Коммерсантъ
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ»
Четверг 20 июня 2013 №31
kommersant.ru
10031



ДОМ

На каких условиях стоит брать ипотечный кредит на новостройку **3** | Как различаются цены на территории Новой Москвы и в соседних районах **5** | Антирейтинг транспортной доступности московских районов: десять худших **6** | Зарубежная недвижимость: пора ли уже покупать в Испании, и чем грозят турецкие протесты **8** |

Виды на Кремль

сектор рынка

Квартиры с захватывающей панорамой из окна считаются едва ли не самыми дорогими на московском рынке. Обычно такое жилье стоит на треть дороже своих аналогов этажом ниже или без видовых характеристик. Но существенно переплачивая за визуальное соседство, например, с храмом Христа Спасителя или Москвой-рекой, покупатель лишен гарантий, что через какое-то время вид за его окном не испортит новая стройка.



У «Имперского дома» замечательные видовые характеристики: Кремль, Москва-река, Петр Первый
ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

Претендент на золото

Тема видовых квартир вновь стала актуальной после появления официального подтверждения застройки элитным жильем территории бывшей фабрики «Красный Октябрь». Учитывая местоположение, эти дома вполне могут стать ценовыми лидерами столичного рынка, то есть обогнать Остоженку, Арбат и Патриаршие пруды по стоимости квадратного метра в первую очередь благодаря исключительным панорамным видам одновременно на Кремль, храм Христа Спасителя, памятник Петру Первому и Москва-реку. В первой очереди планируется строительство 120 квартир разной площади. Ценовая политика еще не определена, но по оценкам компании Knight Frank, стоимость может стартовать от $1,5–2 млн за квартиру площадью 100–120 кв. м. По разным оценкам экспертов, стоимость квадратного метра в этом районе составит от $20 тыс. до $50 тыс. Но к верхней планке смогут приблизиться только единичные предложения. Все будет зависеть от расположения дома, качества проекта и видовых характеристик. По оценкам компании Soho Estate, уникальные виды будут не более чем у 20% квартир, что сопоставимо с ближайшими конкурентами на противоположном берегу ЖК «Баркли Плаза», Virgin House и другими видовыми домами на Остоженке. Это означает, что разница в цене между квартирами будет существенной. К примеру, в знаменитом ЖК «Копейник» на Якиманке одна сторона дома выходит окнами на Москву-реку, XXC, памятник Петру I (те же самые видовые характеристики, что у предполагаемых элитных домов на «Красном Октябре») — цены на квартиры с такими видами, по данным Contact Real Estate, от $30 тыс. до $40 тыс. за 1 кв. м. Другая же сторона выходит окнами на торговый центр «Гименей», и цены на эти квартиры составляют уже $17–20 тыс. за 1 кв. м.

Впрочем, на спрос и цену квадратного метра новой «золотой мили» может повлиять окружение. Управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов напоминает, что пока неясна судьба многочисленных развлекательных заведений на территории «Красного Октября» — популярных и шумных ресторанов, клубов и баров.

(Окончание на стр. 4)

Москва для бедных

территории

Спрос на загородную недвижимость, расположенную на территории Новой Москвы, падает. Генплана развития территорий нет, а следовательно, есть риск того, что рядом с коттеджем построят автомагистраль или торговый центр. В то же время дешевые квартиры с пропиской привлекают малообеспеченных москвичей и приезжих. Присоединенные к столице территории постепенно становятся «Москвой для бедных».

Ориентирование на местности

«А вы почему хотите купить коттедж именно на Калужском шоссе? — специалист отдела продаж компании KM Development Ольга (имя изменено) бодро перехватила инициативу на первых минутах телефонного разговора.— Зачем вам эта Новая Москва?! У нас есть прекрасный проект „Променад“ на Киевском». Уверенности и энергии девушке было не занимать. Я почувствовал себя ребенком, заблудившимся в дебрях рынка загородной недвижимости, которого Ольга с почти материнской заботой пытается вывести на путь истинный.

Если бы я был настоящим покупателем, то после контратаки Ольги быстро бы сдался. Зачем искать что-то в «этой Новой Москве», когда есть прекрасный проект «Променад»?! Однако мой интерес к загородным проектам Новой Москвы был исключительно журналистским. Поэтому я попытался вернуть тему разговора на присоединенные к столице территории, спросив: а чем плох поселок «Випушки»? «Проект хороший, но сегодня им никто не занимается»,— пояснила Ольга. По ее словам, в настоящее время все силы и активы компании переброшены на более перспективный «Променад», который планируется достроить в будущем году. И лишь после этого, возможно, будут возобновлены работы по проекту «Випушки», а достроят его не раньше чем через пару лет. Цены в этих загородных поселках сопоставимы. В «Променаде» минимальная стоимость объекта — $1,4 млн, в «Випушках» — $1,3 млн.

Заморозка проекта «Випушки» и попытка продавца переключить внимание покупателя на загородный объект, расположенный за пределами Новой Москвы, соответствуют тенденции последнего времени. И покупатели, и сами застройщики теряют интерес к загородной недвижимости, расположенной на присоединенных к столице территориях.

Коттедж с видом на высотку

В первую очередь этот тренд затронул сегмент дорогой недвижимости. Сегодня, по словам руководителя отдела загородной недвижимости агентства TWEED Ирины Калининой, на землях, входящих в состав Новой Москвы, нет строящихся или недавно заявленных элитных загородных поселков.

(Окончание на стр. 5)

