

**Номинация:** Спецноминация года. Урбанистика

**Название СМИ:** IRN.ru

**Название статьи:** «Спальные районы медленно, но оживают»

**Автор:** Юлия Рышкина

**Ссылка:** <https://www.irn.ru/articles/40164.html>

Система, при которой люди работают и развлекаются в центре, а на окраинах только спят, считается неправильной: это повышает нагрузку на транспорт, ведет к перегрузке центра города и делает удаленные от него районы некомфортными для обитания. Чтобы «разбудить» спальные районы, необходимо появление рабочих мест, развитие инфраструктуры и организация локальных точек притяжения. Редакция IRN.RU выяснила, как происходит этот процесс.

### **Работа рядом с домом**

По данным Института экономики города, около 40% рабочих мест в Москве сконцентрировано в ЦАО, при том что центр занимает всего 6% от общей площади города и здесь проживает около 8% населения.

Последние несколько лет на рынке офисной недвижимости наблюдается тенденция децентрализации: новые бизнес-центры все чаще появляются за пределами ЦАО, а порой и вовсе за МКАД (см. «Офисы в Подмосковье: кому выгодно переехать за МКАД»). Это связано с дефицитом площадей под застройку в центре, высокой стоимостью земли и ограничительными мерами со стороны правительства Москвы (например, введение платной парковки).

По словам заместителя директора департамента управления активами NAI Весаг Дарьи Каневой, все введенные за первые три квартала 2017 года бизнес-центры (а это более 160 000 кв. м офисных площадей) расположены за пределами ЦАО. «В децентрализованных районах в 2017 году наиболее существенное увеличение объема качественных офисных площадей произошло в Новой Москве за счет ввода крупного объекта «Деловой квартал Neopolis» (арендуемая площадь 63 200 кв. м) в сегменте класса А и бизнес-центра «Дубровка Плаза» (7 000 кв. м) в сегменте класса В», - говорит Маргарита Кабалкина, консультант отдела исследований рынка CBRE.

Бизнес все еще настроен скептически по поводу переезда из центра. По данным исследования S.A. Ricci, большинство арендаторов, которые выбирают новое помещение, хотят сохранить свое местоположение (65%), 12% готовы рассмотреть офис дальше от центра – правда, в основном поблизости от Третьего транспортного кольца.

Тем не менее есть те, кто решается на переезд. «Крупные компании перемещаются в спальные районы, в том числе в ТиНАО: Tele2 заняла 13 000 кв. м в Comcity, «Техносерв» и BBDO – более 14 000 кв. м в ДК «Новоспасский», X5 Retail Group арендовала 2400 кв. м в РТС «Таганский», - рассказывает Дарья Канева. - Переезд крупных компаний за пределы Садового кольца – тенденция последних лет, так как в спальных районах они могут занять большую площадь на выгодных условиях, оптимизировать логистику и при этом не потерять в уровне оснащения офисов».

### **Куда пойти**

Во многих спальных районах проблемы не только с рабочими местами, но также с торговой и развлекательной инфраструктурой. Советская микрорайонная планировка

предусматривала размещение в «спальниках» преимущественно жилья и необходимых социальных объектов, а также продуктовых магазинов. В 1990-е годы на первых этажах домов стали открываться небольшие магазины и бытовые сервисы, салоны красоты. Однако чтобы сходить в кино или приличное кафе, приходилось выезжать если не в центр, то достаточно далеко от дома.

В нулевых началась эпоха строительства торговых центров в спальнях районах. Они совмещали как торговые, так и развлекательные функции (кинотеатры, кафе, детские игровые зоны и т.п.). Активное строительство ТРЦ продолжается и сейчас, хотя с 2015 года наблюдается снижение объемов из-за общего спада экономики. Так, по данным CBRE в 2014 году в спальнях районах Москвы было введено 729 000 кв. м торговых площадей, в 2015 году – 520 000 кв. м, в 2016 – 473 000 кв. м, а в 2017 – всего 223 000 кв. м.

При этом насыщенность торговыми площадями неравномерна. Например, в центре этот показатель составляет 597 кв. м на 1000 человек, в ЮАО почти столько же – 595 кв. м, а, допустим, в ВАО – всего 153 кв. м, отмечает Анастасия Архипова, аналитик отдела исследований рынка CBRE.

По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, интересные заведения обычно расположены либо в центре, либо в ТЦ. Инфраструктура стрит-ритейла на первых этажах домов в спальнях районах все еще слабо развита и обычно служит удовлетворению самых первых нужд – продуктовые магазины, аптеки, салоны красоты и бытовые услуги. До торговых центров приходится добираться на личном или общественном транспорте. В результате в шаговой доступности зачастую никуда не выбраться, а вокруг ТЦ возникают транспортные проблемы.

### **Локальный центр**

По сути, ТЦ в большинстве районов сейчас являются основными точками притяжения. Это ограничивает варианты досуга, жителям нужно больше разноформатных мест. Среди положительных изменений эксперты называют планы по реновации бывших советских кинотеатров. «39 объектов были выкуплены группой ADG еще в 2014 году, - рассказывает Александр Морозов. - Завершение работ планируется на 2019 год. Все кинотеатры, на месте которых появятся многофункциональные центры с административной, культурной и коммерческой составляющей, как раз расположены в спальнях районах города между ТТК и МКАД и должны стать районными центрами и точками притяжения для жителей».

Другая положительная тенденция – благоустройство парков. Успех парка Горького доказал, что благоустроенные зеленые пространства востребованы и обогащают город, поскольку быстро обрастают инфраструктурой со стрит-ритейлом. Поэтому городские власти взяли курс на благоустройство парковых зон, в том числе за пределами центра города. В районных парках и скверах появляются велодорожки, беседки, места для пикников, детские и спортивные площадки. В 2017 году эти работы коснулись более 100 московских зеленых зон и обошлись почти в 45 млрд руб. – во всяком случае, на такую сумму были заключены контракты, сообщали «Ведомости».

Новые точки притяжения могут появляться в ходе редевелопмента промзон. Например, в рамках проекта «Символ» на месте завода «Серп и молот» будет построен концертный зал на 3700 посадочных мест по проекту голландского бюро Benthem Crouwel, а в «Зиларте» на бывшей территории завода «ЗИЛ» откроют музейный центр современного искусства.

Этот процесс может получить продолжение в рамках программы реновации. «Недавно эту инициативу поддержала компания ПИК, которая разработала концепцию развития

Кузьмино (Кузьминки – новый центр юго-востока Москвы), - говорит Маргарита Кабалкина. - Помимо новых домов, согласно замыслам архитекторов, здесь появятся своя городская площадь, фонтаны, театры, музеи, бульвар с кафе и выставочными пространствами, пешеходный мост над шоссе и современный центр отдыха для всей семьи».

### **Привлечь местных жителей**

Другой подход опять же в рамках реновации предложило Архитектурное бюро Асадова совместно с консультантами по коммерческой недвижимости PROСПЕКТА и инженерно-консалтинговой компанией ENGEX. В рамках конкурсного проекта по реновации Головинского района Москвы они разработали концепцию «Неспального района». Основу концепции составляют не столько крупные точки притяжения и досуговые зоны, сколько стимуляция бизнес-активности через создание возможностей для самозанятых и микропредпринимателей из числа местных жителей.

Около 100 000 кв. м в проекте предусмотрено для создания коммерческих площадей под льготную аренду для жителей. «Каждый желающий сможет снять себе офис, помещение под пекарню, кофейню или детскую студию, организовать благотворительный проект или коворкинг, причем по ставке аренды значительно ниже рыночной, - рассказывают авторы проекта. - Всего под социальные и коммерческие площади в проекте отведено около 240 000 кв. м, что создаст рабочие места для жителей Головинского района. В подобном подходе есть ряд очевидных преимуществ. Это и стимулирование микробизнесов и социокультурных инициатив, и появление новых видов досуга – соседских сообществ, выставок, образовательных и спортивных проектов, и снижение маятниковой миграции – жителям станет интереснее проводить время в своем районе».

К слову, надежды на местных жителей вполне оправданы. Именно они зачастую становятся драйвером появления новых интересных мест, поскольку чувствуют, чего не хватает в районе. В статье «Когда начинается жизнь в новых микрорайонах» мы рассказывали историю Марка Лысенко, который открыл кафе Family Pizza в ЖК «Город Набережных» почти сразу после выдачи ключей. Когда он приехал в новую квартиру, то понял, что в новом районе некуда пойти перекусить. В результате кафе он открыл даже раньше, чем сделал ремонт в собственной квартире. Через полгода Марк Лысенко открыл еще одно заведение - «Набережные огни». Это уже достаточно дорогой ресторан с именитым японским шеф-поваром, в котором жители проводят свадьбы и другие торжества.

Подобную инициативу проявляют и жители более старых «спальников». Так, Денис Реканович с друзьями открыли крафтовый бар Last Hop в Новопеределкине. «Мы живем здесь с самых первых дней основания этого района, и как-то за все это время никто и никогда не открывал здесь действительно что-то уютное, приятное, здесь никогда не было места, в которое было бы действительно комфортно прийти, пообщаться с друзьями, приятно провести время. Всегда приходилось ехать за всем этим в центр... И мы часто слышали и от друзей, и от знакомых, как жалко, что у нас нет никакого нормального заведения вблизи дома... Из всего этого нам и пришла идея открыть бар именно здесь, домашний бар», - рассказывает Денис.

У друзей были опасения, что в спальном районе не будет востребовано заведение с качественным и дорогим по сравнению с обычными магазинами и «разливухами» пивом, но решили рискнуть. И чуть более чем за полгода бар нашел свою аудиторию. «Положительная тенденция заметна: каждый день приходят новые люди, и они хотят знакомиться с крафтовым пивом, им это интересно, - отмечает Денис. - Да, изначально, наверное, процентов 60-70 наших гостей были нашими друзьями, знакомыми, знакомыми

знакомых, но путем сарафанного радио информация о нашем заведении начала разноситься по району, и стали приходить все новые и новые люди. Мы часто слышим отзывы, что люди, первый раз попробовав что-то у нас, после этого не могли пить обычное пиво из магазинов и приходили к нам чуть ли не каждый день». При этом за счет локальности удалось создать домашнюю атмосферу, что сложнее сделать в более «продвинутом», но переполненном людьми центре города: «Порой, когда я прихожу туда, мне кажется, что это не бар, а квартира, где в каждой комнате сидят люди: кто-то играет на гитаре, кто-то знакомится, кто-то играет в приставку. Это здорово, здорово сближать людей».

И все же пока спальные районы остаются в большей степени местом для сна. «Активность по оживлению именно спальных районов мы оцениваем на среднем уровне – то есть она могла бы быть выше», - говорит Алексей Морозов. Однако совместными усилиями бизнеса, городских властей и, главное, местных жителей ситуация постепенно меняется в лучшую сторону.