



## ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В РАМКАХ ОСВОЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО- КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ Г. МОСКВЫ

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН: ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

В настоящее время в г. Москве ведется активная работа по реорганизации существующих производственно-коммунальных территорий. Значительная часть промышленных и коммунальных площадок в городе не функционирует по прямому назначению и/или используется для размещения административно-офисных и складских объектов, часть производственных и коммунальных объектов выведена за пределы города или на другие территории. Так, например, в промзону Очаково переведено производство ДСК №3, а на месте домостроительного комбината реализуется крупный ЖК «Мещерский лес».



По данным Правительства г. Москвы, промышленные зоны в прежних границах столицы составляют 18,8 тыс. га или 17% от общей территории города (в границах старой Москвы). В их состав входят земли переведенных за пределы города или прекративших свое существование заводов, фабрик, автобаз и автокомбинатов, аэродромов, а также АТС и НИИ.

*В настоящее время почти половина проектов на первичном рынке жилья г. Москвы реализуется на территориях производственно-коммунального назначения – из 306 жилых комплексов строительство 126 проектов ведется в рамках реорганизации промзон во всех административных округах города.*

Все эти территории в силу сложившегося характера застройки города и по мере его расширения сейчас занимают достаточно привлекательные участки для реализации на них жилых проектов: вблизи развитых транспортных узлов, в локациях с хорошей доступностью до центра города и районов деловой активности, вблизи набережных, парков и других объектов притяжения. Поэтому логично, что их текущее использование не

эффективно и вопрос их реорганизации вполне оправдан.

Реновация предполагает использование производственно-коммунальных территорий в интересах градостроительного и экономического развития столицы. Реорганизовать предлагается почти 13 тыс. га земли, причем 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га – частичной. В основе обновления этих городских территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами. В настоящее время почти половина проектов на первичном рынке жилья г. Москвы реализуется на территориях производственно-коммунального назначения – из 306 жилых комплексов строительство 126 проектов ведется в рамках реорганизации промзон во всех административных округах города. Общая площадь реализуемых проектов составляет 22,9 млн кв. м, из них более половины от общего объема (51%) приходится на 3 округа – ЮВАО, ЮАО и СЗАО. В частности, в ЮВАО активно осваиваются Люберецкие поля аэрации (ЖК «Некрасовка»), крупная промзона «Грайвороново» (ЖК Sreda, ЖК «Кварталы 21/19», ЖК «Грани») и территория завода «Серп и Молот» (ЖК «Символ»). В ЮАО на территориях бывших промзон ЗИЛ и «Красный строитель» реализуются несколько крупных жилых проектов (ЖК «ЗИЛАРТ», ЖК «Парк

легенд», ЖК «Аннино парк», ЖК «Варшавское шоссе 141»). В Северо-западном округе постепенно высвобождаются промышленные территории «Силикатные улицы», «Октябрьское поле», бывший Тушинский аэродром, где ведется строительство ЖК «Сердце столицы», ЖК Freedom, ЖК «Родной город. Октябрьское поле» и ЖК «Город на реке Тушино - 2018».

Следует отметить, что крупные промышленные территории, на которых ведется строительство жилых объектов, осваиваются постепенно, то есть на землях промышленного назначения реализуются как небольшие по масштабу проекты, так и крупные жилые комплексы с длительным периодом реализации. Среди них есть несколько масштабных проектов, предполагающих комплексное развитие больших территорий – помимо возведения жилья и объектов социальной и коммерческой инфраструктуры предполагается создание и развитие дорожно-транспортной инфраструктуры, а также комплексного благоустройства в целях формирования современной городской среды, а также комфортной и качественной среды проживания.

Сегодня в Москве на бывших производственно-коммунальных территориях реализуется 11 масштабных (проектной площадью более 500 тыс. кв. м) жилых комплексов совокупной площадью порядка 10 млн кв. м (что составляет 43% от проектного объема всех реализуемых комплексов в рамках программы реновации жилищного фонда).



Сегодня в Москве на бывших производственно-коммунальных территориях реализуется 11 масштабных (проектной площадью более 500 тыс. кв. м) жилых комплексов совокупной площадью порядка 10 млн кв. м (что составляет 43% от проектного объема всех реализуемых комплексов в рамках программы реновации жилищного фонда). Все эти проекты сегодня находятся в

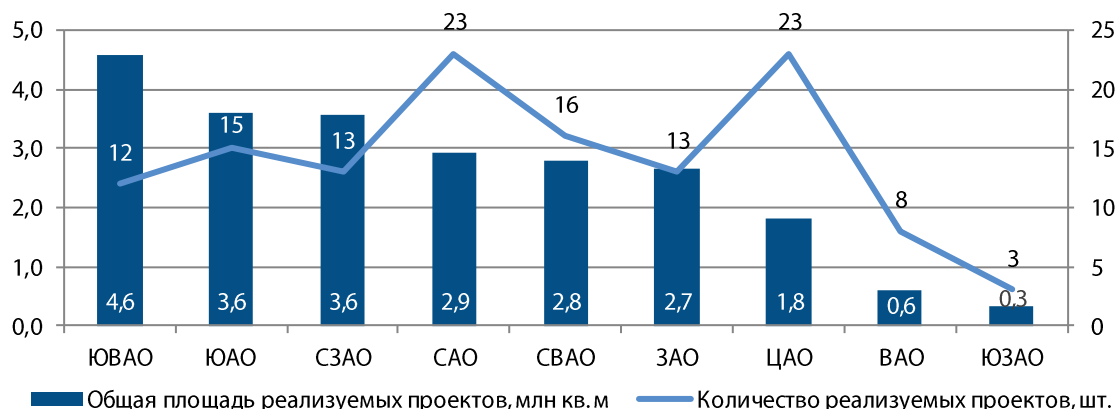
активной стадии реализации, на рынок выходят новые корпуса в рамках последующих очередей строительства, что с учетом масштабов данных комплексов еще несколько лет будет поддерживать объемы предложения первичного рынка жилой недвижимости столицы на достаточно высоком уровне.

## МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ (БОЛЕЕ 500 ТЫС. КВ. М), РЕАЛИЗУЕМЫЕ В РАМКАХ РЕНОВАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

| НАЗВАНИЕ ЖК               | ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА, КВ. М | ПРОМЗОНА                                                                       |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| СИМВОЛ                    | 1 509 000                    | Металлургический завод «Серп и молот»                                          |
| ЗИЛАРТ                    | 1 500 000                    | Завод им. Лихачева (ЗИЛ)                                                       |
| ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018 | 1 000 000                    | Тушинский аэродром                                                             |
| МИР МИТИНО                | 958 000                      | Птицефабрика «Красногорская»                                                   |
| ЛУЧИ                      | 825 210                      | НПО «Взлет»                                                                    |
| ДОМАШНИЙ                  | 793 000                      | Промзона № 58 «Люблино-Перерва» (ОАО «Мосстройснаб»)                           |
| SREDA                     | 763 000                      | Промзона № 56 «Грайворонovo»                                                   |
| ПАРК ЛЕГЕНД               | 700 000                      | Завод им. Лихачева (ЗИЛ)                                                       |
| GREEN PARK                | 650 000                      | Производственно-складская территория ВДНХ                                      |
| СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ            | 635 130                      | Промзона № 6 «Силикатные улицы» (завод ЖБИ № 355 и асфальтобетонный завод № 1) |
| МЕЩЕРСКИЙ ЛЕС             | 571 000                      | ДСК № 3                                                                        |

Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

## ОБЪЕМЫ РЕАЛИЗУЕМЫХ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ОСВОЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

На сегодняшний день далеко не все площадки производственно-коммунального назначения, расположенные в Москве, освоены. Например, освоение территории завода им. Лихачева начато с реализации жилых проектов в северной части промзоны. Известно, что южный участок, на территории которого предполагается строительство порядка 1,5 млн кв. м, выкуплен АФК «Система» и «Группа ЛСР». В рамках реновации промзоны «Грайвороново», помимо ЖК Sreda и ЖК «Кварталы 21/19», планируется реализация еще 3 жилых проектов совокупной площадью порядка 2,0 млн кв. м. Значительные изменения ждут и территории на северо-востоке столицы, где расположена крупная промзона «Калошино» – здесь также предполагается строительство нескольких жилых проектов общей совокупной площадью 1,7 млн кв. м.

По данным компании «БЕСТ-Новострой», объем перспективного жилищного строительства в рамках реновации промышленных территорий столицы может составить порядка 21,84 млн кв. м.



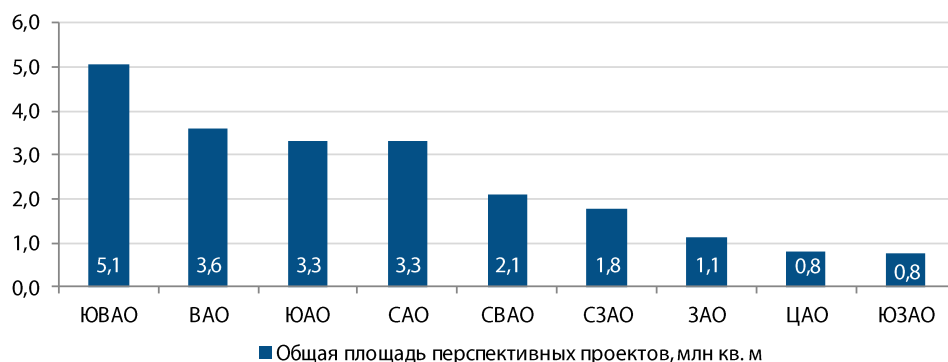
На основании данных ГЗК и информации о перспективных проектах на территории г. Москвы, полученной из открытых источников, консультанты компании «БЕСТ-Новострой» оценили потенциал нового строительства на участках производственно-коммунального назначения. В настоящее время значительное количество площадок рассматривается в целях развития качественной и комфортной городской

среды, по многим из них ведется активная работа/процесс по разработке и утверждению проектов планировки территорий, смены вида разрешенного использования, проведения публичных слушаний, разработке архитектурной концепции и т.д. По данным компании «БЕСТ-Новострой», объем перспективного жилищного строительства в рамках реновации промышленных территорий столицы может составить порядка 21,84 млн кв. м. Этот показатель сопоставим с показателем объема реализуемых в настоящее время проектов на территориях производственно-коммунального назначения, что с учетом масштаба и сроков реализации отдельных проектов, а также с учетом сроков выхода планируемых проектов позволяет говорить о длительности освоения промзон в столице. По нашим оценкам, реновация промышленных территорий города продлится еще как минимум 10-15 лет.

70% объема нового строительства будет сконцентрировано в 4-х административных округах – в ЮВАО, ВАО, ЮАО и САО, где планируется строительство порядка 15,3 млн кв. м. Именно в этих округах расположены крупные промышленные территории с высоким потенциалом развития и нового строительства. В ЮВАО продолжится освоение промзоны «Грайвороново», в ВАО реорганизации подвергнутся промзоны «Руднево» и «Калошино», в ЮАО – южный и восточный участки ЗИЛ, промзона «Варшавское шоссе», в Северо-административном округе на месте промзон «Коровино» и «Братцево» появятся новые жилые кварталы.

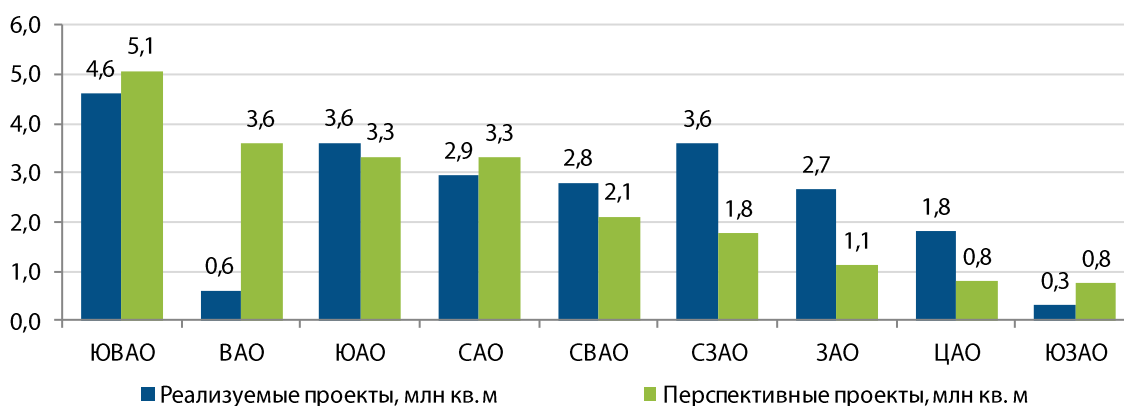


## ОБЪЕМЫ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ОСВОЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



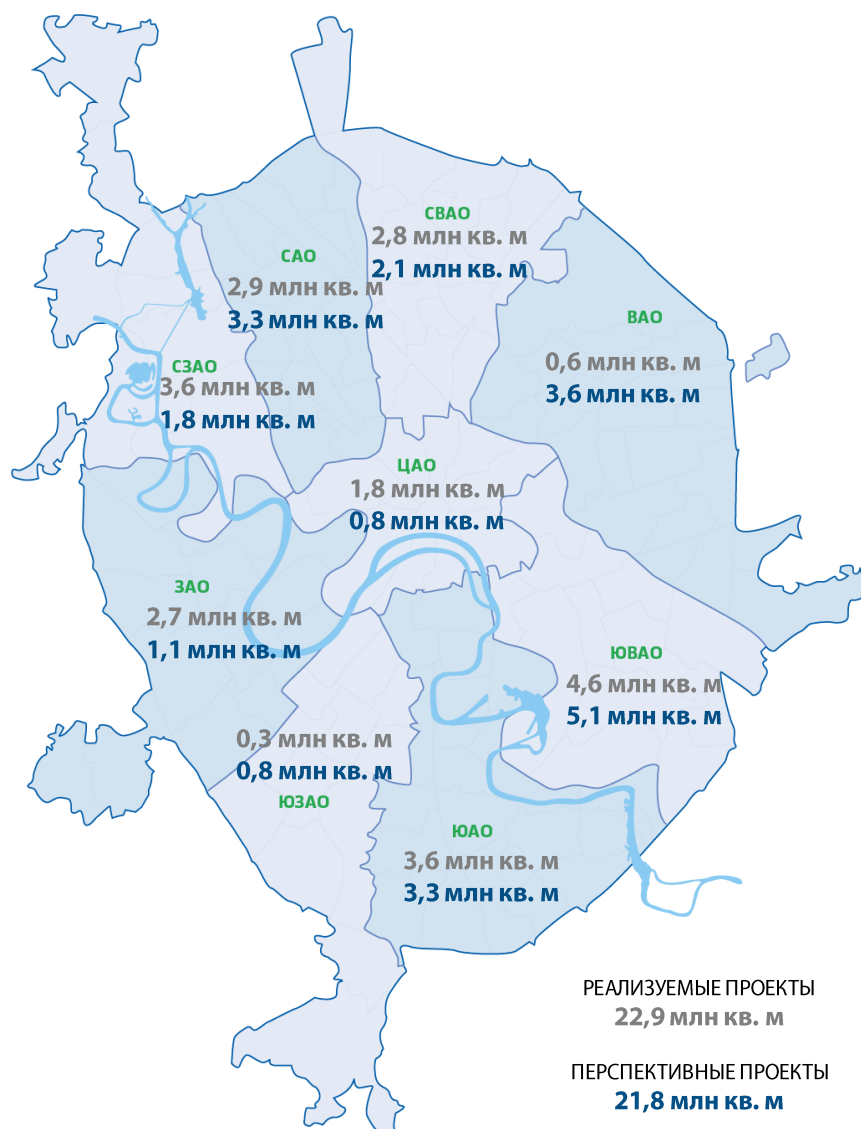
Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

## ОБЪЕМЫ РЕАЛИЗУЕМЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ОСВОЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



Источник: данные компании «БЕСТ-Новострой»

### ОБЪЕМЫ РЕАЛИЗУЕМЫХ И ПЕРСПЕКТИВНЫХ ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ОСВОЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



Источник: данные 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)