

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Москва vs Подмосковье

Москва, как большинство столиц в мире, стремительно разрастается, меняя свои очертания. Сейчас активно осваиваются районы ближнего Подмосковья, и многие жители столицы переезжают в новые жилые кварталы, чтобы, например, улучшить условия проживания. Но не все города Подмосковья одинаково комфортны.

— переезд —

## Рейтинг комфорта

Не секрет, что многие крупные девелоперы некоторое время назад обратили свое внимание на ближнее Подмосковье и начали реализацию масштабных проектов, которые включают не только жилье, но и объекты инфраструктуры — школы, детские сады, медицинские центры, офисы, магазины, дороги. Это связано с дефицитом площадок под масштабное строительство в пределах столицы, а также с высоким уровнем цен на жилье в Москве — многие потенциальные покупатели изначально ориентированы на подмосковные проекты, в которых они могут приобрести квартиру большей площади. Соответственно, и предложение, и спрос сместились за МКАД.

Помимо внешнего спроса — со стороны жителей регионов России и выходцев из стран СНГ — существует категория покупателей, которые переезжают из Москвы в подмосковные кварталы, чтобы повысить уровень жизни.

Разумеется, девелопер каждого нового проекта рассказывает потенциальным клиентам о преимуществах жилого квартала и его местоположения — из-за непростой транспортной ситуации в мегаполисе и его окрестностях на первый план зачастую выходит именно наличие разнообразных способов добраться до Москвы. Если в самом проекте можно создать приятный микроклимат и высокий уровень комфорта для жителей, то транспорт от застройщика не зависит.

Для того чтобы понять, как игроки рынка оценивают привлекательность городов Подмосковья для потенциальных покупателей, мы попросили 24 компании столичного рынка недвижимости принять участие в составлении рейтинга лучших и худших городов за точки зрения удобства проживания.

платной дороге. Доступность общественного транспортом также хороша: регулярно ходят электрички, микроавтобусы и маршрутные такси.

Из реализуемых проектов можно отметить ЖК «Да Винчи» от компании Tekta Group, в котором уже заканчиваются строительные работы. Комплекс отличается интересной архитектурой, он строится по индивидуальному проекту с оригинальными фасадами и панорамным остеклением. Из других крупных проектов можно отметить также «Одинцовский парк» от компании «Гратис», который возводится на Минском шоссе, и проект «Одинбург» от компании АГ Development. Район активно развивается, строятся жилье, объекты социальной и транспортной инфраструктуры, объекты торгового и досугово-назначения».

Одинцово — единственный город в этом рейтинге, чье лидерство не вызвало сомнений у участников опроса. А Красногорск и Мытищи не которые игроки рынка отнесли в категорию худших. Например, первый заместитель генерального директора ОАО «Главмострой-недвижимость» Игорь Новоселов считает, что «самым экономически непривлекательным является Красногорск, где высокая стоимость жилья и отсутствие больших участков под застройку».

А Мытищи попал в список лучших и худших, как ни странно, по одному и тому же параметру — из-за транспортной доступности. Так, Юлиан Гутман, директор департамента новостроек «Инком-Недвижимости», назвав этот город в числе худших для проживания, пояснил: «Интерес к этим городам среди покупателей из столичного региона не высок, несмотря на близость к границам Москвы (особенно г. Мытищи), по нескольким причинам: невысокая инвестиционная привлекательность, перегруженность транспортных артерий и неблагоприятная экологическая обстановка».

С ним не согласна Мария Литинская, генеральный директор компании «Метриум Групп»: «Город Мытищи отличается неплохой транспортной доступностью. Добраться до него можно по Ярославскому и Осташковскому шоссе. Также в городе действует хорошо налаженное железнодорожное сообщение с Москвой. В некоторых случаях жители города добираться до работы бы-



Красногорск, наряду с Одинцово, назван экспертами самым комфортным городом Подмосковья

стрее (если работают в Москве), чем многие столичные «аборигены». Ярославское направление наземного метро начнет действовать одним из первых — уже в 2015 году. Кроме того, в городе рано или поздно появится станция столичной подземки».

## Антилидеры

Как и в тройке лидеров, первое место среди антилидеров не вызвало особых разногласий: город Балашиха упомянули почти все участники опроса. Далее следуют Люберцы и Котельники. Интересно, что у Люберец положительных и отрицательных отзывов было примерно поровну, но по количеству негативных оценок город занимает уверенное второе место в антирейтинге.

Те игроки рынка, которые упомянули Люберцы как перспективный город, говорили о наличии метро поблизости, по этой же причине несколько положительных отзывов есть и у Котельников. Эксперты предполагают, что продолжение Таганско-Краснопресненской линии улучшит транспортную доступность города. Это действительно так, однако эта ветка всегда была одной из самых загруженных и открытие станций «Лермонтовский проспект» и «Жулебино» уже сейчас серьезно оживило возможность передвигаться по ней в часы пик.

Итак, транспортная доступность — один из наиболее значимых критериев комфортности. По мнению коммерческого директора ФСК «Лидер» Григория Алтухова, «критериев отнесения городов к категории лучших или худших несколько, а согласно опросам покупателей, для них эти критерии расположены на разных весах. Первоочередной фактор при выборе областной новостройки — транспортная доступность, и только затем из предложенных вариантов идет собственная инфраструктура и комфортность проживания».

## Мнение жителей

Несмотря на исследования и опросы девелоперов, оценить уровень удобства проживания в том или ином го-

роде по-настоящему могут только жители этих микрорайонов, которые каждый день используют как существующую, так и создаваемую застройщиками инфраструктуру.

В целом оценки москвичей, переживших из столицы и имеющих возможность сравнить уровень жизни, совпадают с мнениями экспертов.

Мария Грозовская (молодая мама с двумя детьми) рассказывает: «Я живу в Мытищах в новом районе, который застраивает компания ПИК. По плану она будет застраивать этот район до 2025 года. Строит она не только дома, но и инфраструктуру: площадки, школы, поликлиники. Оставляют помещения для магазинов, стоматологий и прочего. У нас даже построили торговый центр «Июнь», это питерская сеть. Инфраструктура совершенно точно лучше, чем в центре, и лучше, чем во многих спальных районах Москвы. Мне есть с чем сравнивать: я прописана в Москве, жила на «Алексеевской», на ВДНХ, в Новогиреево. С точки зрения шаговой доступности всего необходимого мне здесь нравится больше, чем в Москве. Есть все, что нужно для обычной жизни: и за продуктами сходить, и зубы вылечить, и с детьми погулять, и пообщаться. Дома нового типа, более просторные, другие пандусы и тротуары, новые дороги. Единственный минус: дома строятся быстрее, чем растут деревья».

На форумах в интернете, где есть как резко негативные отзывы, в основном касающиеся каких-то конкретных недочетов, так и положительные оценки, хвалят в основном такие города, как Красногорск, Одинцово, Королев. То есть города с развитой инфраструктурой, сложившейся атмосферой и однородной средой.

Героям антирейтинга повезло меньше. Роман Синельников, который переехал в город Люберцы из Москвы, выражает свое недовольство, причем транспортная доступность — это только одна из претензий. «Про экологию промолчу: рядом Кожуховский мусоросжигающий завод, и все запахи несет к нам, особенно зимой. Больших магазинов в квартале нет, за продуктами ездим только на машине. Пар-

ков нет, да и деревьев практически нет. Хуже района я не знаю. Мечтаю в скором времени перебраться отсюда. Сейчас сюда проводят метро — как только проведут, продадим квартиру и переедем в родные пенаты, в район ВДНХ».

## Инфраструктурная составляющая

С одной стороны, при комплексном развитии территорий у девелоперов есть возможность, а после начала работы градостроительных советов еще и обязательно планировать жилые кварталы так, чтобы их будущим жителям было максимально удобно жить вдали от столичной инфраструктуры и не нуждаться в ней. Для многих покупателей, особенно семей с детьми, важно понимать, что об их нуждах позаботятся. Они готовы мириться с продолжительными поездками на работу, но школы, детские сады и медицинские центры в шаговой доступности еще один фактор, который влияет на принятие решения о покупке.

Постепенно на первый план выходит создание однородной среды для будущих жильцов: помимо качества строительства и более низкой относительно Москвы стоимости 1 кв. м покупатели ждут, что им создадут такие условия, что они не заметят переезда из Москвы.

Каждый потенциальный покупатель при выборе нового дома руководствуется множеством причин. Некоторые из них известны профессиональным девелоперам и учитываются ими (это транспортная доступность, инфраструктура, качество строительства, цена квартиры, экология). Но есть еще и субъективное восприятие покупателя. Если речь идет о людях, которые покупают дом для себя, то алгоритм успешности проекта, выверенный экспертами и маркетологами, может не сработать — всегда есть критерий «нравится или нет», который касается не только дома, но и того, что его окружает — района, города. Но судя по последним тенденциям, у покупателей появляется все больше возможностей выбора исходя из собственных пристрастий и средств.

**Варвара Степанова,**  
**Полина Королева**

## хочешь больше денег?



скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера

## ХОРОШЕЕ ОТНОШЕНИЕ К САТЕЛЛИТАМ

Не только в Москве собственники недвижимости в черте города улучшают свои жилищные условия путем переезда в города-спутники. Но если в одних российских городах эта тенденция набирает обороты, то в других она никогда даже не начиналась. Эксперты из нескольких самых крупных городов России рассказали корреспонденту «Ъ-Дома», как в каждом из них обстоят дела с желанием перебраться подальше от престижных мест.

## Авангардный Урал и консервативная Сибирь

В Екатеринбурге — городе, который одно время претендовал на то, чтобы стать новой российской столицей, девелоперы наблюдают то же стремление горожан переехать подальше от центра и улучшить жилищные условия, что и в Москве. «Например, во время реализации нашего объекта на улице Красных Героев в городе-спутнике Березовском мы зафиксировали, что более половины всех сделок было совершено жителями Екатеринбурга», — рассказывает Александр Щиголь, коммерческий директор девелоперской компании Brusnika.

Тенденция эта неувидительна, продолжает эксперт, ведь если семья переезжает из центра города, где квадратный метр стоит около 90–100 тыс. руб., в город-спутник, где цены варьируются от 45 тыс. до 55 тыс. руб. за 1 кв. м, то площадь квартиры можно увеличить вдвое без каких-либо доплат.

А вот в крупных городах Сибири ситуация как раз обратная. Консервативные новосибирцы и томенцы предпочитают оставаться в черте города, так что в города-спутниках жилье приобретает либо местным населением, либо жителями из других регионов, приток которых, кстати, везде одинаков и составляет около 20%, уточняет господин Щиголь.

## Краснодар: о каком центре вы говорите?

Краснодарцы, в отличие от москвичей, не спешат зарабатывать на разнице цен между центральными и отдаленными районами. Во-первых, престижность жилых районов в этом городе отнюдь не определяется близостью к историческому центру. Самым престижным здесь считается район улицы Кубанобережной, который принято называть образцово-показательным: здесь строятся исключительно элитное жилье и офисы. Расположен этот район на юго-востоке города, а эта сторона света, с точки зрения москвичей, самая неблагоприятная для проживания.

Во-вторых, тенденция переезда горожан из более престижных районов с целью вырваться из бедности в стоимости строительства жилья нехарактерна для Краснодара, говорит Екатерина Лобанова, заместитель директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank. Напротив, собственники квартир стремятся постоянно улучшать свой статус и расстаются с жильем на окраинах в пользу центральных районов или престижного Юбилейного микрорайона.

«Если продается квартира в престижном районе, то это чаще всего связано с покупкой частного дома — в этом случае речь всегда идет об улучшении жилищных условий (площади, числа комнат, экологической составляющей), и за это продавцу такой квартиры приходится доплачивать, а не наоборот», — рассказывает эксперт.

## Санкт-Петербург: вслед за Москвой

В Санкт-Петербурге волна спроса на квартиры за пределами городской черты Петербурга уже стихает, уступая место другой тенденции: покупатели стремятся сохранить временные и материальные издержки путем приобретения жилья поближе к деловому центру. Тем более что предложение в популярных районах растет благодаря

активному процессу редевелопмента на территориях, прилегающих к центру города.

К тому же коренные петербуржцы достаточно щепетильно относятся к локациям и качеству строящихся жилых кварталов, поэтому нельзя сказать, что все они вызывают у них интерес, отмечает Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development. «Петербургцам важно, чтобы в перспективе формирующийся район не уступал уже существующим по насыщенности инфраструктурой», — добавляет эксперт.

Однако для некоторых владельцев питерской недвижимости обмен городской квартирой на загородную без доплаты все еще является единственным вариантом решения жилищной проблемы. В первую очередь речь идет о переезде из ветхого или морально устаревшего жилого фонда в новые дома в ближайших пригородах и районах Ленобласти.

«Причины интереса к загородному предложению очевидны», — говорит Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg. — Во-первых, это ценовой аспект: за одну и ту же сумму в Санкт-Петербурге можно купить однокомнатную квартиру, а в области — двухкомнатную. Во-вторых, некоторых покупателей привлекает наличие рядом с жильем рекреационных зон (лесов, озер)».

Учитывая цены на питерскую жилую недвижимость, можно и вполне неплохо сэкономить. По данным, предоставленным ГК ЦДС и компанией Knight Frank St Petersburg, в черте города стоимость 1 кв. м колеблется от 85 тыс. до 140,5 тыс. руб. Недвижимость за пределами города вдвое дешевле: средние цены в пригороде Санкт-Петербурга составляют 65,4 тыс. руб. за 1 кв. м, а в других городах Ленинградской области — 49,6 тыс. руб. за 1 кв. м.

Правда, эксперты предупреждают, что тех, кто выбрал жизнь за чертой Петербурга, ждут серьезные транспортные проблемы: въехать в Питер утром ничуть не легче, чем в Москву.

**Марта Савенко**