ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Любовь к ближнему

В течение нескольких лет новые станции московского метро будут строиться в основном за МКАД, в том числе на территории ближнего Подмосковья. По подсчетам экспертов, если купить в таком районе жилье заранее, то только на улучшении транспортной ситуации инвесторы могут заработать до 40%.

СЕРГЕЙ МИХЕЕВ

Массовое строительство в «Коммунарке» на территории Новой Москвы заставило власти вести туда метро

— транспорт —

Вывод за границу

Планы строительства станций метро регулярно пересматриваются, однако в целом предсказать, какие станции появятся в ближайшие годы, можно. «В основном строительство метро в области имеет нечеткие перспективы. Практика показывает, что планы со сроком строительства 2018–2020 годы часто меняются, сроки переносятся»,— говорит председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. На данный момент имеется подтверждение информации о вводе в эксплуатацию в конце текущего станций «Котельники» и «Румянцево», из которых последняя относится к Новой Москве. Станцию «Саларьево» также планируется открыть в нынешнем году, однако пока только для технических нужд — для пассажиров станцию откроют чуть позже.

В 2015 году открытие станций на территории области не планируется, однако объявлено об открытии метро в Некрасовке, которая входит в состав Москвы, хотя и располагается за МКАД. В 2016 году будет вестись работа над строительством станций Третьего пересадочного контура, а в 2017 году — в Новой Москве: тогда красную ветку обещают дотянуть до Рассказовки. Кроме того, было вновь объявлено о перспективах строительства метро в Мытищах к 2020 году. К 2017 году власти Подмосковья планируют построить новую ветку линии легкого метро «Стрела», которая свяжет столицу с Химками. Предполагается, что она будет продолжением Таганско-Краснопресненской линии от станции «Планерная» и пойдет по улице 9 Мая до торгового центра «Мега». По планам на новой ветке будет четыре станции, три из них — за пределами Москвы. «Строительство метро в Химках, Люберцах и Котельниках поможет облегчить транспортную ситуацию в этих городах, существенно разгрузит крупные транспортные магистрали Ленинградское и Новорязанское шоссе и решит проблему многокилометровых пробок»,— говорит генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков.

ДМИТРИЙ ДУХАНИН

«Замкадный» московский район «Некрасовка» станет ближе к столице уже в следующем году

По словам руководителя отдела новостроек ГК МИЦ Александра Энгеля, границу Москвы и области метро пересекло, но пока это не носит массового характера. Прежде всего потому, что основной объем строительства новых станций метро за пределами МКАД планируется на юго-западе на территории Новой Москвы, которая областью уже не является. «Безусловно, с учетом тяжелой транспортной ситуации и высокой маятниковой миграции в Москве строительство метро имеет огромное значение для любого столичного района или города Подмосковья. Это многократно повышает его доступность, повышает комфортность проживания и как результат сказывается на цене недвижимости в данной локации»,— говорит эксперт.

Выбор застройщиков

Все застройщики всегда заранее знают о планах сооружения станций метро и строят свое ценообразование в зависимости от этого, уверяют эксперты. «Ценник разнится до 20%, по нашим оценкам, взлетает еще на 20% после открытия станции»,— говорит директор по развитию ГК «Астерра» Константин Злобин. По его словам, стоимость квартиры в Подмосковье становится сопоставима с ценой жилья в Москве и даже если на год-два строительство задерживается, это существенно не сказывается на уровне цен. По словам Александра Энгеля, несколько крупных проектов комплексной жилой застройки возникло поблизости от будущей станции метро в Мытищах, крупный жилой и административный комплекс строится в непосредственной близости от станции метро «Котельники». «Но чаще происходит обратное — когда вслед за крупными жилыми комплексами, целыми вновь создаваемыми районами в планах появляется строительство метро, которое бы обслуживало жителей этих районов»,— говорит эксперт. По его словам, яркий пример этого — развитие Новой Москвы, в частности Коммунарки. Строительство значительного числа жилых комплексов на ее территории привело к тому, что планы строительства метро корректируются, чтобы предусмотреть продление линий метро в этом направлении. Еще один пример — ЖК «Татьянин парк» в Новой Москве. В шаговой доступности от жилого комплекса будет находиться новая станция Солнцевской линии Московского метрополитена «Терешково». Участок земли под строительство станции планируется выделить в северной части Солнцево в районе деревни Говорово. Станцию планируется открыть в 2017 году в составе участка «Раменки»—«Новопеределкино».

«Безусловно, метро — это очень сильный драйвер, который оказывает влияние и на покупательский спрос, и на рост цен в проекте»,— говорит Ирина Доброхотова. В качестве примера она приводит ЖК «Белые росы» в Котельниках от компании «Стройкомфорт». Первая очередь сдается в первом квартале 2015 года, а метро должно появиться уже в декабре в 50–100 м от жилых корпусов. A Sezar Group строит новый проект «Рассказово»: девять монолитных девятиэтажных домов с собственной инфраструктурой и водоемами в 850 м от запланированной к открытию станции метро «Рассказовка». Недалеко от будущего метро в Котельниках также строятся ЖК «Раменский», «115 квартал», у метро «Тропарево» — ЖК «Миракс Парк», «Теплый край», у метро «Румянцево» — ЖК «Новая Апрелевка», «Бекасово», «Марушкино». «На сегодня в шаговой доступности от планируемых станций легкого метро в Химках расположено шесть жилых комплексов, находящихся на стадии строительства, наиболее интересный, на наш взгляд,— ЖК „Альфа Центавра“. Главная особенность проекта — это уникальная космическая концепция, связанная с историей города, а также близость к единственному оазису Химок парку „Дубки“»,— говорит Филипп Третьяков.

Более того, по словам заместителя генерального директора «Мортон-Инвест» Игоря Сибренкова, к развитию транспортной инфраструктуры активно привлекаются застройщики. Так, ГК «Мортон» помимо строительства и реконструкции дорог предложила проекты надземной транспортной системы нового поколения «Стрела» и скоростного трамвая. «Одним из перспективных направлений развития метро за МКАД является Кожуховская линия, где в 2015–2016 годах планируется открыть восемь станций. Две станции метро Кожуховской линии — „Косино-Ухтомская“ и „Некрасовка“, открывающиеся в 2015 году, будут расположены в пешей доступности от нового проекта ГК „Мортон“ в этом районе — микрорайона комплексной застройки»,— говорит эксперт. Всего на территории 53 га будет построено 350 тыс. кв. м жилья.

Активное строительство жилых объектов вокруг будущих станций метро за МКАД приводит и к развитию сопутствующей инфраструктуры. В частности, недалеко от станции «Саларьево» строится новый многофункциональный комплекс Neopolis. «В проекте Neopolis реализована уникальная для Москвы идея: на кровле паркинга размещена зона для активного досуга и спокойного отдыха. На крыше будет возможно в течение дня в перерывах между работой заниматься большим теннисом, мини-гольфом, крокетом, петанком, посещать тренажеры или отдохнуть в релакс-зоне. Кроме этого в комплексе будет работать фитнес-клуб с бассейном»,— говорит директор по маркетингу компании A-Store Estates Светлана Григорьева. По ее словам, комплекс рассчитан на то, чтобы обитателям района не пришлось ради полноценного отдыха выбираться внутрь МКАД.

Надежды инвесторов

По словам Александра Энгеля, квартиры в домах комфорт-класса, строящихся возле метро, наиболее ликвидны как на рынке аренды, так и на рынке продажи, поэтому наиболее интересны с инвестиционной точки зрения. «Транспортная доступность в сочетании с ценой является ключевым фактором успеха объекта на первичном рынке жилья»,— говорит эксперт. По его словам, сегодня новостройки Московского региона рядом с метро — дефицитное предложение на рынке недвижимости, поэтому цены на представленные в них квартиры стабильно растут. «В зависимости от первоначальной обстановки в районе открытие там станции метро может повысить цены на жилье до 10–15%»,— говорит эксперт. При этом, по его мнению, задержка сроков строительства метро способна повлиять на уровень спроса на квартиры, но незначительно. Если станция все-таки строится и будет открыта, то покупатель будет заинтересован в приобретении квартиры рядом, даже несмотря на некоторое запоздание.

«Разница в цене между квартирами, расположенными в пешеходной и транспортной доступности от метро, составляет 5–10%. На расстоянии от 10–15 минут транспортом рост стоимости жилья, обусловленный открытием новой станции метро, будет уже минимальным»,— говорит Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп». По ее словам, открытие новых станций метро оказывает воздействие как на первичный, так и на вторичный рынок недвижимости. Однако в наибольшей степени строительство метро может повлиять на рост цен в районах, характеризующихся плохой транспортной доступностью, до которых линия метро до сих пор протянута не была: Новая Москва, города Подмосковья, столичные районы за МКАД. В таких локациях можно ожидать роста цен на 10–15%. «Как правило, максимальный рост цен обычно приходится на последний год перед вводом станции в эксплуатацию. Например, метро „Некрасовка“ планируется открыть в 2015 году. Так что уже в этом году новостройки, расположенные рядом со станцией, начнут расти в цене, и это без учета того, что стоимость и так повышается по мере увеличения стадии готовности дома»,— говорит эксперт. По словам Филиппа Третьякова, в Люберцах и Котельниках открытие подземки может поднять цены на жилье до 20%, а в Химках, которые в этом году стали лидером роста цен на новостройки,— до 25%. «По оценкам наших аналитиков, открытие станций метро может увеличивать стоимость квадратного метра близлежащего жилья на 35–40%, однако повышение цен происходит постепенно»,— рассказывает Игорь Сибренков. Как показывает практика, основной рост квадратного метра жилья в связи с открытием поблизости станции метро происходит на этапе, когда появляется информация о его строительстве. «Этот рост может составлять до 25–35%, и только на 3–5% квадратный метр может вырасти уже после открытия станции, поэтому информация о задержке открытия станции на стоимость жилья практически не влияет. Абсолютно точно на 10–20% увеличивается стоимость аренды в радиусе нескольких километров от открывающейся станции метро»,— утверждает господин Сибренков.

Первой станцией метро, которая открылась в области, стала станция «Мякинино» в Красногорском районе, рассказывает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов, но тогда ее наличие из-за обособленности района мало повлияло на стоимость недвижимости в Красногорске. Мост через Москву-реку, который должен соединить станцию метро с жилым микрорайоном «Павшинская пойма», не построен до сих пор. Однако, как говорит эксперт, в 2013 году компанией ОПИН на рынок был выведен ЖК «Парк Рублево». «Вкупе со всеми качественными характеристиками проекта на увеличение стоимости квартир повлияла и близость малозагруженной станции метро „Мякинино“,— отмечает господин Алтухов. По его словам, отличным спросом пользуются квартиры в г. Реутов близ станции метро «Новокосино», например в микрорайонах «Новокосино» и «Новокосино-2».

Ирина Доброхотова, подчеркивает, что речь идет не только об инвестиционной привлекательности, но и о потребительской: покупателям квартир хочется жить рядом с метро. «Надо отметить, что при наличии привлекательной концепции и уникальных опций для жильцов даже отмена строительства метро практически не влияет на спрос»,— говорит эксперт. В частности, ЖК «9–18» в Мытищах всегда продавался по цене чуть выше среднерыночной в данной локации за счет повышенной классности объекта. Поэтому даже когда было объявлено о переносе строительства метро, спрос на этот объект не сократился. В любом случае, отмечает Ирина Доброхотова, наиболее инвестиционно привлекательны те объекты, строительство которых началось до объявления планов открыть по соседству станцию метро. Если строительство жилого комплекса ведется параллельно, то цены на жилье уже известны и «поспекулировать» не удастся, предупреждает эксперт.

Алексей Лоссан