

бегство ИЗ СТОЛИЦЫ

Если вам неуютно
в мегаполисе,
обратите внимание
на подмосковные города

ИРИНА ТЕЛИЦЫНА

«**Н**АРОД УЕДЕТ ЖИТЬ ЗА ГОРОД,— ПРЕДРЕКАЕТ Евгений Фетисов, заместитель гендиректора девелоперской компании «Новая площадь». — Я пока снимаю загородный дом, а буду жить в таунхаусе. Когда есть семья и ребенок, жить в мегаполисе невозможно. Важно, куда ходить, чем дышать». В этой системе ценностей время, затраченное на дорогу до офиса, отступает на второй план.

Состоятельные горожане все охотнее переселяются ближе к природе, эта тенденция заметна не только в Москве, но и в других городах-миллионниках. Селиться они пока предпочитают не в квартирах, а в коттеджах. «Дело в том, что в городах Московской области полноценные жилые объекты бизнес-класса строятся редко. В основном они застраиваются экономклассом и объектами для среднего класса — монолитными домами, которые по ряду характеристик недотягивают до категории «бизнес», — объясняет Борис Флексер, руководитель исследовательского центра компании «Миэль — Новостройки» инвестиционно-дewelперского холдинга «Миэль».

Впрочем, все меняется. Несколько лет назад трудно было себе представить, что москвичи, желающие улучшить жилищные условия, поедут за город. А сейчас, как отмечает Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости», «рынок подмосковной жилой недвижимости представляет собой качественную альтернативу столичным окраинам и, кроме того, является одним из самых инвестиционно привлекательных сегментов экономики». По его данным, на конец июля 2007 года объем предложения коммерческих



новостроек в Подмоскowie насчитывал около 310 адресов большей частью в ближнем и среднем Подмоскowie на расстоянии до 25 км от МКАД. Интенсивно застраиваются самые близкие к Москве города — Мытищи, Одинцово, Красногорск, Королев, Люберцы, Балашиха. С ростом объемов строительства жилья за пределы Москвы, где мало места под застройку, перемещаются и офисы. По данным исследования аналитического центра ign.ru, за пределами МКАД строится или реконструируется 10 бизнес-центров (внутри МКАД — 82).

Появляются за городом и жилые многоквартирные дома бизнес-класса: за год число загородных жилых комплексов в Подмоскowie, в которых продаются квартиры, выросло с 15 до 22. Как правило, их строят не в черте существующих городов, а на природе. Средняя цена апартаментов в таких комплексах, по данным ign.ru, около \$430 000, что ниже средней цены коттеджа (\$1,2 млн) или таунхауса (\$680 000). «Нет пока в подмосковных городах центров притяжения для состоятельных людей, — констатирует Евгений Фетисов из компании «Новая площадь». — Там нет жилья бизнес-класса, нет соответствующей инфраструктуры, нет таких магазинов, школ и ресторанов, как в Москве или закрытых поселках».

Forbes Real Estate выяснил, какие города Московской области имеют больше шансов привлечь новых взыскательных жителей.

ОДИНЦОВО

Борис Флексер из «Миэль» считает главным преимуществом Одинцова его местоположение. В городе, расположенном в пяти километрах от МКАД, благополучная экологическая обстановка: Одинцовский район всегда был рекреационной зоной для Москвы — здесь располагались пансионаты, дома отдыха. Через район проходят автомобильная дорога Москва — Минск (М1), Можайское шоссе, Рублево-Успенское шоссе, железная дорога белорусского направления.

В городе уже есть несколько объектов для среднего класса ценой \$2300–2500 за кв. м. В перспективе тут появится и жилье бизнес-класса — компания AFI Development израильского миллионера Льва Леваева подписала с местной администрацией соглашение о строительстве жилого микрорайона «Отрадное». Территория застройки 32 га, планируемая площадь жилых строений — 450 000 кв.м, 70 000 кв. м предполагается отвести под паркинг. По проекту на территории жилого комплекса будут школы, детские сады, два крупных торговых объекта и медицинский центр.

КРАСНОГОРСК

Город с населением около 100 000 человек находится всего в 2,5 км к северо-западу от МКАД. В непосредственной близости от Красногорска расположены крупные гипермаркеты и торговые центры — «Крокус Сити», «Ашан»,



2

[1] ОБЛИК ОДИНЦОВА БЫСТРО МЕНЯЕТСЯ. ТАК ВЫГЛЯДИТ ОДНА ИЗ НОВОСТРОЕК
[2] КВАРТИРЫ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ИЛЬИНСКИЙ ПАРК» В КРАСНОГОРСКЕ СТОЯТ \$2950–3350 ЗА КВ. М

«КОГДА ЕСТЬ СЕМЬЯ,
ЖИТЬ В МЕГАПОЛИСЕ
НЕВОЗМОЖНО»

ФОТО СЕРГЕЙ СМЕРНОВА, ПРЕДОСТАВЛЕНО ГРУППОЙ КОМПАНИЙ «СЛАВЯНСКАЯ»

«Мосмарт». На въезде в Красногорск строится крытый горнолыжный курорт. В городе хорошая экология, развита инфраструктура.

Основная проблема: в часы пик пробки на Волоколамском шоссе, основной магистрали, соединяющей Красногорск с Москвой, начинаются прямо на развязке с МКАД. Эту проблему планируют решить за счет строительства платной Красногорской дороги. Двухкилометровый участок соединит Новорижское и Волоколамское шоссе, что позволит поделить транспортный поток между трассами. Из всех проектируемых в Подмоскovie платных дорог проект Красногорской дороги — в максимальной стадии готовности. Строительство должно начаться в будущем году, оно продлится 18 месяцев.

Алексей Кудрявцев из «МИАна» говорит, что признанным объектом бизнес-класса в Красногорске считается комплекс «Ильинский парк» (строит его группа компаний «Славянская») на пересечении Новорижского и Ильин-



1
[1] МИКРОРАЙОН «БЕРЕЗОВАЯ РОЩА» ПРИМЫКАЕТ К ЦЕНТРАЛЬНОЙ УЛИЦЕ ГОРОДА ВИДНОГО — СОВЕТСКОЙ
[2] ДМИТРОВ: ПРИРОДА В ЧЕРТЕ ГОРОДА

«ЖИТЬ ЛУЧШЕ ТАМ, ГДЕ ЛЮДИ СЕЛЯТСЯ ИСТОРИЧЕСКИ»

кого шоссе. Он включает в себя три башни с трехэтажными нежилыми пристройками в непосредственной близости от зоны отдыха на берегу Москвы-реки. Дома спроектированы по авторскому проекту (мастерская архитектора О. Гридасова). Все атрибуты бизнес-класса — огороженная территория, подземный паркинг, цветники и помещения для консьержей предусмотрены. Ввод в эксплуатацию ожидается в 2008 году.

ВИДНОЕ

Город Видное, с населением всего 58 000 человек, почти слился с Москвой — он стоит на реке Битце, левом притоке Пахры, в 3 км к югу от МКАД. К территории города примыкает Бутовский лесопарк. В XIV веке здесь были царские охотничьи угодья.

В прошлом году Видное наряду с Коломной было признано самым благоустроенным городом Подмоскovie, ему присвоен титул самого чистого, ухоженного и уютного города области. В городе развита инфраструктура — в этом году запланировано строительство боулинг-центра, школы искусств, баскетбольной академии, двух многоэтажных парковок.

На территории Видного строится жилой комплекс бизнес-класса «Березовая роща» — пять кирпично-монолитных домов, каждый имеет отдельный огороженный двор. На первых этажах расположены офисные помещения, на последних — двухуровневые квартиры. Здания строятся по индивидуальному проекту, они облицованы красно-желтым кирпичом, в них установлены пластиковые окна, имеется алюминиевое остекление балконов и лоджий.

ДМИТРОВ

«Дмитров — обжитой город. На наш взгляд, жить лучше там, где люди селятся исторически. Ведь в старые времена место для строительства жилья выбиралось очень тщательно, учитывалось все — наличие водоемов, лесов и т. д. Сама энергетика территории выстраивается под то, чтобы там жить», —



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ГРУППОЙ КОМПАНИЙ «ЛЕНИВЕСТ», БОРИСА КАВАШКИНА / ИТАР-ТАСС

хвалит Дмитров генеральный директор компании «ПИК-Регион» Сергей Канаев. Компания собирается возводить в этом городе каркасно-монолитные и кирпичные дома.

Дмитров, как и Москва, ведет свою историю от Юрия Долгорукого. Но привлекательным для москвичей его делает не славное прошлое (сохранились кафедральный Успенский собор и Борисоглебский мужской монастырь), а близость к самым известным в Подмосковье горнолыжным курортам и паркам развлечений «Волен», «Сорочаны», «Яхрома», «Лисья нора».

«ПИК-Регион» уже построила на территории города первый комплекс таунхаусов «Дмитровское подворье», сейчас приступает к строительству жилого комплекса, который называется так же, как новостройка в Видном, — «Березовая роща». Поблизости расположен березовый парк, на благоустройство которого администрация города недавно выделила 100 млн рублей. Там будет каскад фонтанов, закупленные в Италии аттракционы, велосипедные дорожки и три тысячи квадратных метров брусчатки для пешеходов.

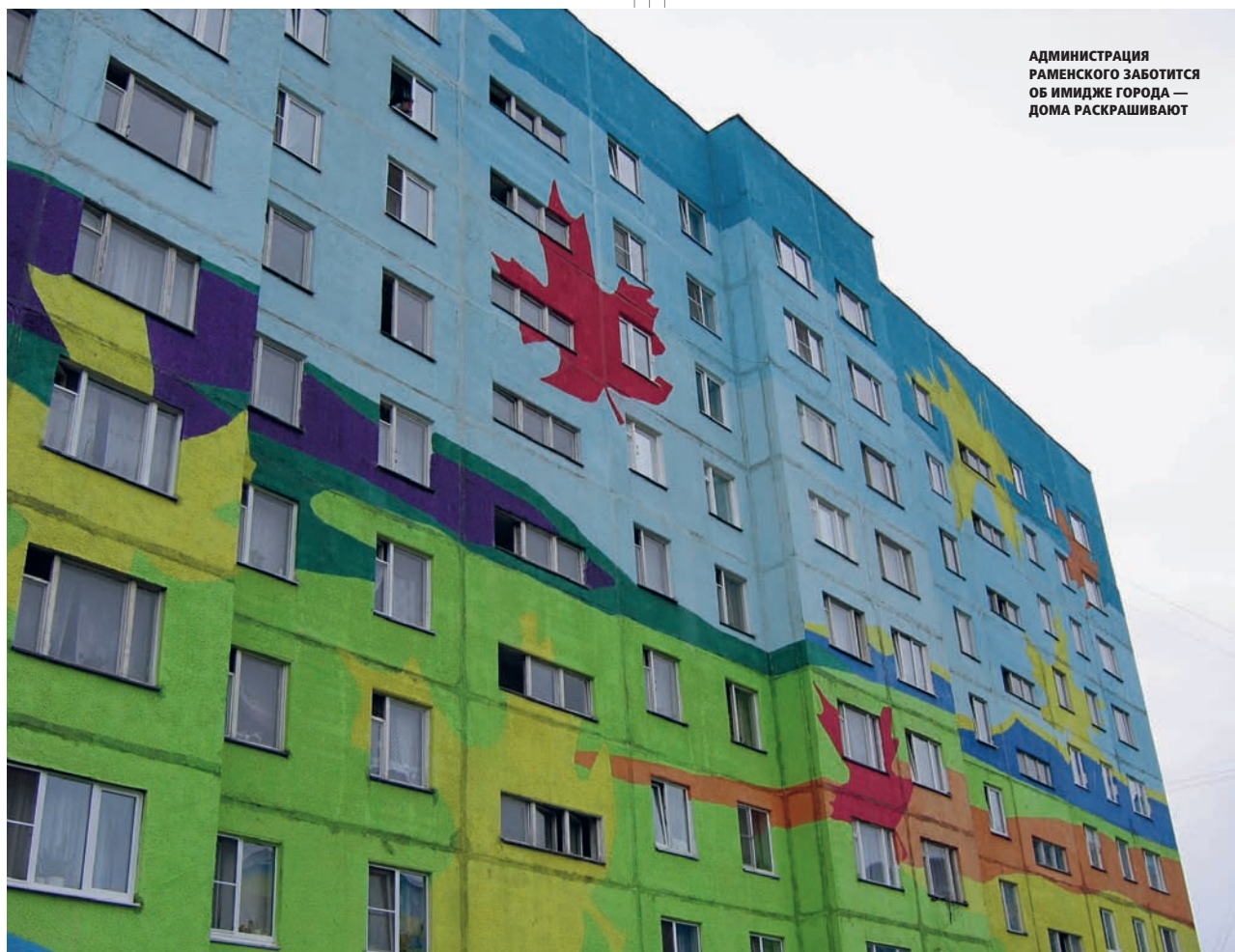
РАМЕНСКОЕ

Алексей Кудрявцев из «МИАНа» отмечает, что в последние полгода активнее стали застраиваться и так называемые города второго эшелона. Раменское, наряду с Пуш-

кином и Нахабином, представляет собой один из таких примеров. Город Раменское расположен в 28 км от МКАД. Прямо в его центре — Борисоглебское озеро, в пяти километрах от города есть источник минеральной воды (считается, что она помогает при желудочно-кишечных заболеваниях).

В городе девять НИИ и конструкторских бюро, так что население здесь по большей части происходит из среды советской интеллигенции. Рядом — крупнейший в Подмосковье аэродром для частной авиации Мячково. Жилья, соответствующего стандартам бизнес-класса, в городе пока нет. Но оно может появиться в ближайшем будущем. Компания «Белая дача» планирует создать в Раменском районе туристическую зону ParkLand на территории 500 га. Подробности проекта не разглашаются, но объявлялось о строительстве гоночной трассы, офисных центров и малоэтажного жилья бизнес-класса.

СЕЙЧАС АКТИВНЕЕ ЗАСТРАИВАЮТСЯ ГОРОДА «ВТОРОГО ЭШЕЛОНА»



АДМИНИСТРАЦИЯ
РАМЕНСКОГО ЗАБОТИТСЯ
ОБ ИМИДЖЕ ГОРОДА —
ДОМА РАСКРАШИВАЮТ

ФОТО СЕРГЕЙ СМЕРНОВА