

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Москва для бедных

территории



(Окончание. Начало на стр. 1)

Как правило, практически все застройщики переориентируют высокобюджетные загородные проекты из люксового сегмента в бизнес-класс. Элитный коттедж в Новой Москве можно купить лишь в поселках, реализация которых давно завершена, например в проекте «Бельгийская деревня», расположенном на 12-м км Калужского шоссе.

Состоятельные люди очень осторожно относятся к недвижимости в Новой Москве, говорит руководитель офиса «Среденское» компании «Инком-недвижимость» Антон Архипов, ведь они покупают загородные резиденции для отдыха, единения с природой, а также чтобы их дети жили в экологически чистом месте. «А в Новой Москве ни один загородный жилой проект не застрахован от того, что в ближайшем будущем за его границами не появятся типовые высотки с соответствующим контингентом жителей», — объясняет он.

В остальных сегментах загородного рынка Новой Москвы тенденция отразилась в первую очередь на ценах. Заместитель генерального директора Vesco Consulting Татьяна Алексеева замечает, что в высоком сегменте поселков бизнес-класса стоимость коттеджей на присоединенных к столице территориях в среднем в полтора раза ниже, чем в аналогичных проектах, расположенных за границами Новой Москвы. Так, например, в коттеджных поселках на Калужском шоссе «Вишунки» и Hyde Park средняя цена 1 кв. м составляет \$2,53 тыс. Тогда как в сравнимых с ними по характеристикам коттеджных поселках «Западная резиденция» на Минском шоссе и «Новое Дяголево» на Киевском направлении средняя цена 1 кв. м существенно выше — \$4,6 тыс. и \$3,04 тыс. соответственно.

По словам руководителя аналитических проектов IntertmarkSavills Владислава Коняева, в большинстве новых проектов, расположенных на территории Новой Москвы, рост цен на таунхаусы минимален (порядка 5–10% годовых) и в первую очередь связан с увеличением стадии готовности поселка, а также вымыванием наиболее дешевого предложения. «Тогда как в проектах, расположенных по соседству с новыми территориями столицы, можно отметить более значительные показатели роста стоимости — порой в несколько раз», — добавляет аналитик. Например, в «Суханово парке» цены за прошедший год выросли на 20%.

Угол падения

«Спад интереса к премиальным коттеджным поселкам Новой Москвы рынок ощутил еще в 2011 году, когда было объявлено о грядущем расширении границ», — уточняет руководитель аналитического центра ОАО ОПИН Екатерина Лобанова. В прошлом году, по ее словам, на присоединенных территориях проявились такие тенденции, как остановка продаж в концептуальных поселках, отмена подряда с целью стабилизировать денежные поступления, уход с рынка ряда интересных проектов и, наконец, скидки до 30% стоимости объекта. А в первом квартале текущего года к этому списку добавилось снижение спроса на участки без подряда. «Негативные тенденции в этом сегменте на территории Новой Москвы были зафиксированы впервые», — обращает внимание Екатерина Лобанова.

На фоне Новой Москвы, продолжает эксперт, темпы продаж в подмосковных поселках выглядят гораздо оптимистичнее: по сравнению с весной 2012 года продано на 50% больше коттеджей и на 20% больше участков в поселках уровня «бизнес» и «премиум», хотя снижения цен на объекты не проводилось.

Что отпугивает покупателей от загородной недвижимости Новой Москвы? По словам управляющего партнера компании «Century 21 Запад» Евгения Скоморского, главная проблема присоединенных к столице территорий — это отсутствие генплана развития московской агломерации.

А следовательно, в ближайшем будущем возле дома могут быть построены автомобильная магистраль, промышленное предприятие, торговый центр или район массовой застройки. Кроме того, над каждым владельцем «новомосковской» земли нависает угроза изъятия участка для государственных нужд.

Процедура изъятия земель, объясняет генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая, будет проходить путем выкупа участков в соответствии со статьями 279–283 Гражданского кодекса РФ и статьей 63 Земельного кодекса РФ. Данный законопроект предполагает изъятие участков для федеральных нужд в соответствии со схемой территориального планирования, которая в настоящее время находится на стадии разработки. Ее принятию, продолжает эксперт, будут предшествовать публичные слушания, поэтому любой собственник, увидев, что на его земельном участке власти хотят разместить объект федерального значения, сможет подать на опротестование еще на раннем этапе.

Жизнь как в Сочи

Впрочем, немногие эксперты верят в то, что собственники земли на присоединенных территориях смогут легко решить спорные вопросы в суде. Для нашей страны это слишком радужные перспективы. «Скандалов, народных волнений и различных акций протеста избежать, скорее всего, не удастся», — полагает Евгений Скоморский. По словам заместителя генерального директора по маркетингу компании «НДВ-Недвижимость» Ирины Наумовой, сегодня ходят слухи о том, что в Новой Москве будет применяться упрощенная схема изъятия земель. «Пример подобной упрощенки все видели в Краснодарском крае при строительстве олимпийских объектов, когда никакие протесты жителей — ни судебные разбирательства, ни митинги — не помогли им отстоять свою собственность», — напоминает она. — Разумеется, покупатели загородной недвижимости испытывают вполне понятные опасения относительно приобретения объектов в Новой Москве.

Генплан развития «новомосковских» территорий должен быть готов в следующем году. А в настоящее время идет просмотр контрактов на застройку участков Новой Москвы. Земельный фонд на новых территориях очень разношерстный: там есть и земли сельхозназначения, и частный, и промышленный секторы. При этом, замечает Ирина Наумова, некоторые контракты на застройку выдавались еще лет десять назад, а строительство так и не было начато. По ее мнению, история с анализом и пересмотром контрактов может затянуться на пару лет и будет идти параллельно с формированием генплана Новой Москвы.

А пока продавцы «новомосковской» загородной недвижимости стараются успокоить покупателей, опираясь на свои логические заключения. Менеджер Алексей из отдела продаж поселка Hyde Park, куда я позвонил как покупатель, сначала бодро заявил мне, что фабрики под окном можно не бояться, так как с одной стороны их поселок окружают лесные территории Гослесфонда, с другой — будет построена малоэтажка. «А что за проект по малоэтажке?» — переспросил я. «Ну, точнее, хотели построить малоэтажку, — бодрой уверенности в голосе моего собеседника поубавилось. — Но сейчас почему-то продают площадку, и что там будет, я не знаю».

Прописка за МКАД

Для обеспеченных людей вопрос московской прописки неактуален: им безразличны размер московской пенсии и другие социальные льготы, рассуждает руководитель отдела продаж компании «Высота» Татьяна Румянцева. Другое дело — покупатели жилья экономкласса: для них столичные бонусы имеют значение, а расположение проекта в пределах Москвы является

На новых московских территориях преобладающим форматом застройки становится многоквартирная фото ДМИТРИЯ ДУХАНИНА

дополнительным стимулом к заключению сделки. В отличие от дорогого жилья, в массовых сегментах Новой Москвы цены растут быстрее, чем в Подмосковье.

За пять месяцев 2013 года в жилом комплексе «Солнцево парк», расположенном в Новой Москве, приводит пример генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева, цены выросли на 2,3%, а в проекте «Бутово парк», который остался за границей присоединенных территорий, — на 1,3%. При этом жилые комплексы имеют похожие характеристики. В обоих случаях речь идет о панельных проектах комплексной застройки, расположенных на одинаковом расстоянии от МКАД.

В мае, по словам генерального директора ТЕКТА Group Дмитрия Коновалова, почти во всех новостройках Новой Москвы было отмечено рост цен на 1–2%. При этом что объем предложения тоже вырос: в комфорт-классе — на 7%, в категории «комфорт-плюс» — на 4%, в бизнес-классе — на 1%. В то же время первичный рынок Подмосковья показал обратный тренд: цены там снизились. «Более того, областные застройщики начинают объявлять различные акции, которые должны стимулировать спрос», — добавил Дмитрий Коновалов.

Сегодня, по данным Марии Литинецкой, на территории Новой Москвы средняя стоимость жилья на первичном рынке составляет около 85 тыс. рублей за 1 кв. м, а в подмосковных городах, расположенных до 15 км от МКАД, средние цены на новостройки составляют 70–75 тыс. рублей за 1 кв. м. Если говорить про конкретные объекты, продолжает эксперт, то в проекте экономкласса «Эко-Видное» средняя цена 1 кв. м составляет 77 тыс. рублей, а в жилом комплексе, расположенном в Коммунарке по адресу улица Чехова, 10, средняя цена 1 кв. м составляет 94 тыс. рублей. Разница — примерно 18%, притом что оба жилых комплекса панельные и находятся на завершающей стадии строительства.

Интерес к «новомосковским» квартирам будет расти как за счет столичных жителей, которые не готовы расстаться с московской пропиской, но не могут позволить себе купить квартиру в пределах старой Москвы, так и за счет покупателей из регионов. В настоящее время, по словам Марии Литинецкой, порядка 40–50% покупателей жилья в многоквартирных новостройках на присоединенных территориях — это москвичи, но и доля региональных жителей тоже довольно высока. «Многие жители северных регионов, достигнув пенсионного возраста, уезжают в города с более комфортным уровнем жизни, в том числе в столицу», — рассказывает эксперт. — Доля таких клиентов среди покупателей жилья в Новой Москве составляет 10–15%, а на территории Подмосковья — всего 3–5%.

Пока столичная прописка — это единственное реальное преимущество для покупателей жилья в Новой Москве. «В Новомосковском и Троицком округах столицы та же подмосковная инфраструктура, пружинные дороги», — говорит советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. — Однако уже озвучены планы о строительстве на присоединенных территориях пяти станций метро, новой сетки дорог, развитии социальной инфраструктуры, создании новых рабочих мест». В перспективе развития присоединенных территорий верит и Дмитрий Коновалов. «Возможно, когда-нибудь властям удастся создать агломерацию с хорошей транспортной доступностью и приличными перспективами для развития», — подытожил он. Главное, чтобы к этому времени Новая Москва окончательно не превратилась в гетто для бедных.

Денис Тыкулов

садовые кварталы

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на Фрунзенской

(495) 755 88 87

www.sadkvartal.ru

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Проектная декларация на сайте.