

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Недоступные, как радуга

антирейтинг

Один из главных критериев при покупке жилья в Москве — транспортная доступность. Многие считают, что, если жить за МКАД, а работать в центре города, дорога в офис и обратно будет съедать практически половину свободного времени. Но и в черте МКАД есть районы, куда непросто добраться как на машине, так и общественным транспортом. «Ъ-Дом» опросил экспертов ведущих риэлторских компаний и составил антирейтинг районов столицы, расположенных внутри Московской кольцевой и обладающих наихудшей транспортной доступностью.

Как мы считали

Эксперты проанализировали транспортную ситуацию в районе по следующим критериям. Имеется ли в районе собственная станция метро, насколько она максимально удалена от крайних точек жилой застройки. Сколько времени придется провести в пути до центра Москвы и до ближайшей станции метро на личном автомобиле с учетом пиковых утренних нагрузок. Сколько времени потребуется, чтобы добраться до ближайшего метро и до центра общественного транспортом.

В составлении антирейтинга приняли участие специалисты шести компаний: «Метриум Групп», «БЕСТ-Новострой», «Инком-Недвижимость», ОПИН, «Плавострой-Недвижимость», «НДВ-недвижимость». Свои комментарии и оценку средней стоимости квадратного метра по некоторым районам также предоставила компания «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости».

Максимальный балл, который присваивался экспертами районам с транспортной доступностью на высоком уровне, — 20. Отметим, что среди тех десяти районов, которые попали в рейтинг, такую оценку не получили ни один. Минимальный балл, присваивавшийся районам с наихудшей транспортной доступностью, — 1, в оценках экспертов он встречается дважды: так оценили Капотню и Печатники.

Итоговые баллы суммировались. Максимальное количество баллов, которое мог набрать тот или иной район, — 120, но в реальности даже «лучшие из худших» не дотянули и до 70.

1. Капотня — 30 баллов

Внутри МКАД это один из наиболее удаленных районов: расстояние от центра составляет 20 км. Своей станции метро в районе нет, автомобильных выездов только два: к улице Верхние Поля и на МКАД. Ближайшие станции метро — «Братиславская», «Люблино», «Домодедовская». Путь на автомобиле до «Братиславской» занимает в среднем 19 минут, общественным транспортом — 39 минут. До центра столицы с учетом пробок из Капотни утром в будний день можно доехать за 62 и 66 минут соответственно.

По свидетельству риэлторов, недвижимость в Капотне покупает крайне неохотно: печально знаменитый факел Московского нефтеперерабатывающего завода (МНПЗ) отпугивает покупателей. Имеющееся жилье представлено в основном панельными и кирпичными домами, построенными в 50–70-х годах прошлого века для сотрудников МНПЗ. Риэлторы приводят разные данные о средней стоимости квадратного метра в Капотне: по сведениям «Инкома», она равняется 181,4 тыс. руб., подсчеты аналитиков «Метриум Групп» показывают 134,5 тыс. руб., а в «НДВ-недвижимости» называют цифру 120 тыс. руб. за 1 кв. м.

Примечательно, что стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке в районе Капотни не самая низкая в Москве, есть районы и дешевле.

2. Дмитровский район — 31 балл

Зона между Коровинским и Дмитровским шоссе, включающая также районы Западное и Восточное Дегунино, — одна из самых труднодоступных в Москве. Она расположена между серой и зеленой ветками столичной подземки, однако доступ к ним перекрыт Савеловским и Ленинградским направлениями Московской железной дороги.

В районе сосредоточено десять крупных промышленных предприятий, среди которых, например, Лianosовский завод керамзитового гравия, Московский экспериментальный машиностроительный завод и другие.

Расстояние до центра Москвы составляет 15 км. Ближайшая станция метро — «Петровско-Разумовская», до которой на автомобиле придется ехать 18 минут, общественным транспортом — 32 минуты. До центра Москвы таким же образом можно добраться за 47 и 60 минут.

Средняя цена квадратного метра в Дмитровском районе составляет 149 тыс. руб., по данным «Метриум Групп».

3. Ярославский район — 39 баллов

Район, южная часть которого вклинивается в национальный парк «Лосиный остров», а северная часть зажата между Ярославским шоссе, МКАД и железнодорожной веткой.



Как правило, районы с плохой транспортной доступностью соседствуют с промзонами
ФОТО ГРИГОРИЯ СИСОЕВА, ФОТО ИТАР-ТАСС

Отсюда есть только один автомобильный выезд — Ярославское шоссе, вдоль которого на 5 км, от МКАД до Северянского моста, и разбурнулся район. «Транспортные характеристики у той части, которая расположена ближе к центру и метро „ВДНХ“ (улицы Вешних Вод, Красная Сосна), значительно лучше, чем в дальнем хвосте, расположенном у МКАД», — замечают в «Метриум Групп».

Расстояние до центра города составляет 13,5 км. Ближайшая станция метро — «ВДНХ». Дорога до нее на автомобиле займет 15 минут, а общественным транспортом — 35 минут. До центра можно добраться за 53 и 51 минуту соответственно.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в Ярославском районе варьирует от 145 тыс. руб. (по данным «Плавострой-Недвижимости») до 151 тыс. руб. (данные «Метриум Групп»).

4. Западное и Восточное Бирюлево — 40 баллов

Эти два района на юге столицы разделены железнодорожным

полотном Павелецкого направления Московской железной дороги. По этой причине подъезд к ним организован с разных сторон: в Западное Бирюлево можно попасть со стороны Варшавского шоссе, а в Восточное — с Люблинской улицы. Причем в обоих районах это единственный выезд, если не считать Московскую кольцевую автодорогу.

В Восточном Бирюлево расположено более 30 промышленных предприятий, среди которых мясокомбинат «Быком», Деревообрабатывающий комбинат №1 и другие. В Западном Бирюлево имеется своя промышленная зона, где находится, например, один из самых крупных в Москве, пивоваренный завод «Пивоварня „Москвич-Эфес“», а также мусорожигательный Спецзавод №3.

Более тяжелая ситуация с транспортными потоками складывается в Западном Бирюлево, которое зажато в треугольнике, образованном двумя железнодорожными ветками и МКАД. Восточная часть района с двух сторон ограничена железной дорогой, с третьей — парком «Царицыно», а с четвертой — Московской кольцевой.

Расстояние до центра города составляет 21 км. Ближай-

шие станции метро для западной части района — «Аннино», «Пражская», «Улица Академика Янгеля», для восточной — «Царицыно».

Путь на автомобиле из дальней части Западного Бирюлево до метро «Пражская» займет 17 минут, от Восточного Бирюлево до станции «Царицыно» — 20 минут.

В западной части района «Метриум Групп» фиксирует самую низкую среднюю стоимость квадратного метра в пределах МКАД — 131,5 тыс. руб. Восточное Бирюлево по ценам лишь ненамного превосходит соседа: 136 тыс. руб. за 1 кв. м.

Несмотря на удаленность и длительное время в пути от центра города, Восточное Бирюлево в последние годы активно застраивается. «В настоящий момент Бирюлево Восточное является лидером по объемам строительства жилья комфорт-класса», — говорит Ирина Добрахотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой».

5. Ивановское — 42 балла

Район, расположенный около МКАД на востоке столицы, разделен на две неравные части одной из городских хорд — шоссе Энтузиастов. Северная

часть района представляет собой островок из трех улиц, построенный фактически на территории Измайловского парка. Здесь транспортная ситуация сложнее, чем в южной части: чтобы добраться до ближайшей станции метро «Новогиреево», нужно выехать на двухполосный Большой Купавенский проезд, где по утрам обычно стоит пробка в обе стороны, а затем пересечь шоссе, движение на котором тоже весьма плотное. Жители некоторых улиц южной части Ивановского имеют возможность дойти до метро пешком: расстояние от некоторых домов до «Новогиреево» составляет всего 500 м.

Расстояние до центра города составляет 12 км. Дорога на автомобиле из дальней части района метро «Новогиреево» занимает в среднем 17 минут, на общественном транспорте — 23 минуты. Ремонт дорожного полотна на шоссе Энтузиастов в совокупности со строительством участка Северо-Восточной хорды приводит к пробкам не только в часы пиковых нагрузок, поэтому до центра города лучше ехать общественным транспортом — на это уйдет 37 минут, тогда как на автомобиле — 52 минуты.

Средняя стоимость квадратного метра жилья в Ивановском составляет 152,5 тыс. руб., по данным «Метриум Групп».

6. Печатники — 49 баллов

Район с востока окаймлен Москвой-рекой, а с запада отрезан железнодорожной веткой от соседних территорий, включая, кстати, и не слишком удаленную от него станцию метро «Марьино». 67% территории района занимает промзона, расположенная в самом его центре. Одноименная станция метро находится в самой северной точке района, и для жителей южной части не слишком удобна.

Удаленность от центра Москвы — 11 км. Дорога на автомобиле до метро «Печатники» займет 13 минут, а в общественном транспорте — 35 минут. Дорога до центра города на автомобиле займет около 30 минут, на общественном транспорте — в среднем 46 минут. Цена квадратного метра жилья, по данным МИЭЛЬ, составляет 152,7 тыс. руб. Данные «Метриум Групп» — 153,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

7. Западное и Восточное Дегунино — 53 балла

Районы Западное и Восточное Дегунино, расположенные на севере Москвы, в отличие от Бирюлево, не имеют общей границы. Восточное Дегунино растянулось на несколько километров вдоль Савеловского направления МЖД и южной своей частью почти дотягивается до ближайшего метро — «Петровско-Разумовской». С Западным Дегунино его разделяет Дмитровский и Бескудлинковский районы, а также Дмитровское и Коровинское шоссе.

Западное Дегунино имеет такую же вытянутую форму, тоже расположено вдоль железной дороги (Ленинградское направление), но, в отличие от восточного «тезки», тянется до МКАД.

На севере и юге района расположены промзоны. Здесь действуют Московский трубозавод, комбинат, 149-й механический завод и другие предприятия.

Расстояние до центра города у обоих районов почти одинаковое: Западное Дегунино удалено от центра города на 13 км, Восточное — на 14 км. Ближайшие станции метро — «Алтуфьево» и «Петровско-Разумовская». Дорога на автомобиле до метро из обоих районов займет 25–26 минут. А вот из дальней части Западного Дегунино выбраться сложнее: в среднем на это потребуется около 35 минут. Путь в центр города на автомобиле из обоих районов занимает примерно 45 минут.

Цены на жилую недвижимость в районах сопоставимы, но в Западном Дегунино стоимость метра чуть ниже — 146,5 тыс. руб. В Восточном квадратный метр оценивается аналитиками «Метриум Групп» в 151 тыс. руб.

8. Коптево — 58 баллов

Район имеет треугольную форму и с южной стороны примыкает к Тимирязевскому парку, а с севера и запада ограничен двумя железнодорожными ветками. Ближайшая станция метро — «Войковская».

Расстояние от центра города — 12 км. Дорога до метро на автомобиле займет 15–16 минут, общественным транспортом — 25 минут. До центра можно добраться на автомобиле за 30 минут, общественным транспортом — за 46 минут.

В районе начато строительство участка одной из крупнейших магистралей Москвы — Северо-Западной хорды, в состав которой будет включена Большая Академическая улица.

Средняя стоимость квадратного метра жилья — 171,5 тыс. руб., по данным «Метриум Групп». В МИЭЛЬ район оценили чуть ниже — 162,3 тыс. руб. за 1 кв. м.

9. Очаково-Матвеевское — 60 баллов

Район, примыкающий с запада к МКАД, а с востока — к Минской улице, известен своими промзонами, в первую очередь благодаря Очаковскому пивоваренному заводу.

Но на территории района находится природный заказник «Долина Сетунь». Киевская ветка Московской железной дороги делит район на две неравные и не связанные между собой части. Ближайшие станции метро — «Юго-Западная», «Славянский бульвар».

Расстояние до центра города — 14 км. Дорога до метро на автомобиле займет 18 минут, общественным транспортом — 25 минут. До центра можно добраться на автомобиле за 33 минуты, общественным транспортом — за 58 минут. Эксперты по-разному оценивают среднюю стоимость жилого квадратного метра в Очаково-Матвеевском. Так, в компании «Плавострой-Недвижимость» говорят о 160 тыс. руб. за 1 кв. м. «Метриум Групп» считает, что жилье здесь стоит в среднем 203,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

10. Нагатинский Затон — 69 баллов

Район, с трех сторон окаймленный Москвой-рекой в виде петли, на западе ограничен крупной магистралью — проспектом Андропова, а на юге выходит к музею-заповеднику «Коломенское». На территории района находится Московский судостроительный и судоремонтный завод.

Расстояние до центра Москвы — 11 км. Ближайшая станция метро — «Коломенская». Дорога до нее на автомобиле займет 11 минут, а общественным транспортом — 18 минут. До центра с учетом пробок на дороге понадобится и в том, и в другом случае 40 минут.

Средняя цена квадратного метра в районе оценивается в 143 тыс. руб. (данные «БЕСТ-Новострой»).

Немного выводов

Говорят, покупатель голосует рублем. Если судить по ценам на жилье, то самый ужасный район Москвы, дамы Капотня, которая лидирует в нашем антирейтинге, а Западное Бирюлево. Автор этих строк побывал там дважды в жизни с разницей в 20 лет, и, честно говоря, в третий раз туда ехать уже не хочется. Район откровенно депрессивный: инфраструктура развита слабо, большие половины территории заняты промзонами, озеленение практически отсутствует, если не считать чахлые деревья между домами — в общем, как иногда выражаются коренные москвичи, «вроде Москва, а вроде и не очень».

Аналогичная ситуация в Печатниках, которые оказались на шестом месте и вроде бы стоят опустимом дорожке, чем Западное Бирюлево. Но если в последнем жилой часть выгнута вдоль промзоны, то в Печатниках с точки зрения географии района все иначе: есть небольшая районской застройки, который с трех сторон охватывает промзона, и есть петлеобразная южная часть, которая примыкает к одноименной станции метро. Получается, есть одни Печатники, в которых и жить несладко, и выехать непросто, и есть другие, из которых хотя бы относительно легко выехать. И цены там совершенно разные.

Для примера можно взять базу данных по вторичному рынку, выбрать один и тот же тип недвижимости — допустим, все однокомнатные квартиры за месяц, а затем сделать выборку по двум улицам: Батюнинской, которая находится внутри промзоны, и Кухмистерова, которая расположена в пешей доступности от метро. Результат предсказуем: средняя стоимость квадратного метра в однушках на Батюнинской — 136,2 тыс. руб., а на Кухмистерова подобное жилье стоит в среднем 164,4 тыс. руб. за 1 кв. м.

А есть в нашем списке и другие районы, такие, как Ивановское и Ярославский. Да, с выездом из них тоже есть проблемы, но зато оба примыкают во все не к промышленным, а к парковым зонам. Это отчасти компенсирует их соседство с крупными магистральями и затрудненный выезд.

Марта Савенко

Участки
на берегу
озера

-25%

Никольский
БЕРЕГ

Вывезем в лес

для переговоров о цене

(495) 228-04-04

nb.atlas-development.ru