

За последние три года доля столичных жилых комплексов массового сегмента, в которых можно приобрести недвижимость дешевле 4 млн рублей, увеличилась почти в 6 раз. Аналитики компании «Метриум» подготовили обзор новостроек Москвы с самым доступным жильем. По итогам I квартала 2015 года на первичном рынке жилья массового сегмента Москвы было представлено 29 жилых комплексов и только в одном из них продавалась недвижимость стоимостью до 4 млн рублей. Самым доступным предложением в тот период была студия площадью 26,2 кв. м за 2,89 млн руб. в мкрн «Северный». Предложения стоимостью до 3 млн руб. в новостройках массового сегмента на протяжении последних трех лет появлялись в шести проектах. В тройку лидеров с самым низким ценником за этот период вошли ЖК «Столичные поляны» (студия площадью 22,73 кв. м за 2,51 млн руб.), мкрн «Северный» (студия площадью 24,7 кв. м за 2,6 млн руб.) и ЖК «Level Амурская» (студия площадью 19 кв. м за 2,66 млн руб.). По итогам I квартала 2018 года на рынке новостроек эконом- и комфорт-класса Москвы насчитывается 75 проектов. Жилье стоимостью до 4 млн руб. в настоящее время можно купить в 15 или каждом пятом жилом комплексе. Таким образом, за три года доля проектов, в которых «входной билет» стоит дешевле 4 млн руб. увеличилась с 3,4% до 20% или почти в 6 раз. Самое бюджетное предложение на рынке новостроек массового сегмента Москвы в настоящее время представлено в ЖК «Лесопарковый» – это студия стоимостью 3,26 млн руб. площадью 21 кв. м. На втором месте – ЖК «Ясенева 14», где можно купить жилье площадью 20,3 кв. м за 3,3 млн руб. На третьей строчке – ЖК «Влюблено», где студия площадью 20,18 кв. м стоит 3,37 млн руб. Среди предложений с бюджетом покупки ниже 4 млн руб. в продаже преобладают студии. Они представлены в 14 из 15 или 93% жилых комплексов, вошедших в обзор. Только в одном проекте – ЖК «Некрасовка» можно купить однокомнатную квартиру. Интересен тот факт, что в 8 из 15 или 53% проектов с самой доступной столичной недвижимостью массового сегмента, квартиры от застройщика сдаются «под ключ» с готовой отделкой. Например, в ЖК «Level Амурская» покупателям предлагается на выбор два варианта стилизованных решений – «Айвори» и «Шампань». Наибольшее число проектов с самым доступным жильем по итогам I квартала 2018 года представлено в ЮВАО. В этом округе находится пять жилых комплексов со стоимостью недвижимости от 3,37 млн руб. до 3,85 млн руб. и минимальной площадью лотов от 20,1 до 32,3 кв. м. Второе-третье места занимают СВАО и ЮАО, в каждом из которых жилье дешевле 4 млн руб. можно купить в трех проектах. В СВАО покупателям предлагаются студии стоимостью от 3,4 до 3,49 млн рублей и минимальной площадью от 18,9 до 29,1 кв. м. В ЮАО самое доступное жилье стоит 3,26–3,47 млн руб, а его минимальная площадь составляет 20-21 кв. м. В остальных округах – ВАО, ЗАО, САО и ЮЗАО представлено по одному проекту со стоимостью «входного билета» до 4 млн руб. Среди этих округов самое недорогое жилье можно приобрести в ЖК «Level Амурская» (студия площадью 18 кв. м за 3,5 млн руб.). Срок сдачи двух из 15 или 13,3% новостроек, в которых представлена недвижимость с минимальной стоимостью, запланирован на IV квартал 2018 года. Еще 7 или 46,7% ЖК будут построены до конца 2019 года, четыре или 26,7% новостроек – до конца 2020 года. Два или 13,3% ЖК получают РВЭ в 2021-2022 годах. Несмотря на компактный размер, жилье площадью 18-25 кв. м находит своих покупателей, и для многих из них является единственной альтернативой съемной квартире или комнате в коммуналке.

Как правило, небольшие студии приобретают студенты, молодые люди в качестве первого собственного жилья, родители для своих подросших детей и приезжие из регионов, начинающие строить карьеру в столице. Чтобы «расширить границы», девелоперы продумывают планировки, где функционально используется каждый квадратный метр. Кроме того, визуально сделать помещение более просторным помогают различные архитектурные приемы. Например, в ЖК «Level Амурская» – это потолки высотой 2,95 м и увеличенные окна шириной до трех метров. «В ЖК «Level Амурская» спрос на компактные студии остается стабильным с начала продаж в 2017 году, – говорит Кирилл Игнахин, генеральный директор Level Group. – Среди покупателей преобладают москвичи – их доля составляет более 50%. Благодаря доступной стоимости лотов, 55% наших клиентов обходятся без привлечения ипотеки. 23% из них приобретают студии полностью за собственные средства, и еще 32% – в рассрочку на срок до двух лет. Несколько лет назад было трудно представить, что за 3,5 млн рублей в Москве можно будет купить квартиру в высотном комплексе с уникальной архитектурой, собственной социальной инфраструктурой, подземным паркингом, дизайнерской отделкой мест общего пользования и уникальной концепцией благоустройства. Кроме того, ЖК «Level Амурская» находится в шаговой доступности от станции метро «Черкизовская» и МЦК «Локомотив». Таким образом, покупателям с ограниченным бюджетом больше не приходится жертвовать своим комфортом ради низкой цены». «В предыдущие годы очень низкий ценник на первичном рынке мог служить индикатором того, что проект имеет какие-то серьезные минусы, например, плохую транспортную доступность, – резюмирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Включение в ассортимент жилья с ценами значительно ниже среднерыночных, позволяло привлечь внимание и расширить круг потенциальных покупателей. Многие из них были готовы «закрывать глаза» на существующие недостатки, так как сопоставимых предложений по стоимости в новостройках не существовало или было очень мало. В настоящее время ситуация кардинально изменилась. Теперь недорогие студии и квартиры представлены в жилых комплексах с обширной инфраструктурой, хорошей транспортной доступностью и высокими показателями ликвидности. Снижение стоимости «входного билета» в таких новостройках происходит исключительно за счет сокращения размера площади жилья и оптимизации девелоперами своих расходов».