

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Удаленное доступное

сектор рынка

Многие застройщики сейчас рекламируют дешевые предложения в новостройках. Безусловно, наиболее доступны квартиры в удаленных районах Москвы и ближайших к МКАД городам. Мы также прошли этот путь, пытаясь понять, где наиболее приемлемые цены и насколько рекламные объявления соответствуют реальности.

Микрорайонный минимум
Ситуация на рынке недвижимости сейчас очень любопытная: домов, к строительству которых только-только приступают, почти нет. По данным «МИА-агентства недвижимости», 90% объектов, где сейчас идут продажи, — это либо уже сданные дома, либо почти достроенные. Что существенно облегчает задачу поиска наиболее дешевых квартир в новостройках высокой степени готовности: можно сравнивать цены в любых объектах экономкласса. А чтобы предварительно понять, что сегодня можно назвать дешевым, стоит взглянуть на статистику средних по рынку цен.

Средняя стоимость квадратного метра в московских новостройках экономкласса составляет 110 тыс. руб. То есть среднестатистическая однокомнатная квартира площадью 40 кв. м должна стоить порядка 4,8 млн руб. Соответственно, цена двухкомнатной квартиры площадью 60 кв. м составит около 6,6 млн. Но это в среднем по Москве. Можно рассчитывать на то, что в самых удаленных районах Москвы найдутся и более дешевые квартиры. А поскольку некоторые подмосковные города-спутники располагаются к центру Москвы даже ближе, чем крайние точки столицы, их мы тоже включили в круг поиска.

Но прежде чем отправляться в путешествие за дешевым жильем вокруг МКАД, стоит заглянуть в расположенное неподалеку от Ботанического сада Марфино — самый крупный из ныне строящихся панельных микрорайонов Москвы (застройщик — «Ведис групп»), основная масса домов в котором будет последовательно сдаваться всю вто-



Строящийся на подмосковной территории ЖК «Бутovo Парк» продается по цене экономкласса, но площади квартир в нем соответствуют стандартам бизнеса ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

рую половину следующего года. Микрорайон Марфино должен быть и самым дешевым местом в Москве: все лето рекламные перетяжки предлагали всем желающим отправиться сюда на поиски жилья по

70 тыс. руб. за 1 кв. м. Правда, с приходом осени вместо нолки нарисовали цифру 7, но это покупательского интереса не уменьшило. В итоге сегодня квартир в продаже считанные единицы (плюс несколь-

ко корпусов, в которых продажи еще не открывали), причем цены заметно отличаются от заявленных. Минимальные цены в разных корпусах сейчас варьируются от 90 тыс. до 100 тыс. руб. за 1 кв. м, при-

чем однокомнатных квартир в первичной продаже уже нет. Основную же массу предложений составляют трехкомнатные квартиры с ценами около 7 млн руб., а самая дешевая двухкомнатная площадью 58 кв. м обойдется в 5,8 млн руб. (100 тыс. руб. за 1 кв. м). Таким образом, хотя Марфино по-прежнему остается дешевле среднерыночного экономкласса, можно утверждать — демпинговые схемы остались в прошлом.

«Трехгорка» с сюрпризами
Дальше наш путь за дешевыми квартирами лежал в Новую Трехгорку — непосредственно примыкающий к Москве район (3 км от МКАД по Минскому шоссе, застройщик — СУ-155). Продажи ведутся на объектах второй очереди строительства — в восьми панельных домах серий И-155 и ИП 46-С. Основная масса имеющихся в наличии квартир — «двушки», которые продаются по 66,3 тыс. руб. за 1 кв. м. Но далеко не во всех корпусах. Там, где выбор вариантов богаче, стоимость квадратного метра колеблется от 63,8 тыс. (за четырехкомнатную квартиру площадью более 100 кв. м) почти до 98 тыс. (за однокомнатные). На первый взгляд все логично: чем меньше метраж квартиры, тем выше цена квадратного метра ее площади. Однако логика перестает работать, если взглянуть на полную стоимость квартиры: однокомнатные меньшей площади оказываются в абсолютном выражении на 6% дороже более габаритных двухкомнатных. Так, однокомнатная квартира площадью 43,4 кв. м, расположенная на 17-м этаже, продается за 4,24 млн руб., тогда как на всех этажах соседнего дома двухкомнатные квартиры площадью 61,6 кв. м стоят 4 млн руб.

Есть и еще одна интересная особенность ценообразования в «Новой Трехгорке»: по мере увеличения этажности увеличивается стоимость квадратного метра только однокомнатных квартир, а цены остальных не меняются. Поэтому изменением видовых характеристик такого явления не объяснишь — остается только удивляться.

Векторный разброд
Если двигаться на юг от МКАД, натыкаешься сразу на две интересные новостройки. Первая из них — находящийся в Южном Бутово, то есть за пределами МКАД, ЖК «Лазаревское» (застройщик — «Пионер ин-



ЖК «Лазаревский» находится по соседству с «Бутovo Парком», но на территории Москвы, а стоит столько же или даже дешевле ФОТО PHOTOPRESS



ЖК «Марфино» — самая дешевая новостройка в пределах МКАД — дорожает с каждым месяцем ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

вест»), который рекламируется как «монолитный дом по цене панельного». И действительно, цены здесь вполне умеренные — от 81 тыс. до 101 тыс. руб. за 1 кв. м (самые дорогие квартиры — однокомнатные). Интересно, что вне зависимости от метража квартиры с равным количеством комнат стоят одинаково: однокомнатные квартиры — 4 млн руб., двухкомнатные площадью от 52 до 53 кв. м — 5 млн руб., трехкомнатные площадью от 67 до 70,6 кв. м — 6 млн руб.

В нескольких километрах от «Лазаревского», ближе к МКАД, но на территории, относящейся уже к Московской области, возводится монолитный жилой район «Бутovo Парк» (застройщик — Galaxy Group) с заявленными ценами 69 тыс. руб. за 1 кв. м. Квартиры здесь небольшие: площадь однокомнатных составляет 53–54,5 кв. м, двухкомнатных — 74–78 кв. м, трехкомнатных — 90,6–92 кв. м. То есть самая дешевая однокомнатная квартира обойдется в 3,6 млн руб. Что можно назвать очень неплохим показателем по сравнению со всеми предыдущими домами. Но есть один нюанс: начиная с шестого этажа цены резко возрастают — до 82 тыс. за 1 кв. м и выше. Из-за чего стоимость однокомнатной квартиры увеличивается до 4,4 млн руб., двухкомнатной — переваливает за 6 млн

руб. В итоге большая часть квартир в московском «Лазаревском» оказывается дешевле, чем в подмосковном «Бутovo Парке».

Более стандартную картину, когда Подмосковные все-таки дешевле Москвы, можно наблюдать, если поехать на восток и добраться до традиционно дешевых Люберец. Среди почти достроенных домов — новостройки серии ПЗ-М в микрорайоне «Красная горка» (4 км от МКАД по Рязанскому шоссе, застройщик — ПИК). Сейчас в продаже имеются двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры, причем вне зависимости от метража цена квадратного метра зафиксирована на уровне 56 тыс. руб. Так, двухкомнатная квартира площадью 56,7 м обойдется в 3,1 млн руб.

Кроме цены другой интересной особенностью этого микрорайона является то, что квартиры в нем продаются с отделкой. Ближайший к «Красной горке» новый московский сосед — уже достроенный монолитно-кирпичный ЖК «Приволье», расположенный в районе Выхино (ведет проект компания «Вестайк»). Цены в нем, зависящие не столько от габаритов квартир, сколько от видовых характеристик, колеблются от 90 тыс. до 100 тыс. руб. за 1 кв. м. Что могло бы обещать возможность приобретения квартиры за умерен-

ную сумму. Однако на самом деле нижний ценовой рубеж в «Приволье» составляет 6,6 млн руб. Дело в том, что квартиры в доме очень большие. Например, площадь однокомнатных — не меньше 72 кв. м. Что отражается на бюджете покупки. Поэтому кажется более логичным присмотреться к последним новостройкам в замкадном, но московском районе Кожухово. Сейчас здесь имеются в продаже квартиры в уже сданных домах серии И-155, в которых сейчас идет оформление документов на право собственности. Самые дешевые однокомнатные квартиры в них площадью 45 кв. м продаются за 4,3 млн руб.

И, наконец, закончить осмотр мы решили Реутовом, где сейчас возводится немало жилья. В достаточно высокой степени готовности — со сроком сдачи в конце нынешнего — начале следующего года — несколько монолитных домов в 17–25 этажей в микрорайоне 9А (застройщик — «Центрстрой»). Улица Октября, на которой они расположены, начинается почти от МКАД, поэтому поездка на автомобиле до ближайшей станции метро «Новогиреево» занимает около 15 мин.

Цена квадратного метра здесь заметно различается и в разных корпусах, и внутри одного дома в зависимости от этажа и видовых характеристик. Так, самая дешевая однокомнатная квартира находится на седьмом этаже и обойдется в 4,27 млн руб., или 80 тыс. руб. за 1 кв. м (ее площадь превышает 53 кв. м). Самая же дорогая — расположенная на 22-м этаже большая «однушка» площадью 63 кв. м, ее цена превышает 5,8 млн руб. (то есть 92 тыс. руб. за 1 кв. м). Правда, сравнить эти цены с ценами в расположенных неподалеку московских новостройках не удалось: ближайшие к МКАД объекты оказались заморожены, а более удаленные «живые» попадали в более высокий класс недвижимости. Поэтому сравнение было бы некорректным.

Поводя итог, можно сказать, что ценовых колебаний среди новостроек экономкласса почти не наблюдается, самые дешевые не сильно отклоняются от средних по рынку цен. Поэтому все новостройки экономкласса, находящиеся как в Москве, так и в ближнем Подмосковье, можно смело называть равно дешевыми. Или равно дорогими.

Наталья Павлова-Каткова



В «Новой Трехгорке» туманная ценовая политика: однокомнатная квартира здесь стоит дороже двухкомнатной ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ПОРА!

WWW.PIK.RU

куПИКВАРТИРУ

ВЫБИРАЙ

ВЪЕЗЖАЙ

МОСКВА

М «БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31–33, к. 6 (КОПЗ-М-ПАРУС) от 110 000 р./м²

М «КАХОВСКАЯ», ул. Каховка, вл. 29–31 (КОПЗ-М-ПАРУС) от 105 000 р./м²

М «СВИБЛОВО», жилой мкр. «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16 от 90 000 р./м²

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «NewГеределкино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 12 (ПЗ-М) от 75 000 р./м²

М «ТЕПЛЫЙ СТАН», ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект) от 90 000 р./м²

М «УЛИЦА 1905 ГОДА», Шмитовский пр-д, д. 20

М «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 Ярославское ш., д. 122

М «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, к. 2 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 8

М «КОЛОМЕНСКАЯ», Нагатинская наб., вл. 56А

М «ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 от 105 000 р./м²

ПОДМОСКОВЬЕ

г. ХИМКИ, жилой район «Новокуркино», мкр. 7 (КОПЗ-М-ПАРУС) от 67 000 р./м²

жилой район «Юбилейный»

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, от 45 000 р./м², мкр. «Центральный»

пос. «Береговой», Таунхаусы

г. ЛЮБЕРЦЫ, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8 от 55 000 р./м²

г. МЫТИЩИ, от 70 000 р./м², жилой р-н «Ярославский» (ПЗ-М)

г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (ИП-М) от 39 000 р./м²

ул. Космонавтов, вл. 1

г. ОБНИНСК, от 39 000 р./м², мкр. «Северный-2», мкр. 38, д. 7, 8 (индив. проект)

Квартиры

Нежилые

Паркинг

Рассрочка

Ипотека

Новый адрес

Построено

ПИК ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500.00.20