



ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ. КРИТЕРИИ УСПЕШНОСТИ

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ. КРИТЕРИИ УСПЕШНОСТИ

Столичный рынок новостроек динамично развивается – в течение 5,5 лет количество реализуемых проектов увеличилось более чем в 2 раза и в настоящее время в границах Москвы с учетом присоединенных территорий продажи квартир и апартаментов ведутся в 351 жилом комплексе. В условиях усиления конкуренции среди новостроек значимость качественных характеристик проекта растет. Ранее мы рассказывали о роли современной и качественной архитектуры жилого комплекса, которая является весомым фактором позиционирования и конкурентным преимуществом среди проектов-аналогов. Тем не менее в приоритете у покупателей другие характеристики приобретаемого жилья – основными критериями выбора являются: бюджет покупки, местоположение комплекса с точки зрения транспортной доступности, планировочные решения квартир, а также наличие в составе проекта необходимых для комфортного проживания объектов инфраструктуры.

График 1. Основные критерии выбора жилья среди покупателей комфорт-класса

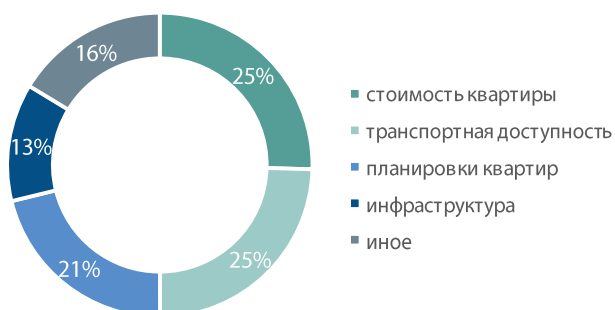
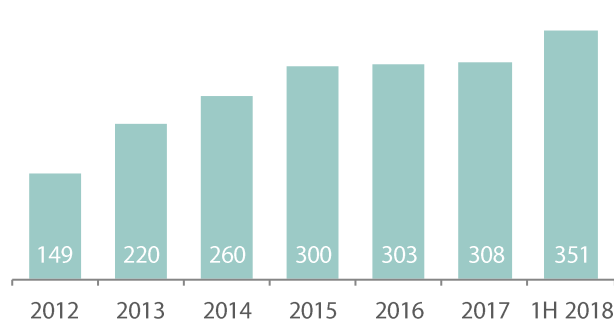


График 2. Количество реализуемых проектов на первичном рынке жилья г. Москвы, ед.



Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

В настоящей статье попытаемся определить насколько соответствуют перспективные проекты жилой недвижимости покупательским предпочтениям. Для анализа рассмотрены планируемые к строительству жилые комплексы, получившие положительное решение на заседании Градостроительно-земельной комиссии (далее ГЗК) в период 2016 - 1H 2018 гг., в состав которых включены помещения для постоянного или временного проживания (за исключением ИЖС), но еще не вышедшие на рынок. В связи с тем, что данные по планировочным решениям в большинстве исследуемых проектов отсутствуют, произведем их оценку по двум имеющимся критериям:

- ✓ Инфраструктура проекта
- ✓ Транспортная доступность проекта.

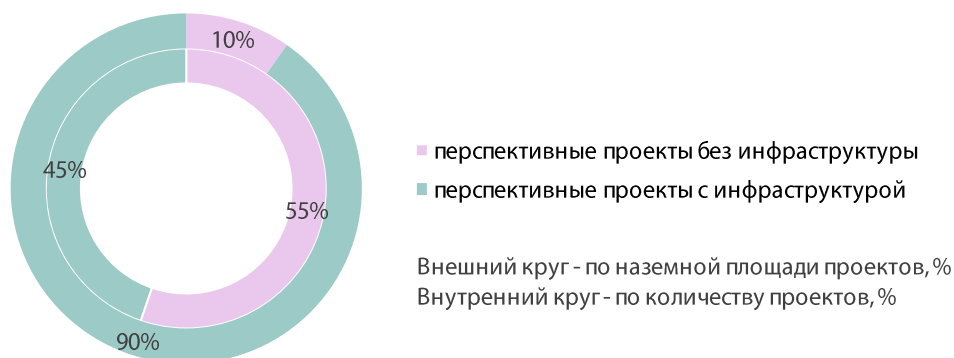
Согласно исследованию, проведенному консультантами компании «БЕСТ-Новострой», 45% от общего количества перспективных проектов предусматривают строительство объектов собственной инфраструктуры, такие как: детский сад, общеобразовательная, спортивная, музыкальная школа, ФОК и т.п. Как правило, это крупные жилые комплексы общей площадью более 100-200 тыс. кв. м, поэтому их доля по общей наземной площади среди всех планируемых к строительству проектов составляет существенные 90%. Среди таких проектов порядка 4% от общего количества представляют собой многофункциональные центры, в состав которых входят крупные объекты коммерческой инфраструктуры, в основном офисные и торговые помещения, конференц-залы и т. п. Например, проект на территории фабрики «Свобода» помимо социальной инфраструктуры включает здание под административное управление (58 тыс. кв. м) и оздоровительный комплекс (3,7 тыс. кв. м). На территории, ограниченной Шереметьевской ул. и полосой отвода Октябрьской железной дороги, помимо строительства гостиницы также предполагается размещение бизнес-центра (25, 9 тыс. кв. м), офисно-делового комплекса (21 тыс. кв. м), а также административных площадей и отделения ЗАГС.

Более половины перспективных проектов (55% от общего количества) не предусматривают в своем составе объектов социального назначения, к которым относят детские сады, школы и поликлиники, и крупных объектов коммерческой инфраструктуры. Как правило, общая площадь данных объектов невелика, поэтому серьезной нагрузки на инфраструктуру локального района не возникает. Кроме того, формат отдельных проектов (апарт-отели, реконструируемые здания, гостиницы) не предполагают наличие обременений в виде социальной составляющей. Тем не менее в небольших по масштабу проектах первые этажи, как правило, используются в качестве помещений свободного назначения, в которых размещаются магазины, детские центры, салоны красоты и другие объекты коммерческой инфраструктуры.

Следует отметить, что объем строительства объектов социального назначения рассчитывается согласно нормативам, а качество и состав определяется застройщиком. В большинстве случаев девелоперы используют типовые решения, однако даже социальная инфраструктура может стать дополнительной «фишкой» для привлечения покупателей. Поэтому в некоторых проектах можно встретить интересные нестандартные решения – профильные школы, языковые гимназии, музыкальные и спортивные образовательные учреждения. В частности, в ЖК «Лобачевского 120» планируется строительство частной школы «Золотое сечение», которая занимает лидирующие позиции в столичном рейтинге общеобразовательных учреждений. Школа в составе ЖК «Римского-Корсакова 11» помимо стандартного набора включает IT-полигон, кабинет астрономии, школьный медиацентр для обучения основам журналистики и студию хореографии. В ЖК «Новая Звезда», реализация которого ведется на территории Новой Москвы, планируется строительство гимназии с концертным залом на 700 зрителей, а также специализированными кабинетами и студиями для занятий хореографией, живописью, лабораториями для проектной деятельности по техническому творчеству, фотокиностудией и залом «Экспериментариума».

*В УСЛОВИЯХ РАСТУЩЕЙ
КОНКУРЕНЦИИ НА СТОЛИЧНОМ
РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ОТДЕЛЬНЫЕ
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ПРОЕКТОВ ПРИОБРЕТАЮТ БОЛЕЕ
СУЩЕСТВЕННЫЙ ВЕС В ЕГО
УСПЕШНОСТИ*

График 3. Наличие объектов инфраструктуры в рамках перспективных проектов, %



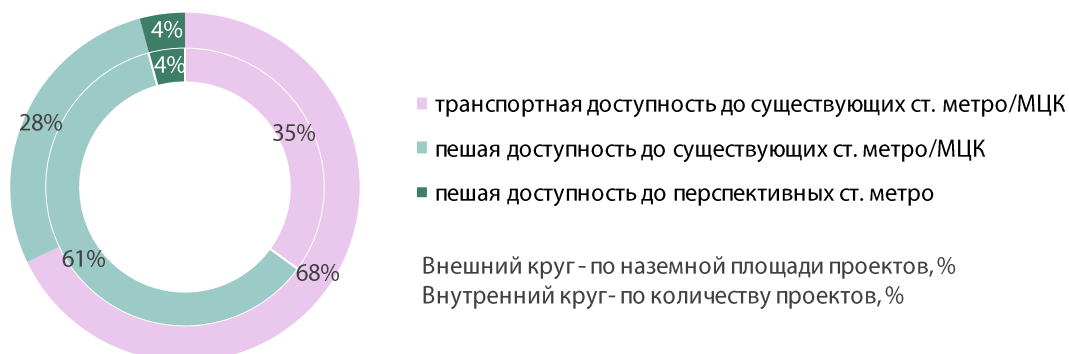
Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

Далее рассмотрим расположение перспективных площадок под строительство с точки зрения транспортной доступности. Треть перспективных площадок (35 % от общего количества) находится на значительном удалении от станций метрополитена и МЦК. Более того, некоторые площадки изолированы от жилых микрорайонов ввиду их расположения на бывших производственно-коммунальных территориях, например, на территории тепличного комбината, бывшего совхоза, промышленных зон и др. В связи с этим данные проекты, как правило, предполагают освоение больших территорий в рамках реновации промзон, что определяет их масштаб – доля таких проектов по общей наземной площади в общем объеме составляет 68%.

Большинство перспективных проектов (61 % от общего количества) расположены в пешей доступности от станций метрополитена и/или МЦК (до 15-20 мин. пешком). Строительство еще 4% проектов предполагается на территориях в пешей доступности до перспективных станций метрополитена, ввод в эксплуатацию некоторых из них планируется уже в 2018 г. В основном это проекты, расположенные в Западном и Новомосковском административном округах, в

которых ведется строительство станций Солнцевской и Сокольнической линий, а также проектирование Коммунарской линии метрополитена.

График 4. Структура перспективных проектов по уровню транспортной доступности, %



Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

Среди предполагаемых к строительству проектов 11% относятся к комплексам нового формата жилья в составе проектируемых ТПУ. Практически все проекты расположены в пешей доступности от существующих или перспективных станций метрополитена и/или МЦК. Данный формат жилья является привлекательным для покупателя не только с точки зрения транспортной доступности, но и с точки зрения инфраструктурной составляющей. Большая часть таких проектов является мультиформатными, которые включают торговые и офисные площади, административные здания, а также объекты социальной инфраструктуры.

В настоящее время положительные решения приняты по 27 проектам ТПУ, находящихся на разной стадии проработки. Общая площадь таких проектов составляет более 3,0 млн кв. м, в их состав включены жилье/апартаменты или гостиница. Возведение транспортной части происходит за счет городского бюджета – управляющей компанией по строительству ТПУ в столице выступает компания АО «Мосинжпроект». Коммерческая часть проекта, как правило, выставляется на торги и в дальнейшем реализуется за счет инвестора (к июлю 2018 г. 14 ТПУ реализовано через открытые торги). Уже в июле 2018 г. компания MR Group открыла продажи в ЖК Discovery и ЖК Discovery Park в рамках ТПУ «Ховрино». Общая площадь проекта превышает 223 кв. м, 30% которых составляют объекты инфраструктуры. Компания «РГ-Девелопмент» анонсировала ЖК «Фонвизинский» в рамках ТПУ «Фонвизинская» – помимо жилой части проектом предусмотрены торговые помещения, многоуровневый паркинг для жителей района, а также социальные объекты, в том числе ДОУ.

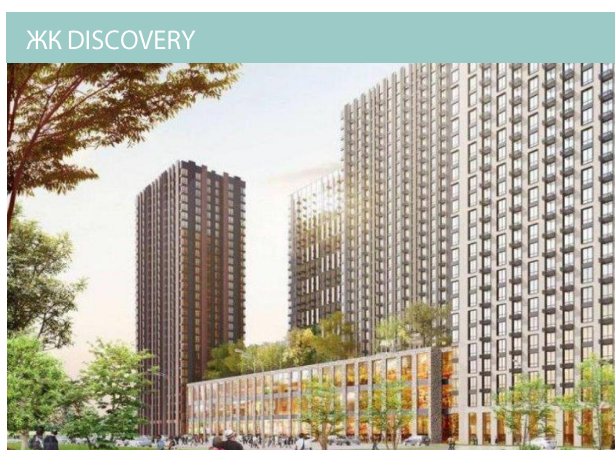
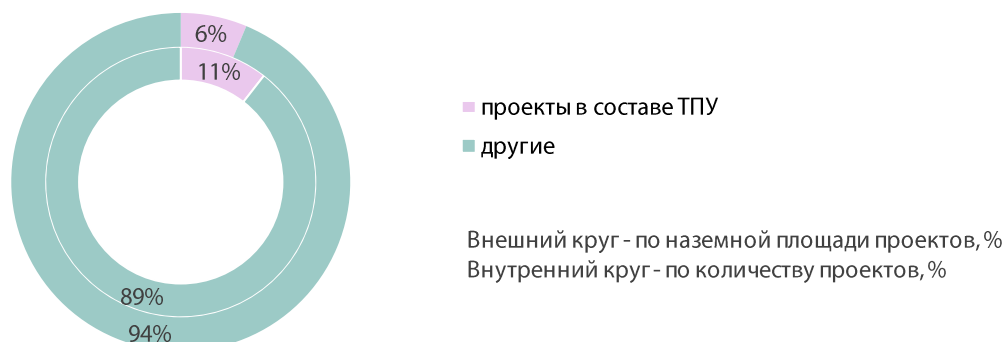


График 5. Структура перспективных проектов по расположению в составе ТПУ, %



Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

В ближайшей перспективе планируется реализация 6 проектов ТПУ, в состав которых помимо жилья войдут объекты социальной и коммерческой инфраструктуры:

ТПУ Электрозаводская объединит ст. метро «Электрозаводская», строящуюся ст. метро Большой кольцевой линии «Рубцовская» и железнодорожную платформу «Электрозаводская» Казанского направления МЖД. Также в рамках проекта планируется возведение моста через реку Яуза. В марте 2018 г. были одобрены технико-экономические параметры, согласно которым общая наземная площадь проекта составит 63 тыс. кв. м. В рамках ТПУ планируется возведение жилого комплекса общей площадью 48 тыс. кв. м с подземным паркингом и встроенным детским садом на 80 мест. В настоящее время проект находится в разработке, тем не менее уже заявлено о благоустройстве прилегающих территорий, создании парков, строительстве моста через р. Яуза, вдоль железнодорожных путей и пешеходных зон предполагается высадка кустарников. Полностью достроить ТПУ «Электрозаводская» планируется в 2021 г.

ТПУ Люблино. В марте 2018 г. на ГЗК был утвержден проект планировки ТПУ «Люблино», реализацию которого будет вести компания «MR Group». Территория подготовки проекта планировки составляет 18,8 га, территория ТПУ в границах проекта планировки составляет 4,9 га. На данной территории предполагается возведение жилого комплекса общей площадью порядка 50 тыс. кв. м с подземным паркингом, а также помещения под стрит-ритейл в стилобате, отделение банка, почты, детского сада и центра раннего развития. Также проектом предусмотрено благоустройство сквера между улицами Совхозная и Белореченская.

ТПУ Варшавская свяжет станцию метро, железнодорожную станцию «Коломенское» и остановки наземного транспорта, кроме того, будет организована перехватывающая парковка для личных машин. В настоящее время по проекту завершены публичные слушания и началась подготовка проектной документации. В рамках ТПУ предусмотрено строительство жилого комплекса общей площадью более 100 тыс. кв. м, включающего подземный паркинг, встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, детский сад и школу. Срок ввода ТПУ намечен на конец 2021 г.

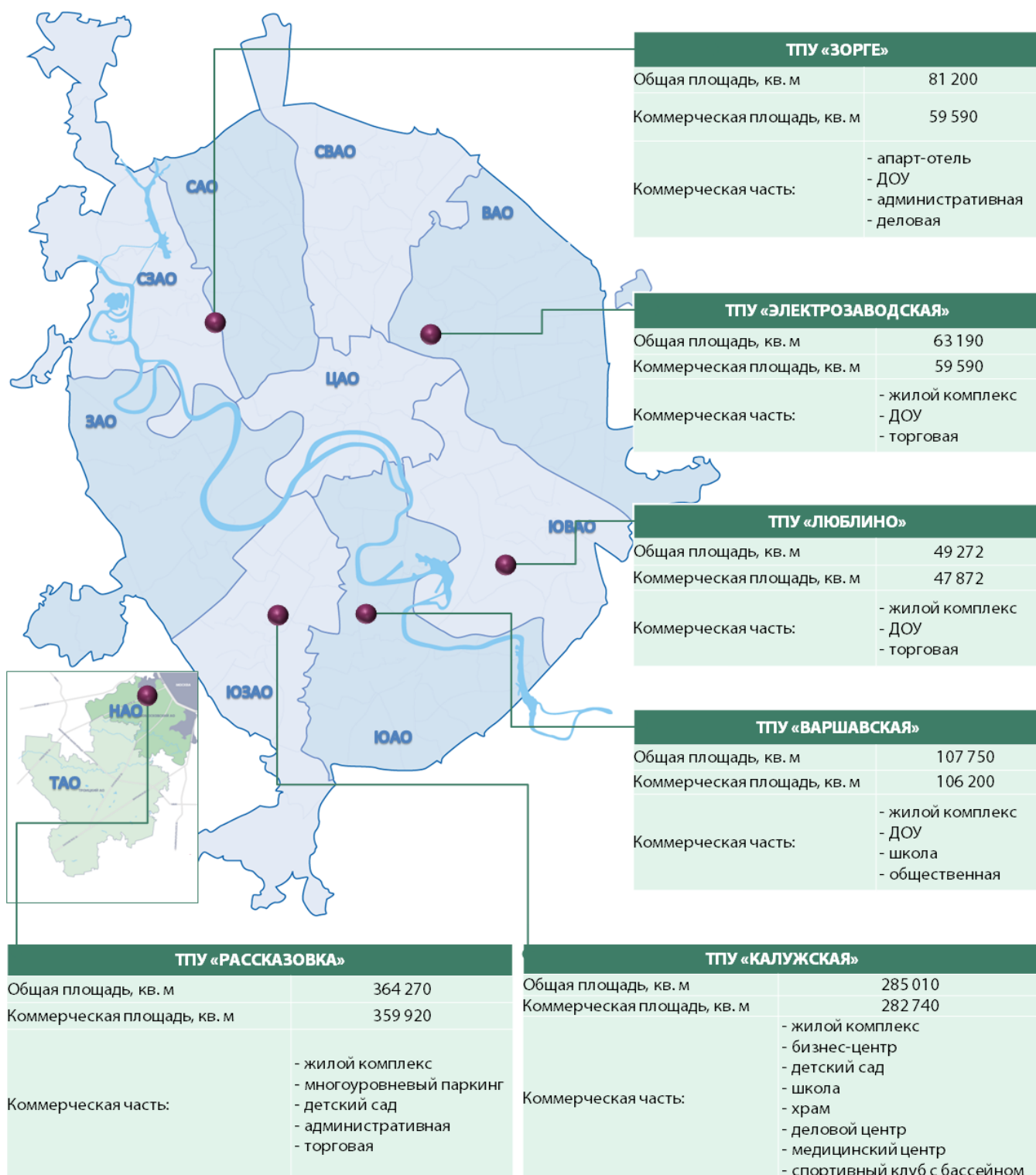
ТПУ «Рассказовка». Самый масштабный из заявленных ТПУ будет расположен на территории Новой Москвы, его площадь составит более 32 га. Транспортный узел будет объединять станцию метро, автобусные остановки и линию скоростного трамвая. Для перехода через Боровское шоссе построят подземный переход. В рамках ТПУ планируется строительство многофункционального центра, помимо магазинов в нем предусмотрены: детская развлекательная зона, зал ожидания, помещения для администрации поселения Внуковское и суда. Инфраструктура жилой части проекта включает детские сады и школы, многоуровневые паркинги. Права на реализацию проекта были приобретены на открытых торгах г. Москвы в августе 2016 г. компанией ООО «СМС», в настоящее время проект находится на этапе активного строительства, завершение запланировано на 2020 г.

ТПУ «Калужская» Под благоустройство территории ТПУ выделен земельный участок площадью 28,3 га. Проект свяжет ст. метро «Калужская» и строящуюся ст. метро Большой кольцевой линии «Воронцовскую» по принципу «сухие ноги». Также в рамках проекта предусмотрена перехватывающая парковка. Общая площадь ТПУ составит более 285 тыс., из которых более 150 тыс. кв. м приходится на жилую часть. Инфраструктура проекта включает: центр образования с детским садом и школой, бизнес-центр, объекты делового управления, медицинский центр, храм и спортивный клуб с бассейном. В июне 2018 г. на ГЗК был одобрен проект подготовки территории, а также проведены публичные слушания, срок ввода в эксплуатацию запланирован на 2021 г.

ТПУ «Зорге» / «Новопесчанная» Осенью 2016 г. был завершен первый этап строительства ТПУ, который объединил платформу МЦК «Зорге» с несколькими маршрутами наземного транспорта. К 2025 г. завершится второй этап строительства, согласно которому планируется снос гаражного кооператива, расположенного вдоль МЦК, и возведение многофункционального жилого комплекса, апарт-отеля, объектов административно-делового назначения и объектов социальной инфраструктуры. Также в составе ТПУ появятся подъездные дороги и разворотные площадки.

Таким образом, столичный рынок жилья ожидает дальнейшее активное развитие, при котором будет формироваться новое качество проектов, отвечающих основным потребительским предпочтениям. С развитием транспортной инфраструктуры в городе все больше новых жилых комплексов будет появляться вблизи перспективных станций метрополитена и в составе транспортно-пересадочных узлов. Реализация крупных проектов на месте бывших производственно-коммунальных территорий обеспечит жителей необходимыми для комфортного проживания объектами инфраструктуры.

Карта 1. Основные параметры реализации перспективных ТПУ



Источник: <https://stroimsk.ru>

ТПУ «РАСКАЗОВКА»



ТПУ «ВАРШАВСКАЯ»



ТПУ «ЛЮБЛИНО»



ТПУ «ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ»



ТПУ «ЗОРГЕ»/ «НОВОПЕСЧАНАЯ»



Источник: <https://stroimsk.ru>

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