

СКОРО СТИХНЕТ ПЛАЧ ЯРОСЛАВКИ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина



РЕКОНСТРУКЦИЯ, МОДЕРНИЗАЦИЯ И РАСШИРЕНИЕ ПОДМОСКОВНЫХ ТРАСС ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СПОСОБНЫ СЕРЬЕЗНО ПОВЫСИТЬ ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ К РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НИХ ПОСЕЛКАМ. РИЕЛТОРЫ И ДЕВЕЛОПЕРЫ СЧИТАЮТ ПОДОБНОЕ УТВЕРЖДЕНИЕ ЧУТЬ ЛИ НЕ АКСИОМОЙ. ОДНАКО НАСТОЛЬКО ЛИ ОНО ВЕРНО? РАЗБЕРЕМСЯ С ЭТИМ ВОПРОСОМ НА ПРИМЕРЕ ЯРОСЛАВСКОГО ШОССЕ, КОТОРОЕ НА ПРОТЯЖЕНИИ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СЕРЬЕЗНО РЕКОНСТРУИРУЕТСЯ.

Подмосковные власти заявляют, что конец этого вечного ремонта уже близок. Еще год — и по любимой Ярославке автолюбители смогут прокатиться с ветерком (во всяком случае, очень хочется в это верить). Однако как это отразится на стоимости недвижимости по Ярославскому направлению? Стоит ли ожидать там появления новых жилых проектов в более высокой ценовой категории?

Мы обратились к нашим экспертам загородного рынка. И вот какими получились итоги опроса.

Ярославское направление считается очень загруженным из-за городов-спутников, таких как Мытищи, Пушкино, Королев, Ивантеевка

По мнению генерального директора Vesco Group Алексея Аверьянова, элитная недвижимость на Ярославском шоссе продается с большим трудом из-за отсутствия качественного предложения высококлассных поселков — их там практически нет. Единственное исключение — поселок «Сосновый бор». Ярославское направление считается очень загруженным из-за городов-спутников, таких как Мытищи, Пушкино, Королев, Ивантеевка, Софрино. Трасса является основной северной магистралью с большим потоком грузового транспорта. После реконструкции ситуация улучшится, но все равно элитные дома от \$1,5–2 млн будут продаваться тяжело. У Ярославки есть дублер — Осташковское шоссе, где представлены элитные предложения с выходом на воду. Но по сравнению с Дмитровским шоссе

ДОМА
от **7,9**
млн руб.



жилой комплекс
ЭКОДОЛЬЕ

ДМИТРОВСКОЕ Ш. 15 КМ ОТ МКАД

(495) **212-06-66**
www.ecodolie.ru

ТАУНХАУСЫ
от **3,5**
млн руб.





В обозримом будущем здесь появятся проекты малоэтажных комплексов и поселки таунхаусов, которых сейчас на Ярославском шоссе немного

элитные поселки на воде на Ярославке начнутся гораздо дальше по километражу.

В обозримом будущем здесь появятся проекты более массового потребления — малоэтажные комплексы и поселки таунхаусов, которых сейчас на Ярославском шоссе немного. Земельных участков в продаже тоже мало. Структура владения крупными земельными участками сильно монополизирована: земли сосредоточены в руках трех компаний, которые ждут спроса со стороны застройщиков и роста цен. В далекой перспективе после реконструкции и небольшого отсутствия предложения застройщики обратят внимание на Ярославское шоссе и будут готовы приобретать землю по заявленным ценам.

Генеральный директор компании «Миль-Новостройки» Софья Лебедева считает, что реконструкция Ярославского шоссе и его расширение окажут достаточно серьезное влияние на уровень цен. В частности, первым должны отреагировать рынки новостроек

Мытищ и Королева, меньше — Пушкино. Уже сейчас стоимость 1 м² в этих городах высока по отношению к ценам во многих других городах Московской области, но есть потенциал ее повышения на 5% именно из-за улучшения автомобильной доступности.

Вспомним, что только обсуждение планов строительства метро в Мытищах (правда, они отложены на неопределенный срок) стимулировало рост цен в среднем на 12–15%. По сути транспортная ситуация — одна из немногих причин, останавливающих покупателей от покупки жилья в Королеве (реже — в Мытищах).

А вот генеральный директор АН «Мегаполис-Сервис» (Ивантеевка) Владимир Агейчиков ждет окончания реконструкции Ярославского шоссе с огромным нетерпением. По его мнению, любое удобство (хорошее шоссе, электричка, торгово-офисные центры, школы, бассейны, стадионы) сказывается на стоимости недвижимости. В 2013 году, несмотря на реконструкцию и, как следствие, огромные

**ГОТОВЫЙ
ДОМ
С ЗАВОДА**

VALDEK



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Проектное бюро VALDEK предлагает типовые проекты домов и индивидуальное проектирование. К Вашим услугам: коттеджи любой площади на 1,2,4 семьи; многоквартирные дома, коммерческие объекты – гостиницы, базы отдыха, офисы и другое.

ПРОИЗВОДСТВО

Дома VALDEK производятся на заводе на высокоточной автоматизированной линии. Все элементы дома имеют высокую степень готовности – инсталляции под электрику и коммуникации, финишную отделку стен, на заводе устанавливаются окна, входная дверь.

МОНТАЖ

Дома VALDEK доставляются до объекта на низкорамных фурах. Монтаж дома производится «с колес» в рекордно-быстрые сроки. Дом 150 м² в среднем монтируется 5 дней! Дома VALDEK отличаются уникальными показателями энергосбережения.



Запишись на посещение выставочного дома 8-800-555-26-55

Выбери и рассчитай стоимость своего дома на www.valdek.ru

• Москва, Дмитровское шоссе,
29 км от МКАД, д. Сухарево,

• МО, Одинцовский район, р.п. Заречье,
строительный рынок «ЭлитСтрой».



Надувшийся пузырь не лопнул только потому, что давление не достигло критических отметок, но он продолжает потихоньку отравлять воздух

пробки в часы пик, недвижимость и так подорожала. Если жители смогут добраться до Москвы, как раньше, за 20–30 мин, то и цена жилья возрастет. Впрочем, в эту сказку уже никто не верит. Пробки останутся, а цены будут расти так же, как и по другим направлениям. Ведь стоимость недвижимости определяется не только пробками на шоссе, но и уровнем комфорта проживания в городе.

В положительной ценовой динамике недвижимости по Ярославскому направлению уверен и генеральный директор «Домус финанс» Павел Лепиш. По его словам, транспортная доступность — один из ключевых факторов, который влияет на решение о покупке квартиры в том или ином жилом комплексе. Поэтому, безусловно, реконструкция Ярославского шоссе положительным образом отразится на спросе в жилых комплексах по северо-восточному направлению и приведет к удорожанию средней стоимости «квадрата».

При этом основной рост будет происходить именно на первичном рынке — «вторичка» в Подмоскowie в принципе мало востребована из-за достаточного предложения качественных новостроек по демократичным ценам. Следует отметить, что увеличение стоимости жилья, обусловленное транспортным фактором, начинается сразу после обнародования планов по улучшению доступности того или иного места. Поэтому в городах по Ярославскому направлению рост стоимости недвижимости уже сегодня превышает среднерыночный. Так, с августа 2012 по январь 2013 года средняя стоимость 1 м² в новостройках Королева и Мытищ увеличилась на 3 и 7% соответственно. Город Пушкино за тот же период продемонстрировал рост на уровне рекордных 9%.

По итогам 2013 года городом-лидером ближнего Подмоскowie с точки зрения роста средней цены 1 м² на первичном рынке жилья стал Королев: здесь «квадрат» подорожал почти на 5%. В Пушкино и Мытищах рост средней стоимости 1 м² в новостройках сдерживался выводом на рынок больших объемов нового предложения, при этом в уже реализуемых жилых комплексах «квадрат» тоже интенсивно дорожал.

В 2014 году по мере того, как будет приближаться окончание реконструкции Ярославского шоссе, стоимость недвижимости на северо-восточном направлении продолжит увеличиваться. В Королеве этому будет способствовать и введенный в городе мораторий на новое строительство.

1 га

ПО ЦЕНЕ

15

СОТОК!

В ПОСЁЛКЕ С КОММУНИКАЦИЯМИ



Участки 22а и 22б – 1,45 га и 0,95 га

- При покупке обоих участков дешевле на 300 000 рублей
- Уютные, немного обособленные



Участок 36 – 2,44 га 23 000 руб. за сотку

- Личная парковка вне участка
- Расположен на VIP территории «Большой лес»



Участок 44 – 2,19 га 23 300 руб. за сотку

- Пологий уклон, 200 м до реки
- Деревья-подростки на участке: ели, сосны, березы



Участок 7 – 3,39 га 22 500 руб. за сотку

- Округление в меньшую сторону - расчет за 3,3 га
- Равнинный ландшафт, интересная форма



ВОТЧИНА
Country Club

- Поселок Больших Участков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- Коммуникации* - свет, газ, дороги
- Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32
info@votchina.ru
www.votchina.ru

Старт продаж 3-ей очереди. Сдача 3 кв. 2015 года.
Выгода покупки до сдачи – 200 000 рублей для участка 1 га.



Перспективы Ярославского направления оптимистичны: после завершения реконструкции шоссе вероятен рост цен на 10–15% в качественных проектах

Генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева полагает, что даже планы по реконструкции ряда подмосковных трасс, без сомнения, положительно скажутся на ликвидности проектов и в конечном счете на их стоимости. Например, ввод объездной дороги вокруг Одинцова не только оказал дополнительное влияние на востребованность недвижимости в Одинцове и Красногорске, но и укрепил позиции Минского и Можайского направлений как территории проектов бизнес- и элитного сегмента. Перспективы Ярославского направления также оптимистичны: после завершения реконструкции вполне

вероятен рост цен на 10–15% в качественных проектах. Не исключено, что начнется реализация новых проектов в бизнес-классе по данному направлению.

Однако наиболее точное отражение сложившаяся ситуация нашла в словах генерального директора АН «Интеллект» Дмитрия Филиппова: если широкомасштабно пропагандировать идею с ростом цен, то цены будут расти (но недолго и несильно), если же везде и постоянно муссировать слухи и информацию о стагнации на рынке и о снижении продаж — будут падать. Во-первых, ликвидность загородной недвижимости не радует, во-вторых, инвестиции в нее не всегда возвратны. Надувшийся пузырь не лопнул только потому, что давление не достигло критических отметок, но он продолжает потихоньку отравлять воздух. Сейчас быстро продать загородную недвижимость реально только после серьезного дисконта, достигающего 50% вложенных средств. (PH)