

Плюсы проектов КОТ и сложности в их реализации на примере Московского региона



Владислав Луцков
Est-a-Tet

Основные факторы и тенденции развития Московской агломерации

- Территория Московской агломерации – 255 тыс. га
- Население – 11,85 млн. человек

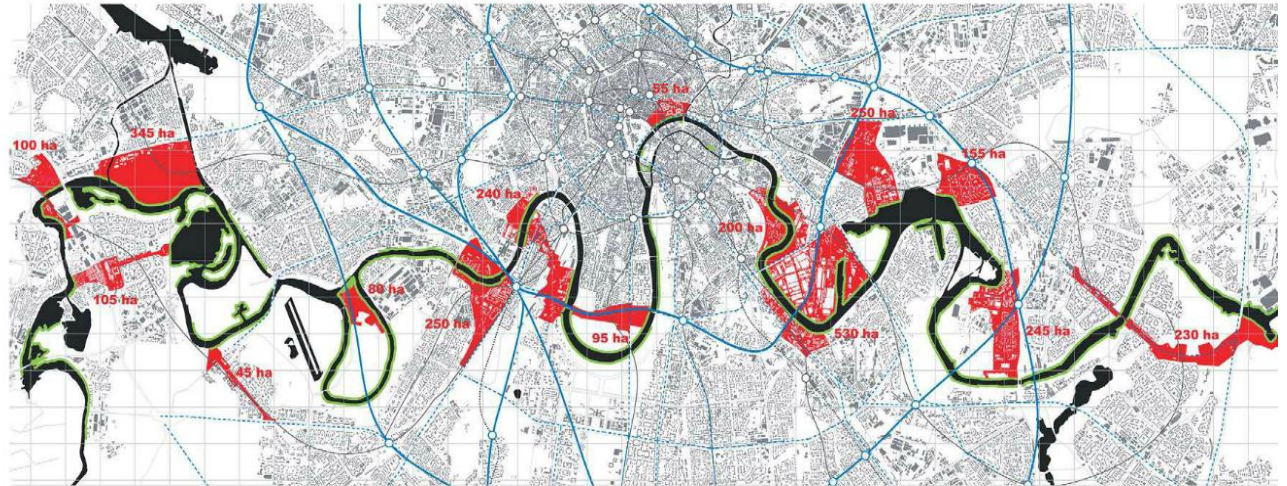
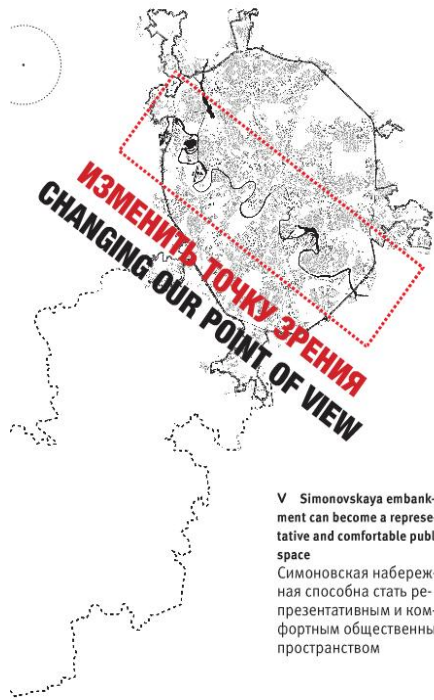
Из них:

- 148 тыс. га – площадь «Новой Москвы»
- 235 тыс. человек – население «Новой Москвы»



26 000 га – земельный ресурс «Новой Москвы»,
подходящий под размещение новых объектов капитального строительства

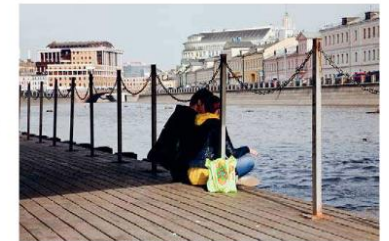
Концепции развития Московской агломерации – результаты работы 10 команд



Λ Project lots at Moskva River, total area of 2,796 ha
Проектные участки на Москве-реке общей площадью 2 796 га

V Proposal to create pedestrian embankments drawing on example of Yakimanka area
Предложение по устройству пешеходных набережных на примере района Якиманка

V Convenient universally accessible embankments are one of the key elements of the comfortable urban environment
Удобные общедоступные набережные – один из ключевых элементов комфортной городской среды



Москва река новая ось развития города. 4 000 га (2,5 площади старого центра) – выпавшие из оборота участки здесь.

Редевелопмент промышленных зон



Жильё
VS
Офисы

Условия изменения ВРИ прозрачны,
но очень обременительны для девелоперов

Ограничения развития проектов КОТ

- неосвоенные территории требуют больших инвестиций в инженерную и транспортную инфраструктуру
- промзоны имеют высокую накопленную себестоимость проектов (история владения, вывод предприятия, рекультивация и др.)
- и те и другие дополнительную нагрузку в виде социального жилья, которое город перекладывает на плечи девелоперов
- большие горизонты планирования проектов
- огромные потребности в инвестициях, в т.ч. На первоначальном этапе и др.

Примеры КОТ Новое Ступино



Общая площадь проекта	1 200 Га
Общая площадь жилой застройки	1 750 000 кв. м
Население	55 000 человек
Индустриальный парк «Ступино 2»	200 Га
Социальные объекты	175 тыс. кв. м
Коммерческие зоны, инфраструктура, торговля	225 Га
Рекреационные зоны	200 Га

Примеры КОТ

Экодолье-Шолохово



В портфеле Компании находятся проекты в Оренбургской, Калужской, Свердловской, Московской и Самарской областях совокупной площадью более 1000 га.

70,5% жилья в поселке «Экодолье Шолохово» будет соответствовать параметрам эконо класса, установленным Министерством Регионального Развития РФ

Общая площадь проекта

100 Га

Общая площадь жилой застройки

170 000 кв. м

Примеры КОТ Тушино 2018

Чем больше проект тем больше интересов затрагивает и усложняет согласования



Примеры КОТ

Город в лесу



К 2017 году на 100 га
планируется построить около
1,3 млн кв. м недвижимости,
включая жилье и
инфраструктуру



Примеры КОТ Бунинские аллеи



Проект малоэтажной застройки в районе Южное Бутово, в 15 минутах ходьбы от метро «Бунинская аллея», в окружении Бутовского лесопарка.



Примеры КОТ Одинбург



Общая площадь проекта – 677,4 тыс. кв. м, из них жилая – 450,4 тыс. кв. м.



На участке 33 га реализуется проект комплексной застройки в микрорайоне Отрадное подмосковного города Одинцово.

Контакты



www.estatet.ru

Луцков Владислав Михайлович

+7 (495) 223-8888

+7 (916) 133-1475

lvm@estatet.ru