

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дорожная неожиданность

инфраструктура

«Транспортная доступность» — это словосочетание любой застройщик в своей рекламе предъявляет как главный козырь. Новые дороги и станции метрополитена мы привыкли рассматривать как причину повышения цен на недвижимость и увеличения спроса. Однако на деле так происходит не всегда, а порой даже наоборот.

Дорогу осилит застройщик
Интерес жилого девелопмента к участкам, ценность которых возрастет вследствие улучшения транспортной доступности района, логичен. Однако пока, по версии экспертов «Метриум Групп», дорожное строительство все-таки идет вразрез с деятельностью застройщиков. Согласно проведенному компанией исследованию, в четырех из шести районов Москвы, где в 2013–2014 годах в связи с реконструкцией магистралей и вводом новых станций метрополитена ожидается рост цен, полностью отсутствует предложение в новостройках. К ним относятся Выхино-Жулебино (Рязанское шоссе), Бутырский, Тимирязевский и Бескудниковский районы (Дмитровское направление). Купить квартиру на первичке с хорошими перспективами ценового и «транспортного» роста можно лишь в Котельниках и Покровском-Стрешнево, делают вывод аналитики.

«К сожалению, последние 20 лет работы по планированию и развитию дорожной инфраструктуры были пушены на самотек, то есть фактически не велись ввиду отсутствия финансирования», — комментирует ситуацию Леонард Блинов, директор по маркетингу Urban Group. — Транспортные проекты рождались несистемно и, можно сказать, неожиданно для застройщиков».

В итоге, по мнению Валерия Мищенко, председателя совета директоров Kaskad Family, начало реализации жилых объектов к дорожной ситуации не привязывалось. «В частности, реконструкция Новорижского шоссе продлится еще около трех лет, и девелоперы не будут замораживать проекты — это приведет к повышению затрат на налоги, поддержание земли и пр.», — говорит он.

Впрочем, примеры, когда застройщики вписываются в планы дорожников, все-таки есть. Так, группа компаний ПИК в 2011 году планирует реализовать ЖК «Левобережный» к окончанию строительства трассы Москва—Санкт-Петербург в 2018 году. Срок ввода в эксплуатацию первой очереди ЖК «Ново-Молоково» на Каширке кор-

ректировался с учетом окончания строительства разворотного тоннеля (до четвертого квартала 2012 года). А сдача всего проекта в 2016 году совпадет с запуском новой развязки на Володарском шоссе. ЖК M-House в Чертаново будет готов в 2014 году: обновление ведущего к нему Варшавского шоссе завершится к концу текущего года. «Далеко не всегда необходимо выбирать участок, ориентируясь на текущее состояние дорог», — делает вывод Григорий Алтухов, советник президента ФСК «Лидер». — Однако важно, чтобы трассы были реконструированы или построены к заселению жильцов».

Первые под удар

В ряде ситуаций дорожный апгрейд сильно бьет по ликвидности недвижимости. В частности, это происходит, когда новые линии метрополитена проводятся внутри застройки, что в результате создает неудобства для жителей: толкучку, грязь, шум, вибрацию, рост числа преступлений.

«Оптимальным расстоянием от домов до станции метро можно считать одну-две остановки наземного транспорта, что составляет 700–1400 м», — уверен Алексей Харитонов, директор по реализации и маркетингу «ЮИТ Ситистрой». — На таких расстояниях действует большое количество маршрутов общественного транспорта, а пешком до метро можно дойти за 10–20 минут».

Во время реконструкции первыми под удар попадают дома, фасад которых выходит непосредственно на будущую магистраль. В частности, это произошло с объектами возле Третьего транспортного кольца, потерявшими в период дорожного строительства до 15% стоимости. Тот же механизм сейчас срабатывает и на другой крупной магистрали — Северо-Западной хорде, которая в 2014 году свяжет северо-восточные и юго-западные районы Москвы. «Текущая дорожная ситуация повлекла за собой понижение цен на квартиры вторичного рынка до 25%, — подсчитал Георгий Новиков, ведущий аналитик ОАО «Главмосстрой-недвижимость». —



После реконструкции проспекта Маршала Жукова цены в домах на первой линии серьезно понизились ФОТО АЛЕКСАНДРА ЩЕРБАКА

А некоторые эксперты и продавцы фиксировали дисконт в размере до 40%».

В некоторых случаях окончание дорожных работ тоже не становится хэппи эндом. Дополнительные полосы и эстакады, которые появятся в результате реконструкции Можайского шоссе и строительства северного дублера Кутузовского проспекта, подойдут вплотную к жилым домам. В итоге квартиры на первой линии могут потерять в цене около 10%, прогнозируют аналитики «Домус Финанс». «Многое зависит от того, как реализуется проект», — подчеркивает Олеся Кошкина, директор по маркетингу Tekta Group. — Если под окнами жильцов встанет бесконечная пробка, снижение стоимости гарантировано».

Наглядный пример — проспект Маршала Жукова, который до строительства Живописного моста и тоннеля до Новорижского шоссе был тихой улицей с минимальным трафиком. «Стоимость жилья на первой и второй линиях застройки была сопоставима», — комментирует ситуацию господин Блинов. — После проведения реконструкции цены жилья в домах на первой линии упали примерно на 10–12%, поскольку проспект превратился в оживленную автомагистраль с регулярными пробками в часы пик».

Принцип комфортной удаленности актуален и в загородном сегменте. «Если вы живете на первой линии, то ухудшение

ситуации в результате обновления трассы может быть как незначительным, — больше станет шума, грязи и пыли, так и очень существенным — до полной утраты лесозащитного пояса», — считает Татьяна Румянцева, руководитель отдела продаж компании «Высота». — Особенно это касается элитных объектов: в этом случае расширение трассы всегда минус. Люди, которые могут себе позволить дорогую недвижимость, на первое место ставят уединение и тишину, что сразу нарушается с началом ремонтных работ. Более того, в отличие от жителей эконом- и бизнес-поселков, они практически не зависят от транспортной доступности, поскольку не ездят в пробках».

Не лимон, а лимонад!

Сдругой стороны, жилой девелопмент от строительства дорожной инфраструктуры может и выиграть. Так, Павел Трейвас, коммерческий директор Villagio Estate, уверяет: реконструкция Новой Риги в ближайшие два-три года добавит к стоимости предложения на данном направлении около 20%. «Ели взять проект в бюджете от 40 млн руб. и сравнить с аналогичным, строительство которого будет вестись через три года, то цены на последний начнутся с 45–50 млн руб.», — прогнозирует он. В результате начала реконструкции и строительства дублера также получило дополнительные очки Минское шоссе, где по итогам прошлого года спрос увеличился на 15%. Интерес вырос к проектам высокобюджетной загородной недвижимости.

По данным экспертов «Инком-Недвижимости», с началом дорожных работ на Ленинградке цены подскочили на 20–30% в зависимости от типа, класса и качества предложения. Следующий подъем ожидается перед завершением реконструкции и после того, как новые участки введут в эксплуатацию. «В частности, спрос на новостройки в Химкинском районе уже один из самых высоких в Подмоскowie», — рассказывает Ирина Мошева, гендиректор совместного предприятия RDI Group и Limitless (застройщик ЖК «Загородный квартал»). — Объем предложения будет только уменьшаться: сегодня практически все земельные участки освоены или застраиваются».

Еще один пример — Ярославка. После завершения ремонта в 2014 году ее пропускная способность увеличится вдвое. «С августа прошлого года по январь текущего новостройки в Королеве и Пушкино выросли в цене на 7% и 9% соответственно», — рассказывает Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домус Финанс». — В целом квартиры на северо-восточном направлении Подмоскowie могут подорожать к концу 2013 года еще на 20–25%. Особенно заметным станет рост стоимости «квадрата» в недооцененном Пушкино».

Положительную динамику демонстрирует и ввод новых станций метрополитена в отдаленных районах. Так, цены на ЖК «Коммунарка» и «Ярославский», рядом с которыми ожидается строительство станции «Челобитьево», за последнее время выросли примерно на 10%. Бомбой оказалась станция «Новоосино»: стоимость квартир в микрорайонах 9А и 10А, находящихся в пешей доступности, за несколько месяцев поднялась на 15–20%. В соседнем Реутове цена «квадрата» на первичном рынке жилья растет на 4–6% в месяц и уже перешагнула отметку в 105 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Расположение дома экономкласса в комфортном отдалении от метро — основополагающий фактор ценообразования, который в среднем прибавляет к стоимости 20%», — подсчитала Ирина Могилатова, генеральный директор агентства недвижимости TWEED. Первый рост цен (3–5%) проявляется сразу после обнаружения планов строительства. Дальнейшее повышение происходит постепенно, в течение двух-трех лет, пока идут работы. К моменту открытия станции квартиры в шаговой доступности, как правило, уже реализованы и основной рост завершен.

В последнее время активно обсуждаются планы строительства линии скоростного трамвая в Балашиху. «По сути, это будет аналогом легкого метро», — говорит госпо-

дин Алтухов. — От центра города до Московской станции «Шоссе Энтузиастов» можно будет добираться без пробок и простоев за 40 минут. От жилых комплексов, строящихся по этому направлению ближе к МКАД (например, микрорайон Новое Измайлово), дорога займет не более 20 минут. В связи с этим есть основания ожидать повышения цен на 10–12% в дополнение к общерыночному росту».

Ускользающий спрос

Строительство дорожной инфраструктуры тасует карты в рыночной колоде. В результате одни типы проектов выстреливают, другие испытывают временные трудности. Так, ремонтные работы на Новой Риге охладили интерес к готовым к заселению домам под ключ, зато обострилось внимание к проектам, ввод которых запланирован к окончанию реконструкции.

На временное ухудшение доступности остро реагирует и сегмент аренды. В частности, эксперты «Инком-Недвижимости» заметили, что после начала работ по расширению Новой Риги спрос сместился с традиционного запада и юго-запада на другие направления: Минское, Киевское, Калужское, Каширское. Увеличение количества заявок оценивается как минимум в 20%.

В перспективе с учетом хорошей транспортной доступности Новорижского шоссе дорогостоящие проекты отодвинутся еще дальше от Москвы. Процесс уже начался. «В то время как ранее построенные комплексы («Княжье озеро», «Никольская слобода» и др.) расположены не далее Малого Московского кольца, недавние уже перешагнули барьер в 40 км от МКАД с позиционированием в бизнес- и даже премиум-классе («Истринские усадьбы», «Петровский парк»), — комментирует Асет Гайрабекова, генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и консалтинг».

Интересный тренд прослеживается на Ярославском шоссе. Большинство проектов на данном направлении традиционно относилось к экономклассу. Однако транспортная доступность стимулировала спрос, у девелоперов появился повод к развитию, поэтому началось расслоение предложения на ценовые категории. В частности, в районе заповедника «Лосиный остров» уже встречаются предложения бизнес-класса (например, «Королевские сосны»), что было немыслимо лет пять назад, когда на шоссе стояли пробки длиной 15–20 км. Словом, дорожный эффект достигнут, ценность локации возросла. А значит, новые акценты на рынке — вопрос времени.

Наталья Денисова

Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест»

Жизнь в стиле премиум

ДОМ КЛАССА ПРЕМИУМ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Компания «ДОНСТРОЙ» представляет самый стильный и фешенебельный дом в респектабельном квартале на западе Москвы. «Долина Сетунь» – это престижное окружение, представленное посольствами иностранных государств, элитными жилыми комплексами и ведущими вузами страны. Это стильная архитектура, где красота природного камня подчеркивается эффектными орнаментами в стиле ар-деко, и потрясающие панорамные виды на заповедные пространства долины реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета. Статусное соседство, роскошное природное окружение, эксклюзивная архитектура и дизайн... Это правила жизни в стиле премиум. Правила «Долины Сетунь».

Проектная декларация на сайте www.dolina-setun.ru | (495) 925 47 47 | ДОНСТРОЙ