

ДОМ ЦЕНЫ

Остоженка. \$20 тыс. за метр

рынок Москвы

В июне первичная недвижимость подорожала на 4–5% — сущие пустяки по сравнению с предыдущими месяцами. Причины понятны: наступил сезон отпусков, кроме того, рост цен в предыдущие месяцы был слишком заметен и сейчас произошла его коррекция. Про прогнозам специалистов, в июле темпы роста цен снизятся до 2–3% в месяц.

Первичный рынок

Стабилизации могут помешать новые инициативы столичного правительства. Теперь при реализации инвестконтракта застройщик обязан резервировать 15% от общей площади жилого дома до момента окончания строительства (подробнее о нововведении читайте в этом номере «Б»-Дома). С другой стороны, «разгрузить» спрос на столичную недвижимость позволит освоение крупных околосовских территорий, которое начнется в этом году. В «Сити-XXI век» рассказывают, что начнут застраивать Щербинка, поселок Северный, районы Марфино, Алтуфьево, Бутово (в последнем, впрочем, планы застройщика пока разбиты о сопротивление местных жителей). Ожидается, что в целом на этих территориях будет построено около 20 млн квадратных метров жилья.

Но застройка деревьев в будущем. А пока что риэлтерам нечем торговать. Такие крупные риэлтерские агентства, как «Инком-недвижимость» и МИЭЛЬ, в июне не выставили на продажу ни одного нового первичного объекта экономического класса.

Спасают ситуацию крупные застройщики. У СУ-155 появились предложения новых площадей в Высоковском районе. Там предлагаются квартиры в трех новых корпусах недалеко от метро «Отрадное». Сам по себе район никакими достоинствами не выделяется, да и квартиры расположены в зданиях, которые при самом лучшем раскладе будут сдаваться госкомиссии в третьем кварта-

ле следующего года. Зато квартал действительно много, есть возможность выбора. Стоимость квадратного метра при этом составляет от \$2400.

Любимая покупателями альтернатива Подмосковию — микрорайон Кожухово. В нем СУ-155 предлагает некоторое количество заботливо приобретенных квартир в трех корпусах, один из которых уже сдан, а два других будут сданы в текущем квартале. Стоимость «квадрата» составляет от \$2070, но столько стоят четырехкомнатные квартиры; цены на более популярные варианты начинаются от \$2300.

Наконец, лучшее предложение месяца в сегменте экономкласса, по оценке «Б»-Дома, — новостройка в митинском микрорайоне 1А. Конечно, квартиры находятся на окраине столицы, но все же ближе к центру, чем предыдущие предложения, и в монолитном

доме, который, как предполагается, будет сдан уже в конце 2006 года. Рядом находится Митинский парк, а главное достоинство этих квартир — стоимость от \$2300.

Бизнес-класс новинками тоже не радует. В продаже появились несколько одно- и двухкомнатных квартир в четвертом корпусе 4-го микрорайона Нагатинского затона. Хотя — начистоту — это предложение сложно отнести к бизнес-классу. Дом находится на набережной Москвы-реки, в зеленом районе с хорошо развитой инфраструктурой. Но сам по себе дом панельный, ничем не выделяющийся, а стоимость квадратного метра в этом объекте, который ориентировочно будет сдан госкомиссии в конце 2007 года, а на практике, вероятно, на год-полтора позже, составляет около \$3500.

По оценке «Б»-Дома, лучшее предложение месяца в сегменте бизнес-класса — жилой комплекс «Ходынский полей», квартиры в котором начала реализовывать компания «Пересвет-инвест». Этот комплекс на Хорошевском шоссе займет территорию в 2,99 га и должен быть сдан госкомиссии в четвертом квартале 2007 года. Стоимость квадратного метра на настоящий этап составляет от \$4000.

По данным департамента аналитики и консалтинга агентства «Новое качество», цены на вторичном рынке элитного жилья выросли в среднем на 4,8%, или на \$422 за метр в

натуральном выражении. Таким образом, несмотря на наступление периода летних отпусков, московский рынок элитного жилья продолжил свой рост, причем более высокими темпами по сравнению с маем. Жанна Опихаленко, руководитель департамента по работе с корпоративными клиентами компании «Садьба», считает значимым преодоление нижнего рубежа в \$20 тыс. за квадратный метр в новостройках на Остоженке.

В то же время продавцы отмечают положительную динамику обращений к схемам ипотечного кредитования в этом сегменте — в течение года количество желающих приобрести роскошь в кредит увеличилось в два с половиной раза.

Впрочем, и на рынке сверхдорогого жилья новых объектов немного — девелоперы придерживают их вывод в ожидании роста цен. По оценкам аналитиков «Нового качества», к сентябрю они должны вырасти на 10–15%. Тогда на рынке появятся интересные новые предложения.

Тем не менее, по обещаниям застройщиков, скоро в продажу попадут квартиры в многофункциональном комплексе «Легенда Цветного» на пересечении Цветного и Рождественского бульваров, который начнет строить компания «Капитал групп». Этот комплекс из трех башен переменной этажности включает в себя элитные квартиры больших площадей — 125–203 кв. м. Дом

будет сдан в 2008 году, ориентировочная начальная стоимость квадратного метра составляет \$10 тыс.

На таком «безрыбье» лучшим предложением в сегменте элитного жилья оказываются квартиры в другом масштабном проекте, который строит компания ПИК — «Английском квартале» на Мытной улице.

Вторичное жилье

«Если говорить о вторичном рынке недвижимости Москвы, то средняя цена в июне росла со скоростью 4–5% на все категории жилья», — рассказывает Руслан Сейт-Люманов, управляющий директор группы отделов «МИЭЛЬ-недвижимости».

Иными словами, ценовой прирост в различных сегментах рынка вторичного жилья начинается постепенно выравниваться. На данный момент средняя цена квадратного метра составляет \$3480. Независимый аналитик Андрей Бекетов констатирует несколько большие темпы роста — 5,8%, а средняя стоимость квадратного метра, по его данным, почти вплотную достигла \$4 тыс., составив \$3923.

Словом, цены более или менее стабилизировались, но вот количество предложений по-прежнему сокращается. Вместе с тем впервые за последние несколько месяцев зафиксировано падение спроса, хотя соотношение между спросом и предложением остается прежним: спрос выше предложения на 20–30%.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Михаил Васильев

Вице-президент «РИГ групп-финанс»

Строители пузыря

Все чаще приходится слышать, что уровень цен на жилье в крупных российских городах чрезмерен даже с учетом исключительно благоприятной макроэкономической ситуации в стране и уже пришло время говорить о «мыльном пузыре» на рынке недвижимости. Нельзя не признать, что отчасти это так.

Под «мыльным пузырем» принято понимать такой уровень цен в какой-либо отрасли экономики, который значительно превышает реальную стоимость продукции или ценных бумаг. Совсем недавно мы могли наблюдать «схлопывание пузыря» в области компаний «новой экономики» в США — ожидания инвесторов оказались завышенными.

Уместна ли приведенная аналогия? Покупая квартиру в Москве за \$400–500 тыс., участвуешь ли тем самым в строительстве финансовой пирамиды? С одной стороны, нет, поскольку это все-таки квартира — определенный материальный актив. С другой — может ли квартира в Москве стоить дороже, чем апартаменты в Нью-Йорке? И главное, как долго стоимость квартиры будет увеличиваться?

История свидетельствует, что некоторые пузыри могут существовать длительное время при условии сохранения искусственных диспропорций в экономике или целенаправленных действий государства и иных заинтересованных участников. Ситуация в московских квартирах выгодна многим, но явно не вечно. В нормальной конкурентной экономике рост и падение цен — неотъемлемая черта рынка. Но ситуация с ценами на недвижимость в России явно иная: цены растут безостановочно, темпы роста цен во много раз превышают темпы роста национальной экономики и динамику размера пенсий и зарплат.

Становится понятно, что в отрасли накопилась масса нерешенных проблем, и вероятность их обострения лишь просто вопрос времени. Серьезного кризиса можно избежать, систематически и упорно решая эти проблемы. Можно сказать и так: много маленьких кризисов во много раз лучше одного большого. Решения можно найти, анализируя формальные причины роста цен — высокий спрос на недвижимость, недостаточное предложение возводимых объектов и низкие темпы строительства.

Чтобы оценить, можно ли существенно увеличить предложение жилья и других объектов недвижимости на рынок или ускорить темпы строительства, необходимо обратиться к проблемам самой строительной отрасли.

Первая группа проблем — это противоречивое регулирование строительной отрасли, непонятная процедура лицензирования и другие проблемы правового характера.

С моей точки зрения, лицензирование в отрасли необходимо упростить.

Вторая проблема — это качество строительства. Покупая квартиру, как вы можете быть уверены, что строители соблюдали все предусмотренные технологии, что закупались качественные материалы, а не дешевые подделки? Ситуация усугубляет отсутствие системы современных технических регламентов, которые должны прийти на смену советским СНиПам. Я, кстати, не уверен, что в России остались проектные институты, которые способны эти регламенты разработать. Здесь также надо отметить нехватку квалифицированных специалистов — прорабов и рабочих.

Еще проблема — собственность на землю под строительными объектами. Механизм приватизации земельных участков под предприятиями в законе прописан, но нет инструкций и землеустроительной документации. Мало того, реализация законов, скажем, в Москве может разительно отличаться от федеральных и зачастую основана на обычаях делового оборота. Из этой проблемы вытекают следующие — сложность привлечения средств инвесторов без права собственности на землю.

Главная же причина недостатка необходимого объема предложения на рынке недвижимости — отсутствие нормальной конкуренции в отрасли и связанная с этой проблемой коррупция при выборе застройщиков. Когда эти проблемы будут решены, остается только гадать, наблюдать за полетом цен в космос и ждать, когда же эта утлая посуда приземлится со страшным грохотом.

Проблемы в строительной отрасли можно перечислять бесконечно. Давайте все же прервемся и попытаемся представить самое страшное — «пузырь» схлопнулся. Каковы будут последствия. Если кризис коснется нескольких крупных компаний, его последствия затронут конкретных инвесторов, но никак не рынок в целом. Кризис в целом отрасли или в отдельном регионе (например, вскрытие случаев массовой коррупции в стройкомитете какого-нибудь субъекта федерации) пережить будет сложнее. Как всегда, пострадают граждане и отдельные компании, как всегда, некоторые из них государство постарается компенсировать ущерб. На других отраслях экономики или, например, на банковском секторе такая ситуация отразится не очень сильно.

А то, что при общей негативной ситуации в макроэкономике цены на недвижимость резко пойдут вниз, проблемой как таковой не является — тогда будет плохо всем и во всех отраслях.

Мнение автора может не совпадать с мнением редакции.

Средняя стоимость московских квартир в июне 2006 года (\$/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 данного типа дома	Изменение средней цены за месяц (%)	Изменение цены за 12 месяцев (%)
5-этажные панельные и блочные дома	4106	3400	3668	3463	3266	3501	3732	3766	3542	3592	4,3	98,8
9-этажные панельные и блочные дома	4484	3591	3593	3414	3341	3479	3712	3913	3615	3574	7,3	101,4
12-этажные панельные и блочные дома	4645	3678	3543	3545	3321	3368	3764	3800	3674	3613	6,2	98,4
14-этажные панельные и блочные дома	4601	3492	3761	3234	3396	3454	3710	3691	3511	3557	5,8	95,7
16-этажные панельные дома	4589	3597	3710	3631	3446	3480	3813	3967	3610	3733	6,3	99,1
17-этажные панельные дома	4694	3541	3788	3309	3406	3336	4068	3994	3523	3671	5,6	97,4
22-этажные панельные дома	3977	3747	3923	3268	3414	3454	4077	4005	3508	3713	6,6	98,9
5-этажные кирпичные и монолитные дома	4807	3726	3583	3468	3302	3715	4026	3745	3727	3966	6,2	86,5
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	5316	4219	4095	3666	3381	3739	4956	5016	3751	4745	5,1	72,5
9-этажные кирпичные и монолитные дома	5427	4054	3982	3667	3621	3943	4799	4937	4079	4453	5,6	82,7
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	6158	4278	4089	3686	3481	3576	5261	5052	3770	5000	8,6	79,6
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	4714	3933	3783	3406	3422	3658	4319	3535	3810	3940	5,5	104,7
Средняя цена по округу	5073	3751	3663	3468	3357	3489	3962	4137	3616	—	—	—
Изменение средней цены в % за месяц	5,8	7	6,7	5,2	7,5	6,3	6,3	6,2	6,5	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	70,7	89,2	99,1	96,9	103,8	99,3	98,2	85,5	98,8	—	—	—

Использованы данные аналит.

Подальше от Москвы

рынок области

Подмосковное жилье в июне дорожало куда более заметно, чем московское — средняя стоимость квадратного метра в городах-спутниках увеличилась на 7,5%. Конечно, есть набор формальных причин, объясняющих такой рост, но даже сами риэлтеры не могут определить, почему так неоправданно дорого стоят дома, которые находятся далеко не в Москве.

Первичный рынок

«Все большим покупательским спросом пользуются квартиры в новостройках, расположенных в 10–20-километровой зоне от МКАД», — утверждает маркетолог компании «Инком-недвижимость» Ирина Егорова. — Стоимость квадратного метра в таких домах пока относительно невысока, а с учетом развития транспортной и социальной инфраструктуры такие вложения очень выгодны. Впрочем, насчет транспортной инфраструктуры готовы поспорить. Сейчас дорога на автомобиле из любого подмосковного города-спутника до районов Москвы в пределах третьего транспортного кольца по утрам занимает больше часа. И никаких видимых перспектив улучшения ситуации на дорогах нет: автопарк растет гораздо быстрее, чем дорожные строители планируют новые трассы. А рост спроса на квартиры в значительном удалении от города объясняется скорее появлением в этих зонах новых крупных предложений от строителей.

Типичный пример — поселок Дубки Одинцовского района в 12 км от МКАД, где средняя стоимость квадратного метра составляет \$1500. Шесть лет назад за такую цену можно было купить квартиру в столичной новостройке «Дон-строй». Сейчас пожайдите за МКАДа да еще и в панельный дом «улучшенной планировки».

По наблюдениям риэлтеров, наиболее заметно дорожали новостройки в городах с относительно низкой стоимостью квадратного метра. В тех городах, где цена одного квадратного метра была приближена или перешагнула отметку \$2000, в июне наблюдался наименьший прирост цен.

Среди новых июньских предложений, на которые стоит обратить внимание потенциальным покупателям, — квартиры в панельных домах в Балашихе в 22-м микрорайоне. Самые дешевые квартиры — в 14–16-м корпусах, которые будут сдаваться госкомиссии в третьем квартале 2007 года. Начальная стоимость квадратного метра — \$1300. Правда, в соседнем 21-м микрорайоне можно приобрести квартиры с такой же стоимостью квадратного метра и теми же сроками сдачи, зато в монолитно-кирпичном доме с уже установленными межкомнатными перегородками.

А лучшее предложение месяца, по мнению «Б»-Дома, — новостройка в Котельниках в микрорайоне Белая Дача. Квартиры предлагаются в монолитно-кирпичном доме, построенном по индивидуальному проекту. Квадратный метр в квартирах, расположенных в ближайшем Подмосковье в десяти минутах езды от метро «Кузьминки», стоит от \$1608. Для сравнения: средняя стоимость квадратного метра в соседних Люберцах — \$1900.

Вторичный рынок

Рост цен на вторичное жилье Подмосковья замедлился, но незначительно.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость квартир в новостройках Подмосковья (июнь, \$/кв. м)

Населенный пункт	Май 2006 года	Июнь 2006 года	Прирост (%)
Апрелевка	1220	1290	15
Балашиха	1540	1730	12,5
Видное	1960	2060	5
Долгопрудный	1880	2010	7
Домодедово	1315	1460	11
Железнодорожный	1390	1545	11,1
Королев	1635	1770	8,2
Красногорск	1920	2075	8
Люберцы	1830	1980	8,1
Мытищи	1890	2030	7,5
Одинцово	1950	2090	7,1
Подольск	1290	1390	7,8
Реутов	2250	2340	4
Химки	1900	2040	7,3
Щелково	1300	1400	7,6
Щербинка	1400	1600	14

Использованы данные «Инком-недвижимости».

Репутация качества



Государственная приемочная комиссия на первой очереди жилого комплекса «Бриз» в г. Мытищи. Фото АЛЕКСЕЯ СТАДИКОГО

Эксперты называют новые микрорайоны Подмосковья прекрасной альтернативой спальным районам Москвы. Это действительно так: многие областные центры, такие как Химки, Железнодорожный, Красногорск, Мытищи, Люберцы, не только слились со столицей, но и обзавелись собственными объектами социальной инфраструктуры, которые ничем не уступают, а порой и превосходят московские. А если учесть, что пригородный транспорт работает лучше, стоимость потребительской корзины гораздо ниже и приросло экологическую составляющую, то становится понятным, почему цены в областных новостройках так стремительно стали подниматься к квартирам, расположенным в спальных районах столицы. И вот уже средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке ближнего Подмосковья перешагнула отметку в \$1500. К примеру, цена квадратного метра в Мытищах колеблется от \$1700 до 2000, в Красногорске — \$1500–1600, в Щербинке — не опускается ниже \$1400.

Один только фактор в домостроительном соревновании между Москвой и областью вносит диссонанс в общую картину. Качество квартир в новостройках области пока не дотягивает до столичного. Без сомнения, в последние годы оно значительно улучшилось, меньше стало недостатков, но не настолько, чтобы навсегда забыть об этой теме. А ведь, как известно, качество жизни напрямую связано с качеством жилья.

Удивительная картина: сразу после приема многоквартирного дома госкомиссией, представители управляющей компании разносят по квартирам бланки, в которых просят указать все недостатки, допущенные строителями. Беспокойство управленцев понятно и оправданно: чтобы в первые же

дни после вселения жильцов сократить количество жалоб и нареканий в свой адрес, они стараются открытостью от отрезков строителей. В память даже указываются примеры типичных недостатков, как неровность пола, перекос дверных коробок и оконных рам, обрывы электрической цепи, засоры в коммунальных системах или некачественно уложенная плитка... А если учесть, что две трети подмосковного жилья (приблизительно такая же практика строительства и в столице) предлагается клиенту без отделки, то о каком качестве можно говорить! Главное, чтобы крыша не протекала, да в окнах щелей не было.

Только представители управляющей компании, домоуправления, самые дотошные новоселы, да те немногие россияне, кому уже пришлось получать жилье по самым высоким меркам качества, готовы отстаивать свои потребительские права до победного конца. А потому местные органы власти, отделения союза потребителей, районные прокуратуры и суды регулярно получают жалобы о низком качестве строительных работ в новых домах. В итоге формируются списки фирм и компаний, которые на пущенный выстрел нельзя подпускать к городским конкурсам на строительство, разрабатываются системные инициативы по принятию законов, связанных с техническим нормированием.

Но вот в последнее время все громче заговорили о формировании новых традиций и репутации строительных компаний. Но говорить — одно, а делать — другое. И много ли навскидку можно перечислить домостроительных организаций, которые имеют свои традиции и репутацию и к которым у новоселов нет претензий? Увы...

Хотя, в минувший вторник в подмосковных Мытищах государственная комиссия принимала первую очередь жилого комплекса с романтическим названием «Бриз». По словам начальника управления архитектуры и градостроительства Мытищинского района Владимира Бакеева, новостройка только украсила городской район и остается с нетерпением ожидать, когда компания «Стройтэкс» достроит все остальные здания комплекса, что придаст району особый архитектурный колорит.

Побывав в квартирах, члены комиссии не обнаружили значительных строительных огрехов. В доме 332 квартиры, из них 191 с полной отделкой, как принято говорить, «под ключ». В последнее время появилось много покупателей, которым некогда заниматься планировкой и дизайном, они желают получить готовую квартиру и только завезти в нее новую мебель. Но и требования в этом случае только возрастают: за свои деньги покупатель хочет получить качественный продукт и не приемлет, когда откладываются обои, отложена плитка, а в ванной комнате отсутствует заземление.

Впрочем, высокое качество строительства не вызвало особого удивления у членов госкомиссии: дома «Стройтэкс» в Мытищах давно известны, а работа всегда отличалась добросовестностью. Помимо квартир с планировками на любой вкус микрорайон получил аптеку, магазин, салон красоты, фитнес-центр, которые в скором времени откроются в специально спроектированных помещениях на первом этаже, во дворе дома, как во всех домах компании, оборудована большая благоустроенная детская площадка.

Как сказал Владимир Бакеев, «Стройтэкс» — одна из немногих строительных компаний в Мытищах, которая отличается не только высоким качеством квартир, соблюдением сроков сдачи, но и тем, что параллельно с возведением жилья ведет строительство объектов социальной сферы.

К моменту подписания госкомиссией акта о приеме дома, озеленители успели засадить клумбы многолетними цветами и декоративным кустарником, что стало завершающим штрихом к облику дома. Теперь «Бриз» полностью готов встретить новоселов.

РЕКЛАМА

м. Новые Черемушки www.dom-garibaldi.ru

ул. Гарибальди, корп. 2

Ломоносовский р-н, квартал 15, корп. 2

- 2,3,4,5-комнатные квартиры площадью от 96 до 160 кв.м.
- Высота потолков-3,05 м.
- Благоустроенная территория с детской площадкой.
- Двухуровневая подземная автостоянка на территории.
- Многоступенчатая система безопасности.

ДОМ ПОСТРОЕН СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: двухуровневая квартира площадью 215,7 кв.м.

514-10-10