

# ДОМ конъюнктура

## Районы для инвесторов

Экономическая нестабильность, падение рубля и хорошие условия ипотечных программ вынуждают многих задуматься о вложении в недвижимость. Доля инвестиционных сделок на рынке уже выросла в три раза. Участники рынка такие вложения считают перспективными, рассчитывая на сохраняющуюся тенденцию к росту цен на жилье. Однако потенциальным инвесторам важно грамотно выбрать локацию. «Ъ-Дом» выяснил, где в Москве лучше покупать жилье.

— локация —

На рынке жилой недвижимости становится все больше инвесторов. По оценкам компании «Этажи», сейчас с целью вложения средств в среднем по России заключается 15–16% от общего объема сделок с жильем — это в три раза выше, чем в среднем в докризисный период. Тогда этот показатель достигал 5–6%. Аналитики не исключают, что к концу текущего года инвестиционными будут 20% продаж. Гендиректор «Этажи» Ильдар Хусаинов объясняет, что показатель постепенно увеличивается с марта. Поначалу этому способствовало падение рубля и цен на нефть: россияне стремились вложить сбережения и деньги, выделенные им в рамках социальных программ (например, материнский капитал) в более стабильные, по их мнению, активы. В дальнейшем к этому добавились рекордно низкие ставки по ипотеке, опережающий их рост стоимости жилья, падение доходности банковских вкладов.

Все более востребованным у покупателей при этом становится московский рынок. Так, по оценкам МИ-ЭЛЬ, в сентябре в городе значительно возросло число покупателей из регионов. Но если до начала связанного с пандемией кризиса большинство таких клиентов было из Сибири, то сейчас активно растет спрос среди жителей Центрального федерального округа — выходцев из Белгородской, Смоленской, Тверской и других областей. В компании отмечают, что таких клиентов, как правило, интересует квартира именно в Москве: между качественным предложением в Подмоскovie и уступающим ему вариантом в столице они обычно делают выбор в пользу последнего. Управляющий партнер «Метриума» Мария

Район	Средняя стоимость вторичной недвижимости в сентябре (тыс. руб. за кв. м)**	Динамика цены относительно августа (%)**
Марьино	189,05	6
Левобережный	234,04	7
Отрадное	199,7	6
Кузьминки	201,8	5
Хорошево-Мневники	250,1	5
Кунцево	242,6	2
Бескудниковский	205,4	1
Бибирево	187,5	4
Ростокино	230,3	5
Зябликово	180,6	3
Нагатинский затон	227,8	1
Проспект Вернадского	292,9	1
Даниловский	269,03	5
Медведково	292	3
Фили	257,5	-1
Пресненский	466,7	-2
Покровское-Стрешнево	192,2***	нет данных
Тверской	498,7	1
Северное Измайлово	193,8	-1
Тимирязевский	231,6	3
Новогиреево	193,7	-2
Лефортово	227,4	5
Тропарево-Никулино	267,4	6
Южнопортовый	195,4***	нет данных
Зюзино	225,1	3
Останкино	253,3	0
Аэропорт	255,4	-1
Перово	197,5	2
Раменки	325,4	2
Тучино	203,3	2

\*По данным Realista. \*\*По данным ГК «Мэль», цены на вторичном рынке. \*\*\*Оценка IAN.ru.

Литинская добавляет, что в Москве доля инвестиционных сделок составила около 20%, за год значение выросло в два раза, превывсив средний показатель по стране.

### Дорогая столица

Жилье в Московском регионе сейчас дорожает довольно быстро. По оценкам ЦИАН, по итогам третьего квартала 2020 года в границах старой Москвы средняя стоимость приобре-

тенной недвижимости в новостройках составила 251 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись за год на 21%. В Новой Москве аналогичный год оценивается в 24%, до 122 тыс. руб. за 1 кв. м, в Подмоскovie — в 18%, до 90 тыс. руб. за 1 кв. м. Руководитель департамента консалтинга и аналитики «Азбуки жилья» Ярослав Дарусенков отмечает, что последний раз с таким вырванным ростом цен рынок становился летом 2018 года, когда был



объявлен переход девелоперов на проектное финансирование. Но тогда этот эффект был недолгим: всего несколько месяцев. Долговременный рост цен на рынке происходил на фоне предыдущего кризиса — в 2015 году, когда резкая девальвация рубля стимулировала москвичей вкладывать деньги в недвижимость.

Господин Дарусенков отмечает, что традиционно инвесторы нацеливаются на объекты с низкой стоимостью, строительство которых только стартовало. Зарабатывают на последующей перепродаже недвижимости, уже в высокой стадии готовности. По оценкам эксперта, сейчас в таком случае речь может идти о средней доходности 10%, но на рынке есть проекты, где это значение составляет 15–20%. Ильдар Хусаинов добавляет, что квартиры для проживания и инвестиций, как правило, разные объекты. В качестве последних наиболее востребованы студии и однокомнатные квартиры в новостройках. Именно недвижимость этого формата наиболее заметно подорожала с начала года — в среднем на 12%. «Но это лишь средний показатель, на рынке есть примеры проектов, в которых студии за год подорожали на 41%. Нередко застройщики повышают цены на особо популярные варианты, поскольку не хотят реализовывать весь объем по стартовым ценам на этапе котлована», — рассуждает господин Хусаинов.

Эксперт предполагает, что доходность инвестиций в жилье сейчас формально будет увеличиваться за счет сохраняющегося тренда к росту цен. С этим тезисом соглашается Мария Литинская, указывая, что после завершения работ цены в текущих новостройках могут вырасти на 20–25%. Стоимость жилья, по ее словам, всегда увеличивается как минимум с учетом инфляции.

### От метро к МЦК

Для последующей перепродажи жилья стоит озаботиться не только конфигурацией квартиры, но и ее локацией. Основатель Realista Алексей Гальцев отмечает, что квартиры в наиболее популярных районах Москвы продают в среднем в три раза быстрее, чем недвижимость в невостребованных локациях. В числе наиболее востребованных районов по числу сделок эксперт выделяет районы у станции МЦК «Окружная» и станций метро «Братиславская», «Отрадное», «Текстильщики» и «Рязанский проспект». При этом он отмечает: если локация находится на среднем месте и ниже в топ-30 наиболее востребованных (см. таблицу), следует настраиваться на то, что на продажу уйдет не менее трех месяцев.

Господин Гальцев добавляет, что собственникам важно понимать, что в невостребованных районах в первую очередь выбирают лучшие объекты. Повысить привлекательно

Инвесторы, вкладывающие средства в жилую недвижимость, выбирают перспективные районы Москвы

предложения, по его словам, может дисконт. Если цена на недвижимость на 10% ниже средней, то продать ее можно за семь-десять дней. «Но стоит помнить, что скидка больше 12% уже вызывает у покупателей сомнения», — отмечает господин Гальцев. Заметно снизить цену объекта, по словам эксперта, может незаконная перепланировка. В среднем такие лоты продаются на 12–16% дешевле.

Ярослав Дарусенков при этом уверен, что в качестве перспективных можно рассматривать проекты, расположенные на западе и северо-западе Москвы: эти районы традиционно считаются благоприятными для жизни. Также, по его словам, хорошим вложением может стать недвижимость, расположенная вблизи крупных офисных кластеров. Мария Литинская считает потенциально интересными для инвесторов проекты, которые располагаются в локациях с низким конкурентным окружением. Такие варианты, по ее словам, сейчас есть на юге Москвы в районе усадьбы Черемушки—Знаменское, в Сокольниках и недалеко от главного здания МГУ. «Также стоит рассматривать развивающиеся локации, периферийные районы, где планируется строительство метро, бывшие промышленные зоны», — заключает она.

Александра Мерцалова

# HILL 8

ПРЕМИАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОСПЕКТЕ МИРА

## ВЫБОР ТЕХ, КТО УМЕЕТ ВЫБИРАТЬ ГОТОВНОСТЬ 2020 ГОД



Карим Рашид — один из самых успешных дизайнеров нашего времени



BRE GLOBAL

495 933 88 55 HILL8.RU

Москва, проспект Мира 95, стр. 1

Сити XXI век  
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА

ЗАСТРОЙЩИК ООО «ХИЛЛ-СИТИ»  
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ  
НА САЙТЕ HILL8.RU