

МЫ ХОТИМ РАБОТАТЬ НА РЫНКЕ ДОЛГО

БЕСЕДОВАЛА
Элина Плахтина



БАЛАШИХИНСКИЙ РАЙОН В 2012 ГОДУ ЗАНЯЛ ТРЕТЬЕ МЕСТО ПО ОБЪЕМАМ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЖИЛЬЯ. ПО ПОДСЧЕТАМ РИЭЛТОРОВ, СЕГОДНЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БАЛАШИХИ РЕАЛИЗУЮТСЯ 22 ОБЪЕКТА, БОЛЬШИНСТВО ИЗ КОТОРЫХ – КРУПНЫЕ КОМПЛЕКСЫ. ПРИ ЭТОМ УРОВЕНЬ ЦЕН В ГОРОДЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ НИЗКИХ В БЛИЖАЙШЕМ ПОДМОСКОВЬЕ.

Почему же в этом городе сложилась подобная ситуация? Что представляют собой современные жилые проекты Балашихи, кто и зачем покупает в городе квартиры, и можно ли заработать на новостройках частному инвестору, в интервью ДН рассказал коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Григорий, в последнее время правительство Московской области уделяет повышенное внимание строительству объектов социальной инфраструктуры в районах комплексной застройки, а в Балашихе даже ввели мораторий на строительство многоэтажного жилья без объектов социальной инфраструктуры. Отразилось ли это каким-либо образом на возведении микрорайона «Новое Измайлово»?

Действительно, мораторий сначала был введен в Балашихинском районе. Сейчас он распространился на все Подмосковье. Без социальной инфраструктуры не позволят ни построить новые проекты, ни ввести в эксплуатацию уже готовые. Если говорить о нашем микрорайоне «Новое Измайлово», то он еще на стадии проектирования планировался со всей необходимой инфраструктурой. Проектом предусмотрено возведение десяти домов. Четыре из них уже сданы, в трех из которых владельцам выданы ключи, часть жителей живет в своих квартирах, другие делают ремонт. Еще четыре дома находятся на стадии строительства, оставшиеся два пока в проекте. Параллельно мы строим инфраструктуру. В микрорайоне предусмотрены два детских сада, общеобразовательная школа, амбулатория. Один детский сад будет введен в эксплуатацию к началу нового учебного года. Одновременно оформляется земельный участок под строительство школы, к ее возведению мы приступим в ближайшее время. Второй детский сад будет введен чуть позже – для жителей тех домов, которые сейчас достраиваются и будут строиться. Также начинаем строительство амбулатории. Это социальная инфраструктура в ее стандартном понимании. На самом деле, инфраструктура в проекте более обширная и интересная.

В частности, в нежилых помещениях на первых этажах домов будут располагаться магазины, кафе, аптеки и т. д. Назначение многих помещений будет определяться спросом жителей: что будет востребовано, то и останется. На наш взгляд, очень важно обеспечить полный перечень инфраструктуры в шаговой доступности. Нельзя забывать о благоустройстве, которое также относится к инфраструктуре комплекса и включает в себя детские площадки, скамейки, площадки для отдыха взрослых, дорожки, комплексное озеленение, места для парковок и т. д. Кроме того, непосредственно к нашему комплексу примыкает лес. Строящийся детский сад в нашем микрорайоне с двух сторон окружен лесом.



Коммерческий директор
ФСК «Лидер»
Григорий Алтухов



Кто будет следить за благоустройством после того, как проект будет сдан?

За этим будет следить управляющая компания – наша внутренняя структура «Лидер Эксплуатация». Поскольку все недочеты будут ассоциироваться с именем «Лидера», в наших интересах изначально все строить качественно, чтобы не портить себе имидж. Ведь мы хотим работать на рынке долго. Честно говоря, эксплуатацию объектов нельзя назвать прибыльным делом, но это самый надежный способ обеспечить качественную работу и благополучную дальнейшую судьбу наших домов.

Строительство в комплексе такой насыщенной инфраструктуры – это следование нормативам или желание выделиться среди конкурентов?

О целесообразности вложения в недвижимость может говорить тот факт, что за последний год золото показало меньшую доходность, чем жилье. Если приобретать квартиру на начальном этапе строительства, а продавать по завершении, то с учетом роста рынка можно получить прибавку 40 % первоначальной стоимости.

Не буду кривить душой и говорить, что школы мы строим только из любви к детям. Естественно, существуют многочисленные нормативы, которые регламентируют, что должно быть в микрорайоне. Можно сказать, что, если в проекте комплексной застройки нет школы, значит, застройщик так или иначе уклоняется от соблюдения всех норм. У честного девелопера школа и детский сад в комплексе будут всегда. Другое дело, что их можно построить по-разному. Можно взять самые дешевые материалы и наспех поставить. Мы же свои школы и детские сады всегда строим по инди-



видуальным проектам. Даже если в проекте два детских сада, они все равно будут отличаться. И школы, и детские сады строятся по монолитной технологии, которая обеспечивает лучшее качество строительства и большую долговечность. Все социальные объекты мы делаем с яркими фасадами, качественной отделкой и инженерией. Мы хотим быть уверенными, что нам не придется краснеть перед жителями, а нашей эксплуатирующей

компания через год не придется делать ремонт и что-то менять. Немаловажны и сроки: мы строим инфраструктуру одновременно с жильем, а не через пять лет после продажи последней квартиры.

Кстати о сроках, когда планируется полностью завершить проект?

К концу 2016 года.

Несколько домов в микрорайоне уже заселены. Для этих жильцов уже создана какая-то инфраструктура?

Заселены три дома. Первые два – это те дома, которые мы достраивали за обанкротившимся застройщиком, в них живут бывшие обманутые дольщики. Еще один заселенный дом – это первый дом, который мы полностью возводили сами в рамках новой застройки. Для этих жителей инфраструктура комплекса пока ограничена. Они могут пользоваться инфраструктурой Балашихи и Москвы. Последняя, кстати, находится всего в паре минут езды на машине. Внутри комплекса на первых этажах домов уже открыты разнообразные магазинчики. Скоро сдадим детский сад.

На чем, кроме личного автомобиля, могут добраться до Москвы жители микрорайона?

До комплекса можно добраться несколькими видами общественного транспорта. В первую очередь это маршрутки, которые с интервалами несколько минут ходят до нескольких станций метро: «Шоссе Энтузиастов», «Новогиреева», «Выхина», «Партизанской» и т. д. В качестве альтернативы маршруткам можно рассматривать электричку – в пешей доступности находится железнодорожная станция Горенки. Вообще, по транспортной доступности до центра Москвы микрорайон нисколько не уступает даже ряду спальных районов в черте столицы.

Кто ваши покупатели?

Более 40% наших покупателей – молодые люди в возрасте от 25 до 35 лет. Подавляющее большинство из них либо планируют, либо уже имеют детей. Если говорить о географическом факторе, около 60% наших покупателей – москвичи, 20% – жители Подмосковья, чуть меньше 20% – люди из других регионов России, и совсем незначительный процент – граждане соседних стран: Украины, Беларуси, Казахстана. Интересно, что 40% москвичей, купивших в нашем проекте квартиры, – это жители Восточного округа.

Какие квартиры пользуются наибольшим спросом?

В нашем комплексе запроектированы квартиры от одно- до четырехкомнатных площадью от 40 до 107 м². Квартиры представлены в нескольких вариантах планировок, чтобы покупателю было из чего выбирать. Поскольку мы строим по монолитной технологии, в домах предусмотрено минимальное количество перегородок и перекрытий внутри квартир. У собственника есть возможность перекрыть квартиру под свои нужды. Самыми популярными являются одно- и двухкомнатные квартиры как наиболее доступный вариант.

Одним из последних трендов на первичном рынке жилья стали квартиры с отделкой от застройщика. Не планируете создавать такой продукт в своих проектах?

Да, действительно, такая практика существует. В наших проектах квартиры с отделкой пока не предусмотрены. Готовая отделка облегчает на первоначальном этапе жизнь покупателя, однако не стоит забывать, что отделка значительно удорожает конечную стоимость квартиры. Не все покупатели могут себе позволить такой продукт. Мы же стараемся держать в наших проектах максимально доступные цены.

Как выглядит эта доступность в цифрах?

Минимальная стоимость в нашем комплексе – 59 тыс. руб. за м². В доме, который сдается в следующем году, цена однокомнатных квартир стартует от 2,7 млн руб., двухкомнатных – от 3,7 млн руб. В готовом доме, куда можно заселяться уже сегодня, квартиры дороже: минимальная стоимость – от 74 тыс. руб. за м².

Наверняка молодые семьи с небольшими бюджетами интересуются рассрочками и ипотекой. Предусмотрены ли такие инструменты покупки в вашем проекте?

Все наши объекты можно приобрести в ипотеку. В проектах экономкласса она, естественно, пользуется большой популярностью, доля ипотечных сделок превышает 40%. Покупатель может выбрать из множества программ различных банков ту, которая подходит именно ему. Первоначальный взнос – от 10%. Срок кредитования – до 50 лет. Помимо ипотеки есть рассрочка от застройщика. К ней прибегают тогда, когда на покупку квартиры не хватает небольшой суммы.



Судя по портрету покупателей, квартиры в вашем комплексе в большинстве своем приобретаются для личного использования. Есть ли инвестиционные покупки? Насколько в принципе сейчас целесообразны инвестиционные вложения в новостройки?

Говорить об объеме инвестиционных сделок достаточно сложно: одни, изначально приобретая квартиру для себя, в силу каких-то личных обстоятельств решают ее продать или сдавать в аренду, другие, купив в инвестиционных целях, в итоге оставляют ее себе. Отследить эти процессы достаточно сложно. В целом, по нашим оценкам, частных инвесторов в наших проектах не более 15%.

О целесообразности вложения в недвижимость может говорить тот факт, что за последний год золото показало меньшую доходность, чем жилье. Если приобретать квартиру на начальном этапе строительства, а продавать по завершении, то с учетом роста рынка можно получить прибавку 40% первоначальной стоимости. Даже если не учитывать прирост стоимости от стадии готовности объекта, среднегодовой рост первичного рынка экономкласса составляет около 15%. Для сравнения, доходность вкладов сегодня находится на уровне 7% годовых. К тому же недвижимость в прошлый кризис показала наибольшую устойчивость по сравнению с другими финансовыми инструментами. К примеру, акции упали в пять раз, а коррекция на первичном рынке экономкласса была на уровне 25%. На сегодняшний день от точки максимального падения в кризис стоимость новостроек экономкласса выросла практически вдвое. ○

Нельзя забывать о благоустройстве, которое также относится к инфраструктуре комплекса и включает в себя детские площадки, скамейки, дорожки, комплексное озеленение и т. д.