

ДОМ ДЕНЬГИ

Хорошего понемножку

В Москве не хватает квартир бизнес-класса

рынок Москвы

В январе стоимость жилья на московском первичном рынке выросла более чем на 4%, а на вторичном — более чем на 4,4%. Девелоперы привычно говорят, что причины подорожания — отсутствие достаточного количества новостроек.

То, что московское жилье снова заметно подорожало, кажется уже привычным. Так же, как и данные о том, что число предлагаемых к продаже квартир резко уменьшилось. Дмитрий Кузнецов, первый заместитель генерального директора компании «МИАН-агентство недвижимости», отмечает, что за последний год объем предложений на рынке новостроек сократился на 20%. Даромир Обуханич, генеральный директор Первой ипотечной компании, называет другие цифры: по его данным, это количество уменьшилось на 40%.

Снижение предложения жилья вызвано не только законом о долевом строительстве («Б-Дом» не раз писал о нем). «Винновать» и социальные программы московского правительства. Из-за них с каждым годом все больше новостроек выводится из рыночного оборота и распределяется по городским социальным программам. В этом году, по их мнению, квартир экономкласса в свободной продаже останется еще меньше, из-за того что значительно выросли объемы заказа Министерства обороны по строительству жилья для военнослужащих.

Квартиры вторичного рынка за январь подорожали на 4,4%, всего за январь

и первую неделю февраля 2006 года цены выросли на 6,1%. При этом на вторичном рынке по-прежнему наблюдается стабильно высокий спрос, вызванный оттоком покупателей с первичного рынка. Темпы роста цен на вторичном рынке непременно снизятся, когда в продаже появятся новые объекты, способные в какой-то мере удовлетворить существующий спрос.

Цены на первичные объекты элитной недвижимости в январе выросли в среднем на 3% — так считает Владимир Кудрявцев, ведущий аналитик компании Paul's Yard. По его сведениям, резко увеличилась по сравнению с декабрем 2005 года активность покупателей. Впрочем, как и в сегменте экономкласса, на рынке элитного жилья наблюдается сокращение предложения. Тимур Баткин, заместитель гене-

рального директора компании «Донстрой», отмечает: «В 2004 году максимальное количество новых адресов в месяц не превышало 20, а в 2005 году максимум составил не более 8 адресов. Фактически с 2004 года объем предложения сократился на 12%. В ценовом выражении это сокращение составило чуть меньше: объем рынка упал с \$4,3 млрд до \$4 млрд, при этом сокращение произошло в основном за счет классов „бизнес“ и „премиум“». Тем не менее сокращение объемов на рынке дорогой недвижимости значительно меньше, чем в сегменте экономкласса.

Помимо роста цен и сокращения предложения происходит качественные изменения в структуре спроса на дорогую недвижимость. Риэлтеры отмечают, что покупатель начал интересоваться не внешним видом и расположением здания, а самой квартирой, которую собирается приобрести. Для него теперь определяющее значение имеют планировка, виды из окон, уровень сервиса, соседи. Кроме того, в Москве начался процесс переселения жильцов из элитных зданий, построенных до 2000 года, в более современные.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Съемные квартиры стали лучше и дороже

Несколько снизившаяся в декабре стоимость найма однокомнатных квартир снова увеличилась и составила в среднем \$541 за месяц. Стоимость найма двухкомнатных квартир подорожала до \$648, трехкомнатных — до \$785. Значительно изменилась в сторону увеличения средняя стоимость найма типовых квартир. Связано это может быть с ростом минимальной стоимости найма, небольшим поступлением квартир низшего ценового диапазона на рынок аренды (1,45% от общего объема предложений) и увеличением предложений квартир более высоких ценовых диапазонов в секторе жилья экономкласса.

Средняя стоимость жилья в Москве (\$/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	3061	2416	2512	2228	2080	2209	2577	2384	2382	2384	5	41	
9-этажные панельные и блочные дома	3242	2337	2309	2250	2138	2304	2504	2372	2363	2363	5,9	40,9	
12-этажные панельные дома	3060	2272	2432	2337	2125	2190	2437	2579	2454	2378	4,3	37,2	
14-этажные панельные дома	3430	2398	2412	2260	2148	2283	2466	2415	2448	2388	5	39,9	
16-этажные панельные дома	3180	2403	2424	2393	2240	2407	2572	2690	2430	2505	4,8	38,1	
17-этажные панельные дома	3274	2471	2466	2351	2189	2257	2494	2697	2265	2429	3	37,8	
22-этажные панельные дома	2632	2376	2634	2252	2143	2213	2737	2754	2304	2495	4,4	36,8	
5-этажные кирпичные и монолитные дома	3408	2520	2437	2345	2146	2663	2631	2523	2396	2770	4,4	34,9	
6-8-этажные кирпичные и монолитные дома	3915	2995	2746	2767	2279	2661	3260	3569	2604	3442	4,3	31,4	
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3822	2750	2701	2424	2354	2652	3154	3578	2666	3112	5	37,6	
10-12-этажные кирпичные и монолитные дома	4354	3017	3046	2608	2312	2454	3052	4298	2497	3660	6,8	41	
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3862	2711	2392	2276	2346	2356	2806	2855	2457	2694	2,8	41,7	
Средняя цена по округу	3667	2550	2459	2341	2171	2348	2620	2894	2373	—	—	—	
Изменение средней цены в % за месяц	4,4	5,5	5	5,5	4,9	5,5	3,1	2,4	4,9	—	—	—	
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	30,6	35,1	41	39,6	38	40,6	37,2	36	36,9	—	—	—	

Использованы данные аналитиков.

Покупатели ждут строителей

Снизился спрос на квартиры в недостроенных домах

рынок Подмосковья

Дефицит на первичном рынке московского жилья вкрупне с непереставно растущими ценами вынуждает горожан обращать внимание на подмосковную недвижимость. Поэтом новостройки в городах-спутниках дорожают практически такими же темпами, что и в столице.

В целом за последние полгода, по данным Андрея Комбарова, руководителя группы продаж управления новостроек компании «МИЭЛЬ-недвижимость», цены на областную недвижимость выросли в среднем от 7 до 15%. Например, стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры в Одинцове в августе составляла \$970, а к январю цена увеличилась до \$1040. В Красногорске в ноябре квадратный метр «однушки» стоил \$940, на настоящий момент — \$1100.

Снижение объемов предложения, характерное для всех сегментов рынка, коснулось и новостроек Подмосковья. Только за последние три месяца 2005 года объем предложения домов-новостроек умень-

шился на 9,1%. Продажи велись в 470 домах — примерно столько же новостроек предлагалось покупателям в третьем квартале 2004 года. При этом предложение квартир в домах, находящихся на начальной стадии строительства, сократилось до 6%, а в достроенных домах выросло до 39%.

Риэлтеры утверждают, что тенденция к росту цен будет сохраняться еще довольно долго. Спрос остается на преж-

нем уровне — на фоне уменьшения стройплощадок и, соответственно, сокращения объема предложения это приведет к еще большему росту стоимости жилья в Подмосковье.

Значительно увеличивается и средняя цена предложения на вторичном рынке Подмосковья. По данным аналитиков, в январе она составила 15%, что на 5,4% больше, чем в декабре. Хотя по сравнению с предыдущими месяцами процент несколько снизился, это

не значит, что темп роста цен замедлился. Скорее это следствие того, что предложение только за последний месяц снизилось на 15,9% и покупателям стало просто не из чего выбирать.

По сравнению с предыдущими месяцами потеряли относительное лидерство в структуре предложения квартир стоимостью около \$1000 за квадратный метр. Все больше квартир предлагается по цене \$1200–1400 за метр, при этом, как ни странно, увеличилось до 4,6% в общей структуре предложения количество квартир, которые продавались по цене \$800 за метр.

Самыми дорогими квартирами может похвастаться западное направление, где средняя цена предложения находится где-то на уровне \$1450 за квадратный метр. При этом квартиры этого направления составляют всего 8,3% от общего количества, а больше всего квартир по традиции предлагается на севере и востоке Московской области.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Стоимость жилья в новостройках Подмосковья (\$/кв. м)

Населенный пункт	Ноябрь 2005		Декабрь 2005		Январь 2006	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Одинцово	900	1316	915	1437	870	1491
Химки	760	1375	850	1400	850	1500
Балашиха	646	1050	640	1100	660	1150
Подольск	600	750	600	865	620	850
Люберцы	770	1350	770	1425	815	1434
Красногорск	740	1500	860	1450	860	1480
Мытищи	825	1150	840	1315	825	1311
Трегорка	906	1303	960	1381	940	1436
Долгопрудный	765	1220	815	1300	815	1400
Железнодорожный	700	960	700	1030	720	1100
Реутов	840	1220	860	1259	980	1384
Жуковский	610	1067	630	1251	700	1303
Королев	610	1300	850	1250	820	1815

Использованы данные компании МИАН.

Машинам дадут развернуться

транспорт

Как стало известно «Б-Дому», столичный мэр Юрий Лужков подписал постановление, ужесточающее требования к строительству городских парковок. Документ «О внесении дополнений и изменений в ППМ № 49» обязат застройщиков увеличить количество парковочных мест в два с половиной-три раза. Причем не только возле строящихся жилых домов, но и новых развлекательных, торговых и офисных центров столицы.

О катастрофической ситуации с придомовыми парковками в Москве мы писали в «Б-Доме» 1 декабря прошлого года. Стоимость места на парковке в домах класса «бизнес» и «люкс» сейчас сопоставима с ценой двухкомнатной квартиры в панельной многоэтажке. Более того, дефицит парковочных мест в Центральном округе настолько велик, что цены в паркингах некоторых домов взлетают там до \$130–200 тыс. В среднем же по Москве стоимость машино-места в органи-

зованном паркинге «стартует» от \$15 тыс. Застройщики утверждают, что они делают все возможное для решения проблемы дефицита парковочных мест. Препятствуют им строительные нормы, нехватка площадей и технические особенности расположения коммуникаций столицы.

Строительные нормы в скором времени будут увеличены в разы. С октября 2005 года при разработке проектов зданий жилой и коммерческой недвижимости застройщиков обяжут увеличить парковочные площади больше чем вдвое.

Согласно новому постановлению, число машино-мест будет определяться индивидуально для каждой категории объектов недвижимости. К примеру, для торговых центров и офисных зданий одно машино-место должно приходиться на 40–50 кв. м общей площади. Раньше в качестве расчетной единицы принималось количество сотрудников, работающих в здании.

В жилых домах, согласно постановлению, площадь пар-

ковочных мест у каждого объекта придется увеличить в два с половиной-три раза. Согласно существующим нормам, на каждую квартиру в новостройке приходится одно-полтора машино-места. На практике заложеного раньше СНиПами минимального размера места для хранения машины — 2,3х5 м — оказывалось недостаточно. Разместить автомобиль на площадке такого размера можно, но к ней еще нужно подъехать и развернуться, не задев стоящие рядом машины. Поэтому на деле выходило, что, несмотря на соответствие дома нормативам, квартир в нем оказывалось в несколько раз больше, чем мест в паркинге. Кроме того, у редких жильцов новостроек бывает меньше двух машин на семью.

Новые правила должны решить проблему дефицита машино-мест. Согласно им, на каждую квартиру в новых домах должно приходиться минимум два с половиной машино-места.

Ужесточение строительных норм коснется прежде всего домов экономкласса, полагают застройщики. При этом дополнительные затраты на возведение парковок станут причиной роста цен. Что же касается стоимости машино-места, то пока речь идет о \$10–20 тыс. «Девелоперы элитного жилья все равно — машино-места в центре города дороги и вложения в их строительство окупаются быстро», — рассказали «Б-Дому» в одной из строительных компаний. — Для застройщиков жилья бизнес- и экономкласса появится новая статья расходов, которые тут же переложат на покупателей квартир».

Впрочем, не понятно пока, будут ли распространяться новые требования на здания, спроектированные и заложенные до момента вступления постановления в силу. «Если будут, то уже сейчас», — рассказали нам в одном из проектных институтов города, — можно инвестировать до 20% только проектируемых объектов, среди которых не только жилье дома».

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Ничего никому не должны

схемы

(Окончание. Начало на стр. 29)

Вексельные схемы

Они основаны на использовании весьма специфической ценной бумаги — простого векселя. Суть этих схем такова: клиент приобретает векселя застройщика на сумму, соответствующую стоимости желаемой квартиры. После этого заключается договор купли-продажи квартиры, по которому квартира подлежит оплате деньгами, а векселями застройщика.

«Потенциально вексельные схемы и схемы со страховкой опасны как для покупателя, который страдает в случае расторжения заключенных договоров, так и для застройщика — в смысле дополнительного внимания к нему со стороны контролирурующих органов, в том числе и налоговых. Кроме того, использование «серых» схем для работы с физическими ли-

цами-соинвесторами может привести к возникновению затруднений в привлечении финансирования со стороны банков», — говорит Михаил Михайлов, первый заместитель генерального директора строительной компании «МОРЕ-Плаза».

Банковские депозиты

Некоторые банки, в том числе Сбербанк России, позиционируют готовность взять на себя риски покупателей квартир в строящихся домах. Пока объект возводится, банк предлагает размещать деньги у себя в качестве вкладов. По идее эти средства банк расходует на финансирование строительства дома, кредитует строительную компанию. Директор управления строительных проектов Сбербанка Алексей Чувин считает, что эта схема обеспечивает снижение риска граждан в ходе строительства жилья.

Однако застройщики видят в предлагаемом Сбербанком

механизме ряд недостатков: уплата процентов по кредитам ведет к увеличению их финансовых издержек и, соответственно, стоимости жилья; кроме того, застройщик формально никак не контролирует деньги, фактически уплаченные за его квартиры.

Кроме того, методика требует от компаний перестроить работу ее служб, прежде всего отделов маркетинга и продаж. Изменится система финансового планирования. Строительным фирмам и застройщикам потребуются маркетологи более высокого класса, способные прогнозировать состояние рынка и спрос на квартиры на полгода-год вперед.

Банкиры в защиту предложенной ими схемы говорят, что при стабильном финансировании такое удорожание компенсируется более высоким уровнем управления строительным процессом — речь идет, в частности, о планиро-

вании, минимизации издержек при закупке строительных материалов.

Дополнительные риски

По мнению юристов, если компания изначально ненадежна, с ней одинаково рискованно заключать как квазидоговоры, так и договоры, которые требуют федеральный закон № 214 («О долевом инвестировании»). Все зависит от наличия имущества на балансе юридического лица, с которым подписывается договор: если его де-факто нет, то и взыскать будет нечего.

Сами строители говорят, что при отсутствии государственных гарантий покупатель, инвестирующий средства на стадии строительства дома, вне зависимости от формы договора должен сам минимизировать свои риски. Впрочем, эффективных способов, как это сделать, они не предлагают.

МАЙЯ БОГДАНОВА

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ **777-1111**
www.rosevbank.ru

10% 30
ГОДОВЫХ ЛЕТ

Национальный проект **РосЕвроБанк**

Генеральная лицензия ЦБ РФ №3137. * Полные условия получения ипотечных кредитов размещены на сайте www.rosevbank.ru

Я привык 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.

В ГОСТЯХ В МОНАКО. ДОМА В МОНАКОВО.

MONAKOVO
777 62 82
www.monakovo.ru

МИАН
РЕАЛТИ-КОМПАНИЯ