



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Москва или Подмосковье – вот в чем вопрос!

Если раньше большинство желающих приобрести недвижимость в столичном регионе с уверенностью заявляли, что мечтают обладать жильём в Москве, то теперь мнения разделились. Квартира в мегаполисе или дом в Подмосковье? Многие москвичи, да и иногородние жители, оказываются перед выбором. Выбирать приходится между "городом и деревней". Всё больше людей делают выбор в пользу чистого воздуха, близости к природе, протестуя против московских пробок, сутолоки и загазованности. Но так ли обоснован подобный выбор? На эти и многие другие вопросы нам помогут найти ответы эксперты Московского Бизнес Клуба: **Наталья Бланкова**, маркетолог компании «Пересвет-Инвест»; **Дмитрий Таганов**, руководитель аналитического центра Корпорации «Инком»; **Александр Хрусталеv**, генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость»; **Юрий Хлестаков**, генеральный директор фирмы «Русский дом недвижимости».



Сравнивая Москву и Подмосковье, эксперты не пришли к однозначному мнению: оба варианта имеют свои неоспоримые достоинства. За Подмосковье говорит, в первую очередь, экология. «Преимущество загородного жилья на сегодняшний день в том, что, во-первых, есть возможность постоянно дышать чистым воздухом и гулять по собственному участку, во-вторых, появилась возможность за сравнительно небольшие деньги приобрести целый дом. Например, в поселке «Бристоль», в 7 км от МКАД по Киевскому шоссе, предлагаются квартиры в таунхаусах площадью 86м² по цене 4,6 млн. рублей. В Москве за такие деньги купить готовую квартиру даже в 2 раза меньшей площади получится с трудом», - размышляет Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра Корпорации «Инком».

С ним согласна Наталья Бланкова, маркетолог компании «Пересвет-Инвест»: «Плюсы загородной жизни многочисленны – это экология, свой дом и участок, где можно разбить сад или создать красивую лужайку, отличный отдых в любое время года, возможность занятия любимыми видами спорта: гольф, верховая езда, квадроциклы, байдарки и т.д. Но, к сожалению, в московском регионе, данная покупка имеет и свои минусы: высокая стоимость (дом + земля), высокие коммунальные платежи, содержать загородный дом значительно дороже, чем городскую квартиру, да и дорога в столицу, занимает много времени». Наталья уверена, что выгоднее всего иметь одновременно и квартиру в Москве, и дом за городом: «Из-за транспортных затруднений непросто, живя в области, работать в столице. Проезд на любом шоссе в час пик это сплошные заторы и пробки. Поэтому многие жители области вынуждены добираться на машине до ближайшей ж/д станции и продолжать свой путь уже на общественном транспорте. Поэтому многие живут в городской квартире, а выходные проводят в загородном доме».



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Интересную точку зрения на желание горожан перебраться на природу высказал Юрий Хлестаков, генеральный директор «Русский дом недвижимости»: «Массовый «исход» москвичей в область, в первую очередь обусловлен не экологическими или какими-либо другими причинами типа московских пробок, а решением банального «жилищного вопроса». Подмосковные пробки ничуть не меньше, да и работать люди продолжают в Москве, простаивая в пробках по 4 часа в день и вдыхая при этом не чистый кислород. Однако когда семья из пяти человек, представителей трех поколений, живет в двух комнатной квартире где-нибудь в Москве, испытывая при этом жуткое бытовое неудобство со всеми вытекающими из этого проблемами, и не имеет средств на улучшение условий, то наиболее правильное решение – это переезд в ближайшее Подмосковье в большую квартиру без доплаты. Конечно, проблема мобильности или поиска нового места работы может встать перед некоторыми членами семьи, но, во всяком случае, у них будет гораздо больше шансов, остаться родными людьми». Утверждая также, что «стоимость среднего квадратного метра в Москве, всегда есть и будет, более дорогой и более ликвидной, чем стоимость среднего квадратного метра в области», Юрий Хлестаков тем не менее уверен, что «вопрос инвестирования состоит не в том куда вложить, в Москву или область, а в том, в какой проект».

О ценности жилья упомянул и Александр Хрусталева, генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость»: «На мой взгляд, в данном случае необходимо понимать статус приобретаемого жилья. Как правило, в качестве первого жилья большая часть покупателей все-таки выбирает квартиру в черте города или в ближайшем окружении. Загородный дом скорее воспринимается как второе жилье и покупается при наличии свободных средств. При этом, конечно же, есть небольшая группа покупателей, не привязанных к работе в офисе, которым нет необходимости постоянно ездить в центр города. Для таких людей в первую очередь будет важен комфорт проживания, и они могут склониться при наличии достаточных средств к покупке дома как основного места проживания. В связи с этим можно сказать, что ликвидность городской квартиры выше в связи с большей группой потенциальных покупателей. Однако если квартира по стоимости сравнима со стоимостью загородного дома с участком, то, наиболее вероятно, она будет находиться в высоком ценовом сегменте и также иметь ограниченную группу потенциальных покупателей».

Отвечая на второй вопрос, эксперты продемонстрировали отменный профессионализм и компетентность и предложили гипотетическим покупателям выбор на любой вкус.

Наталья Бланкова, маркетолог компании «Пересвет-Инвест»: «За 4 млн. рублей в Москве можно приобрести типовую однокомнатную квартиру в панельных домах 70-80-х годов застройки в спальных районах. За 5 млн. подобные квартиры, но двухкомнатные. В Подмосковье, в развитых городах-спутниках, однокомнатные квартиры оцениваются уже от 3 млн. рублей, двухкомнатные от 4 млн. рублей. За 5 млн. можно приобрести небольшую трехкомнатную квартиру. Загородный дом за 4-5 млн. рублей можно найти небольшой, площадью около 100 кв.м., деревянный или кирпичный. Район – за 30 км от МКАД. Если ближе, то цена земли повышается, а значит, за подобную сумму можно будет приобрести только небольшой домик в дачном товариществе с минимум удобств».

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра Корпорации «Инком»: «В данном ценовом диапазоне сосредоточены предложения эконом-класса, куда входят, как участки с подрядом, так и



Московский БизнесКлуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

без. При этом площадь участков этого сегмента, как правило, составляет не более 20 соток. За 4-5 млн. рублей можно приобрести квартиру в Москве или Подмосковье на вторичном рынке жилья. Например, за 5 млн. рублей в Москве можно купить полноценную квартиру. Например, за эти деньги продается «однушка» на Ореховом бульваре (ст.м. Красногвардейская) в 18-этажном панельном доме. Общая площадь квартиры составляет 40 кв.м (площадь кухни – 10 кв.м). За 5 млн. рублей можно купить 2-комнатную квартиру, например в г. Химки (ул. Мичурина). Площадь предложения, расположенного в 17-этажном панельном доме, составляет 62 кв.м (кухня – 12 кв.м). Безусловно, конечная стоимость квартиры зависит не только от района и метража, но и от состояния самого дома и квартиры. Например, хороший ремонт, как правило, повышает стоимость квартиры на 0,5-1 млн. рублей. На загородном рынке на сегодняшний день можно приобрести неплохой участок в пределах 70-80 км от МКАД. Так из ближних поселков по цене от 2,3 млн. руб. предлагаются участки без подряда в 6 соток в поселке «Южные горки», расположенном на 8 км Каширского ш.. Аналогичный участок на 16 км по Симферопольскому ш. в поселке «Серебряная подкова» обойдется покупателю в 3,1 млн. руб. На популярном Новорижском шоссе в 23 км от МКАД можно приобрести участок без подряда площадью в 10 соток по цене от 3,7 млн. руб. в коттеджном поселке «Новорижский». Интересно, что Дмитрий обращает внимание не то, что «через год таких выгодных условий уже может не быть, и максимум, что продавцы предложат на эту сумму, это однушка на крайних станциях метро или в ближайшем Подмосковье».

Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» сделал однозначный выбор в пользу городской квартиры: «К сожалению, в рамках данной суммы выбор жилья в Москве достаточно ограничен, однако загородный дом с участком для постоянного проживания будет стоить намного дороже. На сегодняшний день за 4-5 млн. возможно рассмотреть покупку однокомнатной квартиры либо небольшой двухкомнатной квартиры в наиболее доступных жилых комплексах на стадии строительства».

Говоря о дальнейшем развитии рынка недвижимости, Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость», придерживается оптимистичного прогноза: «На сегодняшний день мы наблюдаем постепенное восстановление рынка недвижимости и покупательской активности. При этом до конца года мы прогнозируем при благоприятной макроэкономической ситуации, что рост будет продолжаться».

Наталья Бланкова, маркетолог компании «Пересвет-Инвест» оценила перспективы московской и подмосковной недвижимости более точно: «Сейчас спрос возрос и в Москве и в Подмосковье. В Москве наибольшей популярностью пользуются проекты быстровозводимых, как правило, панельных домов, по цене около 80 000 – 130 000 за кв.м. Но возрос спрос и в сегменте бизнес-класса. В Подмосковье высоким спросом пользуются квартиры в развитых городах, до 30 км от МКАД, с хорошей транспортной доступностью и социально-бытовой инфраструктурой: Красногорск, Химки, Мытищи, Люберцы, Одинцово. Загородный сегмент восстанавливается не столь активно, так как большинство потенциальных покупателей, сначала приобретают городские квартиры, для повседневной жизни, а потом уже загородный дом (в случае если их доход достаточно высок для этой покупки и его содержания). Наиболее востребованы загородные дома в поселках эконом класса, где сумма покупки начинается примерно от 3,5 млн. рублей. Вероятней всего с осени новостройки повысятся в цене, но рост будет не высоким. В Москве 5-7 процентов за осень. В Подмосковье рост будет ниже 3-5 %. В загородном сегменте рост вряд ли будет заметен,



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

так как спрос на коттеджи снижается с приходом зимы. А осенью спрос на загородные дома, как правило, не увеличивается, а значит, стимула для повышения цен не будет».

Юрий Хлестаков, генеральный директор «Русский дом недвижимости», считает, что «в масштабе страны, московская и подмосковная недвижимость наиболее ликвидные рынки, спрос и активность на них не постоянны и являются отражением экономической ситуации в государстве, поэтому если в стране будет стабильность, экономический рост, высокие заработные платы, то и перспективы у этих рынков соответствующие».