

ДОМ ЦЕНЫ

Европа догоняет США

по ценам на квартиры

зарубежная недвижимость

Несмотря на то что в целом рост цен на недвижимость на перегретых западных рынках замедлился, цены в нише дорогого жилья продолжают расти. В США это особенно актуально для региональных рынков с большой долей «звездного населения» — Нью-Йорка, Лос-Анджелеса, Нэшвилла и Майами. В Европе самая дорогая недвижимость в Лондоне и Париже.

Нью-Йорк и Лос-Анджелес

Самая дорогая недвижимость в США находится в Нью-Йорке и Лос-Анджелесе. Значительную часть населения обоих городов составляют «звезды», как шоу-так и просто бизнеса, и все они интересуются дорогой недвижимостью ценой свыше \$10 млн. Цены на нее практически не зависят ни от повышения банковских ставок, ни от общей ситуации на рынке. По словам Шлона Ошера, брокера из Douglas Elliman Realty на Манхэттене, «большинство из тех, кто тратит на жилье более \$10 млн, платит наличными. Растущие банковские ставки могут влиять на их бизнес или другие виды доходов, но не на покупку недвижимости». После застоя в этой нише, пришедшегося на 2000–2002 годы, в последние два года спрос резко повысился, что привело как к росту цен — на 20–30% и более, так и к дефициту предложения. Еще пару лет назад продажа жилья за \$5 млн была редкостью, а сейчас никого не удивляют и сделки в \$12–15 млн. «Цены в этой нише поистине астрономические», — говорит господин Ошер. — Большинство покупателей уже имеют недвижимость в других частях света и чувствуют себя чуть ли не обязанными приобрести что-то в Нью-Йорке, даже если это не основное место их жительства».

Особенно активизировался рынок дорогих кооперативных квартир. По данным Stribling & Associates Private Brokerage, за первое полу-

годие 2004 года на Манхэттене было совершено 13 сделок по \$10 млн и выше, тогда как в 2000 году было заключено восемь таких сделок.

Ощутимый дефицит супердорогих кооперативных квартир способствовал повышению цен и в нише дорогих таунхаусов. В первом полугодии большинство таунхаусов находилось в ценовой нише от \$4 млн до \$10 млн. Более 27% всех таунхаусов, проданных дороже чем за \$4 млн, находилось в нижней части Манхэттена. У богатых клиентов, как никогда, популярны артистические районы Сохо, Флатирон, Гринвич-Виллидж и Трибека, сюда переезжают даже из таких престижных мест, как 5-я авеню и Парк-авеню. Это связано прежде всего с развитием инфраструктуры нижнего Манхэттена: качество жизни здесь не ниже, чем в традиционно престижных районах, зато больше архитектурного разнообразия.

Недавно недвижимость в нижнем Манхэттене купили актрисы Мерил Стрип, Мэри-Кейт и Эшли Ольсен, а также издательница Марта Стюарт.

В окрестностях Лос-Анджелеса наиболее высоки цены в таких районах, как Бель-Эйр, Беверли-Хиллз, Санта-Моника и Малибу. В Малибу продюсер и музыкант Кеннет Эдмондс (Babyface) недавно продал свое поместье за \$20 млн владельцу лос-анджелеской бейсбольной команды Dodgers Френку Маккорту. Дома в Санта-Монике, которые еще недавно про-



Медиамагнат Руперт Мердок готовится стать обладателем квартиры в доме на знаменитой Пятой авеню в Нью-Йорке стоимостью \$44 млн (на фото слева). Данная цена, которую магнат согласился заплатить за апартаменты покойного Лоранса Рокфеллера, является самой большой, когда-либо назначенной за жилую недвижимость в Манхэттене. Трехуровневая квартира площадью 740 кв. м находится в здании, построенном в 1931 году. Она занимает 14-й, 15-й и 16-й этажи, состоит из 20 комнат и 350 кв. м террас. По сообщению агентства ИТАР-ТАСС, 31-летний британский миллионер Доминик Марокко, являющийся страстным поклонником бокса, приобрел за \$4 млн особняк Майка Тайсона (на фото справа), пущенный с молотка для погашения долгов экс-чемпиона мира. Марокко, постоянно проживающий в Великобритании, узнал о том, что владение продается, во время одного из своих визитов в Лас-Вегас и немедленно решил приобрести его. Особняк состоит из двух зданий, в каждом из которых более десяти комнат. В комплекс также входят два плавательных бассейна, спортивная площадка, боксерский зал с рингом и гараж на 18 машин, а также зверинец, в котором боксер держал бенгальских тигров



давались за \$3 млн, сейчас легко уходят за \$4 млн. В этих условиях владельцы, которые хотят перейти в более высокую ценовую нишу жилья, должны продать свой дом по удвоенной цене или сделать в нем дорогой ремонт, чтобы повысить его рыночную стоимость.

Майами и Нэшвилл

По мнению риэлторов, наибольшую риску в нише дорогой недвижимости подвергаются те, кто тратит от \$1 млн до \$3 млн. Им приходится брать кредиты, и они предпочитают относительно новую услугу — ипотеку без начального взноса. Она особенно популярна среди музыкантов, доход которых нестабилен.

У этой категории любителей дорогой недвижимости в последнее время популярны Майами и Нэшвилл — столицы соответственно латиноамериканской музыки и кантри. О росте значения Майами в музыкальной отрасли говорит тот факт, что в августе

MTV провело там — впервые не в Нью-Йорке или Лос-Анджелесе — церемонию Video Music Awards. «В прошлом многие исполнители рассматривали Майами как перевалочный пункт», — говорит Алекс Эрнандес, вице-президент Miami Music Private Banking Group. — Сейчас многие намерены сделать южную Флориду своей основной резиденцией, и из-за этого спрос на дорогую недвижимость повысился».

Покупатели в основном интересуются недвижимостью двух типов, причем в обоих случаях она должна находиться близко к воде. Одни предпочитают уединенные огромные поместья, другие — роскошные квартиры в новостройках. В следующем году на рынке появятся 50 новых кондоминиумов в Майами-Бич, центре Майами и прилегающих районах.

В Нэшвилле покупатели интересуются в основном большими участками ближе к цен-

тру города или загородными поместьями в 10–15 или более акров (4–6 га). Дома в обеих категориях стоят от \$1,5 млн до \$4 млн — впервые в этой части страны образуется ниша дорогой недвижимости, и цены продолжают расти. При этом число предложений в ценовой нише ниже \$1 млн уменьшается, а выше — увеличивается.

Лондон и Париж

В Британии в первом полугодии 2004 года, согласно данным Land Registry, наблюдался резкий рост сделок с недвижимостью стоимостью £1 млн (£1,43 млн) и выше — их было на 61% больше, чем за тот же период прошлого года, а в нише выше £2 млн (£2,86 млн) — на 50% больше, чем в прошлом году. Причина этого — быстрый рост цен в последнее время: с 2001 года они выросли в среднем на 64%.

Две трети сделок в этой нише заключалось в Лондоне — на 76% больше, чем в прошлом году (в среднем 50 сделок в не-

делю), а в нише от £2 млн — на 50%. В целом в Лондоне одна из двадцати сделок совершается с недвижимостью стоимостью £1 млн и больше. Одна из трех сделок приходится на такие традиционно дорогие районы, как Кенсингтон, Челси и Вестминстер. До 50% покупателей недвижимости в этих районах намерены жить там постоянно, 30% — временно (имеют резиденцию за границей) и только 10% покупают, чтобы сдавать. По словам Руперта Коннелла, директора одного из офисов риэлтерской компании DTZ Residential, на ценах дорогой недвижимости в Британии рост банковских ставок и замедление рынка в целом не сказались.

В Лондоне наблюдается разделение по линии восток-запад: на западе (там находятся самые престижные районы — Южный Кенсингтон, Вестминстер, Белгравия и Найтсбридж) растет спрос на большие дома, тогда как на востоке нарастают и идут небольшие квартиры.

Жилая площадь типичной квартиры с двумя спальнями в западном Лондоне составляет 1 тыс. кв. футов (93 кв. м), с тремя спальнями — 1,5 тыс. (140 кв. м). В целом средняя цена на квадратный фут в западном Лондоне колеблется от £750 (€1071) до £2 тыс. (€2857). Средняя цена новой квартиры в Южном Кенсингтоне с одной спальней — £410 тыс. (€585,7 тыс.), с двумя — £560 тыс. (€800 тыс.). Новые квартиры в Мэйфэре в среднем стоят от £360 тыс. (€514,3 тыс.) за квартиры с одной спальней до £525 тыс. (€750 тыс.) за квартиры в двух спальнях. Быстро распродается новостройка из 14 оформленных по дизайнерским проектам квартир по адресу 21, Davies Street Mayfair — от £1,65 млн (€2,36 млн) до £5,25 млн (€7,5 млн) за двух- и трехспальные квартиры. Самая дорогая квартира — с двумя спальнями, кондиционером, балконом и подземной парковкой — выставлена на продажу за £2,35 млн (€3,35 млн). В районе Найтсбридж в 203-квартирном доме с видом на Гайд-парк цены начинаются от £550 тыс. (€785,6 тыс.) за односпальную квартиру и доходят до £18 млн (€25,7 млн) за пентхаус в 7,561 тыс. кв. футов (702 кв. м). Большой популярностью пользуется новый дом Senses на Queenstown Road, в котором больше 500 квартир с видом на Баттерси-парк. Здесь минимальная цена квартиры с одной спальней составляет от £375 тыс. (€535,5 тыс.). Дороже всего — £2,9 млн (€4,1 млн) — стоит трехспальная квартира площадью 2,449 тыс. кв. футов (227,5 кв. м) в пентхаусе. В восточном Лондоне ниша дорогого жилья представлена новым домом The Sprig — от £270 тыс. (€385,6 тыс.) за квартиру с одной спальней.

Площадь таунхауса в западном Лондоне в среднем составляет 5 тыс. кв. футов (465 кв. м). Около 80% из них — старой постройки, но есть и новые проекты, например, 19 домов с пятью-семью спальнями на Wycombe Square в Кенсингтоне. Цена на них составляет от

£6,25 млн (€8,925 млн). В них есть сад или терраса, лифты и гаражи, а в некоторых также и внутренний бассейн и конюшня.

В Париже самыми дорогими традиционно являются центральные районы. После роста цен на 8–10% в 2002–2003 годах цены на недвижимость стабилизировались. Однако они не опускаются ниже €6 тыс. за 1 кв. м, поскольку на рынке по-прежнему наблюдается довольно высокая активность. «Рынок оживляется за счет французов, живущих в Англии и Швейцарии, которые возвращаются на работу во Францию», — говорит эксперт в области недвижимости Мишель Дурдон.

В 7-м округе одной из самых дорогих является улица Barbet-de-Jouy — здесь квартиры стоят от €9,1 тыс. до €11,4 тыс. за 1 кв. м. Квартира площадью 300 кв. м в частном особняке с видом на сад Музея Родена была продана по €10 тыс. евро за 1 кв. м. Столько же стоит недвижимость на улице Vaneau, откуда открывается прекрасный вид на сад отеля «Матиньон». Самым большим спросом пользуются квартиры в районе Марсова поля — там цена 1 кв. м достигает €12,2 тыс.

«Вновь наблюдается приток клиентов, покупающих большие квартиры — от 200 кв. м», — говорит Поль Абиб из фирмы Grenelle Immobilier. В 6-м округе было продано несколько эксклюзивных квартир с видом на Люксембургский сад, в частности на улице Guynemer, где цены колеблются от €12,2 тыс. до 15 тыс. за 1 кв. м. Поднялись цены в 5-м округе — в прошлом году их рост составил 11,9%. В Латинском квартале роскошные квартиры в районе Пантеона или Люксембургского сада уходят с первого показа за €6,1–7,5 тыс. за 1 кв. м. В районе улицы Maubert или на холме Sainte-Genevieve двухкомнатная квартира площадью 50 кв. м стоит от €250 тыс. до €275 тыс.

ЕЛЕНА ЧИНЯЕВА

ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

ПАВЛОВО

Сокол - редкая в Подмоскowie птица. Он выбирает свободные пространства, окруженные сосновыми лесами, вдали от городского шума. В одном из таких мест находится коттеджный поселок "ПАВЛОВО".

Коттеджный поселок «ПАВЛОВО» - это уникальное сочетание транспортной доступности и живописного природного ландшафта.

Крупнейший в Подмоскowie торгово-развлекательный комплекс «ПАВЛОВО ПОВДОРЬЕ», собственный детский сад и школа.

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ
14 км от МКАД
(095) 777-88-99
www.pavlovo.info

КОНСУЛЬТАНТ ПРОЕКТА

ПРОМИНГРУПП
ЗАКАЗЧИК - ИНВЕСТИТОР СТРОИТЕЛЬСТВА

Предмет Вашей гордости

Элитный жилой дом в центре Октябрьский пер., вл. 5

ДИАМАНТ

Многофункциональный жилой дом класса «De Lux» в тихом центре Москвы рядом с Екатерининским парком и Театром Российской армии:

- ✓ квартиры свободной планировки с потолками 3,3 м
- ✓ спецпредложение - пентхаусы
- ✓ дом располагается на охраняемой территории
- ✓ подземная и наземная автостоянка
- ✓ сдача объекта I кв. 2005 г.

Ипотечное кредитование до 20 лет!

(095) 978-81-57, 785-11-55
www.promingroup.ru