

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Пятиэтажки навывнос

административный ресурс

В Москве будут сноситься все пятиэтажки (а не только так называемые сносимые), в том числе и кирпичные. Соответствующую программу разработал градостроительный департамент столицы. По мнению экспертов, это может привести к росту инвестиционных покупок в этом сегменте. Однако в любом случае такие инвестиции будут долгосрочными: на снос пятиэтажек уйдет не меньше десяти лет.

Опыт инвестиций
Программа сноса хрущевок действует в Москве давно, и сегмент желающих заработать на всем, что идет под снос, уже сформировался. «Например, частный инвестор приобретает двухкомнатную квартиру площадью 45 кв. м, а через несколько лет получает современный вариант площадью 60 кв. м в старом и престижном районе столицы. Если у покупателей есть деньги для инвестиционных вложений, то они идут на подобные варианты», — рассуждает генеральный директор компании «Пересвет-недвижимость» Николай Андреев. По его словам, если первая квартира может стоить около \$200 тыс., то ее замена, предложенная городскими властями, вполне может «уйти» на рынке за \$350 тыс.

Участники рынка затрудняются точно оценить количество инвестиционных сделок в сегменте пятиэтажек, предназначенных к сносу. «Оценить объем этого рынка невозможно, никто не скажет, что покупает квартиру в инвестиционных целях, чаще всего покупатели говорят, что покупают квартиру для себя или для ближайших родственников», — говорит Николай Андреев. По данным Нины Кузнецовой, генерального директора «МИАН — Агентство недвижимости», на хрущевки приходится не более 5% инвестиционных сделок, заключаемых на рынке.

Впрочем, некоторые аналитики считают этот сегмент инвестиционно насыщенным. «На сегодняшний день панельные пятиэтажки составляют около 3,6% предложения, и практически все они выкупаются с инвестиционными целями», — утверждает директор аналитического консалтингового центра холдинга «Мизаль» Владислав Луцков. На наличие большого числа инвестиционных покупателей указывает и слишком высокая для этого сегмента стоимость квадратного метра.

По данным Владислава Луцкова, средняя цена 1 кв. м в панельной хрущевке по Москве составляет около \$5966. «Однако если судить по полной цене квартиры, с учетом малых площадей квартир в хрущевках, цена такого объекта получается ниже аналогов в более современных домах с квартирами большей площади. Это и привлекает покупателей, которые осуществляют первую сделку с жильем, так как в этом случае цена входа на рынок жилой недвижимости по стоимости объекта оказывается ниже», — объясняет эксперт.

Другие участники рынка оценивают стоимость 1 кв. м не так высоко, но в любом случае она оказывается выше среднерыночных показателей. По данным аналитического центра компании «Домострой», сегодня средняя стоимость 1 кв. м в хрущевке составляет около \$5 тыс., при этом, как отмечают в ком-



Даже кирпичные пятиэтажки не устоят перед натиском новостроек ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

пании, они продают более комфортные квартиры в московских новостройках от 100 тыс. руб. за 1 кв. м, что соответствует примерно \$4250 за 1 кв. м. «В связи с этим инвестиции в хрущевки становятся неактуальными, ведь можно сразу приобрести жилье, обладающее более высокими потребительскими характеристиками и сопоставимой ценой», — отмечает директор по маркетингу компании «Домострой» Татьяна Шамрай. По ее словам, стоимость хрущевки, как и любого другого объекта недвижимости, зависит от уровня платежеспособного спроса, объема предложений и общей ситуации на рынке недвижимости. Она указывает на то, что «на растущем рынке, как правило, наиболее активно дорожает самое дешевое жилье, но в период стагнации эта категория недвижимости наиболее быстро теряет вес».

Данные, касающиеся роста цен на хрущевки, оказываются действительно поразительными, особенно на фоне коррекции цен в других сегментах рынка. Как отмечает директор по продажам бюро недвижимости «Агент 002» Валерий Барнинцев, те, кто приобрел квартиры в хрущевках в начале года, уже заработали около 30–50%.

Такой рост, по мнению некоторых экспертов, является во многом спекулятивным, а следовательно, непостоянным. «Если сравнивать различные сегменты рынка жилой многоэтажной недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то первое место занимают качественные дома эконом-класса в Московской области, а своеобразным антиподом им являются московские хрущевки», — говорит Нина Кузнецова. Она считает,

что это жилье переоценено и в ожидании прогнозируемой корректировки цен наиболее уязвимо.

Плюсы и минусы

Если новая программа по расширению числа сносимых домов вступит в силу, то заработать на сносе пятиэтажек смогут владельцы не только хрущевки, но и любых квартир в пятиэтажках. Однако, по мнению участников рынка, такие инвестиции могут быть высокорискованными. «Теоретически, конечно, выгодно купить некачественное жилье, а потом в результате программы реконструкции района получить те же метры, но в современном современном доме, однако на практике есть множество нюансов», — говорит исполнительный директор компании «РДР-холдинг» Георгий Кузин.

Во-первых, московская программа реконструкции ветхого жилья выполняется с большим опозданием и пробуксовками. Во-вторых, как отмечает эксперт, желающие заработать на сносе кирпичных пятиэтажек не смогут так успешно сыграть на разнице ветхого и нового жилья, как владельцы хрущевки. Стоимость 1 кв. м в кирпичной пятиэтажке и доме нового строительства не будет различаться столь существенно, а следовательно, это мероприятие не принесет желаемой выгоды. В-третьих, возможна корректировка цен, и в этом случае доходность вложений окажется отрицательной.

«Сегодня стоимость жилья в Москве настолько высока, что в дальнейшем цены не будут удваиваться и утраиваться. Рост цен будет составлять десятки процентов, но не больше. Потому инвестиции не будут такими доходными, как в период с 1999 по 2006 год, любые манипуляции с московской недвижимостью несут в себе риски и не имеют адекватной доходности», — предупреждает Георгий Кузин. — Я бы советовал обратить внимание на другие инструменты инвестирования». Кроме того, по его мнению, не стоит забывать, что «можно просто не дожидаться до того времени, когда дом снесут».

Директор по маркетингу и продажам компании «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин отмечает, что не стоит надеяться на низкую осведомленность продавцов квартир. «Продавая квартиру, собственник сносимого дома прекрасно понимает, что он расстается не просто со старой маленькой неудобной квартирой, а с перспекти-

вой получения нового комфортного жилья. Это учитывается при определении цены такой недвижимости», — говорит он. В результате такие квартиры могут предлагаться с большой премией по отношению к рынку.

При этом нельзя заработать на умножении жилплощади. «Приобретение хрущевки в инвестиционных целях, в надежде получения в дальнейшем новой, более дорогой квартиры, малопривлекательно. Во-первых, это длительные инвестиции с сомнительным доходом. Во-вторых, времена, когда за «однушку», прописав в ней целый аул, можно было получить несколько квартир, ушли безвозвратно», — говорит Татьяна Шамрай. По ее словам, сегодня за квартиру в сносимом доме собственник жилья может получить только равноценную квартиру или денежную компенсацию. Стоимость квартиры при этом оценивает комиссия. Более того, напоминает эксперт, для переселенцев обычно строят стартовые дома, квартиры в которых не отличаются большими площадями, имеют простую отделку и соответствуют домам эконом-класса. Таким образом, делает вывод эксперт, попытаться заработать на городской программе можно, только зная точные сроки сноса дома, уговорив продавца сделать скидку и имея надежду на дальнейший рост цен. В противном случае покупка квартиры в сносимой пятиэтажке может обернуться бесмысленным замораживанием средств.

Алексей Лоссан, обозреватель журнала «Компания» — специально для «Ъ-Дом»

Андрей Воскресенский

Выпускающий редактор «Ъ-Дом»



Квартальный незачет

Подготовленная в недрах департамента градостроительства программа полного сноса пятиэтажек имеет еще один, не менее важный раздел. Он в большей мере касается застройщиков, чем потенциальных покупателей жилья, но значительно повлияет и на рынок в целом, и на облик города, и на ценовые коллизии ближайших нескольких лет. А значит, коснется всех без исключения москвичей.

Итак, что задумали наши градостроители? А задумали они львиную долю городского строительства осуществлять исключительно силами и средствами бюджета, обходясь без участия инвестиционно-строительных компаний. «Львиная доля» — это все проекты реконструкции кварталов, то есть самая большая часть будущих строительных площадок.

Поясно. Сейчас у инвестиционно-строительных компаний есть три возможности получения площадки. Первая — это купить ее на вторичном рынке. Вторая — освоить каким-то образом федеральные земли. Например, вывести за пределы города крупное предприятие или воинскую часть. И наконец, третья — поучаствовать в инвестиционном конкурсе на реконструкцию квартала (это может быть и находящаяся в ведении города промзона). И это все.

Точечная застройка в городе запрещена, районов массовой застройки не осталось. Чтобы строить, нужно сносить, а именно это и называется реконструкцией кварталов. Так вот, в новой московской программе (предположительно, она будет принята столичным правительством в начале августа) прописано, что инвестиционные конкурсы на реконструкцию кварталов прекратятся, а вся эта деятельность будет осуществляться городскими структурами за счет бюджета.

Впрочем, инвесторам оставлена одна маленькая возможность поучаствовать в конкурсе — только в тех случаях, когда выход новых площадей относительно снесенных запланирован с коэффициентом менее чем 1,7. То есть если на каждые 100 кв. м снесенных площадей планируется построить хотя бы 170 новых, то за дело берется город. Если меньше — может поучаствовать инвестиционная компания. Как же, разбежались! 1,7 — это нижний предел рентабельности. Только для того, чтобы расселить типовую пятиэтажку, надо построить как минимум 150 кв. м на 100 снесенных. Иными словами, только 10% (или менее) построенных площадей пойдет в продажу. Вменяемый инвестор на это никогда не согласится.

Снос пятиэтажного и ветхого фонда (а в будущем также и девятиэтажных, и даже 12-этажных «панелек») полностью перейдет в ведение города. Это, по самым скромным подсчетам, не менее половины всех потенциальных городских стройплощадок. Чем это обернется для покупателей? Во-первых, увеличением количества типовых домов и, соответственно, уменьшением элитного и бизнес-сектора. Строить элитные дома, да и качественный бизнес-класс город никогда толком не умел (хотя пытался, прецеденты были). А «панельки», во-первых, строятся быстрее, во-вторых, надо же обеспечивать объемами крупные домостроительные комбинаты с десятками тысяч рабочих.

Таким образом, доля качественного жилья в общем объеме снизится, а цены на него, естественно, в очередной раз взлетят. Правда, довольными останутся застройщики эконом-класса, а также очередники и переселенцы из пятиэтажек.

реклама

СИСТЕМА ГААС

развивающаяся компания

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЛЕСА

Клубный поселок в акватории семи водохранилищ и канала им. Москвы. Собственный яхтенный порт с причалом и рестораном.

Больше леса

Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмосковья.

Больше земли

Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива.

В ПРОДАЖЕ ОСТАЛОСЬ МЕНЕЕ ТРЕТИ УЧАСТКОВ.

Больше свободы

Участки без подряда для реализации любых архитектурных замыслов. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ПОДВЕДЕНЫ.

Больше удовольствий

Лучшие горнолыжные курорты, яхт-клубы и спортивно-развлекательные комплексы в непосредственной близости.

Посёлок Аврора

www.kp-avrora.ru

Участки у воды без подряда

Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

(495) 785-7735

(495) 785-4222

перво-классные дома

на правах рекламы

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606

www.dsk1.ru

“ДСК-1 и Ко”

реализация квартир