

Исторически сложилось так, что самой главной величиной на рынке жилой недвижимости выступает стоимость квадратного метра. Потенциальные покупатели квартир и участники рынка внимательно следят за поведением жилого метра, активно обсуждая, как периоды активного роста цен, так и периоды стагнации на рынке недвижимости. Однако уже несколько лет назад у квартир московского региона появился верный спутник. Это машиноместа в паркингах при новостройках. Следует отметить, что в 2007 году «дома для автомобилей» обошли по темпам роста цен квартиры московского региона.

По результатам исследований новостроек московского региона, проведенных аналитическим центром www.irn.ru, количество объектов в которых есть паркинги, и стоимость машиноместа напрямую зависят от конкретного сегмента рынка. Например, в элитном секторе (новостройки расположенные в пределах ТТК) паркинги присутствуют в 97,8% или в 45 из 46 объектов. В сегменте бизнес-класса (новостройки от ТТК до МКАД) число объектов с машиноместами тоже весьма велико – 82,9% или 180 из 217 домов. Совсем иначе обстоят дела в столичных районах за МКАД и ближнем Подмосковье (15% или 29 из 193 объектов) и подмосковных городах средней удаленности (14,2% или 37 из 254 объектов).

Объясняется эта количественная разница достаточно просто. Острая нехватка стояночных мест во дворах столицы и высокая платежеспособность покупателей московских квартир делает эти паркинги, несмотря на высокую цену, востребованными на первичном рынке жилья. В районах столицы, расположенных за чертой МКАД и городах Подмосковья, ситуация несколько иная. Вопрос дефицита ликвидных земельных участков под строительство не стоит так остро, что позволяет снизить плотность застройки. Поэтому во дворах подмосковных городов остается больше свободного пространства под обычную стоянку.

Тем не менее, стоимость машиномест во всех сегментах рынка продолжает неуклонно расти. Паркинги в новостройках, расположенных в пределах ТТК, подорожали за прошедший год на 31,4%, сейчас стоимость машиноместа составляет в этом секторе \$127,5 тыс. или 5% от средней стоимости элитной квартиры. Машиноместо в новостройке бизнес-класса можно приобрести за \$65 тыс., что на 16,2% больше, чем в прошлом году. Эта сумма составляет около 12% от стоимости среднестатистической квартиры в этом сегменте.

В ближнем Подмосковье стоимость машиноместа поднялась до \$29,3 тыс., что на 9% выше, чем в прошлом году и составляет 17,6% от стоимости средней квартиры. В Подмосковье средней удаленности машиноместо оценивается в \$21,8 тыс. Прирост по отношению к прошлому году составил 13,2%. Это около 17,7% от стоимости средней квартиры в этом сегменте. Получается, что подмосковные машиноместа, если сравнить их стоимость с ценой самих квартир, обходятся «в копейку» всем категориям покупателей жилья. Особенно в московских районах за чертой МКАД и подмосковных населенных пунктах. Возможно, что этими факторами обусловлено столь

незначительное количество паркингов в подмосковных новостройках и более низкие темпы роста цен, по сравнению со столичными паркингами в новостройках.

Однако власти уже заложили в проектную документацию (СНиПы) жесткое требование строить паркинги во всех новостройках. Сегодня проект дома без паркинга просто не будет утвержден. Поэтому в скором будущем их число существенно вырастет, но этот всплеск будет обусловлен не экономическими, а административными причинами. Сказать, что будет с ценами на машиноместа, и как поведет себя в этих условиях рынок паркингов при подмосковных новостройках – сегодня сложно.

На сегодняшний день стало совершенно очевидно, что стоимость машиномест (в каждом сегменте рынка) вполне может конкурировать со стоимостью самих автомобилей. Поэтому степень ликвидности машиномест на вторичном рынке жилья вызывает у сотрудников аналитического центра www.irn.ru некоторые сомнения. Если квартиры, так или иначе, относятся к категории «необходимость», то личные паркинги все-таки являются элементом «роскоши». С одной стороны, мировой опыт говорит, что богатые покупатели всегда готовы платить за «роскошь», но с другой стороны надо понимать, что из 701 новостройки московского региона к элитным домам можно отнести максимум 46 объектов. Поэтому если квартиры будут продаваться и покупаться всегда (причем, вероятнее всего, по все возрастающим ценам), то стоимость машиноместа, при продаже на вторичном рынке может снизиться.

Источник: irn.ru