмоскovie, особенно сейчас, когда происходит объединение столицы и области. Сейчас в строительстве заняты в основном гастарбайтеры, наших граждан там не так много. Так что рабочие места есть. Кроме того, в области немало промышленных предприятий, где давно существует дефицит рабочих рук. Все, что нужно, чтобы при-

Кроме того, в Подмоскovie необходимо построить крупные торгово-культурные центры, которые также обеспечат работой местных жителей, а из Москвы уберут пробок в выходные дни. Рабочих мест можно создать довольно много, причем в разных сферах, главное — было бы желание и воля властей.

Юрий Кобаладзе, член совета по внешней и оборонной политике, советник председателя правления X5 Retail Group:

— Власть не должна создавать рабочие места. Власть должна делать регион привлекательным с налоговой точки зрения. И тогда крупные компании уйдут из Москвы, зарегистрировав свои предприятия в Подмоскovie, создавая тем самым рабочие места в регионе. Деньги компаний пойдут туда, где более благоприятная обстановка. Если Шойгу не ограничится призывами, а сделает конкретные шаги, то все может получиться. В свое время наша компания рассматривала возможность зарегистрироваться в другом регионе, а не в Москве. Мы могли бы стать серьезным налоговым донором какого-то региона. Пока еще этот вопрос не решен. Поэтому если Шойгу превратит Подмоскovie в налоговый рай, то получит и налоги, и дополнительные рабочие места.

Андрей Бирюков, гендиректор «Е-авто»:

— Я бы создал рабочие места в сфере туризма: эта ниша в Подмоскovie пустует, а она очень интересна и емкая. 15–20% людей могли бы занять рабочие места только в туристической отрасли. А еще я бы открыл в Подмоскovie небольшие семейные производства, как это происходит практически

EVANS™
Недвижимость
для счастья

ПЕНТХАУС В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ
высота потолка 4,5 м
действующий камин
панорамный вид
подземный гараж

232 6703
www.evans.ru