



Этой осенью в Подмосковье начнется строительство новых городов. Первый мегапроект – "Светлый город" – будет возведен в 40 км к востоку от МКАД; второй – "Большое Домодедово" компании Coalco – разместится в 15 км от Москвы по Каширскому шоссе. Нынешняя ситуация свидетельствует о возрождении формата городов-спутников – автономных и комфортных поселений, расположенных на огромных загородных площадках. В советское время так застраивались все новые города.

Сегодня девелоперы наконец снова могут позволить себе столь масштабные жесты. "Административный толчок строительству городов-спутников дало законодательство, – отмечает эксперт из компании Blackwood. – Земельный кодекс 2005 года позволил регионам выставлять земельные участки для комплексного освоения". А с 2007 года загородные проекты комплексного строительства площадью в 1 млн квадратных метров вошли в программу "Доступное и комфортное жилье – гражданам России". Помимо "Большого Домодедова" и "Светлого города", к таким проектам можно отнести "Рублево-Архангельское", "Проект А-101" и "Гран-При".

По данным компании Blackwood, на участие в программе также претендуют "Остров Истра" (1,5 млн кв. м жилья на участке 1150 га возле Истринского водохранилища) и город в Клинском районе (1 млн кв. м жилья на 3,5 тыс. га).

Стоимость жилья получается весьма привлекательной. По данным ведущего эксперта АН Doki Аллы Аксеновой, цена квадратного метра жилья в многоэтажных домах "Светлого города" (которые будут построены в ближайшие 2-3 года) будет составлять от 39 тыс. рублей. Для сравнения: уже сегодня средняя цена «квадрата» в соседнем городе Электросталь – 50 тыс. рублей.

Все вышеупомянутые мегапроекты мультиформатны. Это ансамбли из многоквартирных домов, таунхаусов и коттеджей экономкласса, бизнес-класса и элитного класса. По словам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, широкая ассортиментная линейка повышает рентабельность проекта и помогает дифференцировать риски, а также улучшить визуальное и психологическое восприятие комплексов.

В свое время подобная дифференциация коснулась проекта "Рублево-Архангельское". "Изначально он был заявлен как "город для миллионеров, – рассказывает Юрий Синяев, директор по маркетингу группы компаний "КОНТИ". – Но потом стало понятно, что такой проект ни одному частному инвестору не реализовать, нужна господдержка и дешевые заемные средства. В результате проект сделали более доступным".

И благодаря программе "Доступное и комфортное жилье – гражданам России"

девелоперы смогли приступить к реализации проектов – строительству городов будущего.

Так, проект "Рублево-Архангельское" разместится на участке 300 га к югу от Новорижского шоссе (3 км от МКАД). Здесь появится 3,2 млн кв. м жилья для 45 тыс. жителей. Однако, по данным представителя компании, о цене "квадрата" в Рублево-Архангельском пока говорить рано.

Стоимость жилья в Большом Домодедове тоже еще не известна. Однако представитель компании Соalco утверждает, что она "будет соответствовать рамкам экономического и бизнес-сегмента". Город будет состоять из шести жилых районов, расположенных на 3 тыс. га вдоль Каширского шоссе и трассы М-4 "Дон". В течение 15 лет на территории будет возведено более 12,5 млн кв. м жилья для 450 тыс. человек. Это население целого Сочи, Калининграда или Тулы.

Еще 320 тыс. жителей разместятся в другом городе-спутнике на юге Подмосковья – "А-101". Масштабный проект (более 13 млн кв. м жилья) вырастет на 13 086 га вдоль Калужского шоссе. Помимо основного девелопера – компании "Масштаб" – в строительстве примет участие группа "ПИК". Она построит на своем участке (127 га) еще 1,5 млн кв. м жилья.

Гораздо менее масштабными будут проекты городов "Гран-При" (корпорация "Знак") и "Светлого города". Первый разместится на 368 га в Красногорском районе (1,5 млн кв. м), второй – на территории города Электроугли. По словам представителя компании-застройщика, перед "Светлым городом" не стоит задача "вместить максимальное количество квадратных метров; это должен быть красивый и максимально комфортный для жизни город". На территории 110 га вырастет 1,2 млн кв. м жилья различных форматов.

"Преимуществом проекта является прекрасный ландшафт, близость леса и озер, – говорит заместитель руководителя отдела маркетинга и рекламы "Сити-XXI век" Евгения Демёхина, – однако он будет востребован на рынке лишь при соблюдении сроков строительства 6-полосной магистрали Москва – Ногинск – Орехово-Зуево и установления цен продаж ниже, чем в новостройках Балашихи, на 10–15%".

Решение транспортной проблемы предусмотрено во всех мегапроектах. Компании "Масштаб" (проект "А-101") власти помогут возвести южный дублер МКАД – трассу Солнцево – Бутово – Видное и расширить Калужское шоссе. Кроме того, по данным эксперта Knight Frank, со станциями "Юго-Западная", "Теплый Стан" и "Бунинская аллея" район свяжут линии трамваев, а с аэропортом Внуково – рельсовая дорога.

Для улучшения транспортного сообщения с Рублево-Архангельским будут построены два моста через реку, один из которых станет продолжением трассы Звенигородское шоссе – Новорижское шоссе. Большое Домодедово свяжет с городом обновленная трасса М-4 "Дон", а город "Гран-При" – расширенное Путилковское шоссе и линия легкого метро.

Мегапроекты: города будущего в Подмоскowie

Автор: Administrator
31.10.2012 11:28 -

Жители, которые не захотят тратить на дорогу много времени и сил, смогут найти работу рядом с домом. В городах-спутниках будут созданы деловые, логистические, гостиничные и торговые центры. Со временем решится и вопрос статуса городов. Руководитель отдела консалтинга департамента жилой недвижимости "МИЭЛЬ" Елена Логвина не исключает, что в будущем города-спутники войдут в состав Москвы, как Зеленоград или Солнцево.

По словам экспертов, в ближайшие годы города-спутники станут единственным по-настоящему доступным жильем в Московском регионе. К счастью, вокруг столицы еще много неосвоенных земель. А значит, миллионы людей наконец обретут шанс расширить жизненное пространство.

Екатерина Мирская