

# ДОМ ЦЕНЫ

## Другая им досталась доля

Цены на квартиры растут по закону

### МОСКОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В марте московские квартиры на первичном рынке продолжали расти в цене. Риэлтерам неожиданно помог закон «О долевом строительстве...». Хотя они и критикуют его, ужесточение правил работы на рынке недвижимости приведет к уменьшению предложения квартир в недостроенных домах и, соответственно, к росту цен на них.

#### Первичный рынок

По данным Ирины Егоровой, маркетолога корпорации «Инком-Недвижимость», средний рост стоимости одного квадратного метра в типовых новостройках составил 1,3%. Исключение составили квартиры в Западном и Юго-Восточном административных округах — там цены поднялись на 4%. Рост цен связан с оживлением спроса на новые квартиры. По данным компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», интерес к новостройкам повысился больше чем на 30%. (Впрочем, рост интереса еще не означает увеличения количества реальных продаж.) Оксана

Каарма, заместитель директора по продажам и инвестициям управления новостроек «МИЭЛЬ-Недвижимости», предполагает, что это связано со вступлением в силу закона «О долевом строительстве...». Он ужесточает правила продажи новостроек девелоперами, что приведет к сокращению предложения на рынке (подробнее об этом законе можно прочесть на стр. 32). Риэлтеры ожидают, что из-за нового закона, инфляции и роста себестоимости строительства новые квартиры к концу года подорожают на 18–20%.

По статистике, собранной компанией «МИЭЛЬ-Недвижи-

Стоимость квартир в Москве в марте 2005 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 по всем округам	Изменение средней цены в % за месяц	Изменение средней цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	2343	1740	1719	1607	1568	1643	1814	1775	1668	1724	1	9.1
9-этажные панельные и блочные дома	2390	1743	1675	1614	1565	1633	1773	1896	1684	1708	1.2	9.9
12-этажные панельные и блочные дома	2332	1785	1739	1764	1607	1597	1762	1885	1809	1768	1	9.5
14-этажные панельные и блочные дома	2559	1760	1777	1690	1602	1670	1749	1822	1803	1749	1.1	10.1
16-этажные панельные и блочные дома	2552	1783	1807	1750	1629	1683	1813	1997	1882	1841	1	10.7
17-этажные панельные и блочные дома	2454	1774	1747	1698	1599	1625	2003	1995	1672	1800	1.7	9.5
22-этажные панельные и блочные дома	2416	1733	1982	1708	1642	1659	1949	2089	1755	1841	0.4	13.3
5-этажные кирпичные, монолитные и стальные дома	2736	1909	1790	1740	1564	1909	1906	1891	1786	2060	0.6	13.5
6-8-этажные кирпичные, монолитные и стальные дома	3106	2368	2079	1950	1705	2031	2509	2915	1973	2682	0.4	14.9
9-этажные кирпичные, монолитные и стальные дома	3048	2087	1925	1790	1708	1853	2618	2871	1847	2353	2	12.1
10-12-этажные кирпичные, монолитные и стальные дома	3348	2341	2048	1976	1771	2028	2383	3190	1865	2720	1	13.4
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	2855	1812	1832	1606	1617	1683	1910	2014	1925	1934	0.6	7.9
Средняя цена по округу	2896	1921	1776	1707	1601	1698	1918	2199	1780	—	—	—
Изменение средней цены в % за месяц	1.1	0.5	1.1	0.8	0.9	0.9	0.8	0	1.3	—	—	—
Изменение средней цены в % за год	17.4	11.6	9.7	10.5	9.6	10.6	10.1	12.5	9.8	—	—	—

Источник: анал.

мость», наибольшим спросом в марте пользовались одно-двухкомнатные квартиры в панельных домах и трехкомнатные площадью до 110 кв. м в монолитно-кирпичных домах. Связано это прежде всего с большим количеством предложений в данном сегменте рынка. Цены на жилье бизнес-класса, как отмечает Максим Карапетов, PR-менеджер компании Vesco Realty, повысились незначительно: «Рост цен в марте составил 0,24%, зафиксировав стоимость данного типа жилья на отметке \$2110 за квадратный метр».

Зато рост цен на элитное первичное жилье в минувшем месяце превысил 2,5%, а цена одного квадратного метра в элитном сегменте рынка уже не опускается ниже \$4080. Эксперты «МИЭЛЬ-Недвижимости» отмечают, что сейчас сформировалась особая категория покупателей элитной недвижимости — они не хотят платить дополнительные деньги за инфраструктуру дома. Категория эта постоянно растет, и застройщики уже начали возводить дорогие дома, в которых нет ничего лишнего — только квартиры и гараж.

Такая недвижимость стоит почти вдвое меньше, чем квартиры с дорогой отделкой, развитой инженерной инфраструктурой и сервисными организациями на территории жилого комплекса.

#### Вторичный рынок

Заметного увеличения цен на жилье вторичного сектора по-прежнему не наблюдается, но и снижение цен сделок прекратилось. При этом, по данным компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», спрос на вторичном рынке по сравнению с февралем вырос незначительно.

Покупателей больше всего интересуют квартиры типовой планировки в панельных или монолитно-кирпичных домах. Такого жилья достаточно много, и в этом сегменте рынка спрос уравнивается предложением. Об отсутствии серьезных изменений на вторичном

рынке жилья Москвы свидетельствуют и сроки экспозиции: в среднем от момента появления квартиры на рынке до ее покупки проходит полтора-два месяца, и срок этот не меняется с начала года. Наибольшее расхождение спроса и предложения на вто-

ричном рынке жилья представлено в сегменте элитной недвижимости. Покупателям объекта стоимостью свыше \$1 млн приходится сталкиваться с отсутствием предложений, которые бы удовлетворяли всем требованиям будущего владельца. Дело в том, что вторичный рынок элитной недвижимости по объему гораздо меньше, чем рынок новостроек. Дорогие квартиры на вторичном рынке — это обычно жилье с эксклюзивной отделкой по авторским дизайн-проектам, и именно оформление квартиры оказывает влияние на ее цену. Сложность заключается в том, что покупателю предлагается готовый продукт, который может не совпасть с его потребностями, поэтому элитная недвижимость первичного рынка по-прежнему пользуется гораздо большей популярностью.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

## Разворот на запад

### ПОДМОСКОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Цены на подмосковную недвижимость, как и в предыдущем месяце, остались достаточно стабильными. Новостройки потихоньку дорожают, вторичное жилье остается не слишком популярным, но растет в цене больше, чем в прошлом месяце.

Цены на первичное жилье в Подмоскovie пытаются угнаться за столичными, но пока что отстают не только по абсолютной величине, но и по темпам роста. Средний прирост цен по городам Подмоскovie в этом месяце составил 0,94%. Больше всего подорожали квартиры в новостройках Балашихи и Железнодорожного — на 3,6% и 2,1% соответственно. Средняя цена одного квадратного метра нового дома в этих городах составила \$830 и \$770.

По-прежнему самым популярным типом застройки в области остаются монолитно-кирпичные дома, которые при схожих качественных характеристиках гораздо дешевле столичных аналогов.

Цены на вторичную недвижимость в Московской области варьируются от \$500 за квадратный метр в дальних районах Подмоскovie до \$1500 в городских спутниках, расположенных недалеко от МКАД.

Средняя стоимость квартир в населенных пунктах Московской области (\$/кв. м)

Город	Февраль 2005 года	Март 2005 года	Изменение цены в %
Апрелевка	786	788	0.3
Балашиха	807	837	3.6
Видное	991	996	0.5
Дзержинский	910	910	0
Долгопрудный	828	838	1.2
Домодедово	748	748	0
Железнодорожный	754	770	2.1
Жуковский	729	741	1.6
Королев	991	986	-0.5
Красногорск	968	990	2.3
Люберцы	869	880	1.3
Мытищи	963	974	1.1
Одинцово	1084	1100	1.5
Подольск	814	818	0.5
Рузский	994	998	0.4
Химки	1002	1011	0.9
Щелково	693	693	0
Щербинка	876	878	0.2

Источник: «Инком-Недвижимость».

Средняя цена предложения одного квадратного метра в марте увеличилась на \$9 (1,1%) по сравнению с предыдущим месяцем и составила \$954. Этот рост нельзя назвать значительным, но он свидетельствует о постепенном оживлении рынка недвижимости после зимнего застоя. Добавим, что за год цена на квартиры вторичного рынка Московской области выросла на 11,4%.

Если в феврале — начале марта самым дорогим направлением было северное, то в марте — начале апреля самые высокие цены наблюдались на западном направлении — примерно \$1160 за квадратный метр для панельных домов и около \$1140 — для кирпичных. Возможно, это обусловлено тем, что доля вторичных квартир на этом направлении в общем их количестве по области невелика — всего 9,9%.

А самую большую долю во всем объеме предложения вторичного рынка Московской области занимает восточное направление, составляющее 34,6% предложения. Цены здесь составляют в среднем от \$900 до \$1040 за квадратный метр, средняя цена предложения — \$972.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

**"ЕКАТЕРИНОВКА" В МОСКВЕ НА РУБЛЕВСКОМ ШОССЕ**  
УНИКАЛЬНЫЙ ОБЖИТОЙ ПОСЕЛОК

Продается последняя свободная эксклюзивная резиденция для проживания или престижного представительства

**620 кв. м 1 850 000 евро**

Подготовка под внутреннюю финишную отделку. Наличие всех коммуникаций, включая оптико-волоконную. Эксплуатируемое отопление. Спланированные участки. Надежная охрана и техническое обслуживание поселка. Общественные зоны: детская площадка, теннисные корты, гостевые стоянки.

**773 7777**

**Предмет Вашей гордости!**  
Элитный жилой дом рядом с Театром Советской армии

Октябрьский пер., вл. 5

**Дом слан**

Многофункциональный жилой дом класса De Lux в тихом центре Москвы рядом с Екатерининским парком и Театром Советской армии

- квартиры свободной планировки с потолками 3,3 м
- специальное панорамное остекление
- дом располагается на охраняемой территории
- подземная и наземная автостоянка

**ПРОМИНГРУПП**  
ЗАКАЗЧИК-ИНВЕСТИТОР СТРОИТЕЛЬСТВА  
**(095) 978-8157, 785-1155**  
[www.promingroup.ru](http://www.promingroup.ru)

Ипотечное кредитование до 20 лет!

**НОВАЯ ПЛОЩАДЬ**

**НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЛЬЯ**

**СОЛНЦЕГРАД**

ШИРОКИЙ ВЫБОР ПЛАНИРОВОК  
ПОЛНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА  
МОНОЛИТ

[WWW.SOLNCE-GRAD.RU](http://WWW.SOLNCE-GRAD.RU)  
**411-99-11**

**ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ**

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

**ПАВЛОВО**

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

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

**НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ**  
14 KM от МКАД  
**(095) 777-88-99**  
[www.pavlovo.info](http://www.pavlovo.info)

ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ  
ТЕРА НЕДВИЖИМОСТЬ