

# ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Цена против расстояния

### рейтинг

Все чаще москвичи рассматривают подмосковное жилье в качестве альтернативы столичным квадратным метрам. Чтобы помочь потенциальным покупателям разобраться в предложении Московской области, «Б-Дом» составил рейтинг подмосковных городов с точки зрения их транспортной доступности и привлекательности первичного рынка недвижимости.

### Время или деньги

Приобретая квартиру в ближнем Подмосковье, а не в спальном районе Москвы, мы экономим определенную сумму, зато оказываемся перед необходимостью ежедневно тратить больше времени на поездку до места работы в столице. Разумеется, эта дилемма не касается тех, кто работает в подмосковном городе или вообще не ездит на работу. Мы составили рейтинг соотношения транспортной доступности и цены подмосковных городов как раз для тех, кто, будучи кровно связан с Москвой, покупает жилье за МКАД из-за его более привлекательной цены.

При составлении рейтинга мы учитывали только города, которые расположены не далее чем в 50 км от МКАД, то есть, живя в них, абсолютно реально ежедневно ездить на работу в столицу и обратно. Если город расположен дальше, то сделать это уже затруднительно. Кроме того, мы ограничили только относительно крупными городами — с населением более 50 тыс. человек. В числе участников рейтинга — Зеленоград, который, хотя и является административной единицей Москвы, но фактически ничем не отличается от других подмосковных городов.

### Как мы считали

Исходными данными для составления рейтинга стал расчет времени в пути от центра подмосковного города до ближайшей станции метро в часы пик. Почему именно до ближайшей станции, а не до



Стояние в пробках — плата за относительную дешевизну квадратного метра в подмосковных городах. ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

центра Москвы или до МКАД? Потому что очень мало кто ездит на работу на кольцевую автодорогу, да и центр нужен далеко не всем. Зато, добравшись до ближайшего метро, житель Подмосковья оказывается в равном положении с москвичами, живущими в окраинных районах.

При этом учитывалось время в пути и на автомобиле, и на электричке, и из обоих показателей высчитывалось среднее арифметическое. Если железнодорожным транспортом добраться невозможно, то среднее расчетное время получалось таким же, как на автомобиле. Это, впрочем, относится только к одному городу — Лыткарино, где нет железнодорожной станции. Кроме того, возможны случаи, когда железнодорожным транспортом добраться дольше, чем на автомобиле, чаще всего это связано с тем, что станция, к примеру, находится на окраине города, при этом сам город граничит с Москвой.

Естественно, мы не учитывали автобусы и маршрутки, поскольку они стоят в пробках так же, как и автомобили. Мы также выбирали максимально доступный ва-

риант поездки (например, самые скоростные электрички) и не учитывали форс-мажоры на дорогах: аварии, ремонт дорог, перекрытие трасс для проезда госслужащих и т. д. Примерное время в пути на автомобиле помогло узнать подмосковные автомобилисты, которых мы опрашивали на форумах подмосковных городов.

Затем мы вычислили разницу между средней ценой столичной недвижимости и каждого подмосковного города. Эта информация была предоставлена компанией «Миан» за апрель 2010 года. Причем при подсчетах учитывалось только жилье экономкласса в новостройках: по данным риэлторов, этот показатель сейчас в столице составляет 113,7 тыс. руб. Дело в том, что жилье в подмосковных городах интересно в основном ту же целевую группу, которая привлекается и к квартирам экономкласса в московских новостройках. Вряд ли покупатель жилья в Долгопрудном интересуется домами бизнес-класса в районе Воробьевых гор или клубными домами на Остоженке. Все цены приведены в рублях, потому что курс доллара постоянно колеблется, и, несмотря на его волатильность, выставленные цены остаются рублевыми и не меняются каждый день.

Среднее время в пути мы поделили на разницу в цене жилой недвижимости, по-

лучив таким образом значение рейтинга. В физическом выражении это значение говорит о том, сколько дополнительных минут ежедневно тратит житель Подмосковья на каждую тысячу рублей, сэкономленную при покупке жилья в своем городе по сравнению со столицей.

### Далеко идущие выводы

Так получилось, что чаще всего невысокая транспортная доступность компенсируется низкими ценами жилья. Например, если до города долго добираться, то и цены совсем не заоблачные. В итоге транспортная недоступность компенсируется стоимостью жилья. Таким образом, среди лидеров рейтинга почти не оказалось городов, расположенных вплотную к Москве, за исключением членов «тройки победителей» — Люберец и Реутова. При этом показательно, что оба города расположены на востоке Москвы, а не на более привлекательном западе или севере. Стоимость квартир на престижных направлениях выше при сопоставимой с теми же Люберецами транспортной доступности.

В итоге получается, что покупателю необходимо найти баланс между ценой квадратных метров и временем, затрачиваемым на дорогу. И неудивительно, что на последнем месте оказался Зеленоград, це-

ны в котором практически столичные, а добраться до города долго. Также в аутсайдеры попали Лыткарино и Долгопрудный, прежде всего, из-за низкой транспортной доступности. При этом едва ли не самый популярный у застройщиков Красногорск занял место посередине списка.

В целом рейтинг не отражает какую-то статическую ситуацию, это всего лишь срез на данный момент. В первую очередь перемены происходят за счет строительства и расширения трасс, которые в свою очередь «компенсируются» ростом автомобильного потока. Иными словами, трассы появляются, но с ростом благосостояния эффект от этих нововведений падает.

Единственный путь решения этой проблемы — это ее качественный сдвиг, связанный с запуском удобных железнодорожных шаттлов, которые уже ходят во многие подмосковные города. Чем больше таких поездов будет курсировать по области и чем выше будет в них уровень комфорта, тем более популярными они будут. В идеале необходимо даже ввести систему «классов» вагонов, чтобы пассажиры первого класса с комфортом добирались до дома, распивая чай и читая газеты. Так, запуск скоростных электричек из Зеленограда может позволить в среднесрочной перспективе значительно улучшить транспорт-

ную доступность этого удаленного района Москвы, и в таком случае он покинет последнюю строчку в рейтинге.

В свою очередь, если в Люберецах будет возведено слишком много жилья, то увеличится нагрузка на дорожную инфраструктуру, и в таком случае этот город просто застрянет в постоянной пробке. Еще одним шагом к сохранению транспортной доступности хотя бы на текущем уровне может стать строительство развязок в районе МКАД и платных трасс-дублеров, что, кстати, может увеличить доступность городов на Ленинградском шоссе. Однако сроки реализации таких проектов, часть из которых заявлена уже давно, прогнозировать сложно.

И наконец, надо сделать последнюю оговорку. У каждого из подмосковных городов есть свои неоспоримые достоинства и недостатки: состояние окружающей среды, близость к воде, наличие или отсутствие исторической застройки, районов ветхих пятиэтажек, парковых зон или вредных промпредприятий. Все эти факторы мы оставили за пределами рассмотрения, так что рейтинг не сравнивает города как таковые. Мы попытались оценить только соотношение транспортной доступности и цены жилья в каждом городе.

**Алексей Лоссан**

Соотношение цены жилья и транспортной доступности							
Место	Город	Время в пути на автомобиле (мин.)	Время в пути на электричке (мин.)	Среднее время в пути (мин.)	Средняя стоимость кв. м по сравнению с Москвой (тыс. руб.)*	Разница в цене кв. м по сравнению с Москвой (тыс. руб.)*	Значение рейтинга (мин./тыс. руб.)
1	Люберецы	30	7	18,5	71,3	42,4	0,44
2	Реутов	20	3	11,5	88,1	25,6	0,45
3	Подольск	40	23	31,5	60,4	53,3	0,59
4	Жуковский	45	22	33,5	61,0	52,7	0,6
5	Лобня	40	30	35	69,1	44,6	0,78
6	Мытищи	30	18	24	85,1	28,6	0,84
7	Химки	20	13	16,5	94,5	19,2	0,86
8	Железнодорожный	60	15	37,5	70,8	42,9	0,87
9	Видное	30	14	22	88,6	25,1	0,88
10	Щелково	35	59	47	61,6	52,1	0,90
11	Раменское	70	30	50	59,2	54,5	0,92
12	Домодедово	40	33	36,5	74,5	39,2	0,93
13	Фрязино	40	73	56,5	56,6	57,1	0,99
14	Балашиха	60	22	41	73,1	40,6	1,00
15	Ивантеевка	60	57	58,5	60,6	53,1	1,10
16	Королев	50	24	37	80,5	33,2	1,11
17	Красногорск	15	9	12	103,0	10,7	1,12
18	Пушкино	80	28	54	67,2	46,5	1,16
19	Электросталь	90	64	77	49,5	64,2	1,20
20	Одинцово	40	18	29	89,7	24,0	1,24
21	Долгопрудный	60	20	40	83,0	30,7	1,30
22	Лыткарино	60	—	60	69,4	44,3	1,35
23	Зеленоград	30	30	30	98,5	15,2	1,97

\*По данным МИАН.

ИД «Коммерсантъ» и платежная система Mobil-Money предлагают простой и удобный способ подписки на газету «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы», «Огонёк», «Автопилот», CitizenK

# важное sms сообщение

Теперь вы можете моментально оплатить подписку непосредственно со счета своего мобильного телефона, отправив sms на короткий номер 841457

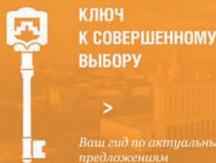
Внимание! Только для абонентов «Билайн». Подробная информация об услуге — на сайте kommersant.ru и по телефону горячей линии 8 800 200 25 56 (звонок бесплатный для всех регионов РФ)



Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.



МобилМания Телеком



www.aiclassdom.ru



### КАРТИНА РЫНКА

Застройщики повысят цены. Миф или реальность? Экспертное мнение Константина Ковалева.

В конце 2009 — начале 2010 гг. средние цены на элитное жилье показывали рост. Однако, рост был связан, в первую очередь, с вымыванием дешевого предложения. Сегодня, когда спрос увеличился, а объем ликвидного предложения сократился, резонно ожидать изменения политики ценообразования. Будут ли меняться цены в элитных новостройках в ближайшей перспективе? Подробнее на [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)



ПЕНТАХАУС ЭКСКЛЮЗИВ ID 8663

Столярный пер., 2  
Современный дом, огороженная территория 2-х уровневый пентхаус общ. пл. 250 кв.м с террасой. Действующий камин. Отделка в современном стиле. Панорамные виды.



ЭКСКЛЮЗИВ ID 5393

Гашека ул., 2  
Современный дом, огороженная территория. Круглосуточная охрана. Квартира общ. пл. 280 кв.м с отделкой в современном стиле. Индивидуальная сигнализация. 2 м/м.



ЭКСКЛЮЗИВ НА КОСЬГИНА ID 8556

Косыгина ул., вл. 2  
Комплекс в парковой зоне Воробьевых гор. Охрана, огороженная территория, подземный паркинг. Квартиры общ. пл. 51 и 114 кв.м свободной планировки. М/м закреплены.



ОТ СОБСТВЕННИКА ID 4183

Город яхт  
Специальные цены. ЖК на берегу Химкинского водохранилища. Квартиры с отделкой от 170 кв.м, а также квартиры свободной планировки. Собственность.



ЭКСКЛЮЗИВ ID 8666

Старовольнская, 15  
ЖК «Ближняя Дача» вблизи Вольнского леса. Двухэтапная липовая аллея. Квартира общ. пл. 180 кв.м с дорожной отделкой в стиле «электрика». 4 м/м в продаже.



ID 8446

Остоженка  
Новый малоквартирный ЖК. Отделка холлов натуральными материалами, панорамное остекление, высокие потолки. Всего 38 квартир площадью от 130 кв.м.

www.blackwood.ru

730 6836

Реклама. ООО «Компания Блэквуд». С проектной декларацией можно ознакомиться по телефону.