

СТОЛИЧНЫЙ СТАТУС ПО ПОДМОСКОВНЫМ ЦЕНАМ

АВТОР:

Элина Плахтина



ЦЕНА БЫЛА, ЕСТЬ И БУДЕТ САМЫМ ГЛАВНЫМ КРИТЕРИЕМ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСОБЕННО В БЮДЖЕТНОМ СЕГМЕНТЕ, ОСОБЕННО НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ. МОСКОВСКОЕ ЖИЛЬЕ ВСЕГДА ОТЛИЧАЛОСЬ СВОЕЙ ДОРОГОВИЗНОЙ, НО С РАСШИРЕНИЕМ ГРАНИЦ ГОРОДА У ПОКУПАТЕЛЕЙ, ГРЕЗЯЩИХ СТОЛИЧНОЙ ПРОПИСКОЙ, ПОЯВИЛСЯ РЕАЛЬНЫЙ ШАНС НЕДОРОГО РЕШИТЬ ВОПРОС ЖИЛЬЯ И СТАТУСА.

Однако за дешевыми московскими метрами придется ехать далеко за МКАД. На сегодняшний день самые доступные новостройки в Москве находятся на присоединенных территориях. По данным «Метриум Групп», средняя стоимость жилья там составляет 83,5 тыс. руб. за 1 м², а на территориях, удаленных на расстоянии более 20 км, она вообще снижается до 58,6 тыс. руб. за «квадрат». При этом средняя цена 1 м² в новостройках экономкласса, расположенных в пределах «старой» Москвы, составляет 130 тыс. руб.

В погоне за дешевым жильем нужно помнить, что самая низкая стоимость квадратного метра характерна для квартир большой площади, а дороже всего обойдется квадратный метр в однокомнатной квартире и студии. Однако из-за небольшой площади «малышки» имеют самый низкий бюджет покупки, а потому являются наиболее популярным продуктом на рынке. Чаще всего застройщики устанавливают наиболее низкие цены на менее ликвидные квартиры: например, с плохими видовыми характеристиками или расположенные на нижних этажах.



КОМПЛЕКС ТАУНХАУСОВ
**ШИРЬЕВСКИЕ
УСАДЬБЫ**

При оплате всей стоимости или оформленной ипотеке*

Скидки**
на трехэтажные таунхаусы 10%
на квадрехаусы 5%

* – Ипотека Банка Москвы в партнерстве с ВТБ24. Ипотека Сбербанка.

Суперцена!
Двухэтажные таунхаусы от 5 млн.

8 (499) 391-20-40, 8 (495) 782-45-54
Москва, пос. Первомайское, дер. Ширьево
www.shir.msk.ru

**Акция действует до 30 ноября 2013 года

Рейтинг самых дешевых новостроек Москвы

Название проекта	Расстояние от МКАД, км	Застройщик	Срок сдачи ГК	Площадь квартир, м ²	Тип проекта	Минимальная цена 1 м ² , тыс. руб.
Экопарк «Горчаково»	26	ООО «МИСК»	II квартал 2014 года	42–113	Монолитно-кирпичный	53,8
«Борисоглебское»	40	ООО «Юнити»	IV квартал 2016 года	34–71	Панельный	54
«Престиж»	40	ООО «ТрейдИнвест-Групп»	II квартал 2014 года	29–67	Монолитно-кирпичный	55
«Марьино Град»	12	ООО «Марьино-Строй»	II квартал 2015 года	28–68	Монолитно-кирпичный	57
«Спортивный квартал»	12	ООО «СтройПлюс»	II квартал 2015 года	27,7–66,6	Монолитно-кирпичный	57

По данным портала 1dom.ru



Помимо особенностей конкретной квартиры стоимость квадратного метра зависит от готовности всего объекта: на начальном этапе строительства цена наиболее привлекательна. От котлована до завершения стройки стоимость квартиры способна вырасти от 15 до 30%. По данным компании Welhome, по итогам восьми месяцев 2013 года на присоединенных территориях максимальное количество строящихся корпусов находится на стадии монтажа наземной части (50% общего объема предложения). В 23% новостроек ведется внутренняя отделка и/или проводятся

Застройщики устанавливают наиболее низкие цены на менее ликвидные квартиры: с плохими видовыми характеристиками или на нижних этажах

фасадные работы. Около 14% проектов находится на стадии котлована или фундамента. Доля новостроек на нулевой стадии готовности занимает 4% общего объема предложения.

Низкая цена может быть связана с желанием девелопера быстро реализовать объект, особенно это касается крупных проектов. «Застройщики в данном случае уменьшают площади квартир, чтобы сделать бюджет более доступным, предоставляют скидки, рассрочку, предлагают различные ипотечные программы. Иногда они даже демпингуют на старте и продают квартиры по ценам, которые на 10–15% ниже среднерыночных», — рассказывает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая.



Группа компаний «МИЦ»
представляет новый масштабный
проект – жилой комплекс

Татьянин Парк



**НОВЫЕ
КОРПУСА
В ПРОДАЖЕ!**

Цена от 79 850 руб./м²

- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru

И хотя в большинстве случаев невысокую цену новостройки реально объяснить законами рынка, все же не следует пренебрегать элементарной бдительностью. Низкая стоимость может сигнализировать о не самых привлекательных особенностях проекта — допустим,



Желающим приобрести квартиру по самой выгодной цене нужно действовать быстро

объект имеет нежелательного соседа: промзону или мусорный полигон. Иногда невысокая цена связана с низким качеством работ, отсутствием инфраструктуры, затягиванием сроков строительства или даже банкротством застройщика.

Если не брать во внимание объекты, покупка которых влечет очевидные риски, портрет московской новостройки с самой низкой стоимостью квадратного метра выглядит следующим образом: квартира большой площади с не самой удачной планировкой в крупном проекте на начальном этапе строительства и на большом удалении от МКАД. Однако, как отмечают риэлторы, все недостатки такого жилья легко перекрываются его основным достоинством — заманчивой ценой.

По словам Марии Литинецкой, основными покупателями такого жилья являются молодые семьи в возрасте от 25 до 35 лет, они образуют наиболее крупную группу (45%). Оба супруга работают, их личный доход составляет от 50 до 80 тыс. руб., совокупный — 70–150 тыс. руб. Занимаемые должности — от менеджера по продажам в торговле до руководителей отделов различных предприятий.

Следующая группа — молодые одинокие мужчины в возрасте до 35 лет (15%). Менеджеры среднего звена с доходом около 90 тыс. руб. приобретают квартиру либо на будущее, либо родителям, которые часто становятся созаемщиками по ипотеке.

Стоимость квадратного метра зависит от готовности всего объекта: на начальном этапе строительства цена наиболее привлекательна

Разведенные/незамужние женщины до 40 лет с ребенком (15%) обычно занимают средние и высокие руководящие должности, имеют средний доход 150 тыс. руб. в месяц. Как правило, они либо улучшают свои жилищные условия, продавая старую квартиру, либо разъезжаются с бывшим супругом.

Старшее поколение (20%) — это люди 40–55 лет, которые приобретают квартиру для детей, реже — для сдачи в аренду.

Около 15% покупателей приобретают квартиру на собственные накопления. 40% — за счет продажи своего жилья в другом регионе или продажи квартиры, доставшейся по наследству. В сегменте доступного жилья число сделок, заключаемых с привлечением ипотеки, достигает 45%.

Директор департамента по связям с общественностью ГК ПИК Наталия Иванова



отмечает, что бюджетные новостройки предназначены для собственного проживания, инвестиционные сделки составляют не более 10% общего объема реализуемого жилья.

По словам руководителя аналитического центра компании Est-a-Tet Дениса Бобкова, есть немногочисленная категория покупателей, которые ищут дешевые квартиры на первичном рынке для последующей сдачи в аренду. Поскольку цены на аренду квартир зависят от близости дома к метро, они покупают квартиры с хорошей транспортной доступностью.

По данным на середину сентября 2013 года, самая низкая стоимость столичного квад-



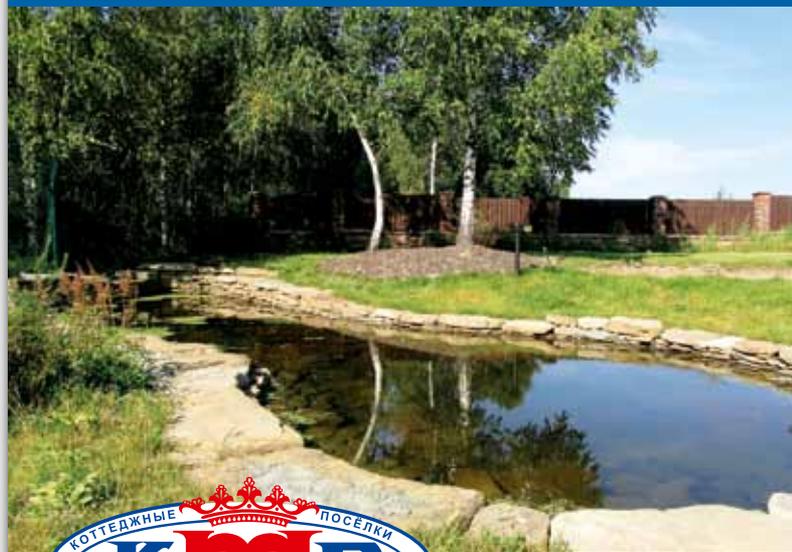
Руза Фэмили парк



Бизнес-класс в 40 минутах по Новой Риге

Отличительные черты нашего поселка:

- Уникальные лесные участки в ВИП-территории «Королевского леса».
- Единственный для поселков Московской области «Парк развлечения» для взрослых и детей (построена и действует 1-я очередь).
- Экология (поселок расположен в одном из трех лучших по экологии районов Подмосковья).
- Единый стиль застройки.
- Красивые каскадные ручьи и лесное озеро. В 10 минутах на машине – расположены Рузское и Озернинское водохранилище.



+7 (495) 215-50-90
www.ruza-family-park.ru



Иногда невысокая цена связана с низким качеством работ, отсутствием инфраструктуры, затягиванием сроков строительства или даже банкротством застройщика

ратного метра зафиксирована в ЖК «Экопарк «Горчаково» — 53,8 тыс. руб. Жилой комплекс возводится в 26 км от МКАД по Киевскому шоссе. Проект предусматривает 18 малоквартирных домов, многоуровневый наземный гараж, собственные объекты инфраструктуры: административное здание, почту, аптеку, магазин, парикмахерскую, кафе, детские и спортивные площадки. В четырехэтажных корпусах продаются одно-, двух-, трехкомнатные квартиры с чистовой отделкой.



Немного дороже обойдутся квартиры в ЖК «Борисоглебское». Масштабный проект малоэтажной застройки возводится на территории 120 га в 40 км от МКАД, недалеко от деревни Звереве. Тут планируется возвести 219 трехэтажных домов, многоуровневые паркинги на 4,5 тыс. машиномест и развитую инфраструктуру: спортивно-оздоровительный центр, две школы, детский сад, поликлинику, торговый центр, отделение банка, аптеку и т. д. В комплексе представлены квартиры площадью от 34 до 71 м² стоимостью от 54 тыс. руб. за м².

На третьем месте в рейтинге дешевых московских новостроек расположился ЖК «Престиж», строящийся в поселке Киевский в 40 км от МКАД. Комплекс представляет собой четыре кирпично-монолитных корпуса, состоящих из двух секций высотой 16 этажей. Первые этажи комплекса отведены под коммерческие помещения. На сегодняшний день в продаже находятся одно-двухкомнатные квартиры площадью от 29 до 67 м². Цены в проекте стартуют с отметки 55 тыс. руб. за м².

На четвертом месте оказались сразу два московских проекта: «Марьино Град» и «Спортивный квартал», расположенные вблизи поселка Марьино, в 12 км на юго-запад от МКАД по Киевскому и Калужскому шоссе. ЖК «Марьино Град» состоит из 22 четырехэтажных монолитно-кирпичных домов, выполненных в едином архитектурном стиле. В проекте представлены квартиры площадью от 28 до 68 м². Квартиры будут сдаваться без отделки. В планах — строительство трех наземных гаражных комплексов вместимостью 1,3 тыс. машиномест.

ЖК «Спортивный квартал» является частью большого проекта «Марьино Град» и будет включать 15 домов переменной этажности — от 3 до 12 этажей, возведенных по кирпично-монолитной технологии. Помимо жилья на территории квартала появится школа олимпийского резерва с футбольным полем, ледовыми катками, бассейном, залами для борьбы, теннисными кортами и т. д. Цены в обоих ЖК начинаются от 57 тыс. руб. за 1 м².

Важно понимать, что минимальная стоимость в жилых комплексах Москвы стремительно меняется: самые дешевые предложения быстро находят своего покупателя. Так что желающим приобрести квартиру по самой выгодной цене нужно действовать быстро, руководствуясь при этом здравым смыслом. Холодная голова и быстрые ноги — лучшие помощники экономного покупателя. (PH)



ЖК «Большое Кусково» — удобное и перспективное место для жизни

Новый жилой комплекс «Большое Кусково» возводится в благоустроенном и обжитом районе Новогиреево, в непосредственной близости от уникального памятника культуры XVIII века — музея-усадьбы «Кусково».

В пешеходной доступности от комплекса расположены станции метро «Новогиреево» и «Перово».

«Большое Кусково» — комплекс современных жилых домов модернизированной серии П-ЗМК «Флагман», в которой учтены все самые современные строительные нормы и потребительские предпочтения. Одной из отличительных особенностей данной серии являются новые

планировочные решения, которые позволяют создавать различные типы квартир и эффективно связывать помещения между собой.

В рамках проекта предусмотрено строительство не только жилых домов, но и школы, детского сада, многоярусных парковок, комплексов социального обслуживания населения, а также создание сопутствующей коммерческой инфраструктуры.

ЖК «Большое Кусково» — идеальный вариант для тех, кто хочет въехать в новую квартиру сразу после получения ключей, купив квартиру с улучшенной отделкой по авторскому дизайн-проекту.



Тел.: +7 (495) 500-00-20

www.pik.ru

Москва, м. «Баррикадная»,
ул. Баррикадная, 19, стр. 1

Цена: от застройщика