

Вдоль улиц шумных

атмосфера



На узенькой, но вечно стоящей в пробках Остоженке воздух хуже, чем на больших магистралях ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО



В доме на Новом Арбате, 27/29 цены на квартиры, выходящие на трассу, не отличаются от аналогичных, но с окнами во двор... ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 1)
«Сегодня новые объекты, которые будут возводиться на участках вблизи магистралей, уже на бумаге проектируются определенным образом,— вторит ей руководитель отдела продаж ГК „Пионер“ Василий Шорников,— Например, дом планируется глухой торцевой стороной к дороге».

Но оказавшись на первой линии, придется ощутить все пять факторов загрязнения воздуха по полной программе. Это угарный газ, моно- и диоксид азота, озон (он не выбрасывается двигателями, а образуется в атмосфере под влиянием их выбросов), диоксид серы и взвешенные частицы до 10 мкм в диаметре. Все они вредны для дыхательных путей, а особенно опасны частицы до 10 мкм, которые накапливаются в легких.

«Именно эта взвесь оседает на окнах,— объясняет Евгений Кузьменко, старший специалист компании „Экостандарт“,— Наверное, каждый, кто живет возле трассы, заметил, как быстро пачкается оконное стекло». В легких происходит примерно то же самое. А главные источники этих микрочастиц — дизельные двигатели и стирание полотна дороги.

Постоянные пробки — это с точки зрения состояния воздуха хуже всего. Поэтому жить на узенькой, но вечно стоящей Остоженке, быть может, вреднее, чем на каком-нибудь проспекте. А вблизи третьего транспортного кольца лучше, по возможности, вообще не появляться. Важно и то, какие машины ездят. От грузовиков вреда куда больше, чем от легковушек.

Столичные экологи отмечают, что благодаря переходу на более чистые виды топлива и более экологичные двигатели последние несколько лет состояние воздуха у трасс перестало ухудшаться, хотя машин становится все больше. А по утарно-

му газу удалось даже добиться небольшого улучшения.

По усредненным данным наблюдений за прошлый год, полученных со станций «Мосэкомониторинга», стоящих вдоль оживленных трасс столицы, концентрация СО вдоль московских дорог не превышает 0,3 от ПДК. По остальным веществам картина в целом тоже не очень страшная. Плохо только с оксидом и диоксидом азота — их концентрация достигает предельно допустимой.

Кстати, дороги — это не только плохой воздух, но и шум. Почти на 550 кв. км московской территории уровень шума от автотранспорта превышен. Вдоль самых оживленных столичных дорог превышение достигает 30 децибел.

Скидка за вредность

В общем, с экологической точки зрения тут двух мнений быть не может. И не удивительно, что в среднем ценовом сегменте квартиры, выходящие на оживленную улицу, стоят на 10–15% дешевле.

«Иллюстрацией могут служить две одинаковые двухкомнатные квартиры в приличном состоянии, расположенные на средних этажах девятиэтажного кирпичного дома на улице Новая Башиловка, то есть непосредственно рядом с третьим транспортным кольцом,— приводит пример генеральный директор „РЕЛАЙТ-Недвижимость“ Олег Самойлов.— Та, из них, окна которой выходят на улицу, предлагается к продаже за 8 млн рублей. А ее аналог с окнами во двор — на 1 млн дороже. Иными словами, размер дисконта в этом случае составляет около 11%». Впрочем, дисконт помогает не всегда.

«Яркий пример дома на оживленной улице — здание в самом начале Можайского шоссе,— рассказывает Екатерина Тейн.— Но продажи в



...а в «Доме на Беговой» квартиры с окнами на ТТК дешевле на 10–25% ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

нем шли очень невысокими темпами, так как дом практически нависал над шоссе. Стоимость квартир, установленная ниже средней по рынку, процесс не ускорила».

«В некоторые места просто невозможно заманить покупателей, чтобы они хотя бы посмотрели квартиру,— говорит Дмитрий Овсянников, генеральный директор компании „Ипотек.Ру“.— Москвичи и люди, хорошо знающие Москву, отказываются даже идти на просмотр, как только видят в объявлении, допустим, Земляной вал или Садовую-Спасскую улицу. Продавцы квартир, чтобы хоть как-то завлечь покупателей, зачастую указывают в объявлениях название перпендикулярной улицы, вдоль которой расположена какая-то часть дома».

Плата за престиж

Но некоторые адреса, наоборот, действуют как магнит

и заставляют забыть обо всех недостатках жилья.

«Престижные магистрали — продукт эксклюзивный,— считает Дмитрий Зиканов, вице-президент по жилой недвижимости ОАО „Система-Галс“.— Желание иметь квартиру на Кутузовском проспекте или Тверской заставляет покупателей не обращать внимания на такие нюансы, как шумная автомагистраль и загазованность».

«Большую роль играет район,— убежден генеральный директор агентства МИАН Василий Митько.— В домах на Ленинском и Кутузовском проспектах, в районе Мосфильмовской разрыв между стоимостью квартир с окнами на улицу и во двор незначителен».

А директор департамента элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский прибавляет к списку престижных магист-

ралей Комсомольский проспект и проспект Вернадского.

Правда, некоторые участники рынка склонны объяснять этот феномен не магией адреса, а видами из окон. «Куда большую роль играют видовые характеристики,— полагает Ирина Могилатова, генеральный директор TWEED.— Например, в доме на Новом Арбате, 27/29 цены на квартиры, выходящие на оживленную трассу, ничем не отличались от аналогичных, но с окнами во двор. В квартирах, выходящих окнами на Новый Арбат, есть свои преимущества — это вид на реку и Белый дом. Такая же ситуация, например, в доме на Гоголевском бульваре: с одной стороны, под боком улица с активным движением, с другой — вид на храм Христа Спасителя. Один из самых заметных элитных домов, „Баркли-Плаза“, выходит на набережную, где, безусловно, шумно, но открываются

потрясающие виды на Москву-реку. Аналогичная история и со сталинками на Фрунзенской набережной».

Дешевле некуда

Еще один случай, когда грязный воздух не влечет за собой серьезного снижения цен, касается самых дешевых предложений.

«Если говорить об одно- и двухкомнатных квартирах, то эта разница составит не более 2–5%,— уверен Роман Мурадян, председатель брокерского совета холдинга МИЭЛЬ.— Однокомнатные квартиры пользуются спросом вне зависимости от того, куда выходит окна и где расположены дома. Традиционно самые дешевые предложения всегда самые ликвидные».

«Возьмем, допустим, Каширское шоссе в районе станции метро „Домодедовская“, — иллюстрирует эту закономерность Дмитрий Овсянников.— Однокомнатные квартиры в этом районе стоят примерно 4,5–4,7 млн рублей. Квартиры с окнами на Каширское шоссе лишь немногим (тысяч на 100–200) дешевле аналогичных. То есть хоть и шумная магистраль, но цены меньше цен аналогов, с окнами не на магистраль, всего на 3–5%. Дело в том, что такие квартиры часто покупаются в качестве первого жилья для молодых семей или для того, чтобы „закрепиться в столице“. Соответственно, покупатели воспринимают это жилье как временное, „стартовое“ и расположение окон играет не такую большую роль, как цена. И в этом случае снижение на 5% уже становится весомым аргументом для покупки».

Для определенной категории жилья выход на оживленную трассу может оказаться даже плюсом. Речь идет о квартирах на первом этаже.

«На вторичном рынке квартиры на первом этаже дома с

окнами на оживленный проспект может стоить, напротив, дороже,— говорит Василий Шорников, руководитель отдела продаж ГК „Пионер“, — поскольку на нее обязательно найдутся покупатели, желающие перевести ее в нежилой фонд и разместить там магазин, аптеку, офис банка и т. п.».

Магистральное развитие

Впрочем, даже если сейчас дом расположен в тихой улочке, это еще не значит, что со временем он не окажется возле напряженной магистрали. За примерами далеко ходить не надо. Так, спокойная Кантемировская улица с широкими газонами и узкой проезжей частью через несколько лет станет частью Южной развязки — новой многополосной магистрали, по которой будут идти непрерывным потоком транзитные фуры. А тихий Окружной проезд на Соколиной горе уже стал первым введенным в строй участком четвертого транспортного кольца (ЧТК).

Если ознакомиться с ближайшими планами, касающимися Южной и Северной развязки, а также ЧТК, можно узнать немало интересного. Например, Северная развязка (еще одна транзитная дорога, в которую воляется платная трасса Москва—Санкт-Петербург), судя по всему, пройдет в притирку к новостройке «ДОН-строй» «Седьмое небо», что возле телецентра в Останкино. Чуть западнее та же дорога с газующими грузовиками окажется под окнами микрорайона в Марфино, недавно возведенного компанией «Ведис Групп».

Новая кольцевая дорога и пройдет по большей части вдоль железных дорог, тоже не оставит без внимания жилые кварталы. В особом положении окажется многофункциональный жилой комплекс «Мар-

шал», строящийся сейчас на улице Народного Ополчения. Кольцо здесь будет делать крутой изгиб как раз вокруг этого дома. Еще один сосед будущей кольцевой — микрорайон Печатники 34Д, весь застроенный новенькими многоэтажками.

И это только кольцо и развязка. А ведь в планах дорожного строительства у столичных властей значатся еще и дублеры главных проспектов. Поэтому многим московским новостройкам предстоит соседство новой дороги. Цены на жилье в этом случае обязательно упадут.

«Строительство любой транспортной магистрали прямо под окнами жилого дома существенно снижает стоимость такого жилья,— убежден Василий Митько.— Причем потенциальных покупателей отпугивает и сам процесс строительства дороги, сопровождаемый постоянным шумом, и ухудшение экологической обстановки после ввода автостреды в эксплуатацию. Например, со строительством третьего транспортного кольца квартиры с окнами на магистраль подешевели примерно на 10–15%».

Роман Мурадян считает, что такой дисконт распространится только на большое жилье. На одно- и двухкомнатные квартиры цена может упасть в лучшем случае на 5–7%.

Сложнее с теми объектами, которые уже построены и сданы, а потом появляется информация о планируемом строительстве вблизи них оживленных трасс, например участка четвертого транспортного кольца, полагает Василий Шорников.

Как правило, многие собственники такого жилья спешат выставить его на продажу. В случае, если это происходит массово, падение цен на квартиры в таком доме может быть достаточно существенным.

Никита Аронов



Дом готов, пора впускать кота!

т. (903) 723 47 48
www.lion-dom.ru



ЛИОН
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Рублево-Успенское шоссе

Реклама