

Даже в кризис цены на московское жилье остаются заоблачными. По информации риелторов, сегодня самая дешевая однокомнатная квартира в старом доме в отдаленном, непрестижном районе столицы стоит минимум 2,8 миллиона рублей.



При этом примерно за те же деньги можно легко [стать собственником](#) куда более комфортного жилья у моря в теплой Европейской стране, например, на [острове Кипр](#)

Дешевые московские районы

Традиционно в Москве к самому дешевому жилью относятся квартиры, расположенные в пятиэтажках в районе конечных станций метро. Так сложилось, что наименее престижные районы, где продается самое дешевое жилье, располагаются на востоке и юго-востоке столицы - станции метро Семеновская, Перово, Кузьминки, а также на юге - станции метро Царицыно, Кантемировская, Пражская.

В первую очередь это связано с плохой экологией и транспортной доступностью, а также с высокой долей промышленных территорий, расположенных в этих направлениях. В то же время риелтор компании "Пересвет-Недвижимость" Светлана Федянина указывает на еще одну проблему, не повышающую престижность этих районов, - большое количество старых домов с квартирами неудобной планировки и маленькой площадью (как правило, самое дешевое жилье относится к малогабаритным квартирам, где общая площадь не превышает 25 квадратных метров).

Кроме этого, если учесть, что в силу давности своей постройки дома в дешевых районах зачастую находятся в планах на снос, "но каким-то образом еще не попали в число снесенных", то назвать эти места престижными не представляется возможным.

Что можно купить за 3 млн рублей и меньше

Как оказалось, даже в кризис, когда многие покупатели ожидают резкого снижения цен и рассчитывают купить жилье по "похудевшим" ценам, однокомнатная квартира вряд ли обойдется своему покупателю дешевле 2,8 миллиона рублей.

Судя по данным ведущих риелторских компаний столицы, по подобной стоимости в Москве сегодня выставлены на продажу целых две квартиры. Первое место в ТОП-10 самого дешевого жилья в Москве, по информации агентства недвижимости DOKI, занимает однокомнатная квартира на улице Севанская (метро Царицыно) общей

Самая дешевая "однушка" в Москве стоит как квартира на Кипре

Автор: cyprus

19.08.2009 13:33

площадью 19 квадратных метров на втором этаже 5-этажного кирпичного дома.

Также за 2,8 миллиона рублей, любой желающий может приобрести в собственность однокомнатную квартиру на седьмом этаже 9-этажного кирпичного дома на улице Каховка (станция метро Каховская). Площадь объекта составляет 14,8 квадратного метра, он представляет собой типичную квартиру гостиничного типа, где на жилую комнату приходится 9,6 квадратного метра, а 3 квадратных метра занимает кухня.

На третьем месте, располагается однокомнатная квартира-студия на улице Севанская (метро Кантемировская) общей площадью 20 квадратных метров в 5-этажном панельном доме, стоимость которой составляет 2,99 миллиона рублей.

Следующий ценовой уровень - 3 миллиона рублей. За эту сумму можно купить сразу несколько квартир, которые предлагает агентство недвижимости DOKI. Одна из них, площадью 32 квадратных метра, расположена на улице Курьяновской (метро Кузьминки) в 5-этажном кирпичном доме, предназначенном под снос.

Вторая квартира находится в районе метро Семеновская, на улице Буракова. За 3 миллиона рублей можно стать владельцем квартиры гостиничного типа общей площадью 21 квадратный метр в 5-этажном панельном доме без мусоропровода.

Шестую позицию в ТОП-10 самых дешевых однокомнатных квартир Москвы занимает квартира за 3,1 миллиона рублей - она размещается на пятом этаже кирпичной хрущевки на уже упоминавшейся ранее Севанской улице (станция метро Царицыно). Ее площадь достигает 20 квадратных метров, из которых 11 квадратных метров - это комната, а 3,5 квадратного метра - кухня.

Доплатив лишь 100 тысяч рублей, потенциальный покупатель станет собственником объекта на 5 квадратных метров больше, рассказывают в DOKI, - квартира находится на Кавказском бульваре (также метро Царицыно) в 5-этажном кирпичном доме.

Восьмое место списка - или 3,29 миллиона рублей - это "однушка" на улице Metallургов. За эту сумму покупатель получает 32 квадратных метра "счастья" в 5-этажном панельном доме возле станции метро Перово.

Последний ценовой рубеж - 3,3 миллиона рублей. За эту сумму предлагаются квартиры в районе станций метро Кантемировская, Царицыно и Пражская.

В частности, в районе станции метро Кантемировская, заплатив 3,3 миллиона рублей, можно приобрести однокомнатную квартиру на втором этаже кирпичной хрущевки на уже в четвертый раз встречающейся Севанской улице. Общая площадь объекта составляет 23,5 квадратного метра, из которых 16 квадратных метров приходится на жилую площадь, а 3 квадратных метра - на кухню.

Еще одна квартира стоимостью 3,3 миллиона рублей расположена на втором этаже 12-этажного панельного дома на Элеваторной улице (станция метро Царицыно). На 28,5

Автор: cyprus
19.08.2009 13:33

квадратного метра размещаются комната в 15,8 квадратного метра и кухня в 5,8 квадратного метра.

Замыкает список самых доступных "однушек" в столице квартира в Востряковском проезде (станция метро Пражская). За 3,3 миллиона рублей предлагается жилье на шестом этаже 9-этажного панельного дома в 32,5 квадратного метра, из которых 18,7 квадратного метра - жилая площадь, а 6,8 квадратного метра - кухня.

Кризис снизил стоимость "однушек" на треть

Следует учитывать, что еще около года назад, до начала кризиса, даже эти не очень качественные квартиры стоили значительно дороже. Так, по словам Барнинца, кризис привел к снижению стоимости однокомнатных квартир в столице в среднем на 30-35%.

Таганов отмечает, что за кризис "однушки" на вторичном рынке подешевели на 35,8% (а некоторые "перегретые" объекты и вовсе на 50% и более), и в середине августа их стоимость составила в среднем 4,133 тысячи долларов за квадратный метр.

"В основном период коррекции пришелся на сентябрь 2008 года - январь 2009 года. Начиная с 2009 года, изменения цен в сегменте эконом-класса были крайне незначительны и зависели только от динамики курса доллара. Так, с января по июль снижение цен в сегменте не превысило 3,2%: с 4,409 тысячи долларов до 4,272 тысячи долларов за квадратный метр", - утверждает он.

Как поясняет руководитель направления вторичной недвижимости МИАНа Ирина Денисова, столь значительная корректировка стоимости однокомнатных квартир вполне логична, поскольку самые дешевые предложения в своем сегменте традиционно наиболее чувствительны к ценовым колебаниям.

"В эконом-классе это "хрущевки", "советская панель", дома с неблагоприятным соседством (например, рядом с промзоной). На растущем рынке такие предложения, будучи наиболее востребованными, как правило, дорожают быстрее всего. В то же время в условиях коррекции, являясь "переоцененными", они и теряют больше", - уверяет она.

Федянина же констатирует, что, даже несмотря на "похудевшие" ценники, нельзя сказать, что в период кризиса самые дешевые квартиры стали больше покупать, поскольку "все-таки покупатели стараются приобрести качественное жилье, чтобы не было проходных комнат, и площадь кухни была не 5 квадратных метров".

"Самые дешевые квартиры покупают, скорее, от безысходности, - например, когда есть не очень большая сумма и ее нужно вложить или когда при разезде необходимо купить хоть какое-то жилье", - считает она.

Как добавляет Барнинец, в сегменте самого дешевого жилья в Москве к концу лета можно ожидать небольшого снижения цен на уровне 5%. Но до конца года такие

Самая дешевая "однушка" в Москве стоит как квартира на Кипре

Автор: cyprus

19.08.2009 13:33

квартиры едва ли подешевеют более чем на 10-15%, уверен он.

А вот Федянина вообще не прогнозирует в ближайшие месяцы сильных перемен как в сторону падения, так и повышения, "потому что, несмотря на снижение цены, покупателей не так много".

"Хотя некоторые продавцы уже сейчас идут на уступку в цене, даже если стоимость квартиры и так невысокая. Например, квартира в пяти минутах от метро Новогиреево первоначально стоила 3,85 миллиона рублей. Ее продавали около двух недель, и когда нашелся покупатель, который точно был готов купить квартиру, то цену снизили до 3,7 миллиона рублей. Так что продавцы могут снизить цену на 100-150 тысяч рублей, но вряд ли стоимость сравнительно недорогого жилья в ближайшее время сильно изменится", - прогнозирует она.

На что поменять московскую "однушку"

Итак, согласно информации московских риелторов, в российской столице за 2,8 миллиона рублей можно купить либо однокомнатную квартиру в доме под снос или без мусоропровода, либо квартиру с кухней чуть более 3 квадратных метров. В свою очередь, за эти же деньги покупатели в других странах вполне могут рассчитывать на гораздо более комфортабельное жилье.

Так за 60 тысяч евро [можно приобрести](#) меблированную студию в новом доме, площадью 40 м2 - в районе города

[Пафос](#)

или

[\(Кипр\)](#)

за 80 тысяч евро в

[Айя-напе \(Кипр\)](#)

¹

в пешей доступности от моря. Меблированную студию 45 м2 у моря в

[Лимассоле \(Кипр\)](#)

- за 100 тысяч евро, или домик с двумя спальными комнатами, гостиной и мебелью, в районе популярных курортов

[Айя-напа](#)

и

[Протарас](#)

- за 150 тысяч евро. При удалении от моря, цены будут отличаться в меньшую сторону.

Иностранцам вполне доступно ипотечное кредитование, в том числе и некоторые специальные программы. Ипотека обычно покрывает до 70% стоимости покупаемого жилья, срок выплаты может быть до 60 лет, комиссия банка около 3,5-4,5%.

Не секрет, что на Кипре очень высочайшее качество строительства и отделочных работ.

Самая дешевая "однушка" в Москве стоит как квартира на Кипре

Автор: cyprus

19.08.2009 13:33

В домах используется мрамор, термическая плитка либо другие натуральные материалы. Часто [застройщики](#) сдают объекты, которые не только имеют отделку «под ключ», но и вполне меблированы.

Предложения на рынке недвижимости Кипра крайне разнообразны. Это очень элегантные [виллы](#) на удивительно красивом морском побережье, необыкновенно роскошные [апартаменты](#), потрясающе комфортабельные [таунхаусы](#) (которые киприоты называют мезонетами), более скромные, но, без сомнения, уютные бунгало.

- [Что включается в цену?](#)
- [У моря?.. А если подальше?](#)
- [Что это даст? Вот некоторые из возможностей и преимуществ](#)
- [Вилла на Кипре в кредит под смешные проценты](#)
- [Причины инвестировать в зарубежную недвижимость](#)
- [Кипр - остров процветания мировой недвижимости](#)
- [Новый закон позволит получить европейское гражданство, купив дом на Кипре](#)