

ДОМ

ИНВЕСТИЦИИ

Испытание реконструкцией

Реконструкция Новорижского шоссе стала настоящим испытанием для рынка недвижимости на этом направлении: за несколько лет общий объем предложения коттеджных поселков здесь сократился, а объем малоэтажной массовой застройки, наоборот, вырос. Впрочем, по словам экспертов, после окончания работ стоимость коттеджей в любом случае вырастет.

— инфраструктура —

Эффект четырех полос

Как отмечает директор департамента элитной недвижимости компании «Метриум Групп» Илья Менжунов, «за последние несколько лет на Новорижском шоссе провели целый ряд мероприятий, увеличивших пропускную способность и сделавших его сегодня лучшей скоростной автодорогой, по которой можно добраться из Подмоскovia в центр столицы». Вначале была построена современная эстакадная развязка на МКАД, начал действовать Звенигородский тоннель, в итоге у автолладельцев появилась возможность двигаться без светофоров от МКАД вплоть до Третьего кольца. Затем в ходе реконструкции, к которой приступили в 2012 году, движение до Красногорской развязки было увеличено до десяти полос, а до пересечения с Малым московским кольцом — до восьми. Далее отрезок пути до Волоколамска местные власти расширили до шести полос, а также отремонтировали путепроводы, надземные переходы, мосты, в том числе большой мост через Истру. В итоге транспортная ситуация на Новой Риге значительно улучшилась. Для примера — теперь от 25-го км Новорижского шоссе можно добраться до МКАД быстрее, чем от 5-го км Калужского шоссе. Окончательно завершить работы власти Московской области планируют к концу года.

«Сегодня можно смело говорить о том, что реконструкция Новорижского шоссе уже оказала влияние на ситуацию на загородном рынке этого направления. Безусловно, сейчас это самое популярное шоссе среди покупателей премиального загородного жилья», — говорит руководитель департамента загородной недвижимости IntermarkSavills Нина Резниченко. Согласно данным IntermarkSavills по результатам прошедших девяти месяцев текущего года самое большое количество сделок (70%) с загородной недвижимостью было заключено с объектами на Новорижском направлении. «Оно же располагает и самым широким выбором предложений на рынке загородной недвижимости премиум-класса. Наряду с отличной экологией и развитой инфраструктурой ключевую роль точки зрения привлекательности данного шоссе для покупателей, безусловно, играет транспортная доступность, важность которой сегодня трудно недооценить», — добавляет госпожа Резниченко.

Поскольку транспортная доступность является одним из ключевых факторов при выборе загородного жилья, глобальная реконструкция трасс всегда увеличивает количество потенциальных покупателей, которые готовы рассматривать данное шоссе в качестве места проживания, согласен Алексей Коротких, коммерческий директор компании Villagio Estate. В целом, по его словам, после окончания всех ремонтных работ по тому или иному шоссе клиентский спрос вырастает на 20%. При этом цены могут увеличиваться на 10–30% в зависимости от направления и качества предложения. «Модернизация Новорижского шоссе также благоприятно скажется на привлекательности направления, сделав его еще популярнее. Сейчас работы близятся к завершению: названный срок окончания реконструкции — начало 2015 года», — отмечает Алексей Коротких. По его данным, популярность проектов на Новой Риге может вырасти на 15–20%. «Такую динамику может подтвердить пример 2007–2008 годов. Проводившаяся в тот момент реконструкция Новой Риги привела к повышению спроса и стоимости домов в наших поселках более чем на 30%. На росте цен, несомненно, сказалось и общее развитие рынка в то время, однако влияние ремонта также оказалось значительным», — добавляет эксперт.

В целом, по данным Villagio Estate, по итогам третьего квартала



После завершения реконструкции Новорижского шоссе цены на окрестную недвижимость вырастут на 10–30%

доля Новорижского шоссе в общем объеме предложения рынка элитного загородного жилья составила 45%: по этому направлению реализуется почти 1,6 тыс. объектов самого высокого класса. За год данный показатель вырос на 1,2%, по сравнению с прошлым кварталом — на 2%. Средняя стоимость предложения элитных домовладений на Новой Риге сейчас оценивается в 97,2 млн руб.

Новые форматы

Впрочем, текущая реконструкция доставляет массу неудобств жителям поселков вдоль трассы. «Несмотря на то что сегодня из-за реконструкции трассы здесь пока приходится стоять в пробках, все понимают, что в скором времени эта ситуация изменится, что, конечно же, уже сегодня сказывается на ценообразовании на этом направлении», — говорит Нина Резниченко. Для девелоперов Новорижское шоссе по-прежнему привлекательно. Однако, по словам Ильи Менжунова, новые проекты коттеджных поселков можно пересчитать по пальцам, они практически не появляются. В 2014 году вышел всего один знаковый проект элитного класса от Villagio Estate — «Ренессанс Парк», расположенный в 19 км от МКАД посреди соснового леса, рассказывает он К продаже предлагаются 312 домов площадью от 400 до 900 кв. м с участками от 20 до 300 соток. «В поселке уже проведены коммуникации, готова въездная группа и черновые дороги. Стоимость объектов — от 50 млн руб. Предлагаются также участки без подряда по цене от 34 млн руб. Время в пути из города — 15–20 минут — делает этот поселок привлекательным предложением», — говорит эксперт.

Во многом девелоперы, работающие на этом направлении, переориентировались сейчас на другой формат — малоэтажную застройку эконом- или комфорт-классов. Это можно назвать новой тенденцией для данного шоссе, причем престижность Новой Риги при этом не падает. Более того, за время реконструкции Новорижского шоссе общее число загородных проектов на Новой Риге сократилось. По данным «ИРН-Консалтинг», весной 2012 года на Новорижском шоссе в радиусе 50 км от МКАД насчитывалось 73 поселка, где предлагались коттеджи, участки с подрядом и без подряда, таунхаусы и дуплексы и квартиры в малоэтажных домах, а в 2014 году — 67 поселков. «Основной удар пришелся на коттеджный формат. В 2012 году коттеджи и участки с подрядом предлагались в 53 поселках. В 2014-м поселков с коттеджами и участками с подрядом насчитывалось 42. С 25 до 20 сократилось количество поселков с участками без подряда. Число поселков, где предлагались таунхаусы и дуплексы, осталось без изменений — 21. А вот количество проектов с квартирами увеличилось с 4 до 9», — объясняет руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова. Однако по словам эксперта, тенденция к сокращению числа

поселков в продаже на Новой Риге в радиусе 50 км от МКАД связана не с реконструкцией шоссе, а с общим насыщением рынка загородной недвижимости, отмечавшимся с 2012 года.

«Пожалуй, единственным негативным фактором служит прогнозируемый транспортный коллапс, который может возникнуть из-за слишком активного освоения и заселения близлежащей к шоссе территории. Новая Рига вскоре может встать», — добавляет Илья Менжунов. По словам Татьяны Калюжновой, во время реконструкции шоссе, которая была начата в марте 2012 года, транспортная доступность загородного жилья на Новой Риге несколько ухудшилась. «Знаю случаи, когда потенциальные покупатели приезжали на просмотр объектов в воскресенье и, простояв вечером в трехчасовой пробке по дороге в Москву, отказывались от идеи купить загородное жилье на Новорижском шоссе», — говорит эксперт. Однако, по ее словам, такие примеры скорее единичны.

Впрочем, за последнее время на Новорижском направлении все-таки появились новые предложения поселков. В их числе эксперты называют новый семейный поселок «Рига! Рига!» на 16-м км от МКАД. Проект предназначен в первую очередь для семей с детьми. Так, на его территории будет предусмотрен настоящий мини-городок для детей площадью более 1 га, а совсем недалеко от поселка в комплексе «Рига Ленд» расположен детский хоккейный клуб «Динамо». «Безусловно, реконструкция Новорижского шоссе повлияла на интерес покупателей к этому направлению, количество решений в его пользу возросло. Если перевести в цифры, то около 30% покупателей переориентировались на Новую Ригу с других направлений», — объясняет девелопер проекта Олег Ступеньков. По его словам, трасса, на которой уже открыто движение по новым полосам, показывает уникальную пропускную способность — это, как минимум, пять-шесть полос, и заторов там нет.

Взгляд в будущее

В целом участники рынка уверены, что завершение модернизации Новорижского шоссе повысит комфорт проживания здешних домовладельцев. «Вдоль трассы появятся новые торговые центры, спортивные комплексы, кинотеатры, а также социальные объекты — детские сады, школы и т. п. И тому есть уже реальные примеры: чуть меньше года назад в 4 км от МКАД открылся гипермаркет „Любус“ площадью 13 тыс. кв. м», — говорит Алексей Коротких. Таким образом, по его словам, за провинцией людям больше не нужно ехать в Москву или на соседние направления: все находится под боком. Однако при этом, по мнению Олега Ступенькова, улучшение транспортной доступности в целом позволило сохранить цены в поселках на Новой Риге на прежнем уровне, несмотря на замедление в экономике. «Я бы сказал, что реконструкция трассы в первую очередь позволила не упасть ценам. По Новорижскому шоссе будет наименьшее падение, чем на других трассах. Ведь

если вы не можете привлечь покупателя продуктом или уникальным местоположением, то можно мотивировать только ценой», — говорит он. По словам эксперта, Новая Рига за счет реконструкции может держать ценник и не терять в покупательском спросе.

«Транспортной доступностью покупатели интересуются всегда. Это второй вопрос, который задают люди, после выяснения месторасположения объекта. По Новорижскому шоссе курсирует общественный транспорт — автобусы и маршрутные такси со стороны Митино, Ту-

шино, Строгино. А вот электрички в этом районе отсутствуют», — говорит Илья Менжунов. К тому же, по его словам, не так давно для состоятельных клиентов открылся вертолетный центр «Хелипорт», расположенный на пересечении Новорижского и Мякининского шоссе. «В случае необходимости отсюда без труда можно добраться на дальние участки дороги или прямо до аэропорта», — добавляет он. По словам Ильи Менжунова, решение проблемы пропускной способности и интенсивно развивающаяся инфраструктура делают приобретение недвижимости на

Новой Риге по-прежнему инвестиционно привлекательным. Более того, северо-западное направление, на котором расположены Рублевское и Новорижское шоссе, было и остается востребованным из-за отсутствия в этой местности промышленных предприятий и оптимального расположения розы ветров. «Однако только этих, пусть и значимых, факторов при покупке загородной недвижимости с инвестиционной целью сегодня недостаточно. Нужно обращать внимание на сам проект в целом», — предупреждает он.

Алексей Лоссан

ДЕДА МОРОЗА НЕТ,
А СКИДКИ — ЕСТЬ!

ДОЛИНА СЕТУНЬ

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в престижном районе на западе Москвы.

- На пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.

Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн - это правила жизни в стиле Премиум. Ваши правила.

495

925 4747 | ДОНСТРОЙ | www.donstroy.com

*Скидки действуют с 15 ноября по 25 декабря 2014 г.
** Рассрочка предоставляется БТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»)

Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com
Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+