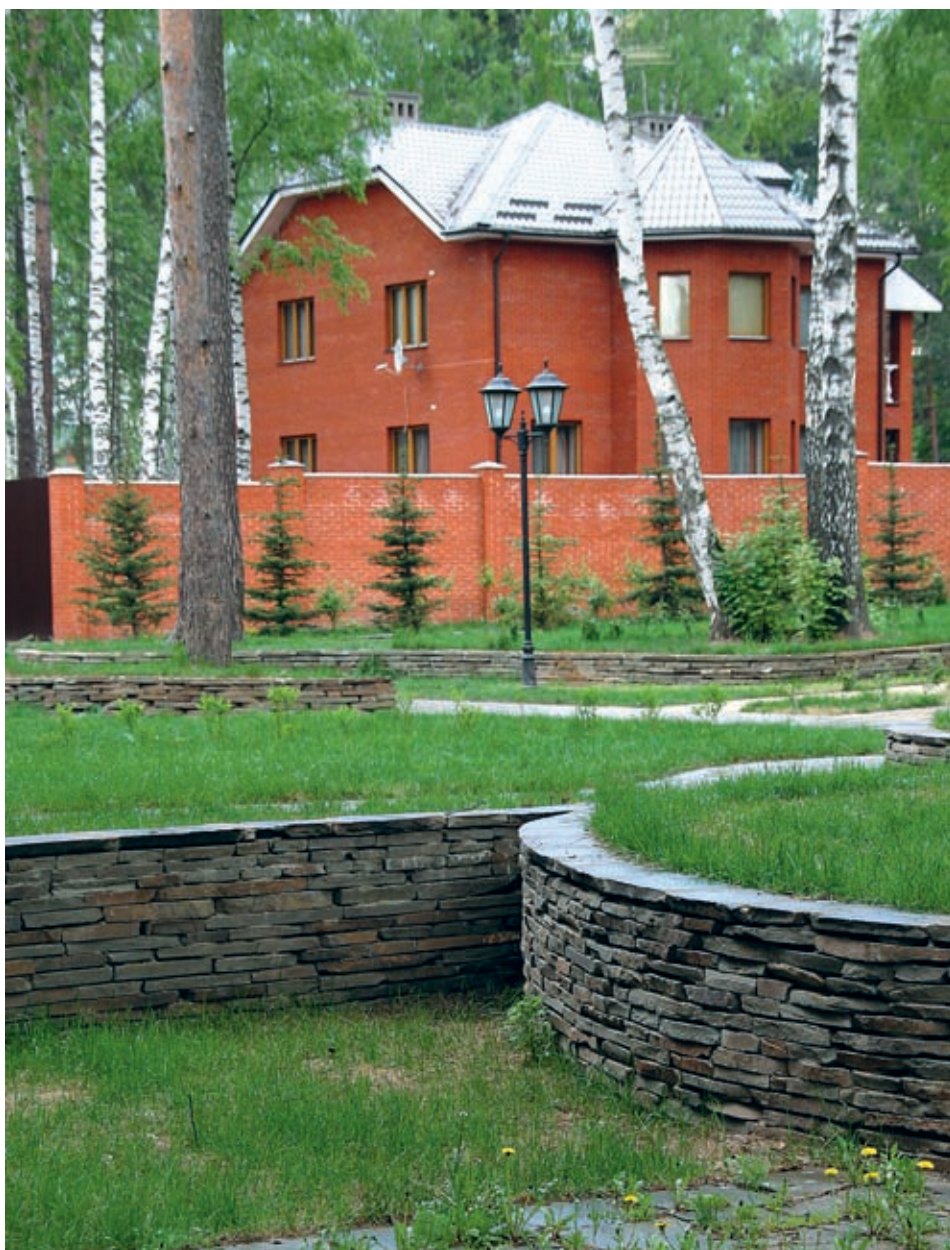


Автор: Элина ПЛАХТИНА

Горьковское и Щелковское шоссе являются, пожалуй, самыми **неоднозначными** направлениями загородного рынка недвижимости Подмосковья. Одни искренне любят эти места, другие заверяют, что не поедут туда ни за какие коврижки. Причины **феноменальности** этих трасс эксперты объясняют просто: есть большой **привлекающий плюс** — цена, и не менее большой **отталкивающий минус** — дорога. Что важнее, решает каждый для себя сам.

«ГОРЬКОВКА»: как вы трассу назовете...



Надо признать, что пока минус в виде плохой пропускной способности трасс сильнее давит на потребителей. И потому не так много желающих обзавестись здесь домиком. К тому же плохая дорога — это тот недостаток, который риэлторы и девелоперы при всем своем желании не могут утаить от потенциального покупателя. Поэтому приходится признавать сей печальный факт.

» ЦАРСТВО СВЕТОФОРОВ

«Горьковское шоссе является одной из наиболее загруженных трасс Подмосковья. Шоссе соединяет Центральный регион с Поволжьем, что объясняет большой объем проходящих по трассе грузовых и транзитных потоков», — рассказывает **Тимур Сайфутдинов**, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании **Blackwood**.

Не улучшает положение и большое количество городов, сосредоточенных на востоке от Москвы, — Балашиха, Железнодорожный, Ногинск и др., большая часть жителей которых ежедневно ездит в Москву на работу. А с наступлением дачного сезона, в выходные, к ним примыкают и москвичи, которые направляются на дачи. С пятницы по понедельник трасса превращается в одну сплошную многокилометровую пробку.

По словам **Дмитрия Таганова**, руководителя аналитического центра корпорации «ИНКОМ», транспортная нагрузка сегодня на Горьковском шоссе превышает предельно допустимые значения в два–три раза. «До вы-



езда из Москвы на трассе всего четыре полосы движения, по две в каждую сторону. Обычно средняя скорость движения по шоссе не превышает 40 км/ч, в часы пик снижается до 25–30 км/ч. Покрытие трассы неплохое, но шоссе идет через Балашиху с ее многочисленными светофорами, что не способствует быстрому движению», — поясняет эксперт.

«На трассе Москва-Нижний на первых десяти километрах, в районе Балашихи, — 19 светофоров, а до Орехово-Зуева (А108, Вторая бетонка) их 29», — продолжает тему **Александр Дубовенко**, директор по развитию компании «ГУД ВУД».

Естественно, такая ситуация не может продолжаться вечно. И вот, власти обратили свои взоры на восток. В 2007 году было анонсировано строительство трассы-дублера МКАД — Ногинск. Предполагается, что средняя скорость на ней должна достичь 120–150 км/ч, объем трафика — 30–40 тыс. машин в сутки, протяженность 46 км. Дорога начнется в районе 7 км МКАД, пройдет по районам Новокосино и Кожухово, обогнет Люберцы, после Железнодорожного направится на север, а перед Ногинском примкнет к трассе М7.

Данная мера позволила бы разгрузить Горьковское, Носовихинское и Егорьевское шоссе на 30%. Однако в настоящее время работы по проекту не ведутся.

«Стоит отметить, что меры по модернизации трассы все же проводятся — расширялись путепроводы и мосты (в 2006 году), проводится ремонт дорожного полотна на отдельных участках, улучшается безопасность трассы за счет установки разделителей», — вступает за шоссе **Людмила Ежова**, исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость».

Но безвыходных, а в нашем случае «безвыездных» ситуаций не бывает. И для тех, кому надоело стоять в пробках или кто вовсе не имеет личных колес, есть неплохая альтернатива автомобильной трассе — железная дорога. Благо железнодорожное сообщение развито на этом направлении достаточно хорошо. От и до Москвы ежедневно курсируют множество электричек. К тому же в ав-

густе 2008 года был открыт дополнительный железнодорожный путь для скоростного сообщения между Железнодорожным и Москвой.

» ПО «ЩЕЛЧКУ»

С Щелковским шоссе, связывающим Москву и Черноголовку, ситуация не намного лучше. Четырехполосная трасса на выезде из Москвы упирается в трехполосный мост и далее — в узкую двухполосную дорогу. В образовавшемся «бутылочном горлышке» постоянно скапливаются километровые пробки. К тому же трасса проходит через ряд жилых зон — Восточный, Балашиху, Щелково, что существенно снижает среднюю скорость движения.

«Не отличается качеством и дорожное покрытие Щелковского шоссе. Если в пределах Москвы трассу еще поддерживают в приемлемом состоянии, то за МКАД дорожное полотно сильно разбито. Поэтому доехать до дачи, расположенной по Щелковскому шоссе, довольно сложно, а в пятницу вечером — практически невозможно, — опи-

ЗОЛОТАЯ КОЛЛЕКЦИЯ

«РУСЬ»

Число участков.....46
Общая площадь территории.....12 га

Информация: Симферопольское ш., 55 км. Дома из оцилиндрованного бревна, площ. от 160 до 220 м². Все коммуникации, прекрасные видовые характеристики на Давидову Пустынь. Дома «под ключ». Стоимость — от 7,5 млн руб. Рядом лес, река Лопасня. Поселок охраняется.

+7 (910) 490-06-25



ЭТО ЛЮБОПИТНО

Первый в мире памятник Ленину был открыт в Ногинске, на Глуховской площади.

Ногинск известен с 1389 как село Рогожи; название по реке Рогожа (от названия водного растения рогоза), по другой версии название произошло от слова «рогожа» — грубая хозяйственная ткань. При образовании в 1781 Богородского уезда было предписано село Рогожи «именовать городом», после чего он стал именоваться Богородск. В 1930 город был переименован в Ногинск в честь большевистского деятеля Виктора Ногина.

Отсчет километража на Московской кольцевой автодороге начинается с пересечения МКАД и Горьковского шоссе.

Петр I организовал в Лосиной слободе (ныне город Лосино-Петровский Щелковского района) мануфактуру, производившую обмундирование из лосиной кожи (отсюда и происходит название города), которая проработала вплоть до 1858 года.

Существует несколько легенд и версий происхождения названия «Реутово». Одна из них связана с Владимирским трактом, где якобы останавливались провожающие ссыльных и «ревели», отправляя их в Сибирь. Другая связана с рекой Реут, находящейся в Молдавии. Якобы из этих мест приехали и проживали здесь торговцы-молдаване. Третья опирается на слухи о большом количестве медведей-«ревунов», обитавших в здешних местах. Принятая городом за официальную является версия, что когда-то здесь проходила сигнальная линия, входящая в систему обороны Москвы, которая состояла из сторожевых башен с колоколами (реутами), передающих сигнал о приближении врага к Москве.

Известность Горенкам пришла в начале XIX века, когда ими владел Алексей Разумовский, увлекавшийся коллекционированием и разведением растений. При нем здесь был устроен ботанический сад, построены оранжереи, в которых росло более 9 000 растений. Ботанический сад в Горенках считался до 1830-х годов одним из чудес Москвы. ■

сывает дорожную ситуацию Дмитрий Таганов. — Периодически шоссе «латают», за счет чего оно становится чуть лучше Горьковского (которое является альтернативным Щелковскому). Но и это лишь временная мера».

В течение долгого времени ходило мнение, что серьезная реконструкция трассы невозможна. Объяснялось это рядом причин: во-первых, она про-

ходит через густонаселенные пункты, во-вторых, развернуться вширь ей не позволяют национальный парк «Лосиный остров» и водоохранная зона. Тем не менее несколько лет назад власти заявили о переносе трассы на несколько десятков метров к северу от нынешней автостреды и расширении шоссе вдвое. Однако когда это произойдет — неизвестно. Планы по реконструкции все время откладывались и переносились на неопределенный срок, а с наступлением кризиса разговоры и вовсе поутихли.

» ДЕШЕВЛЕ ТОЛЬКО ДАРОМ

Но, как говорят в народе, нет худа без добра. И именно плохая транспортная доступность Горьковского и Щелковского шоссе является причиной столь низких цен на загородную недвижимость по этим направлениям. Да еще и кризис снизил цены здесь до 30%.

«Средние цены по этим направлениям самые низкие в Подмосковье и сравнимы с ценами на поселки, расположенные в смежных с Московской

се — 11,3 млн руб., земельный участок обойдется в 4,2 млн руб.

«Большая часть предложений относится к неорганизованной застройке, довольно большое количество объектов вторичной недвижимости — 212 предложений», — добавляет эксперт.

Что касается Щелковского направления, то, по данным компании «ИНКОМ», здесь расположено 12 коттеджных поселков, шесть из которых предлагают участки без подряда. Средняя цена объекта на данном направлении 13 млн руб.

«Во вторичной продаже находится 164 объекта загородной недвижимости. Из них 55 — это участки. Минимальная стоимость предложения составляет 800 тыс. руб. за 24 сотки в 95 км от столицы. Максимальная стоимость 139,1 млн руб. — в поселке Загорянский (12 км от Москвы) предлагается в продажу дом площадью 1040 м² на 32 сотках», — описывает ситуацию Таганов.

«Низкий уровень цен на землю способствует активному развитию неорганизованной дачной застройки», — рассказывает

Эти направления имеют большой потенциал. Сейчас есть возможность приобрести недорогие участки очень близко к Москве, и когда транспортная ситуация улучшится, земля резко подорожает

областях», — рассказывает **Самир Джафаров, коммерческий директор инвестиционного фонда 11 Invest.** По его словам, стоимость сотки земли здесь начинается от 25 тыс. руб.

«Среди нового предложения экономкласса стоит отметить «Опушкино», «Грибово», «Казанское». В этих поселках продаются столь популярные сейчас участки без подряда, — добавляет эксперт. — Что же касается средней вилки цен на готовые домовладения, то ее диапазон достаточно широк и равен 6–13 млн руб.».

По данным Дмитрия Таганова, в настоящее время на Горьковском направлении в активной продаже только восемь коттеджных поселков, преимущественно экономкласса. Цена на загородные объекты на этом направлении в среднем 8,3 млн руб., с учетом максимальной скидки — 7,9 млн руб. Участок с коттеджем стоит в среднем 12,4 млн руб., квартира в таунхау-

ки, которая является доминирующим сегментом в общем объеме рынка загородной недвижимости на данных направлениях», — добавляет Тимур Сайфутдинов.

» ДОСТОИНСТВА И НЕДОСТАТКИ

Еще одним немаловажным плюсом, вытекающим из минуса, является развитая инфраструктура трасс. Причина — в высоком уровне урбанизации. На территории подмосковных городов расположено множество социальных объектов — школ, больниц, детских садов. Торговая инфраструктура в основном сосредоточена в подмосковных городах Балашихе, Реутове и Железнодорожном. Неподалеку от пересечения Московской Кольцевой и Носовихинского шоссе идет строительство крупного торгово-развлекательного центра «Шоколад» — общая площадь центра составит 175 тыс. м².

По словам Дмитрия Таганова, на восточном направлении инфраструктура для отдыха развита средне. Например, в 34 км по Горьковскому шоссе находится санаторий «Дружба», в 35 км — лечебно-оздоровительный комплекс «Колонтаево», санатории «Кратово» и «Монино».

С другой стороны, благодаря наличию заповедных территорий (таких, как Мещерская низменность), привлекательность Горьковского направления повышается. Лесопарковые зоны в начале трассы, обилие лесных территорий и водоемов (озера и водохранилища Великое, Бисерово, Святое, Черное, Пехорское, Юшино, Круглое) дают хорошие предпосылки для строительства загородного жилья.

Щелковское шоссе в этом смысле победнее. «Озеро Мазуринское и Медвежье Озера совершенно не подходят для обустройства пляжных клубов: здесь можно разве что половить рыбу и приехать на шашлыки с друзьями — не более того», — считает Дмитрий Таганов.

Однако портит живописную картину озер наличие промышленных предприятий на этих направлениях. Например, в Щелковском районе расположены химические и химико-фармацевтические производства, предприятия по машиностроению и металлообработке.

В Балашихинском районе работают завод «Рубин», кислородный завод, НПО «Криогенмаш», химфармкомбинат «Акрихин», асфальтовый завод и пр. Данные предприятия ухудшают экологию направления. К тому же ситуацию усугубляет тот факт, что северо-западные ветры относят к востоку столичный смог.

Эти минусы перекрывают многочисленные плюсы направлений и отпугивают потенциальных покупателей. Как ни печально, но факт — Горьковское шоссе является одной из самых непопулярных трасс. По данным корпорации «ИНКОМ», на нее приходится около 1% общего объема спроса. Но и это небесспорные цифры. Стародачные места, такие как Салтыковка, Купавна, Никольское-Архангельское, во все времена пользовались спросом и популярностью, и до сих пор домовладения здесь очень востребованы.

Основными же покупателями загородной недвижимости на этих направлениях являются жители прилежащих к трассам столичных районов.



«Наибольшим спросом жилье на данных направлениях пользуется у населения с низким и средним доходом, — рассказывает Самир Джафаров. — Люди выбирают эти направления преимущественно в тех случаях, когда решают приобрести дом в поселке бизнес- или эконом-класса и не хотят переплачивать лишь за местоположение коттеджа, так как аналогичное предложение на западе будет стоить на порядок дороже».

» С ПРИЦЕЛОМ НА БУДУЩЕ

Тем не менее, несмотря на достаточно плачевное состояние рынка загородной недвижимости Горьковского и Щелковского направлений, эксперты советуют не спешить сбрасывать эти шоссе со счетов, пророча им хорошее будущее.

«Трассы восточного направления Московской области традиционно считаются «гадкими утятами» девелопмента загородной недвижимости. В то же самое время стоит отметить большое количество пансионатов и пионерских лагерей на востоке области, территории которых прекрасно подходят под коттеджное стро-

ительство», — поясняет Джафаров. «Девелоперам будет сложно привлечь покупателя на непопулярные трассы в силу существенно возросшего объема предложения коттеджей и участков в невысоком сегменте по другим направлениям», — считает Тимур Сайфутдинов.

И добавляет, что активное развитие рынка загородной недвижимости на Горьковском и Щелковском шоссе возможно после решения транспортных проблем направления. «В настоящее время характеристики трасс позволяют прогнозировать дальнейшее развитие загородного девелопмента исключительно в сегменте «эконом», — уверен эксперт.

Более оптимистичным видит будущее «Щелковки» и «Горьковки» Самир Джафаров: «Данные два направления имеют достаточно большой потенциал. Сейчас есть возможность приобрести недорогие участки очень близко к Москве (10–15-километровой зоне), и в перспективе (наверное, 10-летней), когда транспортная ситуация будет существенно улучшена на этих направлениях, земля резко подорожает».

ХАРАКТЕРИСТИКА ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ				
Название шоссе	Количество полос на въезде	Качество дорожного покрытия	Пропускная способность	Скорость движения по шоссе, км/ч
Горьковское	4	Низкое	Очень низкая	40-80
Щелковское	2	Низкое	Низкая	50-90
Носовихинское	4	Среднее	Очень низкая	40-80
Горьевское	4	Низкое	Средняя	60-110

По данным компании T1 Invest

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ГОРЬКОВСКОГО И ЩЕЛКОВСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений, м ²	Площадь участков, сот.	Мин. цена, руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
ЩЕЛКОВСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ							
Горбово-Балашиха мкр.22а	6	4	206	4	45 тыс. за м ²	двухквартирные дома	Секция в дуплексе с отдельным входом и гаражом
Поляна	7	88	220-300	3	60 тыс. за м ²	таунхаусы и коттеджи	Продажи только на вторичном рынке
Лосиноостровские усадьбы/ Супонево	12	192	–	11,5-14,5	318 тыс. за сотку	участки без подряда	Более 90% участков уже выкуплены
Медвежьи озера	12	59	250-316	12-29	138 тыс. за сотку	коттеджи	Продажи только на вторичном рынке
Мечта/Мечта 1	12	20	320-410	12-80	24 млн за объект	участки без подряда	Поселок бизнес-класса, возможна ипотека и рассрочка платежей
Лосиный остров/ Лосиный остров-Загорянка	16	250	37-52	–	36 тыс. за м ²	многоквартирные дома	В дальнейшем в поселке начнется возведение коттеджей и таунхаусов
Оболдино	17	50	–	10-17	230 тыс. за сотку	участки без подряда	Продажи только на вторичном рынке
Ясная поляна 1	30	119	160-300	10-30	6,5 млн за объект	участки с подрядом и без	Строительство и продажи временно остановлены
Полесье	34	95	150 - 293	12-17	8 млн за объект	участки с подрядом и без, готовые дома	Поселок вплотную примыкает к лесу, на территории есть свой водоем с пляжем и парковая зона
Богослово	35	119	165,2-297	10-35	100 тыс. за сотку	участки с подрядом и без	Возможно строительство по индивидуальным проектам, в данный момент строительство приостановлено из-за недостатка средств
Воскресенское	35	241	95-300	7-20	160 тыс. за сотку	участки с подрядом и без	Поселок расположен на поляне в окружении соснового бора, в 300 м от поселка – большой природный водоем
Яхонты	47	150	100-230	10-15	10 млн за объект	апартаменты, таунхаусы, коттеджи	Строительство коттеджей и таунхаусов еще не начато
Дворики	67	97	117-209	12-20	69 тыс. за сотку	коттеджи, в основном без подряда	На территории расположены спортивные и детские площадки, магазин, бар-ресторан, охрана
Красный Огорок	77	35	100-325	15-30	60 тыс. за сотку	участки с подрядом и без, коттеджи	Поселок расположен в центре хвойного лесного массива. В непосредственной близости протекает р. Шерна, рядом Топическое озеро
Заповедный парк/ Заповедный край	100	230	50-350	15-22	3 млн за участок	участки с подрядом	Рядом с поселком находится озеро, часть коттеджей стоит на прибрежной территории
ГОРЬКОВСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ							
Салтыковка/ Салтыковка Green Park	4	150	170-278	1,5	55 тыс. за м ²	таунхаусы	Продажи только на вторичном рынке
Самоцветы	4	12	107	2	60 тыс. за м ²	таунхаусы	Продажи только на вторичном рынке
Бисерово	4	6	100-180	6	8,6 млн за объект	коттеджи	Продажи только на вторичном рынке
Салтыковка Prestige	5	134	48-286	1,5	3,7 млн за квартиру	4-этажные дома, таунхаусы	Великолепное архитектурное решение поселка
Салтыковка Александровская	6	36	–	13,7-18	8,4 млн за участок	участки без подряда	Отгорожен от шумных магистралей, окружен густым сосновым лесом, недалеко расположен водоем
Радуга	7	120	130-230	1,5	3 млн за объект	таунхаусы	Продажи только на вторичном рынке
Лагуна	15	154	140-360	5	6 млн за объект	коттеджи, дуплексы, таунхаусы	Планируется строительство дополнительной дороги
Лесная Купавна	15	86	199-318	1	7 млн за объект	таунхаусы, коттеджи	Продажи только на вторичном рынке
Семь звезд	15	8	30 – 1000	–	6 млн за объект	квартиры	Продажи только на вторичном рынке
Эко-поселок/Лесной парк	15	97	190-365	2	7 млн за объект	квадрохаусы, дуплексы	Таунхаусы полностью реализованы, в продаже только дуплексы

При подборе вариантов использована информация из базы данных Интернет-портала Vseposelki.ru — Все коттеджные поселки.

Название	Расстояние от МКАД, км	Число строений/участков	Площадь строений, м ²	Площадь участков, сот.	Мин. цена, руб.	Объект продажи	Дополнительная информация
Папильон	17	390	180-500	2,5-40	6,6 млн за объект	коттеджи, дуплексы, таунхаусы	Строительство второй очереди еще не начато
Березки	18	92	103-210	1-2	6 млн за объект	таунхаусы	В непосредственной близости железнодорожная станция Кучино, школы, детские сады, магазины, спорткомплекс
Берендеевские дачи	27	4	—	8,2 – 20	3 млн за участок	участки без подряда	Продажи только на вторичном рынке
Риверейн	30	50	—	6-15	205 тыс. за сотку	участки без подряда	В пешеходной доступности речка и озеро
Каравачево	40	6	230-360	10-14	10 млн за объект	коттеджи	Продажи только на вторичном рынке
Каштановый	47	200	130-180	8-15	8 млн за объект	коттеджи, таунхаусы	Архитектура поселка выполнена в едином классическом стиле
100 домов	67	97	87-252	9-36	2 млн за участок	участки с подрядом	На данный момент реализовано 35% домов
Соловьи 1	73	37	—	15-35	120 тыс. за сотку	участки без подряда	При приобретении объектов возможно получение ипотечного кредита
Сосновые берега	79	72	90-200	11-22	41 тыс. за сотку	участки без подряда	Продажи в поселке были открыты в начале июля 2010 г.
Добрынино	140	250	100-240	18-25	1,6 млн за объект	коттеджи	Архитектура поселка выполнена в едином стиле

ВНИМАНИЕ!

В следующем номере читайте обзор коттеджных поселков Ярославского направления

Rambler-ORSN.RU
НЕДВИЖИМОСТЬ

Лучший интернет-ресурс по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

Контактный телефон (495) 989-25-56

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 119991, г. Москва, ул. 5-й Донской проезд, д.15. Размещение информации на интернет-ресурсах.