

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

От окраины к центру

зонирование

Участники рынка давно привыкли к тому, что многие москвичи мечтают переехать из центра города в значительно более просторную квартиру подальше от Садового кольца или в коттеджный поселок в Подмоскowie. Однако происходит и обратное движение. При нынешних ценах на недвижимость вполне реально поменять окраину на центр почти без доплаты.

Цена вопроса

По общему мнению участников рынка, гипотетически при переезде из спального района на окраине в центр Москвы без доплаты человек теряет обычно две комнаты. Иными словами, из трехкомнатной квартиры в панельном доме он может переехать только в однокомнатную, из четырехкомнатной — в двухкомнатную, а продав «однушку» на окраине, можно рассчитывать только на комнату в коммуналке в центре.

«Возьмем реальные примеры из базы предложения компании „Инком-Недвижимость“. Например, один из самых дешевых вариантов, предлагаемых в центре: комната в доме в Большом Афанасьевском переулке площадью 23,4 кв. м стоит \$199 000. Чтобы купить такую комнату без доплат, нужно располагать однокомнатной квартирой в доме типа „новая панель“ в Алтуфьеве, Медведково или Марьино», — говорит руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. По его словам, если рассматривать однокомнатные квартиры, то цена сразу увеличивается вдвое.

«Небольшая квартира в самом центре, на Малой Никитской улице, стоит \$490 000. За эти деньги покупатель получит 46,8 кв. м общей площади, из которой жилая составляет только 30,3 кв. м. Кухня маленькая — 6 кв. м, а балкон отсутствует. При этом стоимость такой квартиры сопоставима со стоимостью трех-четырёхкомнатной квартиры в хорошем доме на престижной окраине — в Юго-Западном, Западном или Северо-Западном административном округе», — объясняет г-н Таганов. Например, по его словам, в районе метро «Юго-Западная»,



Елизаветинский переулок рядом с Яузой. «Однушка» продается за \$237 тыс. — по цене московской окраины

на Ленинском проспекте, трехкомнатная квартира общей площадью 70 кв. м в панельном доме оценена в \$514 500. Примерно столько же — \$520 800 — стоит трехкомнатная квартира общей площадью 78 кв. м в панельном доме на улице Академика Анохина. В Строгине «Инком-Недвижимость» за \$500 000 реализует трехкомнатные квартиры общей площадью 75–79 кв. м с кухнями от 8,5 до 11 кв. м.

Примерно такая ситуация получается, если подсчитать стоимость квартиры исходя из среднестатистической цены квадратного метра в различных московских районах. По данным директора департамента городской недвижимости Vesco Realty Евгения Аптекина, в среднем разница в цене между квар-

тирой в среднестатистическом спальном районе и квартирой в центре составляет от \$5000 за 1 кв. м и выше. «То есть переезд из четырехкомнатной квартиры панельного дома в СВАО в четырехкомнатную квартиру в новостройке на „Пролетарской“ обойдется в дополнительную плату в размере \$500 000. Равноценный обмен в данной ситуации невозможен, квартира в центре, аналогичная жилью на окраине, будет как минимум в два раза дороже. При обмене подобных квартир потеряется не менее 50% площади. Если квартира многокомнатная, то в среднем можно недосчитать с двух комнат», — объясняет эксперт. По его словам, если средняя однокомнатная квартира на окраине будет стоить

5,5 млн руб., аналогичная ей квартира на Пречистенке — уже 11,6 млн руб.

Похожие данные приводят и другие эксперты. «Если учитывать, что стоимость 1 кв. м в спальном районе составляет около \$6000, то квадратный метр в районе Садового кольца стоит от \$15 000 в старом фонде до \$40 000 и выше — в новом. В результате, поменяв трехкомнатную квартиру площадью 75 кв. м в районе Марьино, где средняя стоимость квартиры составляет \$450 000, можно приобрести однокомнатную квартиру площадью 30 кв. м в старом фонде», — говорит исполнительный директор компании Blackwood Мария Литинецкая. Однако в случае, если клиент не ограничен в доплате по обмену,



Улица 1-я Ямского Поля. Цена квадратного метра — \$7000, как в районе Третьего транспортного кольца ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО



Улица 3-я Тверская-Ямская. «Трешку» на Карамышевской набережной можно обменять без доплаты на квартиру такой же площади в этом доме ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

то потеря площади может быть и меньше. По словам Марии Литинецкой, в ее практике был один конкретный случай такого обмена. «Жители района Бирюлево решили переехать в центр Москвы. У клиентов была доплата, и они, продав свою трехкомнатную квартиру площадью 80 кв. м в новом доме, приобрели двухкомнатную квартиру площадью 70 кв. м в районе Чистых прудов в старом фонде», — рассказывает она.

Однако, по мнению Дмитрия Таганова, далеко не каждый владелец трехкомнатной квартиры на окраине может переселиться в тихие старомосковские переулки. «Квартиру оценивают не только по метражу общей и жилой площади — учитываются особенности планировки, вид из окон, состояние квартиры, серия и состояние дома, наличие и качество инфраструктуры, пропускная способность ближайших магистралей, благоустройство дворовой территории и ближайших окрестностей», — говорит он. Поэтому, по его словам, многие трех- и даже четырехкомнатные квартиры в спальных районах не дотягивают даже до стоимости «однушки» в центре. В первую очередь это касается квартир на

непрестижных окраинах, например в Жулебине или Гольянове. «Например, стоимость трехкомнатных квартир в Гольянове начинается от \$283 000, на юго-восточных окраинах — от \$265 000. Это меньше, чем самая скромная „однушка“ в центре», — объясняет эксперт.

Уникальные возможности

По мнению участников рынка, улучшив свои жилищные условия с точки зрения местоположения, заработать какие-то дополнительные дивиденды на переезде с окраины в центр будет довольно сложно. «Легально сыграть в положительную сторону при данном виде обмена не удастся. Наименьшие потери в площади квартиры возможны лишь при приобретении объекта в центре с дальнейшим его капитальным и дорогостоящим ремонтом или же в аварийном доме», — говорит Евгений Аптекин.

Хотя большинство экспертов утверждает, что в центре Москвы жилье стоимостью ниже \$10 тыс. за квадратный метр найти невозможно, в базах данных агентств недвижимости встречаются предложения по продаже квартир по цене ниже

\$8000 за 1 кв. м, расположенных при этом в самом центре.

«Такие квартиры на рынке действительно есть, но их не очень много. Если брать альтернативные объекты, то есть те, которые не являются единственным звеном в цепочке операций хозяев квартиры, то их в Москве не более ста. Если оставить только свободные квартиры, то есть те, что продаются сразу, таких наберется порядка двадцати», — говорит руководитель направления „Город“ Национальной ризлторской группы (NRG) Сергей Калайтан.

По его словам, если раньше такая цена свидетельствовала либо об «убитом» состоянии квартиры, либо о том, что есть какие-то юридические сложности, то теперь «по такой цене могут появиться и приличные квартиры от хозяев, которым срочно нужны деньги».

По данным аналитического консалтингового центра «Миэль», на текущий момент средняя удельная цена в Центральном административном округе Москвы составляет \$10 812 за 1 кв. м, а предложение квартир в диапазоне \$6000–7000 за 1 кв. м составляет всего 7% от общего объема продаваемого в ЦАО жилья. Практически

половина всего предложения в рассматриваемом ценовом диапазоне приходится на стальные кирпичные дома.

По мнению Евгения Аптекина, на стоимость квартиры также влияет длина цепочки, в которой участвует конкретная квартира. «К примеру, продавец хочет продать свою квартиру и сразу же купить новую, в связи с чем в такой сделке участвует уже как минимум две квартиры, что увеличивает сроки оформления необходимой документации и, соответственно, влияет на понижение стоимости продаваемой квартиры», — говорит эксперт. Например, по его словам, компания предлагает квартиру в районе Смоленской площади по цене \$7000 за 1 кв. м. Речь идет об альтернативной сделке по покупке с участием как минимум трех квартир.

Заместитель генерального директора NRG Алена Каприелова приводит в пример двухкомнатную квартиру площадью 90 кв. м в Малом Каретном переулке по цене \$7000 за 1 кв. м. Таким образом, квартиру такой площади в самом центре Москвы можно купить за \$630 тыс. Она находится в четырехэтажном деревянном доме с деревянными перекрытиями. «Такая низкая цена обусловлена ужасной планировкой квартиры и ее состоянием: „убитая“, с огромными комнатами по 30 кв. м и крошечной кухонькой; дополняет картину длинный узкий коридор», — говорит Алена Каприелова. Однако после перепланировки такая квартира может приобрести совсем другой вид.

По словам ведущего аналитика бюро недвижимости «Агент 002» Татьяны Макеевой, в этой компании также есть объекты стоимостью до \$8000 за 1 кв. м. Например, по адресу Елизаветинский переулок, 6 в пятиэтажном кирпичном доме предлагается однокомнатная квартира площадью 30 кв. м по цене \$237 115. За эти же деньги можно купить в районе метро «Красногвардейская» «однушку» площадью 34,5 кв. м. Таким образом, перебраться в самый центр из спального района можно практически без доплаты.

Алексей Лоссан

МЕРКУРИЙ СИТИ
МОСКВА

Ваш мир. Ваши правила.

«Меркурий-Сити» - новый проект в деловом центре Москва-Сити.

70-этажная золотистая башня, в которой элегантные апартаменты удачно сочетаются с современными офисами, является уникальным местом для комфортной жизни и успешного ведения бизнеса.

Тел. +7 (495) 651-651-0

E-mail: mercury@mercury-development.com

www.mercury-city.com

ЖК «Смоленская застава»
Ружейный пер.

ДОМ ПОСТРОЕНИ

ПРОДАЖА
КВАРТИР И ОФИСОВ

223-53-53

проектная декларация на
www.smolenka.info

Ипотека, рассрочка.

АВГУР
эстейт