За последние пять лет рынок жилья Москвы претерпел существенные изменения. В частности появились новые форматы строительства - Life-комплексы, миниполисы, UP-кварталы, а также мортонграды. О том, как развивался в Москве рынок жилья в период с 2009 года по настоящее время и какие нас в ближайшее время ожидают тенденции мы поговорим сегодня с директором по продажам и маркетингу Московского департамента компании Лидер Групп Литвиновым Дмитрием Владимировичем.

- Здравствуйте, Дмитрий Владимирович. Сейчас очень много говорят о новых для Москвы форматах жилья, в частности о life-комплексах, миниполисах и мортонградах. Дмитрий Владимирович, расскажите поподробнее что это за форматы строительства и как давно в Москве и области они появились?

- Здравствуйте. Все новое это как говорят хорошо забытое старое, но в новом формате (смеется). На самом деле такие форматы строительства стали появляться еще в конце 2008-2010 гг. когда были реализованы проект «Барвиха life» и ряда других проектов, когда со стороны состоятельных граждан столицы возник запрос на танхаусы в рамках Москвы или же недалеко от нее. Однако до селе выдающихся прорывов в этой области не было. Сегодня по прошествии нескольких лет все возвращается на круги своя, разумеется с изменениями, присущими новому времени. Если говорить о life-комплексах, то это принципиально новый формат. Некий симбиоз городского и загородного стилей жизни. Такие проекты реализуются как правило в ближнем Подмосковье. Примечательно что такой формат строительства позволяет сочетать жилье эконом и бизнес классов в рамках одного небольшого городка. Это делает жилье более доступным для всех категорий граждан. Когда же мы говорим о миниполисах или о up-кварталах – то здесь речь идет скорее о комплексе инфраструктурных решений, нежели о какой то новой формации строительства жилья. Прошли те времена, когда строился квартал, заселялся, а уж потом только решались вопросы садиков, больниц и магазинов. Сейчас это все возможно получить в рамках одного двора, что очень удобно для молодых семей.

- Что, на ваш взгляд, явилось предпосылкой их появления?

 - На самом деле Москва и Московская область достаточно давно нуждалась в подобных решениях. Москва - это многомиллионный город, в котором живут люди с различным уровнем дохода, социальными ценностями и пожеланиями. Важно учитывать интересы всех групп людей, а не только одной социальной группы. Согласитесь, глупо строить только в одном формате, например, жилье только бизнес-класса, которое продается порой месяцами. Жилье же в среднем ценовом сегменте является наиболее привлекательным, а спрос на него колоссален и растет год от года. Так в феврале марте спрос в сегментах средней цены и цены чуть ниже средней вырос порядка шестидесяти процентов в сравнении с прошлым годом. Частично это вызвано кризисными явлениями в экономике, люди стремятся вложить свои средства в наиболее привлекательный актив, коим конечно является жилье. При этом прошли времена когда застройщик мог диктовать условия, реализуя лишь типовые проекты. Сейчас рынок ориентируется преимущественно на покупателя, который за свои деньги хочет получить индивидуальность, а не типовой проект. Поэтому назревавшие годами перемены свершились и теперь мы имеем широкий выбор возможностей как для богатых людей, так и для людей со средним достатком, приобретающих свою жилплощадь в ипотеку.

- Дмитрий Владимирович, вот Вы говорили здесь о выгодах жилья нового формата для простых граждан, берущих жилье в ипотеку. Не могли бы Вы пояснить конкретно что получает человек, если приобретет жилье в такой новостройке?

- Это прежде всего доступное по цене жилье. Средняя стоимость кв.м. жилья в Москве составляет порядка двухсот тридцати восьми тысяч рублей, на окраине чуть поменьше. В этих же комплексах цена кв.м порядка девяносто – ста тысяч рублей. Согласитесь, весьма интересные условия, при том что это не просто дом, это целый комплекс со своей территорией, детскими садами и школами, поликлиниками и торговыми центрами и даже банками. Все что нужно для жизни молодой семьи – зоны для прогулок и активного досуга, игровые площадки. Для удобства водителей предусмотрены подземные и наземные паркинги. Особое внимание следует уделить транспортной доступности. Хотя миниполисы расположены вдали от крупных транспортных дорог, но при этом создатели таких комплексов постарались учесть аспект отдаленности от центра и включить в строительный план транспортную инфраструктуру, позволяющую оперативно без особого труда попасть в центр Москвы и обратно. Также следует сказать, что миниполисы – это сочетание современной архитектуры с природным великолепием. Квартал окружен парками и скверами. Здесь хорошо гулять с детьми. Чистота воздуха, отсутствие шума и промышленных выбросов является приятным дополнением к приобретаемому жилью.

- Действительно потрясающе! Дмитрий Владимирович, скажите какие из новостроек данного формата уже сданы в эксплуатацию? Какие планируются к сдаче в 2014 г.?

- В 2014 году планируется к сдаче ЖД «Менделеев» в городе Химки, Московской области. Широкий выбор квартир площадью от двадцати квадратных метров до ста квадратных метров дает возможность выбора квартиры по душе и кошельку. При этом четыре секции из шести уже построены и сданы в эксплуатацию. Квартиры в комплексе все практически распроданы. Осталось несколько. В Новомосковском Административном Округе в окрестностях  деревеньки Марушкино возводится комплекс «Зеленая Москва 2» с полноценными квартирами от сорока до ста и выше квадратных метров. Построено две секции из шести. Уже сдан микрорайон «Лобня Сити», расположенный в одноименном городе всего в пятнадцати километров от Москвы. В нем представлены квартиры студии общей площадью от двадцати пяти квадратных метров и стандартные квартиры площадью до шестидесяти пяти квадратов. Только начато строительство квартала «Лидер Парк» в Мытищах, сдача квартир планируется в конце 2014 – начале 2015 года.

- В общем есть из чего выбрать. Тогда такой вопрос. Влияет ли данный формат жилья на стоимость квадратного метра?

- Как я уже отмечал стоимость такого жилья почти в два раза ниже стоимости жилья на окраине Москвы. Стоимость квадратного метра при этом не превышает ста-ста тридцати тысяч рублей.

- Почему все таки спрос на квартиры в таких новостройках нового формата выше, чем в традиционных жилых комплексах?

- Все объясняется более интересными для потенциальных приобретателей ценами и условиями. Так как я уже говорил средняя стоимость жилья в Москве и Подмосковье значительно превосходит стоимость квартир в таких комплексах. К тому же многих привлекает экологическая составляющая. Воздух чище, большое количество парков и детских площадок. Рай для воспитания детей. К тому же транспортная проблема, существовавшая доселе решена – без проблем Вы можете добраться на работу в Москву на железнодорожном, маршрутном или личном транспорте.

- В будущем будет ли увеличиваться число таких проектов? Будут ли они востребованы?

- Разумеется будет, как уже было мной сказано спрос на такие дома в разы опережает предложение, поэтому непременно количество таких проектов будет расти. По крайней мере до насыщения рынка достаточно далеко.

- Дмитрий Владимирович, большое спасибо за ответы на волнующие всех вопросы.

- Вам спасибо!

