



Эх, дороги, цены да туман

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Как взаимосвязаны покупатели и дороги? Или, чтобы исключить параллель с известной поговоркой об источниках российских бед, зададим вопрос иначе: как влияет реконструкция основных загородных трасс на стоимость подмосковных объектов? Общее мнение, бытующее на рынке: цена возрастает на 15-20%. Но никто не знает, откуда взялась эта цифра и насколько она правдоподобна.

Говорить о каком-то существенном росте стоимости коттеджей после реконструкции шоссе не приходится: продавцы работают на ожиданиях. Работают сразу после того, как некое высокопоставленное лицо произнесет: «Через год начинаем реконструкцию N-ского шоссе». Именно после этого заявления появляются первые прогнозы, разумеется, от продавцов: «Цены на N-ском шоссе вырастут на 15–20%». По сравнению с каким годом? Когда именно это произойдет? Подобные вопросы изящно игнорируются. Почему именно 15–20%? На этот иногда отвечают: «Вырастут на N-ском, потому что после реконструкции M-ского шоссе было так же».

После первого заявления о ремонте наступает пауза. И только через два или три года появляется некое решение правительства города, в котором шоссе упоминается. Сроки начала реконструкции откладываются, пересматриваются масштабы, частенько проект радикально пересматривается в ходе работ. Неудивительно, что рассуждения о значении реконструкции трасс воспринимаются как маркетинговая активность.

Когда же власти обещают реконструировать почти все направления и практически одновременно, рассуждения об опережающем росте недвижимости по некоторым из них вообще теря-



ют смысл. Если предположить, что рост цен на каком-то направлении не связан с общей динамикой данного сегмента рынка, то это означает, что реконструированное шоссе «отняло» покупателей у других направлений. Но у какого, если большинство направлений ремонтируются с таким размахом?

Согласно адресной инвестиционной программе Москвы на 2012–2014 годы (принята правительством Москвы 16 февраля этого года), в 2013 году должна начаться, а в 2014-м — завершиться реконструкция сразу девяти транспортных развязок на пересечении с МКАД вылетных магистралей: Рязанского и Ленинского проспектов, Сколковского, Щелковского шоссе, шоссе Энтузиастов, Можайского, Рублевского шоссе, Профсоюзной улицы и проезда Карамзина. Также в 2013 году стартует, а финиширует в 2015-м реконструкция еще двух развязок — на пересечении МКАД с Мичуринским проспектом и Волоколамским шоссе.

Но не спешите. По такой же схеме в этом году должна начаться и завершиться в 2014-м реконструкция развязок с МКАД Каширского шоссе и Волгоградского проспекта. Прошел квартал, изменения малозаметны. Зато Департамент строительства обещает приступить этим летом к обновлению развязки Ленинградского шоссе с МКАД, о чем в инвестиционной программе вообще речи не идет.

Переделка развязки на Ленинградке — это всего 3,5 км дорог, в основном — два рукава, первый из которых, 300-метровый, выходит с шоссе на внутреннюю часть МКАД в сторону Дмитровского шоссе, а второй (1,8 км) создаст левый поворот и выезд на внешнюю сторону кольца, к улице Свободы. Цена удовольствия — 5 млрд руб., притом что всего в 2012 году на дорожное строительство в Москве заложено 78 млрд руб. (50 км новых дорог, 50 пешеходных переходов, завершение развязки между Звенигородским шоссе и «Москва-Сити» и т. п.). А вот от переделки



Гавань Вашей мечты

Коттеджный поселок
на берегу Икшинского
водохранилища

50-545-50
www.avilla.ru



В 2012 году предусмотрены и уже ведутся работы по реконструкции не только развязок, но и семи вылетных магистралей внутри МКАД (точнее, шести вылетных и одной кольцевой, приравненной к вылетным, – от Рублевского шоссе до Балаклавского проспекта). Эти шесть вылетных магистралей: Варшавское, Каширское, Щелковское, Ленинградское и Ярославское шоссе и шоссе Энтузиастов

Ленинградского шоссе от МКАД до поворота на аэропорт «Шереметьево» отказались на неопределенное время: программы программы, а денег нет.

За пределами МКАД жизнь дорог течет медленнее. Заканчивается эпопея с Ярославкой — шоссе поехало. Жесткость властей при подавлении защитников Химкинского леса показывает, что дублер Ленинградки когда-нибудь будет закончен. Дальше — сложнее. Реконструкция Можайского шоссе перенесена на год, реконструкция Пятницкого снята с повестки дня.

Зато в середине февраля с помпой началась рассчитанная на три года реконструкция Новорижского шоссе — единственного западного направления, которое хоть как-то едет. Отсюда народ делает два вывода. Первый — житейский: «Богатые богатеют, бедные беднеют», «деньги — к деньгам» и т. п. Второй — конспирологический: трасса — лидер по котеджному строитель-

ству, ее сделают платной, этим и объясняется заинтересованность инвесторов в ее переустройстве. В любом случае заметного роста цен на Новой Риге не произойдет: потенциал исчерпан.

Вычислять то, что будет реконструировано в первоочередном порядке, приходится по косвенным признакам. Помните реконструкцию транспортной развязки на пересечении МКАД с проездом Карамзина, которая должна начаться в 2013 году? Она уже началась: 2 апреля Департамент городского строительства объявил конкурс на выполнение проектных работ по объекту. Срок — менее года с момента заключения договора. На проект выделяется более 150 млн руб. — все по-взрослому.

Причина особого положения этой развязки понятна: проезд Карамзина — дублер Калужского шоссе. Новая дорога между Калужкой и Варшавкой жизненно необходима для начала освоения Новой Москвы. Трасса будет проложена почти вплотную к западному углу Южного Бутова между Потапово и Губкино и только потом выйдет на «оперативный простор».






Еще одно направление, к которому, на наш взгляд, следует присмотреться, — Каширское. Дело в том, что в 2012 году предусмотрены и уже ведутся работы по реконструкции не только развязок, но и семи вылетных магистралей внутри МКАД (точнее, шести вылетных и одной кольцевой, приравненной к вылетным, — от Рублевского шоссе до Балаклавского проспекта). Эти шесть вылетных магистралей: Варшавское, Каширское, Щелковское, Ленинградское и Ярославское шоссе и шоссе Энтузиастов. Если сравнить этот перечень со списком реконструируемых развязок, то мы увидим, что реконструкция двух трасс — Щелковского шоссе и шоссе Энтузиастов — предшествует ремонту соответствующих развязок.

В двух случаях — с Ленинградским и Каширским направлениями — реконструкция шоссе и развязки намечены на этот год. Или в трех случаях? Дело в том, что один из важнейших объектов реконструкции Варшавского шос-

се (с 2011 по февраль 2013 года) — разворотная эстакада рядом с МКАД возле станции метро «Аннино», которую эксперты рассматривают как дополнение к развязке. С учетом высокого качества главного продолжения трассы — Симферопольского шоссе — направление становится почти идеальным.

Значение Ленинградки, так же, как и ее проблемы, хорошо известно. А за что такая честь Каширке? На наш взгляд, главная причина — неизбежная реанимация проекта «Большое Домодедово». В свое время проект громко заявил о себе и продолжал заявлять долго — до самого кризиса. Первые признаки оживления появились здесь года полтора назад, но проект тут же оказался в тени «Новой Москвы». Между тем полоса между Московским малым и большим кольцами (А-107 и А-108) от Чехова до Бронниц имеет огромный потенциал развития (стало быть, и роста цен на загородную недвижимость), особенно в западной части. 



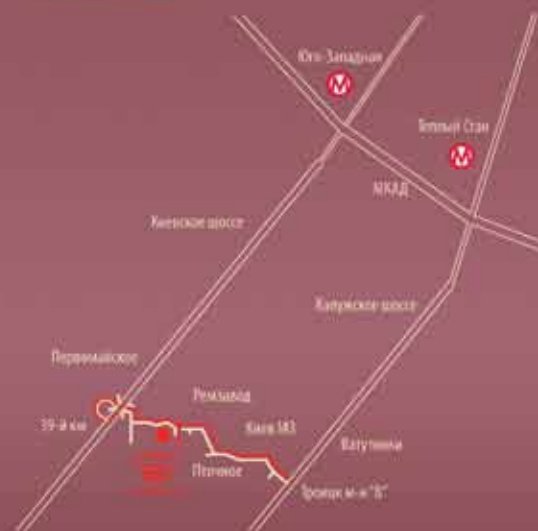
«Империалъ»

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Киевское ш. 23 км



ГОТОВЫЕ ДОМА
ШКОЛА
ДЕТСКИЙ САД



646-10-46

www.imperialdom.ru