

ДОМ ЦЕНЫ

Застойный июнь

Москва

За июнь цены на московскую недвижимость выросли, по различным данным, на 2–3%. При этом произошло значительное снижение как спроса со стороны потенциальных покупателей, так и предложения.

Основной спрос в сфере элитной недвижимости был переориентирован на рынок загородной недвижимости, а также рынки различных приморских курортов. Потенциальные покупатели квартир эконом-класса снизили свой интерес к покупкам во время майских праздников, продолжили отдыхать на июньские, после чего уехали в отпуска и отложили решение квартирного вопроса до осени. Тем не менее некоторый рост цен продолжился. Локомотивом под-

рожания в июне выступил вторичный рынок, который подорожал значительное первичного (более чем на 3%). Цены на новостройки продавцы сильно не увеличивали: покупать их все равно некому. Изменения ситуации, что обычно, участники рынка в ближайшее время не предвидят. Скорее, обещают дальнейшую стабилизацию роста цен, снижение темпов увеличения стоимости 1 кв. м до 1–1,5% в месяц. А активный наплыв покупателей ожидается ближе к

сентябрю; до этого же времени девелоперы придерживают новые интересные объекты, предпочитая пока приложить максимум усилий к их возведению в «строительный» теплый сезон.

Татьяна Комарова

Мнения
участников рынка

Дмитрий Деметьев, заместитель коммерческого директора по новостройкам инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»: — Стабильный уровень инфляции и опережающий его рост себестоимости строительства провоцируют постоянный рост цен на квартиры в новостройках, особенно учитывая снижение количества предложений. Вторичный рынок всегда тяготеет к максимально высоким ценам на квартиры и

учитывает рост стоимости новостроек. Развитие и широкое распространение ипотеки тоже отчасти поддерживает рост стоимости жилья. Снижение или стагнация возможны на отдельных сегментах вторичного жилья, которое было переоценено в период интенсивного роста цен. По нашим объектам рост цен за июнь составил около 2–4%. В дальнейшем можно прогнозировать инфляционный рост в среднем по рынку — от 1,0 до 1,5% в месяц, и дополнительно возможен рост по объектам, где существенно выросла готовность дома.

Юрий Синяев, директор по маркетингу ГК «Конти»: — В течение июня стоимость московской недвижимости выросла на 2,5–3% в зависимости от проекта. Однако в основном такой рост произошел за счет

увеличения стоимости квартир на вторичном рынке, новостройки растут в цене более медленными темпами. На рынке продолжается период стабилизации, вызванный спадом сезонной активности. Причем снижение активности наблюдается как со стороны покупателей, так и со стороны продавцов. Каких-либо существенных изменений на рынке стоит ожидать лишь осенью, когда рост стоимости недвижимости начнется более быстрыми темпами. Снижения цен мы не ожидаем, поскольку объем предложения на рынке практически не растет, а спрос вместе с тем стабилен или увеличивается.

Сергей Салнис, управляющий директор Vesco Realty: — В июне на рынке жилой недвижимости Москвы наб-

людалось заметное снижение покупательской активности, вызванное во многом окончанием делового сезона и приходом сезона летних отпусков. Данная тенденция во многом и объясняет сложившуюся ценовую динамику на московском рынке жилья. Так, на конец месяца в сегменте жилья эконом-класса было зафиксировано увеличение стоимости 1 кв. м на уровне 3–3,5%. Средняя цена на жилье в этом сегменте составила около \$5,5–6 тыс. за 1 кв. м. А в категории городской недвижимости бизнес- и элит-класса наблюдалось чуть менее активное подорожание. Так, ценовая динамика на конец июня составила около 2,5–3%. Средняя стоимость 1 кв. м в сегменте бизнес-класса зафиксировалась на уровне \$7,5–8 тыс., в элитной категории жилья — примерно \$14,5 тыс. за 1 кв. м.

Можно прогнозировать, что данная ценовая динамика сохранится в ближайшей перспективе. В начале июля можно ожидать сохранения незначительного роста стоимости 1 кв. м, тем не менее не исключено, что в скором времени на рынке наступит некоторая стабилизация.

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty: — Рынок элитной недвижимости по-прежнему стабилен: спрос в разы превышает предложение. К середине июня на рынке началось традиционное летнее затишье, однако это практически не повлияло на ценовую ситуацию. Темп роста цен на элитную недвижимость за июнь незначительно замедлился и составил в среднем 2–3%, но многие объекты неизменно продолжают де-

монстрировать активный рост цен. Владельцы квартир на вторичном рынке, застройщики и риэлтеры понимают, что все покупатели, отложившие приобретение квартиры на время летних отпусков, вернуться на рынок уже во второй половине сентября. По нашим прогнозам, в этот период можно будет ожидать увеличения стоимости квадратного метра на 2–5% в месяц, в зависимости от степени готовности объекта. Цены на наиболее востребованные предложения продолжают расти несмотря на летнее затишье. Оно не повлияет на цены элитной недвижимости, и к концу года, когда участники рынка вернутся из отпусков, темп роста стоимости элитных квартир вернется к прежним показателям: 5–12% в квартал, в зависимости от степени готовности объекта.

Строящиеся жилые комплексы Москвы									
Адрес	Название	Стадия готовности	Изменение цены (% к маю 2008 года)	Цена (руб./кв. м)	Адрес	Название	Стадия готовности	Изменение цены (% к маю 2008 года)	Цена (руб./кв. м)
4-я Парковая ул., вл. 16	«Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	0	82 965	Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	10	127 950
Адмирала Лазарева ул., мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	0	90 039	Молодцова ул., вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	100 340
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдан ГК	-1	375 316	Новый Арбат ул., вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	0	371 719
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	0	226 200	Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	1	91 025
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	-1	154 818	Островитянова ул., 6	—	Сдан ГК	0	124 323
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	2	131 018	Отрадная ул., 18б	—	Сдача ГК — 2007 год	0	111 687
Вернадского просп., 90, к. 4	—	Сдан ГК	0	169 622	Маршала Жукова просп., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	4	117 000
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	0%	175 000	Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	-2	276 796
Гиляровского ул., 55	—	Сдача ГК — 2008 год	0	221 000	М. Каховинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	445 000
3-я Гражданская ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	0	115 000	Треуховский Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	0	234 000
Давыдовская ул., вл. 19	—	Сдан ГК	0	196 075	Трубликовский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	0	1 291 482
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	-1	586 432	1-й Тружеников пер., вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	0	640 000
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	2	128 000	3-я Песчаная ул., вл. 2а	«Приват сквер»	Сдан ГК	0	139 000
Днепропетровская ул., 25а	—	Сдан ГК	5%	117 520	Академика Волгина ул., вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	0	117 390
Кировоградская ул., вл. 27б	—	Сдача ГК — 2008 год	0	101 400	Б. Никитская ул., 45	—	Сдан ГК	0	814 040
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	0	115 000	Б. Пироговская ул., 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	0	369 600
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк палас»	Сдача ГК — 2008 год	0	398 774	Б. Очаковская ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	0	82000
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	0	118 130	Б. Академическая ул., вл. 67	—	Дом сдан	0	92 800
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	0	472 500	Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	0	150 000
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	0	100 000	Петрозаводская ул., 28а	—	Сдан ГК	2%	135 000
Минская ул., 1	—	Сдан ГК	0	259 768	Пырьева ул., вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	0	302 945
Митино, мкр. 1а	—	Сдан ГК	0%	84 000	Академика Анохина ул., 11а	—	Сдача ГК — 2008 год	0	105 380
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	5	175 500	Сиреневый бул., д. 44а	—	Сдача ГК — 2007 год	0	123 169
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	5	145 000	Хорошевское ш., 38а	«Гранд-парк», 3-я очередь	Сдача ГК — II квартал 2008 года	Не предлагался	160 000
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	0	134 000					
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	-1	187 658					
Нахимовский просп., 4а	«Примавера»	2008	1	133 900					

новый исключительный проект в центре Москвы

клубный дом

SMOLENSKY

De Luxe

Новый жилой квартал класса De Luxe расположен в одном из самых тихих и зеленых уголков центра Москвы, лишенном даже намек на суету мегаполиса. В основе архитектуры квартала лежат классические мотивы, подчеркнутые оформлением фасадов натуральными материалами. Уникальная для центра города черта — просторный двор-патио площадью 7000 кв. м с зелеными прогулочными зонами и детским

игровым городком. Подземный паркинг оборудован автомойкой и мини-сервисом, на охраняемой территории действует многоуровневая система безопасности. В квартале представлен широкий выбор квартир площадью от 100 до 250 кв. м с балконами, террасами и великолепными видами на живописное окружение. Из расположенных на верхних этажах пентхаусов открывается широкая панорама центра столицы.

Квартал расположен рядом с храмом Архангела Михаила, неподалеку от Новодевичьего монастыря

Поблизости находится зеленый сквер Девичьего поля — идеальное место для неторопливых прогулок

Особенность квартир — панорамные окна, удавшееся витражное остекление, зеркала и окна в ванных комнатах

Уютное итальянское кафе, SPA-салон и винный бутик со специально оборудованным погребом

Классический дизайн входных групп и лифтовых холлов акцентирует внимание на природной красоте натуральных материалов

На верхних этажах расположены пентхаусы с панорамным остеклением, зимним садом и эксплуатируемой кровлей

location

Рядом с домом расположены Церковь Свяителя Николая Чудотворца и оригинальное здание посольства Великобритании

lifestyle

Район Смоленьки с точки зрения развитости инфраструктуры — идеальное место для расположения клубного дома класса De Luxe

architecture

Архитектура дома отражает стиль XIX века: яркая форма здания подчеркнута светлыми натуральными камнем в отделке фасада

inside

На охраняемой территории дома — аккуратные газоны и стриженные кустарники в окружении мощеных дорожек

design

Интерьер продолжает тему современной архитектуры: светлый камень и дерево, мягкое освещение и эффективные акценты

details

Дом оборудован бесшумными лифтами KONE, предусмотрены системы фильтрации воздуха и предварительной очистки воды

apartments

Все квартиры ориентированы на 2-3 стороны света. Высота потолков — 3,3 м. Площадь террас — от 20 до 100 кв. м

penthouse

Особенности пентхаусов — остекление от пола до потолка, эксплуатируемая кровля с подогревом (от 128 до 400 кв. м), камин

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

С ПРОЕКТОМ ДЕЛАВАЛИШЬ МОСКВУ ОБЩАКОМЛЕСЬ НА САЙТЕ WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»