

ДОМ ЦЕНЫ

Осенняя жара

Москва

Начало сентября ознаменовалось увеличением темпа роста цен на московском рынке. Правда, чем это обусловлено в большей степени — реальным увеличением спроса или традицией поднимать цены, пока не понятно.

Сентябрь — это не только начало учебного года, период окончания отпусков и появления пробок на дорогах, но и время повышения цен на жилье. Рассчитывая на возобновление активности покупателей, девелоперы поднимают ценники или просто заканчивают летние скидки. Не стал исключением и этот год: на большинстве объектов цены поднялись в среднем на 3–5%.

А вот на вторичном рынке осень наступила незаметно. Жилье дорожало в начале сентября немного более активно, чем в обычно тихом августе. Кроме того, в начале сентября картину испортил доллар: из-за его резкого подорожания цены на московские квартиры в долларовом эквиваленте не выросли ни на йоту, хотя в рублях подорожали сразу на 1,8%.

Тем не менее особото увеличение спроса в последние полтора месяца продавцы не отмечают. Будущее московского рынка недвижимости по-прежнему туманно. С одной стороны, падение фондового рынка и ожидание кризиса в стране приводят к тому, что потенциальные покупатели очень настороженно относятся к недвижимости. С другой — многие эксперты полагают, что в условиях нестабильности инвесторы снова могут начать вкладывать деньги в «материальные» активы — столичные квадратные метры.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Олег Борисенок, аналитик компании «Камстрин»: — Конiec лета охарактеризовалиcя снижением темпа роста стоимости жилья. Фактически можно предположить, что вол-

на роста пошла на спад и осенью-зимой можно ждать окончательной остановки роста, а затем неизбежна коррекция. Вероятно, что снижение цен будет значительным. Вo-первых, спрос сейчас низкий — об этом свидетельствует множество свободных квартир на объектах, которые сданы достаточно давно. Во-вторых, Россия не может вечно оставаться в стороне от мирового кризиса и рано или поздно его волна настигнет и нас. Вопрос в том, насколько будут тяжелы его последствия. Естественно, вряд ли они будут такими же печальными, как в США, но то, что они будут заметны, однозначно.

Ирина Могилатова, генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed: — Покупательская активность на рынке элитной недвижимости является такой же, что и в предыдущие годы. Падения, скорее всего, не произойдет, так как средства вложены и расcтавятся с прибылью, даже если она виртуальная, никто не собирается.

Также должен оживиться рынок вторичной недвижимости (готовые объекты), так как в существующей ситуации покупатели будут опасаться вкладывать деньги в недостроенные объекты и предпочтут заплатить больше, зато так будет надежнее.

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком»: — Ценовой прирост, выраженный в долларах, составил за прошедший месяц всего 2,8%. Это намного ниже прироста предыдущих двух летних месяцев (и в июне, и июле — по

3,9%). В настоящее время средняя цена квадратного метра в столице достигла \$8,4 тыс.

В рублях результат иной. С учетом роста курса доллара и подсчитанной за август инфляции прирост рублевых цен составил 6,1%. Понятно, что сейчас такой динамикой цены обязаны исключительно курсовым колебаниям. Но учитывая, что значительная часть расчетов на рынке сейчас происходит в рублях, говорить, что цены выросли меньше, чем на 3%, было бы неверно. В настоящий момент средняя цена столичного квадратного метра, выраженная в рублях, составляет 201,3 тыс. руб.

Спрос пока также сохраняется на достигнутом к началу лета уровне. По сравнению с ажиотажными значениями февраля—марта сейчас его можно назвать «умеренным».

Игорь Лебедев, начальник отдела анализа рынка компании «Масштаб»: — Макроэкономическая ситуация и падение фондового рынка не могут не повлиять на рынок недвижимости. Пока западные инвесторы не возвращаются в нашу страну из-за политических рисков, фондовый рынок падает и держать там деньги невыгодно даже рядовым инвесторам. Деньги, соответственно, либо кладутся в банк, что тоже не является хорошим выбором, либо вкладываются в недвижимость, несмотря на высокие цены. Именно этот фактор обеспечивает хоть какой-то спрос на квартиры в текущей ситуации, потому что цены все-таки слишком велики. Вложение в недвижимость всегда являлось одним из способов сохранения денег. Это ни в коем слу-

чае не преумножение капитала, особенно на сегодняшнем рынке, но некая гарантия его сохранности.

«Урезанные» спрос и предложение находятся в определенном балансе друг с другом. Цена была бы неоправданной, если бы объем предложения был достаточен. Но объем предложения на рынке многоэтажного жилья настолько невелик, что прогнозы о падении цен в ближайшей перспективе звучат необудительно.

Нина Кузнецова, генеральный директор агентства недвижимости МИАН:

— В преддверии наступления периода деловой активности конец лета ознаменовался ростом интереса потребителей во всех сегментах рынка жилой недвижимости. При этом существующий ограниченный объем предложения преимущественно сохранился на прежнем уровне. Впервые за последние месяцы вследствие заметного укрепления доллара рублевая динамика цен на жилье оказалась выше темпов изменения ценовых показателей, фиксируемых в американской валюте.

В августе увеличение покупательской активности, начавшееся в этом году месяцем ранее — в разгар периода летних отпусков, продолжились, хотя и с менее интенсивными по сравнению с июлем темпами. Минимальное увеличение спроса было зафиксировано в сегменте новостроек (как в Москве, так и в Подмоскowie) — 4–7%. Максимальный же потребительский интерес вызвали относительно новые, но готовые областные квартиры (вечерашние новостройки) — увеличение спроса до 25–30%. Вто-

ричное жилье в Москве — единственный сегмент, относительно которого по итогам августа зафиксировано сокращение потребительского интереса почти на 10%.

Наталья Новикова, генеральный директор Renaissance Realty:

— Лето не принесло ожидаемого многими затишья: активность на рынке элитной недвижимости оставалась довольно высокой, цены по-прежнему росли. Причем не только в ценах предложения, но и в ценах сделок: торгов после осмотра почти не бывает, в то время как повышения цен после осмотра еще встречаются.

Продолжающаяся инфляция, рост спроса как со стороны инвесторов, так и со стороны людей, покупающих жилье для проживания, на фоне ограниченных возможно-

стей нового элитного строительства в городе — все это факторы, влияющие на продолжение роста цен. Таким образом, можно прогнозировать медленное постепенное увеличение цен с ускорением темпов в самый активный осенний период, что в итоге может привести к 10–15-процентному росту до конца 2008 года.

Евгений Скоморовский, управляющий директор «CENTURY 21 Запад»:

— Стоимость квадратного метра жилья в Москве за последний летний месяц возросла не слишком значительно по сравнению с предыдущими месяцами: рост составил около 2,5% в долларовых ценах, соответственно, в связи с укреплением американской валюты цены в рублях поднялись еще больше. Стабильная динамика роста сохраняется уже на про-

тяжении длительного периода времени, и нет серьезных факторов, которые могли бы воспрепятствовать ее продолжению в ближайшие недели. Спрос по-прежнему стабильный, объем предложений также достаточный для нормального функционирования рынка недвижимости. Тем не менее среди собственников жилья отмечается повышение эмоциональной напряженности, многие дезориентированы как международной политической обстановкой, так и нагнетаемым чувством скорого прекращения периода «рынка продавцов».

Иван Романов, управляющий ЗАО «Мостстройреконструкция»:

— Сокращение спроса, на мой взгляд, будет практически компенсировано сокращением предложения. Уже несколько

лет объем строительства и предлагаемых на рынок площадей падает ввиду того, что исчерпываются резервы точечной застройки и некапитального преобразования промышленных территорий. На рынок выводится все меньше новых объектов. И в процентном соотношении падение предложения будет сопоставимо с падением спроса, вызванным уходом спекулятивных игроков.

Таким образом, две противоположенные тенденции сохраняют соотношение спроса и предложения на существующем уровне, поэтому предположение о падении цен на недвижимость в ближайшее время нет. Что же касается снижения стоимости жилья, то оно будет возможно лишь в случае, если сокращение спроса будет более значительным, чем предложение.

Строящиеся жилые комплексы Москвы					
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к августу 2008 года)	
Ул. Адмирала Лазарева, мкр.7, к.1	—	Сдача ГК — 2010 год	90039	0	
Ул. Академика Анохина, 11а	—	Сдача ГК — 2008 год	105380	0	
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — 2-й квартал 2009 года	125840	0	
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	814040	0	
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	389600	0	
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0	
Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	235000	5	
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	154818	0	
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академик-Люкс»	Сдача ГК — 2-й квартал 2009 года	143468	2	
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	5	
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150000	0	
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0	
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0	
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	586432	0	
Ул. Днепротрeтовская, 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	130000	0	
Еропинский пер., 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	0	
М. Каховинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	445000	0	
Ул. Кировоградская, вл. 27б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0	
Кожуово, мкр.1, 2–3	—	Сдан ГК	120000	4	
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	458194	5	
Кронштадтский бульв., 49а	«Кронштадтский»	Сдача ГК — 4-й квартал 2010 года	143000	0	
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 4-й квартал 2008 года	133404	9	
Ленинский пр-т, 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	0	
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0	
Ул. Липецкая	—	Сдача ГК — 4-й квартал 2009 года	75944	Не предлагаяcя	
Ул. Лобачевского, 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — 4-й квартал 2009 года	145000	0	
Ул. Мальгина, 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	100000	0	
Митино, мкр. 1а	—	Сдан ГК	84000	0	
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137965	Не предлагаяcя	
Мичуринский пр-т, 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	–2	
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	160000	5	
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	148000	–5	
Ул. Молодцова, вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	100340	0	
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	203642	10	
Нахимовский пр-т, 4а	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	133900	0	
Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127950	10	
Новосеневский пр-т, вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141000	0	
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	416500	0	
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97000	5	
Ул. Островитянова, 6	—	Сдан ГК	124323	0	
Ул. Отрадная, 18б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0	
Ул. Петрозаводская, 28а	—	Сдан ГК	135000	0	
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	125000	5	
Ул. Пырeва, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	376077	10	
Трегорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0	
Трубликовский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1291482	0	
1-й Тружеников пер. вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0	
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160000	10	
Хорошевское ш., 38а	«Гранд-Парки», 3-я очередь	Сдача ГК — 2-й квартал 2008 года	198454	0	
2-й Щемилевский пер., вл. 2а	—	Сдача ГК — 2009 год	255000	0	
Южное Бутово, мкр. 2, корп. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	104125	0	

Источник: «Михал», МИАН.

КВАРТИРЫ НА ЛЮБОЙ ВКУС



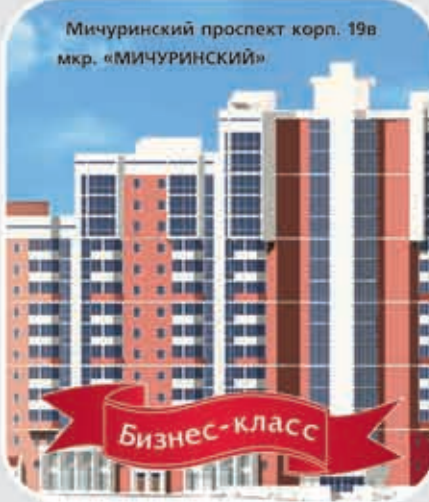
Ленинский проспект, вл. 105
«ЭМЕРАЛЬД»

Бизнес-класс



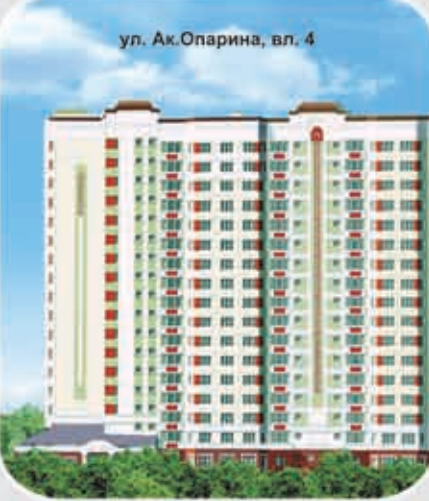
Б. Овчинниковский, вл. 20, стр. 1, 2
КЛУБНЫЙ ДОМ НА ОВЧИННИКОВСКОМ

De Luxe



Мичуринский проспект корп. 19в
мкр. «МИЧУРИНСКИЙ»

Бизнес-класс



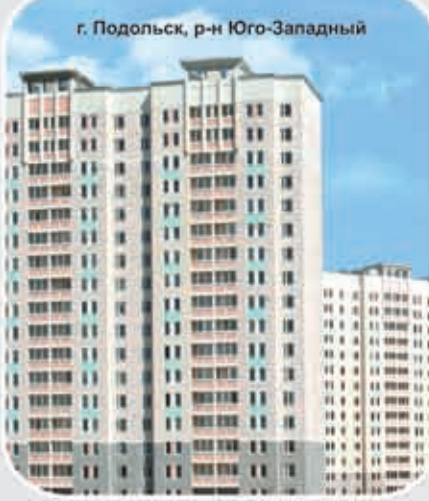
ул. Ак.Опарина, вл. 4



г. Железнодорожный
мкр. «ОЛЬГИНО»



г. Голицыно
мкр. МОЛОДЕЖНЫЙ



г. Подольск, р-н Юго-Западный



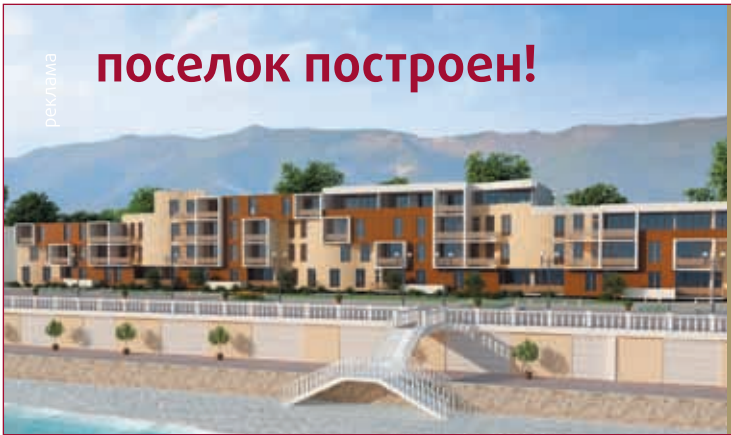
Корпорация «ГЛАВСТРОЙ»
ГЛАВМОССТРОЙ
НЕДВИЖИМОСТЬ

(495) 926-7777

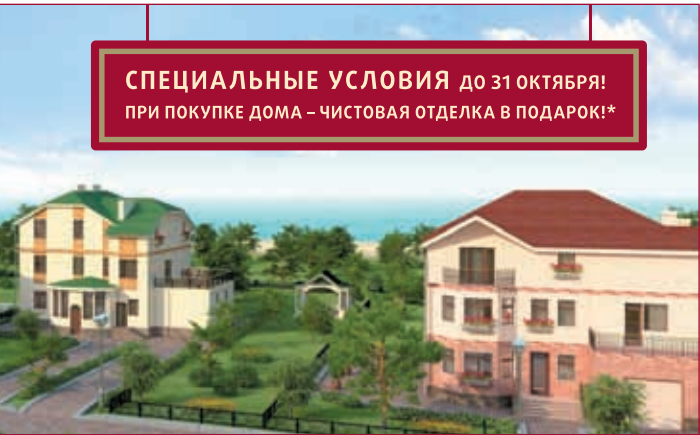
www.gmsn.ru

Информация по проектным декларациям на сайте www.gmsn.ru

Реклама ОАО «Главмосстрой-недвижимость»



поселок построен!



СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ до 31 ОКТЯБРЯ!
ПРИ ПОКУПКЕ ДОМА – ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА В ПОДАРОК!*

геленджик · дома и квартиры у моря

Комплекс «Торик» расположен на Тонком мысе с внешней стороны Геленджикской бухты. «Торик» находится в непосредственной близости от моря и имеет выход на собственную набережную и пляж протяженностью 409 метров. Построенные и готовые к эксплуатации комфортабельные дома с собственными земельными участками находятся на расстоянии 100 метров от берега. Строящиеся в апартамент-отелях квартиры расположены еще ближе к морю – всего 30 метров. С учетом выгодного расположения, комфортабельности и инвестиционных перспектив, квартиры в апартамент-отелях «Торика» являются одним из наиболее привлекательных проектов на

российском Черноморском побережье. Комплекс обеспечен самой современной инфраструктурой. Территория «Торика» огорожена и обеспечена круглосуточной охраной. В составе комплекса планируется строительство торгово-развлекательного центра с рестораном, супермаркетом, аптекой, детской игровой площадкой. В полном распоряжении жителей комплекса «Торик» будет и собственная набережная, на которой расположится галерея с кафе, магазинами, SPA-зоной, пунктами проката и пр. К услугам жителей комплекса предоставят все виды активного отдыха, включая регулярный морской маршрут до Сочи к объектам Олимпийской инфраструктуры.

ПРОДАЖИ: 8 800 555 00 15

*подробности о специальных условиях читайте на сайте www.torik-dom.ru

квартиры: от 5,5 млн руб.
дома: от 29 млн руб.


ТОРИК
www.torik-dom.ru