



Факультет городского  
и регионального развития

Высшая школа урбанистики

Научно-учебная группа  
«Постурбанистические стратегии  
производства пространства в Москве»

# Новая Москва как пространство конструирования жилищной политики: доступное и сегментированное

27 июня 2025 г.

автор презентации:  
ст. преподаватель, Городничев А.В.  
[agorodnichev@hse.ru](mailto:agorodnichev@hse.ru)



# Наша команда

**Дмитрий Николаевич Замятин**



Руководитель НУГ,  
главный научный сотрудник ФГРР,  
доктор культурологии

**Антон Валерьевич Городничев**



Исследователь,  
старший преподаватель ФГРР

**Дарья Михайловна Мальцева**



Исследователь,  
преподаватель ФГРР

**Александра Александровна  
Лаврентьева**



**Дмитрий Олегович  
Моисеев**



**Даниил Иванович  
Данилов**

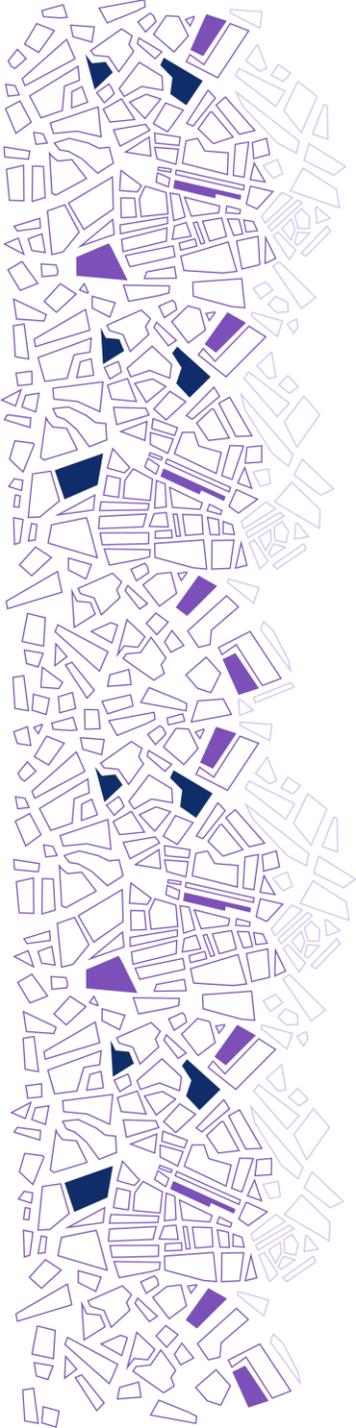


**Роман Андреевич  
Шумейко**



**Ралина Робертовна  
Яляева**





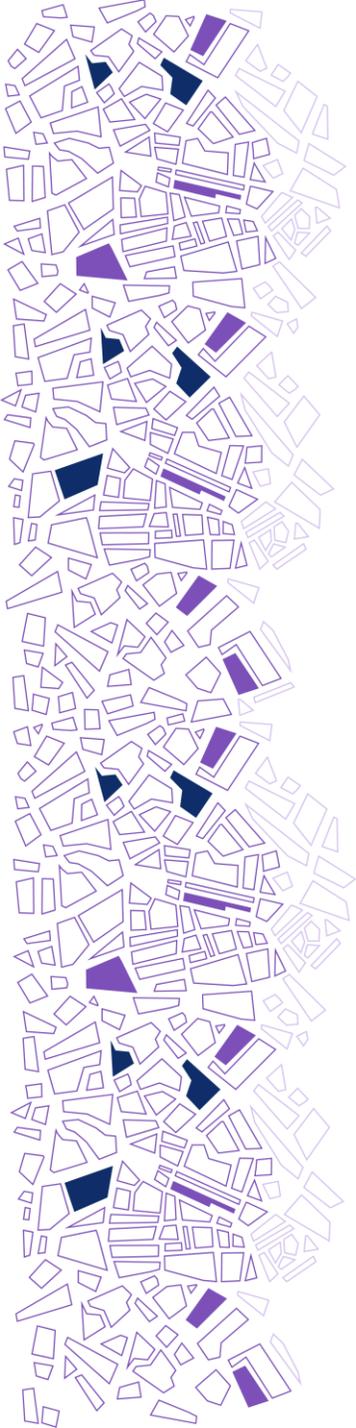
# Научно-учебная группа



Цель:

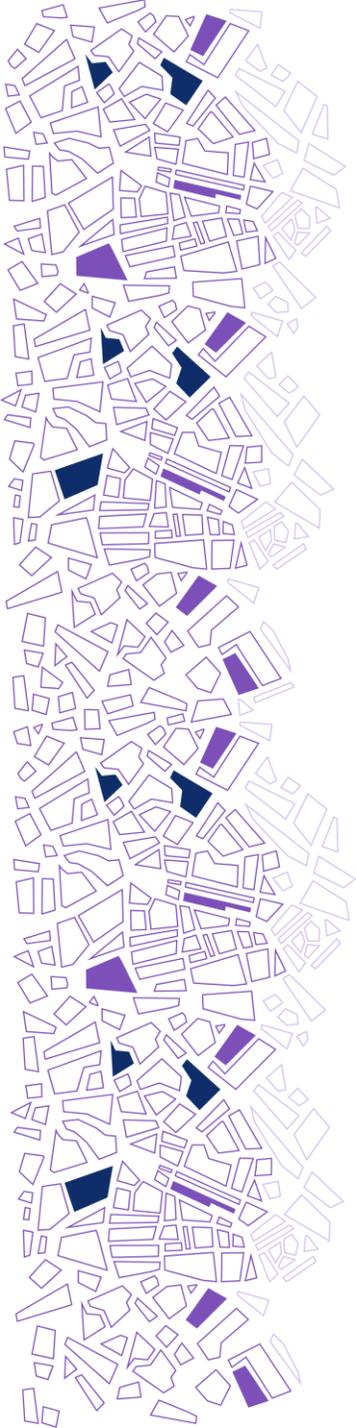
определение **паттернов освоения** периферийных территорий Москвы в процессе массовой жилой застройки и **оценка их интеграции** в сложившуюся городскую систему

**Постгород** — ранее никогда не существовавшая пространственно-демографическая система, обладающая принципиально новыми онтологическими и феноменологическими признаками



# Цель доклада

Цель открытого семинара показать место Новой Москвы в пространстве **сегментации** жилищной политики московской агломерации.



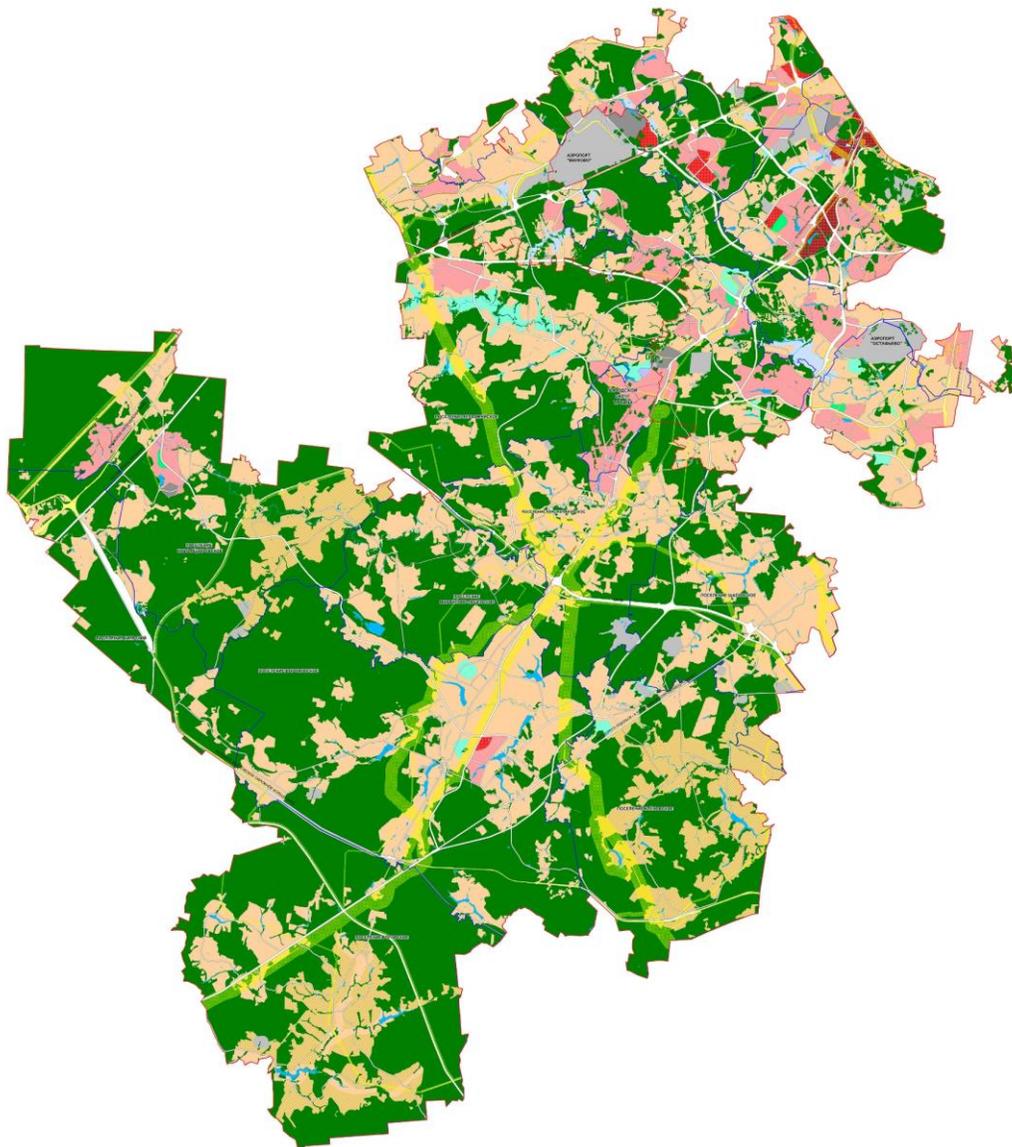
# Ограничения и возможности

Во-первых, это **прототип** или **первая сборка** исследования, проверка гипотез

Во-вторых, мы пока что не изучаем экономику, хотя посчитать **rent gap** в масштабе всей агломерации из-за политики сегментации будет интересно

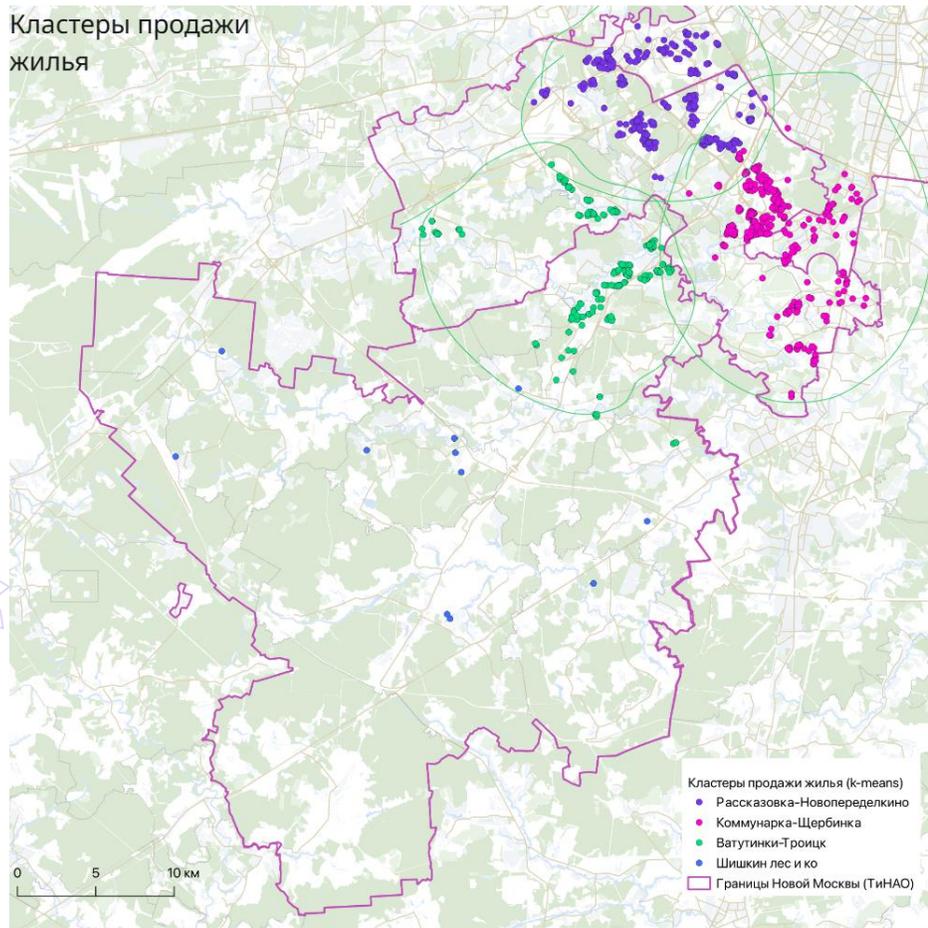
В-третьих, попробуем без примеров конкретных ЖК

# Объект[ы] исследования



- **Третий** «город» России в **2035** году
- «Кусок» природно-аграрного ландшафта
- Постгородские паттерны освоения
- Жилищный режим как часть жилищной политики Москвы
  
- Пригород?
- Город-спутник?
- Урбанизированная территория?
- «Территории с разрозненными населенными пунктами»
- Неосвоенное пространство?
- Регион?

# Четыре новых Москвы



© Лаврентьева А.

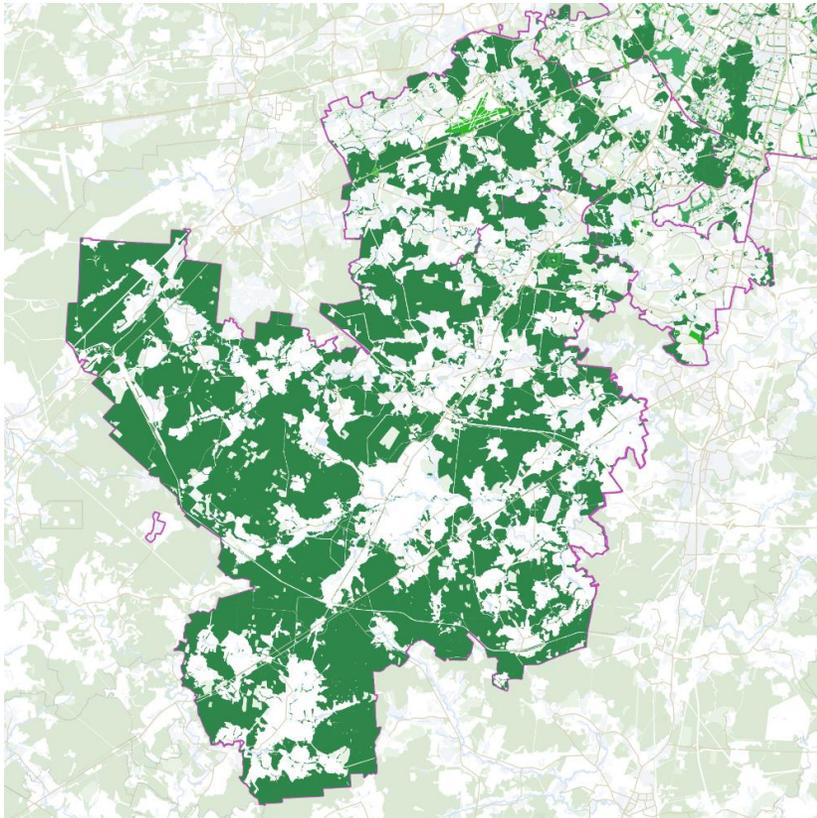
В силу масштаба (региональности) территории НМ «распадается» на 4 части:

- 1) Внуково-Саларьево
- 2) Коммунарка-Щербинка
- 3) Троицк
- 4) Окраины за Троицком

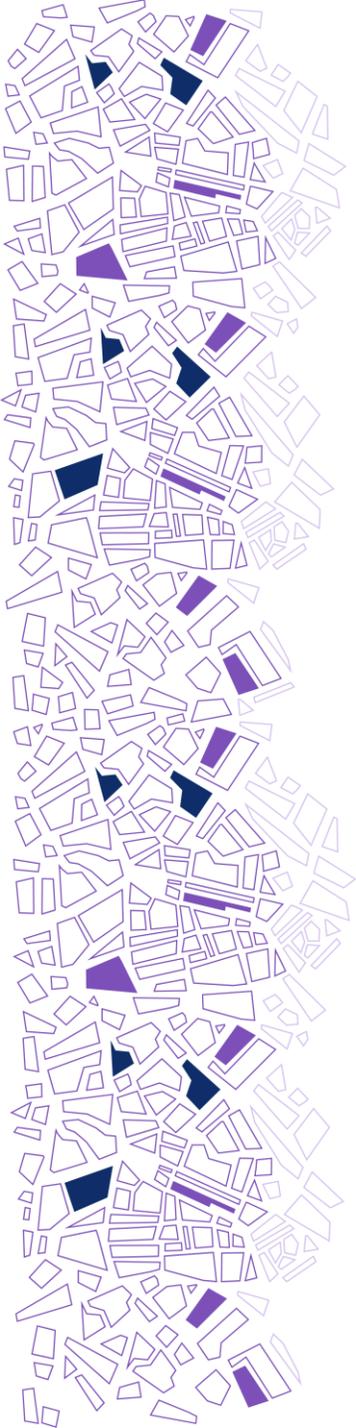
Даже эти 4 части – статистическая **фикция**, связанность внутри частей под вопросом

# Каркасы

## Демонтаж природного каркаса

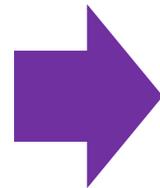


**Каркас** — ведущая, **структурообразующая часть** градостроительной системы, которая охватывает область сосредоточения функциональной активности наиболее массовых процессов жизнедеятельности населения, связанных с высокой интенсивностью освоения пространства.



# Гипотезы

- 1) логика инвестиционного цикла и диверсификация рисков застройщиками приводят к урбанизации за счет **просачивания** сквозь (леса, деревни) **пустоты** природно-аграрного ландшафта
- 2) такая модель пространственного развития создает компактные и **изолированные** жилые районы



# Логика

застройка **минимальной пространственной единицей** – жилым комплексом и/или очередями внутри ЖК

формирование специфического локального **жилищного режима** из-за случайного совпадения разнородных факторов



# Теоретическая рамка этого доклада – жилищный режим



1. Жилищный режим – это набор основополагающих **принципов**, в соответствии с которыми осуществляется **предоставление жилья** в определенной местности в определенный момент времени\*
2. Совокупность **дискурсов** и социальных, экономических и политических **практик**, которые влияют на предоставление, распределение, потребление [жилья] и результаты жилищной политики\*\*

Неолиберальный [жилищный] режим – это режим, при котором вмешательство государства сведено к минимуму\*\*\*

\* Ruonavaara, H. 2020. 'Rethinking the Concept of 'Housing Regime'.' Critical Housing Analysis 7 (1): 5-14.  
<https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.499>

\*\* Clapham, D. 2019. Remaking housing policy: An international study. Abingdon, Oxon; New York, NY: Routledge.

\*\*\* Там же.

# Контрфактический анализ – 5 сценариев счастливого прошлого



Сценарий 1. Новая столица

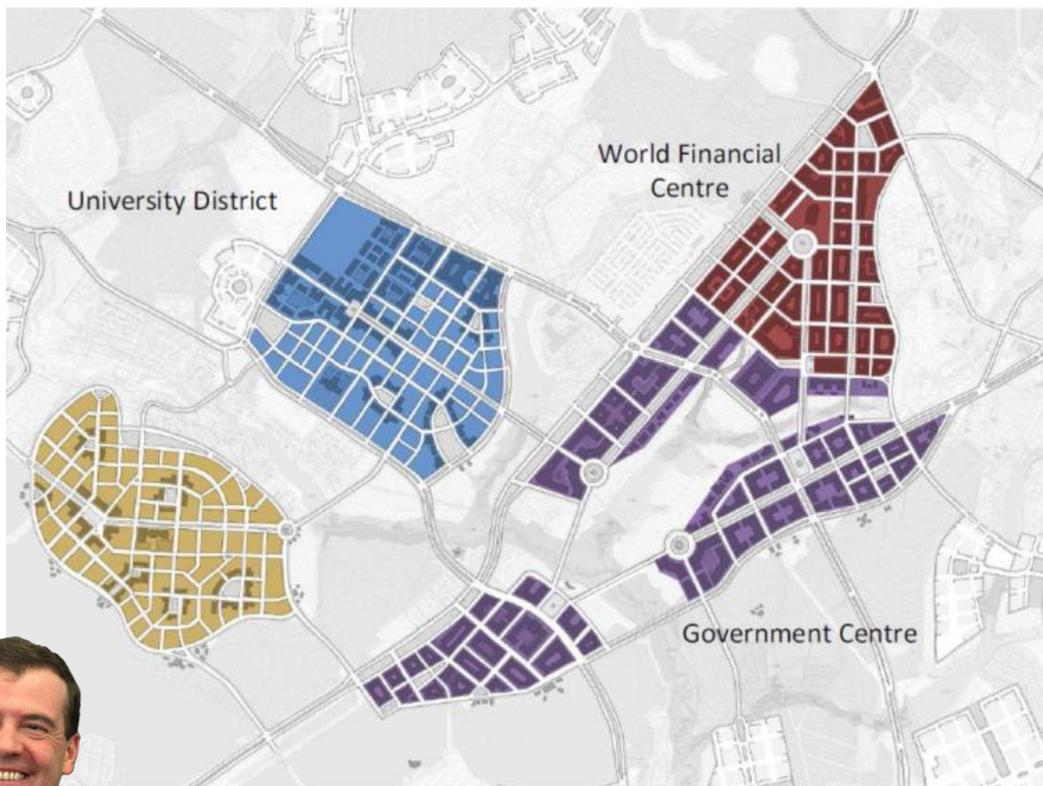
Сценарий 2. Большая Москва

Сценарий 5. Пригородная  
идиллия

Сценарий 3. Доступное  
жилье

Сценарий 4. Подмосковный  
тренд

# Сценарий 1. Новая столица – Федеральный город



Последняя попытка  
**модернизации:**

- 1) Идеино и логично связан со сценарием 2
- 2) Технократическая модернизация России через новую столичную территорию
- 3) Политический проект
- 4) Прорыв через реализацию мегапроекта (мегапроектов)





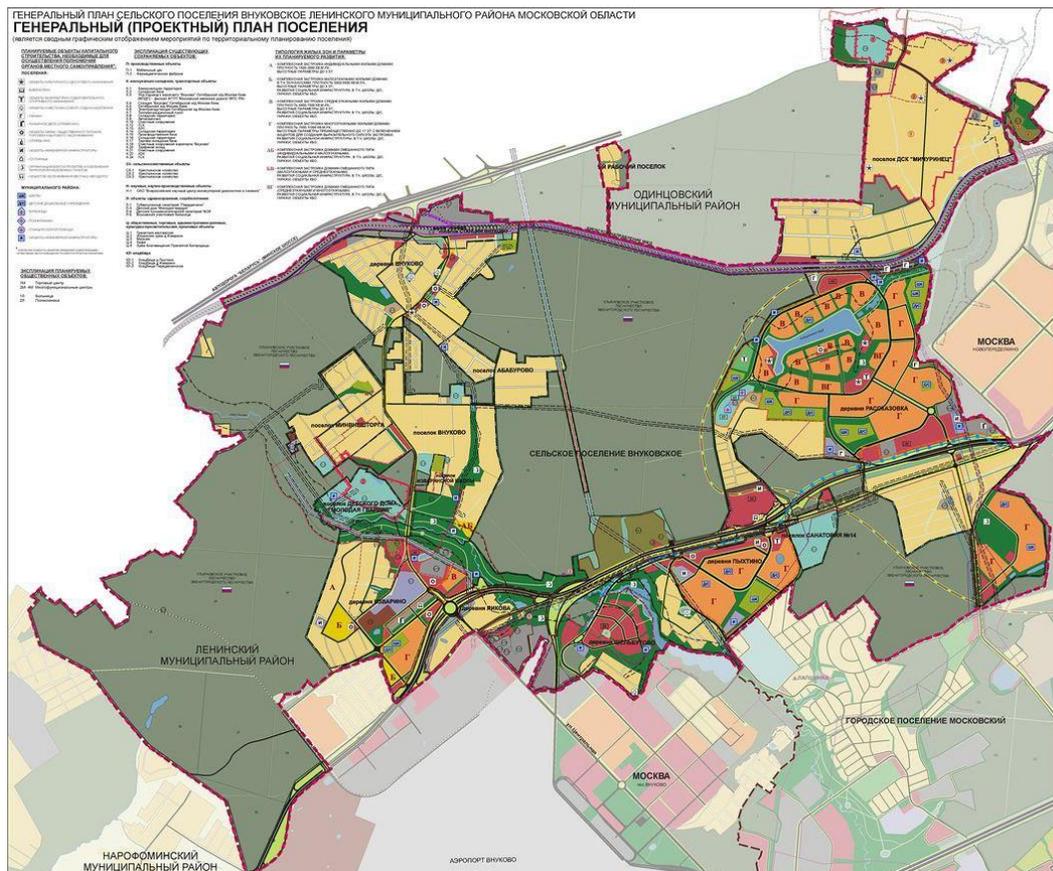
# Сценарий 3. Доступное жилье



Текущий сценарий:

- Сегментация (сегрегация?)
- Инфраструктурные инвестиции
- Связь с национальной городской политикой

# Сценарий 4. Подмосковье



В настоящее время реализуется в Ленинском ГО. Где население уже выросло с 100 до 350 тыс. человек, а в 2040 году будет жить 640 тыс. человек\*.

В отличие от НМ в Московской области не строят метро  
Застройка пгт Московский началась еще в 2006 г.



Именно по этому генплану (утв. до присоединения) застраивается эта часть НМ

\* Если бы не было присоединения, то Ленинский округ все равно бы стал городом с населением от 1 млн человек

# Сценарий 5. Пригородная идиллия



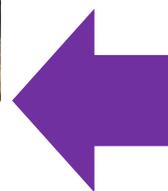
(с) Государственный музей-заповедник  
«Остафьево» - «Русский Парнас»

Сохранение существующих ландшафтов

Пригородная застройка

«Легкие Москвы» за счет сохранения ближнего лесного пояса

**Нереалистично**, так как сценарий 4 начал реализовываться раньше 2006 года



# Жилищная политика в Москве за 35 лет



«Дешевое» жилье по стандарту реновации с 2017 г.



«Массовое» vs «элитное» жилье в 1990-2000е гг. при Лужкове Ю.М.



«Средний класс»

1991

2010

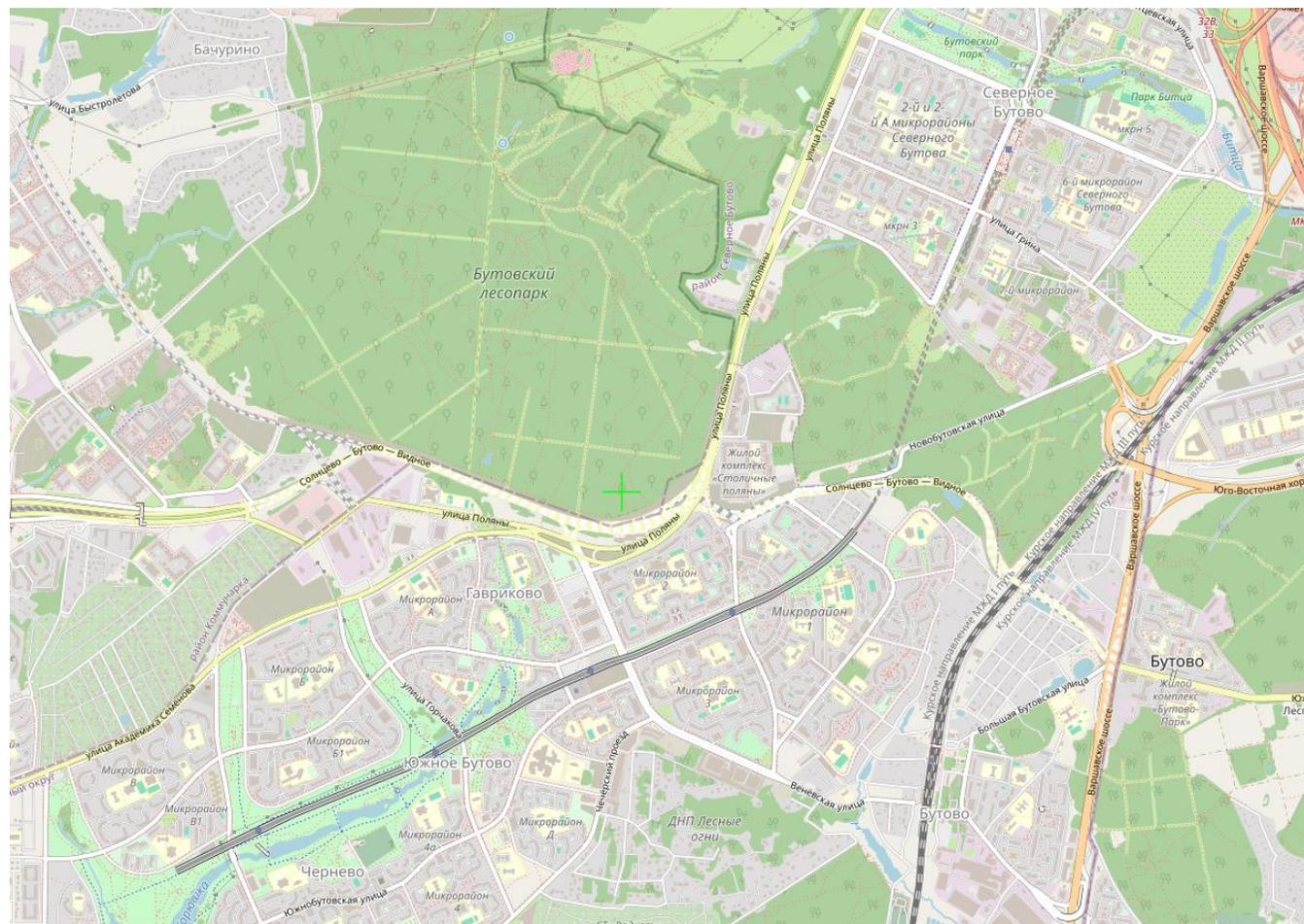
# Жилищная политика в Москве за 35 лет



Массовое жилищное строительство на окраинах Москвы в 1990-2000е гг.

Северное и Южное Бутово как предвестник НМ?

Тогда в чем заключается «эксперимент» НМ?



# Жилищная политика в Москве за 35 лет

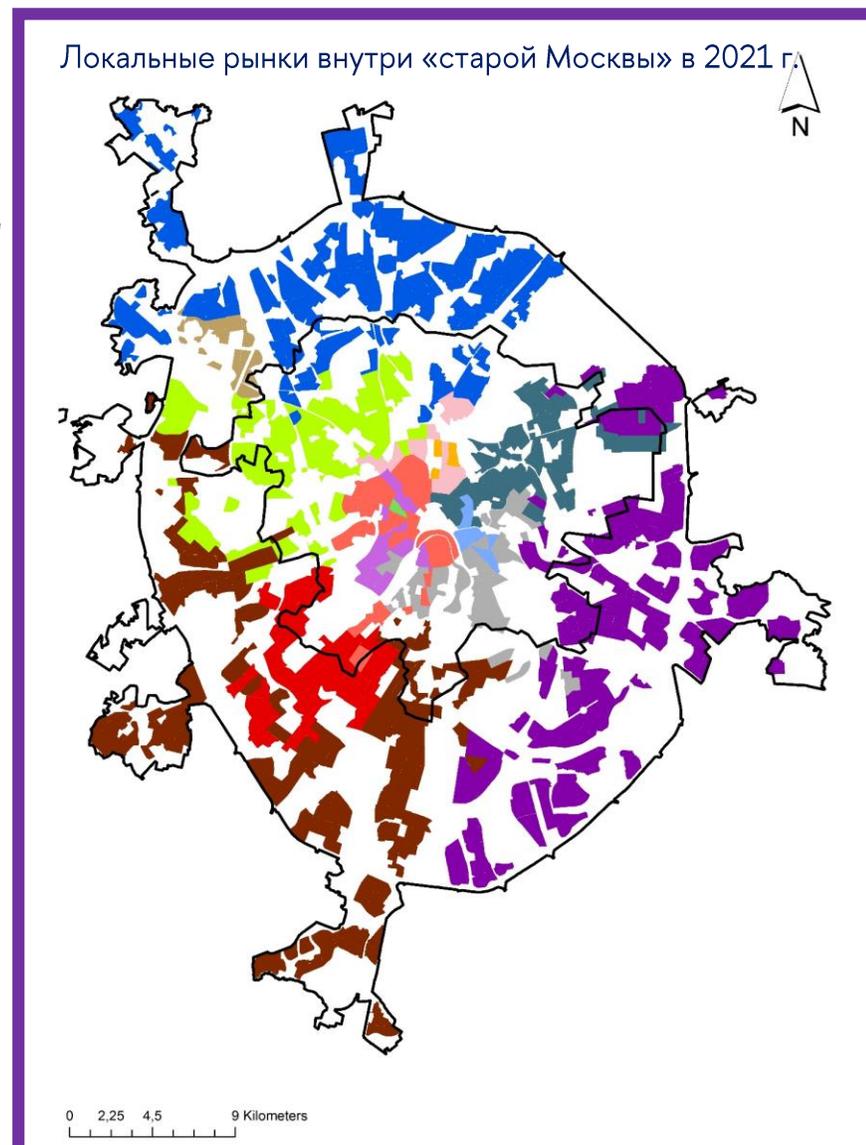


## Многомерный жилищный рынок и сегментированная жилищная политика:

- Пространственное измерение или *центр-периферия*
- По праву собственности и социальному статусу или *московский стандарт [реновации]*
- Старый фонд и новый фонд
- Элитное, престижное, доступное

## Три основных пространственных сегмента:

- внутри МКАДа («бизнес»)
- Новая Москва («доступное»)
- Ближнее Подмосковье («массовое или дешевое»)



# Жилищная политика в Москве за 35 лет



## Сегментация по ценам и классам

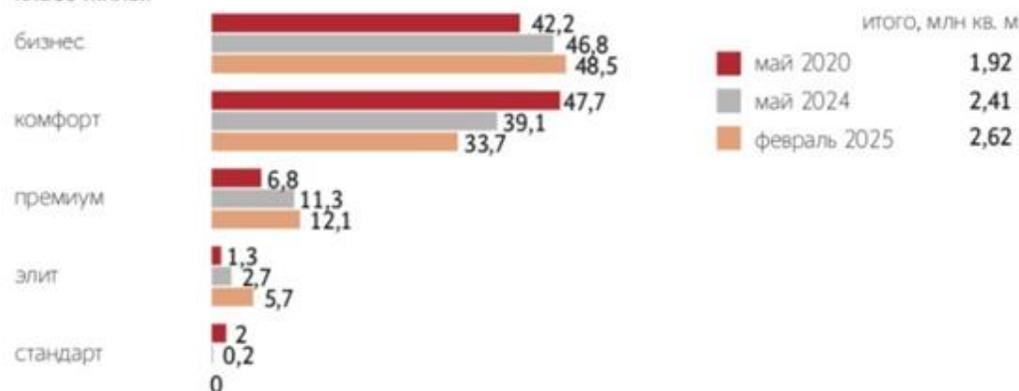
Старая Москва –  
433,2 тыс. руб.\*

Новая Москва – 256,9  
тыс. руб.

Московская область –  
200,4 тыс. руб.

Как изменились доли сегментов жилья в Москве  
%

В СТАРОЙ МОСКВЕ  
класс жилья



В НОВОЙ МОСКВЕ  
класс жилья



ИСТОЧНИК: «НДВ СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ»

\* «Цены на новостройки Москвы и области выросли за год на четверть» - РБК

\*\* [https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2025/03/17/1098296-v-moskve-prakticheski-perestali-stroit-deshevoe-zhile?utm\\_campaign=vedomosti\\_public&utm\\_content=1098296-v-moskve-prakticheski-perestali-stroit-deshevoe-zhile&utm\\_medium=social&utm\\_source=telegram\\_ved](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2025/03/17/1098296-v-moskve-prakticheski-perestali-stroit-deshevoe-zhile?utm_campaign=vedomosti_public&utm_content=1098296-v-moskve-prakticheski-perestali-stroit-deshevoe-zhile&utm_medium=social&utm_source=telegram_ved)

# Фактор национальной городской политики



Национальная городская политика как катализатор освоения НМ через льготную ипотеку

Идеология доступного и комфортного жилья

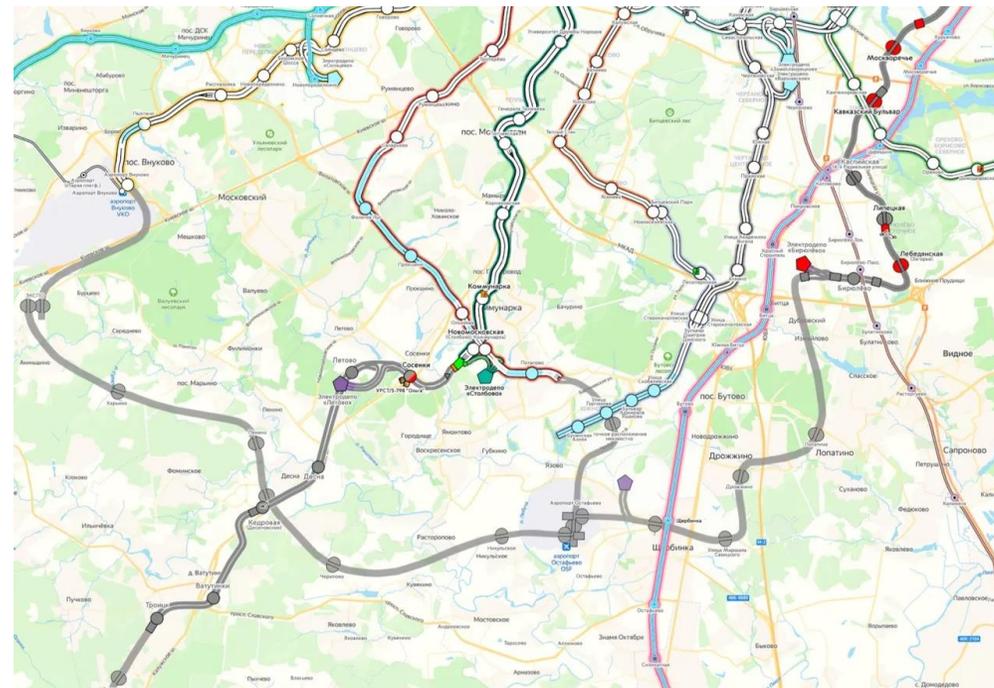
# Интеграция НМ через госкапитализм



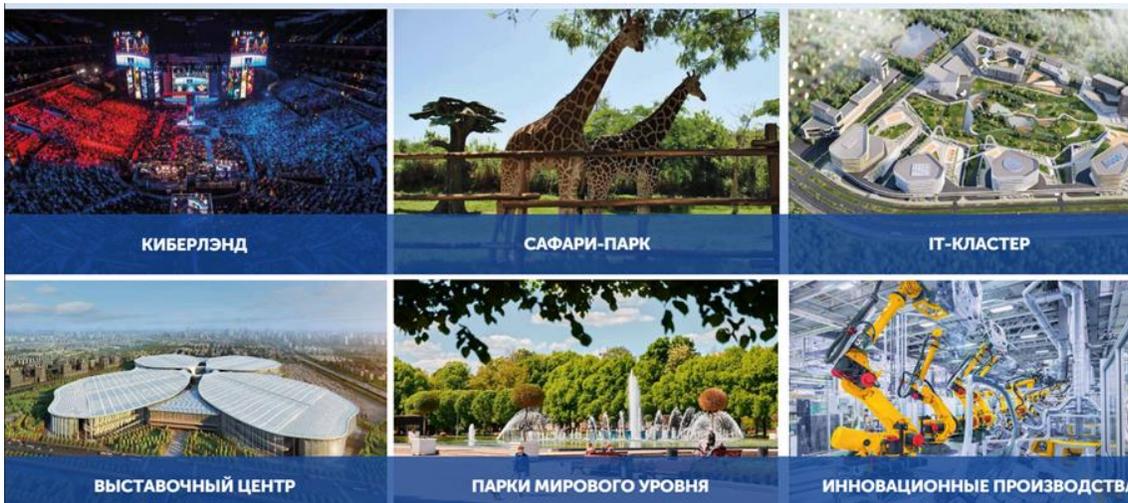
- комплексное развитие;
- полицентризм;
- опережающее развитие инфраструктуры;
- экологичность.

**vs**

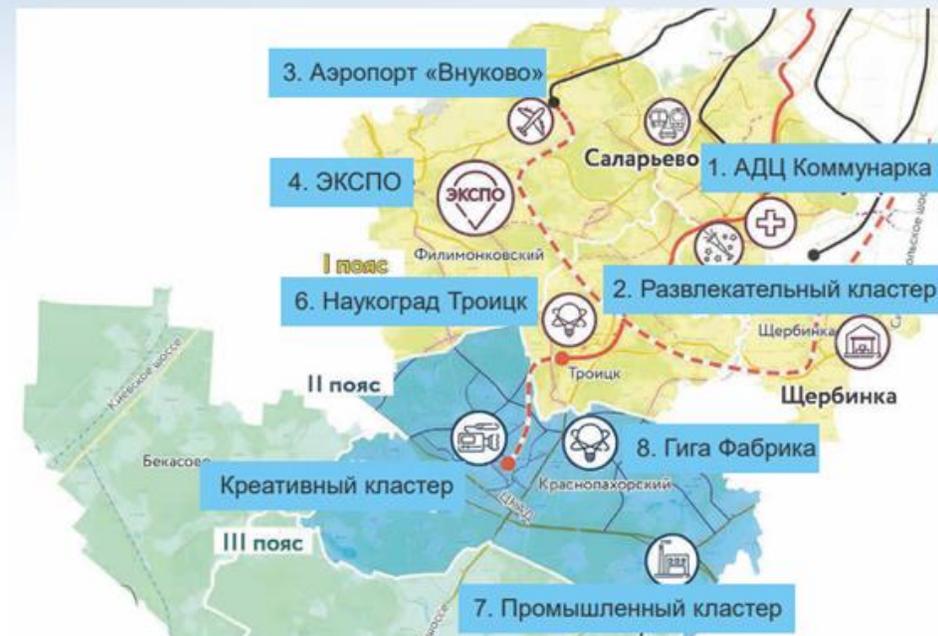
- транспортный каркас



# Мегапроекты как пример интеграции



## МЕГАПРОЕКТЫ



# Паттерны освоения/застройки НМ

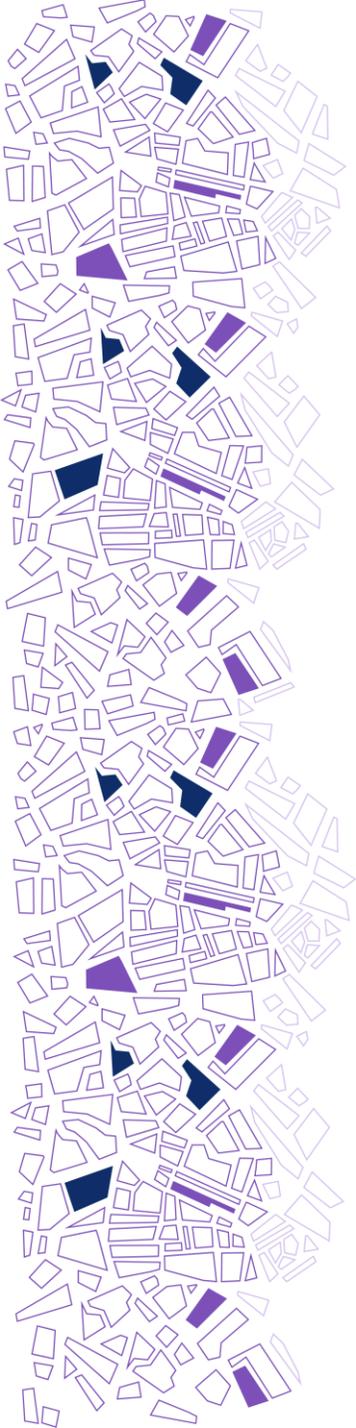


- Эрозия сельских населенных пунктов и распад аграрно-пригородного ландшафта
- Эрозия лесного фонда
- Реновация
- Гринфилд-застройка через проникновение в «пустоты»
- Браунфилды как «пустота» (промзоны, гаражи, санатории, пионер-лагеря и прочее)
- Коттеджные поселки
- Дачная колонизация
- «Втискивание» между сельскими территориями и поселениями
- Наращивание существующих поселений (г. Московский, г. Троицк)
- Город «с нуля» - А101
- Создание административного центра в Коммунарке

# Жилищный режим НМ как часть общего режима



- Сегментация жилищного рынка по классам доступности
- Публичные инвестиции для обеспечения деятельности коммерческих застройщиков
- Только коммерческое жилье / нет социального жилья
- Дискурс о коммерческое жилье как о «доступном жилье»
- Господдержка через льготную ипотеку
- Город как частный застройщик жилья



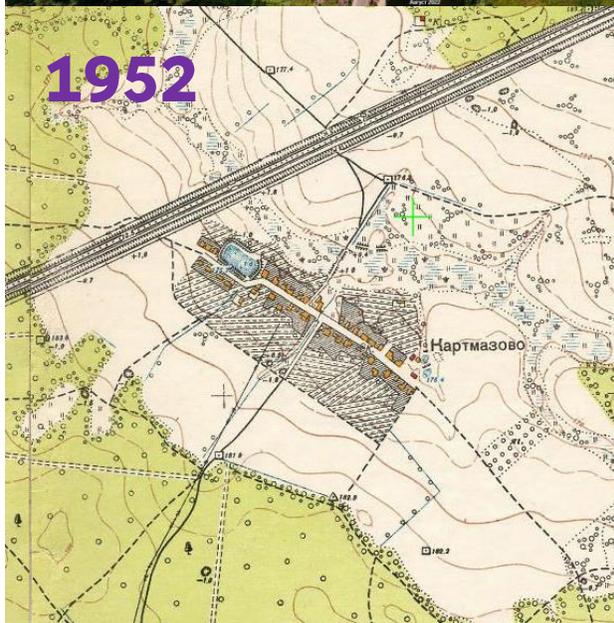
# Противоречия жилищной политики



Логика «освоения» жилыми комплексами приводит к искажениям и пространственным перекосам.



Это квартал?

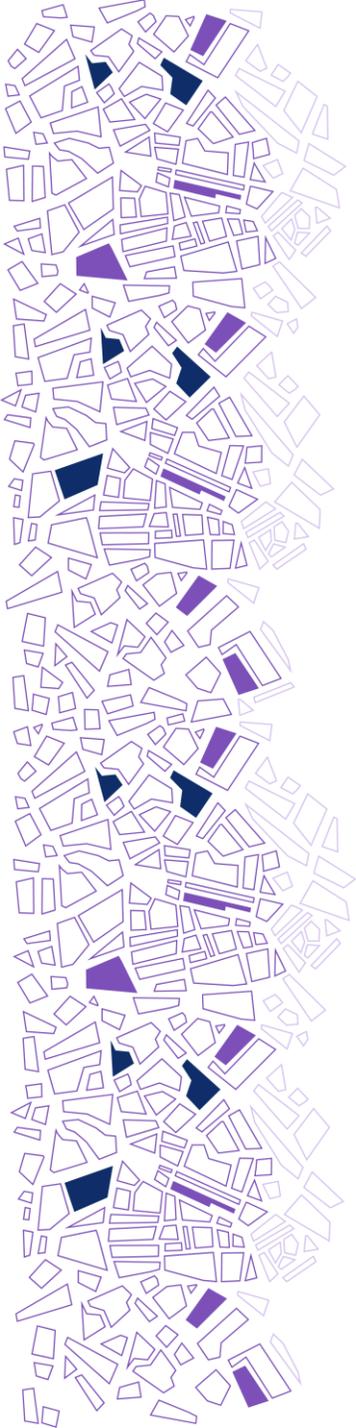




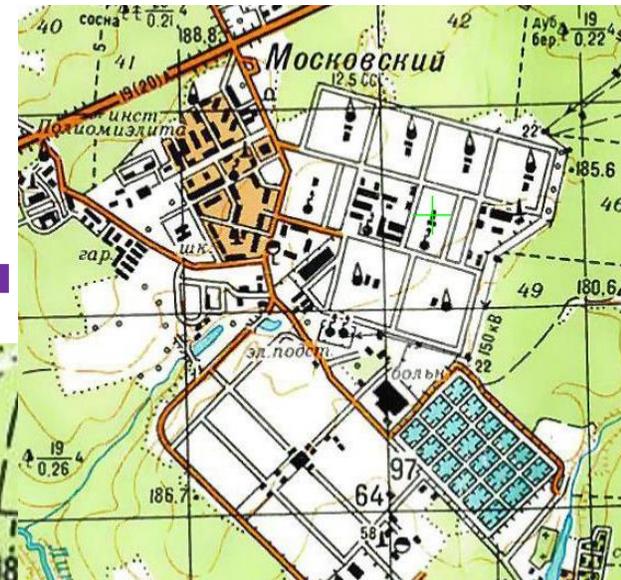
# Буквальное понимание «пустого»

Пустое или неосвоенное пространство – это:

- 1) любой участок вне ООПТ
- 2) но через ООПТ прорубается инфраструктура



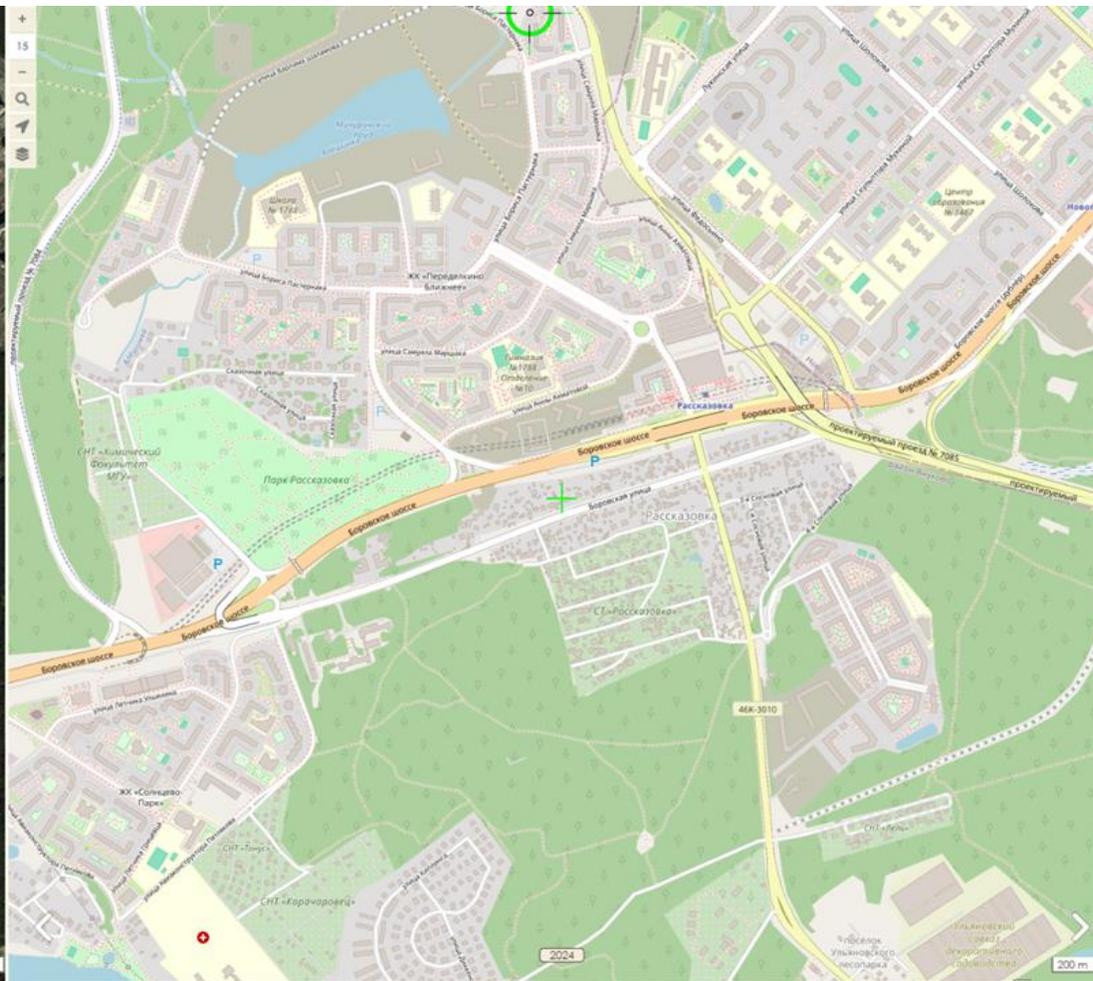
Санаторий  
(заброшенный) →



Земли совхоза

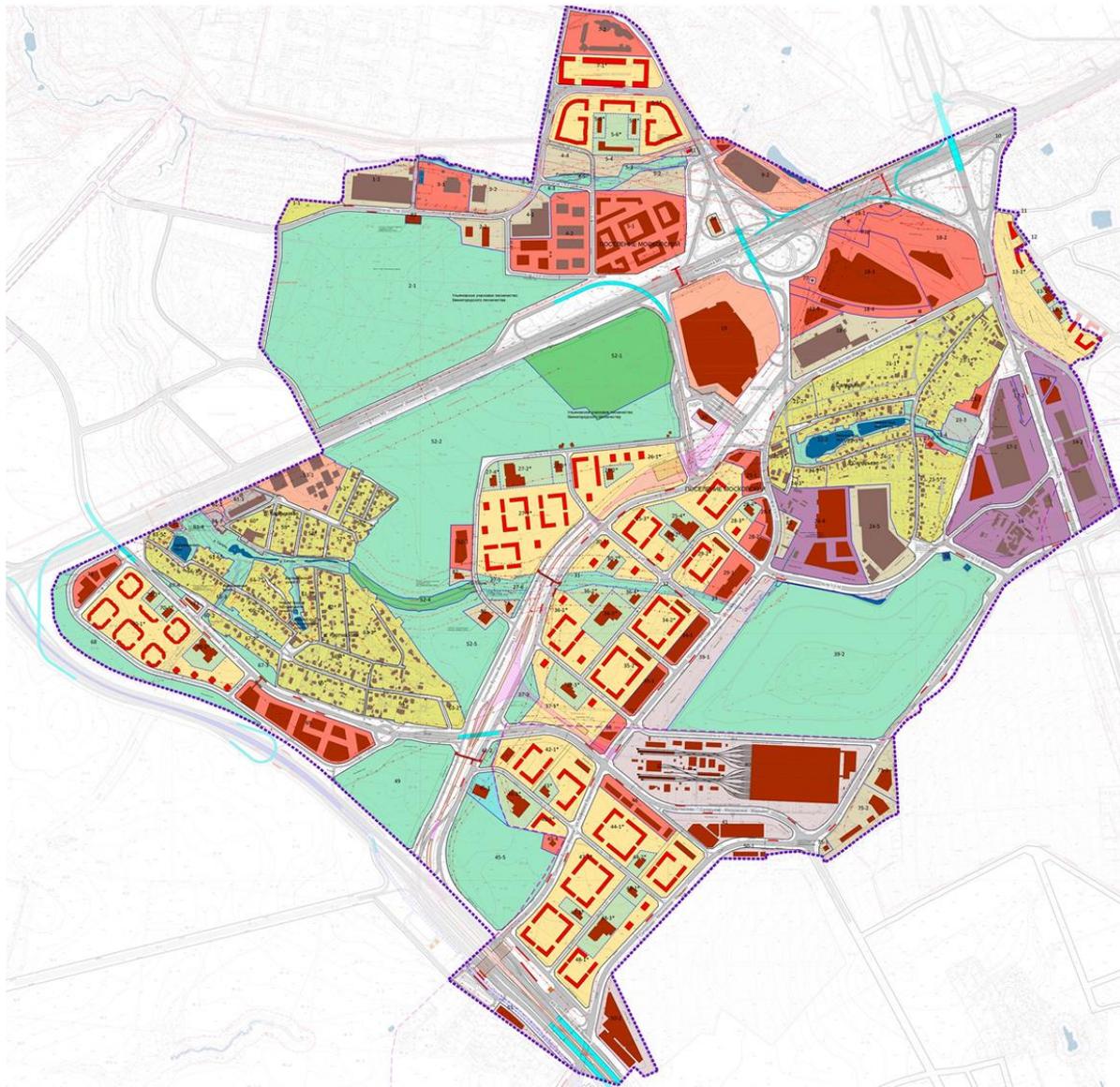
В генплане  
общественная  
зона!

# Пустота как метафора и реальность



Источник: составлено авторами на основе retromap.ru

# Изоляция



- При номинальной (картографической) связанности пространства в реальности **изолированы и обособлены** друг от друга
- Узлами, связывающие территории, выступают **мусорные и транзитные** пространства



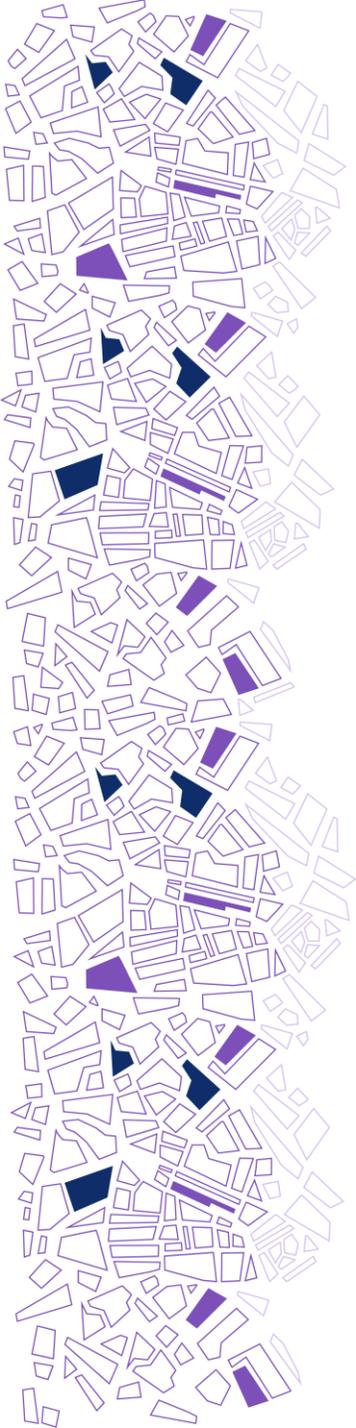
Если ЖК характеризуется как «город в городе», то это не городское пространство – никто же Кузьминки не называет «городом в городе».

Зачем тогда проговаривать это вслух?



# Дискуссия и результаты

- Москва распоряжается земельными участками как рыночный собственник
- Вынос функций из ядра агломерации, а не дополнение/развитие с помощью новых функций
- Попытка насытить **регион** городским функциями
- Ключевая проблема – развитие через ЖК, **нет центра**, это не пригород, не город-спутник, нет связи с соседями – Одинцово, Подольск и ЛГО. Это слишком большая территория со слишком низкой плотностью населения для формирования настоящего города

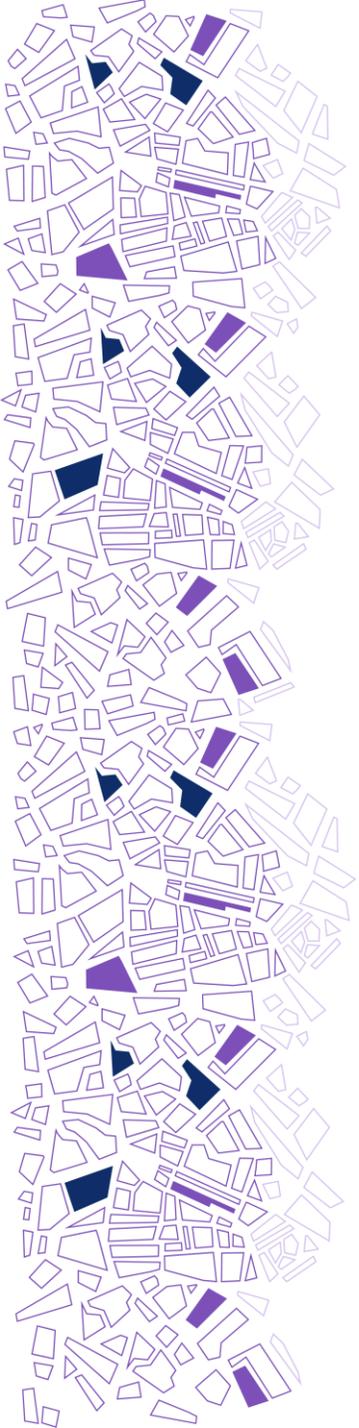


# Заключение



Таким образом переход к специализации Новой Москвы на массовом доступном жилье для нижнего среднего класса был обусловлен несколькими причинами:

- 1) федеральной политикой субсидирования коммерческого жилья [до 2024 г.];
- 2) прямыми бюджетными инвестициями города в развитие инфраструктуры присоединенных территорий в логике городского предпринимательства и государственного капитализма;
- 3) географическим фактором и стоимостью земли;
- 4) инвестиционным характером недвижимости в России из-за неразвитости финансовых рынков.



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**