

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Время на дороги

инфраструктура

В ближайшее время три подмосковные трассы — Новорижское, Ленинградское и Ярославское шоссе — ожидают кардинальные изменения. Автор «Ъ-Дома» разобрался в том, как реконструкция крупных транспортных магистралей коррелирует с ценами и спросом на жилье, расположенное на этих автотрассах.

Зачем расширяют Новую Ригу
Новорижское шоссе, или федеральная автомагистраль М9 «Балтия», и без реконструкции была самой скоростной трассой в Московской области. Во-первых, эта дорога проложена вне населенных пунктов и на протяжении всей магистрали отсутствуют пересечения с другими автотранспортными путями. Во-вторых, до Волоколамска Новорижское шоссе имеет дорожку-дублера — Волоколамское шоссе. А в третьих, трасса М9 «Балтия» относительно широкая: на выезде из Москвы она имеет шесть полос (по три в каждую сторону) — правда, до Волоколамска «доезжают» уже четыре полосы.

Реконструкция уже началась. В процессе работ на реконструируемом участке от МКАД до «бетонки» (А107) протяженностью 32 км, говорит генеральный директор совместного предприятия RDI Group и Limitless Ирина Мошева, планируется сделать развязку госпиталь Вишневого — Архангельское (5 км от МКАД), отремонтировать мосты и путепроводы, а также увеличить число полос до восьми-десяти. Эти работы предполагается завершить к 2015 году.

На появление первых слухов о планах реконструкции дороги клиенты отреагировали немедленно, — рассказывает руководитель отдела загородной недвижимости Tweed Ирина Калинина. По данным агентства, спрос на Новую Ригу за

прошедший год снизился с 32% до 26%. За тот же период стоимость домовладений, расположенных на данном направлении, по словам генерального директора компании «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, упала почти на 7%. Для сравнения: цены на Рублево-Успенском шоссе снизились за тот же период всего на 2–3%.

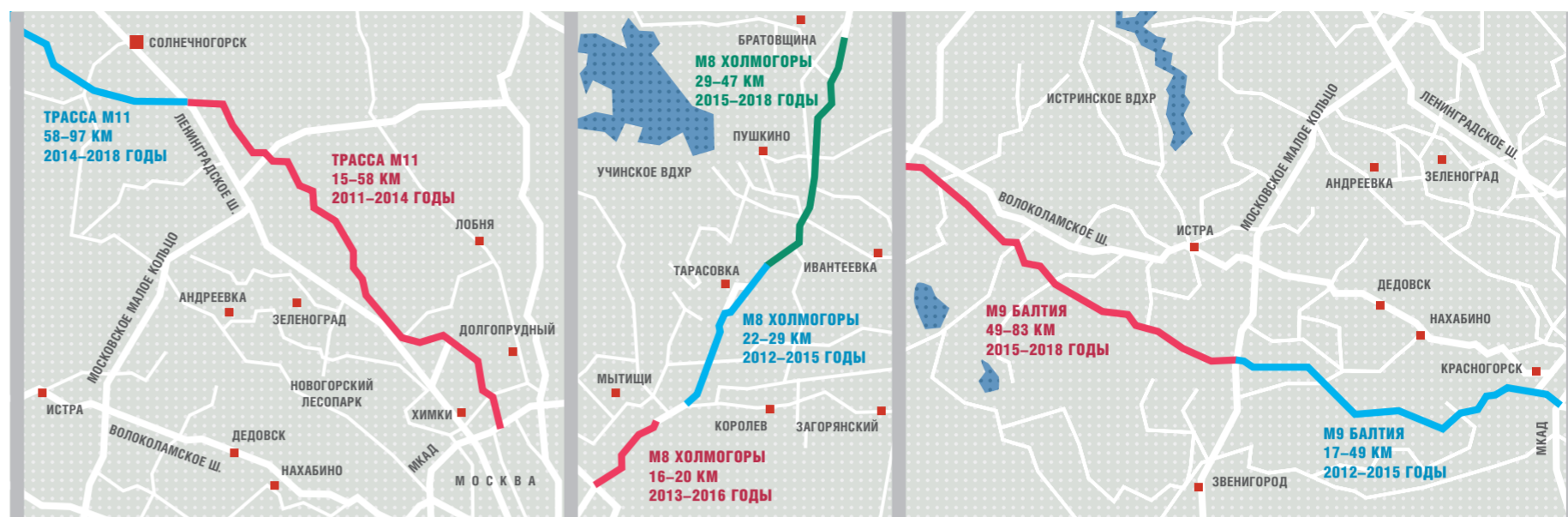
Интересы потенциальных покупателей недвижимости с Новорижского направления сместились в сторону Пятицкого и Ильинского шоссе. В первую очередь, по словам Ирины Калининой, под удар попали дома «под ключ» стоимостью от \$3 млн до \$15 млн: за последние два месяца спрос на готовые дома по данному направлению уже упал на 30%.

Что будет с недвижимостью на Новорижском шоссе в дальнейшем? У экспертов нет единого мнения на этот счет. В частности, коммерческий директор Villagio Estate Павел Трейвас утверждает, что реконструкция Новорижской трассы в ближайшие два-три года добавит к стоимости коттеджей по этому направлению около 20%. По мнению генерального директора DTP Property Management Ангелы Белобужского, за время реконструкции недвижимости на Новорижском шоссе потеряет в цене примерно 10%, но после ее завершения цены начнут расти. Евгений Скоморовский уверен, что развитие трассы будет способствовать развитию зон среднего и дальнего Подмосквья в этом

направлении, где цены могут вырасти на 15–20%. А вот домовладения и участки, расположенные недалеко от Москвы, скорее всего, подешевеют, так как выезжать из Москвы будет труднее.

«В поселках, расположенных по Новорижскому шоссе, ожидаем небольшой стагнации цен в ближайшие пару лет, — говорит Александр Дубовенко, директор по развитию компании ГУД ВУД. — А вот в среднесрочной перспективе это очень интересное направление. Покупатели, которые приобретают загородный дом или участок по этому направлению и собираются пользоваться им через пять-десять лет, прекрасно понимают, что Новая Рига станет лучшей трассой Московского региона. Но тот, кому нужно жить за городом уже сегодня, это направление, скорее всего, не выберет. Так что данную трассу можно считать крайне интересной с точки зрения инвестирования, так как через три года она заметно вырастет в цене. Возможно, дома подорожают на 30–40%».

Однако, замечает директор департамента загородной недвижимости Chesterton Елена Родина, стоит учесть, что Новая Рига заселена пока не больше чем на треть от планируемого на ближайшее время заселения коттеджных поселков. А когда все покупатели справят новоселье, проезд до столицы по Новорижскому шоссе сильно усложнится. «Оптимистично рост цен на этом направле-



нии ждать не стоит: они уже близки к максимуму», — подытожила Ирина Мошева.

Есть и еще одна причина, снижающая привлекательность Новорижского шоссе для покупателей загородной недвижимости. Несколько представителей элитных агентств недвижимости рассказали корреспонденту «Ъ-Дома» о том, что в ближайшее время Владимир Путин, который скоро вступит в обязанности президента РФ, может перебраться с Рублево-Успенского шоссе на Новорижское (сейчас господин Путин живет в «Ново-Огарево», а Дмитрий Медведев — в резиденции «Горки-9», имеющей статус президентской). Конечно, пока это только слухи. Однако в начале апреля управляющий делами президента России Владимир Кожин сообщил, что после инаугурации Владимир Путин не собирается переезжать в «Горки-9». Это косвенно подтверждает данную информацию.

Таким же косвенным подтверждением является и инициатива властей по улучшению самой скоростной трассы в области. Если слухи о переезде Владимира Путина подтвердятся, то, как бы ни расширили Новорижскую автотрассу, ее обитателям все равно придется терять время в дороге, пропуская кортеж первого лица страны.

В ожидании «Большой Ленинградки»
В отличие от скоростного Новорижского шоссе, автомагистраль М-10 (Ленинградка) давно

является проблемной. Ширина ее на основном протяжении составляет 8–11 м. Наиболее сложное место, говорит Евгений Скоморовский, на выезде из Москвы, где имеется два сужения: в районе моста через канал имени Москвы, а потом в районе Химок. Кроме того, из-за большого количества светофоров водители много времени теряют в районе Солнечногорска. «Дорога давно считается одной из самых аварийных и напряженных подмосковных трасс, а затянущаяся реконструкция усугубляет эти проблемы», — констатирует Евгений Скоморовский.

Работы по проекту «Большая Ленинградка» начались в 2006 году. Как замечает вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский, этот проект входит в инициативу Владимира Путина не собирается переезжать в «Горки-9». Это косвенно подтверждает данную информацию. Таким же косвенным подтверждением является и инициатива властей по улучшению самой скоростной трассы в области. Если слухи о переезде Владимира Путина подтвердятся, то, как бы ни расширили Новорижскую автотрассу, ее обитателям все равно придется терять время в дороге, пропуская кортеж первого лица страны.

строительного комплекса, после окончания работ, на выполнение которых строителям отведено 16 месяцев, от площади Тверская Застава до Шереметьево можно будет добраться за 40 минут.

Кроме того, у Ленинградки скоро появится дублер. По имеющемуся плану первый участок новой трассы Москва — Санкт-Петербург с подъездом к аэропорту Шереметьево должен быть введен в эксплуатацию в 2014 году. Эта трасса не только соединит два города, но и, надо полагать, улучшит транспортную ситуацию на Ленинградском шоссе.

Спрос на загородную недвижимость в этом направлении до последнего времени был невысоким. Это, по мнению экспертов, связано не только с перегруженностью трассы, но и с тем, что застройщики и покупатели не знали, где именно пройдет дорога-дублер. «Многие места, которые были перспективными, теряли привлекательность, потому что все боялись, что поблизости начнется грандиозная стройка», — объясняет директор департамента продаж элитной недвижимости Penny Lane Realty Александр Зиминский. Новых проектов в этом направлении было мало — по данным Penny Lane Realty, не более 2% рынка подмосковной загородной недвижимости, и почти все они были сконцентрированы в области Новогорода, Куркино, а также Завидово, куда можно проехать по малой бетонке.

Однако в последний год ситуация изменилась. Спрос на загородную недвижимость на Ленинградском шоссе, по данным компании Tweed, с 2011 года вырос втрое, с 5% до 14%. А если появился спрос, то начнется и рост цен. По оценке Евгения Скоморовского, в течение двух ближайших лет цены на Ленинградке вырастут на 10–15%.

Вылечить Ярославку
Ярославка, или федеральная автомагистраль М8 «Холмогоры», еще один проблемный объект на транспортной карте Подмосквья. «Например, от центра Москвы до Ивантеевки в начале весны, когда на шоссе еще не очень много дачников, дорога займет не меньше двух часов», — говорит управляющий директор агентства «Усадьба» Наталья Кац. — А с началом дачного сезона в пробке на Ярославке можно простоять и шесть часов».

Первые 10 км автомагистрали имеет по три полосы в каждом направлении, затем сужается до двух. Самые проблемные участки — это выезд в область с МКАД и участок магистрали в районе поселка Тарасовка. Первая проблема должна быть решена к 2013 году: уже идут работы по расширению головного участка шоссе — отрезка от МКАД до поселка Тайнинский. По данным управляющего партнера Tekta Group Андрея Биржина, дорогу планируют расширить с трех до пяти полос в каждом направлении и дополнить двухполосными дублерами с каждой стороны.

Основные работы начнутся с мая текущего года. «Количество полос на время работ не уменьшат, но сами полосы, скорее всего, сузят», — делится информацией господин Биржин. Окончание работ на этом отрезке магистрали намечено на 2016 год. Дальше реконструкция продолжится на участке 22–29 км МКАД. В рамках второй очереди будет расширен путепровод над монинской веткой железной дороги, а за ним начнется строительство новой дороги в обход Тарасовки. Впоследствии, добавил Андрей Биржин, Ярославку расширят до Малого московского кольца. Начало проектирования этого этапа намечено на 2012–2013 годы, а строительные работы начнутся в конце 2014 — начале 2015 года. Андрей Биржин считает, что цены на Ярославском шоссе после реконструкции трассы будут расти на 15–17% в год.

Впрочем, рассчитывать на то, что реконструкция автомагистралей кардинально исправит ситуацию на тех или иных шоссе, по мнению Дмитрия Котровского, не стоит. Ведь автомобильный парк в Московском регионе ежегодно увеличивается на 20% и никакая реконструкция трасс не способна компенсировать его рост. Избавить Московский регион от пробок не удастся. А значит, по большому счету все вышеописанные меры помогут лишь на время. **Денис Тькулов,** главный редактор ГдеЭтотДом.РФ, специально для «Дома»

BARKLI VIRGIN HOUSE

Первый выход в свет

Всего лишь несколько мгновений отделяют нас от момента, когда все будет готово к торжественному приему гостей. Barkli Virgin House стал лучшим среди клубных домов, построенных на «Золотой миле» корпорацией «Баркли».

Утонченная элегантность, сдержанность и благородное происхождение покорают с первого взгляда. Разве можно устоять перед талантом королевского дизайнера Келли Холпен (Kelly Hoppen for you), создавшей концепцию Barkli Virgin House?

Этот дом не для тех, кто приобретает дорогую недвижимость, только чтобы продемонстрировать остальным свой достяток. Barkli Virgin House создан для умных и утонченных людей, знающих толк в дизайне и получающих удовольствие от гармонии.

Barkli Virgin House
1-й Зачатьевский пер., 8/9
(495) 933-00-00

ЗАО «Баркли Строй»

Реклама