

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Начать с малого

сектор рынка

Маленькие квартиры едва ли не самый популярный объект на рынке. Это и первое самостоятельное жилье, и первый шаг для инвестиций в недвижимость. Но в старом фонде таких квартир немного, а в новом — считанные единицы. В этом парадоксальном секторе рынка мы и решили разобраться.



В «Лесных полянах» на Ярославском шоссе квартиры от 21 кв. м фото оквиль

Старый фонд

На первый взгляд в Москве и Подмосковье множество малогабаритных квартир — взять хоть те же хрущевки. Но маленькие маленьким рознь. Здания с-чейками на 18–28 кв. м в столице и ее окрестностях наперечет. Тут, собственно, выделяются две группы. Во-первых, квартиры в так называемых домах гостиничного типа. Площади тут совсем миниатюрные — 18–25 «квадратов», а вместо полноценной кухни — ниша. Во-вторых, самые маленькие, 26–28-метровые, малогабаритки. Такого жилья действительно немного.

Особенно мало «гостинок». Кстати, показательно, что жаргонизм «гостинка» в Москве не прижился. За практически полным отсутствием обозначаемого объекта. Вот во Владивостоке, например, на каждом углу висят объявления о продаже и сдаче «гостинок». Но там все понятно: моряки. Ведь чаще всего это жилье строится тогда, когда есть широкие категории одиноких и малосемейных граждан.

«Расцвет строительства таких квартир в Москве пришелся на 1970-е годы, когда малогабаритки возводились в массовом порядке для размещения спортсменов, приехавших на Олимпиаду-80», — рассказывает Лев Литовкин, руководитель офиса «Митино» компании «Инком-Недвижимость». — Предложение таких квартир сосредоточено в панельных и кирпичных пяти- и девятиэтажках во всех районах столицы. На сегодняшний день на вторичном рынке Москвы на

продажу выставлено порядка 250 малогабариток до 25 кв. м».

Такое жилье более ранней постройки найти практически нереально. Хотя есть единичные экземпляры, получившиеся при разделе дореволюционных квартир.

«Например, на Тверской-Ямской в здании бывшего доходного дома 1820 года постройки можно купить однокомнатную квартиру площадью 22 кв. м, правда, с кухней в коридоре, за 6,9 млн рублей, — приводит пример Лев Литовкин. — Квартира в Гранатном переулке площадью 25 кв. м с потолками 4 м в доме, реконструированном в 1980 году, предлагается за 11,3 млн рублей».

Но это дорогие исключения. Как правило, цена этих 18–24-метровых «гостинок» в Москве составляет 3,7–4 млн рублей. Обычно их можно найти в районах, прилегающих к МКАД. Но встречаются и варианты поближе к центру, например у метро «Октябрьское поле», «Семеновская» или «Динамо». Впрочем, по крайней мере

один такой дом имеется и в Центральном округе. Маломерка в районе метро «Белорусская» стоит сравнительно дорого — без малого 6 млн рублей.

Хотя если пересчитать на квадратный метр, то малогабаритки — это очень дорогое удовольствие. Скажем, где еще, кроме «гостинок», вы найдете на «Октябрьском поле» жилье в старом фонде по 220 тыс. за квадрат? А для квартиры-маломерки это еще не самая высокая цена.

В Подмоскovie домов гостиничного типа единицы. В основном это дальние районы области: Воскресенск, Наро-Фоминск, Сергиев Посад. Но попадаются и города поближе. Например, такой дом есть в Раменском. «Гостинок» в нем стоят 1,6–1,8 млн рублей.

Следующая ступень — это 25–28-метровые малогабаритки. Тут уже речь идет о почти полноценном жилье с нормальным набором дверей и кухонь. Встречаются такие квартирki в основном в блочных и панельных девяти-

и двенадцатизатках и стоят порядка 4,2–5 млн рублей.

Дачные квартиры

В пределах Московской кольцевой новостроек с малогабаритными квартирами нам обнаружить не удалось. Все первичные предложения такого типа сосредоточены в ближнем Подмоскovie. Но здесь очень легко попасть в руки мошенников: львиная доля подмосковных «квартир-студий» построена по одной и той же «серой» схеме. И вообще, со строго юридической точки зрения это не квартиры.

Суть схемы в том, что застройщик покупает участок для индивидуального жилищного строительства или даже в садовом товариществе, а возводит на этом участке полноценный многоквартирный дом. По бумагам строение значитесь индивидуальным жилым домом, построенным вскладчину 20–30 разными людьми. Здания при этом соответствуют критериям индивидуального дома — не выше трех этажей, не больше 1,5 тыс. кв. м. Потом весь этот многоквартирный самострой легализуется по дачной амнистии. А люди получают в собственность части дома.

Схема, что и говорить, красивая, но реализуют ее по большей части мошенники. Поэтому дома, во-первых, строятся очень плохо, без соблюдения каких бы то ни было нормативов. Иногда это вообще муляж — бывали случаи, когда покупатели обнаруживали, что канализационные трубы в их «квартирах» просто вмурованы в пол. Во-вторых,



«Оквиль в Королеве»: цена за квартиру площадью 24,3 кв. м — 2,041 млн рублей фото оквиль



Так выглядит квартира площадью 21 кв. м фото оквиль

практически всегда возникают проблемы с коммуникациями. Часто ни канализации, ни водопровода в поселке не оказывается. А иногда даже с электричеством случаются перебои.

Поскольку люди по документам строят все сами, то застройщик в какой-то момент испаряется, а квартиры попадают на рынок. Такое предложение легко узнать по метражу в 20 «квадратов» (или 40, 60, 80 кв. м, если в квартире несколько блоков) и заманчивой цене в 0,9–1,2 млн рублей.

Пожалуй, единственное исключение, когда дом строится по «дачной» схеме, но все обходится без скандалов, — это проект «Оквиль».

«Незаконные застройщики испохабил хорошую идею, — рассказывает коммерческий директор девелопера проекта ГК «ГородОК» Аркадий Литовский. — Наше ноу-хау состоит в том, что дом строится на одного владельца и этот владелец сам собственник бизнеса. После этого, когда дом уже легализован по дачной амнистии, заключается соглашение о реальном разделе домовладения. А получившиеся части потом продаются. Кроме того, мы строим строго по СНиПам и только там, где есть центральная канализация и мы получим технические условия на подведение к ней».

На самом деле квартиры на объектах «Оквиль» в Щелковском и Раменском районах, в окрестностях Королева, Пушкино и Ивантеевки, продаются и до момента готовности — по предварительным договорам купли-продажи. Причем по мере строительства дома ценник, как и полагается, растет. Примерно на 50 тыс. рублей за квартиру каждые два месяца.

«Учитывая тот факт, что строим мы без согласований, с момента покупки земли до полу-

Химок, недалеко от того места, где пройдет скоростная трасса Москва—Санкт-Петербург. Самые маленькие, 28,7-метровые, квартиры здесь стоят 2,8 млн рублей, но 29,4-метровую можно купить дешевле — за 2,6 млн.

Студии в «Новоосино-2» площадью 27 кв. м стоят начиная с 2,4 млн рублей. А дороже всех ЖК «Эдальго»: квартира в 28 «квадратов» обойдется здесь не меньше чем в 3,52 млн рублей. В общем, малогабаритки дело выгодное, раз их можно продавать в Подмоскovie по 126 тыс. рублей за 1 кв. м. Почему же тогда их так мало строят?

«В монолитных домах маленькие квартиры встречаются очень редко, это связано с технологией строительства, — объясняет Наталья Соломонова, генеральный директор «МИЦ-Недвижимости». — Обычно в таких домах однокомнатные квартиры меньше 40 кв. м не предлагаются. В панельных домах типовых серий тоже размер однокомнатной квартиры приближается к 40 кв. м и выше, наиболее популярные серии, такие как П44е, например, имеют однокомнатные квартиры по 38 кв. м».

Почему нет маленьких квартир в панельных домах? Очень просто: серии панелей разрабатываются так, чтобы можно было строить по госзаказу. А минимальная социальная норма жилья на одного человека в нашей стране — 33 кв. м. Такую жилплощадь нельзя дать даже одному очереднику или военнослужащему, что уж говорить о семейных.

Для молодых и старых

И все-таки социальные нормы придуманы не просто так. Если рассматривать квартиру не как временный вариант, а как жилье на всю жизнь, то малогабаритка, а тем более студия на эту роль подходит плохо.

Одному в такой квартире хорошо, двоим тоже неплохо, молодой семье с маленьким ребенком жить можно, а с подростком — уже очень тяжело. Для двух и трех детей эта квартира маловата. И никакие наработки дизайнеров и мебельщиков этой проблемы не решают.

Подвижные перегородки, удобные маленькие ящики, убираемые кровати и кровати-чердаки, складные стулья и попытки использовать подоконник в качестве стола, пожалуй, могут создать относительно комфортную среду для одного и двух человек, но не для троих. Когда в первой половине прошлого века начались массовые эксперименты с малогабаритным жильем (в этом активно участвовал знаменитый французский архитектор Ле Корбюзье), одна из главных идей заключалась в том, что недостаток личного пространства можно компенсировать общими площадями. Например, что человеку вполне достаточно кухни-ниши, если в том же доме будет столовая. Как показывает практика — недостаточно.

Можно посмотреть схемы, которые дизайнеры рисуют для продавцов современных малогабариток. Или зайти в IKEA, где одно из основных направлений — решения для маленького пространства. Ни там, ни там вы не увидите вариан-

тов планировки со спальными местами для трех человек. Максимум — кровать родителей и кроватка младенца. Но малыш со временем подрастет, и ему тоже надо будет где-то жить. И это не хрущевка, где худобно можно спать на кухне.

«Согласно статистике, 47% покупателей студий в микрорайоне «Новоосино-2» — это молодые семьи, — рассказывает заместитель генерального директора по стратегическому и инвестиционному развитию компании «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова. — Еще 35% — одинокие люди, 10% — пенсионеры. На остальные категории покупателей приходится 8%. Такое жилье популярно среди молодых людей, желающих жить отдельно от родителей. Также квартиры-студии выбирают представители творческой интеллигенции и бизнесмены из регионов».

Социально-экономической точки зрения все тоже вполне предсказуемо. Например, в «Оквиле» большинство покупателей — это специалисты и служащие. И только порядка 30% занимают разные руководящие должности.

Для инвесторов

«Кроме молодых семей и родителей студентов основными покупателями малогабаритных квартир являются инвесторы», — констатирует Наталья Соломонова.

Например, в «Новоосино-2» на них приходится 30% всех покупок. А в «Оквиле» запущена своя программа доходных домов, когда клиент покупает квартиру с отделкой и минимальной мебелью, а управляющая компания организует сдачу ее в аренду.

«Чаще всего маленькие квартиры приобретаются для последующей сдачи внаем, — рассказывает Лев Литовкин. — Для рынка аренды это очень выгодный формат жилья, ведь стоимость малогабаритки заметно ниже полноценной однокомнатной на 30–40%, а вот арендная ставка будет ниже всего на 20–25%».

Галина Киселева, коллега господину Литовкину по «Инком-Недвижимости», руководитель подразделения аренды квартир, приводит более точные цифры: «Например, однокомнатные квартиры сдаются примерно за 18–20 тыс. рублей в месяц. Для сравнения: стоимость полноценной квартиры площадью не менее 35 кв. м составляет порядка 25–27 тыс. рублей в месяц».

При цене «гостинок» в 4 млн получается стабильный доход в 6% годовых. В Подмоскovie цифры, конечно, другие. Аренда студий в «Оквиле» должна, по задумке продавцов, давать за вычетом коммунальных платежей, обслуживания и риэлторских услуг, 9 тыс. рублей в месяц. То есть около 6,5% от цены квартиры и мебели.

В общем, маленькая квартира — отличное вложение для инвестора, замечательное студенческое жилье и неплохое место, чтобы спокойно провести старость. Но вот жить в ней всю жизнь все-таки не стоит.

Никита Аронов

АУКЦИОН

по продаже недвижимости

Московская область, г. Мытищи, мкр. 17А

Земельные участки (7 лотов)
Площадь: от 4,37 га до 17,07 га
Под застройку жилого микрорайона
Категория: земли населенных пунктов
Начальная цена: от 170 до 770 млн руб.
Подача заявок до: 16.12.2011
Подробности sales.mil.ru
и по телефону (495) 696 60 42
Министерство Обороны РФ

РЕКЛАМА