

ДОМЦЕНЫ

Игра в молчанку

Москва

Ценовая ситуация на рынке недвижимости Москвы в августе — начале сентября продолжала оставаться нестабильной. Спрос несколько вырос за счет тех покупателей, которые сдались после продолжительной «осады» цен — либо испугались ожидаемого роста, либо по тем или иным причинам не смогли отложить решение квартирного вопроса.

Продавцы в августе сокращали количество выставленных объектов, надеясь, что за осень цены вырастут и «сбереженные» квартиры можно будет продать дороже.

Наступление сентября ситуации не изменило. Хотя участники рынка отмечают некоторое оживление спроса, они признают, что пока его нельзя назвать очень активным. Во многом он обусловлен стремлением покупателей как можно тщательнее подойти к выбору жилья и, как следствие, обращением сразу ко многим продавцам.

Соответственно, дальнейшего развития ситуации будет зависеть кроме объективных экономических показателей от нескольких факторов — насколько активно будет внедряться в массовое сознание идея о подорожании, которое теперь то уж непременно грянет: какой процент нуждающихся в улучшении жилищных условий больше не готов ждать. И от поведения частных инвесторов, которые пока предпочитают «отмалчиваться»: их интересы сместились на подмосковное жилье и элитные квартиры. Дополнительно ситуацию усложняют проблемы на ипотечном рынке. Напуганные происходящим в Америке и на мировом финансовом рынке, банки уменьшают количество выдаваемых кредитов и ужесточают требования к заемщикам.

В любом случае резкий всплеск цен теперь выглядит все менее и менее вероятным.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Кудрявцев,
руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

— Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке Москвы по итогам августа составила \$3870. Впервые за летний период на первичном рынке Москвы зафиксировано увеличение на уровне 0,9%.

На вторичном рынке недвижимости в Москве средняя стоимость 1 кв. м снизилась на 0,2%, и ее значение зафиксировано на уровне \$4361.

Основной тенденцией августа вывилось увеличение спроса в сегменте вторичного жилья — на 6% по сравнению с июлем — и традиционное повышение интереса к аренде квартир — почти на 30%. Причина наблюдаемого роста — увеличение спроса не только за счет сезонного фактора, но и появления на рынке клиентов, которые не способны более откладывать решение своих жилищных проблем. При этом объем предложения на вторичном рынке сократился на 5,5%.

На первичном рынке в августе не произошло существенных изменений. Уровень спроса и количество предложений здесь по сравнению с июлем почти не изменились. Таким образом, количество новостроек, предлагаемых для продажи в Москве, по-прежнему составляет около 330 адресов.

Евгений Якубовский,
заместитель генерального директора компании «Новая площадь»:

— В течение августа произошли существенные события на вторичном рынке недвижимости Москвы. Последний летний месяц стал переломным для продолжительного периода коррекции цен на жилую недвижимость. Уже в первую неделю августа был отмечен рост показателей средних цен на 2%. На сегодняшний день средняя цена в Москве находится на отметке \$5072 за 1 кв. м, что соответствует данным прошлого года (средняя цена в сентябре 2006-го — \$5092 за 1 кв. м).

Средние цены на жилую недвижимость в зависимости от класса распределились следующим образом: квартиры с низкими потребитель-

Строящиеся жилые комплексы Москвы					
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Увеличение цены (% к августу 2007 года)	Цена в рублях
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3844	10	99956
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4688	0	121894
Хорошевское ш., корп. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4465	0	116100
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13048	-2	339263
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	7836	-1	203761
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0	407523
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0	152821
Ул. Лобачевского, 100а	—	Сдача ГК — 2009 год	4250	0	110500
Ленинградский пр., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	5273	-5	13706
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	9500	0	246304
Ул. Новый Арбат, влад. 27-29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	0	466682
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	0	458463
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0	256675
Мичуринский пр., влад. 5-6	—	Сдача ГК — 2007 год	4040	0	105040
4-й Новомихалковский пр-д, влад. 2	—	Сдан ГК	3315	-5	86200
Ул. 3-я Песчаная, влад. 2а	«Приват Схвер»	Сдача ГК — 2007 год	4880	0	126900
Ул. Днепропетровская, 25а	—	Сдача ГК — 2008 год	3869	-5	100607
Трубниковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	0	869973
Ул. Старовольнская, влад. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9975	0	259367
Дмитровский пер., влад. 5-7	«Петров дом»	Сдан ГК	18417	0	478842
Ул. Суворовская, влад. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	4466	0	115789
Ул. Бахрушина, влад. 13	—	Сдан ГК	12000	0	311121
Ул. Шумкина, 11а	—	Сдан ГК	7080	10	184095
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3432	1	89250
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0	143556
Леоптовский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	0	404717
Пр. Маршала Жукова, 74	—	Сдан ГК	3702	0	97200
Митино, мкрн 1а	—	Сдача ГК — 2007 год	3295	10	85695
Ломоносовский пр., влад. 276	«Шуваловский»	Сдан ГК	7406	-4	192560
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4560	0	109677
Пр. Вернадского, 105	—	Дом сдан	5116	0	133016
Ул. Гвардейская, влад. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3869	-2	100607
Ул. Новогиреевская, влад. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3471	0	90270
Ул. Овсяная, корп. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2684	0	69806
Ул. Академика Волгина, влад. 12-16	—	Сдача ГК — 2008 год	3800	0	97515
Ул. Б. Академическая, влад. 67	—	Сдан	3568	0	92800
Кожухово, мкрн 1, 2-3	—	Сдан ГК	2830	0	73985
Ул. Академика Анюшина, 11а	—	Сдача ГК — 2008 год	4293	2	111629
Ул. Малыгина, влад. 12, корп. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	3257	5	84684
Пр. Вернадского, влад. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	4300	-2	109521
Пр. Вернадского, влад. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5250	0	136578
Ул. Нежинская, влад. 3	«Кутузовская Ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6600	0	171600
Б. Дровяной пер., влад. 14-16, корп. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	6	229633
Ул. Старовольнская, влад. 12	«Вольнский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	6	156000
Ул. Пырьева, влад. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	13000	0	338000
Ул. Пырьева, влад. 2, секция А	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	0	243711
Ул. 4-я Парковая, влад. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3200	0	82965
Пер. Медиков, влад. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	0	104000
Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8160	0	212160
Б. Тишинский пер., влад. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	5930	0	115560
Пр. Маршала Жукова, влад. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	3700	0	96200
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	8000	0	208000
Цветной бульв., влад. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15800	0	410800
Мичуринский пр., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	4604	Не предлагался	119709
Чаплевский пер., влад. 3	«Триумф-палас»	Сдан	8700	Н. д.	225411
Ул. Архитектора Власова, влад. 13-21, корп. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	5000	0	130930

Источники: «Мэль», МИАН, Vesco Realty.

скими свойствами стоили \$3582 за 1 кв. м (рост 0,4% за месяц); квартиры экономкласса — \$4019 за 1 кв. м (рост 0,9% за месяц); квартиры бизнес-класса — \$5632 за 1 кв. м (рост 1% за месяц).

Появления крупномасштабных проектов на рынке Москвы и области за летний период отмечено не было. На территории Москвы появляются новые объекты, но в большинстве своем это точечная или микрорайонная застройка. Область тоже пока не может похвастаться новыми крупными проектами. Основными поставщиками жилья на первичном рынке остаются уже известные стройки ближних городов Подмосковья. Скорее можно говорить о перспективных проектах развития Московской области, например таких, как «Большое Домодедово», «Проект А-101» и т. д.

Анжела Кузьмина,
директор департамента продаж компании IntermarkSavills:

— Все лето цены на рынке элитной недвижимости повышались, но незначительно — на 2-4% в зависимости от объекта и района. Примерно та же ситуация была и в сегменте бизнес-класса, где цены в среднем росли на 2-3%.

Олег Борисенок,
маркетолог-аналитик компании «Комстриш»:

— Цены по-прежнему стабильны. Те небольшие колебания, которые сейчас происходят, нельзя назвать действительно ростом цен. Мы с вами видим лишь цену предложения, но цена спроса ниже процентов на десять минимум. Естественно, игроки рынка будут до последнего держать планку. Спрос сейчас невысок, и предложений на рынке достаточно. Рынок сейчас стабилен, и вряд ли можно ожидать в ближай-

шее время бурного роста или падения. Максимум, чего можно ждать,— корреляции цен с уровнем инфляции.

Татьяна Вакуленко,
директор департамента элитной городской недвижимости HomeHunter:

— В июле—августе первичный рынок московской недвижимости демонстрировал сокращение объемов нового предложения, вызванное отсутствием свободных строительных площадок и ограниченным количеством новых проектов. В свою очередь, небольшой выбор предложений на рынке значительно изменил стратегию покупателей: зачастую клиент обращается сразу в несколько агентств, чтобы максимально расширить круг объектов.

Рост цен в первую очередь коснулся проектов, находящихся на стадии активного строительства, в частности возведения коробки здания. Наиболее показательный рост цен предложения на этой неделе наблюдался в жилых комплексах Варшавское шоссе, 94 — с \$4000 до \$5200 за 1 кв. м — и «Аэробус» (касается квартир небольшой площади) — с \$3600 до \$4800 за 1 кв. м. Стоит отметить, что максимальные темпы подорожания предложений отмечаются в сегменте квартир площадью до 70-80 кв. м, что подтверждает наличие повышенного спроса на доступные объекты.

TWEED

Недвижимость



Дом на Тишинке

Дорогой ведомственный дом с прекрасной архитектурой, качественными инженерными системами, великолепными видами из окон. Окружение дома – посольства, дорогие дома, уютные рестораны, скверы, отличные школы и детские сады. Предлагаются квартиры различной площади: от 84 до 232 м². В каждой квартире, начиная с 16-го этажа, расположен камин.



Опера Хаус

Предлагается готовая к проживанию квартира общей площадью 146 м². При создании интерьеров квартиры использованы натуральные материалы и мебель XIX века. Из окон открываются панорамные виды. 1 машиноместо в подземном паркинге.



Минское ш., 10 км

Очарование старой Франции в 20 минутах езды от Кремля. Поселок с полным спектром коммуникаций и инфраструктуры. В центре комплекса расположено озеро площадью 16 га. Предлагается дом на берегу в первой линии общей площадью 750 м² на лесном участке. Размер участка – 23 сотки.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
ОЦЕНКА

221-77-71
www.tweed.ru