ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Секретная «Формула»

территории

(Окончание. Начало на стр. 1)

Шелудьково в соседстве с Moscow Raceway повезло даже меньше, чем Федюково. Дело в том, что Федюково примыкает к одному из поворотов трассы, перед которым гонщики по понятным причинам скорость снижают, а значит, и шумового сопровождения от них меньше. А вот напротив Шелудьково находится прямой участок дороги, и ничего, кроме ускорения, здесь ждать не приходится. Так и случилось: прибор намерил здесь уже 73 дБА. «А это уже двойное превышение нормы»,— констатировал Антон Ястребцев. И уточнил, заметив мое удивление: «Зависимость ведь не линейная, а логарифмическая, и каждые 3 дБА удваивают шумовое давление». А уж о том, насколько будет превышен шумовой порог во время заезда настоящих болидов, даже подумать страшно.

Между тем с проблемой уровня шума сталкиваются абсолютно все мировые трассы «Формулы-1». И каждая решает ее по-своему. Так, одна из самых известных голландских трасс, Circuit Park Zandvoort, которая открылась еще в 1948 году, в последние годы эксплуатируется в очень щадящем режиме. Причина — не претензии к трассе как таковой, а жалобы местных жителей на возросший уровень шума. А вот с трассой Motorsport Arena Oschersleben, которая была построена в 1997 году в Северной Германии, совсем другая история. Ее изначально проложили между холмами — отчасти природными, отчасти насыпными. Причем сделали это специально для того, чтобы шум гоночных болидов меньше досаждал жителям ближайший окрестностей. Кстати, как результат такого подхода к проектированию — полное отсутствие трибун: зрители наблюдают за гонками непосредственно с холмов.

А вот история, случившаяся с бельгийской трассой Spa Francorchamps, которая принимает Гран-при «Формулы-1» с 1925 года. В 2009 году у нее отозвали лицензию на право проведения гонок. Причем запрет наложили сроком аж на 17 лет. Правда, срок обещали скостить, если после устранения замечаний трасса пройдет «технико-экономическую экспертизу по оценке воздействия шума на окружающую среду». И вот парадокс: в защиту трассы выступили те самые проживающие по соседству жители, которых столь жестким для Spa Francorchamps решением пытались оградить от избыточного шума. В итоге трасса вновь стала функционировать.

Вполне возможно, что земли рядом с Moscow Raceway будут использованы под коммерческую и гостиничную недвижимость

ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИНА

Гонки на выживание

Неудивительно, что именно в Шелудьково дома уже начали выставлять на продажу. Впрочем, самые первые предложения в окрестностях трассы появились еще тогда, когда строительство Moscow Raceway только-только начиналось. Тогда ожидания от возникающего по соседству объекта были самые радужные — под стать им и цены указывали довольно высокие. «Владельцы продаваемых здесь домов буквально настаивали, чтобы в объявлениях непременно указывалась близость к трассе „Формулы-1“. Хотя мне такое соседство всегда казалось сомнительным преимуществом. Ведь гоночная трасса — это не водоем или лес, который хотят иметь под боком все покупатели загородной недвижимости,— вспоминает руководитель офиса загородной недвижимости „Парк культуры“ компании „Инком-Недвижимость“ Валерий Лукинов.— И вот с открытием трассы эти фразы из объявлений вообще исчезли. Правда, ситуацию это не улучшило: объекты, которые фигурировали в нашей базе еще два года назад, так и остались непроданными».

Между тем, по сведения руководителя аналитического центра портала ГдеЭтотДом.РУ Александра Пыпина, цены в окрестностях уже снизились примерно на 10%, а предложений прибавилось. Сейчас, например, в Шелудьково выставлен на продажу небольшой бревенчатый домик, окруженный участком в 11 соток. Просят за него 1 млн руб. Здесь же можно приобрести участок без строений (15 га) за 1,35 млн руб. Участок такого же размера в Федюково обойдется на 0,3 млн руб. дешевле, а в расположенном по соседству садовом товариществе «Пресненцы» 900 тыс. руб. просят за дачу на классических шести сотках, засаженных фруктовыми деревьями и кустарниками. И скорее всего, это еще не ценовой минимум. По прогнозам Валерия Лукинова, как только Moscow Raceway войдет в режим активной эксплуатации (нынешнюю стадию, когда на полную катушку используются лишь двое выходных в месяц, можно назвать лишь разминкой), цены снизятся на 15–17%, а в течение трех последующих лет они могут упасть на 30–50%.

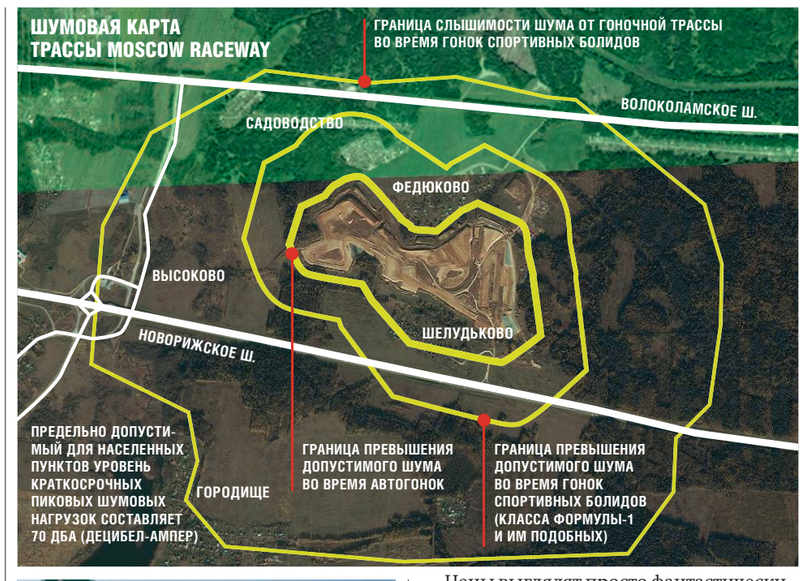
Объясняется такой прогноз не только соседством с трассой «Формулы-1», но и значительной удаленностью от Москвы. Причем даже сейчас по аналогичным ценам можно подыскать объекты по той же Новой Риге, но на 20–30 км ближе к столице. Скорее всего, по той же причине не очень активно идут продажи и в организованных коттеджных поселках, расположенных неподалеку от Moscow Raceway. Впрочем, близость к трассе в данном случае относительная. Так, по данным Vesco Consulting, самый близкий из них, «Руза — Family Park», расположен в 7 км от трассы. На такое удаление даже при самых шумных гонках долетят лишь невнятные отголоски звуков моторов.

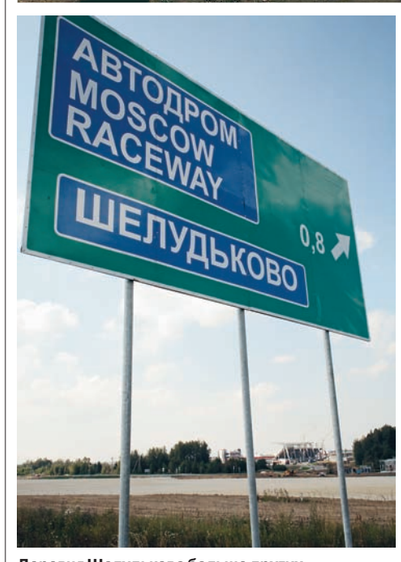
Вообще коттеджных поселков в зоне 75–80 км от МКАД по Новорижскому шоссе совсем немного, причем большинство из них продается по схеме «участок без подряда». В самых дорогих цены не дотягивают до отметки $5 тыс. за сотку, но есть варианты и вдвое дешевле. Но даже такие цены оказываются малоинтересными для покупателей. Не случайно в некоторых поселках предлагаются существенные скидки. «В частности, скидка 30% действует на отдельные участки в „Алешкино-3“, скидка в 15% на некоторые объекты в поселке „Место под солнцем“,— рассказывает Татьяна Алексеева, заместитель генерального директора Vesco Consulting.— Увеличение стоимости участков зафиксировано только в одном проекте — „Сальвадор“. С 1 августа цены в поселке возросли на 5–8% (в зависимости от расположения надела)».

Параллельный миф

Пока владельцы домов и участков, оказавшихся в критической близости к Moscow Raceway, решают, продавать им свою недвижимость прямо сейчас или все же немного подождать в надежде на лучшее будущее, а риэлторы сокрушаются, что объекты в этой зоне ну никак не желают продаваться, вокруг гоночной трассы начал прорисовываться совсем другой, параллельный мир. О нем заявляют многочисленные рекламные щиты, развешанные вдоль Новорижского шоссе и даже на МКАД, предлагающие участки вокруг трассы «Формулы-1». Приобрести их отсылают в агентство недвижимости «Земля-регион 50», специализирующееся на реализации удаленных от Москвы земель.

Правда, на сайте агентства объекты у деревень Шелудьково или Федюково не значатся, что при обилии наружной рекламы кажется удивительным. «Это участки уникальные, поэтому мы решили не вывешивать их в интернете на всеобщее обозрение, а рассказывать о них нашим клиентам в индивидуальном порядке»,— объяснил менеджер компании «Земля-регион 50», к которому я обратилась под видом покупателя. Оказалось, что предлагаемая земля располагается в радиусе 1,5 км от Moscow Raceway, местами примыкая к ней, а местами — чуть отдаляясь. Это земли поселений, которые предназначены для возведения многофункциональных спортивных объектов. Однако, по словам менеджера, ничто не мешает построить на них жилой дом или коттеджный поселок — просто юридически оформить его придется несколько иначе, чем жилой объект. Участки предлагаются в основном масштабные — от 3 до 20 га, за $10 тыс./сотка и дешевле, если выбрать объект погабаритнее. Впрочем, готовы продать и 50 соток, правда, за $15 тыс./сотка.





Деревня Шелудьково больше других страдает от соседства с гоночной трассой

ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИНА

Цены выглядят просто фантастическими, учитывая, что по ценам в три-шесть раз ниже заявленных плохо продаются даже небольшие участки, а в примыкающих к трассе деревнях с радостью продадут наделы по $3 тыс. за сотку. Однако, по мнению генерального директора аналитического портала Земер.Ру Ильи Терентьева, своя логика в таком ценообразовании все же имеется. «$15 тыс. за сотку — это, конечно, перебор,— комментирует ситуацию он.— А вот $10 тыс.— цена довольно объективная, особенно если учитывать, что она прайсовая, то есть в процессе переговоров снизится на 25–30%. Конечно, в первую очередь нужно говорить не о жилье, а о гостиницах, ресторанах, дополнительных спортивных объектах, которые станут подпитываться от якорного инфраструктурного объекта этой местности — трассы Moscow Raceway. Хотя и возможность появления здесь коттеджных поселков высокой ценовой категории я бы тоже не исключал. Их можно было бы позиционировать как объект временного проживания».

Правда, желающих приобрести такое жилье едва ли найдется много. «Интерес к гонкам „Формулы-1“ проявляет не более 1% покупателей,— говорит руководитель отдела загородной недвижимости агентства Tweed Ирина Калинина.— У нас есть только один покупатель, который коллекционирует спортивные автомобили, но он живет в Москве, у него есть дом в Подмосковье, далеко от трассы, и он не собирается перебираться ближе к трассе».

Что же касается гостиничного бизнеса, вернее, краткосрочной аренды, то владелец одного из домов в Шелудьково уже попытался ее активно внедрить. Дом, который он предлагает в аренду, новый и современный: с тремя спальнями, каминным залом, баней, коптильней и зоной барбекю. Просит он за дом 15 тыс. руб. в сутки (это уровень расценок на выходные). Правда, желающих пока не находится. Может, к гонкам в классе «Гран-Туризмо», которые пройдут на Moscow Raceway 1 и 2 сентября, что-то и изменится. Хотя, если честно, верится в это с трудом.

Наталия Павлова-Каткова

Ближайшие к трассе Moscow Raceway организованные коттеджные поселки

Название поселка	Удаленность от Moscow Raceway (по прямой; км)	Средняя стоимость участка (дома с участком; $)	Средняя стоимость 1 сотки (1 кв. м; $)
«Руза — Family Park»	7	350900 (за дом с участком)	1540 (за кв. м)
«Лесное озеро-2»	10	46500	3100
«Лесное озеро-3»	10	46100	3240
«Каменный ручей»	11	53300	2060
«Лама-лама»	12	168000 (за дом с участком)	980 (за кв. м)
«Ручьи»	12	51200	3600
«Клевер парк-2»	16	53700	3130
«Сальвадор»	17	50000	4668
«Место под солнцем»	17	50650	2913
«Радости парк»	17	36200	2258
«Федчино Лэнд»	18	55490	3720
«Рижское поместье»	21	85830	4930
«Алешкино-2»	21	61600	3600
«Алешкино-3»	21	52900	4618
«Марково-Курсаково»	23	49300	3280
«Акатовские дачи»	23	320900 (за дом с участком)	1600 (за кв. м)
«Тиликтинские дачи»	24	64200	2420
«Анютины глазки»	25	78000	4516

Источник: Vesco Consulting.

НАЖМИ НА ДЕНЬГИ!
ТЕПЕРЬ ДЛЯ ПЛАТФОРМ iOS И ANDROID

ЦИФРОВАЯ ВЕРСИЯ ЖУРНАЛА

- современно и экологично
- всегда под рукой
- свежий номер – в любой точке мира
- архив предыдущих номеров – в любую минуту
- удобная навигация и постраничный просмотр
- видео- и фотогалереи

реклама

ТЕ ЖЕ ДЕНЬГИ, НО ДЕШЕВЛЕ

ПОДПИСКА НА ЦИФРОВУЮ ВЕРСИЮ ДЛЯ IPAD — 3, 6 ИЛИ 12 МЕСЯЦЕВ С АВТОМАТИЧЕСКОЙ ЗАГРУЗКОЙ СВЕЖЕГО НОМЕРА

прямая речь

Вам нужны гонки в Подмосковье?

Владимир Попов, *президент Favorit Motors:*
— Если трассу расширят, ничего плохого в этом точно не будет. Если крупнейшие столицы мира имеют у себя трассы F1, то почему мы должны быть исключением? Я был почти на всех этапах гонок F1, которые проводятся во многих городах, так что был бы рад, если бы в Подмосковье появилось что-то такое же грандиозное. Это выгодно с точки зрения привлечения туристов, создания новых рабочих мест и развития дорожной инфраструктуры. Весь вопрос не в том, хорошо или плохо, а как это будет сделано.

Кирсан Илюмжинов, *президент FIDE, в 1993–2010 годах глава Калмыкии:*
— Если это инвестиции частных иностранных и российских фондов или отдельных инвесторов, я только за. Гонки привлекают туристов со всей планеты, со временем это увеличит налоги Москвы и Подмосковья, создаст дополнительные рабочие места и в целом поднимет имидж страны и региона. Я, как бывший глава республики, только мечтал бы о таком масштабном проекте. Гонки F1 проходят во многих странах мира, и я еще ни разу не слышал, чтобы кто-то жаловался на это.

Александр Ф. Скляр, *музыкант:*
— Абсолютно не нужны! Для Подмосковья гораздо важнее решить проблему качества дорог, особенно на востоке, а не тратить деньги на строительство или расширение непонятных трасс. Тем более протестуют люди, живущие в этом районе. Но по моему опыту жизни в этой стране никто никогда не слушает жалобы граждан, и часто, вопреки здравому смыслу и собственным интересам, руководство вкладывается в непонятные проекты. И этот случай, боюсь, не исключение.

Алексей Слюсарь, *генеральный директор ООО «АльфаСтрахование-Жизнь»:*
— Наша страна уже давно готова к принятию гонок «Формулы-1». Честно говоря, даже обидно за огромное количество болельщиков данного вида спорта в России, которые до сих пор смотрят соревнования либо по телевизору, либо, тратя огромные деньги за границей — все-таки там сооружения более масштабные. Подмосковье практически идеальный для этого вариант. Я мечтал бы, чтобы рядом с моим домом проходила трасса. Во-первых, гонки не так часты: один раз в год сама «Формула-1» и еще несколько — других серий. Ради этого можно потерпеть шум автомобилей. Во-вторых, это отличное зрелище, увидеть его участников вблизи и саму гонку дорогого стоит. А тут и ходить никуда не нужно. Одна из трасс «Формулы-1» проходит по территории Монте-Карло, и я не слышал, что жители сильно протестуют против проведения гонок в черте города.

Иосиф Кобзон, *народный артист России, депутат Госдумы:*
— Ради престижа страны, может, и стоило бы сделать большую трассу, но у нас полно других проблем. На Олимпиаде в Лондоне мы не вошли в тройку призеров, а все потому, что у нас недостаточно дворцов спорта, бассейнов и стадионов. Давайте лучше вместо трассы «Формулы-1» построим эти объекты? Тогда на следующих играх спортсмены добудут еще больше наград, и попутно мы уведем молодежь в спортзалы, чтобы она не болталась на улице. А строить трассу, только чтобы сказать миру «и у нас есть», не нужно, я не сторонник такого перевода денег.

Сергей Скуратов, *архитектор:*
— Я думаю, что нужно строить все, что так или иначе приносит в бюджет дополнительные деньги и при этом не наносит вреда экологии и местным жителям. В истории с трассой F1 меня больше всего радует то, что ее не построили в черте Москвы, как когда-то планировал Лужков. Почему это строительство вызывает протесты населения области, мне понятно. Когда у людей нет ни больниц, ни аптек, ни детских садов, а в это время кто-то строит дорогие игрушки типа гоночной трассы или очередного элитного поселка, они обрушивают свой справедливый гнев на власть, девелоперов и архитекторов. Это вполне естественная реакция.

Андрей Исаев, *председатель комитета Госдумы по труду и социальной политике, заместитель секретаря генсовета партии «Единая Россия»:*
— Я не поклонник гонок, но, думаю, ничего плохого в строительстве трассы нет. Тем более всегда при строительстве сложных объектов повышается качество близлежащей инфраструктуры, и я думаю, все будут этим довольны. Чем трасса хуже того же дворца спорта или бассейна? Нужно развивать все виды спорта в нашей стране.