

- ✓ АКТУАЛЬНО
- ✓ СВОЕВРЕМЕННО
- ✓ ВОСТРЕБОВАНО



## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА МОСКВЫ: МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ КОМПАНИИ «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»

ИЮНЬ 2018

## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ ВОСПОЛНИТ ДЕФИЦИТ НОВОГО ЖИЛЬЯ В РЯДЕ РАЙОНОВ МОСКВЫ

Программа реновации жилого фонда г. Москвы, анонсированная властями города весной 2017 г., предполагает качественное улучшение жилищных условий многих москвичей. В состав пилотных площадок, на которых будут отработаны основные градостроительные принципы обновления устаревшего жилого фонда, вошли территории в районах: Царицыно, Головинский, Проспект Вернадского, Хорошево-Мневники и Кузьминки.

У каждого из этих районов есть свои особенности, при этом следует отметить, что в большинстве случаев основу существующего жилого фонда составляют дома периода 1960-1980 гг. постройки. Многие жители хотели бы качественно улучшить свои жилищные условия в рамках своего района или даже квартала. Ведь зачастую люди привязаны к месту своего проживания – здесь расположены школы, детские сады, в которые ходят дети, поблизости живут родители и т.д. Кроме того, со временем с расширением семьи возникает необходимость увеличения или приобретения дополнительной жилой площади, при этом есть желание и возможность качественно изменить условия проживания. В этом случае рассматриваются все представленные на рынке предложения. Сегодня в столице реализуется большое количество жилых проектов, отвечающих современным требованиям и покупательским предпочтениям. При этом с каждым годом качество реализуемых на рынке жилых комплексов растет – большое внимание уделяется всем составляющим проекта: архитектуре, организации и благоустройству дворовых территорий, планировочным решениям и т.д.



Что предлагает рынок жилой недвижимости потенциальным покупателям в районах расположения стартовых площадок? Необходимо учитывать, что программа реновации предусматривает волновое переселение жителей, которое будет проводиться в течение нескольких лет, а необходимость изменений жилищных условий у части жителей сносимых пятиэтажек существует именно сегодня.

«Для жителей районов Проспект Вернадского, Кузьминки, Царицыно и Головинский реализация программы реновации – это хорошая возможность для улучшения жилищных условий на фоне ограниченного предложения первичного рынка» - отмечают эксперты компании «БЕСТ-Новострой»

Из всех районов, в которых будет обновлен устаревший жилой фонд, наиболее активное строительство нового жилья сегодня ведется в районе Хорошево-Мневники. В настоящее время здесь реализуются квартиры и апартаменты в

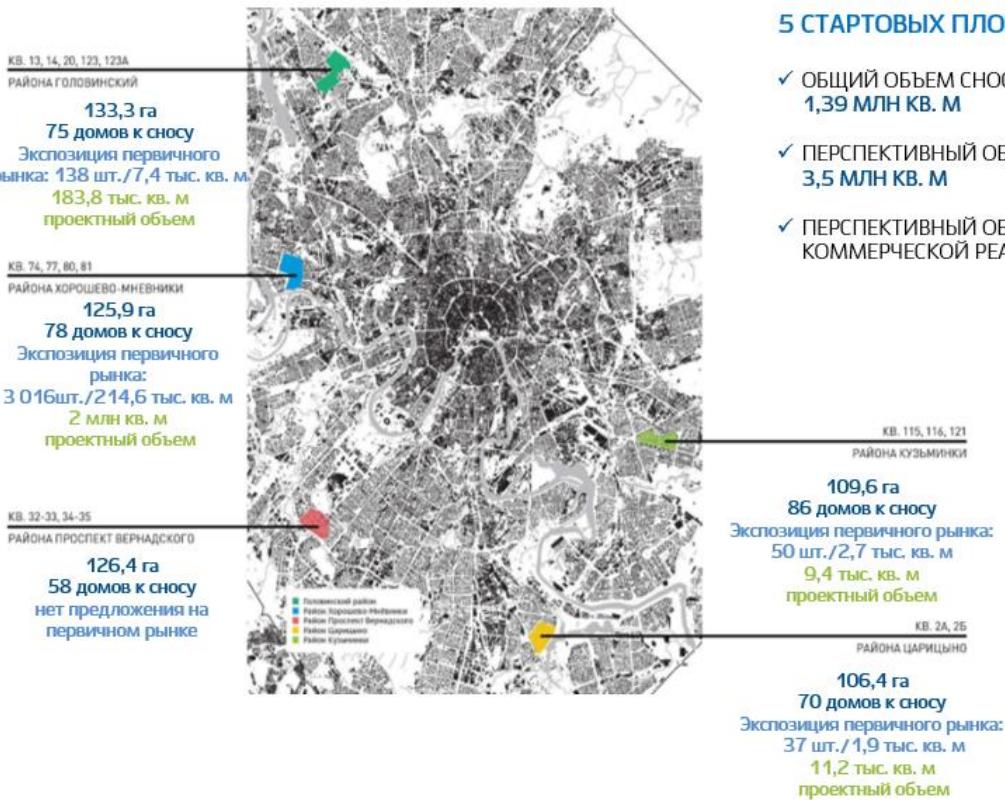
13 жилых комплексах общей проектной площадью 2,0 млн кв. м - подавляющее большинство относится к бизнес-классу, планируемый срок ввода в эксплуатацию строящихся корпусов – до 2021 г. Текущее предложение представлено квартирами и апартаментами по ценам от 131 000 до 462 000 руб./кв. м. В районах Кузьминки, Царицыно и Головинский – суммарно всего около 250 тыс. кв. м общей проектной площадью в рамках реализации 5 проектов, введенных в эксплуатацию или со сроком ввода в течение 2018 г., что

существенно сужает вариативность выбора квартир для потенциальных покупателей. Цены предложения варьируются от 135 000 до 288 000 руб./кв. м. На территории района Проспект Вернадского по состоянию на июнь 2018 г. предложение на первичном рынке жилой недвижимости отсутствует.



Таким образом, предлагаемая правительством Москвы программа реновации позволит улучшить жилищные условия не только собственников, чьи дома вошли в перечень сносимых домов, но и тех, кто проживает в данных районах в домах других серий и может/хотеть улучшить условия проживания за счет того объема жилья, который будет выделена для целей открытой/коммерческой реализации в ходе программы реновации.

### Стартовые площадки в рамках программы реновации



### 5 СТАРТОВЫХ ПЛОЩАДОК РЕНОВАЦИИ

- ✓ ОБЩИЙ ОБЪЕМ СНОСИМОГО ЖИЛЬЯ (ЖИЛОЙ ФОНД) – **1,39 МЛН КВ. М**
- ✓ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ОБЪЕМ ЖИЛОГО ФОНДА – ПОРЯДКА **3,5 МЛН КВ. М**
- ✓ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ОБЪЕМ ЖИЛОГО ФОНДА ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ – ПОРЯДКА **1,5 МЛН КВ. М**

В ФЕВРАЛЕ 2018 Г. ИЗ 5 СТАРТОВЫХ ПЛОЩАДОК РЕНОВАЦИИ ТОЛЬКО У ЖИТЕЛЕЙ РАЙОНА ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ БЫЛА ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА НОВОСТРОЕК ДЛЯ КАЧЕСТВЕННОГО УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ЗА СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА, В ОСТАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО ИЛИ ОТСУТСТВУЕТ

КОММЕРЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ КВАРТИР БУДЕТ НАЧАТА НЕ РАНЕЕ 2025-2030 Г.

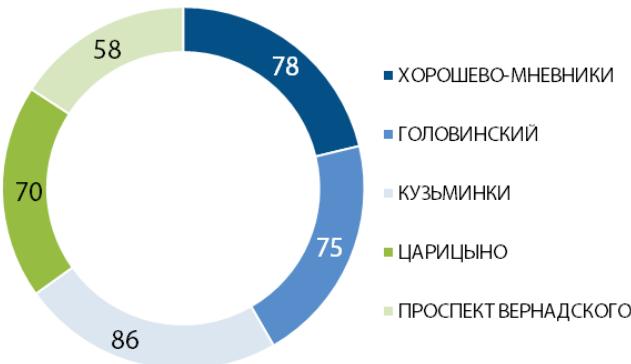
Источник: данные правительства Москвы, данные по рынку компании «БЕСТ-Новострой»

**Таблица 1. Структура сноса домов в рамках программы реновации и распределение предложения на первичном рынке жилья, июнь 2018 г.**

РАЙОН	РЕНОВАЦИЯ		ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ			
	ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ, ГА	КОЛИЧЕСТВО СНОСИМЫХ ДОМОВ, ШТ.	ПРОЕКТНЫЙ ОБЪЕМ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ТЫС. КВ. М	ОБЪЕМ ЭКСПОЗИЦИИ В ИЮНЕ 2018 Г., ЛОТОВ/ТЫС. КВ. М	ДИАПАЗОН ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ИЮНЕ 2018 Г., РУБ./КВ. М	ДИАПАЗОН ПРЕДЛАГАЕМЫХ БЮДЖЕТОВ В ИЮНЕ 2018 Г., МЛН РУБ.
ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ	125,9	78	1991,7	3 022 / 216,7	131 000 – 462 000	4,6 – 50,6
ГОЛОВИНСКИЙ	133,3	75	183,8	83 / 5,2	135 000 – 288 000	5,0 – 37,3
КУЗЬМИНКИ	109,6	86	9,4	35 / 1,9	150 400 – 205 400	7,4 – 16,4
ЦАРИЦЫНО	106,4	70	11,2	25 / 1,1	170 700 – 187 500	6,4 – 11,1
ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО	126,4	58	-	-	-	-

Источник: данные правительства Москвы, данные по рынку компании «БЕСТ-Новострой»

**Диаграмма 1. Сносимые дома, шт.**



**Диаграмма 2. Строящиеся дома, шт.**



Источник: данные правительства Москвы, данные по рынку компании «БЕСТ-Новострой»

## 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](mailto:t.sharova@best-novostroy.ru)  
[www.best-novostroy.ru](http://www.best-novostroy.ru)