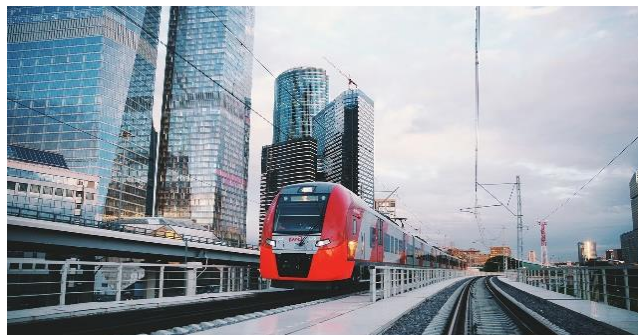




НЕСТАНДАРТНОЕ ЖИЛЬЕ: НОВЫЙ УРОВЕНЬ ГОРОДСКОГО КАЧЕСТВА ЖИЗНИ

РАЗВИТИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ В ФОРМАТЕ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА БАЗЕ ТПУ

В 2018 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают продолжение тенденции предыдущих годов – увеличение предложения на первичном рынке Москвы. Об этом свидетельствует объем выданных и согласованных ГПЗУ на застройку жилыми и апартаментными комплексами, высокий уровень активности на рынке инвестиционных проектов, а также анонсы о новых объектах в СМИ.



С момента запуска МЦК, состоявшегося в сентябре 2016 г. и по настоящее время наблюдается интерес застройщиков к земельным участкам, расположенным на прилегающих территориях к ТПУ МЦК (по состоянию на май 2018 г. в районе МЦК реализуются 26 объектов квартир и апартаментов общей проектной площадью порядка 7 млн кв. м), а также ТПУ без привязки к МЦК и метро.

Согласно планам Правительства Москвы на этих территориях, как правило, заброшенных и являющихся своего рода «зонами отчуждения», планируется развитие с последующей интеграцией в структуру городской среды путем застройки различными жилыми и коммерческими объектами. До 2020 года планируется построить более 250 ТПУ. Среди них будут плоскостные – в виде перехватывающих парковок, на которых можно оставить автомобиль и пересесть на метро, и капитальные. На сегодняшний день, по данным Правительства Москвы, по 13 проектам капитальных ТПУ уже определены инвесторы:

- ТПУ «Парк Победы», «Пятницкое шоссе» и «Тропарево» будут строить структуры, связанные с группой «Ташир»;
- ТПУ «Павелецкая» планирует застраивать ООО «Энка ТЦ» турецкой Enka;
- ТПУ «Ботанический сад» (комплекс апартаментов YES) ГК «Пионер»;
- ТПУ «Дмитровская», «Селигерская» (уже в продаже ЖК «Селигер Сити») компанией MR Group;
- ТПУ «Фонвизинская» компанией ООО «РГ-Девелопмент» и т.д.

Сегодня создается новый уровень городского качества жизни в привязке к развитию транспортной схемы города – это комфорт и удобство жизни при улучшении транспортной доступности. Образуется новая градостроительная парадигма города, которая позволяет формировать зоны многофункциональной застройки с совмещением

Начиная с 2016 г. можно отметить плавный переход от проектов комплексного освоения территории (КОТ) на территориях бывших промзон к масштабным многофункциональным проектам, включающих элементы транспортной инфраструктуры (ТПУ – транспортно-пересадочных узлов).

Принципиальным отличием таких проектов является реализация концепции mix-use и интеграция в состав комплекса транспортного узла. The Urban Land Institute определяет многофункциональный комплекс (mix-use) как проект, отвечающий трем главным составляющим:

1. Включает в себя три и более приносящие доход функции (жилье, апартаменты, гостиницу, офисы, торговлю и пр.);
2. Способствует интеграции, плотности и совместимости землепользования с окружающей застройкой, то есть учитывает интересы и потребности жителей близлежащих кварталов;
3. Обеспечивает непрерывность пешеходных потоков, организацию общественных пешеходных пространств, удобную навигацию на территории и использование общественного транспорта.



Таким образом, создается новый уровень городского качества жизни в привязке к развитию транспортной схемы города – это комфорт и удобство жизни при улучшении транспортной доступности. Образуется новая градостроительная парадигма «вертикального» или «горизонтального» города (в зависимости от площади участка и его местоположения), которая позволяет формировать зоны многофункциональной застройки с совмещением жилой и общественной функции. Подобные проекты планируется реализовать на базе ТПУ «Дмитровская», «Селигерская» (уже в продаже ЖК «Селигер Сити») компанией MR Group, ТПУ «Фонвизинская» компанией ООО «РГ-Девелопмент», а также проекты на территории ММДЦ «Москва-Сити» (Neva Towers, Capital Towers и др.).

ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА БАЗЕ ТПУ

НАЗВАНИЕ ТПУ	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА
<p>ТПУ «Селигерская» (ЖК «Селигер Сити», Ильменский проезд, вл. 14) Девелопер – MR Group</p> 	<p>ТПУ будет включать автостанцию, стоянку такси, проезды и проходы общего пользования и др. Также в его составе появится крупный торговый комплекс и парковка на 2 тысячи машин.</p> <p>ЖК «Селигер Сити» представляет собой квартальную застройку общей площадью 380 тыс. кв. м, в том числе жилой – 172,7 тыс. кв. м разноэтажными корпусами с сопутствующей инфраструктурой, в том числе социальной (школа и ДДУ на территории). В дворовом пространстве ЖК предусмотрена просторная благоустроенная зеленая общественная территория, выполненная по авторскому проекту от бюро WOWHaus (автор проектов парка Горького, Воробьевской набережной, общественного пространства «Стрелка», парка Сокольники и других). По данным застройщика, центром пространства станет собственный парк размером с четыре футбольных поля. В комплексе будет комфортно и любителям пеших прогулок, и спокойного, размеренного отдыха, и спортсменам, и детям. Предусмотрены: спортивная или детская площадка, футбольное поле, беседки, набережная пруда, теннисный корт, зоны для пикников у воды.</p>

НАЗВАНИЕ ТПУ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

ТПУ «Дмитровская» (Дмитровское шоссе, 1)
Девелопер – MR Group



Высотный жилой комплекс станет архитектурной доминантой проекта. Здесь будет представлен широкий выбор квартир - от студий до просторных четырехкомнатных. В стилобатной части здания разместятся детский сад на 100 мест, объекты торговли и сервиса в формате street-retail. Предусмотрена возможность из вместительного подземного паркинга сразу на лифте подняться в квартиру. Будет выполнено благоустройство территории.

Площадь участка - 2,5 га

Общая площадь застройки – 126 150 кв. м

Широкий ассортимент квартир – от студий до четырехкомнатных

Квартиры с отделкой

Объекты жилой, коммерческой и социальной инфраструктуры

«Двор без машин» и вместительный подземный паркинг

ТПУ «Лефортово»
(территория, ограниченная ул. Наличная, Кроковский тупик, ул. Авиамоторная)
Девелопер – ООО «Интерфлора»
(1-я очередь ЖК «Лефорт»)



Появится на базе одноименной станции метро Третьего пересадочного контура. Раньше на этом месте располагался Лефортовский рынок, его снесли, поэтому часть площадей будущего ТПУ будет передана под торговую функцию.

В рамках строительства ТПУ «Лефортово», расположенном в Юго-Восточном Административном округе Москвы построят станцию метро и соединят его с остановками общественного транспорта с помощью крытого перехода. Также в процессе организации транспортного узла будет реконструирован кинотеатр «Спутник», на пруду, расположенном рядом, будет организован каток. В здании администрации ТПУ откроются пункт проката коньков, магазины и ресторан. Дом второй очереди в ЖК «Лефорт» будет построен на месте бывших складских помещений. Новостройка включает в себя подземный паркинг и детский сад, расположенный на первом этаже дома.

НАЗВАНИЕ ТПУ	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА
<p>ТПУ «Парк Победы» (пересечение ул. Баркляя и Кутузовского проспекта) Девелопер – ГК «Ташир»</p> 	<p>Он объединит Арбатско-Покровскую и Калининско-Солнцевскую линии метро и потоки наземного общественного транспорта. В районе проходят четыре троллейбусных, семь автобусных маршрутов и восемь направлений маршрутных такси, а также открылась станция Московского центрального кольца (МЦК) «Кутузовская», которая также войдет в состав транспортно-пересадочного узла.</p> <p>ТПУ «Парк Победы» позволит пассажирам с любого вида транспорта сразу попасть в общественную зону с удобной, продуманной навигацией, благоустройством, транспортной и социальной инфраструктурой. Это обеспечит комфортные и безопасные условия пересадки.</p> <p>На общей площади порядка 237 тыс. кв. м планируется разместить транспортную инфраструктуру, четырёхэтажный торгово-развлекательный комплекс, 35-этажный деловой центр и жилые апартаменты с подземным паркингом на 2 тыс. машиномест.</p>
<p>ТПУ «Технопарк» (около ст. м. Технопарк) Девелопер – ООО «Регион Юг», входящее в состав ГК «Регионы»</p> 	<p>Строительство ТПУ «Технопарк» планируется начать в сентябре, после того, как проект пройдет публичные слушания. Работы будут вестись за счет средств инвестора.</p> <p>Узел свяжет пассажирские потоки реорганизуемой промзоны «ЗИЛ» и строящегося рядом парка развлечений «Остров мечты».</p> <p>Помимо пассажирских терминалов, обеспечивающих комфортную пересадку с одного вида транспорта на другой, в составе ТПУ планируется возвести жилой комплекс общей площадью 67,7 тыс. кв. метров с детским садом и парковкой.</p> <p>Транспортно-пересадочный узел «Технопарк» разместится вблизи набережной и парковой зоны Нагатинской поймы.</p>
<p>ТПУ «Фонвизинская» (пересечении улиц Фонвизина, Милашенкова и Огородного проезда) Девелопер – ООО «РГ-Девелопмент»</p> 	<p>Рядом с будущим транспортно-пересадочным узлом «Фонвизинская» будет построен жилой комплекс общей площадью 70 тыс. кв. м. Он появится на пересечении улиц Фонвизина, Милашенкова и Огородного проезда. Это Бутырский район северо-восточного административного округа столицы. Завершение строительства ТПУ со всеми его объектами, включая ЖК, намечено на 2019 год.</p> <p>Здание будет восемнадцатизэтажным, монолитно-кирпичным. Кварттирография и архитектурное решение комплекса пока в разработке. В состав проекта войдет подземный многоуровневый паркинг, вмещающий 420 машиномест.</p> <p>Придомовая территория будет благоустроена. Планируется обустройство зоны для отдыха взрослых. Также около жилого комплекса появятся спортивная и детская площадки.</p>

Источник: сайт Правительства Москвы (www.mos.ru), сайты компаний, открытые источники

ПАСПОРТ ПРОЕКТА ЖК «СЕЛИГЕР СИТИ»

Селигер Сити				от 17.05.18	
Адрес: Ильменский проезд, вл. 14, к. К-1,2					
Округ	САО	Старт Продаж	26.04.2017	Общая площадь по корпусу	380 000,0 м²
Район	Западное Дегунино	Ввод в эксплуатацию (план)	2 кв. 2019	Общая жилая площадь	172 700,0 м²
Метро или Ж/Д станция	Петровско-Разумовская	Строительная готовность	Монтажные и отделочные рабо ...	Число лотов по корпусу	1294
Формат	Квартиры	Класс	Комфорт	Договор	ДДУ
Девелопер	MR Group	Конструктив	Монолит	Отделка	Под чистовую и без отделки
Продавец	Est-a-Tet, Метриум, VSN Rea ...	Скидки	Да	Число этажей	1-38

Экспозиция		от 17.05.18						
	Итого	Студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	Св. план	
Кол-во квартир	336	75	109	136	16	-	-	
Площадь квартир	15 242,3 м²	2 031,0 м²	4 264,9 м²	7 713,9 м²	1 232,5 м²	-	-	
Минимальная площадь	25,6 м²	25,6 м²	34,3 м²	49,3 м²	66,0 м²	-	-	
Средняя площадь	45,4 м²	27,1 м²	39,1 м²	56,7 м²	77,1 м²	-	-	
Максимальная площадь	94,9 м²	28,6 м²	48,3 м²	70,2 м²	94,9 м²	-	-	



Ценообразование * Цены представлены без скидки		от 17.05.18						
	Итого	Студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	Св. план	
Минимальная цена за м²	145 000 Р	167 500 Р	160 500 Р	145 000 Р	157 000 Р	-	-	
Средняя цена за м²	175 076 Р	185 288 Р	181 649 Р	168 471 Р	176 434 Р	-	-	
Максимальная цена за м²	209 000 Р	209 000 Р	209 000 Р	196 000 Р	197 000 Р	-	-	
Минимальный бюджет покупки	4 624 725 Р	4 624 725 Р	6 022 620 Р	8 137 800 Р	11 486 160 Р	-	-	
Средний бюджет покупки	7 934 539 Р	5 016 098 Р	7 107 463 Р	9 555 129 Р	13 474 169 Р	-	-	
Максимальный бюджет покупки	15 948 240 Р	5 630 480 Р	9 123 800 Р	12 455 000 Р	15 948 240 Р	-	-	

Примечание: Скидка 3% при 100% оплате или ипотеке. Доп. скидка 1% семьям с детьми до 14 лет. Скидка 3% при покупке блока квартир под объединение. Начиная с 16 этажа предоставляется скидка 0,2% за каждый этаж, на этажи 25-38 предоставляется дополнительная скидка 5%. Скидки суммируются и могут достигать 15%. Скидка 3% при 100% оплате или ипотеке. Доп. скидка 1% семьям с детьми до 14 лет. Скидка 7% при покупке блока квартир под объединение (не суммируется с другими скидками). Скидка 3% при 100% оплате или ипотеке. Доп. скидка 1% семьям с детьми до 14 лет. Скидка 7% при покупке блока квартир под объединение (не суммируется с другими скидками).

Паркинг:			Цена машиноместа:		
Тип паркинга:	По проекту:	На экспозиции	Минимальная:	Средняя:	Максимальная:
Подземный	789	-	800 000 Р	-	800 000 Р

Источник: vnMAP.pro - первая система анализа рынка новостроек

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ



Татьяна Шарова
Руководитель департамента проектного консалтинга и инвестиций БЕСТ-Новострой

Москва, Филипповский пер., д.8, стр.1
Тел.: +7 (495) 785-56-18, доб. 376
E-mail: t.sharova@best-novostroy.ru
www.best-novostroy.ru