

ДОМ ЦЕНЫ

Затишье перед бурей

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

Во всех сегментах рынка столичной недвижимости в прошедшем месяце отмечено как снижение темпов роста цен, так и уменьшение количества сделок — спрос со стороны покупателей все-таки уменьшается, а продавцы дожидаются начала активного осеннего сезона, а заодно и напряженно следят за инициативами ФАС.

Цены в Москве

В августе темп роста цен на первичную недвижимость остался на уровне июля — средняя стоимость квадратного метра в столичных новостройках, по данным Ирины Егоровой, маркетолога департамента новостроек корпорации «Инком-недвижимость», составила \$3740, что на 3,3% больше, чем средняя стоимость по итогам июля 2006 года. При этом в наиболее дорогих округах города, где средняя стоимость квадратного метра приближена к очередной психологической отметке — \$4000, отмечен наиболее низкий прирост цен. Это свидетельствует о существующей на сегодняшний день границе платежеспособного спроса, которая совпала с фактором сезонности.

При этом, как уверяют продавцы, в сегменте бизнес-класса наблюдается более заметный рост цен, чем в эконом-сегменте — например, в жилом комплексе «Янтарный город» цены поднялись на 5–6%. Повышенным спросом пользовались двухкомнатные квартиры площадью от 75 до 86 кв. м.

Объем предложения, по словам Вячеслава Тимербулатова, директора по маркетингу ГК «Конти», продолжает снижаться. Подобная ситуация сложилась в связи с тем, что на объектах, запущенных ранее, продажи уже завершены, а новых проектов на рынке не появляется. По данным аналитического центра компании «МИЭЛЬ-недвижимость», во втором квартале текущего года объем предложения на первичном рынке снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 39%, а прирост цен по отношению к первому кварталу оказался рекордным за период с начала 2003 года и составил 49,3%.

Во втором квартале 2006 года в Москве большее число предлагаемых в продажу жилых объектов находилось на стадии активного возведения стен выше второго этажа, внутренних работ и сдачи дома ГК — а значит, увеличения объема предложения на первичном рынке в ближайшее время ждать не стоит.

Большинство продавцов заморозили продажи, ожидая традиционного осеннего повышения цен. «В целом ситуация можно охарактеризовать как осторожное ожидание, как со стороны потенциальных покупателей, так и со стороны девелоперов, которые ждут разрешения политической составляющей рынка (расследования ФАС о ценообразовании в недвижимости) и начала нового активного сезона продаж этой осенью», — комментирует Владимир Кудрявцев, ведущий аналитик компании Paul's Yard.

На вторичном рынке цены за август поднялись на 4,2%, по данным независимого аналитика Андрея Бекетова, и средняя стоимость квадратного метра увеличилась до \$4284. При этом наблюдается продолжение увеличения общего объема предложений квартир на рынке вторичного жилья Москвы — со скоростью около 2% в неделю. В ГК «Конти» полагают, что достаточно спокойная ситуация на вторичном рынке недвижимости в августе была связана с приостановкой выдачи ипотечных кредитов в валюте Сбербанком, а именно он выдает до 60% всех кредитов. В результате многие покупатели просто не смогли приобрести квартиры в конце лета, уменьшив тем самым спрос. Вместе с тем это лето ознаменовалось уходом со вторичного рынка частного инвестора, так как по своей до-

ходности этот сегмент теперь заметно уступает первичному.

Относительной стабилизацией уровня цен характеризуется и рынок элитной недвижимости. За август рост цен, по данным директора департамента городской недвижимости Vesco Realty Веры Лукиной, составил не более 3% и ключевые объекты подорожали в среднем на \$200–250.

Аналитики отмечают тот факт, что доходность проектов строительства в центре Москвы крупных элитных жилых комплексов привлекла внимание правительства Москвы. Так, компания «Главстрой» согласилась на реализацию масштабного проекта на Рождественском бульваре и помимо обременения по переселению жильцов обязалась предоставить в собственность города 40% построенных площадей. Ранее для сегмента элитного жилья выделение площадей городу было нехарактерно.

Новых предложений на первичном рынке Москвы в августе практически не появилось.

Средняя стоимость одного квадратного метра на первичном рынке в городах Подмосковья (\$)

Город	Июль 2006	Август 2006	Прирост (%)
Апрелевка (пос.)	1315	1340	2
Балашиха	1830	1900	3,9
Видное	2165	2220	2,6
Долгопрудный	2090	2215	6
Домодедово	1515	1605	6
Железнодорожный	1620	1695	4,6
Звенигород	1320	1390	5,3
Королев	1895	1980	4,5
Красногорск	2145	2285	6,5
Люберцы	2080	2195	5,5
Мытищи	2120	2200	3,8
Одинцово	2215	2340	5,7
Подольск	1500	1575	5
Раутов	2435	2520	3,5
Химки	2145	2230	4
Щелково	1480	1535	3,8
Щербинка	1760	1865	6

Источник: «Инком-недвижимость».

В сегменте экономкласса свежее предложение — квартиры в монолитно-кирпичном доме по адресу Большая Очаковская, вл. 40, к. 4 от компании «Союзинвестстрой», по соседству с новостройкой, выбранной «Б-Домом» предложением месяца в прошлом номере. Но «соседка» такого звания не заслуживает — мало того, что цены составляют порядка \$2900 за квадратный метр, так еще и готов дом будет только в первом квартале 2008 года. А близкое соседство с железной дорогой вряд ли порадует большинство потенциальных покупателей.

Предложение месяца — квартиры в новостройке в Митине от компании «Олимпинвест». Привлекают довольно невысокие цены за квартиру в монолитном доме, построенном по индивидуальному проекту: от \$2340 за квадратный метр в трехкомнатных квартирах до \$3000 — в однокомнатных. Правда, не стоит забывать, что новостройка расположена далеко от метро (от станции метро

«Тушинская» еще 15 минут транспортом), а сдаваться госкомиссии дом должен только в конце 2007 года.

В бизнес-классе предложение тоже ограничено. Продаются квартиры в жилом комплексе «Президент» в лесопарковой зоне Лосиноостровского заповедника между станциями метро «Бабушкинская» и «Медведково». Дом построен по индивидуальному проекту, на первых этажах предусмотрено создание объектов инфраструктуры. Предполагается, что дом будет сдан в конце 2007 года. Цены начинаются от \$3300 за «квадрат», и, что приятно, не слишком отличаются для различных типов квартир — стоимость квадратного метра в «однушке» всего на \$50 выше минимальной.

Предложение месяца — квартиры в корпусе «А» жилого комплекса «Северный парк», который граничит с Химкинским водохранилищем. 40-этажный корпус построен по индивидуальному проекту. Из плюсов квартир в этом корпусе — хорошие виды из окон, чистовая отделка, большое количество предложений с различными возможными планировками. Корпус будет сдан в начале 2007 года, а цены впечатляют уже сейчас — от \$5700 до \$6400 за квадратный метр за новостройку, расположенную в десяти минутах езды транспортом от станции метро «Войковская».

А в элитном сегменте новых проектов вообще не появилось: все продавцы ожидают осени, которая должна внести ясность в ситуацию и увеличить спрос.

Цены в Подмосковье

Подмосковные новостройки за август подорожали незначительно — по данным компании «Сити-XXI век», в среднем на 2–3%. Как отмечает Вячеслав Тимербулатов, директор по маркетингу ГК «Конти», на сегодняшний день ситуация на подмосковном рынке стабилизировалась и ажиотажа нет. При этом не наблюдается и скачкообразного резкого подъема стоимости недвижимо-

сти, возможно, несколько замедлится дальше и по итогам 2006 года стоимость квадратного метра жилья в новостройках Подмосковья вырастет в среднем на 30%. Развитие же ситуации будет зависеть от реализации президентской программы «Доступное жилье», а также от изменений условий кредитования. В совокупности (в случае развития событий по оптимистичному сценарию) эти факторы приведут, с одной стороны, к увеличению количества строящегося жилья, с другой — к удешевлению процентных ставок по кредитам, что повлечет дальнейшую стабилизацию рынка недвижимости.

Если говорить о тенденциях на рынке Подмосковья, то можно отметить, что в последнее время инвесторы стали уделять большое внимание объектам развлекательной инфраструктуры: за лето было анонсировано рекордное количество горнолыжных курортов, гольф-полей и прочих подобных проектов.

А вот интерес к возведению жилья, видимо, замедлился — интересных новых предложений на рынке немного. Началась реализация очередного жилого квартала 5-го мкр. г. Видное Московской области. Вторая очередь включает пять 17-этажных монолитных домов с общей жилой площадью 37 тыс. кв. м. Стоимость квадратного метра жилья колеблется от \$1700 до \$2200 — цены несомненно ниже московских, но и расположен город Видное всего в 2 км от МКАД. Пока что ведется только прокладка коммуникаций.

Предложение месяца — квартиры в строящемся жилом комплексе Green Palace в Красногорском районе. Комплекс позиционируется как элитный. Green Palace расположен практически в Москве, в полукилометре от МКАД, в охраняемой зоне Москвы-реки на закрытой территории «Рублево». При этом стоимость квартир начинается с отметки \$2400 за квадратный метр — вполне гуманная цена за «подмосковную элиту».

ЕЛЕНА ДЕГТЯРЕВА

Андрей Воскресенский



Обозреватель

Как сговорились

Сегодняшний московский рынок жилой недвижимости является собой паноптикум для сумасшедшего конспиролога. Я, например, если бы был сумасшедшим конспирологом, мог бы насчитать как минимум три полноценных заговора.

Первый очевиден. В конце августа наш генпрокурор дал указание нашей Федеральной антимонопольной службе проверить строителей на предмет возможного ценового сговора. То есть, по мнению генпрокурора, в каждом из этих регионов сотни инвесторов договорились между собой не только злостно повышать цены на 10% в месяц, но и строить как можно меньше, пусть даже в ущерб самим себе. Ясно, что причина роста цен — дефицит предложения, и как раз о нем-то и надо было изначально договариваться. Но пойдём дальше. Неужели они сделали это ради сверхприбылей? Да нет, конечно. Они сговорились сорвать приоритетный нацпроект «Доступное жилье». А это уже полноценный политический заговор. И пахнет тут не ФАС, а совсем другой аббревиатурой.

Перейдем ко второму номеру. Перед тем как генпрокурор обратился в ФАС, крупные строительные чиновники обеих столиц стали вдруг критиковать взвинтившие цены застройщиков. В этом не было бы ничего странного (и правда ведь взвинтили), если бы не одна деталь: раньше они ничего подобного не говорили, а, наоборот, утверждали, что цены определяются рынком. А тут вдруг так сговорились. И ведь на их же высказывания и ссылались генпрокурор, требуя расследования картельного сговора строителей. Как-то все это очень вовремя получилось, как-то очень гладко. И для чего им все это надо? Чтобы сбить цены и сделать жилье немощно более доступным? Нет, уважающий себя конспиролог никогда не удовлетворится бы таким мелким объяснением. Тут ведь вот какое дело. Один крупный госчиновник как-то сразу и очень вовремя высочился с идеей создания государственной строительной компании, которая будет строить настоящее доступное жилье. А какая же госкомпания у нас образуется без поглощения частных? Вот вам налицо заговор крупного чиновничества против частных предпринимателей.

А вот вам и третий заговор. Не успела ФАС толком приступить к расследованию высоких цен, как московская региональная энергетическая комиссия установила твердые тарифы на подключение к электросетям (раньше таких тарифов вообще не было). В результате реальная плата за подключение выросла более чем вдвое и составляет теперь \$300–500 в расчете на один квадратный метр. А ведь недавно один вице-премьер, ответственный за доступное жилье, утверждал, что именно столько должен стоить квадратный метр. Целиком. А оказывается, столько стоит только подключение к сетям. Понятно, что вводить тарифы требует федеральный закон, принятый год назад, но почему же именно сейчас и такие большие? Ясное дело — заговор энергетиков. У них мощностей не хватает, и они решили подрубить под корень всю строительную отрасль.

Особенность подхода конспиролога к действительности состоит в том, что он ищет вымышленные причины событий, не обращая внимания на реальные последствия. А между тем последствия всех этих «заговоров» совершенно очевидны и были легко предсказуемы. Большинство застройщиков временно прекратили продажи. Во-первых, так спокойнее — не попадешься на глаза ФАС в неподходящий момент. Во-вторых, не хочется декларировать цены ниже рынка. В-третьих, еще не просчитали окончательно, как скажется на себестоимости введение энерготарифов. Нетрудно догадаться, что произойдет, когда прорвет плотину. Доступное жилье, говорите?

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ



Превосходство в каждой детали

Жилой комплекс MIRAX PARK на проспекте Вернадского — идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи уникального лесопарка Тропарево-Никитино с ритмом большого города.

Фондация на территории комплекса, Вы погружаетесь в атмосферу совершенства и благополучия. Естественность и красота собственной парковой территории с двумя глубоководными прудами и уникальным ландшафтным дизайном позволяют Вам ощутить единение с природой и душевную гармонию с миром, не покидая пределов мегаполиса.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, передовые системы обеспечения безопасности и профессиональная служба эксплуатации делают Вашу жизнь комфортной и приятной.

Здесь созданы все условия для полноценной жизни и в каждой детали гармонично сочетаются безупречная продуктивность и тонкий стиль.



Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000

реклама

Ознакомьтесь с проектной декларацией можно на сайте WWW.7211000.RU

ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ БИЗНЕС-КЛАССА

ДОМИНАНТА МОНОМАХ



www.barkli.ru

933 0000

Реклама ЗАО "Баркли Строй", www.barkli.ru, лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7720186190-005644-1

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.barkli.ru