

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Центр. Дешево

сектор рынка

Локейшн — главный фактор ценообразования для московских квартир, оставляющий далеко позади и количество квадратных метров, и их качество. Развалюхи возле Бульварного кольца зачастую дороже новых удобных домов у Третьего транспортного. Впрочем, и тут есть исключения: согласившись с определенными неудобствами, даже удачно расположенное жилье можно приобрести по сходной цене.

Малые формы

Самый очевидный способ купить квартиру подешевле — это, конечно, сэкономить на метрах. Но ужиматься можно только до определенного предела. Даже хрущевки и типовые блочные девятиэтажки, изредка встречающиеся в центре, — это сравнительно дорогое жилье. А по-настоящему малогабаритные квартиры в престижных районах Москвы наперечет. Две-нибудь на «Преображенской площади» — пожалуйста, там строили целые дома так называемого гостиничного типа с кухнями-нишами для одиноких и малосемейных. Но центр это массовое поветрие миновало. Все здешние малогабаритки индивидуальные, со своей историей. Например, в знаменитом доме Нирнзее в Большом Песномском переулке помимо полноценных квартир есть «однушки» для холостяков площадью 30 кв. м, «двушки» на 34,5 кв. м и 55-метровые «трешки». В основном же сверхмалые площади в исторической части города — это либо результат дробления больших до-революционных квартир, либо эксперименты первых пятилеток, либо бывшие дворничьих и подсобки. «Малогабаритная квартира стоит априори меньше, чем полноценное жилье, не только ввиду своих небольших размеров, но и из-за крайне неком-

фортных условий для жизни», — констатирует Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком». — Кухня в таких квартирах обычно бывает около 3 кв. м, в большинстве случаев отсутствует полноценная ванная. В качестве примера Дмитрий Таганов приводит малогабаритную «двушку» на Трубной улице. Цена этой квартиры площадью всего 35 кв. м — 8 млн рублей. Для сравнения: стоимость нормальной двухкомнатной квартиры в районе Цветного бульвара (начиная метров с 50) составляет порядка 12–13 млн рублей. Еще один вариант маленькой «двушки» можно найти на Большой Якиманке: за 37 кв. м жилплощади хозяева просят 10,5 млн рублей. В норме двухкомнатная квартира в этом районе обойдется на 1–1,5 млн рублей дороже. «Еще один пример — малогабаритная квартира площадью 26 кв. м в историческом центре на Волхонке, — продолжает Дмитрий Таганов. — Стоит она, конечно, недешево — 8,5 млн рублей, но не таких баснословных денег, как полноценное жилье в этом же районе». Причем если судить только по расположению, то лучшего варианта просто не может быть. Ведь от этого кирпичного дома 1886 года постройки ровно 200 м по прямой до кремлевской стены.



Вид на храм Христа Спасителя испускает такие недостатки квартиры, как малый метраж или юридическая нечистота. При соответствующем дисконте, естественно (фото Григория Собченко)

Проблемная квартира

Домик на Волхонке вообще богат на выгодные предложения. В нем же оказалась выставлена на продажу 80-метровая двухуровневая «двушка» всего за 14 млн рублей. Это притом, что аналогичные по площади квартиры на «Кропоткинской» начинаются с 20 млн рублей. А в такой непосредственной близости от Кремля — так и вовсе с 30 млн. Некоторые недостатки были честно указаны в объявлении: совмещенный санузел, отсутствие лифта и балкона. Но это, конечно, не повод для такой скидки.

«В квартире не узаконена перепланировка, — честно указала на главный подводный камень представительница продавца. — По документам квартира одноуровневая, площадью 43 кв. м. Были прирезаны еще 17 квадратов снизу плюс чердак. При этом соседи написали записки, что возражений не имеют, и получили за это деньги. Но чтобы все узаконить, нужны дополнительные затраты, которых у хозяев нет». В общем, риск для покупателя налицо. Точно так же, как и выгода в случае удачи. Так примерно обрисовывает-

ся вторая группа дешевых предложений в престижных местах — квартиры с юридическими проблемами. «Непригодные для жизни» «Надежный способ купить недорогую квартиру в центре — найти жилье, требующее ремонта, — уверен коммерческий директор Tekta Group Роман Семчишин. — Например, в начале Дубининской улицы однокомнатная квартира предлагалась за 6,4 млн рублей при стоимости аналогичных вариантов в соседних домах от 7,3 млн. В основном это квартиры, доставшиеся по завещанию. Если у наследников есть свое жилье, то они иногда предпочитают сразу получить живые деньги, а не возиться с ремонтом. Поэтому такие квартиры не являются частью цепочки альтернативных сделок, а выставляются с дисконтом на прямую продажу». Хотя Дубининская улица и находится в ЦАО, назвать ее уж очень престижным районом нельзя. Чего не скажешь о Тверской. Там уж, казалось бы, прямой смысл вложиться в ремонт и продавать по настоящей цене. Но в районе Тверской примеров скидки за непригодное для нормальной жизни состояние хватает. Возьмем, скажем, старенький трехэтажный домик в Малом Палашевском переулке. «Однушка», 41 кв. м, на третьем этаже продается за 9 млн рублей. И продавец объясняет дисконт просто: с 1930 года ремонта там ни разу не было. Иногда совпадают сразу несколько снижающих цену факторов. Так, за рекордную для центра столицы цену в 4 млн рублей была выставлена на продажу «однушка» во 2-м Красноварейском проезде. Если учесть, что эта пятиэтажка расположена на первой линии домов от «Москва-Сити», это особенно странно — место-то престижное. Почему же так дешево? Тут и маленькая площадь в 30,6 кв. м свою роль сыграла, и стройплощадка с неясной судьбой (бывшая башня «Рос-

сия») под окнами, и необходимость серьезного ремонта в квартире. «Там очень плохое состояние, — объяснили цену в размещенном объявлении о продаже агентстве ООО «Центр недвижимости». — Правда, квартира временно снята с продажи, поскольку собственник засомневался, продавать ее или нет». Еще один пример множественных недостатков и их влияния на цену — «однушка» в параллельном Арбату переулке Сивцев Вражек. Стоит она всего 7,1 млн рублей, что для арбатских переулков совершенно немыслимо, причем собственники указали в объявлении, что готовы торговаться дальше. Дом, где она расположена, — чистой воды конструктивистский эксперимент. Тут и форма здания весьма необычная, и ванные комнаты с окнами на улицу, и эта вот выставленная на продажу квартира в 30 кв. м без душа и ванной, видимо, бывшая подсобка. Несмотря на то что все сантехническое оборудование ограничивается унитазом и раковиной, прошлый хозяин там как-то жил. Но покупателю все-таки придется решать вопрос с мытьем. И вряд ли вариант, который предложил мне риэлтор, — поставить душевую кабину вместо кухонной раковины — можно рассматривать всерьез. Из других снижающих цену факторов — потребность в ремонте и первый этаж. **Скидка за срочность** «С дисконтом, достигающим 20–25%, можно приобрести престижную квартиру у собственника, который срочно продает недвижимость по личным обстоятельствам», — рассказывает Александр Зиминский, директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty. Тут, правда, надо, что называется, ловить момент и держать деньги наготове, чтобы не упустить выгодный вариант. Например, «однушка» на «Третьяков-

кой» в Монетчиковском переулке была выставлена на продажу за 6,7 млн рублей. Хозяину срочно требовались деньги. Но найдя какой-то другой выход из сложной финансовой ситуации, собственник раздумал продавать. По крайней мере, так мне объяснили, когда я позвонил по еще, казалось бы, совсем свежему объявлению. «Бывают случаи, когда человек по работе вынужден переехать в другой город и выставляет свою недвижимость на продажу со скидкой, чтобы сократить сроки экспозиции», — объясняет Дмитрий Таганов из «Инкома». Одним таким примером я столкнулся на «Китай-городе» в Малом Ивановском переулке. Трехкомнатная квартира общей площадью 73,4 кв. м в кирпичном доореволюционном доме продавалась всего за 13 млн рублей. Правда, когда я позвонил по объявлению, риэлтор из агентства ИМПРАЛ вынужден был извиниться за изменение условий. «Хозяева срочно продают квартиру, потому что уезжают за рубеж, — объяснила женщина. — Там они покупают новое жилье. Им нужно ровно \$450 тыс., иначе они не вписываются. В результате собственники вынуждены были привязать цену к курсу доллара. Поэтому она выросла почти до 14 млн рублей». **Аренда** С арендными квартирами дешевых вариантов в хороших местах и того меньше. Если исключить случаи, когда жилье сдают родственникам и знакомым (что к рынку аренды, понятное дело, отношения не имеет), то остаются ровно две ситуации, в которых удачно расположенное жилье можно снять со скидкой. Либо когда квартира или весь дом пребывают в очень плохом состоянии, либо когда жилище сдается на небольшой срок. Пожалуй, самым ярким примером первого случая мо-

жет служить знаменитый дом Наркомфина на Новинском бульваре. «Возможность проживания в этом уникальном, охраняемом ЮНЕСКО памятнике архитектуры XX века обойдется недорого — от 20 тыс. рублей за квартиру в месяц, — рассказывает Гульнара Рахмангулова, заместитель директора департамента элитной недвижимости компании Est-a-Tet. — На сегодняшний день дом занимает одно из первых мест в списке „100 главных зданий мира, которым грозит уничтожение“, составленном World Monuments Fund. Действительно, за все время своего существования он ни разу не подвергался серьезной реставрации. Впрочем, внутри дом Наркомфина крепче, чем кажется снаружи. Около половины квартир еще функционируют как жилье или мастерские художников». Проиллюстрировать ситуацию с краткосрочной арендой можно на примере квартиры на Садовнической улице недалеко от метро «Новокосинская». «Двушка» с одной 25-метровой комнатой и другой, запертой на ключ, готовилась к продаже и сдавалась ровно на три месяца. Короткий срок и прочие неудобства (отсутствие стиральной машины, например) с лихвой компенсировались ценой — всего 15 тыс. рублей в месяц. Я позвонил сдававшей эту квартиру Елене в первый же день показа, чтобы уточнить условия. Риэлтор ответила, что у подъезда уже скопилось пять желающих просмотр претендентов и до меня очередь, скорее всего, не дойдет. Несомненно, на момент выхода номера эта квартира будет сдана. Впрочем, то же самое можно с большой долей уверенности говорить и о других примерах из этого материала. Такова уж особенность дешевых квартир в престижных местах Москвы — подолгу на рынке они не задерживаются. **Никита Аронов**

СТРОГИНСКИЙ

МИНИПОЛИС

755-88-55

city-xxi.ru

СИТИ XXI ВЕК



ЗДЕСЬ ХОЧЕТСЯ ЖИТЬ

Миниполис Строгинский – это богатая социальная, спортивная и образовательная инфраструктура для полноценной комфортной жизни, всестороннего развития, ведения собственного бизнеса и позитивного общения. В состав Миниполиса входят 4 жилых комплекса: «Янтарный Город», «Лазурный Блюз», «Альбатрос», «Подсолнухи».

экологически чистый район

охраняемая благоустроенная территория

стадион, Ледовый дворец и городские ДЮСШ

Московский государственный институт электроники и математики

детские площадки, театр, развивающий центр

подземный паркинг

ЗАО «Сити-XXI век», пр-т Мира, 95, стр.3



755-88-55

www.city-xxi.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.city-xxi.ru