



Коммерсантъ ДЕНЬГИ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

САМЫЕ ИНТЕРЕСНЫЕ СТАТЬИ НЕДЕЛИ

ВЫБОР РЕДАКЦИИ
ЖУРНАЛЫ, 24 — 30 СЕНТЯБРЯ



ПН, 27 СЕНТЯБРЯ СПб +8...+8, дождь

Биржевое дерби **Регистрируйтесь и следите онлайн**

КАРИНА ДНЯ: ГЛАВНОЕ ПОЛИТИКА **БИЗНЕС** В МИРЕ ПРОИСШЕСТВИЯ ОБЩЕСТВО КУЛЬТУРА СПОРТ НОВОСТИ

Темы: Зерновой рынок Российский инновационный центр "Сколково" Лесной кодекс Налоговая политика Металлургия Финансовый кризис Автомобильный рынок

- Фото Видео Книги Авторы Блоги Темы Справочник Рейтинги Интервью Архив Подписка

Квартира по цене автомобиля

0 ДЕНЬГИ

Журнал «Деньги» № 44 (751) от 09.11.2009



Юридически проблемную двухкомнатную квартиру в каютинской пятиэтажке можно приобрести за 2,8 млн руб., то есть по цене автомобиля представительского класса

Фото: Сергей Киселев/Коммерсантъ

Хотя цены на московскую недвижимость продолжают ползти вниз, продавцы, как правило, не идут на существенные скидки от объявленной цены. Зато попадаются варианты дешевле обычного "входного билета". Мы решили разобраться, что и каким образом можно купить в Москве ниже рыночной цены.

Никита Аронов

Почти готова

Обычная цена однокомнатной квартиры сейчас начинается с 3,5 млн руб. Это старая "панель" или "хрущевка" на неблагополучной окраине, где-нибудь в Курьяново или Капотне. В приличных местах все дороже.

Впрочем, если заглянуть в любую ризлтерскую базу, найдется и более дешевые предложения. Львиная их доля — квартиры в еще не достроенных домах. Иногда продавец указывает на это прямо в объявлении, иногда объясняет уже по телефону.

Конечно, недострой — это всегда потенциальный риск. Другое дело, что риск этот всегда разный. Квадратные метры в доме, строительство которого застыло на стадии котлована, сейчас купит разве что совсем отчаянный оптимист. А жилплощадь в уже построенном, хотя и не принятом госкомиссией доме можно рассматривать как серьезное предложение. Первым делом я отправился посмотреть одну из таких только что достроенных новостроек.

Микрорайон "Шитниково" строится на Щелковском шоссе в паре километров от МКАД. С формальной точки зрения, это, конечно, Подмосковье, но с запада и с юга, стоит улицу перейти, начинается бывший поселок водопроводной станции, а ныне район Москвы Восточный. Конечно, эта часть города слабо ассоциируется со столицей, но даже до метро добираться не слишком далеко.

Сейчас здесь уже стоит несколько готовых панельных домов серии П44-Т, один из них меня и заинтересовал. Продавцом оказался частный инвестор Александр, на стадии строительства выкупивший "Шитниково" две "однушки" по 38,5 кв. м каждая. Теперь он готовится продать эти квартиры по 3,15 млн руб. за каждую. Не без выгоды для себя, но все же ниже рынка. А заплатить за переоформление договора инвестор обещал из своего кармана.

Сейчас, как объяснил Александр, квартиры уже опечатаны для обмеров БТИ — осенью дом должен пройти госкомиссию. Все же мы решили попытать счастья и проникнуть внутрь здания. Впрочем, на стройплощадку нас так и не пустили. Хозяин жилья пытался возразить, но охранник стройки твердо стоял на своем: "Получите ключи — квартира будет вашей, а пока без ризлтера нельзя". А ключей еще придется подождать. Комиссия, как объяснили на стройке, закончит обследование дома не раньше Нового года.

Вернувшись несолоно хлебавши, я позвонил в агентство недвижимости, продающее первичные шитниковские квартиры. Выяснилось, что госкомиссия задерживается из-за того, что в подвалах домов до сих пор не поставили канализационные насосы. Напоследок я спросил у ризлтера, а не осталось ли у них еще непроданных "однушек" в готовых домах. Оказалось, что осталось, и стоят совсем дешево — 2,65 млн руб. Эта цена была лишь на 13% выше той суммы, которую в свое время платил за каждую из своих квартир сам Александр. Так я неожиданно для себя выяснил, что, несмотря на многократные заявления ризлтеров о бешеном спросе на экономкласс, в почти Москве сейчас можно найти дешевые первичные квартиры в почти готовых домах.

Маленькая, зато своя

Отдельная категория дешевого жилья — так называемые квартиры гостиничного типа с небольшой ванной, микроскопической кухней и общей площадью порядка 20 "квадратов".

В Москве есть несколько таких необычных домов. По крайней мере, в квартирной базе я без проблем нашел похожие предложения по двум адресам: на бульваре Генерала Карбышева в районе метро "Октябрьское поле" и на Халтуринской улице, что неподалеку от "Преображенской площади". Причем по первому адресу отыскались сразу две квартиры: площадью 14 кв. м за рекордные 2,4 млн руб. и 16-метровая за 3,15 млн руб. Правда, продавец самого дешевого варианта предупредил, что это жилье не имеет даже душа (хотя в принципе в тесный санузел можно впихнуть душевую кабину). Кроме того, выяснилось, что дом пятиэтажный и вроде бы приговорен к сносу.

Поэтому я поехал смотреть малогабаритку на Халтуринской улице. Оказалось, что это вполне добротная на вид кирпичная девятиэтажка недалеко от метро. Три длиннющие секции дома выстроились уступами вдоль тихой и зеленой улицы. Подъезд на вид самый обычный, разве что почтовых ящиков очень много. Все это подтверждает версию хозяев о том, что дом этот никогда не был общежитием квартирного типа, а сразу относился к жилому фонду.

Хозяева — мать и дочь — живут здесь уже девять лет. Эта квартира стала для них первым отдельным жильем в Москве, а теперь они поднакопили денег и хотят расширить жилплощадь. Все это ризлтер Алексей рассказал еще по дороге и между делом добавил, что квартира подорожала. В объявлении она предлагалась за 3,1 млн руб., а теперь хозяева готовы расстаться с ней уже за 3,2 млн. "Цены растут, да и предложений таких не много", — пояснил ризлтер.

Комната оказалась вполне приемлемых размеров, а в небольшой санузел хозяевам даже удалось втиснуть полноценную лежачую ванну. Кухня, конечно, подкачала. Это даже не отдельное помещение, а некий закуток, отделенный от комнаты дверью. Вместе с плитой, шкафчиками и холодильником обеденный стол уже не помещается. Это помещение явно не предназначено для ночных разговоров о политике — даже вдвоем там уже тесно.

Большой семьей в такой квартире, конечно, не поживешь. Но как первое самостоятельное жилье для молодого человека она отлично подходит.

Быстро и дешево

Третий способ купить квартиру подешевле широко известен, но подходит далеко не всем. Большинство квартирных сделок альтернативные и сильно растягиваются по времени, а здесь речь идет о срочном выкупе. На нынешнем рынке, когда любое жилье продается долго, единственный эффективный способ быстро избавиться от квартиры — снижение цены.

Один из таких вариантов мне посоветовали знакомые ризлтеры. Блочно-панельная 18-этажная башня позднесоветской постройки в двух шагах от метро "Тульская", в начале Севастопольского проспекта. Стандартная 35-метровая "однушка" на третьем этаже с относительно свежим ремонтом продается всего за 3,3 млн руб. Для сравнения: такое же жилье по соседству стоит уже около 4 млн.

Причина чуть ли не 20-процентной скидки простая: пожилые москвичи спешно уезжают к детям в Соединенные Штаты, и на продажу квартиры у них не больше месяца. А значит, никакие сложные альтернативные схемы уже не подходят. Зато человек с деньгами в кармане может хорошо сэкономить.

Лишить прописки

Остальные способы получения дешевого жилья уже требуют определенной доли авантюризма. Один из таких вариантов — проблемные квартиры с прописанными в них жильцами. Именно эти предложения ризлтеры часто помечают как продаваемые "без просмотра" и снижают цену на 20-25% от рыночной.

"Выписать человека из квартиры весьма непросто, — рассказывает генеральный директор группы компаний "Аудит и право" Сергей Елин. — Существует ограниченный перечень оснований, по которым можно добиться снятия гражданина с регистрационного учета. Например, в ситуации конфликта между родственниками выселить человека, который не устраивает незаконной перепланировки и не использует жилье как офис или склад, практически нереально".

Тут уж как суд решит. И вполне возможно, что в купленной по дешевке квартире на законном основании будет жить посторонний человек.

Мне удалось отыскать одно такое предложение — двухкомнатную квартиру в пятиэтажке в 3-м квартале Капотни. Место и дом не лучшие, зато полноценная 45-метровая "двушка" продавалась всего за 2,8 млн руб. В объявлении ризлтер честно предупредил, что квартира продается с прописанными людьми, но добавил, что уже имеется решение суда об их выселении.

Проверить, насколько это судебное решение легитимно и согласны ли жильцы покинуть квартиру, мне не удалось. Ее купили буквально перед моим носом. Ситуация показательна — дешевые варианты даже с проблемами разбирают мгновенно.

Нелегкая доля

Последний в принципе работающий способ — купить квартирную долю и уговорить других собственников продать свою часть жилья. Доли продаются самые разные — от половины квартиры до одной девятой части комнаты в "трешке". Иногда их можно купить значительно ниже рынка.

Самый дешевый вариант, который мне удалось найти, — половина однокомнатной квартиры за 1 млн руб. Если уговорить других собственников продать вторую половину по рыночной цене, то уже получилась бы хорошая экономия. Впрочем, поведение соседей — вещь непредсказуемая, так что это вариант для очень рискованных людей.

Как показала проверка, купить московскую квартиру дешевле рыночной цены непросто, но вполне реально. Так что если вы готовы ждать госкомиссии, мириться с теснотой и рисковать или же деньги на покупку квартиры уже лежат у вас в чемодане, то имеет смысл включиться в охоту за дешевым жильем.

Мне нравится Станьте первым из друзей, кому это понравилось.

<< 1 2 3 4 5 6 7 >>

Рейтинг: ★★★★★ 3,33 (оценок: 3). [Оцените качество текста](#) →

ЭЛИТНЫЙ ДОМ НА КРАСНОЙ ПРЕСНЕ

Поместить ссылку в

Обсуждение [Поместить в LiveJournal](#) [Поместить в другой блог](#) [Помощь ?](#)

ИМЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ *****

Создать дневник в LiveJournal ([зарегистрироваться](#)) [Забыли пароль?](#)

* Для комментирования, пожалуйста, авторизуйтесь

Эту статью также обсуждают в блогах:

san-salvator, san-salvator

Вся тема «Рынок российской недвижимости»

Весь раздел «Бизнес»

Весь номер журнала от 09.11.2009

Версия для печати

PDF статьи

SMS-рассылка

На главную страницу

№ 178 // 27.09.2010

№ 38 // 27.09.2010

№ 38 // 27.09.2010

№ 38 // 27.09.2010

№ 9 // 13.09.2010

№ 37 // 24.09.2010

№ 9 // 01.09.2010

№ 178 // 27.09.2010

поиск по сайту за месяц ...

[расширенный поиск]

РЫНОК РОССИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10.11.2009 "Правительство пытается вдохнуть оптимизм, заверяя, что рынок достиг дна" // Совладелец корпорации "Инком" Константин Попов о ценах на жилье, проблемах девелоперов и их будущем

09.11.2009 Девелоперы пиллят лед на Москве-реке // Год Нисанов и Зарах Илиев инвестируют в ледокольный флот

09.11.2009 Квартира по цене автомобиля

09.11.2009 По соседству с Петром

09.11.2009 Голливуд на Борисовских прудах

09.11.2009 Дефицит без очереди

[вся тема] [другие темы]

В СТАТЬЕ:

ОРГАНИЗАЦИИ: ["Московский метрополитен"](#)

РЕГИОНЫ: [Москва](#) [Юго-Восточный АО г. Москв.](#) [Московская область](#) [США](#)

[справочник] [рейтинг упоминаемости]

Информация обработана системой «МедиаЛогик».



Ъ В РЕГИОНАХ Ъ-УКРАИНА Ъ-УК

RSS PDA/WAP/SMS MOBILE SMART

ПОДПИСКА

КОНФЕРЕНЦИИ «Ъ»

РЕКЛАМА

CLASSIFIED

ГОДОВЫЕ ОТЧЕТЫ

ОБЪЯВЛЕНИЯ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ

РОССИЙСКИЙ ФОНД ПОМОЩИ

КОНТАКТЫ

«Это война». Интервью с главой Северной Осетии

НЕ ПЕЙТЕ ЗА РУЛЕМ!

РЕКЛАМА

Вклад «ВТБ24(ЗАО) – Свобода выбора»

позволяет комбинировать все нужные условия в одном депозите

ФОТО ДНЯ

Фотогалерея

газета.ru

сейчас в Газете.Ru:

Отставки к выборам // 23:59

Шансы Юрия Лужкова на то, чтобы остаться мэром Москвы, — исключительно символические. Надежд получить новый срок немногим...

Космонавты застряли из-за выбитых зубов // 13:21

Экипаж «Союза» со второй попытки благополучно вернулся на землю. Расстыковку пилотируемого космического корабля и МКС пришлось...

Четырехжды кандидат Белоруссии // 15:44

Александр Лукашенко в четвертый раз будет бороться за пост президента Белоруссии. Компанию ему составят 14 человек, в том...

САМОЕ ОБСУЖДАЕМОЕ

"Наибольшие репутационные риски от этого скандала понесет сам Евгений Юрченко"

Главной причиной скандального увольнения гендиректора "Связьинвеста"...

Путь "Ду"

Съемки фильма Ильи Хржановского "Ду" по мотивам биографии советского...

Москву передадут доверенным лицам

Итоги всероссийского опроса "Левая-центра" свидетельствуют о падении...

Эскадренный трубносец

Премьер России Владимир Путин вчера оказался в открытом Балтийском...

УЧАСТНИК TOP Rambler's

РЕЙТИНГ 1048531K

776.125

154.163

688 480

2 76 7 38

3 78 8 90