

ДОМЦЕНЫ

Столичные каникулы

недвижимость Москвы

Лето — сезон застоя на рынке недвижимости. В нынешнем году застой особенно заметен. За месяц новостройки подорожали, по данным риэлтеров, лишь на 1,1% — это меньше, чем величина погрешности при подсчете подобных показателей. Торговцы недвижимостью тешат себя ожиданиями осеннего скачка цен, но не могут объяснить, с чего бы это он произойдет.

Первичный рынок

По общей оценке риэлтеров, хотя стагнация столичного рынка недвижимости осталась в прошлом, темпы роста цен продолжают оставаться на уровне 1% в месяц. То есть они отстают от уровня инфляции. Впрочем, средний уровень на рынке первичной недвижимости не всегда совпадает с показателями конкретной компании. Например, в «МИЭЛЬ-Недвижимости» корреспондента «Б-Дома» заверили, что собираются в соответствии с бизнес-планом провести повышение цен на продаваемое первичное жилье в среднем на 1,5–2% за месяц.

Если говорить о географической дифференциации цен на жилье, то по максимальному приросту средней цены лидируют Юго-Западный административный округ, набравший за месяц 3%, и Западный, подорожавший на 2,7%.

В целом за первое полугодие 2005 года уровень цен на жилье в Москве вырос примерно на 5%. Получается, что активизация рынка и возобновление роста цен в конце

зимы — начале весны этого года привели лишь к компенсации инфляции.

Несмотря на радостную для покупателей ценовую ситуацию, крупные застройщики все еще возлагают надежды на нашумевший закон о долевом строительстве («Б-Дом» подробно писал о нем 21 апреля). К осени, по их расчетам, застройщики реализуют уже имеющиеся проекты, новых же, подпадающих под действие закона, пока почти нет. Как следствие, уменьшится количество продаваемых объектов и увеличатся сроки окупаемости строительства. Оксана Каарма, заместитель директора управления новостройками компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», тоже склонна предполагать, что осенью количество соответствующих новому закону объектов уменьшится, а значит, первичная недвижимость станет дороже.

Если говорить о ситуации со спросом на рынке новостроек, то, по словам госпожи Каармы, в июне — начале июля наблюдался сезонный спад активности потенциальных

клиентов. Так, если в начале сезона уровень продаж квартир в новостройках был достаточно высоким, то во второй половине июня началось падение спроса. А в июле и августе можно ожидать снижения уровня продаж и вовсе на 20–30%, поскольку в это время горожане отдыхают и не проявляют особого интереса к такому хлопотному делу, как покупка недвижимости.

Лето — время отдыха не только покупателей типового жилья, но и более состоятельных гостей столицы. По оценкам специалистов компании Vesco, рост цен в элитном сегменте в июне составил 1,95%, что на 0,4% меньше, чем в мае. Подобное падение темпов роста цен Татьяна Вакуленко, директор департамента элитной недвижимости Vesco Realty, связывает со снижением деловой активности и традиционным для лета снижением спроса на недвижимость. Впрочем, показателем стабильного спроса на жилье самого дорогого сегмента можно считать крайне низкие сроки экспозиции квартир. Многие кварти-

ры, как уверяет госпожа Вакуленко, находят своего покупателя в течение нескольких дней.

В то же время директор по развитию компании Delight Realty Ольга Павлова, соглашаясь с безусловным влиянием «мертвого сезона» на рынок элитной недвижимости, отмечает, что увеличения роста стоимости элитного жилья, как и жилья бизнес-класса, не было, а некоторые объекты, особенно на вторичном рынке, и вовсе сдали свои позиции.

Структура предложения в элитном сегменте в июне, по данным компании Vesco Group, выглядела следующим образом: квартиры стоимостью \$500–750 тыс. занимали около 40% предложения, от \$750 тыс. до 1 млн — 36%, от \$1 млн до \$2 млн — 14%, а более дорогие — 10% предлагаемых риэлтерами жилья.

Вторичный рынок

В июне цены на вторичную недвижимость продолжили стабильный рост — правда, лишь на 1,5% в месяц. Впро-

чем, независимый аналитик Андрей Бекетов, гораздо более скептически относится к росту цен. По его данным, за июнь средняя цена предложения квадратного метра на вторичном рынке типового жилья поднялась на 1%, а на рынке новостроек, по его расчетам, общий рост цен составил всего 0,5%. При этом средняя стоимость квадратного метра в квартирах в панельных домах увеличилась на 1,22%, а в считающихся более качественными кирпичных цены выросла на 0,64%.

Лидерами роста стоимости, по данным господина Бекетова, стали две противоположности вторичного рынка Москвы: 2,9% составил рост цен на квартиры, предлагаемые к продаже в 10–12-этажных кирпичных (монолитных) домах, и 2,1% — в 9-этажных панельных. Что касается спроса, то традиционно популярны на вторичном рынке недорогие, но качественные однокомнатные квартиры, располагающиеся недалеко от станций метро.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Подмосковье поднимает цены

недвижимость Московской области

В отличие от москвичей, жители окружающей столицы области не уехали в полном составе на каникулы, отложив решение квартирного вопроса на осень. Недвижимость в ближнем Подмосковье стабильно растет в цене, причем лидерами роста стали новостройки в городах, еще недавно не пользовавшихся спросом.

Первичный рынок

По данным Ирины Егоровой, маркетолога корпорации «Инком-Недвижимость», средняя стоимость квадратного метра в Балашихе увеличилась по сравнению с маем на 2%, до уровня \$872, в Красногорске — на 1,85% и достигла отметки \$1031. А вот стоимость квадратного метра в еще недавно популярных Химках, к примеру, осталась неизменной и составила \$1015.

Спрос клиентов на квартиры в Подмосковье постоянно растет. По словам Даромира Обуханича, заместителя генерального директора Первой ипотечной компании (ПИК), присутствует стабильный приток населения извне, и на настоящий момент столица растет уже за счет подмосковных городов, таких как Химки, Долгопрудный, Лобня и Мытищи. Да и часть жителей столицы перебирается в область. Например, среди покупателей жилья в районе Новокуркино большинство составляют именно москвичи. Отметим, что более половины продаж группы ПИК составляют сделки по подмосковным объектам и в последнее время наметилась явная тенденция к их увеличению.

Впрочем, все риэлтеры признают факт увеличения числа сделок с подмосковной недвижимостью. Алексей Кубарев, руководитель отдела продаж новостроек Подмосковья компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», прогнозирует, что в следующем году предложение на рынке новостроек городов Московской области должно составить порядка 4,5 млн кв. м. (в то время как на сегодняшний день объем

предложения составляет около 3 млн кв. м. на 300 объектов). Из этого прогноза он делает вывод, что стоимость квадратного метра в ближайшем Подмосковье и дальше будет расти — здесь идет активное строительство, а цены пока еще заметно ниже, чем в Москве.

В компании «Инком-Недвижимость» уточняют, что на протяжении 2005 года можно прогнозировать рост цен на первичном рынке Подмосковья в среднем на 1,5–2% в месяц. При этом стоимость квадратного метра в ближайших городах-спутниках столицы будет увеличиваться чуть быстрее, чем в отдаленных. Увеличению цен на недвижимость будет способствовать дальнейшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам в связи с формированием законодательной базы рынка ипотеки.

Вторичный рынок

Средняя цена предложения на вторичном рынке Подмосковья в июне увеличилась по сравнению с маем на \$4, или на 0,4%, а по сравнению с июнем прошлого года — на 5,5%. Если посмотреть на структуру предложения на вторич-

ном рынке, то видно, что 11,5% квартир по-прежнему предлагаются по цене около \$1 тыс. за квадратный метр. Чуть больше трети всего предложения — 35,6% — составляют квартиры, за которые просят от \$900 до \$1050.

Если взяться за изучение экономической географии области, видно, что доля предложения по восточному направлению в общем объеме первичного рынка Подмосковья по-прежнему растет — теперь она составляет 35,5%. В этой территориальной зоне находятся самые популярные среди москвичей города-спутники — Люберцы, Реутов, Балашиха, Дзержинский. Другие города восточной территориальной зоны дешевле, но средняя стоимость квадратного метра там все равно составляет \$987 за счет большого количества предложений в максимально приближенных к Москве городах. Меньше всего в этой зоне стоит квадратный метр в поселке Островцы — \$593. Легче всего купить на востоке Московской области двухкомнатную квартиру — они составляют 38,9% в структуре предложения. Также значительно доля однокомнатных апартаментов — 33,7%.

Меньше всего квартир вторичного сектора представлено на дальнем западе Подмосковья — они занимают 1,4% предложения. Чуть большее количество квартир представлено в южных и северных дальних территориальных зонах — 2,2% и 2,3% соответственно. А среди ближнего Подмосковья меньше всего представлена в предложении южная территориальная зона — она занимает 13%. В ней находятся такие населенные пункты, как Троицк, Подольск, Видное, Домодедово. К тому же это еще и самая дешевая зона ближнего Подмосковья. Но бесплодно пытаться подобрать дешевую квартиру по принципу направления — все равно цена квадратного метра зависит прежде всего от удаленности по отношению к Москве.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Стоимость квартир на вторичном рынке Москвы в июне (\$/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 во всех округах	Изменение средней цены в % за месяц	Изменение средней цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	2440	1876	1736	1639	1604	1711	1895	1848	1808	1807	1,4	6,1
9-этажные панельные и блочные дома	2481	1798	1732	1654	1625	1683	1847	1900	1776	1774	2,1	5,4
12-этажные панельные и блочные дома	2475	1805	1798	1829	1635	1637	1812	1929	1844	1821	1,1	5,7
14-этажные панельные и блочные дома	2691	1872	1852	1708	1656	1716	1784	1906	1857	1823	1,7	6,8
16-этажные панельные и блочные дома	2594	1772	1874	1887	1663	1727	1924	2030	1887	1895	1	5,9
17-этажные панельные и блочные дома	2659	1810	1858	1743	1672	1700	2037	2096	1692	1860	0,5	5,7
22-этажные панельные и блочные дома	2581	1889	2040	1709	1619	1683	2069	2036	1771	1867	0,9	5
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2750	1959	1826	1787	1599	1960	2003	1996	1878	2126	0,3	7
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	3192	2418	2163	1969	1781	2023	2765	2996	1852	2752	1,3	7,1
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3200	2227	1978	1862	1692	1962	2753	2861	1946	2438	1,2	8,8
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	3447	2404	2313	2055	1790	2059	2475	3277	1879	2784	2,9	7,3
15-этажные (и более высокие) кирпичные и монолитные дома	3086	1926	1823	1695	1702	1762	1849	1849	1939	1925	–4	–2,1
Средняя цена по округу	2972	1982	1840	1762	1647	1751	1999	2231	1819	—	—	—
Изменение средней цены в округе в % за месяц	1,5	0,8	1,1	1,6	1,1	0,8	0,6	0,9	–0,1	—	—	—
Изменение средней цены в округе в % за 12 месяцев	8,8	7,8	5,6	4,3	5,5	6,1	5,8	6,2	3,9	—	—	—

Источник: агл.ги.

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

на Кутузовском проспекте

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

WWW.7211000.RU

Территория комфорта и уюта без машин

КВАРТИРЫ СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКИ

САЛОН КРАСОТЫ

ФИТНЕС-ЦЕНТР

СТОМАТОЛОГИЯ

ДЕТСКИЙ САД

НЕЗАВИСИМЫЙ ПРОЕКТ

квартиры от инвестора

дом на улице Ватутина

940-17-63, 940-26-96

ВНИМАНИЕ!

В Подмосковном лесу в 45 минутах от Белого Дома в игольное ушко ПОШЛИ ВЕРБЛЮДЫ!!!

98-064-98

ГОРКИ-8. ПРОДАЖА КОТТЕДЖЕЙ

15 км по Рублево-Успенскому шоссе. Все коммуникации

937-6833

www.kontli.ru

Предмет Вашей гордости!

Элитный жилой дом рядом с Театром Советской армии

Октябрьский пер., вл. 5

Дом одан

ДИАМАНТ

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

✓ спецпроектирование - пентхаусы

✓ дом располагается на огороженной охраняемой территории

✓ подземная и наземная автостоянка

www.diamantgk.ru

Ипотечное кредитование до 20 лет!

(095) 978-81-57, 785-11-55

www.promingroup.ru

ПРОМИНГРУПП

ЗАКАЗЧИК ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Белый парус

Роскошный жилой комплекс в Одессе, расположенный в элитном районе «Аркадия»

✓ Великолепный панорамный вид на море (350 м до моря)

✓ Открытые террасы пентхаусов

✓ Круглосуточная охрана территории

✓ Прекрасные квартиры от 75 до 800 кв. м

✓ Закрытая парковочная зона - 6 га

✓ Развитая инфраструктура (яacht-клуб, фитнес-центр с плавательным бассейном, спортивные площадки)

✓ Современные технологии строительства (фасад - REYNAERS, коммуникации - REHAU, опалубочные системы - PERI, остекление - GLAVERBEL)

✓ Готовность 70%

Одесса, Аркадия, ул. Литературная, 11

Тел.: +38 (0482) 370505. E-mail: hp@slaval.com

www.slaval.com

SLAVAL