ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Область роста

территории

(Окончание. Начало на стр. 1)

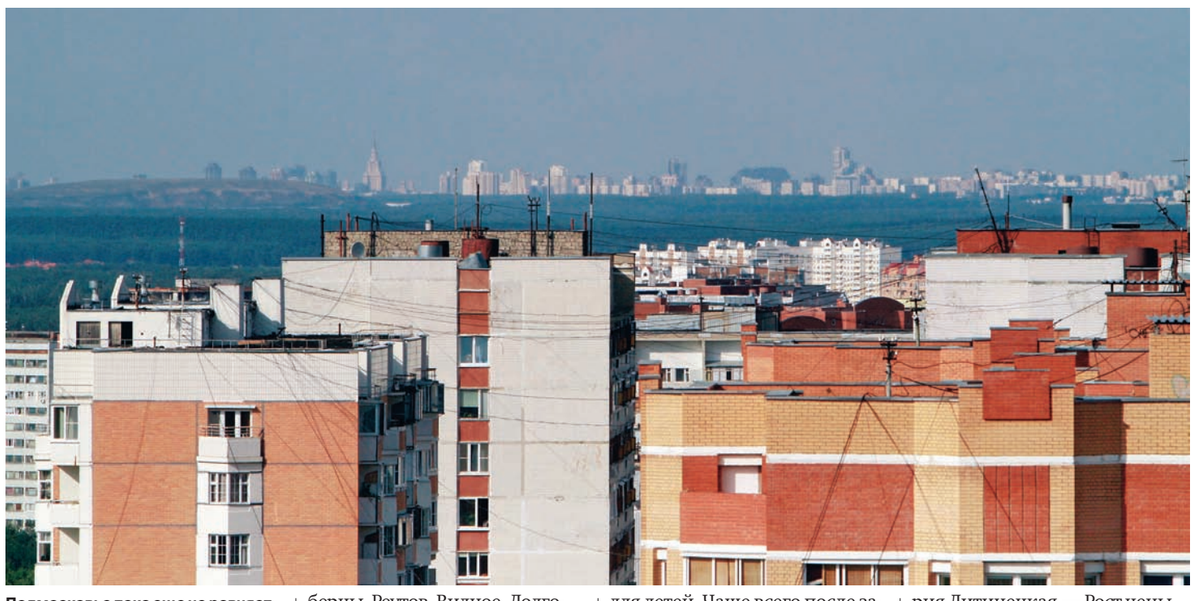
Средний рост цен за период, прошедший с момента объявления о расширении Москвы (четыре месяца), составил 15% — до 81 тыс. руб. за 1 кв. м»,— говорит госпожа Гусева. По ее прогнозам, цены на новостройки на этих территориях будут расти на 15–20% в год.

Однако этот инвестиционный «поезд» для частных инвесторов уже практически ушел. «Дело в том, что рост цен на квартиры на территории „новой“ Москвы во многом носил спекулятивный характер и не был подкреплен реальным развитием этих районов,— говорит коммерческий директор агентства недвижимости NA Group Евгений Данилов.— По нашему мнению, в ближайшие месяцы, а то и годы цены на квартиры в жилых комплексах на юге Подмосковья будут стоять на месте или даже немного снижаться из-за резкого скачка летом 2011 года, а рост цен в некоторых проектах будет происходить по мере приближения срока сдачи их в эксплуатацию». По его словам, новый виток роста цен может произойти лишь после того, как будет принят новый Генплан и в «новой» Москве начнет появляться столичная инфраструктура. «Переплачивать же только за московскую прописку желающих будет немного»,— полагает эксперт.

В ближайшие месяцы уровень цен на жилье на будущих территориях «новой» Москвы может снизиться за счет появления новых проектов с более низкими ценами, где стоимость однокомнатной квартиры будет составлять от 2 млн руб., то есть в два раза дешевле, чем в Коммунарке, соглашается Ирина Доброхотова. «В „новой“ Москве ускоренного строительства и роста цен ожидать не стоит»,— категоричен и Андрей Биржин, управляющий партнер Tekta Group. Напротив, по его словам, эта территория стала еще одной зоной неопределенности: не понятно, когда будет готов генплан развития присоединенных земель, когда, где и в каких объемах будут проложены коммуникации, в каком порядке будет идти возведение инфраструктуры, с кем и как теперь согласовывать новое жилищное строительство. «Потенциал спекулятивного роста цен после известия о присоединении к столице подмосковных территорий уже был отыгран „новомосковскими“ игроками, и ожидать дальнейшего роста цен нет оснований»,— уверяет девелопер. «Территории „новой“ Москвы, конечно, интересуют инвесторов, но в ближайшей перспективе тут может наблюдаться коррекция спроса, поскольку цена на эти объекты сейчас не является справедливой. Территории-то Москвой объявили, а инфраструктуры ни коммерческой, ни транспортной там нет и нескоро появится»,— говорит директор департамента новостроек компании Est-a-Tet Юлия Гераськина.

Смотрите шире

По мнению опрошенных нами игроков, перспективными для вложения средств районами являются Одинцово и прилегающие территории, Химки, Красногорск, Реутов, Балашиха, Люберцы и другие города, примыкающие к Москве, но не входящие в ее состав. «Здесь цены на квартиры не росли такими галопирующими темпами, тогда как инфраструктура этих городов сложилась уже давно»,— поясняет Евгений Данилов. «По-прежнему популярным является восточное направление Подмосковья благодаря развитой инфраструктуре, действующим большим и малым предприятиям,— считает руководитель аналитического центра „Инкомнедвижимость“ Дмитрий Таганов.— Например, на юго-востоке в ближнем Подмосковье (Люберцы, Железнодорожный) цены начинаются от 3,18 млн руб. в строящихся панельных домах



Подмосковье пока еще не равняется на Москву по ценам, но уже дорожает опережающими темпами

ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

и от 3,74 млн руб.— в монолитно-кирпичных, что почти в два раза ниже, чем в столице. И за эти цены предлагаются просторные квартиры площадью от 50 кв. м в шаговой доступности от станций железной дороги и строящихся станций метро (например, микрорайон Котельники в Люберцах)». «Самые перспективные города Подмосковья — это Одинцово и Красногорск. На новостройки в этих городах всегда стабильно высокий покупательский спрос, обусловленный благоприятной экологией, хорошо развитой социальной, торговой, развлекательной и спортивной инфраструктурой. Популярность Одинцово резко выросла после объявления о строительстве скоростной объездной автострады и инновационного центра Сколково»,— рассказывает Андрей Биржин. «Для инвесторов наиболее интересны близко расположенные к Москве города-сателлиты, такие как Химки, Мытищи, Красногорск, Люберцы, Реутов, Видное, Долгопрудный, Одинцово. С конца 2010 года средневзвешенная цена 1 кв. м в этих городах показала в основном положительную динамику»,— говорит директор департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Артем Ржавский.

Вложить бы рад

Несмотря на наличие большого потенциала увеличения цен, частных инвесторов в Подмосковье не слишком много — всего 5–8% от общего объема сделок в Подмосковье совершается с чисто инвестиционными целями, отмечает гендиректор «МИЭЛЬ-Новостроек» Мария Литинецкая. По оценке Ирины Доброхотовой, доля инвесторов немного выше — от 5% до 15% в зависимости от проекта. Кроме того, уточняет Евгений Данилов, не следует забывать и про то, что многие покупатели, которые приобретают жилье «для себя», интересуются также инвестиционным потенциалом проекта и иногда покупают сразу несколько квартир в понравившемся объекте — либо для перепродажи в будущем, либо для детей. Чаще всего после завершения строительства такие квартиры сдаются в аренду, добавляет господин Данилов.

По словам экспертов, большинство инвесторов работает только на первичном рынке. И хотя в последние годы цена на этапе котлована и после завершения строительства различается не слишком сильно, заработать на ценовой разнице все равно можно. «Приобретать квартиру выгодно на начальном этапе строительства, так как дальше цены только растут»,— говорит председатель совета директоров ГК МИЦ Андрей Рябинский. «При покупке квартиры на начальном этапе строительства объекта инвестор может получить наибольший доход. При покупке на более поздней стадии инвестор минимизирует свои риски, связанные с затягиванием сроков строительства. Все зависит от задач, которые стоят перед инвестором»,— полагает Юлия Гераськина. «На первичном рынке различаются рыночный рост цен и рост цен по мере повышения стадии строительства и снижения рисков покупателей,— рассказывает Мария Литинецкая.— Рост цены за счет стадии строительства может составлять в зависимости от объекта от 15% до 30–35%. Плюс к этому растет среднерыночная цена на уровне 5–8% в год. В следующем году более значительного роста цен ожидать не стоит из-за нестабильности экономической ситуации». По прогнозам же Андрея Рябинского, цены на жилье на территории Подмосковья в 2012 году могут вырасти на 15%.

Таким образом, вложения в московские новостройки могут оказаться довольно выгодным делом. Однако прежде чем совершать сделку на раннем этапе, необходимо убедиться в финансовой состоятельности застройщика, его способности достроить проект в указанные сроки и грамотно подойти к заключению всех договоров. Иначе есть риск прогореть.

На вторичном же рынке квартиры покупаются иногда для сдачи в аренду, но назвать это в полной мере инвестициями сложно, так как срок окупаемости таких вложений в «чистом виде» (то есть только за счет арендных платежей) превышает 15–20 лет, поясняет Евгений Данилов. Однако, по его словам, в случае покупки недвижимости на «вторичке» для сдачи в аренду сейчас и продажи ее через несколько лет можно заработать примерно 12–15% годовых, что превышает проценты по банковским вкладам. Естественно, чтобы не уйти в минус, необходимо выбирать качественный объект с хорошей транспортной доступностью, который легко как сдать в аренду, так и продать в будущем.

Кроме того, инвесторам следует внимательно следить за запуском новых проектов, так как на самой ранней стадии продаж можно получить неплохую скидку, а также за планами властей по строительству новых транспортных узлов (станций метро, новых дорог и т. д.), так как их появление гарантирует стабильный рост цен на проект в будущем. Наибольший рост сейчас показывают объекты низкого ценового сегмента, считает Юлия Гераськина. Например, цена в ЖК «Зеленоградский» (Пушкинский р-н) за три месяца с начала реализации выросла почти на 15% при низкой стадии строительной готовности, до 55 тыс. руб. за 1 кв. м, рассказывает эксперт. «Более высоких показателей можно добиться в проектах, расположенных в точках потенциального роста, которые пока активно не застраиваются»,— говорит Мария Литинецкая. В пример она приводит проект УК «Абсолют Менеджмент» в Ватутинках, где сейчас квартиры предлагаются по 60 тыс. руб. за 1 кв. м, в то время как в соседнем Троицке они продаются по 90 тыс. руб. Рост цен в этом проекте по итогам строительства может составить до 50%, то есть на уровне 17–20% в год, отмечает госпожа Литинецкая. Также доходность в пределах 15% годовых может обеспечить покупка квартиры в ЖК «Акварели», ЖК «Да Винчи» и ЖК «Лесной городок», где сейчас стоимость предложения составляет 49 тыс. руб. за 1 кв. м, 75 тыс. руб. и 68 тыс. руб. соответственно. Перспективным для инвесторов эксперты называют и микрорайон «В лесу» от RGI International, где можно приобрести квартиры за 4–4,5 млн руб.

Как рассказывает Юлия Гераськина, в Подмосковье есть локальные рынки со своими особенностями и перспективами, которые могут привлечь инвесторов: «Например, в Домодедово ожидается крупная застройка нескольких участков. При этом в городе уже сейчас присутствует широкое первичное предложение. В результате может возникнуть сильная конкуренция между застройщиками, что приведет к падению стартовых цен на новостройки в данном районе, что снижает порог капиталовложений для инвестора». Главное же для частного инвестора, интересующегося приобретением недвижимости в Подмосковье,— не нарваться на неликвидные объекты, практически не имеющие потенциала для роста. «Неликвидные объекты есть. Это наследие кризиса 2008 года, когда в проектах создавались квартиры больших площадей. Для покупателя главное значение имеет общая стоимость недвижимости, а не стоимость квадратного метра. Застройщики таких объектов вынуждены демпинговать. Если общая стоимость объекта снижается до среднерыночной, такие проекты пользуются спросом»,— объясняет Мария Литинецкая. Именно поэтому прежде, чем совершать инвестиционную покупку, следует осведомиться о темпах продаж проекта и проконсультироваться с независимыми риэлторами, оценивающими рынок в целом, а не только теми, которые непосредственно занимаются продажами квартир в тех или иных жилых комплексах, дает заключительную рекомендацию Евгений Данилов из NA Group.

Антон Белых

Реклама ООО «Легион Строй Ресурс». Застройщик ОАО «ЛГМ». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.4suns.ru

Всего в километре от Кремля, в старинном районе Замоскворечье возведен жилой комплекс, сочетающий в себе респектабельность классики с авангардом новых технологий. В отличие от супермодернистских построек, которые соревнуются между собой за внимание прохожих, эти дома словно укрыты от любопытных глаз и гармонично дополняют друг друга, соседствуя с историческими постройками.

Оригинальная концепция жилого комплекса—это новый стиль современной жизни в исторически значимом месте. Все это потребовало не только качественного неоклассического архитектурного решения, но и особых требований к уровню строительства, типу инженерных решений и отбору отделочных материалов.

Теперь мы с гордостью представляем четыре жилых дома, в которых 214 квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением, видами на Кремль, Храм Христа Спасителя, набережную Москвы-реки и историческую застройку Замоскворечья, роскошной отделкой подъездов и входных групп, подземной парковкой, большим внутренним двором с фонтаном, детской площадкой и элегантным ландшафтным дизайном. Здесь создана современная жизненная среда высочайшего уровня, которая отвечает самым требовательным запросам.

**Строительство комплекса завершено,
и Вы можете получить ключ к этой жизни...**

Ключ от будущего.

+7 (495) 229 04 66
www.4suns.ru

LEGION DEVELOPMENT
ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ

КЛЮЧ ОТ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ