Усадьба по-новому: от массовой квартальной застройки к комфортной малоэтажке

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

г. Москва

Дата публикации: 12.12.2022

Дата мероприятия / события: 9.12.2022

Из 7000 сохранившихся дворянских гнезд не превратилось в руины лишь каждое десятое.

По данным Росреестра, на долю малоэтажных жилых комплексов в Подмосковье сегодня приходится чуть более 10% от общего числа возводимых новостроек.

Городские усадьбы в подмосковных проектах комфорт-класса, как и старинные дворянские усадьбы рядом с ЖК – редкий и чрезвычайно востребованный формат, - сходятся во мнение участники рынка недвижимости. На первичном рынке Подмосковья сейчас на продажу выставлены 34,7 тыс. лотов, из них 4,2 тыс. относятся к мало- и среднеэтажной застройке. Корпуса малой и средней этажности есть в 39 проектах из 169 реализуемых в Подмосковье новостроек, - приводит данные Росреестра **Анастасия Кременчук, главный редактор премии Urban Awards.**

«В концепции проекта ЖК «Новая Щербинка» заложена идея формирования комфортной среды, соразмерной человеку, где объекты инфраструктуры и культурного наследия занимают очень важную часть», - комментирует Юрий Раловец, **коммерческий директор компании Time Development, девелопер ЖК «Новая Щербинка»**. По словам эксперта, малоэтажные жилые комплексы, возводимые сегодня на территории Подмосковья, должны стать, своего рода, жильем формата анти-стресс и достойной альтернативой «человейникам». При этом, к конкурентам ЖК «Новая Щербинка» можно отнести только 12 проектов во всем Подмосковье, а с подобной близостью объектов культурного наследия всего 5.

ЖК «Новая Щербинка» - флагманский проект компании Time Development, где реализуются квартиры в домах от 3-х до 8-ми этажей, расположен на Юге московского региона, в Подольском районе, в деревне Борисовка, рядом со старинной дворянской усадьбой Ордынцы. Площадь территории жилого комплекса - 23 Га. Проект стал лучшим жилым комплексом комфорт класса Московской области в 2022 году по версии федеральной премии Urban Awards.

Первая из трех очередей ЖК это 6 жилых домов, уже сдана, идет выдача ключей. Вторая –выходит в продажу этой зимой. В ней будут представлены, в том числе, урбан виллы - многоуровневые квартиры с террасами, увеличенной площадью остекления и собственным отдельным входом. Третья очередь планируется к реализации в 2025 году. В планах компании-застройщика: полное завершение строительства трех очередей ЖК «Новая Щербинка», а это 20 монолитных жилых домов, включая возведение объектов социальной, образовательной и коммерческой инфраструктуры к 2028 году. Здесь появится 2 детских сада на 180 и 140 мест, один строится полным ходом, школа на 500 мест, амбулатория для жителей, торговый центр, коммерческие помещения на первых этажах, детская и спортивная инфраструктура, общественные пространства – коворкинги и соседские центры.

Юг Подмосковья - крупнейшая локация для нового жилого строительства. Во втором квартале 2022 года здесь на экспозиции находилось 12 проектов общим объемом предложения 5,6 тысяч квартир. Только за прошлый квартал 2022г. объем предложения вырос на 10%. А благодаря ЖК «Новая Щербинка» от компании Time development жилищный фонд в окружающей локации к 2028 году увеличится на 3,3 тысяч квартир.

«Хорошая транспортная доступность, малоэтажная застройка, высокий уровень технического оснащения, внутренняя инфраструктура комплекса, грамотное планирование территории, удачная квартирография, высокое качество и темпы строительства, предложение квартир с качественной отделкой, собственная управляющая компания вкупе с близостью усадеб – очевидные УТП проекта. Это единственный проект комфорт класса в данной локации с такими продуктовыми характеристиками объекта», - перечисляет **Анна Телегина, руководитель**

отдела продаж ЖК «Новая Щербинка».

«Цены на квартиры в подобных объектах продолжают расти», - добавляет **Ирина Морозова, директор по маркетингу и PR компании Time Development.** На данный момент средневзвешенная стоимость квадратного метра в ЖК комфорт-класса в Подольском районе московской области составляет 140 тысяч рублей, в то время как средневзвешенная стоимость квадратного метра в ЖК «Новая Щербинка» составляет – 200 тысяч рублей».

Основным драйвером продаж, как и прежде, остается ипотека. По информации Росреестра рынок ипотеки в Москве после сентября восстанавливается. За октябрь-ноябрь 2022 года число выданных ипотечных кредитов в столице приросло почти на одну пятую. В регистрационном ведомстве такую динамику связывают с успешной реализацией политики господдержки ипотечного кредитования.

В ЖК «Новая Щербинка» действуют специальные условия субсидированной ипотеки от застройщика, что делает процесс покупки жилья максимально выгодным и удобным. Для покупателей квартир в «Новой Щербинке» разработаны реферальные программы Family- и friends-pack, есть специальная ипотечная программа с практически «нулевой» ставкой.

Судьба «Дворянских гнезд». От царской России до наших дней: усадьба, коммуналка, дом культуры, развалины, офис, гостиница и музей

Из 7000 сохранившихся дворянских гнезд не превратилось в руины лишь каждое десятое. В 2012 году государство разрешило выкупать объекты исторической недвижимости частным лицам.

Чтобы получить историческое имение, нужно победить на аукционе и арендовать усадьбу у федеральных или региональных властей на 49 лет. Государство обещает арендную плату «рубль за метр» и даже возможность приватизации. Так 400 усадеб обрели новых владельцев. Но у аренды есть обязательное условие — проведение ремонтно-реставрационных работ за счет арендатора. А плата «рубль за метр» устанавливается лишь после сдачи объекта в эксплуатацию. Новые владельцы открывают в отреставрированных усадьбах гостиницы, офисы, музеи, театры, рестораны, проводят фестивали, организуют творческие мастерские и водят экскурсии по окрестностям. Но несмотря на все старания, окупить проекты раньше, чем через 15-20 лет не рассчитывают.

Пионером в деле восстановления домов-памятников стало Подмосковье. **Губернаторская программа «Усадьбы Подмосковья»** реализуется на территории Московской области с 2013 года. На данный момент из более 300 объектов культурного наследия региона порядка 30% нуждаются в восстановлении.

В уже отреставрированных подмосковных Талицах открылось культурно-рекреационное пространство, в возрожденном Доме Круминга заработала арт-выставка "Антиквариат и искусство", в Филатово можно приехать, чтобы неспешно пройтись по облагороженному парку, а в старинном балашихинском доме Управляющего завершаются восстановительные работы. Все эти объекты объединяет одно - они были сданы в аренду и спасены новыми собственниками в рамках программы "Рубль за метр", первой из которых стала усадьба Талицы.

В Подольском районе Московской области к 2016 году восстановили **усадьбу Остафьево** восстановили. Сейчас здесь музей и парк. На пути к возрождению еще несколько дворянских гнезд. В частности, началось восстановление **усадьбы XIX века Плещеево**. Это место, где бывали Петр Чайковский и Клод Дебюсси. Сейчас 2 флигеля усадебного комплекса занимает музей. Главное здание пока находится в муниципальной собственности. В Подольске расположены также **усадьбы Ивановское** - большой комплекс, в котором уже ведутся реставрационные работы, еще одна старинная **дворянская усадьба Дубровицы**, где находится один из самых красивых храмов Подмосковья. Недалеко от строящегося **ЖК «Новая Щербинка»** находилась **усадьба Ордынцы**. Ее деревянные постройки со временем были полностью утрачены. Рядом с Подольском восстановлена **усадьба Щапово**. В ней теперь располагается музей.

Тем временем, успех программы в Московской области вдохновил представителей других регионов России на создание аналогичных механизмов льготной аренды исторических памятников.

Постоянная ссылка на материал: http://www.smi2go.ru/publications/148620/