

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Саммит-эффект

регионы

Проведение саммита АТЭС во Владивостоке дало толчок развитию приморского рынка недвижимости, однако, в отличие от олимпийского Сочи, на ценах это пока сказалось незначительно. Эксперты прогнозируют более серьезный эффект от саммита в будущем — в первую очередь благодаря улучшению инфраструктурной и транспортной ситуаций в регионе.

В пик Сочи

От саммита АТЭС во Владивостоке многие участники рынка недвижимости ждали того же, что и от Олимпиады в Сочи: резкого роста цен на недвижимость и ажиотажа потенциальных инвесторов, однако этого так и не произошло. «Изначально покупательская способность людей в Сочи и на Дальнем Востоке разная. Если на берегу Черного моря активно приобретают квартиры инвесторы со всей страны, то рынок Владивостока формируется только внутренним локальным спросом, вряд ли московские инвесторы поедут туда», — объясняет управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморский. При этом региональные и федеральные власти при подготовке к саммиту сосредоточились прежде всего на строительстве инфраструктурных объектов. В итоге, по словам руководителя департамента консалтинга компании «МИЭЛЬ-Девелопмент» Алексея Буреломова, проведение саммита напрямую слабо повлияло на развитие недвижимости Владивостока и Дальнего Востока.

Однако это не означает, что в регионе не произошло роста цен. Как говорит Алексей Буреломов, стоимость недвижимости с 2009 года выросла в среднем почти в два раза, при этом рост цен на первичном рынке был более активным, чем на вторичном. В результате сред-

няя стоимость 1 кв. м жилья в регионе достигает 65 тыс. руб., что для региона совсем немало. По словам аналитика ИК «Финам» Анны Мишутиной, по итогам первого полугодия 2012 года цены на жилую недвижимость в Приморском крае выросли примерно на 14%. «На наш взгляд, вклад АТЭС обеспечил примерно треть этого роста. Конечно, ключевым драйвером увеличения цен в большинстве случаев выступало именно масштабное инфраструктурное строительство, проходившее в рамках подготовки саммита», — говорит эксперт. В частности, по его словам, в Приморье было реализовано более пяти десятков различных проектов, в том числе были проведены модернизация и строительство новых транспортных коммуникаций и инженерных сетей, а также объектов социально-бытовой инфраструктуры.

Доступнее и быстрее

Если говорить о ситуации непосредственно на рынке жилой недвижимости, то наиболее серьезно от подготовки к саммиту АТЭС выиграли некоторые районы города. «Существенно выиграл от проведения саммита Артем — район, соединяющий административные границы города Владивостока и аэропорт, куда прилетают международные и российские делегации. Именно его дорожной сети было уделено



Рост цен на недвижимость Владивостока уже не за горами

большое внимание, чтобы обеспечить комфорт пребывания высоких гостей и создать первое позитивное впечатление у гостей», — говорит заместитель генерального директора Vesco Consulting Татьяна Алексеева. В результате, по ее словам, в первую очередь подорожают квартиры во Владивостоке и Артеме, затем в районах, которые прилегают к новым строящимся дорогам и мостам. «С постройкой моста через бухту Золотой Рог стало проще добираться до отдаленных районов, ведь раньше сообщение между ними и материком было только паромное. Предполагается, что теперь они станут более доступными и цены на них вырастут на треть», — говорит Алексей Буреломов. Тем не ме-

нее, по его словам, ситуация неоднозначна: местные эксперты говорят, что можно прогнозировать здесь рост цен, а с другой стороны, из-за низкого качества жилого фонда не ясно, поедут ли туда люди. «Желание поднять цены будет, а возможности — нет. Доходы населения не позволяют ожидать активизации спроса, поэтому нельзя однозначно прогнозировать рост рынка», — говорит эксперт. По словам Евгения Скоморского, новая сеть дорог и мостов может поменять ценную картину отдельных регионов, но не отразится на ценах в целом. Более того, уже сейчас для Владивостока характерен стабильно высокий уровень цен по сравнению с некоторыми другими регионами. «На сегодняшний день во Владивостоке в первую очередь раскупается самое дешевое жилье —

квартиры гостиничного типа и однокомнатные квартиры, при этом трехкомнатные квартиры практически не пользуются спросом, и цены на них не растут», — говорит эксперт. По словам Татьяны Алексеевой, решение системных проблем, позволяющих многократно повысить объем сделок на рынке, лежит вне плоскости задач, поставленных при подготовке к саммиту АТЭС. В первую очередь это высокий уровень недоверия застройщикам со стороны местных жителей, большая коррупционная составляющая на всех этапах развития проекта жилищного строительства, отсутствие рынка пригодной для девелопмента земли. Как говорит эксперт, это покажительно проявилось во внешней подготовке к саммиту, когда косметическому ремонту подвергались только части зданий,

выходящие на главные магистрали, а тыльная сторона оставалась в прежнем состоянии. «Конечно, такого рода меры не могут сказаться на повышении привлекательности жилой недвижимости со стороны местных жителей», — считает эксперт. При этом непосредственно прилегающие к новым построенным к саммиту объектам районы никакого воздействия не ощутили. Так, в августе Минрегион утвердил приказы, согласно которым земельные участки и сооружения, расположенные по обе стороны бухты Золотой Рог во Владивостоке, должны быть проданы предпочтительно компании «Соллерс-Дальний Восток». На этих территориях будут расположены новые производственные мощности, где, в частности, планируется собирать автомобили Mazda и Toyota. Изытию, в час-

тности, подлежат два земельных участка площадью более 9 тыс. кв. м и 17,3 тыс. кв. м.

Перспективные районы

Несмотря на отсутствие непосредственного влияния саммита, параллельно подготовке к этому событию во Владивостоке началась реализация сразу нескольких масштабных жилых проектов, в основном при участии федеральных структур. Например, по словам Татьяны Алексеевой, самый масштабный проект локального рынка — это жилой комплекс «Снеговая падь», рассчитанный более чем на 60 тыс. жителей. Особое внимание в проекте было уделено инфраструктуре, которая будет включать четыре детских сада, бассейн, детскую и взрослую поликлиники. Все дома в «Снеговой пади» построены за счет федерального бюджета и предназначены для военнослужащих и членов их семей, но часть квартир выставлена на продажу. Квартиры сдаются с отделкой, впрочем, по словам участников рынка, качество материалов оставляет желать лучшего. Правда, сложность заключается в том, что строительство ведется на месте, где ранее базировался артиллерийский арсенал. В частности, в 2011 году во время проведения работ здесь произошел взрыв необезвреженного снаряда, в результате погибли несколько человек. Кроме того, как следует из инженерно-экологических изысканий, проведенных Росприроднадзором, суммарное загрязнение почвы тяжелыми металлами превышает предельно допустимый коэффициент в 30 и более раз, что требует серьезных инвестиций в рекультивацию территории.

В свою очередь, по словам Анны Мишутиной, в числе крупных жилищных строек в регионе необходимо упомянуть «Зеленый угол» — масштабный проект комплексного

освоения территорий под жилищное строительство на части территории автомобильного рынка. На месте авторынка и находящегося по соседству тепличного совхоза «Приморье» на территории площадью 197 га планируется построить микрорайон из 13,7 тыс. квартир на 49 тыс. человек. Однако, как напоминает Евгений Скоморский, застройка авторынка во Владивостоке — это самый долгосрочный план приморских властей: реализовать его предполагалось еще десять лет назад. Гораздо серьезнее в освоении Дальнего Востока продвинулся фонд РЖС, на землях которого реализуется в этом регионе сразу два крупных проекта. Так, на территории поселка Трудовое строится новый микрорайон площадью 600 тыс. кв. м — первая очередь площадью 50 тыс. кв. м будет предположительно завершена до конца первой половины 2013 года. Речь идет о строительстве малоэтажного жилья эконом-класса. Похожий проект фонд реализует в районе бухты Патрокл, где планируется построить более 400 тыс. кв. м жилья. В ближайшие семь лет здесь планируют построить 130 домов, детские сады, школы и поликлинику. Как обещают в фонде, за счет инвестиций фонда в инфраструктуру жилье в этом микрорайоне будет ниже рыночной цены на 10–12%. Таким образом, если два проекта будут реализованы, то на землях фонда РЖС в городе будет построено более 1 млн кв. м жилья. «В принципе можно сделать вывод, что хоть во Владивостоке и не было такого бума, как том же Сочи, однако саммит подтолкнул реализацию в регионе сразу нескольких масштабных проектов — правда, в той или иной степени они все равно инициированы государством, а не частными инвесторами», — говорит Евгений Скоморский.

Алексей Лоссан

КВАРТАЛ
краски жизни

755-88-55

Сити XXI век
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

СКОРО СТАРТ ПРОДАЖ

г. Видное

Квартал «Краски жизни» — это новый проект компании «Сити-XXI век» в г. Видное, который реализуется в соответствии с концепцией Миниполиса — мини-города с разнообразной инфраструктурой и многочисленными полезными услугами для жителей.

Из окон квартир квартала «Краски жизни» вам откроются живописные виды на переливающиеся в солнечных лучах поля и утонченные небесной синевой косогоры, напоминающие о первозданной красоте подмосковных ландшафтов.

«Краски жизни» дают огромный простор для жизни и творчества. Каждый покупатель сможет выбрать из множества вариантов планировочных

решений тот, который ему по вкусу и по душе. Площади квартир варьируются от 32,7 до 91 кв. м.

Вы будете спокойны за своих детей, играющих во дворе. Уверенность вам обеспечит закрытая и охраняемая территория квартала.

Во время прогулок, вдыхая запах луговых цветов, растущих в самой близости от квартала, вы забудете о сиюминутных тревогах рабочего дня.

Wi-Fi-интернет сохранит вам оперативную связь с друзьями и коллегами по работе, даже если вы вышли из своей квартиры в общественные зоны комплекса.

ЗАО «Сити-XXI век»
проектная декларация находится на сайте city-xxi.ru