

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Железка для VIP

В Москве из-за пробок все чаще пересаживаются на метро даже состоятельные бизнесмены и большие начальники. Жители загородных поселков могли бы использовать электрички, тем более что железнодорожники обещают сделать их скоростными и комфортабельными. Вот только поедут ли на них жители поселков бизнес-класса и элитных поселков?

— инфраструктура —

Мы будем ездить по-новому

Как рассказали «Ъ-Дому» в Центральной пригородной пассажирской компании (ЦППК), в ближайшие годы пригородные пассажирские перевозки ждут значительные изменения.

Во-первых, к концу 2014 года планируется завершить реконструкцию и электрификацию Малого кольца Московской кольцевой железной дороги, которая ранее специализировалась на грузоперевозках. То есть уже с 2015 года заработают обещанные в дополнение к метро кольцевые электрички.

Во-вторых, к 2020 году планируется серьезно — в полтора-два раза — увеличить пропускную способность имеющихся направлений, добавив новые главные пути для пассажирского сообщения.

В-третьих, будут продолжать вводить новые скоростные маршруты электропоездов «Экспресс». Эти поезда 7000-й нумерации сегодня хорошо известны по «Аэроэкспрессам»: у них комфортабельные вагоны с мягкими сиденьями, оборудованные климат-контролем и биотуалетами, предлагаются закуски и напитки, пресса, имеются вагоны бизнес-класса. В общем, все как в Европе.

В ближайшее время, обещают в ЦППК, доля таких поездов достигнет 20%. В компании не скрывают, что хотят заинтересовать этими поездами новых клиентов из числа покупателей и жителей загородных поселков высокого класса. «Комфортабельный проезд точно в срок неспоставим с непредсказуемой ездой перегруженными автомобильными трассами. Таким пассажирам гораздо приятнее будет добираться автомобилем до ближайшей станции, а далее следовать в столицу удобной электричкой», — говорят в ЦППК.

Доводы железнодорожников серьезные. Тем более что кроме главы семьи, для которого автомобиль — часть статуса, в семьях жителей загородных поселков высокого класса имеются и другие домочадцы. Например, дети-подростки, которым нужно в Москву в специализированную школу, к друзьям, на тусовку. Или обслуживающий персонал: домработница, повар, учителя, тренеры. Но станет ли для обитателей таких поселков электричка приятным бонусом, а не раздражающим фактором? Голоса опрошенных экспертов разделились.

Лучше пробки!

По мнению Нины Резниченко, директора департамента загородной недвижимости IntermarkSavills,



Если бы московские электрички напоминали «Сапсаны», вполне возможно, ими пользовались бы и владельцы жилья бизнес-класса

прежде, чем это произойдет, должна произойти смена поколений и менталитета. «По нашему опыту критерий наличия или близости железнодорожной станции никак не влияет на принятие решения о покупке элитной загородной недвижимости или недвижимости бизнес-класса», — говорит она. — Покупатели подобных загородных объектов в принципе не пользуются пригородным железнодорожным сообщением, и маловероятно, что они допустят, чтобы их дети (любого возраста) им пользовались. Что касается доступности объекта для персонала (учителя, помощников по хозяйству и т. д.), то этот фактор, как правило, вообще не играет никакой роли». Тем более что вопрос с прислужкой легко реша-

ется наймом ее в близлежащих населенных пунктах, добавляет руководитель департамента городской недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Светлана Бирина. «Из Москвы, как правило, никто не приезжает работать», — поясняет она. — В домах элит-класса прислуга обычно проживает в специальных домах/блоках, выделенных для нее».

Даже жители поселков бизнес-класса вряд ли в ближайшее время станут пользоваться электричками, считает Юлия Грошева, директор департамента загородной недвижимости Kalinka Real Estate Consulting Group. «Это особенность российского менталитета: в отличие от европейцев, наши соотечественники предпочитают терять время в пробках, но передвигаться на представительском автомобиле с водителем, нежели ездить на электричке», — сетует она. — В Европе, Канаде, США и других развитых странах обеспеченные люди давно используют пригородными электричками и не видят в этом урона репутации».

Константин Ковалев, управляющий партнер Blackwood, считает, что если для покупателей бизнес-класса наличие железнодорожного сообщения вблизи поселка еще может считаться бонусом, то для элитного класса наличие железной дороги может являться негативным фактором из-за шума и экологических проблем.

Кроме того, близко расположенная ж/д станция может вызвать негатив со стороны потенциального покупателя, так как подразумевает под собой наличие железнодорожного переезда неподалеку от поселка, замечает Карен Мелконян, управляющий партнер компании EliteCenter. «Как правило, его пересечение создает затруднения для автомобилистов, а иногда и вовсе способствует увеличению трафика и времени пути до загородного дома в среднем на 20–30 минут», — говорит он.

Поэтому при выборе участка для будущего поселка девелопер старается избежать прямого соседства как с железнодорожными путями, так и с аэропортами, чтобы шум не мешал будущим жителям, замечает Елизавета Малых, директор по маркетингу компании Atlas Development. «Хорошим решением является расположение проекта на некотором удалении от станций железной дороги», — считает она.

Близость к железной дороге — удел стародачных мест, уже сложившейся десятилетиями застройкой, ради очарования которой можно смириться с некоторыми неудобствами. Современный элитный поселок с цениками от \$1 млн, наоборот, стремится как можно дальше удалиться от источника шума, связанного с любым интенсивным движением. В районе Рублевки и Новой Риги есть примеры, когда построен-



ные вдоль трассы (правда, автомобильной) элитные коттеджи годами простаивают без покупателей», — говорит Антон Гололобов, директор департамента маркетинга и рекламы компании Villagio Estate.

Времена меняются?

Да, железная дорога — источник шума, поездки в общественном транспорте для нашей элиты, в отличие от европейской, кажутся неприемлемыми. Но все же, прагматические соображения постепенно отвоевывают плацдарм.

По мнению Антона Архипова из департамента загородной недвижимости «Инком-Недвижимости», если до 2009 года большинство покупателей и девелоперов рассматривали близость железной дороги как негатив из-за шума, то теперь побеждает критерий транспортной доступности. «Поэтому на сегодняшний день непосредственная близость к платформам электропоездов является преимуществом, особенно если жителям доступны вагоны повышенной комфортности», — говорит он. — Девелоперы стараются обустраивать выезды из поселка до станций железной дороги, запуская специальные маршрутные автобусы. Некоторые застройщики ведут переговоры с РЖД по оптимизации расписания пригородных поездов, особенно там, где поезда ходят редко. Как правило, руководство компании всегда идет навстречу, изменяя расписание и тем самым создавая максимально комфортные условия для трансфера пассажиров до города. Ожидается, что спрос на такие поселки в дальнейшем будет расти».

Перелом наступил, когда начали пустеть поселки на Рублевке, считает Алсу Хамидуллина, руководитель департамента загородной недвижимости Contact Real Estate: из-за ужасающего трафика семьи, в которых дети выросли и уехали учиться за границу, возвращались обратно в город. Многие семьи также вынуждены жить раздельно в течение недели: мать с детьми за городом, глава семейства — в центре в квартире — и видятся лишь по выходным. Тогда-то жители престижного направления начали задумываться об общественном транспорте. «Уже сейчас многие жители ближней Рублевки активно говорят о новом экспрессе, который должны запустить в ближайшие время, — ж/д от Усово до центра города, — уверяет госпожа Хамидуллина. — У нас как раз даже есть клиенты — подростки дети очень состоятельных родителей, которые подыскивают себе объект на Рублевке, как раз призываясь к усовской ветке, так как не исключают, что в будущем будут добираться до работы именно таким образом. Также знаю другого очень состоятельного собственника резиденции в „Новооглазово“, который также допускает тот факт, что в ближайшее время будет добираться до центра города именно железной дорогой».

Кардинально улучшить перевозку пассажиров планируется сразу

на двух престижных направлениях: Москва—Одинцово и Москва—Усово, уточняет советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. В частности, до 2014 года до Усово пустят комфортабельные экспрессы, которые будут ходить до Белорусского вокзала. «Время в пути составит всего 30 минут», — добавляет Михаил Подрабинек, руководитель портала Cottage.ru.

О том, что эти поезда будут востребованы у жителей Рублевки, свидетельствует пример «Аэроэкспресса», курсирующего между аэропортом Внуково и Павелецким вокзалом. «Некоторые жители поселков, расположенных на Киевском шоссе, пользуются „Аэроэкспрессом“ из Внуково, чтобы добраться до Киевского вокзала, где их встречает служебная машина», — делится Татьяна Тикова, директор департамента управления активами группы ПСН.

Можно вспомнить и пример «Сапсана», которым с удовольствием пользуются чиновники высокого ранга, депутаты, бизнесмены. «Пример „Сапсана“ — лучшая иллюстрация востребованности железнодорожного перемещения бизнес-класса, то есть существует спрос на вагоны улучшенного сервиса на подмосковных направлениях, — уверен руководитель проекта „Аквилла“ УК Megapolis Property Management Алексей Колядин. — Здесь можно и помечтать: вот, положим, есть неподалеку от поселка станция, от которой утром можно доехать до центра Москвы без пробок в скоростном поезде в вагоне бизнес-класса, где можно даже позавтракать. Поедут ли бизнесмены в таком поезде? Ответ однозначный: да».

«Поедут, еще как! — уверен Александр Дубовенко, директор по развитию компании ГУД ВУД. — Почему бы нет — водитель их может встретить в центре города, если есть в нем такая потребность». А житель поселка бизнес-класса может воспользоваться такси от вокзала до работы, считает он. «Вообще, отличная идея — попить кофе по дороге, почитать газетку и уже последнюю милю доехать на такси. По-моему, очень удобно, — мечтает господин Дубовенко. — Тем более на этих электричках и дети могут в школу ездить, которые учатся в Москве. Как только это появится, то сразу загородный рынок начнет активнее развиваться, то есть это будет хорошим пинком для тех, кто хочет переехать в область на ПМЖ, но жалит тратить время на дорогу. Это действительно очень сильно повлияет на рынок».

Условия проезда

Чтобы поездки на электричках обеспеченных людей перестали быть экзотикой, нужно еще много условий. Прежде всего, разумеется, сами пригородные поезда, удобное расписание, комфортабельные вокзалы и станции. Наконец, как и говорилось в начале статьи, должен поменяться менталитет.

«Если РЖД пустят пригородные поезда по принципу парижского RER с более или менее комфортабельными вагонами и расписани-

В Европе по соседству с железнодорожными линиями строят дорогостоящее жилье

ем поездов, близких по интервалу следования скорее к метро, нежели к поездам дальнего следования, то эта не до конца осознанная потребность превратится в острую необходимость», — уверен Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп». Наши соотечественники много путешествуют по Европе и понимают, что, например, «Евростар» — прекрасный и удобный вариант передвижения на довольно большие расстояния, позволяющий отдохнуть, пообщаться, уделить время решению деловых вопросов, вздремнуть или даже пообедать, поясняет он. Поэтому психологический барьер (электричка — это для тех, у кого нет авто) постепенно становится более эфемерным. Но пока существует. «В Европе у тебя может быть три авто в гараже, но ты поедешь на общественном транспорте, потому что так удобнее, быстрее, проще и не создаст проблем с парковкой авто в городе, — рассуждает эксперт. — В России если у тебя нет авто, значит, ты на него не заработал. Автомобиль для многих даже в Подмосковье пока еще роскошь, а не средство передвижения, вопрос статуса, престижа. И миллионы людей стоят в пробках, руководствуясь только одним соображением. „Как это я — и вдруг поеду в метро? (электричке, троллейбусе). Что люди подумают?“».

«Я думаю, что при наличии скоростных пригородных поездов с вагонами бизнес-класса в пешей доступности от места проживания бизнесмены с удовольствием воспользуются данным предложением. Но это будет актуально только для работающих членов семьи в сегменте бизнес-класса», — полагает Дмитрий Ковальчук, гендиректор ДТ Property Management Антон Белобжецкий. Но это может быть лишь одним из ряда достоинств поселка, как наличие рядом воды — реки или озера, красивого леса и т. д., предупреждает он.

«Если РЖД предложат вариант скоростного поезда на той же Рублевке (да, пожалуй, и в любом другом направлении), то он будет востребован», — убежден гендиректор ДТ Property Management Антон Белобжецкий. Но это может быть лишь одним из ряда достоинств поселка, как наличие рядом воды — реки или озера, красивого леса и т. д., предупреждает он.

По мнению госпожи Малых, рассматривать коттеджные поселки по принципу наличия возможности добраться до центра Москвы при помощи железнодорожного транспорта станет актуально, когда пригородные станции железных дорог будут обеспечены безопасной и комфортной парковкой для автомобилей.

А пока кроме жителей и девелоперов поселков на Рублево-Успенском шоссе безоговорочно рады появлению скоростных комфортабельных электричек лишь девелоперы и покупатели очей дальних поселков бизнес-класса.

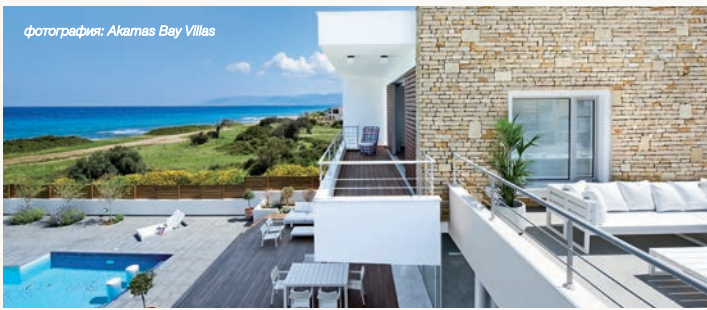
Например, несмотря на строительство скоростной автомагистрали Москва—Петербург, для жителей Завидово уже в ближайшие пять лет скоростные экспрессы будут актуальны, как и организация остановок «Сапсана», уверен президент «Завидово Девелопмент» Дмитрий Окозов. А Дмитрий Родионов, руководитель проекта «Ярославское взморье», говорит, что они и сами готовы содействовать приходу электричек. «Мы хотим сделать „Ярославское взморье“ конечной станцией, пунктом назначения, поэтому у нас в проекте железнодорожный вокзал, — говорит он. — Провести сюда железную дорогу — одна из стратегических задач проекта».

Татьяна Рыбакова

Живите Роскошно

у моря. **Cybarco**

фотографии: Akamas Bay Villas



фотографии: Naxos Residences, Limassol Marina



Откройте для себя уникальный стиль жизни на Средиземном море вместе с одной из ведущих строительных компаний Кипра.

От ведущей строительной компании Кипра, работающей на рынке элитной недвижимости с 1945 года. Широкий выбор недвижимости, полностью готовой для проживания

Более подробную информацию о наших проектах, организации ознакомительного тура и получении гражданства ЕС/паспорта Республики Кипр можете получить по телефону +9 495 643 1901.

Cybarco.ru

Офисы Cybarco:
Москва / Санкт-Петербург / Киев / Кипр / Афины / Лондон



ВХОДИТ В ХОЛДИНГ КОМПАНИИ «ЛАНТИС»