

## Секция «География»

### Тренды развития пригородной зоны города на примере Новой Москвы *Куричева Екатерина Константиновна*

*Аспирант*

*Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Географический факультет, Москва, Россия  
E-mail: kuricheva@gmail.com*

Инерционные тренды развития Московской агломерации – рост населения и маятниковой миграции, транспортный кризис, строительство новых спальных районов за пределами МКАД – ведут в тупик [1]. Попыткой преодоления негативных трендов явилось решение о присоединении к столице территории Новой Москвы. Это привело к резкому росту интенсивности освоения территории, бывшей еще 2 года назад наименее урбанизированной частью пригородной зоны столицы.

Основным фактором трансформации Новой Москвы является жилищное строительство. Мониторинг девелоперских проектов показал, что в сегменте жилищного строительства в активной фазе реализации на начало 2014 г. находится 32 проекта, 5 из которых – весьма крупные, с объемом возводимого жилья более 500 тыс. м<sup>2</sup>каждый. До конца 2014 г. реализация 27 проектов должна быть завершена. Общая площадь жилья во всех проектах составляет 7,48 млн. м<sup>2</sup>. Строительство жилья опережает строительство коммерческой недвижимости, и локализация новых центров развития определяется не созданием деловых кластеров, а жилищным строительством. Наиболее крупный центр расселения формируется в г. Московский, где до конца 2014 г. предполагается построить 2,3 млн. м<sup>2</sup>жилья, а прирост численности населения составит 110 тыс. человек. Другим центром является поселок Коммунарка, где до середины 2015 г. появится 825 тыс. м<sup>2</sup>жилья, что увеличит население на 42 тыс. человек. Таким образом, территория быстро застраивается, формируются новые городские поселения, что через 3-5 лет вызовет рост численности населения Новой Москвы на 350 тыс. чел., или более чем в 2 раза.

Проведен анализ воздействия на развитие территории и других факторов: законодательных инициатив и управленческих решений власти, предписаний органов территориального планирования, коммерческих интересов бизнеса. Сравнительный анализ декларируемых планов развития пригородной зоны и реальных процессов трансформации территории показывает, что они идут стихийно под воздействием не столько властей, сколько местных стейкхолдеров: девелоперы застраивают Новую Москву с целью максимизации прибыли.

Взаимодействие стейкхолдеров (властей, девелоперов, местных сообществ) рассмотрено на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Главная причина отличий фактических трендов от планируемых – специфика институциональной среды, а именно, финансовая зависимость муниципалитетов от региональных властей и от бизнеса, неисполнение норм регулирования, доминирование неформальных институтов над формальными. В результате возникают ловушки развития, когда краткосрочная оптимизация усугубляет долгосрочные негативные тренды [2].

### Литература

*Конференция «Ломоносов 2014»*

1. Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И. Пространственные тенденции социально-экономического развития Московской агломерации // Территория и планирование. 2012. № 4 (40). С. 18–32.
2. Полтерович В. М. Элементы теории реформ. – М.: Экономика, 2007. – 446 с.