

ДОМЦЕНЫ

Весеннее затишье
Столичная недвижимость не растет в цене

рынок Москвы

В феврале и начале марта столичный рынок недвижимости уже очнулся от зимней спячки. Покупательская активность на нем растет, хотя и неравномерно. Динамика изменения цен все сильнее различается для разных типов жилья — при существенном росте стоимости квартир в дорогих домах цены на дешевое типовое жилье не меняются, а на вторичном рынке даже идут вниз.

Элитный недострой растет в цене

Первые месяцы 2005 года отмечены стабильно высоким спросом на новостройки. Покупательская активность после нескольких месяцев зстоя вновь вернулась на довольно высокий уровень. По данным корпорации МИАН, на большинстве ликвидных объектов за последний месяц цена поднялась в среднем на 1–1,5%. В некоторых случаях, например в жилых комплексах «Шуваловский» и «Режиссер», рост цен составил около 2–3% — во всяком случае, так утверждают продавцы. Стоимость квартир бизнес-класса поднялась в среднем на 1,5–2%, а на особо ликвидных объектах застройщики увеличили цены на 2,5–3% — например, на квартиры в комплексах «Оболенский», Green House, «Мономах».

По мнению Максима Карпачева, PR-директора Vesco Group, заметно вырос спрос на так называемый дешевый бизнес-класс, дома, где стоимость квадратного метра составляет \$1400–1600. «При цене, сравнимой со многими объектами панельного жилья,

Динамика цен на первичном рынке недвижимости в Москве в 2004–2005 годах

Table with 4 columns: Month, Average price per sq. m (\$), Change compared to previous month (%). Rows for Jan 2004 to Feb 2005.

Источник: «МИЭЛЬ-Недвижимость».

клиент получает жилье в доме более высокого класса», — утверждает господин Карпачев. Сolidарен с ним и заместитель гендиректора МИАНа Дмитрий Кузнецов — он отмечает, что покупатели значительно повысили свои требования к качеству жилья, причем это относится ко всем сегментам рынка новостроек. К примеру, покупатели ждут от

Динамика цен на вторичном рынке недвижимости в Москве в 2004–2005 годах

Table with 4 columns: Month, Average price per sq. m (\$), Change compared to previous month (%). Rows for Jan 2004 to Feb 2005.

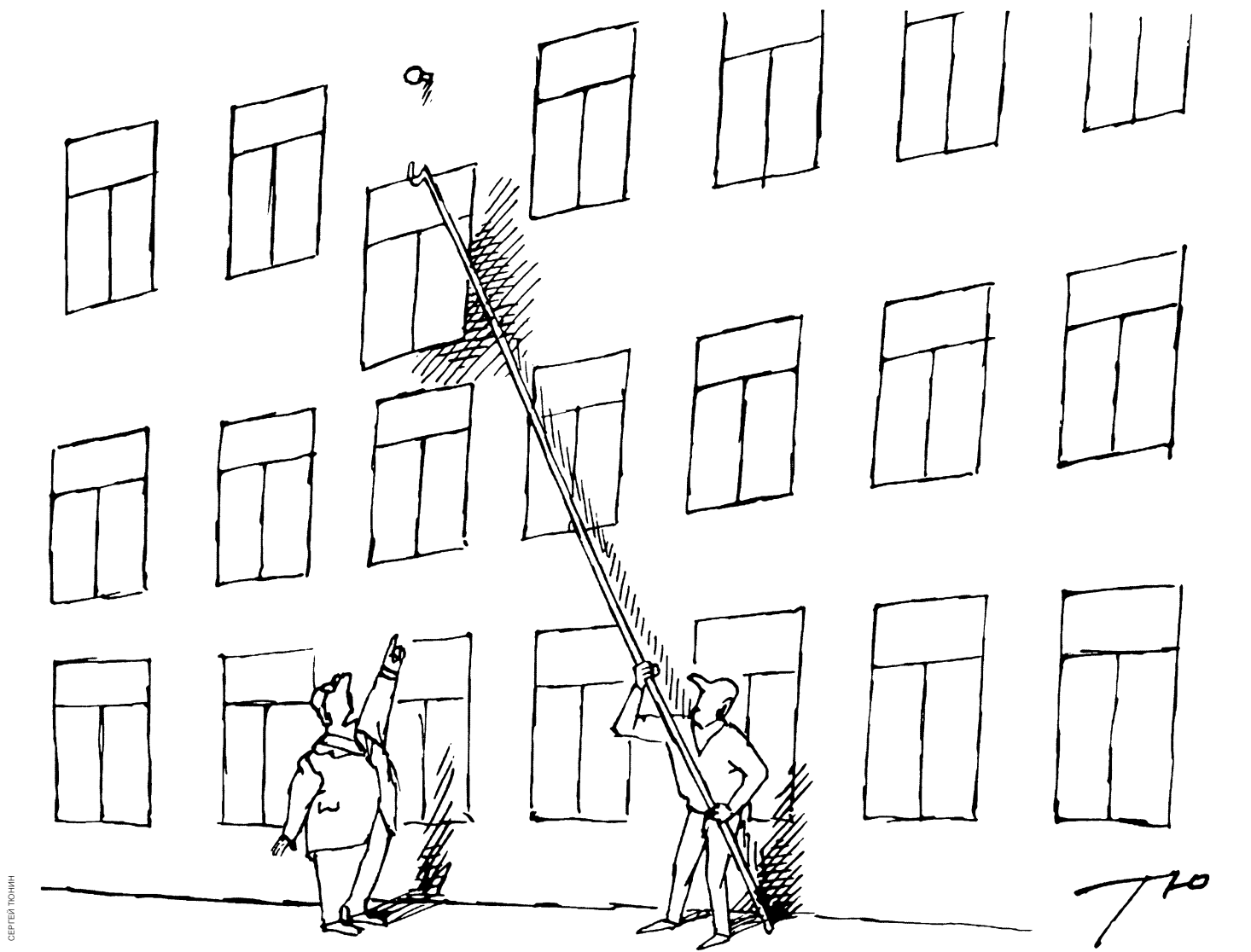
Источник: «МИЭЛЬ-Недвижимость».

домов экономкласса наличия собственной инфраструктуры — такое требование раньше предъявлялось только к жилью бизнес-класса. Интерес к элитному жилью пока еще не достиг уровня декабря. По мнению Дмитрия Кузнецова, это связано с тем, что цены на элитное жилье с января значительно повысились. Некоторые объекты вы-

росли в цене на \$500 за квадратный метр, встречаются квартиры, в которых подорожание квадратного метра достигло \$2000. При этом количество объектов на рынке элитной недвижимости ограничено, и в ближайшее время заметного увеличения их числа не предполагается. Поэтому в отдельных случаях высокий спрос на жилье в элитном здании появляется еще до начала строительства.

Так, по сведениям Кайдо Каарма, директора отделения «Парк-тауэрс» управления новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», дома 27 и 29 на Новом Арбате существуют еще только в проекте, а цена квартир за последние месяцы выросла уже на \$500–1500 за квадратный метр; дом в Давом переулке еще не построен, а 70% квартир уже реализовано.

Добавим, что, по оценкам аналитиков Vesco Realty, доходность квартир в клубных домах за последний год не опускалась ниже 30–35% даже во время спадов покупательской активности. И можно предположить, что цены на элитную



недвижимость при отсутствии каких-то экстраординарных обстоятельств в ближайшее время понизаться не будут.

Многостаяжки дешевле

Основная тенденция на вторичном рынке жилья Москвы в феврале — начале марта — всеобщее снижение спроса. По данным Елены Барминой, директора департамента территориальных отделений МИАНа, в прошлом году были периоды, когда спрос на квартиры был

настолько велик, что цены на различные типы домов отличались крайне незначительно, привычные категории квартир практически нивелировались. Но на данный момент у потенциального покупателя есть возможность придирчиво относиться к предлагаемым вариантам, и, как следствие, продавцы вынуждены более адекватно оценивать выставляемые квартиры. В целом произошло даже некоторое падение цен на квартиры в старом жи-

лом фонде. Но и тут сказывается тенденция к дифференциации — снизились цены в первую очередь на квартиры в типовых домах в Восточном, Северо-Восточном, Северо-Западном и Юго-Восточном округах. Согласно информации сайта apt.ru, наибольшее количество вторичного жилья (около 15%) было представлено в Центральном административном округе, где можно было приобрести квартиру в среднем по \$2800 за квадратный метр.

В целом большинство экспертов прогнозируют стабильный рост цен, пусть и не такой безудержный, как до середины 2004 года. По оценке аналитика Андрея Бекетова, продавцы квартир уже пытаются раскачать рынок — судя по числу публикуемых объявлений, они не желают продавать квартиры по любой цене и будут стараться как минимум удержать цены на прежнем уровне, а как максимум — повысить их на 1%.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость жилья в Москве в феврале 2005 (\$/кв. м)

Table with 12 columns: Type of house, Central AO, North AO, North-East AO, East AO, South-East AO, South AO, South-West AO, West AO, North-West AO, Average price per sq. m, Change in average price by month (%). Rows for various house types and summary rows.

Источник: apt.ru.

Область ускоренного роста

рынок Московской области

Подмосковье — область стабильного спроса, которую мало затрагивают события на столичном рынке недвижимости. Дешевые квартиры там по-прежнему пользуются популярностью. Однако в целом цены на жилье в области и на первичном, и на вторичном рынках растут в несколько раз быстрее, чем в Москве.

Перспективная территория

По наблюдениям Дмитрия Орлова, директора по продажам новостроек Подмосковья управления новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», количество выводимых на областной рынок новых домов по-прежнему растет, в отличие от Москвы, где число свободных строительных площадок невелико. При этом первичный рынок недвижимости Подмосковья пока достаточно стабилен, резких изменений спроса на новостройки за последние несколько месяцев не было.

Средняя цена одного квадратного метра в новостройках Подмосковья составляла в конце февраля — начале марта \$804, и хотя, по данным корпорации МИАН, средняя стоимость увеличилась по срав-

нению с предыдущим месяцем на 3%, она все же намного меньше московской. Хотя и цены на новостройки Подмосковья растут гораздо быстрее столичных.

Наибольшим спросом у потребителей пользуются жилые комплексы в городах ближайшего Подмосковья, для которых характерна невысокая по сравнению с московской цена, близость к МКАД и хорошо развитая инфраструктура.

Рынок квартир в жилых комплексах в Подмосковье только начинает формироваться, но интерес к этим объектам уже довольно велик. Среди наиболее популярных жилых комплексов Дмитрий Орлов называет микрорайон Кутузовский в поселке Трехгорка (цена квадратного метра в готовом доме составляет \$920–1100) и микрорайон Красногорье Павшинской поймы (\$850–1030 за 1 кв. м).

Среди строящихся проектов наиболее привлекательны микрорайон Солнцевград в Балашихинском районе (стоимость 1 кв. м — \$720–\$750), Ново-Куркино в Химкинском районе (\$980–1100) и жилой микрорайон Центральный в Долгопрудном, в котором все десять корпусов будут

Динамика цен на первичном рынке недвижимости в Московской области в 2004–2005 годах

Table with 4 columns: Month, Average price per sq. m (\$), Change compared to previous month (%). Rows for Jan 2004 to Feb 2005.

Источник: «МИЭЛЬ-Недвижимость».

построены по индивидуальным проектам (на данный момент цена составляет \$850 за 1 кв. м). Как и в случае с новостройками Москвы, зачастую цены за квадратный метр поднимаются в процес-

се строительства, но до столичной дороговизны Московской области еще далеко. Рейтинги самых востребованных направлений на рынке первичной недвижимости Подмосковья в последнее время не претерпел изменений, лидерами по объемам продаж остаются Люберцы, Котельники, Красногорск, Мытищи, Одинцово, Трехгорка, Реутов.

Поворот на север

Вторичный рынок Подмосковья по сравнению с январем оживился: объем предложения увеличился на 27,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество продаваемых квартир выросло в 1,57 раза. Но до ноябрьского всплеска на рынке все же не дошло — тогда объем предлагаемого жилья был как минимум на 12% больше нынешнего.

При этом средняя цена за метр увеличилась совсем незначительно — примерно 0,2% по сравнению с предыдущим месяцем и, по данным сайта apt.ru, составила \$945. Если говорить о распределении предложения по стоимости квадрат-

ного метра, то 13,2% квартир предлагалось по цене около \$1000 за 1 кв. м, а по цене от \$700 до \$950 — 43%.

Около трети объема вторичного рынка жилья предлагалось на ближнем севере области по средней цене от \$950 до \$1100 за метр, 34,4% — на восточном направлении по цене от \$859 до \$1050. На южном направлении цена составляла в среднем \$900, на западном — около \$1050. Такое разделение цен по направлениям традиционн.

Если говорить о типах домов, то 16,4% предложений по области составляли квартиры в пятиэтажных кирпичных домах, 9,4% — в девятиэтажных. Панельные дома выставлялись в основном пяти- и девятиэтажные (11,2% и 10,2% соответственно). Самое популярное направление у покупателей квартир в Подмосковье — северное. Чем ближе к городу, тем дороже: самая большая средняя стоимость квадратного метра в феврале отмечалась в Долгопрудном и составляла \$1100. На протяжении года средняя цена на северном направлении была стабильно больше средней по области (примерно на \$80 за квадратный метр), и здесь уже 14,2%

жилья предлагалось по средней цене \$1000. Но за последний месяц средняя цена на квартир на северном направлении понизилась на \$1 за квадратный метр и составила \$1022. Причем 40,5% всего предложения приходится на двухкомнатные квартиры, 33,9% — на трехкомнатные, и лишь 2,3% продавцов предлагают квартиры с четырьмя и более комнатами.

Восточное направление — самое дешевое в Московской области. Средняя цена здесь стандартно меньше средней по области как минимум на \$330, при этом сама зона в общем предложении вторичного жилья Подмосковья обеспечивает 6,8%. Средняя цена квадратного метра в самом дорогом городе этого района Ногинске составляет \$695, а в городке Озеры можно приобрести квартиру всего за \$290 за квадратный метр при том, что по сравнению с январем цены увеличились на 5,45%.

Таким образом, на рынке вторичного жилья Московской области продолжается стабильный рост цен, и аналитики прогнозируют его сохранение по крайней мере в ближайшее время.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

LA DÉFENSE
3-я Фрунзенская улица
владение 19
Срок сдачи дома: IV квартал 2005 года
СТРОЙТЭКС
РЕСТАВРАЦИЯ