

ОТКУДА БЕРЕТСЯ ДЕШЕВАЯ «ЭЛИТКА»

АВТОР:
Оксана Самборская

СЕГОДНЯ УЧАСТНИКИ РЫНКА ЧАСТО ГОВОРЯТ ОБ УНИКАЛЬНОСТИ МОМЕНТА, РАБОТАЮЩЕГО НА ПОКУПАТЕЛЯ: ЕЩЕ НЕДАВНО С БЮДЖЕТОМ ПОЛМИЛЛИОНА ДОЛЛАРОВ МОЖНО БЫЛО ПРЕТЕНДОВАТЬ ЛИШЬ НА КВАРТИРУ В СТОЛИЧНОЙ НОВОСТРОЙКЕ БИЗНЕС-КЛАССА. СЕГОДНЯ ТАКИХ КЛИЕНТОВ ПРИГЛАШАЮТ В ОФИСЫ ЭЛИТНЫХ АГЕНТСТВ. БЫВАЕТ ЛИ ЭЛИТНАЯ КВАРТИРА ЗА ПОЛМИЛЛИОНА — В ЧЕМ ПОДВОХ, ДА И ЕСТЬ ЛИ ОН?

Конечно, говорить о том, что входной билет на рынок элитного жилья за полмиллиона долларов продается в любой кассе, было бы лукавством. Да и сами доллары стали дороже, чем раньше: если переводить их в рубли, сегодняшние полмиллиона долларов — существенно более весомая сумма, чем до кризиса. Но элитная недвижимость в рублевые ценники переходит неохотно. Импортозамещение не самая сильная сторона этого сегмента: на бетоне сэкономить реально, а вот на отделке не стоит — класс жилья падает.





Доллары стали дороже, чем раньше: если переводить их в рубли, сегодняшние полмиллиона долларов — существенно более весомая сумма, чем до кризиса



По данным аналитиков компании IntermarkSavills, сегодня предложений с бюджетом от \$500 тыс. — всего около 30, что составляет лишь 2% объема рынка. Вроде бы немного, но даже 30 квартир по полмиллиона — это \$15 млн — сумма совсем не смешная. В университете Майами, например, за эти деньги разработали научную машину для создания ураганов. Вещь полезная: способна генерировать самые сильные штормы на планете, а стоит как малый процент московского элитного рынка.

Чтобы понять, как элита становится более доступной, нужно определиться с предметом обсуждения. Недорогие предложения участники рынка делят на две части: случайные/счастливые и те, которые так и задуманы. Разница между ними велика. Руководитель отдела анализа и мониторинга рынка IntermarkSavills Анатолий Довгань считает «случайной» ту недорогую «элитку», что выгодно покупать в определенный момент. Преимущество в том, что это квартиры в настоящих элитных домах — их ценность и стоимость со временем возрастает.

Во-первых, это традиционная покупка квартиры на самой ранней стадии — иногда до получения разрешительной документации. Эксперты предупреждают, что на этом этапе

риски максимальны, но сразу после официального старта продаж цены повышаются примерно на 10%. А разница между готовым домом в элитном районе и новостройкой достигает 70–80%. То есть по окончании строительства элитное жилье обойдется в привычный миллион все тех же долларов. Проект будет качественным, дорогим, соседи — обычные миллионеры. В общем, никаких сюрпризов.

Второй вариант — редкость, но если повезет, то удастся попасть на счастливые дни, когда на завершающем этапе строительства застройщик снижает цены. Цель — распродать определенный объем к концу строительства. Подобные скидки — последний выгодный момент приобрести квартиру в элитном проекте.

Третий путь — апартаменты. Это более дешевая недвижимость, даже если качество проекта совершенно не уступает жилым аналогам. Объясняется это тем, что в них пока нельзя прописаться, налоги выше, но на сколько — вопрос открытый, коммунальные платежи тоже больше и т.д.

Но и выгода велика: за полмиллиона есть шанс приобрести элитные апартаменты в очень



**Хочешь
в Репу?!***



РЕПартнерами уже стали:



*Репу - REPA - ассоциация профессионалов рынка недвижимости



Обучение
www.repa-pr.ru/tag/репрактикум



Сайт сообщества
www.repa-pr.ru



Неформальное общение
www.facebook.com/groups/repapr



Премия по рекламе
www.wowawards.ru



Премия для журналистов
www.jayrepa.ru



Финансовый форум
www.forum-finance.ru

repa-pr.ru

хорошем районе, где традиционных квартир в продаже просто нет, в доме с интересной архитектурой и дизайнерскими решениями. «В нашей практике разница между ценой таких лотов и ценами сопоставимых квартир в зависимости от района и стадии доходила до 40%», — комментирует Анатолий Довгань.

По данным аналитиков компании IntermarkSavills, сегодня предложений с бюджетом от \$500 тыс. — всего около 30, что составляет лишь 2% объема рынка

Относительно дешевую элитную недвижимость можно приобрести, если воспользоваться специальными акционными лотами. При этом чаще всего придется мириться с минусами будущих помещений (отсутствие видов или неблагоприятные видовые характеристики, в том числе на стену соседнего дома), то есть — потеря в качестве, но не проекта в целом,



а конкретной квартиры. Не очень страшно: красивые шторы — и проблема решена. Зато адрес прописки будет гордостью, а когда дом заселится, разница в цене между квартирами с видами и без видов будет не столь заметной.

Во всех вышеперечисленных случаях цена не определяет качество, а является приятным бонусом, за которым придется побегать. Совсем иной расклад, когда элитный проект изначально задумывается как элитный, но недорогой. Вот тут надеяться, что «элитка» вдруг станет дорогой, бессмысленно. Директор по развитию Contact Real Estate Вячеслав Антропов относит к ним проекты с мелкой нарезкой квартир — по 80–90 м² (обычно допускается объединение лотов).

Сам факт потенциально большого количества элитных квартир формально не снижает уровень проекта, но по-настоящему элитным его не назовешь. Высота потолков в таких домах тоже вряд ли будет превышать 3 м. Как правило, застройщик не слишком скрупулезно прорабатывает общую концепцию проекта, иногда в определенной степени поступает инфраструктурой в доме, урезает расходы на материалы и инженерии. В некоторых проектах отсутствует достаточное количество мест в подземном паркинге, а иногда подземного



паркинга нет вовсе. В общем, неизвестно, что лучше: крепкий честный бизнес-класс или самозваная «элита».

Следующий способ почувствовать себя элитным жильцом — вторичный фонд. Руководитель департамента городской недвижимости Kalinka Group Валерия Косенкова предупреждает, что дома будут с недостатками. Это либо старые нереконструированные дома, либо реконструированные дома, но, допустим, без подземной парковки или с минимальным количеством машино-мест на наземной парковке, с маленькими дворами, без шлагбаума при въезде во двор и без других бонусов, к которым привыкли жильцы элитных домов.

Как показательный пример эксперт упоминает дома с историей в Романовом и Ермолаевском переулках — в силу конструктивных решений площади квартир в них невелики. Подчас в них выполнен очень хороший ремонт, но в доме разнородный состав жильцов и нет огороженной территории.

Впрочем, выбор все равно остается за покупателем: если у него есть полмиллиона «новых» долларов, то ему и решать. 

WOW

**AWARDS
2015**

ПЕРВАЯ В ИСТОРИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
ПРЕМИЯ ЛУЧШИХ РЕКЛАМНЫХ ПРОЕКТОВ

**ЗАЯВКИ
ПРИНИМАЮТСЯ
ДО 31 ИЮЛЯ**

WOWAWARDS.RU

Repa

