

Проблема гаражей остается для Москвы одной из самых острых. С одной стороны, в столице ощущается дефицит стоянок и парковок, с другой – не каждый автолюбитель стремится стать гаражевладельцем. Дорого! Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru решил провести собственное исследование и найти доступный по цене гараж. Относительно доступный, оговоримся, стоимостью примерно до 30 тыс. условных единиц.

Потребности и возможности

Количество автомобилей продолжает расти, а гаражное строительство пытается угнаться за этим ростом. Как сообщили корреспонденту журнала о недвижимости Metrinfo. Ru в Департаменте градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы в 2006 году было построено гаражей на 110 тысяч машиномест, а в 2007-м — уже 126 тысяч при первоначально планировавшихся 120. В период с 2008 по 2010 годы в столице будут построены гаражи и паркинги на 396 тысяч машиномест. По мнению московских властей, это удовлетворит потребность в машиноместах на 56,2%. Сегодня «гаражная потребность» удовлетворена лишь на 47%.

Наибольшее количество машиномест появится в Западном административном округе – 66 тысяч. За ним следуют Восточный округ - 62,7 тысячи машиномест и Северный - 61,2 тысячи.

По мнению специалистов Департамента, в 2007 году был поставлен своеобразный рекорд – впервые в истории Москвы темпы ввода в строй гаражей превысили прирост количества автомобилей: 95 тысяч автомобилей против 126 тысяч машиномест. Беда только в том, что автомобилей было изначально больше, чем гаражей, и сейчас на 3,5 миллиона автомобилей приходится лишь полтора миллиона машиномест. Поэтому количество автомобилей сравняется с количеством машиномест еще нескоро — по планам московских властей – к 2020 году.

Однако беда состоит не только в этом. Из-за дороговизны машиномест многие автомобилисты вообще отказываются от покупки гаражей. Добавим сюда еще психологический момент. По мнению Марины Кашеевой – менеджера корпорации «Сириус Б» - москвичи привыкли ставить автомобиль где попало, и начинают задумываться о месте хранения своего четвероногого друга лишь после его обретения. До недавнего времени их спасали ракушки и пеналы, но сейчас этим спасителям объявлена война. Но и лишившись металлического тента, его бывший владелец упрямо ставит автомобиль на то самое место, где раньше стоял тент. Ему удобно, выйдя из подъезда, пискнуть электронным ключом, сесть в машину и отправиться на работу.

Кому гараж?

Если уж человек решил ставить машину в гараж, он старается приобрести такое машиноместо, которое не стоило бы дороже его автомобиля. Поэтому в современных новостроечных гаражах вы не встретите «пятёрок» или «Волг». Даже в «этажерках» (классификацию гаражей смотрите в нашем материале «Инвестиции: выгодно ли нынче вкладываться в гаражное строительство?») — самой распространенной категории гаражей — доминируют новые иномарки эконом-класса. Встречаются там и машины классом повыше, но и годом постарше, которые теперь стоят те же \$18- 30 тысяч.

Таким образом, социальный портрет покупателя того, что мы решили называть доступным гаражом, то есть стоящего не более \$30 тысяч, совпадает с социальным портретом владельца иномарки эконом-класса стоимостью от \$18 до 30 тысяч. Владельцами условно доступных гаражей являются представители среднего класса.

Ищем новостройку

По данным исследования аналитического центра «Индикаторы Рынка Недвижимости IRN.RU», отдельно стоящие гаражные комплексы — это наиболее демократичный сегмент рынка гаражных новостроек Москвы и ближайшего Подмосковья. Таких, представленных на рынке 2007 года объектов в столице насчитывалось 33: в границах от Третьего Транспортного кольца до МКАД — 24 объекта (средняя стоимость машиноместа — \$32 тыс., в районах Москвы за МКАД — 9 (средняя стоимость — \$26 тыс.)

По информации Департамента градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, количество гаражных комплексов, построенных в 2005-2007 годах, составляет примерно 1300. В каждом из них имеется от 40 до 3 000 машиномест. Сто - наиболее распространенное число машиномест (в 153 комплексах). На втором месте идут гаражи по 300 машиномест — 86 штук и на 150 — 49 штук. По экспертным оценкам, интересующая нас ценовая категория (\$ до 30 тыс.) на рынке довольно распространенная, в ее рамки "влезает" более половины продающихся гаражей.

Примеры гаражных комплексов, введенных в 2005-2007 гг.

Округ

Местоположение

Число машиномест

CAO

мкрн. Бескудниковский

100

CAO

ул.Большая Академическая

100

CAO

ул.Большая Академическая

400

CAO

ул. Адмирала Макарова

300

СВАО

Абрамцевская улица

1680

ВАО

мкрн. Кожухово

2400

ЦАО

межпутевое пр-во ж.д. Курского и Горьковского направлений

2000

Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru

По мнению заместителя директора компании «Atlant-Garage» Леонида Алексеева, наибольший рост цен (до 20%) следует ожидать среди гаражей самых простых и дешевых типов, таких как «Наземный манежный» и «Наземный холодный боксовый»). А те девелоперы, которые выстроили подземные гаражи под жилыми комплексами, могут столкнуться с их невостребованностью. Главной проблемой в гаражном строительстве останется проблема выбора места и получения разрешения на использование того или иного участка земли под гаражное строительство. А если такое место и выбрано, бумажная волокита по-прежнему занимает больше времени, чем само строительство.

Исследуем вторичку

Несмотря на формальную ценовую доступность выбранного нами сегмента, стать владельцем гаража, с точки зрения поющих романсы финансов, пока еще тяжело. Тогда стоит обратить внимание на вторичный рынок. Судя по содержанию объявлений, гаражи по умеренным ценам, всё еще попадаются на рынке. Так, в районе станции метро «Бибирево» выставлен на продажу гараж стоимостью всего-навсего 90 тысяч рублей – \$ 3 667 по нынешнему курсу. Следующим за самым дешевым оказался гараж в районе станции метро «Бабушкинская». Он продается за \$18 тыс. Поближе к центру, на «Алексеевской», за такой просят уже \$ 24 тысячи. И это не машиноместа в этажерке, а капитальные индивидуальные гаражи советского типа. Чуть подальше, на ВДНХ, такой же точно гараж продается за \$25 тысяч, а на Рижской уже за \$30 тысяч. Вообще Северо-Восточный округ оказался чемпионом по предложению недорогих гаражей,

которые условно можно назвать доступными, средняя цена на вторичке СВАО – \$24,2 тысячи.

Вторым по дешевизне оказался Северный округ - \$25,8 тысячи. Самым дешевым предложением здесь был гараж за \$11 700. Это объект из той реликтовой категории, которая даже не упомянута в вышеприведенной классификации – металлический неотпливаемый отдельно стоящий гараж. В советские времена их разрешали строить только участникам войны. Приобретая такой гараж, покупатель не может оформить его на себя. Де-юре гараж останется оформленным на бывшего хозяина, часто вообще покойного (!). Пользоваться им можно будет лишь до тех пор, пока какие-нибудь контролирующие органы этого не заметят и не передадут «льготный» гараж другому заслуженному человеку.

Предложения же «настоящих» гаражей здесь начинаются с \$19 тысяч и заканчиваются тридцатью. Не намного отличается средняя цена гаража и в Восточном округе. Здесь она составила чуть больше \$26,02 тысячи. Здесь, правда, выше процент продаваемых машиномест в «этажерках». Самое дешевое предлагалось за \$14,2 тысячи.

Чемпионом же по высоким ценам казался как ни странно, не Центр, а Юго-Запад. Здесь средняя цена гаража составила \$29,8 тысяч, в то время как в ЦАО – \$28,7. В ЦАО сохранились еще ветеранские гаражи, которые продаются иногда совсем дешево. Так, недалеко от станции метро «Красносельская» продается гараж, за который просят \$12 тысяч.

Средняя стоимость машиноместа на вторичном рынке

Округ

Стоимость, \$

Северо-Восточный

24,2 тыс.

Северный

25,8 тыс.

Восточный

26,02 тыс.

Юго-Западный

29,8 тыс.

Центральный

28,7 тыс.

Источник: Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru

Не попадитесь под Четвертое кольцо

Однако, покупая дешевый гараж, выясните, почему он так дешев. Возможно, он находится там, где будет проложена трасса Четвертого транспортного кольца, ведь в связи с его строительством под снос пойдут 26 гаражных комплексов и стоянок вместимостью более трех тысяч машиномест.

Адреса гаражных комплексов, подлежащих сносу:

Перовская улица, владение.1 ж;

шоссе Энтузиастов владение 42б;

Окружной проезд, владения 32, 33, 34 и 34а;

улица Уткина, владения 6 и 39;

1-я и 2-я улицы Измайловского Зверинца (ГСК «Рубин» и АПК «Стрела»);

Измайловское шоссе, владения 52 и 72-82;

Электродный проезд, владения 6 и 6а;

улица Советская, владение 9;

Проектируемый проезд № 890, владения 7 и 67 и

улица Аносова, владение 2

Источник: Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Моск

Вступаем в кооператив

Если же вам никак не хочется покупать старый гараж, то придется идти по другому пути — вступить в гаражно-строительный кооператив или создать таковой самостоятельно. О том как это сделать, мы писали в материале «Инвестиции: выгодно ли нынче вкладываться в гаражное строительство?» Сегодня в Москве насчитывается 349 ГСК, многие из них существуют уже десятки лет.

Народный гараж: дешевле авто?

Еще больше повезет тем, кто попадет под программу «Народный гараж». Всего, как нам рассказали в Департаменте, намечено строительство объектов по 87 адресам.

В 2008 году по этой программе планируется ввести целых три объекта: один из них - подземный гараж-стоянка на 99 машиномест построят в самом центре города – на Покровке, владение № 40. Здесь машиноместо обойдется примерно в \$28 тысяч. Второй (подземно-наземный на 100 машиномест) – на северо-востоке города на улице Пестеля,

владение № 6 (около \$20 тысяч) и третий наземный паркинг (по старосоветской терминологии - автостоянка) на 175 машиномест – на улице Подольских Курсантов, владение №2, корпус 1 в ЮАО (примерно \$12 тыс.)

Впрочем, ответственные лица называли и возможную минимальную стоимость «народного гаража» — \$ 8 – 10 тысяч. Городские власти предоставляют льготные ставки арендной платы за землю в размере 3% от базовой ставки арендных платежей на период строительства гаража-стоянки и 10% на период эксплуатации.

Власти также собираются продвинуть и гаражную ипотеку. Впервые это задумывалось еще в 1998 году, но тогда эту программу похоронил дефолт. При этом алгоритм гаражной ипотеки ничем не будет отличаться от квартирной, поскольку гараж это такой же объект недвижимости, как и жильё. Пока идут переговоры с банками, возможно, придется инициировать поправки в законодательство.

Резюме Интернет-журнала о недвижимости Metrinfo.Ru

Чтобы найти подходящий гараж, нужно потрудиться: то цена кусается, то место не подходит. На подбор варианта может уйти и не один год! Несмотря на то, что темпы гаражного строительства в целом растут, до удовлетворения потребностей автомобилистов в гаражах еще очень далеко.

«Народный гараж» начинался как многообещающая программа, но в реальности гараж «для народа» остается дефицитом. Наиболее продвинутая идея – гаражная ипотека. Остается надеяться, что ее инициаторы успешно преодолеют все препятствия и воплотят в жизнь.

Сергей Шумаков

Источник: [metrinfo . ru](http://metrinfo.ru)