

ДОМ ЦЕНЫ

Доллар — не указ

Риэлтеры не хотят зависеть от американской валюты

квартиры в Москве

Серьезные покупки, в том числе и новые квартиры, москвичи сделали в декабре. Январь — не месяц для сделок. Риэлтеры используют короткую передышку для того, чтобы продумать новые правила игры. Одной из новаций может стать отказ от доллара как единицы цены недвижимости — уж слишком нестабильной показала себя американская валюта в прошлом году.

Если послушать новогодние рапорты риэлтеров, становится понятно, что рост благосостояния жителей отдельно взятого города продолжает неуклонно расти. «Минувший декабрь оказался столь же удачным, как и декабрь 2003 года, когда цены на недвижимость резко взлетели вверх», — говорят в компании «Контит». Впрочем, если в декабре рост стоимости квадратного метра составил в среднем 3–5%, то в январе цены практически не изменились. Более того, по ряду объектов цены не достигли «планируемого» уровня — объявленный компанией-застройщиком рост цен января на деле компенсировался дополнительными скидками.

А вот частные владельцы квартир, выставленных на продажу, за состоянием на рынке не следят — знают себе повышают цены. По данным риэлтеров, сейчас средняя цена на квадратного метра в квар-

тире на вторичном рынке составляет \$2609. Показатель, по своей полезности приближающийся к «средней температуре по больнице», но опираясь на него можно подсчитать, что средняя цена «вторички» за месяц выросла примерно на 6,9%. Больше всего подорожали

ли квартиры в 10–12-этажных монолитных домах: там цены поднялись на 7,4%.

При этом объем предложений вторичного жилья снизился во всех округах, кроме центрального. А по словам Руслана Сейт-Люманова, управляющего директора компании

«МИЭЛЬ-недвижимость», на вторичном рынке заметно упал интерес к квартирам, которые продаются с условием альтернативной покупки.

Как будет развиваться ситуация на вторичном рынке жилья дальше, станет ясно только после новогоднего затишья. По прогнозам господина Сейт-Люманова, рост цен продолжится, но с уменьшающимися темпами — в среднем на 1–2% в месяц. Впрочем, ожидать снижения цен в 2006 году не приходится.

С ним согласен и Антон Смирнов, начальник отдела маркетинга компании «КВ Инжиниринг»: цены опять будут ползти вверх. Грядущие изменения на рынке, считает

Квартиру не найти

В декабре, как всегда, наибольшей популярностью пользовались самые дешевые квартиры — спрос на жилье с арендной платой до \$451 почти в пять раз превышал предложение. На квартиры с арендной платой от \$451 до \$600 в месяц претендовали в среднем 2,5 клиента. Однако средняя стоимость аренды однокомнатных квартир в декабре снизилась: она составляла \$517 против прежних \$524. В среднем на \$11 подешевели двухкомнатные квартиры (с \$640 до \$620) и на \$33 — трехкомнатные (с \$763 до \$730). Тем не менее декабрь и начало января нельзя считать удачным периодом для снятия квартиры: уменьшаются спрос и цена, но вместе с ними и предложение, поэтому найти подходящую квартиру становится сложнее, чем обычно.

господин Смирнов, могут быть связаны с тем, что цены на дорогую недвижимость будут исчисляться в евро или в рублях.

Возможно, смена основной валюты позволит встряхнуть рынок элитного жилья, где наметился застой. По данным компании Vesco Realty, квартиры в домах, отнеавших право называться элитными, подорожали в декабре всего на 3,4%. Еще меньше подорожала недвижимость бизнес-класса: цены поднялись в

среднем на 2,3% со средней ценой предложения \$2465 за квадратный метр. В то же время, по словам Сергея Леонтьева, генерального директора Vesco Realty, в декабре резко увеличилось число «быстрых» сделок: клиенты принимали решение о покупке дорогой недвижимости за два-три дня. Такие сделки составили в декабре 20% от общего количества, что позволило риэлтерам наконец-то сбывать далеко не самые ликвидные объекты.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Нечего продать

дефицит

(Окончание. Начало на стр. 25)
Потенциальному инвестору и покупателю важно лишь понимать в контексте этих оптимистичных прогнозов, что вымывание с рынка тех самых мелких компаний неизбежно ведет, во-первых, к снижению конкуренции среди застройщиков, а во-вторых, к росту цен. Об этом — о неминуемом росте цен — говорят все без исключения риэлтеры и застройщики.

По оценкам Дмитрия Кузнецова, рост стоимости квадратного метра на квартиры в новостройках в ближайшее время будет составлять как минимум 2–2,5% в месяц. Сергей Канаев, генеральный директор компании «ПИК-Регион», считает, что за 2006 год цены поднимутся не больше чем на 20%, что, по его мнению, будет соответствовать уровню инфляции.

От рынка не отстают и сектор элитной недвижимости. Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, считает, что инвестиции в этот сектор являются на данный момент одним из самых

распространенных способов эффективного вложения денег. «На стоимость жилья повлияла устойчивая высокая цена на нефть, повлиял и закон о доле в строительстве, так как новых объектов стало ощутимо меньше, что подтолкнуло цену вверх. Но самое главное — устойчивый спрос на элитное жилье способствует повышению цен», — говорит господин Ковалев.

Как можно сегодня изменить ситуацию на рынке? По мнению господина Апрелева, должен качественно измениться состав застройщиков: на рынок должны выходить компании, у которых есть средства на строительство или поддержка банка, готового кредитовать строительство. Оксана Карма уверена в том, что если в 214-й закон не будут внесены изменения, дефицит объектов будет наблюдаться и в 2006 году. В этом случае можно прогнозировать уменьшение объема ввода строящегося жилья на 25%. Так что отдельные успешные проекты могут подорожать за 2006 год на 30–50%.

МАЙЯ БОГДАНОВА

Средняя стоимость жилья в Москве (\$/1 кв. м)

Тип дома	Административный округ										Средняя цена данного типа дома	Изменение цены за месяц (%)	Изменение цены за 12 месяцев (%)
	Центральный	Северный	Северо-Восточный	Восточный	Юго-Восточный	Южный	Юго-Западный	Западный	Северо-Западный	Средняя цена данного типа дома			
5-этажные панельные и блочные дома	3052	2258	2269	2131	2019	2198	2338	2266	2198	2270	2270	6,1	34,5
9-этажные панельные и блочные дома	3039	2205	2193	2134	2057	2159	2309	2447	2281	2231	2231	5,6	33,5
12-этажные панельные и блочные дома	2937	2164	2296	2254	2035	2097	2343	2488	2358	2280	2280	6,9	31,9
14-этажные панельные и блочные дома	3271	2232	2229	2207	2089	2174	2294	2464	2307	2275	2275	5,6	33,3
16-этажные панельные и блочные дома	3063	2320	2358	2261	2131	2262	2446	2563	2272	2391	2391	5,9	33
17-этажные панельные и блочные дома	3118	2367	2309	2241	2082	2159	2625	2605	2170	2358	2358	6,6	34,1
22-этажные панельные и блочные дома	3317	2334	2464	2099	2057	2196	2614	2712	2176	2390	2390	6	30,6
5-этажные кирпичные и монолитные дома	3317	2355	2255	2221	2021	2510	2474	2496	2259	2654	2654	5,9	30,6
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	3754	2856	2729	2447	2197	2533	3229	3489	2345	3300	3300	3,3	24,3
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3673	2650	2522	2303	2189	2573	3090	3301	2392	2965	2965	3,5	32,9
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	4136	2872	2826	2593	2167	2305	3213	3976	2297	3428	3428	7,4	31,8
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3178	2637	2365	2269	2185	2316	2722	2960	2456	2620	2620	6,2	38,1
Средняя цена по округу	3513	2416	2343	2219	2070	2225	2541	2826	2263	—	—	—	—
Изменение средней цены в % за месяц	4,5	6	5,8	6,4	5,4	6,7	6,8	5,7	6	—	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	24,5	29,2	35,7	32,5	31,6	33,9	35	33,3	30,4	—	—	—	—

Использованы данные агп.ги.

Покупатели стали осторожнее

квартиры в Подмоскowie

Инвестиции в подмосковные новостройки стали не только рискованными, но и низкодоходным бизнесом. По итогам декабря и начала января подмосковные новостройки почти не выросли в цене — в отличие, скажем, от квартир в уже давно построенных домах. Впрочем, строители уверяют, что во всем виноваты канникулы и квартиры в райцентрах еще подтянутся по цене к столичному жилью.

Квартиры в подмосковных городках продолжают дорожать, но это не радует спекулянтов: столичная недвижимость растет в цене куда быстрее. В компании СУ-155 говорят, что их строящиеся подмосковные объекты в декабре подорожали в среднем на 10%. Но рост цен мог быть куда больше, если бы не осенние скандалы с обманутыми инвесторами, в результате которых число предложений в области резко сократилось, а покупатели стали более осторожными.

Сыграли свою роль и новогодние праздники. Вячеслав Тимебулатов, директор по маркетингу компании «Контит», утверждает, что сезонный фактор характерен для подмосковного рынка первичного жилья, так же, как и для московского. Проще говоря, многие потенциальные покупатели, махнув рукой на постоянно дорожающее жилье, нашли более разумное применение своим деньгам: потратили их на отпуск.

Тем не менее, по мнению большинства опрошенных «Ъ» «Домом» строителей, в ближайшие месяцы рост цен на первичном рынке Подмоскowie продолжится. Помимо обычной популярности подмосковных новостроек это связано еще и с тем, что предложение на первичном рынке жилья в Москве пока будет оставаться ограниченным.

Жилье на вторичном рынке дорожает гораздо более активными темпами. Прирост средней стоимости квадратного метра в Подмоскowie составил по итогам декабря 6,3% (по данным агп.ги). В пересчете на абсолютные цифры это означает, что каж-

дый квадратный метр выставленных в Подмоскowie на продажу квартир вырос в цене в среднем на \$67. Показатель высокий, но не рекордный: в октябре прошлого года цены за месяц выросли на 7%. При этом в декабре резко уменьшилось количество продаваемых квартир — почти на 23,3% по сравнению с предыдущим месяцем. Всего за год (считая с декабря 2004 года) объем предложений на вторичном рынке подмосковного жилья уменьшился почти в полтора раза, а цены выросли на 24%.

Удорожание жилья в области не было равномерным. На восточном направлении — в городах Ногинске, Коломне и Электростали — средняя цена даже уменьшилась на 0,3%. Добавим, что это направление сейчас самое дешевое в Подмоскowie: квадратный метр там стоит на 40% меньше, чем в среднем по области. А самые дорогие квартиры вторичного сектора по-прежнему предлагаются на западе московской области: там квадратный метр жилья стоит в среднем почти \$1400.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

прямая речь

Квартир хватит?

Елена Комова, директор по маркетингу АН «Домострой»:

— На первый взгляд действительно может показаться, что потенциальный покупатель в 2006 году сможет ощутить дефицит предложений на первичном рынке жилья, так как количество объектов-новостроек, находящихся в продаже в 2006 году, может сократиться на 20–25%. Но с учетом роста цен на московскую недвижимость в 2006 году думаю, что должно хватить на всех, кто в состоянии приобрести жилье.

Екатерина Вертячих, руководитель отдела по работе со СМИ групп компаний «Дон-строй»:

— Новых предложений на рынке становится все меньше и меньше. В 2004 году максимальное количество новых адресов в месяц уже не превышало 20. А в 2005 году максимум составил не более восьми адресов. Рынок

стоит на пороге структурного сдвига. В течение ближайших пяти-семи лет предложение в секторах «бизнес» и «премиум» будет продолжаться сокращаться. Первичный рынок элитной недвижимости Москвы сожмется, спровоцировав очередной виток роста цен. Как это уже произошло в ряде мировых столиц, строительный бум внутри мегаполиса сменится ростом вторичного рынка и бурным развитием строительства в пригородных зонах.

Александр Геневичский, заместитель генерального директора компании «Новый город»:

— Количество строящихся домов ничуть не снизилось. Здесь классическая формула: спрос рождает предложение. Желаящих купить новые квартиры много — это желание подкреплено рекордно высокими ценами. Поэтому мы видим и реконструкцию старых домов, и расселение ветхого жилья.

жилой комплекс
КОНТИНЕНТАЛЬ
рядом с Серебряным бором

- + ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПОЛУЧНЫЙ РАЙОН
- + ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН
- + РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- + ЛУЧШИЕ ТЕХНОЛОГИИ

Многофункциональный жилой комплекс

расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора.

Квартиры

со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более.

Площадь квартир

от 70 до 300 кв.м и более.

Адрес объекта:

пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

Инфраструктура комплекса:

- деловой центр
- детско-юношеский досуговый центр
- детская музыкальная школа
- салон красоты • боулинг, бильярд
- супермаркет • ресторан
- многоуровневая парковка

942-0398, 937-6833

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»
WWW.KONTI.RU

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЕТ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
площадью 30,3 га,
расположенный в живописной, экологически чистой зоне на берегу Ивановского водохранилища. Земельный участок предназначен для строительства базы отдыха. Протяженность территории участка вдоль водного объекта 1400 м.

Конт. тел.: (495) 536-7984, (495) 768-6648

УСАДЬБА
АЛЕКСИНО
Эксклюзивное предложение
ОСТАЛОСЬ 10 ДОМОВ + 2 УЧАСТКА
возможно строительство по индивидуальному проекту
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА • ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
ЛЕС • ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ



офис в "Усадьбе Алексино" 7 (095) 98-064-98 • 7 (095) 99-441-01
www.aleksino.ru

ПЕНТХАУСЫ

(495) 785-1155, 978-8157; www.diamantgk.ru

Я привлек к европейскому уровню жизни и комфорта. Я много путешествовал, много повидал. Больше всего мне понравилось в Монако: изысканное общество, шикарные клубы, рестораны, яхты, казино. Удивительное место. Но все равно я чувствовал себя там гостем. И я понял, что пора найти свой дом, где есть все, что я искал.

Элитный поселок Монаково на Иклинском водохранилище в 26 км от Москвы. В гостях в Монако, дома в Монаково.



MONAKOVO

777 62 82
www.monakovo.ru

MIBAL
REAL ESTATE



В ГОСТЯХ В МОНАКО. ДОМА В МОНАКОВО.