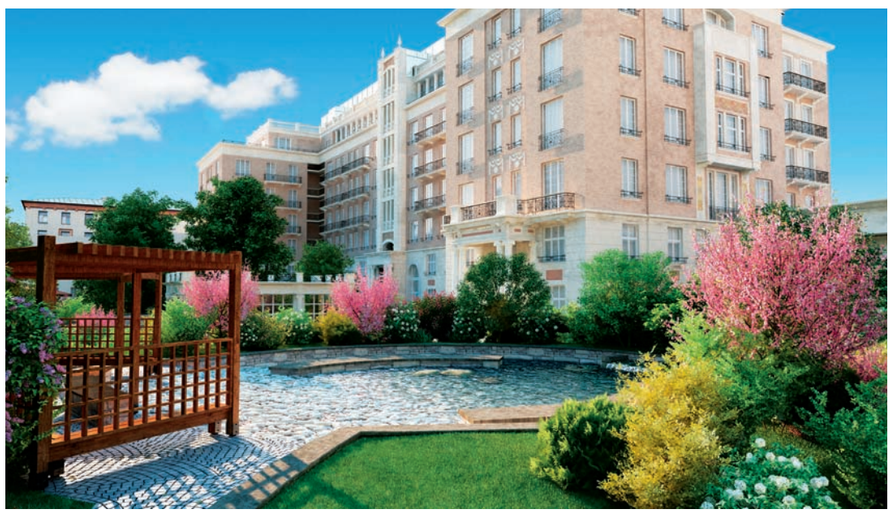
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Элита с нуля

сектор рынка

Элитные новостройки возвращаются на рынок. Девелоперы размораживают отложенные в кризис проекты, подогревая интерес частных инвесторов к дорогим квадратным метрам. Потенциальным покупателям элитной недвижимости теперь есть из чего выбирать даже на начальной стадии строительства.



ЖК KnigtsBridge. Стоимость квадратного метра — от $16 000

В «Итальянском квартале» можно найти квартиру площадью от 50 кв. м

ЖК «Садовые кварталы» в Хамовниках: ожидается начало продаж

Кривая роста

Количество сделок на рынке элитных новостроек растет каждый месяц. По данным Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, в первом квартале доля сделок по покупке новостроек в общем объеме заключенных сделок составила 35%, а во втором квартале — уже 50%, тогда как в прошлом году она не превышала 10%. Эта тенденция, по его мнению, свидетельствует о росте доверия покупателей к элитным новостройкам и постепенном возрождении спроса, в том числе и инвестиционного. Вслед за спросом растут и цены.

«Тенденция роста цен на рынке элитных новостроек наметилась еще в конце 2009 года, но основной причиной в тот период было изменение структуры предложения. В первом квартале 2010 года средние цены продолжали расти, однако теперь к изменению структуры предложения добавилось еще и прямое повышение продавцами цен на некоторые объекты,— объясняет господин Ковалев.— По итогам первого квартала 2010 года средняя долларовая цена на рынке элитных новостроек выросла на 3,2% и составила $17 550 за 1 кв. м. Во втором квартале основной рост средней цены пришелся на апрель, когда цены еще на несколько объектов были повышены. По состоянию на июнь средняя цена составила $17 480 за 1 кв. м. Сейчас цены на новостройки на стадии активного строительства и сданные Госкомиссии находятся примерно на одном уровне — от $8100 до $43 800 за 1 кв. м».

Основной объем нового предложения в элитном сегменте, по наблюдениям Екатерины Тейн, директора департамента жилой недвижимости Chesterton, сосредоточен в таких районах, как Хамовники, Пресня и Замоскворечье. Есть новые проекты и близ Патриарших прудов — в Гранатном переулке.

«В июле рост цен на объекты в новых домах высокой степени готовности продолжался, к таким объектам относятся крупный многофункциональный проект в районе Кремля, дома в Хилковом и Большом Левшинском переулках (Остоженка), дом на Смоленском бульваре. Средняя стоимость квадратного метра равна $26 030, рост с начала года составил 8,6%,— отмечает она.— Более высокие показатели у крупных проектов с длительным сроком строительства, таких как Knightsbridge (Хамовники), других проектах в Хамовниках, в районе Тверской и Замоскворечье. Средняя цена за 1 кв. м — $11 025, с начала года этот показатель вырос на 16,5%».

Екатерина Тейн считает, что цены на элитные новостройки будут продолжать плавно расти до конца года, что связано с дефицитом нового качественного предложения. Уже сейчас первичное жилье, продаваемое застройщиками, по ее подсчетам, занимает менее половины от общего объема предложений готовой московской «элитки» (47%, а 53% приходится на вторичный рынок).

Положительная динамика роста продажной цены наблюдается по всем элитным новостройкам, за исключением ЖК «Скай хаус», где изменена ценовая политика продаж и цены за квадратный метр снизились с $8490 в январе до $6897 в июле.

Конец «золотой мили»

Конечно, для инвестора, решившего вложить деньги в элитную недвижимость на ранних стадиях строительства, важны не только цены, но и особенности объекта. Ведь чем объект привлекательнее, тем больше можно на нем заработать. Екатерина Батынкова, директор департамента элитной недвижимости компании Est-a-Tet, одной из самых интересных элитных новостроек считает жилой комплекс KnigtsBridge, который планируется возвести в районе Хамовники по адресу Кооперативная ул., вл. 16 (на месте хлебозавода). Девелопер проекта — «Реставрация Н». Проектная документация прошла экспертизу в немецких архитектурных бюро. Начало строительства намечено на четвертый квартал 2010 года.

«На трех гектарах, вблизи нескольких парковых зон изящно располагаются четыре малоквартирных особняка. Здания комплекса спроектированы таким образом, что образуют просторный двор с уютным собственным парком, внутренними садами и бассейном. При таком расположении домов возможность вида „из окна в окно“ полностью исключена,— рассказывает Екатерина Батынкова.— Непосредственно на территории комплекса будут размещены объекты инфраструктуры: бассейн, собственный детский сад, сервис высочайшего уровня, ресторан и подземный паркинг. Проектом предусмотрены разные варианты квартир: от уютных таунхаусов с собственными двориками до стильных и просторных пентхаусов. Стоимость квадратного метра — от $16 000».

По мнению Константина Ковалева, один из наиболее интересных проектов на стадии котлована — ЖК «Садовые кварталы» (здесь в ближайшее время ожидается начало продаж). Это проект комплексного освоения территории, с хорошим расположением. Его концепцией предусмотрена благоустроенная территория, собственный пруд, широкий спектр инфраструктурных объектов. Среди других проектов, чей выход на рынок ожидается до конца года, эксперт отмечает проекты компании «Баркли» — ЖК «Олимпион» на улице Советской Армии и элитный особняк в 1-м Зачатьевском переулке.

Именно этот особняк в Зачатьевском, как считает Ирина Жарова-Райт, президент инвестиционной группы Sesegar, будет самым неожиданным по воплощению. На его финансирование уже выделены средства Сбербанка. «Проект клубного дома на 22 квартиры в самом центре „золотой мили“ не только выгодно позиционируется по сравнению с целыми кварталами элитной застройки в Хамовниках, но и является одним из завершающих на этой территории,— рассказывает она.— Качеством строительства или красотой интерьеров холлов удивить сложно, а вот изменение самого подхода к продаже и, главное, эксплуатации дома с полноценной службой консьержей и гостиничным сервисом будет неоспоримым преимуществом этого уникального проекта».

Смена формата

Покупая с инвестиционными целями квартиру даже в самом замечательном доме, можно ошибиться, если неправильно выбрать расположение квартиры и метраж. Эксперты советуют выбирать для инвестиций не самые большие, но одновременно самые просторные квартиры: проще будет продать.

Как уверяет Екатерина Батынкова, наиболее ликвидны двусторонние квартиры с удобной планировкой, оптимальными вспомогательными площадями, высокими потолками, большими окнами. Если два-три года назад эталоном элитного жилья считались квартиры площадью более 150 кв. м, то в последнее время самыми ходовыми считаются объекты площадью 100–150 кв. м.

А вот по наблюдениям Екатерины Тейн, после кризиса самыми востребованными стали квартиры площадью до 100 кв. м. Правда, на московском рынке их немного — только 7% от общего предложения. Около пятой части элитных квартир имеют площадь более 300 кв. м, 33% общего количества квартир имеют площадь от 200 до 300 кв. м, 41% — от 100 до 200 кв. м. Менее популярны, по словам Екатерины Тейн, квартиры с плохой организацией пространства — если, к примеру, мало окон и много колонн.

Динамика продаж в жилом комплексе «Итальянский квартал» подтверждает справедливость этих наблюдений. «В нашем проекте распродана большая часть квартир площадью от 50 до 67 кв. м,— рассказывает Людмила Потапова, руководитель отдела продаж проекта „Итальянский квартал“.— Из предлагаемых 40 квартир осталось всего 10. Небольшие метражи в „Итальянском квартале“ появились после реконцепции в 2008 году и с момента открытия тестовых продаж осенью 2009 года пользуются активным спросом».

Золотые котлованы

Выбрав объект, инвестору остается понять, на каком этапе строительства лучше вкладывать деньги. Екатерина Тейн считает, что можно инвестировать на любом этапе, если репутация застройщика хорошая, и есть надежные источники финансирования, и, конечно же, имеется разрешение на строительство.

Тем не менее, по наблюдениям Людмилы Потаповой, большинство инвесторов входит в проект на начальной стадии продаж и в зависимости от политики компании их доля в общем объеме продаж составляет от 15 до 50%. При этом, разумеется, инвестор сильно рискует. Как сообщает Ирина Егорова, заместитель гендиректора Soho Estate, сегодня практически не практикуется продажа квартир по инвестиционным ценам на стадии котлована. Цены сразу формируются по состоянию «дом готов». Инвестор может рассчитывать только на рост рынка и на рост цен после приема дома Госкомиссией, а это не более 10–15%.

Инвестиционных покупок могло бы быть больше, если бы не политика некоторых застройщиков. Часть застройщиков — ярые противники покупок квартир в своих проектах с инвестиционной целью. Дело в том, что застройщик предпочитает создавать для будущих жильцов комфортную среду, осуществляя своеобразный фейс-контроль, так как неудобное соседство может свести к нулю многие достоинства проекта. Другая причина сопротивления застройщиков состоит в том, что частный инвестор, купивший какое-то количество площадей, выставляя их на продажу, может стать конкурентом застройщика. Например, если будет продавать квартиры с хорошим дисконтом.

Таким образом, расширившееся в последние месяцы предложение элитного жилья на начальном этапе строительства предоставляет скорее большие возможности выбора, а не получения прибыли от перепродажи.

Наталья Капустина

Поле для рублевых миллионеров

портфель

Инвестиционные покупки постепенно возвращаются на рынок Москвы и Подмосковья. Причем если в Москве, чтобы включиться в игру на повышение, нужно располагать денежными средствами в размере не менее 3 млн рублей, то в Подмосковье «входной билет» может быть вдвое дешевле. Но будет ли прибыль?

В поселке «Коммунарка» на Калужском шоссе можно стать инвестором, имея чуть более 2 млн рублей ФОТО СЕРГЕЯ МИХЕЕВА

Ленинский подход

Искать жилые объекты, подходящие для инвестиций,— дело непростое. Предсказать, как со временем поведет себя цена на них (не говоря уже о спросе), достаточно сложно. Очевидно, что свое влияние окажет и состояние рынка недвижимости в целом, и уровень инфраструктуры застраиваемой территории, и динамика строительства. Вычислить влияние каждого из этих факторов по отдельности почти невозможно. Зато можно попытаться с довольно высокой степенью точности оценить их совокупно.

Проще всего оценить инвестиционный потенциал строящихся больших жилых комплексов, корпуса которых возводятся поэтапно. Продажи в них открываются в разное время, поэтому есть возможность сравнивать цены и экстраполировать ценовую разницу на год-два вперед.

Таких объектов в Подмосковье сейчас немало, причем есть они как по соседству с МКАД, так и на окраинах Московской области. Так, в Ленинском районе Московской области в рамках ЖК «Коммунарка» (расположен в одноименном поселке в 7 км от МКАД по Калужскому шоссе) возводятся семь монолитно-кирпичных жилых корпусов разной этажности. Один из них сдан в эксплуатацию, остальные будут готовы в 2011–2013 годах, а продажи уже идут во всех домах. Поэтому отследить ценовую динамику в этом комплексе вполне возможно. Как сообщили в департаменте новостроек компании «Московский ипотечный центр (застройщик ЖК «Коммунарка»), инвестиционный потенциал этого объекта довольно значителен.

Так, во втором корпусе четвертой очереди строительства (сдача дома запланирована на 2013 год), продажи в которой стартовали в середине лета, расположенную на первом этаже однокомнатную квартиру площадью 46,6 кв. м сейчас можно приобрести за 2,37 млн рублей. Начиная со второго этажа аналогичные квартиры продаются за 2,56 млн рублей. Интересно сравнить эти данные со стоимостью квартир в других корпусах, где продажи начались намного раньше. Так, в третьей очереди строительства, которая будет введена в эксплуатацию в 2011 году, «однушки» площадью 42,4 кв. м сейчас продаются за 3,6 млн рублей, а в уже сданном корпусе имеются только вторичные предложения тех, кто инвестировал в объект на раннем этапе строительства.

Например, за расположенную в этом корпусе квартиру площадью 44,5 кв. м просят 4,2 млн рублей. Таким образом, если привести эти цены к стоимости 1 кв. м, окажется, что к моменту полуготовности дома цены однокомнатных квартир вырастают на 48–59%. А после сдачи дома (до него от момента начала продаж проходит около трех лет) прирост капитала в целом составляет 64–77%. Что при сохранении нынешней динамики обещает сделанные сейчас минимальные инвестиции (2,37–2,56 млн рублей) к концу 2013 года превратить примерно в 4,2 млн рублей.

ЖК «Коммунарка» не единственный в Ленинском районе, который можно рассматривать, намереваясь совершить покупку с инвестиционной целью. Есть, например, микрорайон «Солнцево Парк» (9 км от МКАД по Боровскому шоссе, застройщик ГК «Мортон»). Проект предусматривает строительство более 20 монолитных и панельных жилых домов, а также многоэтажный многофункциональный центр, поликлинику, общественную библиотеку, многоярусную парковку и детские учреждения.

Цены различаются в зависимости от типа здания, его расположения и этажа. Так, однокомнатная квартира площадью 41,2 кв. м на низких этажах 9-го корпуса продается за 2,53 млн рублей. А аналогичная в 7-м корпусе, расположенная на первом этаже, стоит 2,45 млн рублей. Однако отследить изменение цены во времени пока невозможно: «Солнцево Парк» начал продаваться совсем недавно. Но из-за обширности инфраструктуры и небольшой удаленности от Москвы можно предположить, что цены будут примерно такими же, как в «Коммунарке».

Полет на МАРЗ

Интересные предложения есть в жилом микрорайоне МАРЗ, который строится в 15 км от МКАД по Носовихинскому шоссе на берегу озера Черного близ города Железнодорожного в районе с уже сложившейся развитой инфраструктурой (застройщик — «Каскадстройсервис»).

Застраивается МАРЗ каркасно-кирпичными домами серии И-1724, интересной тем, что в ней есть целых шесть типов однокомнатных квартир площадью от 38,7 до 46,9 кв. м. Самые привлекательные цены в 4-м корпусе, который вывели в продажу в начале июля и где сейчас ведутся земельные работы. Так, при стопроцентной оплате стоимость самой маленькой из однокомнатных квартир (38,7 кв. м) составляет 1,59 млн рублей (если же рассматривать вариант с рассрочкой до ноября 2011 года, то цена увеличивается до 1,66 млн рублей). А за самые большие из однокомнатных сейчас просят 1,91 млн и 1,96 млн рублей соответственно.

За суммы же, сопоставимые с самыми малыми вложениями в «Коммунарке» и «Солнцево Парке», здесь можно приобрести двухкомнатные квартиры. Так, двухкомнатная квартира площадью 65,5 кв. м стоит 2,67 млн рублей (2,74 млн рублей при оплате в рассрочку), а квартира в 68,6 кв. м обойдется в 2,73 млн рублей (2,8 млн с рассрочкой платежей).

Почему речь зашла о двухкомнатных квартирах? Дело в том, что в других корпусах микрорайона МАРЗ, которые на данный момент находятся в более высоких стадиях строительства, сейчас в первичной продаже однокомнатных квартир нет. Поэтому сравнение провести невозможно и разумнее рассмотреть двухкомнатные. Так, в 3-м корпусе, который сейчас находится на стадии монтажа пятого этажа, разброс цен на двухкомнатные квартиры составляет 2,8–3,1 млн рублей (или 2,94–3,34 млн рублей при поэтапной оплате). То есть к моменту, когда здания достигают четверти своей высоты, квартиры дорожают примерно на 5%. Если судить по 1-му корпусу, где сейчас ведется монтаж кровли и начинается подведение коммуникаций, к этому этапу строительства цены подрастают еще почти на 20%. А сравнение с корпусом самой высокой степени готовности (в нем завершаются внутренние электромонтажные работы и идет благоустройство дворовой территории) показывает, что с момента начала строительства квартиры дорожают приблизительно на 40%.

Поводом для дальнейшего изменения цен, безусловно, станет ввод здания в эксплуатацию, однако уже сейчас можно предположить, что планку в 70% (как в ЖК «Коммунарка») сделанные в этот проект инвестиции не преодолеют. Однако и «входной билет» на МАРЗ обойдется заметно дешевле.

Гигантоманы из Шатуры

Поиски еще более дешевых вариантов логично продолжить на окраинах Московской области. Например, в Шатуре (120 км от МКАД по Егорьевскому шоссе). В центре этого города возводят ЖК «Старый город» (застройщик — «Шатуравто»), который представляет собой пять монолитно-кирпичных домов с благоустроенной внутренней территорией. Сейчас начинаются продажи в первых двух корпусах, строительство которых планируется завершить в конце 2011 года.

Цены на первый взгляд достаточно привлекательные. Так, если первый взнос за однокомнатную квартиру составит от 90 до 100%, то ее продадут за 32 тыс. рублей за 1 кв. м. А если оплачивать поэтапно (первый платеж — от 25%), то цена квадратного метра увеличивается на 1 тыс. рублей. Однако сами квартиры очень габаритные. Для сравнения: самая маленькая однокомнатная квартира в «Старом городе» по размерам сопоставима с самой большой в микрорайоне МАРЗ — в ней больше 46 кв. м. В самой же большой шатурской «однушке» почти 57 кв. м. В итоге на покупку однокомнатной квартиры в «Старом городе» потребуется 1,47–1,82 млн рублей (или 1,51–1,88 млн при оплате частями). То есть даже больше, чем уйдет на приобретение однокомнатной квартиры в 15 км от МКАД.

Остается одна надежда — на инвестиционную выгоду. По самому ЖК «Старый город» ее пока не предскажешь: слишком недавно открылись продажи. Остается лишь сравнивать с другими новостройками Шатуры. Однако сейчас в городе есть только один подходящий объект — достраивающийся девятиэтажный монолитно-кирпичный дом, в котором хотя средние цены и заметно выше (порядка 41 тыс. рублей за 1 кв. м), однако сами квартиры меньшей площади. В итоге однокомнатные квартиры в нем стоят не намного дороже (1,7–2,15 млн рублей). Поэтому ориентироваться на эти данные, оценивая перспективы ЖК «Старый город», и предполагать, что при приближении к окончанию строительства прирост инвестиций по этому объекту составит 28%, достаточно сложно. Впрочем, это значение можно принять за отправную точку, чтобы сравнить привлекательность небольших инвестиций в целом в объекты Московской области.

Вывод напрашивается сам собой. Безусловно, по мере удаления от МКАД стоимость «входного билета» в «многоэтажные инвестиции» уменьшается (если, конечно, застройщику удается победить в себе дух гигантомании), однако и инвестиционная привлекательность тоже падает. Что, наверное, логично. Ведь главное, что оказывает влияние на рост цен,— это не инфраструктура и даже не стадия строительства, а реальный спрос. А он по мере отступления к границам Московской области будет уменьшаться.

Наталия Павлова-Каткова