

ДОМ ЦЕНЫ

Север против юга

дружба народов

(Окончание. Начало на стр. 25)
По оценкам московских риэлтеров, россияне, купившие недвижимость в ТРСК, не очень много — около 150 человек, и пока никаких судебных тяжб с ними не затевалось. Однако, судя по заявлениям посольства, скоро очередь может дойти и до них.

Как рассказал „Ъ“ посол Республики Кипр Леонидас Пантелидис, более 80% земли на Северном Кипре до 1974 года принадлежали изгнанным из ТРСК грекам-киприотам. Торгуемые земли в ТРСК агентства знают об этом. Два года назад посольство Кипра уже обращалось в МИД РФ с просьбой обратить внимание на деятельность агентства «Твоя мечта». В итоге агентство поучило предупреждение от антимонопольного ведомства.

«Купив чью-то собственность, вы рискуете остаться и без дома, и без денег, поскольку после открытия в прошлом году границы между нашими государствами греки-киприоты стараются вернуть отобранное и им это удается», — говорит Леонидас Пантелидис. В качестве примера посол приводит британскую супружескую пару Линду и Дэвида Орамс,

проживавших до октября прошлого года в доме, построенном на участке, принадлежащем раньше греку-киприоту Меледису Апостоллидису. По решению суда британцам было

предписано снести дом, незамедлительно вернуть истцу возможность свободного владения принадлежащей ему недвижимостью и выплатить компенсации. А поскольку Респуб-

лика Кипр имеет двустороннее соглашение с Великобританией об оказании правовой помощи по гражданским и уголовным делам, по ответчикам пришлось выполнить судебное решение. По словам посла аналогичное соглашение у Кипра существует и с Россией.

В свою очередь, представитель министерства внутренних дел и земельной политики ТРСК Мехмет Озгечь заявил „Ъ“ о том, что никакого риска в приобретении недвижимости на Северном Кипре нет. «Многие граждане покупают, и у них нет никаких проблем», — говорит он. В посольстве Турции в России отказались от комментариев, но в неофициальном разговоре подтвердили, что «никто ничего у иностранцев не отнимает».

ЕКАТЕРИНА ГРИШКОВЕЦ, АННА ВОЛКОВА

Воинственный остров

На северной части Кипра недвижимость существенно дешевле, чем на южной. Для того чтобы попасть в ТРСК не требуется визы. Достаточно купить билет на самолет, например, до Стамбула и уже оттуда внутренними авиалиниями долететь до места назначения (весь перелет обойдется в \$340–360).

В основном дома и участки предлагаются в курортных городах ТРСК — Фамагуста, Кирения и Лефкоша (турецкая часть столицы Кипра Никосия). Стоимость их, в отличие от южнокипрских владений, приятно удивляет. К примеру, всего за \$39 тыс. можно купить квартиру в 130 кв. м или трехуровневую виллу 240 кв. м за \$100 тыс.

На греческой части острова то же самое будет стоить в два-два с половиной раза дороже.

На Южном Кипре покупателю-иностранцу придется получить разрешение на сделку совета министров, уплатить пошлину на передачу права собственности (3% — при стоимости до 50 тыс. кипрских фунтов, 5% — до 100 тыс. и 8% — при стоимости объекта более 100 тыс. фунтов), гербовый сбор (1,5 кипрского фунта за каждую уплаченную тысячу при общей стоимости до 100 тыс. кипрских фунтов и 2 фунта при общей стоимости более 100 тыс. фунтов) и ежегодно выплачивать налог на недвижимое имущество (от 0,2

до 0,35% от стоимости). На турецкой территории государству не нужно платить ни пошлин, ни сборов, а ежегодный налог будет составлять около \$25. На севере ограничений для иностранцев всего два: запрещено покупать недвижимое имущество на расстоянии ближе 2 км от военных баз и приобретать более 1 донума (1338 кв. м) земли. Кроме того, есть возможность через три года постоянного проживания на территории ТРСК получить паспорт этой страны (правда, с ним нельзя выехать никуда, кроме Турции). На Южном Кипре для получения гражданства необходимо прожить восемь лет, причем последний год безвыездно.



Два мира — два Кипра

Южная и Северная части Кипра — два отдельно существующих государства. Остров был поделен на турецкую и греческую части в 1974 году, когда после вторжения турецких войск была образована Турецкая Республика Северного Кипра (ТРСК). Сейчас эта страна не признана ни одним государством, кроме Турции. С апреля 2004 года пограничная «зеленая линия», отделяющая турок от греков, стала формальностью, и теперь жители обеих частей острова могут свободно перемещаться по всей территории Кипра. Республика Кипр после турецкого вторжения потеряла наиболее развитую в области сельского хозяйства и добывающей промышленности часть страны. Кроме того, на территории нынешней ТРСК остался крупнейший на острове порт Фамагуста. Теперь основу кипрской экономики составляет туризм (9,4% ВВП). ТРСК в основном живет за счет экспорта цитрусовых (44% ВВП) и помощи Турции, которая ежегодно выделяет ей \$60 млн. Доход на душу населения Республики Кипр составляет \$15 тыс. в год, на жителя ТРСК приходится \$3 тыс.

Торг стал уместен

Московские квартиры отказываются дорожать

столичная недвижимость

В январе средняя цена квадратного метра столичных квартир на первичном рынке выросла в среднем на 2%, на вторичном — на 0,3%. Риэлтеры говорят, что покупатели просят скидки после зимних каникул, однако нынешние показатели роста цен не идут ни в какое сравнение с показателями прошлого года — подорожание недвижимости уже не догоняет показатель инфляции.

Первичный рынок

Январь принес на первичный рынок недвижимости активизацию спроса, но скачка цен так и не произошло. По разным источникам, средняя цена на квадратный метр в новостройках выросла на 1–3%. Случилось и так, что застройщик повышал цены лишь на самые ликвидные квартиры в доме, а остальные до конца месяца продолжал продавать со скидками. В январе на столичном рынке недвижимости по дисконтным программам продавалось больше двух десятков объектов. В их число входили дома, возводимые по индивидуальным проектам по адресам: ул. Малая Черкизовская, вл. 22 (от \$1,88 тыс. за 1 кв. м), ул. Крылатские Холмы, вл. 37 (от \$1,9 тыс.), Митино, мкр 1а, к. 1 (от \$1 тыс. за 1 кв. м) и другие. По данным аналитической службы компании «Корпорация МИАН», на долю панельных домов пришлось 22% продаж месяца, а на долю кирпично-монолитных — 78%.

В целом по городу стоимость квадратного метра в типовых новостройках сейчас колеблется от \$1,3 тыс. до \$1,8 тыс. за 1 кв. м, в домах бизнес-класса — \$2,1–2,7 тыс. за 1 кв. м. По данным компании «Инком-Недвижимость», в сегменте экономкласса максимальный рост цен зафиксирован в новостройках в Южном и Юго-Западном административных округах (на 3,3% и 3,6% соответственно), а средняя цена квадратного метра по итогам января достигла \$1,8 тыс. и \$2,2 тыс. за метр. Самая низкая средняя цена продаж — в Восточном округе: \$1,37 тыс. за метр.

По данным компании Blackwood, в январе на рынке элитной недвижимости был отмечен умеренный рост цен — в пределах 1,5%. «Сравнительно низкие темпы роста цен в элитном сегменте рынка — скорее исключение, особенно после декабрьского роста на 2,6%», — говорит Максим Карапетов, PR-директор Vesco Realty, специализирующейся на продаже дорогого жилья.

По данным Delight Realty, рост цен, который наблюдался в конце 2004 года, достиг максимума и сейчас «элитный» сегмент рынка находится в состоянии стагнации. Наиболее заметным событием января стала продажа самого большого по площади пентхауса (432 кв. м) в жилом комплексе «Чайка», расположенном в районе Покровское-Стрешнево. По настоятельной просьбе покупателя цена сдел-

ки не разглашается. По словам Константина Ковалева, управляющего партнера компании Blackwood, продажа пентхауса явилась хорошим началом для нового, 2005 года и еще раз подтвердила экспертную оценку — относительно стабильности спроса на рынке элитной недвижимости.

Вторичный рынок

Вторичный рынок в январе не оправдал ожидания покупателей, которые рассчитывали на снижение цен. За последние два месяца объем рынка заметно уменьшился. Если в декабре по сравнению с ноябрем количество выставленных на продажу вариантов сократилось на 7,8%, то в январе — на 16,7%, остановившись на цифре 19 341 (по данным арг.ру).

Как следствие, уменьшился и срок экспозиции квартир на рынке. По данным компании «Инком-Недвижимость», в декабре меньше чем за 15 дней продавалось 10% квартир, а в январе уже 13%. В срок от двух недель до 29 дней в январе было продано 16% квартир, в то время как в декабре — всего 7%. Специалисты отметили, что с рынка молниеносно уходило заведомо дешевые варианты (однокомнатные квартиры стоимостью до \$45 тыс., двухкомнатные — до \$60 тыс.), в то время как на дорогие квартиры (от \$2,5 тыс. за 1 кв. м) спрос восстанавливался гораздо медленнее. Одной из тенденций месяца стало фактически замораживание цен на жилпло-

щадь в домах сталинской застройки, спрос на квартиры в которых раньше был очень высоким, а цены до недавних пор постоянно росли.

В январе средняя цена квадратного метра в шести-восьмиэтажных кирпичных домах в целом по городу понизилась на 1,3% и составила \$2,62 тыс. за 1 кв. м. Так, за трехкомнатную квартиру (площадью 73 кв. м) в кирпичном доме на ул. Часовой продавец запросил \$145 тыс. (\$1,997 тыс. за 1 кв. м), а за двухкомнатную квартиру (площадью 68 кв. м) в Рижском проезде — \$130 тыс. (\$1,912 тыс. за 1 кв. м), что соответствует ценам, действовавшим в этих районах прошлой весной.

Вторичный рынок элитного жилья в январе не показал неожиданных результатов. Ситуация остается довольно стабильной, интерес к представленной недвижимости большой, что позволяет продавцам диктовать условия продажи. Результат — рост цен до 1%. В то же время эксперты отметили смешение спроса в пользу квартир в обжитых домах, сданных в эксплуатацию больше двух лет назад. Причина очень проста — продолжительный срок ремонта в просторных квартирах и невозможность заселения в такие дома в короткие сроки. По наблюдениям риэлтеров, в течение первых двух лет после сдачи элитного дома госкомиссии обитаемым в нем становится не больше половины квартир.

ЛЮДИЛА ЧИЧЕРОВА

Риэлтеры затягивают праздники

Скидки на квартиры продержались весь январь

подмосковная недвижимость

Январь на рынке недвижимости Подмосквы отмечен ростом спроса, что, в свою очередь, вызвало рост цен на первичном рынке в среднем на 2%, а на вторичном — на 1,4%. Самые низкие цены на квартиры пока отмечаются в отдаленных городах севера области, а к рекордно высоким показателям стремятся населенные пункты, расположенные к западу от столицы.

Первичный рынок

Итоги первого месяца года на первичном рынке недвижимости подтвердили прогнозы аналитиков, сделанные в декабре: рост цен не превысил 2%. Сами продавцы уверяют, что причина — вовсе не объективные факторы, а все еще действующие новгодние дисконты программ. По их мнению, уже в третьей декаде января цены вновь начали расти. Тем не менее в течение всего января с новогодними скидками можно было купить жилплощадь в городе Железнодорожном в микрорайоне Северное Кучино (от \$730 за 1 кв. м), в городе Красногорске в микрорайонах Чернево и Южный (от \$720 и \$960 за 1 кв. м соответственно), в городе Мытищи на улице Воровского, где жилплощадь в трех строящихся домах предлагается по цене от \$650 за 1 кв. м.

«Сейчас ситуация на первичном рынке Московской области выглядит благополучной: покупательский спрос активизировался, увеличиваются темпы продаж», — утверждает Ирина Егорова, маркетолог корпорации «Инком-Недвижимость».

По данным риэлтеров, самый высокий спрос был отмечен на объектах, вышедших на рынок в январе. В строительных компаниях говорят, что «январские» дома еще не успели вырасти в цене и наиболее привлекательны для покупателя. Так, «Инком-Недвижимость» в январе начала продавать квартиры в 14-этажном кирпично-монолитном доме в Щелкове — цена квадратного метра составила \$510–\$570. Отметим, что средняя цена жилплощади в этом городе превысила \$880 за метр (см. таблицу).

Стоимость квартир в городах Московской области (\$/кв. м)

Город	Цена в сентябре 2004 года	Цена в октябре 2004 года	Цена в ноябре 2004 года	Цена в декабре 2004 года	Цена в январе 2005 года
Апрелевка (пос.)	801	783	784	791	803
Балашиха	928	914	899	900	884
Видное	1245	1219	1220	1202	1210
Дедовск	869	865	855	849	841
Дзержинский	940	1006	1013	1031	989
Дмитров	638	661	648	635	595
Долгопрудный	1018	1022	989	982	1014
Домодедово	885	902	906	901	881
Егорьевск	470	519	470	нет данных	503
Железнодорожный	864	887	1088	929	934
Жуковский	911	886	778	838	875
Ивантеевка	749	859	764	778	791
Климовск	715	769	761	725	699
Котельники	995	1017	1024	1007	1001
Котельники (пос.)	877	838	819	871	883
Красково (пос.)	692	700	658	691	736
Красногорск	1059	1042	1045	1045	1074
Лобня	939	925	906	927	964
Лыткарино	929	925	885	854	864
Люберцы	1001	1003	904	957	966
Малаховка (пос.)	779	830	843	859	887
Мытищи	1110	1073	1048	1086	1105
Наро-Фоминск	707	646	565	601	613
Нахабино (пос.)	957	966	900	947	988
Ногинск	627	650	665	657	533
Одинцово	1142	1180	1172	1177	1207
Орехово-Зуево	490	528	476	489	481
Павловский Посад	581	593	541	585	579
Подольск	870	865	821	854	867
Пушкино	873	828	817	861	878
Раменское	749	794	797	848	826
Рузово	1194	1219	1169	1147	1189
Сергиев Посад	690	654	683	717	709
Серпухов	467	536	563	544	551
Солнечногорск	659	731	773	726	712
Сходня	761	780	791	779	753
Троицк	933	934	903	898	911
Фрязино	734	761	768	772	765
Химки	1265	1257	1199	1172	1213
Чехов	664	687	724	741	746
Щелково	692	771	747	730	726
Щербинка	922	889	872	851	883
Электросталь	672	651	626	657	652
Юбилейный	783	804	817	859	888

Данные предоставлены компанией МИАН; усредненные цены рассчитывались без учета жилья категории бизнес-класса.

Если исходить из того, что свежестроенные дома наиболее привлекательны для покупателя, то в ближайшие время в число фаворитов попадут несколько проектов (прохождение ими госкомиссии намечено на второй квартал 2005 года): это монолитно-кирпичный дом в Железнодорожном (микрорайон Северное Кучино) по \$890 за 1 кв. м; кирпичный дом в поселке Малые Вяземы Одинцовского района — там стоимость квартир определена в \$610–630 за 1 кв. м; в поселке

Андреевка рядом с Зеленоградом компания «Пересвет-Инвест» продает жилплощадь в панельном доме от \$650 за метр; компания «Сити XXI век» предлагает жилье в микрорайоне № 5 города Видное, расположенного всего в 2 км от Москвы. В рамках комплексной застройки территории намечено возведение 18 жилых домов с подземными паркингами и объектов социальной инфраструктуры. В домах первой очереди в январе квартиры стоили от \$860 за 1 кв. м.

Вторичный рынок

На вторичном рынке Подмосквы в январе объем предложений резко снизился. По данным сайта арг.ру, количество выставленных вариантов по сравнению с декабрем прошлого года снизилось на 24,4% и составило 3,929 тыс. (против 5,195 тыс.). При этом средние цены по области выросли незначительно — всего на 1,4%. В январе по ценам от \$300 до 1 тыс. за 1 кв. м на вторичном рынке было выставлено 56% от общего объема предложений. Причем доля жилплощади стоимостью \$300–400 за 1 кв. м составила немногим больше 1%. В целом по области самое значительное подорожание жилплощади произошло в кирпичных домах малозатражной застройки, где цены выросли на 9%. Квартиры в кирпичных пятиэтажках, напротив, продаются по более низким ценам, что и привело к падению их средней стоимости на 1,7%. Зона высоких цен — города на западе ближнего Подмосквы, где средняя цена в январе выросла на 0,6% и достигла \$1,033 тыс. за 1 кв. м. В Красногорске трехкомнатная квартира общей площадью 63 кв. м в девятиэтажном панельном доме была куплена за \$85 тыс. (\$1,35 тыс. за 1 кв. м), а в Одинцово двухкомнатная квартира (80 кв. м) в новом кирпичном доме — за \$96 тыс. (\$1,2 тыс. за 1 кв. м).

В дальнейшем Подмоскве в начале года рост цен отмечен только на юге области, где средняя цена выросла на 4% (\$646 за 1 кв. м). К примеру, в Чехове однокомнатную квартиру можно было купить за \$24–27 тыс., а двухкомнатную — за \$26–37 тыс.

В остальных районах квартиры на вторичном рынке дешевели. Так, на западе дальнего Подмосквы, включающем города Наро-Фоминск, Звенигород, Волоколамск, с начала года средняя стоимость квартир в панельных домах упала на 12,7% (\$628 за 1 кв. м). Кирпичные дома больше всего (на 3,5%) подешевели на севере Московской области (Клин, Дмитров и Сергиев Посад), где средняя цена квадратного метра остановилась на уровне \$630 за 1 кв. м.

ЛЮДИЛА ЧИЧЕРОВА

LA DÉFENSE

3-я Фрунзенская улица
владение 19

Срок сдачи дома:
IV квартал 2005 года

СТРОЙТЭКС
ГРУППА КОМПАНИЙ

9 2 6 - 0 3 - 3 3

www.stroyteks.ru • info@stroyteks.ru

РЕСТАВРАЦИЯ N
инвестиционные проекты, реконструкция, строительство с 1992 года