

ДОМ ЦЕНЫ

\$2000000 не предел

Эксклюзивные квартиры растут в цене

рынок Москвы

В мае рост цен немного замедлился по сравнению с апрелем: на 2% снизились темпы на первичном рынке, на 1,3% — на вторичном. Да и за первую неделю июня цены повысились «всего» на 1%. Кто-то видит в этом признак наступающей стабилизации, кто-то — просто летний спад.

Первичный рынок

На первичном рынке можно отметить некоторое затишье: в мае цены на новостройки поднялись лишь на 5–7%, в то время как за апрель этот показатель составил 7–9%. Помимо снижения темпов роста цен риэлтеры отмечают и снижение активности покупателей. Так, в компании «МИЭЛЬ-недвижимость» говорят, что количество обращений за май уменьшилось на 30%.

Впрочем, обращаться к риэлтерам сейчас незачем: квартир все равно почти нет. Инвесторы и застройщики предпочитают придержать квартиры: во-первых, все ожидают дальнейшего роста цен, во-вторых, компании хотят равномерно загружать работой отделы продаж, чтобы не оказаться через месяц без товара. При этом застройщики стараются повысить стоимость объектов уже не скачкообразно — на 5–10%, как это было в начале года, а планировать подорожание в течение месяца на 2–3%.

Интересна еще одна тенденция, которую отмечает аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости». По их данным, если в течение последних месяцев быстрее всего дорожали наиболее ликвидные классы жилья — одно- и двухкомнатные квартиры в панельных домах в спальных районах, то в мае впервые за последнее время рост цен на более дорогое и менее ликвидное жилье оказался не меньше. В частности, заметно выросли цены на многокомнатные квартиры в сталинских домах, а в кирпичных и монолитных домах перестали уступать панельным.

Выбор новых объектов невелик, а новые предложения и вовсе можно по пальцам пересчитать. Агентство недвижимости МИАН начало предлагать квартиры в новом жилом

Средняя стоимость московских квартир в мае (\$/кв. м)

Тип дома	Центральный АО	Северный АО	Северо-Восточный АО	Восточный АО	Юго-Восточный АО	Южный АО	Юго-Западный АО	Западный АО	Северо-Западный АО	Средняя цена одного типа дома	Изменение средней цены в % за месяц	Изменение цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	4292	3299	3410	3247	3133	3309	3613	3603	3363	3445	10,6	93,3
9-этажные панельные и блочные дома	4145	3373	3300	3146	3116	3235	3562	3620	3345	3331	9,6	91,7
12-этажные панельные дома	4269	3393	3394	3425	3108	3141	3560	3630	3456	3403	9,4	89
14-этажные панельные дома	4252	3354	3499	3205	3124	3242	3391	3490	3311	3363	9,2	87,6
16-этажные панельные дома	4333	3415	3492	3451	3213	3300	3556	3705	3448	3511	8,7	87
17-этажные панельные дома	4338	3368	3570	3287	3151	3239	3842	3785	3254	3477	9,1	88
22-этажные панельные дома	4419	2992	3644	3120	3269	3244	3811	3763	3324	3503	9,2	89,3
5-этажные кирпичные и монолитные дома	4547	3513	3349	3309	3043	3407	3713	3521	3458	3733	7,5	76,1
6-8-этажные кирпичные и монолитные дома	5107	3859	3763	3617	3255	3468	4556	4656	3578	4517	7,6	66,3
9-этажные кирпичные и монолитные дома	5230	3895	3837	3403	3208	3574	4471	4551	3486	4215	8,1	74,9
10-12-этажные кирпичные и монолитные дома	5678	4051	3846	3525	3251	3372	4791	4779	3341	4605	6,1	70,2
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	4723	3445	3427	3269	3233	3461	4138	3999	3614	3735	8,5	86,3
Средняя цена по округу	4795	3507	3433	3297	3123	3282	3729	3894	3397	—	—	—
Изменение средней цены в % за месяц	8,5	8,8	8,8	9,6	10	8,1	8,3	7	9,2	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	63,8	78,3	88,6	90,1	91,7	88,9	87,7	76,1	86,4	—	—	—

Использованы данные анал. ц.

Некуда заехать

Проблема с автостоянками в Москве становится все более и более актуальной. Фактически при каждом новом доме строится автостоянка, но автовладельцы селятся на их высокую стоимость. В некоторых случаях цена машиноместа и впрямь сопоставима со стоимостью малогабаритной квартиры в новостройке. «Даже при такой цене паркинги зачастую имеют отрицательную доходность — настолько высокие затраты на их строительство: мешают сложный рельеф, необходимость переноса коммуникаций», — уверяют в компании «Сити-XXI век». Очевидно, строительству фундамента дома эти причины почему-то не мешают.

Наиболее тяжелая ситуация со стоянками сложилась в Центральном округе. Случаи, когда стоимость машиноместа в подземных паркингах жилых домов исчисляется шестизначными цифрами, уже не редкость. И несмотря на дороговизну, паркинги в жилых домах пользуются высоким спросом. В домах экономкласса наблюдается противоположная картина: машиноместа в паркингах продаются в последнюю очередь.

Учитывая стремительный рост цен на недвижимость, можно смело сказать, что дорожают будут и машиноместа. Если минимальная стоимость гаража в жилом комплексе «Янтарный город» компании «Сити-XXI век» на текущем этапе строительства составляет \$27 тыс., то максимальная доходит до \$99 тыс. Цена машиноместа в паркингах «Гранд-Парка» (проект компа-

нии «МИЭЛЬ-недвижимость») составляет \$26–52 тыс. При этом содержание места в паркинге обходится дешевле, чем платные стоянки, которые существуют вне территории комплекса, и добираться до машины в подвале собственного дома гораздо удобнее. Тем не менее можно сэкономить, приобретая машиноместо в подземном гараже, не относящемся к конкретному жилому комплексу. Предположим, место в гаражном комплексе возле станции метро «Курская» в центре Москвы можно приобрести за \$24 тыс. (правда, такова стоимость стоянки на четвертом этаже), а стоимость места в подземном паркинге в районе станции метро «Тульская» возле Варшавского шоссе составляет от \$13 654.

Лидером по росту цен стал район Арбата. Здесь цены выросли на 13%. Среди лидеров по росту цен продолжают оставаться Остоженка, Замоскворечье, Чистые пруды», — комментирует Иван Шульков, руководитель департамента инвестиционного консалтинга компании «Усадьба».

В агентстве «Калинка риэлти» отметили, что цены предложения по элитному жилью перешагнули психологический барьер в \$10 тыс. за 1 кв. м и сразу же достигли \$12–13 тыс. Если полтора года назад покупатель элитного жилья с трудом «переваривал» цифру \$1–1,5 млн за квартиру, то сейчас клиенты готовы покупать жилье по цене от \$2 млн. Интересно, что в результате высоких требований к характеристикам конкретной квартиры разница в цене на жилье в одном и том же доме может достигать 30%.

Из тенденций спроса в компании «Новое качество» отмечают растущую популярность

элитного жилья среди бизнесменов, которые покупают квартиры рядом со своими офисами. При этом покупатели в случае необходимости ночуют в новых квартирах, а их семьи живут за городом.

В новых объектах класса de luxe столица недостатка не испытывает. Агентства начали предлагать новый элитный жилой комплекс на пересечении Пречистенки, Мансуровского и Еропкинского переулков. Необычный семиэтажный 40-квартирный дом сочетает в себе как реставрированные элементы, так и отстроенные заново. Средняя площадь квартир составит 200 кв. м. Завершение строительства планируется во втором квартале 2007 года, а стоимость квадратного метра на настоящий момент составляет \$12 тыс.

Недавно был представлен необычный авторский проект — дом по адресу ул. Гиляровского, 55. В нем нет разделения на подъезды — только галерейная группа с единым входом,

где уже расположены диваны, цветы, камин. Система террас и проекция окон повернуты строго на юг, что по замыслу архитекторов создаст ощущение света и уюта. Строительство начнется осенью 2006 года. Естественно, можно только гадать, каких высот достигнут цены к этому сроку.

Вторичный рынок

Темпы роста цен в мае на рынке вторичного жилья также были не столь высокими, как в апреле, — 8,1% против 9,4% соответственно, рассказали в «МИЭЛЬ-недвижимости». При этом за первую неделю июня, по данным Андрея Бекетова, независимого аналитика рынка недвижимости, прирост цен составил «всего» 1% — серьезный показатель, учитывая, что в предыдущие месяцы жилье дорожало со скоростью не меньше 1,5% в неделю. Средняя стоимость квадратного метра в мае составила \$3812, а прирост цен на столичное жилье с начала года превысил уровень годового прироста всего 2005 года (35,3%) и составил 43,4%.

Несмотря на то что с февраля по апрель 2006 года вторичный рынок жилья постепенно увеличивал свои объемы, в мае количество предложений вновь обнаружило тенденцию к сокращению. При этом доля однокомнатных квартир на рынке увеличилась на 6,6%. А вот трехкомнатных квартир и квартир от четырех комнат стало меньше на 3,9% и 8,6% соответственно.

Многомесячный рост цен на однокомнатные квартиры вывел данную категорию жилья в ценовые лидеры. «Только за месяц однокомнатное жилье подорожало на 9,4%, а с начала года (относительно декабря 2005 года) и того больше — на 52,2%», — объясняет Андрей Троицкий, директор департамента вторичной недвижимости «МИЭЛЬ-недвижимости». Быстрее всех цены растут в СВАО (11,1%) и ВАО (10,5%).

Таким образом, цены на вторичном рынке типового жилья Москвы продолжают расти. Дополнительным фактором, толкающим цены вверх, стало ошутливое падение курса доллара. В мае доллар потерял 2%.

Аналитики считают, что вторичный рынок постепенно выходит на предел покупательной способности: основной прирост цены приходится на малогабаритное жилье экономкласса. Впрочем, пока что ресурс заемных денег еще не исчерпан и банки готовы продолжать кредитовать потенциальных покупателей.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Ольга Соломатина

Корреспондент «Ъ-Дома»



Книга жалоб

В последние недели мая на меня буквально обрушился поток жалоб читателей. Жаловались на риэлтеров, чиновников, курирующих вопросы жилой недвижимости, и застройщиков. Раздражения накопило гораздо больше, нежели в предыдущие месяцы года.

На что жалуетесь?

Понятно, что в ситуации дефицита жилья и стремительно набирающих обороты цен тратить время и силы на поиски покупателей риэлтерам не приходится. Вероятно, поэтому манера общения маклеров с клиентами стала все больше напоминать совдеповский магазин: «Берите что есть, книга жалоб на профилактиве».

На мой взгляд, очевидно, что, покупая квартиру за четверть, половину и целый миллион долларов, покупатель рассчитывает если не на торжественность совершения сделки, то хотя бы на вежливое отношение. Для него расставание с существенной суммой — событие.

Первая нехорошая новость месяца — появившиеся на рынке слухи о замораживании продаж дома, опередившего время, «Коперник». Говорят, людям, успевшим купить там квартиры, возвращают деньги и выплачивают неустойку за расторжение сделки. Поскольку единственная объяснимая причина происходящего — жадность продавца. Осенью дом снова может быть выставлен на продажу. По новым, откорректированным ценам.

Вполне возможно, что такая — вполне легальная — форма кредитования строителей в ближайшее время станет популярной и на других строительных объектах. Особенно если изъять из контрактов пункт о штрафных санкциях при расторжении сделки.

По крайней мере, в этом уверена несостоявшаяся покупательница квартиры в жилом комплексе «Гранд-Парк». Квартира продавалась по переуступке инвестиционного контракта. Эксклюзивным представителем по контрактам долевого соинвестирования жилого комплекса «Гранд-Парк» выступает компания «МИЭЛЬ-недвижимость». В данном случае — отделение МИЭЛЬ на Октябрьской. Риэлтеры выступали в сделке поверенными покупателя, за что им оплатили авансом комиссионные услуги — около \$16 тыс.

Перед подписанием проекта соглашения сторон покупательница все же внимательно его изучила — и потребовала внести параграф, описывающий порядок действия по возврату авансового платежа МИЭЛЬ в случае срыва сделки по вине продавца. Оказывается, в типовом соглашении подобный пункт отсутствовал. Стоит ли говорить о том, что сделка сорвалась — и если бы не настойчивость нашей читательницы, она вполне могла бы лишиться внесенных денег. Справедливости ради добавим, что сделка, по заверению представителя МИЭЛЬ, сорвалась из-за того, что и продавец, частное лицо, и наша читательница никак не могли найти время для того, чтобы встретиться друг с другом.

Но одно дело неопытные читатели, другое — профессиональные журналисты. Признаться, я и сама не так давно стала жертвой нерасторопности риэлтеров из компаний «Усадьба» и «Терра-недвижимость». Им я планировала поручить продажу участка земли на Ильинке. Это не торфяник за Волоколамском, а то, что зря обособо труд не составляет. Тем не менее риэлтер «Усадьба» собирается перевзвонить мне третью неделю. Сотрудница «Терра-недвижимости» переносила встречу пять раз. Понятно, что заявка уже отправлена в другое, не менее уважаемое агентство. Правда, самое яркое впечатление осталось от общения с риэлтерами красногорского агентства «Ордер». Участок мой они оценили в четыре раза дешевле его рыночной стоимости — зато третий месяц атакуют звонками с предложениями «выкупить его в любой момент».

Общение с Мiгах Group классификации же и вовсе не поддается. Компания вместе с «Российскими железными дорогами» и правительством Москвы приступила к реализации уникального проекта застройки надпутевого пространства и освобождающихся территорий Киевского направления железной дороги. Из резидентов Мiгах Group следует, что строятся офисные, торговые и развлекательные центры будут не только на земле, но и на кровле перекрытия, которое накроет железнодорожные пути с едущими по ним поездами. Аналогичный проект построен в Японии и, говорят, работает.

Естественно, планы Мiгах Group вызвали у нас живой интерес. Особенно принимая во внимание, что японцы, увидев рядовых «таджиков-строителей», возводив аналогичную конструкцию в Москве, скорее всего, отказались.

Вероятно, у Мiгах Group с проектом застройки железной дороги не все так гладко, как хотелось бы. По крайней мере, рассказывать о ходе работ руководство компании своим сотрудникам строго запретило. Когда я попросила об интервью с главным архитектором проекта, сотрудница пресс-службы передала следующие слова руководства Мiгах Group: «Если мы вам все расскажем, то придется вас... убить».

Надеюсь, это лишь версия анекдота про мальчика, увидевшего Деда Мороза...

Напускают таинственности и чиновники — организаторы конкурса архитектурных проектов по реконструкции Кузьковский проспекта. Ссылаясь на то, что конкурс закрытый, информация о нем не должна стать достоянием общественности до оглашения проекта-победителя.

На всякий случай напоминаю, согласно статье 20 федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ и оказании услуг для государственных или муниципальных нужд», конкурс по господряду может быть закрытым лишь в том случае, если сведения о товарах, работах и услугах, оказываемых по заключаемому госконтракту, составляют государственную тайну. Что же за секретный объект хочет построить Мiгах на заброшенных путях? Надеюсь, когда-нибудь я его увижу своими глазами.

доме «Ангелов», расположенном в Ангеловом переулке (р-н Митино). Монолитно-кирпичный дом будет построен по индивидуальному проекту и ориентировочно сдан государственной комиссии в конце 2007 года. Стоимость метра составляет от \$2400 до \$2900. Для тех, кому не принципиальна московская прописка, есть соседний Красногорск, где цены на аналогичную недвижимость на \$150–200 ниже, а выбор не в пример более широк.

Еще из интересных предложений можно отметить строящийся дом в Бельево, где стоимость квадратного метра, несмотря на индивидуальный проект дома, хорошую инфраструктуру и соседство с Тропаревским лесопарком, составляет от \$2575 до \$3500. Ждать его возвращения придется долго (дом будет готов только к концу следующего года), зато квартиру пока предлагается по разным плановым и площадям.

Элитная недвижимость в Москве продолжает расти стабильными темпами: за май цены поднялись на 2,8% в процентном выражении, или \$514 за квадратный метр — в натуральном. Средняя удельная цена предложения, таким образом, оказалась на уровне \$9378 за «квадрат», комментируют в компании «Новое качество». Отмечается незначительное снижение темпов роста цен по сравнению с предыдущим месяцем, когда прирост был равен 3%. Впрочем, различные районы растут в цене неодина-

ково: «Лидером по росту цен стал район Арбата. Здесь цены выросли на 13%. Среди лидеров по росту цен продолжают оставаться Остоженка, Замоскворечье, Чистые пруды», — комментирует Иван Шульков, руководитель департамента инвестиционного консалтинга компании «Усадьба».

В агентстве «Калинка риэлти» отметили, что цены предложения по элитному жилью перешагнули психологический барьер в \$10 тыс. за 1 кв. м и сразу же достигли \$12–13 тыс. Если полтора года назад покупатель элитного жилья с трудом «переваривал» цифру \$1–1,5 млн за квартиру, то сейчас клиенты готовы покупать жилье по цене от \$2 млн. Интересно, что в результате высоких требований к характеристикам конкретной квартиры разница в цене на жилье в одном и том же доме может достигать 30%.

Из тенденций спроса в компании «Новое качество» отмечают растущую популярность

Лета не будет

Подмосковные риэлтеры отменяют отпуска

рынок Московской области

Первые пять месяцев в Подмосковье показали стабильный рост цен на квадратный метр, который поддерживался устойчивым спросом на жилье. В мае новостройки подорожали в среднем на 9%, хотя в апреле рост цен составил до 10%. А вторичное жилье побilo очередной рекорд с темпом роста 13,8%.

Первичный рынок

По прогнозам аналитиков, темпы удорожания жилья в Подмосковье все-таки будут замедляться, хотя и не сразу. Если в мае, по оценкам компаний МИАН, рост цен не превысил 5–6%, то летом составит около 3–5% в месяц. Осенью в связи с традиционным повышением деловой активности можно ожидать нового скачка цен.

А вот Сергей Канаев, генеральный директор компании «ПИК-Регион», сомневается, что даже летом на рынке первичного подмосковного жилья будет затишье. «На сегодняшний день спрос на жилье достаточно велик, а предложение ему не соответствует. Кроме того, те, кто не приобретает квартиру летом, осенью смогут рассчитывать только на те объекты, которые будут сдаваться уже в следующем календарном году. Соответственно, и ценовой сегмент будет отличаться от предложений этого года», — комментирует господин Канаев. К тому же летом можно взять отпуск, уделив покупке квартиры достаточно внимания и выбрать именно то, что интересует и требуется для жизни.

По словам Сергея Канаева, на сегодняшний день наиболее

дорогим районом Подмосковья является Новокуркино, а квартиры в этом районе пользуются стабильным спросом.

В мае были выставлены на продажу квартиры в поселке Медвежий Озера (Щелковский район). Покупателям предлагаются квартиры площадью от 40–53 кв. м в типовых панельных домах. Новый микрорайон расположен в стороне от Щелковского шоссе — между Балашихой и Щелковом, поэтому разветвленной инфраструктуры ожидать не стоит. Но квартиры в таких новостройках пользуются большой популярностью, учитывая дефицит предложения на рынке, цену (в Медвежьи Озерах — от \$1150 за кв. м) и довольно быстрые темпы строительства объекта (предположительно дома будут сданы в начале следующего года). В Щелкове, на улице Неделина, можно приобрести жилье по цене от \$1000 за кв. м, но выбор тут меньше, да и квартиры можно купить только двух- и трехкомнатные. В щелковском микрорайоне Дальний Воронок СУ-155 предлагает квартиры по \$950 за «квадрат». Но опять же приобрести можно только трехкомнатные квартиры, а ждать придется до первого квартала 2007 года.

Вторичный рынок

Если на других рынках наметился некоторый спад по сравнению с предыдущими месяцами, то вторичный сегмент Подмосковья снова бьет все рекорды. Рост цен за май составил 13,8% (по данным Андрея Бекетова, независимого аналитика рынка недвижимости). Причем по сравнению с маем

2005 года подмосковная вторичная недвижимость подорожала уже на 192%, то есть практически вдвое. А вот количество предложений, наоборот, почти в два раза сократилось.

Если еще несколькими месяцами раньше наибольшее количество подмосковных квартир предлагалось по цене около \$1500 за кв. м, то теперь 4% квартир продается по цене около \$2250, 3,8% — по цене

\$2150. А количество жилья, за квадратный метр которого просят меньше \$1000, не достигает и 9% от общего объема предложения. Самые дорогие квартиры предлагаются на ближнем севере Московской области, где цены доходят до \$2300 за кв. м, а самые дешевые — на дальнем востоке. Но и там средняя цена предложения не опускается ниже \$1000.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА



ЦАО, наб. Академика Туполева, вл. 15

Жилой комплекс бизнес-класса «Каскад». Продажа нежилых помещений под супермаркет площадью 1800 кв. м и фитнес-центр площадью 4500 кв. м.



ЮЗАО, ул. Минская, д. 1Г

Элитный жилой комплекс «Золотые ключи-2». Аренда нежилых помещений.

- Инвестиции
- Брокерские услуги
- Консалтинг
- Управление объектами недвижимости

Россия, 119180, Москва
ул. Большая Якиманка, д. 22
Тел.: +7 495 782-1112, 223-5618
Факс: +7 495 223-5619
www.dominion-m.ru



Сначала мы давали советы себе ...
...теперь решили поделиться опытом с Вами.
С уважением, компания «Доминион-М»
Отдел консалтинга

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006

Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004

и INTERNATIONAL
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

Сосновый бор
и березовая роща
объединены
каскадом озер

24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00
www.kn-ozero.ru