ДОМ ДЕНЬГИ

Москву берут в четвертое кольцо

дорожное строительство

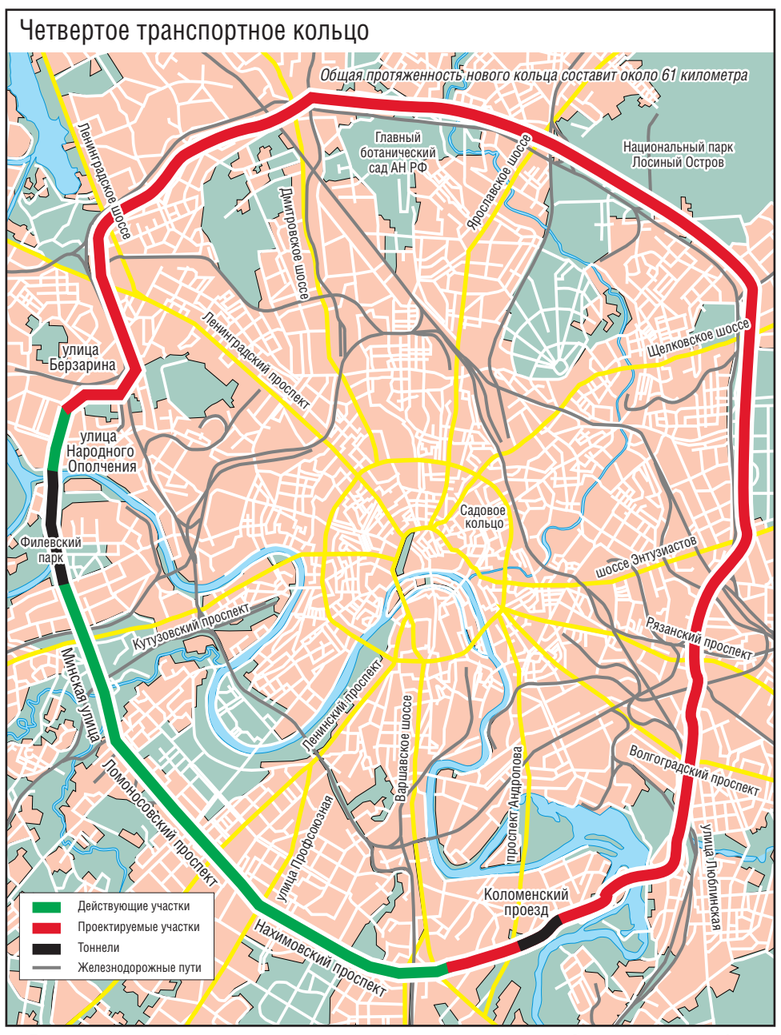
(Окончание. Начало на стр. 25)

«Две семьи безуспешно пытаются продать квартиры вот уже в течение года. Но покупатели, увидев, что у нас до сих пор разрытые дворы, а машины не могут выехать из дворов из-за огромного потока транспорта, просто разворачиваются и уходят,— говорит Надежда Осипова.— За трехкомнатную квартиру площадью 62 кв. м выставлена цена $95 тыс. За эти деньги можно купить такую же разве что на окраине. А ведь мы живем в центре (Таганский район), где стоимость жилья начинается от $2 тыс. за квадратный метр».

«Дороги будем строить, несмотря ни на что»

Несмотря на все протесты, дороги в Москве будут строиться. Иначе, говорят в Мосархитектуре, столица рискует превратиться в одну сплошную пробку — количество автомобилей на квадратный метр дороги растет куда быстрее, чем эти метры. Генплан Москвы 1935 года уже рассматривал планы по расширению дорог. Там же впервые упоминалось третье транспортное кольцо, которое должно было пройти на расстоянии 1,5–2 км от Садового кольца, чтобы разгрузить центральные улицы. Но осуществлению замысла помешала война, и строительство новой окружной дороги отложили. По Генплану 1960 года планировалось появление в городе двух кольцевых магистралей — ТТК и МКАД. Формально началом строительства ТТК стал 1987 год, когда архитекторы взяли за основу проекты 1935 года и начали подготовку рабочей документации с учетом включения в ТТК уже действующих дорог. Однако в 1988 году строительство ТТК уперлось в Лефортово — технические возможности не позволяли проложить трассу без ущерба для исторического облика района. Вопрос был решен только в 1999 году, когда правительство Москвы взяло в лизинг проходческий щит немецкой фирмы Herrenknecht (ранее использовавшийся при прокладке тоннеля закрытым способом под Эльбой в Гамбурге). Агрегат весом 2,9 т зарылся в землю на глубину 20 м в 2001 году, а через два года выполз в районе Спартаковской площади, прорыв 2,219 км. В конце прошлого года третье кольцо наконец замкнулось. На треть оно состоит из искусственных сооружений, включает в себя 5 мостов через водные преграды, 2 моста через железную дорогу, 9 тоннелей, 36 эстакад и путепроводов, 39 пешеходных надземных галерей и подземных переходов. Из 35 км ТТК 22 км трассы проложено вдоль железной дороги и через промышленные зоны, 13 км проходит мимо жилых кварталов.

Четвертое транспортное кольцо



Рынок недвижимости на появление ТТК отреагировал немедленно. Квартиры в домах, прилегающих к строящимся или построенным магистралям, стали дешеветь из-за дискомфорта, создаваемого шумом. В «БЕСТ-недвижимости» рассказали, что, когда на площади Гагарина на Ленинском проспекте вырыли котлован, желающих приобрести жилье в непосредственной близости от стройки заметно поубавилось. Многие клиенты отказывались от покупки жилья в домах, находящихся на первой линии третьего транспортного кольца. Появление защитных экранов вдоль шоссе и централизованная установка стеклопакетов не играли особой роли. «Процесс строительства пугал людей даже больше, чем уже построенный объект. Это, вероятно, связано с тем, что для глаза и слуха стройка связана со значительно большим дискомфортом, чем даже интенсивное движение,— говорит руководитель филиала агентства недвижимости „Кутузовский проспект“ Андрей Александров.— Третье кольцо снизило привлекательность квартир в домах первого ряда, расположенных в 100–200 метрах от магистрали. Дорогие квартиры подешевели приблизительно на 7–10%, а дешевые — на 3–5%».

Четвертое кольцо

Сейчас московские власти заявили о планах строительства четвертого транспортного кольца. Правда, проект его еще находится в процессе разработки. В НИиПИ Генплана Москвы рассказали, что начало строительства четвертого кольца запланировано в начале 2005 года. Интенсивность движения транспорта в часы пик по новой магистрали должна составить около 5,5 тыс. автомобилей. Сколько времени уйдет на то, чтобы окольцевать столицу, сказать трудно. Чиновники утверждают, что работы будут завершены не раньше 2007 года.

Участники рынка жилья говорят, что о влиянии ЧТК на рынок говорить еще рано. А если его строительство будет вестись так же долго, как строительство третьего кольца, то не стоит ожидать существенных изменений в ценах. Пока в массовом порядке не началось строительство, народ никак не будет реагировать на планы строительства, говорит начальник отдела маркетинга и аналитических исследований корпорации «Инком» Евгений Михаленков. По словам Михаила Крестмейна, заведующего научно-проектным отделением транспорта и дорог НИиПИ Генплана Москвы, «неудобства, которые испытывают москвичи при строительстве новых транспортных магистралей, неизбежны». Господин Крестмейн заверил, что жилых домов на пути предполагаемого строительства четвертого кольца практически нет, «поэтому сносить ничего не придется, а парки и зеленые зоны столицы не пострадают».

Стоимость квартир будет зависеть от места прохождения транспортной магистрали, но о снижении цен можно говорить только в том случае, если дом окажется в непосредственной близости от кольца. Как рассказывает пресс-секретарь компании МИАН Динара Лизунова, в зависимости от того, будет ли кольцо идти под землей или над ней, формирование цены на жилье может быть диаметрально противоположным. Если дорога будет уходить в тоннель и на месте бывшей улицы появится сквер, говорить о снижении цены бессмысленно. Если же вблизи домов появится эстакада, то цены на жилье в непосредственной близости упадут. Есть еще и третий вариант: улица может быть просто расширена или убрана разделительная зеленая полоса. Такое решение если и скажется на цене, то только в плюс за счет улучшения пропускной способности магистрали.

«Влияние четвертого кольца на рынок прилегающего к нему жилья будет сопоставимо с влиянием третьего,— уверен Андрей Александров.— Отличие, пожалуй, в том, что в связи с большей отдаленностью от центра движение на четвертом кольце будет менее интенсивным, то есть ситуация до постройки и после постройки будет различаться кардинально». Евгений Михаленков рассказывает, что в рекламных объявлениях цены на квартиры в первой или второй линии могут существенно не отличаться. Другой вопрос, что в процессе торга цена жилья на магистрали обычно сбивается. «Никто достоверно не знает, есть ли вибрация от движения транспорта, насколько благополучна экология,— говорит господин Михаленков.— Человек, который платит немалые деньги, предпочитает не рисковать. Если он в состоянии выложить $3,5–4 тыс. за квадратный метр, неужели он не сможет немного добавить и купить квартиру с видом не на шумную трассу?»

«Ликвидность тех домов, которые окажутся в непосредственной близости к транспортному кольцу, существенно снизится. Мало кто обрадуется, когда на уровне твоих окон оказывается транспортный поток»,— говорит Динара Лизунова. По ее словам, существует тенденция, когда в домах, оказывающихся в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей, повышается объем продаж квартир. Таким образом люди пытаются обезопасить себя от резкого снижения цен и продают квартиры, пока их стоимость сопоставима с другими предложениями в этих районах. В то же время риэлтеры подчеркивают, что снижение стоимости вовсе не означает снижения спроса. Даже на «убитую» квартиру в пятиэтажном панельном доме в первой линии кольца найдется покупатель: кто-то разъезжается, кому-то не хватает денег на лучшее жилье. Консультант компании «Новое качество» Андрей Савин: «Никому не хочется жить на шумной загазованной улице, но это не исключает спроса на жилье на крупных магистралях. Тот же Кутузовский проспект — движение очень активное, но цены на квартиры только поднимаются. А на Ленинском проспекте большинство жителей недовольны тем, что улицы стали загруженнее, а не тем, что ухудшилась экология. Людям стало тяжелее выезжать со дворов, перестраиваться в транспортных потоках». Вице-президент корпорации «БЕСТ-недвижимость» Наталья Соломонова уверена, что, пока на рынке не установится баланс спроса и предложения, существенного снижения цен ожидать не стоит: «На первом этапе может наблюдаться незначительный спад цен, которые, впрочем, вернутся на прежние позиции. Наличие транспортной развязки по логике должно увеличить стоимость жилья — ведь почти половина москвичей передвигается на своих машинах».

Что касается коммерческой недвижимости, то с появлением новых развязок она только повысится в цене. Юлия Никуличева, заместитель директора Jones Lang LaSalle Moscow, прогнозирует, что новое кольцо повысит арендную плату и стоимость коммерческой недвижимости: «Уже сейчас многие девелоперы проявляют интерес и скупают площади, где потенциально планируется четвертое кольцо. Ликвидность этих участков может быть многократной». По словам Андрея Александрова, «совершенно естественно, что в связи со строительством транспортных магистралей цены на жилую и коммерческую недвижимость реагируют поразному. Привлекательность офисных или складских помещений с лучшей транспортной доступностью увеличивается».

БЭЛА ЛЯУВ

Где пройдет четвертое транспортное кольцо

Частью ЧТК решили считать давно построенный 16-километровый участок, в который входят Минская улица, Ломоносовский и Нахимовский проспекты. На западе Москвы ЧТК будет проходить от пересечения улицы Народного Ополчения с третьим кольцом, дальше по тоннелю под Филевским парком, по Минской улице, Ломоносовскому и Нахимовскому проспектам, Коломенскому проезду. Потом опять тоннель — под заповедником «Коломенское», который выйдет на поверхность на Коломенской улице, затем пройдет по мосту из Нагатина в Печатники, мимо станции метро «Текстильщики». Затем трасса двинется вдоль Курского направления железной дороги и выйдет обратно к третьему кольцу. На участке от Волгоградского проспекта до шоссе Энтузиастов пойдет параллельно малому кольцу Московской железной дороги. Минует район Измайлово до Щелковского шоссе, оттуда уйдет вдоль Лосино-Погонного острова к Ярославскому шоссе, от него — вдоль железнодорожной станции Лихоборы через Алтуфьевское, Дмитровское, Ленинградское и Волоколамское шоссе. На западном участке кольцо перейдет на улицу Народного Ополчения и через район Нижние Мневники соединится с Минской улицей. Отдельные участки этой трассы, в частности развязка с Варшавским и Каширским шоссе, уже готовы. Общая протяженность нового кольца составит около 61 км, что почти в два раза больше третьего. Четвертое кольцо мало будет идти по земле, в основном по эстакадам и тоннелям. На ЧТК не будет светофоров и предусмотрены по четыре полосы движения в каждую сторону. Самые трудные участки — два тоннеля, которые придется проложить на 37-метровой глубине под усадьбой «Коломенское» и Филевским парком. Они будут рыться при помощи технологий, примененных в Лефортове.

Нежинский ковчег
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
товарный знак по лицензии
торговый дом недвижимости Жилищный Капитал
www.gilcapital.ru

-Выросла Ваша семья, запросы, возможности?
Вашей мечте тесно в старых стенах?!
Есть отличное решение:
- Западный округ столицы
- Кутузовский проспект
- ул. Нежинская, вл. 8-12
- жилой комплекс “Нежинский ковчег”
- квартиры повышенной комфортности от 95 до 160 кв.м.
- подземная автостоянка
- теннисные корты
- торговый комплекс
- спортивные сооружения
в стороне от суеты...
от 1550 у.е.
959-0765 959-0766 953-6566

ЕВРОПЕЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ II
ГРУППА КОМПАНИЙ СКМ
119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 9 тел.: 433-6675, 434-5615, 107-4636, 434-0705 факс: 434-6337
www.gruppaskm.ru E-mail: Eurovillage@mail.ru

250 кв.м. 3 спальни II кв. - 300 тыс.$, III кв. - 375 тыс.$, IV кв. - 425 тыс.$
360 кв.м. 4 спальни II кв. - 432 тыс.$, III кв. - 540 тыс.$, IV кв. - 612 тыс.
500 кв.м. 5 спален II кв. - 600 тыс.$, III кв. - 750 тыс.$, IV кв. - 850 тыс.$
Группа Компаний СКМ представляет новый проект «Европейская деревня II».
Поселок «Европейская деревня II» возводится на земельном участке площадью 16,8 га
на берегу притока реки Десна в стародачном подмосковном районе в близи д. Большое Покровское.
Первая очередь состоит из 29 домов площадью от 250 до 500 кв. м.,
располагающихся в лесном массиве на участках от 12 до 30 соток.
«Европейская деревня II» - это отдельно стоящие и сблокированные кирпичные дома
с черепичными крышами, стеклопакетами, системами отопления.
Коттеджи будут выполнены в единой стилистической и архитектурно-декоративной концепции,
со всеми центральными коммуникациями.

Элитный дом на Композиторской
м. Арбатская, ул. Композиторская, 17/5, индивидуальный проект,
1, 2, 3, 4, 5, 7- комнатные квартиры, подземный автопаркинг.
Срок сдачи 2005 год.
967-1492
WWW.SU155.RU