

ДОМ ЦЕНЫ

Далеко от Москвы

Рынок жилых новостроек в крупных российских городах по темпам роста не отстает, а в некоторых случаях и опережает столичный регион. В то же время некоторые местные особенности дают возможность расторопному инвестору заработать на вложениях в региональные новостройки не меньше, а даже больше, чем на московских и подмосковных инвестициях. Впрочем, консервативные московские покупатели в другие города пока не спешат, и этим тоже можно воспользоваться, считают эксперты.

— регионы —

Неспешный ажиотаж

Этой зимой, когда Центробанк начал отзыв лицензий у своих подопечных, а доллар и евро резко взлетели вверх, у напуганных происходящим столичных инвесторов был отличный шанс, который они массово прозевали, сосредоточившись на покупке квартир в Москве и Подмосковье. Шанс назывался «вложения в региональные жилые объекты», и те, кто все-таки рискнул его использовать, не прогадали: ажиотажный спрос на жилье в некоторых городах наблюдался с задержкой на месяц-два, если сравнивать с Москвой.

«Если в Москве и области пик продаж из-за колебаний курса рубля и нестабильности в банковской сфере пришелся на февраль—март, то в Геленджике самыми «урожайными» были март и апрель», — отмечают в ФСК «Лидер». На эти же месяцы пришелся пик спроса на жилье и в Казани, рассказывают в компании ЮИТ.

Отчасти это явление связано с тем, что местный покупатель все же раздумывает о покупке дольше, чем в Москве, говорят эксперты. А в курортных городах весенняя волна покупателей также растет с приближением сезона, к которому ряд покупателей спешит обзавестись своим жильем.

Правда, медлят не все. Другие города, например Тюмень и Ростов-на-Дону, не сговариваясь, продемонстрировали пиковые значения роста продаж в жилых объектах одновременно с Москвой.

Панчический спрос

А самым ранним и одновременно самым ярким в минувшем деловом сезоне стал всплеск покупательского спроса в Туле, где главным драйвером послужил отзыв лицензий крупнейшего регионального банка «Первый экспресс» в октябре 2013 года.

«Заккрытие банка вызвало серьезную панику среди вкладчиков Тульской области», — рассказывает генеральный директор компании «Ин-Групп» Александр Велигодский, — а это, в свою очередь, привело к резкому скачку продаж жилья». Свои наблюдения эксперт подтверждает цифрами — так, в декабре прошлого года на объектах компании было продано 176 квартир, в январе — 146, а в феврале — 94. И только с марта спрос вернулся на обычный уровень — 40–60 квартир в месяц.

Самой «неконвертируемой» среди остальных стала бурная волна покупательского интереса к социальным объектам, которая покатила на риэлторов и девелоперов сразу после окончания Олимпиады. «Многие покупатели откла-



Район «Академический» в Екатеринбурге — самый крупный в России проект комплексной застройки

дывали приобретение недвижимости в городе из-за негатива в отношении Сочи, который обострился в преддверии проведения Игр-2014, — рассказывает Евгения Старкова, директор по маркетингу компании MR Group. — По завершении этого знакового события мы получили шквал звонков от потенциальных покупателей, их стало на 25% больше по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и на 38% — по сравнению с четвертым кварталом 2013 года.

Однако ажиотаж не сильно отразился на сделках, продолжает эксперт. Это связано в том числе со спецификой приобретения курортной недвижимости: звонки и просмотры объекта, как правило, конвертируются в сделки в течение полугодия.

Район как город

Архитектурный облик многих российских городов оставляет желать лучшего: до сих пор в некоторых областных центрах ветхие деревянные постройки соседствуют с типовыми панельными домами советского периода и точечными объектами застройки конца 1990-х — начала 2000-х годов. Поначалу на этом фоне новые объекты смотрелись, как минимум, инородно.

Однако в последние годы города один за другим постепенно стали

преображаться — не в последнюю очередь благодаря проектам комплексного освоения территорий (КОТ). Генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко рассказывает о появлении мега-проектов, которые больше напоминают новые города, чем отдельные районы.

Самый большой российский проект КОТ — «Академический» в Ленинском и Верх-Исетском районах Екатеринбурга, занимающий площадь 1,3 тыс. га. «Высотные кварталы там возводятся с 2006 года, а всего там будет построено до 9 млн кв. м жилой недвижимости», — говорит господин Луценко. На этом фоне самый крупный аналогичный проект столичного региона «Сколково Парк» со своими 500 га выглядит, скажем так, младшим братом екатеринбургца.

Обгоня столицы

Подобные проекты существуют и в других городах. Дмитрий Шпилов, первый вице-президент ГК Fedeco, говорит о тенденции роста городских агломераций в Орле и Тамбове, а Александр Велигодский — о новой комплексной концепции освоения городских и пригородных территорий в Туле.

Но всех обещает догнать и перегнать Красноярск, где, по свидетельству Павла Луценко, предполагается построить два города-спутника, рассчитанных на 250 тыс. человек, причем площадь первого из них, запланированного к возведению между селами Шуваево и Таскино, составит 2 тыс. га. Проектировщики предлагают вынести сюда из мегаполиса ряд учебных заведений с общежитиями, разместив здесь инновационную зону. Новый город предполагается связать с Красноярском скоростным рельсовым транспортом и модернизированными автомобильными дорогами.

В целом же к 2020 году число жителей Красноярской агломерации, которое сейчас составляет 12 млн человек, может вырасти до 1,5 млн, при этом на строительство, по оценке экспертов, уйдет меньше десяти лет.

Требуются «живые»

Среди объектов, к которым стоит присмотреться инвесторам, эксперты помимо крупнейших строек называют и другие, менее масштабные, но удачно расположенные и спланированные. В апреле УК «Евромет Девелопмент» анонсировала новый проект — жилой комплекс «Лето» в Казани в районе поселков Большие и Малые Клыки, который займет территорию в 25 га. Помимо жилья здесь построят школу, два детских сада, торгово-развлекательный центр и паркинг. Продажи квартир начнутся в декабре по цене 55 тыс. руб. за 1 кв. м, при этом средняя цена квадратного метра на вторичном рынке города, по данным портала «Мир квартир», составляет 60,1 тыс. руб., а рост стоимости жилья за последние полгода составил 3,7%.

В историческом центре Петропавловска на месте бывшего Онежского тракторного завода строится новый городской квартал «Петровская слобода». Это первый случай редевелопмента в столице Карелии. В первом из трех запланированных жилых комплексов, «Александровском», предусмотрено возведение пяти-шестизэтажных зданий. Стоимость квадратного метра

здесь составляет от 59 тыс. руб., при этом цены в городе варьируются от 44 тыс. до 100 тыс. руб. за 1 кв. м, а рост стоимости ряда объектов, по данным «Охта Групп», за последние полгода составило около 3%. В то же время, по данным Ассоциации риэлторов Республики Карелия, за год минимальная цена «квадрата» в новостройке выросла с 45 тыс. до 50 тыс. руб.

Интересная особенность местного рынка состоит в том, что, хотя около 60% жилья приобретается с помощью ипотеки, большинство банков отказываются кредитовать покупку квартир на этапе котлована. Поэтому большая часть жилья в новостройках Петропавловска распродается ближе к концу строительства, чем могут успешно воспользоваться инвесторы с «живыми» деньгами.

Высотки и таунхаусы

Те, кого привлекают инвестиции в загородные объекты, могут обратить внимание на небольшие таунхаусы в проектах ГК «Экодолье» в Самарской, Оренбургской и Калужской областях. Для примера, стоимость квадратного метра в самарских таунхаусах компании составляет 25 тыс. руб., при этом стоимость аналогичного жилья в городе составляет от 24 тыс. до 33 тыс. руб. за 1 кв. м. А в целом по Самаре наблюдается рост стоимости жилья, который, по данным Территориальной агентств оценки, доходит до 19% за год в тех домах, где уже идет заселение.

В Калининграде, где средняя цена квадратного метра в новостройках, по данным консалтинговой группы «Апхилл», составляет 55,9–59 тыс. руб., инвесторам будет интересен жилой комплекс «Цветной бульвар», начатый недавно компанией «АвангардИнвестПроект». Здесь цены стартуют от 45 тыс. руб. за 1 кв. м. Кстати, по данным портала «Мир квартир», в прошлом году Калининград попал в российскую тройку лидеров по росту цен на жилье: за 2013 год положительная динамика здесь составила 7,3%.

Во Владивостоке, по данным Российской гильдии риэлторов, в целом рост цен уже остановился, поскольку рынок недвижимости был перегрет. Во многом это было обусловлено нехваткой строительных материалов, которые приходилось завозить из соседних регионов, а также низкий уровень платежеспособного спроса.

Тем не менее и здесь есть объекты, которые могут быть интересны для инвестирования, в первую очередь долгосрочного. Например, на одной из самых высоких точек в центре города, сопке Орлиной, заканчивается строительство высотного жилого комплекса бизнес-класса «Каскад», верхние этажи которого отданы видовой квартирам с террасами. Стоимость квадратного метра здесь на-

чинается от 73,2 тыс. руб. — примерно столько же стоят и другие новые квартиры в центральных районах столицы Приморья, замечает Екатерина Чермошнцева, консультант департамента оценки жилой недвижимости консалтинговой группы «Апхилл».

Готовь ее летом

Если говорить об инвестиционных покупках в холодных регионах, таких как Урал, Сибирь, Дальний Восток, то здесь лучше всего приобретать жилье летом. «В силу особенностей нашего климата именно в этот период девелоперы ведут активную стройку», — рассказывает Александр Шиголь, коммерческий директор девелоперской компании Brusnika.

Соответственно, именно летом застройщики особенно нуждаются в деньгах, поэтому они делают все возможное, чтобы привлечь больше клиентов. «Конечно, вряд ли они пойдут на открытие снижения цен, — предполагает эксперт. — Но скорее всего, будут проводить различные стимулирующие акции, предоставлять скидки. Поэтому скрытая коррекция все-таки произойдет».

Курортная недвижимость в теплых регионах большого инвестиционного интереса не представляет, считают эксперты, если только ее приобретатель не собирается заняться арендным бизнесом. Тогда объект с отделкой стоит покупать весной, в преддверии курортного сезона, а без отделки — осенью, чтобы иметь время на ремонтные работы.

Пока еще доля московских покупателей на региональных жилых проектах составляет от нуля до нескольких процентов. Самые дальновидные инвесторы воспользуются этим обстоятельством как преимуществом и начнут изучать удаленные от Москвы рынки, где даже при невеликой общей картине велика вероятность найти интересный объект для вложений.

Анна Чуднова

Москва, ул. Беговая, 3

Metrium БЦ «Нордстар Тауэр», этаж 35

Арбат id: 8394

Продается квартира 186 кв. м без отделки в новом жилом комплексе. Легко планируется кухня-гостиная с выходом в зимний сад, 4 спальни, гардеробные и хозяйственные комнаты. За счет высоких потолков — 3,4 м, большого количества окон (9 окон) и панорамного остекления квартира очень светлая. Огороженная территория, видеонаблюдение, детская площадка, подземный паркинг.

Пречистенка id: 8464

Предлагается квартира 211 кв. м в историческом доходном доме на 24 квартиры. Тихий переулочек в окружении зеленых дворов. Эсклюзивная отделка в стиле французской классики: гостиная с действующим камином и французским балконом, кухня-столовая, 3 спальни, кабинет, 2 гардеробные, большая застекленная терраса. Потолки 3,5 м, восстановлены старинные печи с изразцами. Консьерж, огороженный двор, видеонаблюдение, 1 машиноместо во внутреннем дворе.

www.metrium.ru +7 (499) 270-20-20 Реклама

АРХ-ПРОЕКТ «ЛИЦА»

АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 50 М²

МОСКВА, ХОРОШЕВСКОЕ Ш., ВЛ.38
РЯДОМ М. «ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ»

ДОМ БУДУЩЕГО СЕГОДНЯ

Покрытие всей территории комплекса сетью Wi-Fi и специально разработанное программное обеспечение позволят объединить все технологические возможности в единую общедомовую сеть - гибкую, интеллектуальную, но, в то же время, простую и доступную для любого жителя.

ИННОВАЦИОННЫЕ СЕРВИСЫ ПРОЕКТА

- Интеллектуальная система доступа в здание и на паркинг, дистанционный контроль гостевого доступа
- Лифты с автоматическим определением этажа и управляемыми информационными мониторами
- Wi-Fi-депозитарий с дистанционным управлением
- Виртуальный консьерж, room-service
- Wi-Fi-кинотеатр во дворе дома под открытым небом
- Интерактивная игровая площадка с использованием технологии, аналогичной Kinect®

ДОСТУП К СЕРВИСАМ БУДЕТ ОБЕСПЕЧЕН С ПОМОЩЬЮ СМАРТФОНОВ, ПЛАНШЕТОВ И УСТАНОВЛЕННОГО ПРИЛОЖЕНИЯ

+7(495) 363 0263 WWW.CG-LITSA.RU CAPITAL GROUP