

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Центровой из Подмосковья

Оазисы

За последние 12 месяцев вторичная недвижимость подмосковного Троицка показала феноменальный рост — 20%. Очевидно, такой рост связан с тем, что этот город — самый центр территории новой Москвы. Соотносится ли этот рост с реальным качеством жизни? Стоит ли инвестировать в этот город, учитывая, что с 1 июля новая Москва официально станет частью столицы? Мы попытались дать ответы на эти вопросы.

Московский город

«Квартиру присматриваете? — спрашивает меня бойкая продавщица уличного лотка с фруктами и, не дожидаясь моего ответа, продолжает. — Конечно, здесь берите. У нас все есть — и магазины, и постриться побраться где, а там — ничего». «Здесь» — это ЖК «Березовый мир» на Октябрьском проспекте, 36, который строит ЗАО «Объединенная строительная компания» (ОСК). Там — ЖК «Изумрудный», расположенный на границе Троицка и поселка Ватулинок. Два этих проекта составляют основную часть первичного рынка жилья московского города. Еще одна, последняя новостройка этого города возводится на улице Текстильщиков.

Как уверяет руководитель отдела исследований холдинга МИЭЛЬ Людмила Луцкова, наиболее активное строительство жилья в Троицке велось в 2009–2010 годах. Получается, что основной объем новостроек в Троицке девелоперы достроили и распродали еще полтора-два года назад. А в июле прошлого года власти объявили о проекте расширения территории столицы, который получил название новая Москва. Проводя границу, которая в будущем будет отделять Подмосковье от столицы, чиновники

старались оставить все крупные города за пределами Москвы. Но обвести этой границей Троицк было невозможно: город находится в самом центре присоединяемой территории.

После того как стало известно, что Троицк станет частью столицы, в подмосковном городе стали расти цены на недвижимость. За последний год, по словам руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, средняя цена 1 кв. м на рынке недвижимости Троицка выросла на 20%, до 102 тыс. рублей, при этом объем выставленных на продажу квартир сократился на 53%. «На фоне показателей остальных подмосковных городов, расположенных от МКАД на таком же расстоянии, столица новой Москвы действительно выглядит феноменом», — считает аналитик.

Ведь в целом по области, в городах, расположенных на расстоянии до 30 км от МКАД, за прошедший год цены выросли всего на 7,6%. А если рассматривать рост цен в конкретных городах, то в Ватулинках, расположенных по соседству с Троицком, жилье подорожало на 15%. В Домодедово, о котором сейчас заговорили как о новом возможном месте переезда чиновников, за год цены выросли всего на 5,4%, до 83,3 тыс. руб-



Собственный дом в черте города позволяет сэкономить на эксплуатационных расходах. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

лей, а предложение просело на 5,5%. В Жуковском за последние 12 месяцев цены выросли на 8,8%, в Лобне — на 8,5%, в Пушкино — на 6%, а жилье в Нахабино подорожало всего на 0,6%.

Стоит заметить, что до того момента, как Троицк стал столицей новой Москвы, рост цен в нем был ниже, чем в среднем по Подмосковью. Так, по данным компании «Инком», с апреля 2010 года по апрель 2011 года троицкое жилье подорожало на 4,7%, тогда как во всем ближнем Подмосковье рост цен на жилье составил 6,6%.

Ситуация получилась парадоксальная. Девелоперы реализовали свой основной объем на первичном рынке Троицка два-три года назад, а сегодня, когда цены и спрос на жилье в этом городе стали расти, строителям уже нечего предложить покупателю. В результате первичный рынок городского жилья Троицка ограничивается всего тремя проектами, которые планируются достроить в текущем году.

Цена против инфраструктуры

Бойкая торговка фруктами права. Даже при беглом осмотре окрестностей комплекса «Березовый мир» обнаруживаются два небольших торговых центра, в одном из которых поселился оператор «Утконос», городской рынок, несколько стоматологических клиник и огромный дворец спорта «Квант». «А еще у нас „Ашан“ скоро построят», — приводит лоточница очередной веселый довод в пользу дома ОСК. Строительство торгового центра, в котором, согласно молве местных жителей, разместится «Ашан», планируется завершить в декабре.

До Москвы из Троицка добираться минут 40, в часы пик — в два раза дольше. Остановка маршрутного такси, идущего до станции метро «Теплый стан», расположена на Октябрьском проспекте недалеко от дома №36. Жителям «Изумрудного», чтобы добраться до остановки общественного транспорта на Калужском шоссе,

нужно будет преодолеть около полукилометра пешком. Окружают жилой комплекс в основном частные домовладения, и описание продавщицы фруктов окружающей инфраструктуры «Изумрудного» подойдет как нельзя лучше. Ничего. Зато в рамках жилого комплекса застройщик обещает возвести детский сад, торгово-бытовой комплекс, спортивные и детские площадки.

Жилой комплекс «Изумрудный» представляет собой мультиформатный поселок, в составе которого находятся таунхаусы, коттеджи и малоэтажные многоквартирные жилые дома. Трехэтажные жилые дома имеют от двух до десяти секций, а количество квартир в них составляет от 15 до 30. Застройщик проекта — компания «Альянс», которая ранее специализировалась лишь на строительстве коттеджных поселков. По всей вероятности, «Изумрудный» изначально тоже должен был стать стандартным коттеджным поселком, но, ориентируясь в рыночной ситуации, девелопер изменил планы. В результате часть территории была отдана под многоквартирную застройку.

Цены в «Изумрудном» начинаются от 60 тыс. рублей за 1 кв. м. Минимальная стоимость квартиры — 2,7 млн рублей. За эти деньги можно приобрести «однушку» площадью 41 кв. м. Трехкомнатная квартира площадью 95 кв. м стоит 5,8 млн рублей. Кроме того, в стоимость любой квартиры входит огороженная кладовка в подвале, а в стоимость двух- и трехкомнатных квартир — парковочное место для автомобиля. Завершить строительство малоэтажных жилых домов планируется до конца года.

По ценам и соблюдению сроков строительства «Березовый мир» проигрывает проекту компании «Альянс». Проект ОСК представляет собой 17-этажный двухсекционный монолитно-кирпичный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Строительство дома началось в 2009 году. Изначально, по словам управляющего партнера компании



ЖК «Березовый мир»: одна из трех троицких новостроек. ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

«Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, его сдача госкомиссии была запланирована на второй квартал 2011 года, однако сроки постоянно переносились. Согласно последним обещаниям представителей ОСК, дом будет сдан госкомиссии в конце июня, а в июле-августе покупателям начнут выдавать ключи. Стоимость жилья в этом доме составляет порядка 90 тыс. рублей за 1 кв. м. В частности, двухкомнатная квартира площадью 64 кв. м продается за 5,7 млн рублей. Однокомнатные квартиры уже все распроданы.

Последняя новостройка Троицка расположена в микрорайоне «Е» на улице Текстильщиков, 42. Проект реализуется местная компания ООО «Старкос-А». Строительство дома планируется завершить в конце года. Главный минус данного проекта — полное отсутствие маркетингового продвижения. В результате чего о строительстве дома нет никаких упоминаний ни в интернете, ни в сводках аналитиков недвижимости. Зато жилье реализуется в рамках закона о долевым строительстве и цены ниже, чем в ЖК «Березовый мир». Так, двухкомнатная квартира 63,4 кв. м продается за 4,2 млн рублей, трехкомнатная площадью 87,16 кв. м — за 4,8 млн рублей.

Здесь же, на улице Текстильщиков, расположена еще одна новостройка — две 17-этажные башни, которые возводила строительная группа СУ-155. Но этот объект давно заморожен.

Почему не возвращаются застройщики

Статус города Троицка был присвоен в 1977 году, после чего он начал активно застраиваться. Этим объясняется то, что вторичный рынок здесь представлен в основном панельными домами московских серий от 9 до 17-этажей 1970–1980-х годов постройки. Средняя стоимость жилья на вторичном рынке, по словам Евгения Скоморовского, составляет 95–97 тыс. рублей за 1 кв. м. В частности, однокомнатная квартира площадью 43 кв. м

в кирпичном доме, расположенном на Нагорной улице, продается за 4,8 млн рублей, а двухкомнатная квартира площадью 64 кв. м в 8-м микрорайоне — за 8 млн рублей.

Отдельно стоит упомянуть о коттеджах, расположенных в черте подмосковного города. Весь Троицк разделен на микрорайоны, объясняет Евгений Скоморовский, один из которых, микрорайон «К», полностью застроен коттеджами и таунхаусами. Основан микрорайон «К» по инициативе бывшего мэра города Троицка и магистра игры «Что? Где? Когда?» Виктора Сиднева, который сам живет в этом месте. По словам руководителя загородного департамента компании Chesterton Елены Родиной, квартал застроен в основном дуплексами (домами на две семьи) площадью 400–500 кв. м. На вторичном рынке эти объекты продаются в среднем по 25 млн рублей. Еще один проект загородной недвижимости в черте Троицка — поселок таунхаусов «Заречье», расположенный на берегу реки Десны. Этот поселок только обживается новыми собственниками. На 9 га построено 39 блокированных секций: домовладения площадью от 180 до 250 кв. м с участками 2–4 сотки. Цены на таунхаусы в этом поселке начинаются от 15 млн рублей.

«Огромный плюс обладания домом, расположенным в черте города, — это низкие эксплуатационные расходы, — замечает Елена Родина. — Так как все коммуникации и освещение общественных зон городских». В результате если в организованных коттеджных поселках, расположенных на Калужском шоссе, ежемесячные платежи доходят до 15 тыс. рублей в месяц, то у жителей троицких коттеджей и таунхаусов — не более 5 тыс. рублей.

При этом, по словам госпожи Родиной, цены на загородную недвижимость, расположенную в пределах города, за последний год изменились несильно и повального интереса к коттеджам в городе Троицке не наблюдается. По мнению эксперта, такая ситуация сложилась потому, что как у собствен-

ников, продающих дома, так и у потенциальных покупателей есть опасения, что после 1 июля, официального присоединения Троицка к Москве, может очень усложниться процедура перерегистрации прав собственности.

Впрочем, эксперты уверены, что и городская недвижимость в Троицке если и вырастет, то несильно. По мнению Дмитрия Таганова, наблюдаемый рост цен на жилье является следствием шумихи вокруг расширения столицы, а не реальных инвестиций в регион. «Недвижимость не может вечно расти в цене, — соглашается с ним управляющий партнер Tekata Group Андрей Биржин. — И надо признать, что инфраструктура у новых земель нет и вряд ли она появится в ближайшие три-четыре года».

Эксперты рынка недвижимости не верят в развитие Троицка. «Востребованность жилья будет зависеть от темпов развития региона, — продолжает Дмитрий Таганов, — А на данный момент назвать присоединяемые территории частью столицы нельзя, поскольку там нет хорошо развитой инфраструктуры, на прежнем уровне остается и транспортная доступность». Несмотря на то что Троицк расположен сравнительно недалеко от столицы, добраться до него из Москвы возможно только на автобусе от станции метро «Юго-Западная» и «Теплый стан». «В планах чиновников — превратить Калужское шоссе в городскую трассу Москвы, выделить полосу для автобусов-экспрессов, протянуть в Троицк метро, но это пока только планы, которые реализуются очень не скоро!» — добавляет Евгений Скоморовский. «Все эти разговоры про постоянный рост цен на недвижимость на присоединенных территориях — полная ерунда, ведь без инфраструктуры, без дополнительных дорог кому будет нужна новая Москва?» — подытожил Андрей Биржин.

Денис Тькулов, главный редактор «ГдеЭтотДом.РФ», специально для «Ъ-Дома»

ЛЕТО ЧЕМПИОНОВ

АКЦИЯ

ДОМ С ДАНОМ

РЕКЛАМА

DOMINION
ГАРМОНИЯ СТИХИЙ
УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
м. Университет

- Охраняемая территория 15 га
- Особые условия по машиноместам
- Гибкая рассрочка
- Льготная ипотека ВТБ 24 от 8,4%
ВТБ 24 (ЗАО), Генеральная лицензия Банка России № 1023

232-08-08
www.kvartal-dominion.ru



Срок проведения акции с 01 июня 2012 г. по 31 августа 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

ЖК «Шатер» на В.Красносельской

Бизнес-класс в ЦАО!

Особые условия покупки.
Только в июне
Ваша выгода
до 1,5 млн руб!



Застройщик - ООО «СТРОЙИНВЕСТ»

Проектная декларация на сайте:
www.domshater.ru

223 8888