

ДОМ ЦЕНЫ

Без соседей лучше

В столице растет спрос на особняки

рынок Москвы

Лето — это застой, не перестают твердить риэлтеры и застройщики. То же самое они говорили и год назад, когда жилье росло в цене в два раза быстрее, чем сейчас. Но падение спроса наблюдается только на массовое жилье, а на рынке сверхдорогой недвижимости застоя и вовсе никогда не бывает — агенты перспективных покупателей эксклюзивных объектов без устали ищут для них подходящие варианты. В этом сезоне им приходится учиться решать принципиально новые задачи — резко вырос спрос на отреставрированные особняки в центре города.

Первичный рынок

Даже несмотря на летнее затишье, спрос на квартиры в новостройках, по словам Ирины Егоровой, маркетолога компании «Инком-Недвижимость», остается стабильным. Цены в новостройках зависят прежде всего от местоположения объекта. По словам Оксаны Каармы, заместителя директора управления новостроек компании «Миэль-Недвижимость», стоимость метра в типовом панельном доме, но построенном в обжитом районе, может достигать \$1800 за 1 кв. м. и за такую же цену можно приобрести квартиру бизнес-класса в новостройке, расположенной на юге или юго-востоке Москвы.

По данным Олега Разина, аналитика компании Vesco Consulting, элитное жилье, в отличие от типового, уверенно дорожает и в июле выросло в среднем на 1,25%. К этому можно только добавить, что ровно год назад «Ъ»/«Дом» писал, что в июле 2004 года элитная недвижимость подорожала на 2%, что, по мнению риэлтеров, чрезвычайно низкий показатель. Хотя квартиры в традиционных местах элитной застройки по-прежнему являются важным индикатором рынка, специалисты Vesco Consulting

Средняя стоимость жилья на вторичном рынке в Москве в июле (\$/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	Изменение средней цены в % за месяц	Изменение средней цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	2434	1850	1883	1641	1620	1767	1912	1857	1807	1824	0,9	6,8
9-этажные панельные и блочные дома	2667	1832	1751	1672	1656	1698	1848	1916	1811	1802	1,6	7,5
12-этажные панельные и блочные дома	2462	1815	1840	1826	1660	1673	1847	1962	1854	1838	0,9	6,6
14-этажные панельные и блочные дома	2672	1932	1876	1715	1676	1721	1748	1946	1845	1835	0,6	7,3
16-этажные панельные и блочные дома	2647	1828	1885	1965	1683	1795	1937	2043	1867	1935	2,1	8,1
17-этажные панельные и блочные дома	2747	1835	1910	1809	1690	1693	2069	2124	1709	1882	1,2	8
22-этажные панельные дома	2374	1957	2173	1686	1658	1665	2048	2141	1697	1889	1,2	5,6
5-этажные кирпичные дома	2803	1974	1811	1820	1630	2011	1979	2015	1901	2192	3,1	9,4
6-8-этажные кирпичные и монолитные дома	3263	2419	2211	1995	1835	2019	2832	3009	1846	2804	1,9	6,7
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3299	2242	2064	1863	1749	1996	2792	2989	2006	2533	3,9	12,5
10-12-этажные кирпичные и монолитные дома	3618	2408	2065	2083	1882	2156	2590	3298	1818	2861	2,8	6,6
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3158	1964	1763	1776	1757	1729	1953	2023	1911	2001	4	2
Средняя цена по округу	3036	2002	1863	1786	1673	1767	2027	2285	1823	—	—	—
Изменение средней цены в % за месяц	2,2	1	1,3	1,4	1,6	0,9	1,4	2,4	0,2	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	8,8	8,6	6,7	6,3	6,9	7,2	7	7,9	4,3	—	—	—

Источник: анал.

утверждают, что у их клиентов появился спрос на принципиально новый товар. Им нужны особняки в центре Москвы. В базе заявок — здания дореволюционной постройки, в которых проведена замена перекрытий, всех инженерных коммуникаций и осуществлена перепланировка.

Вторичный рынок

Москвичи насытились новостройками — такой вывод можно сделать, если сравнить средние темпы роста цен на вторичку в июле этого и прош-

лого года. В прошлом июле квартиры подорожали в среднем на 0,31%, в этом — на 2,1%. Впрочем, по словам аналитиков, увеличение цен в июле, оказалось больше, чем за предыдущие месяцы. Алексей Шленов, управляющий директор компании «Миэль-Недвижимость», говорит, что на вторичном рынке недвижимости за два летних месяца спрос на квартиры увеличился на 10%, а по подсчетам Сергея Елисеева, директора по маркетингу «Инком-Недвижимости», количество потенциальных покупателей на одну квартиру выросло на 25%.

Аналитик Андрей Бекетов уверен, что показатель роста цены связан с тем, что в числе выставленных на продажу квартир увеличилась доля дорогого жилья. Частные

инвесторы, вложившиеся полтора-два года назад в недвижимость, уже летом начали поиск покупателей, чтобы осенью завершить сделку.

По мнению Сергея Елисеева, в августе—сентябре на вторичном рынке стоит ожидать роста цен в пределах 2–2,5%.
ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Квартира в Подмоскowie. Дорого

Стоимость квартир первичного рынка в Подмоскowie в июле продолжала расти. Как отмечает маркетолог корпорации «Инком-Недвижимость» Ирина Егорова, стоимость квадратного метра в новостройках увеличивается по мере продвижения строительства. В некоторых городах Подмоскowie в июле наблюдался довольно значительный рост цен: на 3,9% — в Люберцах, на 2,3% — в Апрелевке, на 2% — в Видном. Подобное увеличение стоимости было связано с отсутствием новых предложений на рынке новостроек.

Инна Пигальская, руководитель отдела продаж компании «ПИК-Регион», отмечает, что сезонный фактор практически не оказывает влияния на первичный рынок Подмос-

ковья. Цены, по ее сведениям, плавно растут в среднем на 1% в месяц. Наибольшим спросом традиционно пользуются города ближайшего Подмоскowie, поскольку в них быстро развивается инфраструктура. При этом, в отличие от Москвы, покупатели подмоскownого жилья по-прежнему предпочитают одно-двухкомнатные квартиры. Риэлтеры говорят, что грань между столицей и городами-спутниками постепенно стирается. Так, например, в городе Долгопрудном, по данным компании «ПИК-Регион», 49% покупателей жилья составляют москвичи, 32% — жители Московской области, 17% — жители других регионов России, а 2% — иностранные граждане.

За городом лета нет

В отличие от рынка городских квартир, летнего спада в продажах подмоскownых коттеджей не наблюдается. Более того, по словам Ивана Воробьева, аналитика загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость», в июле спрос по сравнению с маем вырос примерно на 7%. По данным риэлтеров, наибольшее количество потенциальных клиентов предпочитают коттеджи площадью до 300 квадратных метров с участком примерно 15 соток и по цене до \$400 тыс. При этом на коттеджи в ценовом диапазоне \$150–300 тыс. ориентируются 49% клиентов риэлтерских компаний. Отметим, что предложение по коттеджам практически удовлетворяет спрос. Одной из главных тенденций рынка загородной недвижимости, по данным компании Vesco Realty, является увеличение выставленных на продажу коттеджей в «непрестижных» направлениях — на Симферопольском и Ярославском шоссе.

Много комнат не нужно

Арендаторы и рантье готовятся к осенней схватке за цены сдаваемого жилья. В мае арендные ставки уменьшились в среднем на 5–10%. Это традиционное снижение. Оно объясняется спадом деловой активности, отпуском сезон и увеличением сезонных предложений (квартира на лето), которые сильно сбивают цены. К августу чувствуется приближение осени: в сентябре в столицу приезжает новое «поколение» студентов, все чаще предлагающих общежитию квартиру, да и переезд на работу в Москву сотрудников из регионов чаще всего совпадает с окончанием

отпускного сезона. Увеличивается спрос на съемные квартиры, а вслед за ним и цены. По словам Марины Жуковой, заместителя директора управления аренды компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», средняя стоимость аренды типовой однокомнатной квартиры сейчас составляет \$453 за месяц, двухкомнатную квартиру можно снять в среднем за \$583 в месяц, аренда трехкомнатной квартиры в среднем стоит \$707. Что касается спроса, то, как и прежде, наибольшим интересом в сегменте типового жилья пользуются однокомнатные квартиры по цене до \$500 в месяц. Доля

квартир, сдающихся в аренду в пределах этой цены, составляет в среднем 18% от общего числа, тогда как спрос на эту категорию жилья составляет примерно 60% от общей массы заявок. По мере того как растет цена аренды, спрос и предложение сближаются. Равновесие спроса и предложения наблюдается при аренде квартиры, стоимость которых свыше \$800. По данным Марины Жуковой, перенасыщен предложениями рынок трех- и четырехкомнатных квартир в ценовом диапазоне от \$1000 за месяц и выше — спрос на такие квартиры составляет около 5% от общего числа заявок.

УСАДЬБА АЛЕКСИНО
"Усадьба Алексина" вековой лес, озеро...
45 минут от Белого Дома...
98-064-98
www.aleksino.ru

Предмет Вашей гордости!
Элитный жилой дом рядом с Театром Советской армии
Октябрьский пер., вл. 5
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
(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 (яхт-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

НОВАЯ ПЛОЩАДЬ
ШИРОКИЙ ВЫБОР ПЛАНИРОВОК
ПОЛНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
МОНОЛИТ
411-99-11
WWW.SOLNCE-GRAD.RU
СОЛНЦЕГРАД

В десяточку
Одному из крупнейших московских девелоперов полного цикла - корпорации "Стройтэкс" исполняется 10 лет. Приятно отметить, что этот юбилей является таковым не только для самой компании, но и для людей, живущих в домах "Стройтэкса", первые из которых как раз таки примерно 10 лет назад обрели современное жилье качественно нового уровня — заботливо спланированное и подготовленное для комфортной и удобной жизни. Кроме того, десятилетие "Стройтэкса" — это еще и десятилетие информационного поля, которое неизменно освещается на страницах периодических изданий ИД "Коммерсантъ" и помогает читателям ориентироваться среди наиболее значимых и интересных событий на столичном рынке недвижимости.
За десять лет "Стройтэкс" сумел зарекомендовать себя как надежный и солидный партнер, реализовав как крупномасштабные жилищные и инфраструктурные проекты в подмосковных Мытищах, так и возводя элитное жилье в историческом центре столицы, ориентированное на самых взыскательных потребителей. Вне всяких сомнений, за прошедшее 10-летие корпорация "Стройтэкс" своей деятельностью постоянно подтверждала выбранный лозунг: "динамичная компания в динамичном городе".
Успеху компании на рынке в значительной степени способствуют и ее традиции. Причем речь идет не только о традициях высокого качества как самих объектов, так и сервиса, подкрепляемых возможностью самостоятельно осуществлять весь цикл девелопмента от выбора площадки под строительство до продажи готовых квартир, но и о традициях в области социальной ответственности компании. Действительно, "Стройтэкс" участвует совместно с муниципальными властями в развертывании социальной инфраструктуры, заботится об экологическом составляющей проектов, а каждый проект разрабатывается таким образом, чтобы он наиболее гармонично вписался в уже существующую застройку. Кроме того, компания "Стройтэкс" регулярно участвует в спонсорской поддержке различных художественных выставок, а также финансирует реконструкцию памятников церковной архитектуры.
Говоря о наиболее громких проектах на рынке московской элитной недвижимости, реализованных корпорацией "Стройтэкс", необходимо упомянуть как минимум два проекта, которые по оценкам экспертов были признаны уникальными архитектурными работами, не имеющими аналогов в столице. Это шестиквартирный дом в районе Остоженки по адресу Гагаринский переулок д.7, и дом в районе Нового Арбата, расположенный по адресу ул. Бурденко д.10. Оба дома являются яркой иллюстрацией подхода "Стройтэкса" к строительству элитного жилья, представляя собой синтез современных функциональных решений и эстетической составляющей.
Что касается домов, которые строятся в настоящее время, то здесь наибольшее внимание привлекает современный мультифункциональный комплекс "Ля Дефанс". Этот комплекс назван в честь одноименного Парижского суперсовременного делового квартала, спроектированного выдающимся архитектором прошлого столетия - Ле Корбюзье. Точно так же, как парижский Дефанс завершает временную ось архитектурной истории Парижа (Лувр, площадь Согласия, Елисейские Поля, Площадь Звезды со знаменитой Триумфальной аркой и, наконец, Ля Дефанс находятся строго на одной линии), московский "Ля Дефанс", расположенный в излучине Москвы-реки в Хамовниках и входящий в золотую милю, является современным архитектурным завершением линии Кремль-Остоженка-Новодевичий монастырь.
Резиденция "Ля Дефанс" представляет собой идеальный симбиоз эргономичной архитектуры и сложного функционала. Стороны здания образуют контрастные по отношению друг к другу фасады - строгий, соответствующий окружению улицы, выполненный из темного кирпича и натурального камня главный фасад и пластичный дворовой. В доме есть два подземных этажа, на которых организована парковка на 300 машиномест. Это шестиквартирный дом в районе Остоженки по адресу Гагаринский переулок д.7, и дом в районе Нового Арбата, расположенный по адресу ул. Бурденко д.10. Оба дома являются яркой иллюстрацией подхода "Стройтэкса" к строительству элитного жилья, представляя собой синтез современных функциональных решений и эстетической составляющей.
Что касается домов, которые строятся в настоящее время, то здесь наибольшее внимание привлекает современный мультифункциональный комплекс "Ля Дефанс". Этот комплекс назван в честь одноименного Парижского суперсовременного делового квартала, спроектированного выдающимся архитектором прошлого столетия - Ле Корбюзье. Точно так же, как парижский Дефанс завершает временную ось архитектурной истории Парижа (Лувр, площадь Согласия, Елисейские Поля, Площадь Звезды со знаменитой Триумфальной аркой и, наконец, Ля Дефанс находятся строго на одной линии), московский "Ля Дефанс", расположенный в излучине Москвы-реки в Хамовниках и входящий в золотую милю, является современным архитектурным завершением линии Кремль-Остоженка-Новодевичий монастырь.
Резиденция "Ля Дефанс" представляет собой идеальный симбиоз эргономичной архитектуры и сложного функционала. Стороны здания образуют контрастные по отношению друг к другу фасады - строгий, соответствующий окружению улицы, выполненный из темного кирпича и натурального камня главный фасад и пластичный дворовой. В доме есть два подземных этажа, на которых организована парковка на 300 машиномест. Это шестиквартирный дом в районе Остоженки по адресу Гагаринский переулок д.7, и дом в районе Нового Арбата, расположенный по адресу ул. Бурденко д.10. Оба дома являются яркой иллюстрацией подхода "Стройтэкса" к строительству элитного жилья, представляя собой синтез современных функциональных решений и эстетической составляющей.