

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Под крылом самолета

В последнее время в Московском регионе активно развивается формат аэрополисов — жилых кварталов, расположенных вокруг аэропортов. С началом кризиса на рынке жилья застройщики все чаще стали использовать близость к местам приложения труда как преимущество. Однако эксперты предупреждают: приобретать жилье рядом с работой стоит только в том случае, если покупатель планирует работать на одном месте больше пяти лет.

— территории —

Зарплатные клиенты

Как свидетельствуют исследования, близость аэропорта к конкретному городу серьезно влияет на размер заработной платы жителей. Так, согласно исследованию «Лидер Групп», в условиях продолжающегося экономического кризиса в стране, падения доходов населения и роста темпов инфляции все большее значение для покупателей квартир в Подмоскovie приобретает наличие в непосредственной близости от жилого комплекса качественных рабочих мест. «Если опираться на данные о средних зарплатах в том или ином городе Московской области, мы увидим, что в верхних строчках рейтинга будут так называемые авиагорода», — говорит директор департамента маркетинга и продаж ГК «Лидер Групп» Дмитрий Пантелеймонов. По его словам, современный аэропорт — это целый конгломерат разнообразных предприятий: от крупных авиакомпаний до гостиниц, небольших производств, кафе и магазинов. «Все это требует множества работников совершенно разных специальностей и уровня квалификации. Таким образом, практически любой житель близлежащего города сможет трудоустроиться», — добавляет он. По данным Мособлстата, первое место в регионе по уровню зарплат населения занимает город Лобня, расположенный в непосредственной близости от международного аэропорта Шереметьево. К июню 2015 года среднемесячная начисленная заработная плата здесь превысила 85,5 тыс. руб. На втором месте Химки, где жители в среднем зарабатывают 63,4 тыс. руб. ежемесячно. На третьем месте Долгопрудный, где летом текущего года зарплата в среднем достигла 61,4 тыс. руб. Долгопрудный находится по пути следования в аэропорт Шереметьево, но финансовое благополучие города также подкрепляется наличием здесь образовательного кластера Московского физико-технического института», — поясняет Дмитрий Пантелеймонов. Таким образом, все три первые строчки рейтинга заняли города, расположенные рядом с аэропортом Шереметьево, а на четвертом месте оказался еще один приаэропортовый город — Домодедово, где местные жители в среднем получают 56,6 тыс. руб. Замыкает пятерку самых «доходных» городов Подмоскovie Жуковский (место проведения авиасалона МАКС), где среднемесячный уровень зарплат равен 56,013 тыс. руб. По прогнозам господина Пантелеймонова, в течение ближайших двух лет цены на новостройки в этих пяти городах будут расти темпами, превышающими средние по первичному рынку жилья области на 20–25%.

«Жилья вокруг аэропортов строится действительно много, но говорить о том, что это серьезная новая тенденция, согласно которой идет формирование новых кластеров, не стоит. Все аэропорты в Подмоскovie построены достаточно давно, и близлежащие к ним территории развиваются с учетом этого фактора уже давно», — более острожен управляющий партнер агентства недвижимости



Эксперты ожидают роста спроса и цен на жилье поблизости от аэропортов

Point Estate Павел Трейвас. Впрочем, по его словам, земли вокруг аэропортов в последнее время представляют большой интерес для девелоперов: крупные участки, на территориях с хорошо развитой транспортной инфраструктурой выглядят очень заманчиво.

Первые ласточки

По словам экспертов, сегодня территории вокруг трех московских аэропортов активно застраиваются новыми

масштабными комплексами. «Нельзя сказать, что близость к аэропорту лежит в основе концепции этих проектов, и наличие крупного транспортного узла скорее преподносится застройщиком как маркетинговое преимущество для тех, чья работа связана с частыми перелетами или сферой авиатранспорта», — говорит коммерческий директор Rose Group Наталья Саакянц. По ее словам, если оценивать качество работы аэропорта, количество обслуживаемых направлений, то все три воздушных хаба Москвы представляют интерес для девелопера. Тем не менее существуют другие факторы, среди которых доступность наземного транспорта, престижность района, развитая инфраструктура, экологичность.

«Если говорить о Домодедово и Внуково, то рядом с этими аэропортами расположены большие жилые массивы», — говорит Надежда Хазова, генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». Так, по ее словам, около Внуково сейчас возводится несколько масштабных ЖК: «Солнцево парк» («Мортон») и «Внуково 2016» («Самолет девелопмент»). В свою очередь, около аэропорта Шереметьево строится «Город на бережных», который также за счет небольших бюджетов и необычной концепции продается высокими темпами. Рядом с аэропортом Домодедово расположено меньше проектов, но зато активно развивается строительство в городе Домодедово. Так, в рамках проекта «Новое Домодедово» (ЛСР), «Южное Домодедово» (СУ-155), «Домодедово парк» («Конструктор»).

Более того, как отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, рядом с аэропортом Домодедово строится микрорайон «Авиационный». «В настоящий момент один из самых застраиваемых и перспективных районов Московской области — городской округ Домодедово. Девелоперы привлекают, во-первых, возможности, которые открываются в связи с расширением аэропорта, во-вторых, потенциал района с точки зрения транспортной доступности, в-третьих, свободные территории для жилищного строительства», — говорит госпожа Литинецкая. Более того, по ее словам, с точки зрения развития социальной инфраструктуры ситуация в городском округе Домодедово неплохая: жители полностью обеспечены общеобразовательными учебными заведениями, школами и поликлиниками. «Второе перспективное направление — поселок Внуково. Во многом активное строительство в непосредственной близости от аэропорта связано с тем, что территория вошла в состав Новой Москвы», — говорит Мария Литинецкая. По ее словам, обеспеченность социальными объектами во Внуково хуже, чем в Домодедово, однако наверняка ситуация в будущем исправится, поскольку власти занимаются активным развитием присоединенных территорий, появляются новые жилые комплексы с объектами как социальной, так и коммерческой инфраструктуры. Единственное, что тормозит развитие Внуково, — это отсутствие генерального плана территории, который до сих пор находится на обсуждении. Что касается транспортной доступности, то до столицы от Внуково можно добраться как на личном транспорте по Калужскому или Киевскому шоссе, так и на аэроэкспрессе или электричке: дорога до центра займет всего 35 минут. В перспективе планируется открытие станции метро «Расказово» в 2017 году, также были планы продления линии метро до аэропорта.

Аналогичная тенденция наблюдается и в Санкт-Петербурге. «В непосредственной близости от аэропорта Пулково ведется активное строительство бизнес-центров, торговых центров, гостиниц, а также жилых комплексов. Кроме того, аэропорт располагается вблизи Московского района, который всегда был привлекательной локацией для покупателей жилья», — говорит директор департамента жилой недвижимости NAI Besag Полина Яковлева. По ее словам, спрос на жилье в окрестностях аэропорта довольно высок. «Сегодня новые жилые комплексы эконом- и бизнес-классов в Московском районе Петербурга возводят опытные застройщики: LCP, Setl City, «Вита». Учитывая, что рядом с Пулково появляется все больше офисных и торговых помещений, технопарков, автосалонов, заводов, можно предположить, что те люди, которые работают в этих объектах, предпочитают жить в непосредственной близости от места работы», — говорит она.

Перспективные инвестиции

В будущем эксперты ожидают только роста спроса на объекты в непосредственной близости от аэропортов. «Спрос на жилье, расположенное на приаэропортовых территориях, стабильно растет, и это логично: местные и федеральные власти совместно с инвесторами планируют активное развитие аэропортов в Подмоскovie и зон, к ним прилегающих: здесь будут создаваться новые деловые кластеры с гостиницами, офисными и торговыми центрами, сопутствующей инфраструктурой», — объясняет Дмитрий Пантелеймонов. По его словам, качество жизни в районах расположения аэропортов будет улучшаться, что делает выбор в пользу местной недвижимости более чем оправданным. В результате, как отмечает господин Пантелеймонов, жилье близ аэропортов покупают и москвичи, и жители Подмоскovie, и приезжие из других регионов России. «Могу сказать, что в нашем проекте „Город счастья“ в Домодедово свыше 25% сделок приходится на долю сотрудников предприятий, так или иначе связанных с деятельностью аэропорта Домодедово. А в микрорайоне „Лобня Сити“, расположенном недалеко от Шереметьево, таких покупателей около 30%», — добавляет он.

Более того, по словам Павла Трейваса, «покупателей жилья у аэропортов не сильно пугает шумовое и экологическое загрязнение». Так, в непосредственной близости от аэропортов возводятся крупные бизнес-парки и логистические центры, которые могут быть источником рабочих мест, говорит он. Однако подобных объектов не так много, чтобы говорить о сформировавшейся тенденции, к тому же российский потребитель, в отличие от западного, не привык менять место жительства в зависимости от места работы, добавляет господин Трейвас. «Концентрация рабочих мест в кластерах при аэропортах создает спрос на качественную недвижимость. В то же время реалии последних лет таковы, что чаще всего сотрудники не планируют работать в одной компании больше трех-пяти лет, поэтому приобретать жилье только из-за близости к месту работы, если вы там не планируете работать долгие, нецелесообразно», — говорит руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Besag Наталья Куваева.

Мировой опыт

Развитие так называемых аэрополисов или аэрополисов — территорий, ключевым элементом развития которых служит существующий или строящийся аэропорт с бизнес-парками, логистическими и промышленными центрами, промышленными, торговыми объектами, жильем, — это общемировая практика. Подобные проекты сегодня реализуются в США, Корее, Гонконге, Дубае и ряде других стран. «Такой тренд есть, причем он является следствием исторического развития территорий вокруг аэропортов, а не сознательной политики властей или администрации того или иного аэропорта по созданию аэрополиса — прототипа мегаполиса, в центре которого расположен аэропортовый узел», — говорит заместитель генерального директора компании RRC Эвелина Ишметова. По ее словам, весьма примечательно практически для всех проектов аэрополисов расположение объектов жилой недвижимости, иногда целых микрорайонов непосредственно вблизи шумовой зоны аэропортов. В США и Европе в зоне влияния аэропорта преобладают коттеджи и таунхаусы.

По словам госпожи Литинецкой, в зарубежных странах встречаются примеры, когда в непосредственной близости от аэропорта возводится жилье. Например, недалеко от лондонского аэропорта Хитроу проживает более 3 млн человек. По словам Натальи Куваевой, примерами создания жилых кластеров рядом с аэропортами может служить город Мемфис в США, где почтовая корпорация FedEx создает почти каждое четвертое рабочее место. При этом жилые кварталы расположены недалеко от аэропорта. Среди активно развивающихся аэрополисов эксперты отмечают международный аэропорт Аль-Макдум в ОАЭ, где после завершения работ по увеличению грузовых мощностей помимо крупного бизнес-кластера появятся отели, роскошные апартаменты и виллы, торговые и развлекательные центры, детские сады и школы.

Алексей Лоссан

НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Авиопилот», Weekend и «Наука»

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямую эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями