



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

## Расширение границ Москвы и цены на недвижимость.

В СМИ встречается информация, что, со слов Сергея Собянина, в правительстве Москвы и Подмосковья приступили к разработке предложений по расширению границ Москвы и созданию вторичного федерального округа. К тому же, обсуждается и создание в МО города-спутника с функциями административно-делового центра.

Выступая на открытии Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ), Президент РФ Дмитрий Медведев, предложил расширить границы Москвы, создав "столичный федеральный округ", и перенести значительную часть госучреждений за пределы существующих границ города.

Данный вопрос прокомментировали ведущие девелоперы и риэлторы Москвы, эксперты Московского Бизнес Клуба: **Юрий Хлестаков**, генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости»; **Александр Хрусталеv**, генеральный директор «НДВ-недвижимость»; **Артемий Крылов**, генеральный директор «ОПИН»; **Алексей Добашин**, генеральный директор, Концерна «КРОСТ»; **Виталий Разуваев**, коммерческий директор «СИТИ XXI век»; **Алексей Демьянчук**, управляющий директор «Первый Строительный Трест»; **Руслан Ашурбейли**, генеральный директор «ВПК-Сооружение».



Никакой ценности границы Москвы на сегодняшний день не представляют, рассказывает Юрий Хлестаков, генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости». Директивно можно вообще объединить Москву хоть с Московской, хоть с Тверской областью, никак, в краткосрочной перспективе, это на цены не повлияет. Ценность Москвы заключается не в ее границах, а в качестве и уровне жизни на ее территории, которые гораздо выше большинства регионов России. Постройте дороги в Торжке, отреставрируйте церкви и старые купеческие дома, обустройте набережную р. Тверцы, создайте досуг для населения и Вы увидите, как это отразится на ценах. В долгосрочной перспективе при создании Столичного федерального округа за пределами г. Москвы, и обеспечении его достаточной инфраструктурной сетью, спрос на Московскую недвижимость может снизиться.

Александр Хрусталеv, генеральный директор «НДВ-недвижимость» считает, что с расширением границ ситуация изменится несколько в Москве и в Московской области, на страну в целом не повлияет. В наше время Москва сжимает объем застраиваемых площадей, соответственно в столице будет дефицит объектов, а стоимость на эти объекты будет расти. Дорожают сейчас и все строительные материалы. К естественным монополиям, электричество и тепло, присоединяются компании производящие арматуру,



## Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

цемент и так далее. Наше правительство позволяет монополиям диктовать на сегодняшний день цены. Мы платим за газ ту цену, которую установил Газпром. Так же и со строительными материалами – нет выбора, имеем то, что имеем. Следовательно, цена кв.м. в Москве будет увеличиваться на 10-15%, и так же этот факт даст по рынку еще 15-20%. В общем, к концу года мы вернемся полностью на докризисные цены. И не исключено, что мы будем их перекрывать. Выделенные куски Подмосковья, при расширении границ, дадут дополнительную добавочную стоимость 10-15%. Весь основной вектор строительства перейдет за МКАД и Московская область станет первоочередной площадью застройки - от 3 до 15 км от Москвы.

Основной и пилотной площадкой по расширению границ Москвы, скорее всего, станет Люберецкие поля аэрации, предполагает Виталий Разуваев, коммерческий директор «СИТИ XXI век». Для компании «СИТИ XXI век» этот момент очень существенен, так как миниполис «Самоцветы» находится именно в городе Люберцы, на границе с Московским районом Жулебино. И уже на сегодняшний момент можно ощутить тот интерес, который есть у местных жителей к объектам, которые могут быть построены в границах их города. И на сегодняшний день новый тренд, который задал мэр, по постройке новых станций метро, по возобновлению программы метрополитена, так же является шагом к расширению территории столицы. Например, станция Новокосино – ввод 2012 год, Жулебино – срок сдачи 2013 год. Это уже сейчас затронет цены, которые будут предлагать застройщики и продавцы, так как транспортная доступность в скором будущем в этих районах будет решена. Цены на жилье точно вернуться на докризисный уровень. Плюс ко всему, процент иногородних покупателей растет с каждым месяцем, они возвращаются на подмосковный рынок недвижимости.

Алексей Добашин, генеральный директор, Концерна «КРОСТ» приводит в пример аналогичную ситуацию: в конце 90-х годов было принято решение о строительстве района Куркино, который занимает около 550 Га. На примере данной застройки можно сделать выводы сколько потребуется времени, денег, территории, чтобы расширение границ Москвы себя оправдало. Это не только построить отдельное здание, а построить целые районы с доступными подъездными путями, с качественной и нужной инфраструктурой. И чтобы границы расширились, это надо делать, безусловно, во многих районах Москвы.

Конечно, для строителей это является новыми проектами, новой работой и новыми доходами, добавляет Алексей Добашин. Все строители мечтают много строить, но для этого нужно выиграть тендер и быть убедительным для заказчика. Для полноценного увеличения территории Москвы необходимо разрабатывать новый генплан города и области с учетом зеленых зон, поясов, протестного электората, химкинского леса и так далее. Задачи эти придется решать не один год.

Руслан Ашурбейли, генеральный директор «ВПК-Сооружение», после официального присоединения, на эти земли перенесутся все преимущества и проблемы, которые сейчас есть в Москве. Может возникнуть проблема еще одного «Химкинского леса», то есть противостояния с экологами, так как на указанных землях большое количество зеленых насаждений. Но и к этому времени ситуация с процедурами прохождения проектов в гос. структурах может измениться, так как сейчас нет полной ясности что можно сносить и что можно строить.

Москва и Московская область – это сосредоточение спроса. Не смотря на все программные заявления – это очень долгий процесс сращивания. Эти заявления хороши для скачка спекулятивного спроса, комментирует Алексей Демьянчук, управляющий директор «Первый Строительный Трест». К примеру, 100 м. от МКАД, внутри МКАДА и 100 м. за МКАДом разница в цене варьируется от 15 до 30%. Назови сейчас программно Мытищи – Москвой, то для спекулянтов это хороший повод поднять цены.

Спекуляция будет очень активна на волне новостей о присоединении, соглашается Руслан Ашурбейли, генеральный директор «ВПК-Сооружение». На мой взгляд, глубина, которой может она достичь, зависит от власти, которая должна постараться как можно полно и своевременно публиковать информацию и пресекать инсайдерские утечки.

Артемий Крылов, генеральный директор «ОПИН» добавляет, что цены точно падать не будут. Объединение Москвы и области возможно в поясе до 15 км. Плюсом так же будет являться, что в область пойдет московская инженерная инфраструктура, так как подмосковные строители имеют меньше возможностей сделать данную инфраструктуру более качественной. Опять же вопрос с избытком воды в



## Московский БизнесКлуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

Москве – руки у правительства были связаны для прокладки новых магистралей, сейчас же это даст существенный толчок к развитию данных территорий.

Создание вторичного федерального округа - очередной посыл к строительству, который дает наше государство. Компания «НДВ-недвижимость» на сегодняшний день много консультирует, и Александр Хрусталева, генеральный директор «НДВ-недвижимость», может сказать, что есть очень много площадок в Московской области – порядка 10 млн. кв.м., которые могут освоить сами бизнесмены, без указаний сверху. Самое главное не допустить коллапса в Московской области, чтобы не были снова построены узкие дорожные развязки, необдуманные инфраструктуры и так далее. Надо понимать, что на сегодняшний день, Москва при 11 млн. населения, является самой маленькой по территории столицей. Поэтому эту проблему надо решать не микрогородами, а кардинально увеличивать территорию десятками километров и развивать их. Отсюда и получатся нормальные цены, и придет понимание что «жизнь за МКАДом тоже есть».

Юрий Хлестаков, генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости» не согласен с тем, что площадок под строительство в Московской области хватает. Казалось бы, на рынке много предложений земельных участков, но если к стоимости самого участка прибавить стоимость подготовки: подведение коммуникаций, изменение разрешенного вида использования, оформление исходно-разрешительной документации, то все это делает процесс нерентабельным. Да и сроки прохождения всех этих процедур настолько велики, что без административного ресурса, девелоперы к этому боятся даже приступать. Да и инфраструктуры зачастую не хватает, а та, которая есть, не отвечает потребностям столичного жителя.

Надо не забывать про те технические сооружения, которые предстоит построить, говорит Виталий Разуваев, коммерческий директор «СИТИ XXI век», потому что во многих подмосковных городах коммуникации устаревшие. И соответственно, тот объем потребностей, который будет в воде, канализации и в электричестве, не всегда сможет быть осуществлен без строительства новых КНС и технических сооружений. Плюс еще транспортная доступность – еще один камень преткновения.

Но есть и положительная сторона строительства за МКАДом. По словам Алексея Добашина, генерального директора Концерна «КРОСТ» за МКАДом строителям работать проще. Проще тем, что в Подмоскovie меньше проверяющих. В Москве, по дороге на работу, проверяющие могут по пути заехать на объекты, а в Подмоскovie дольше и сложнее добираться им до строительных площадок.

Стоимость материалов на здание примерно 25-35 тыс. руб. на кв.м. на сегодняшний день, добавляет Алексей Добашин. Для Подмоскovie не берутся эксклюзивные материалы для центра Москвы, а так же в этой стоимости не учитываются материалы для строительства дорог, двора, сетей. Но при этом надо учитывать, что цена кв.м. не зависит от себестоимости кв.м. Во время кризиса она падала. Зависит от спроса, если люди готовы платить и могут, то цена будет ползти вверх. Если же не готовы, то даже при росте цен на стройматериалы, цена кв.м. расти не будет.

Особое внимание Виталий Разуваев, коммерческий директор «СИТИ XXI век» обращает на то, что покупатели становятся более умными и продуманными в вопросах недвижимости. И поэтому многие компании-строители уделяют большое внимание новым планировкам, использованию технологии зеленого девелопмента, инновационности объекта, в том числе и инфраструктуры. Особенно все то, что связано с детьми – детские сады, школы, детские центры. Наличие данных объектов не будет влиять на стоимость, а только будет поддерживать интерес покупателей к данным объектам.

Все подрядчики, строители, проектировщики, риэлторы должны больше обращать внимание на внешнюю среду, на желания своих потребителей. Должна развиваться конкурентная среда, считает Алексей Добашин, генеральный директор Концерна «КРОСТ». Цены на недвижимость в Москве не могут уменьшиться из-за постоянного спроса на это жилье. Плюс ко всему, приближающиеся выборы поднимут их на 20-30%.

Что же касается коммерческой недвижимости, во-первых, за черту города стремятся переехать промышленные предприятия, рассказывает Руслан Ашурбейли, генеральный директор «ВПК-Сооружение», поскольку содержать площади в пределах Москвы становится все дороже и дороже, но и сейчас уже



## Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

наблюдается тенденция переноса торговых центров за МКАД. Многие компаний уже перевели большую часть офисов в область, оставляя некоторую часть в пределах садового кольца для обслуживания клиентов. Так же развитие пойдет вслед за потребностями бизнеса и проживающих людей. Наверняка некая часть предпринимателей, чей бизнес в большой степени связан с властью, переедет вслед за чиновниками в построенные бизнес-центры за пределы МКАД.

В перспективе если будет реализовано предложение президента и значение Москвы как федерального и финансового центра снизится, можно предположить снижение спроса на коммерческую недвижимость, но задумываться об это в ближайшее десятилетие, на взгляд Юрия Хлестакова, генерального директора риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости», не стоит.

**Источник:** [Московский Бизнес Клуб](#)