

ДОМ ЦЕНЫ

Строители дожали рынок

Столичное жилье наконец-то вновь стало дорожать

рынок Москвы

Рост цен, зафиксированный в августе в Москве, превысил показатели последних месяцев как на первичном, так и на вторичном рынке. Статику подпортило только элитное жилье — ближе к концу лета москвичи утратили к нему интерес.

Показатели прироста средней стоимости квадратного метра по Москве впервые за 2005 год приблизились к отметке 2% в месяц. Участники рынка связывают увеличение стоимости жилья с повышением спро-

са на недвижимость, а также с предосенней активностью рынка после спокойных летних месяцев. Говоря в целом об удорожании жилья, нужно отметить, что еще в июле общее увеличе-

ние цен примерно соответствовало текущему уровню инфляции. Сейчас же рост цен обогнал скорость обесценивания национальной валюты. Аналитики компании СУ-155 ожидают осенью нового всплеска цен на жилье. Правда, базируясь на ожиданиях лишь на предположении о существовании отложенного спроса — более объективных факторов они не приводят. Пока же цены на новостройки (массовых серий) — «Б-Дом» выросли почти на 3% за месяц. Такой рост цен в августе зафиксирован впервые за несколько лет.

А вот на рынке элитной недвижимости в отличие от дру-

гих секторов в августе все еще продолжается сезон отпусков — Виктор Козлов, коммерческий директор «Авгур Эстейт», говорит о спаде покупательской активности. Из-за этого спада цены на «элитку» выросли всего на 1–1,5%. Ситуация же, сложившаяся в августе на вторичном рынке типового жилья, вызывает неоднозначные оценки аналитиков. Руслан Сейт-Люманов, управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», считает, что август на вторичном рынке оказался ярко выраженным месяцем сезонного спада. После активных, по его словам, продаж

в июне и июле спрос на вторичном рынке недвижимости Москвы значительно снизился. На рыночной ситуации сказались прежде всего отпускные настроения участников рынка. По данным «МИЭЛЬ-Недвижимости»,

цены на объекты вторичного рынка недвижимости в августе остались на прежнем уровне — ведь в этом месяце примерно в одинаковой пропорции уменьшились и спрос, и предложение.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость аренды квартир в Москве в августе (\$ в месяц)			
Округ	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
Центральный административный округ	700	850	1500
Западный административный округ	480	800	1200
Юго-Западный административный округ	480	800	900
Северный административный округ	450	700	850
Северо-Западный административный округ	450	700	850
Северо-Восточный административный округ	450	600	800
Восточный административный округ	450	650	800
Южный административный округ	420	600	750
Юго-Восточный административный округ	420	600	750

Аренда в Москве

Тенденции на рынке аренды повторяются ежегодно: начиная с мая предложение квартир уменьшается, а спрос увеличивается; в сентябре — обратная картина, спрос падает примерно до декабря. Нынешний сезон не стал исключением.

Наиболее востребованными на рынке аренды остаются недорогие однокомнатные квартиры стоимостью до \$450, а в последнее время, с увеличением цен, и до \$600, расположенные неподалеку от метро. Предложение таких квартир очень ограничено. Хорошая недорогая квартира, будучи выбранной на рынок, находит арендатора буквально за два-три часа.

В августе средняя цена однокомнатной квартиры на рынке аренды составила \$468, что несколько больше, чем в предыдущие месяцы. 2-комнатную квартиру можно снять

в среднем за \$590 в месяц, аренда 3-комнатной квартиры в среднем стоит \$719. Таким образом, идет плавное повышение арендных ставок, которое продлится до сентября, а ближе к зиме цены вновь замрут до очередного сезона. Как отмечает Оксана Полякова, заместитель руководителя управления аренды корпорации «Инком-недвижимость», на рост арендных ставок повлияло увеличение коммунальных платежей и понижение курса доллара. Возможный максимум роста цен в этом сезоне — 6%, это гораздо меньше, чем в прошлом году, когда цены в отдельных сегментах рынка выросли на 13%. Возможно, это связано с новыми миграционными законами: приезжих стало меньше, на работу устроиться труднее, и этот сегмент спроса уменьшился.

Дороже всего снимать квартиру в Центральном административном округе, стоимость найма однокомнатной квартиры здесь колеблется от \$500 до \$8 тыс. в месяц. 2-комнатная квартира оценивается от \$600 до \$12 тыс., а наем трехкомнатных апартаментов стоит от \$800 до \$20 тыс. в месяц. Стоимость найма квартир в Юго-Западном округе также довольно высока. Минимальная стоимость аренды однокомнатной квартиры здесь составляет \$500 в месяц, двухкомнатной и трехкомнатной — \$600–750 в месяц. Остальные районы Москвы приблизительно сравнялись между собой по стоимости аренды. Однокомнатную квартиру можно снять от \$450 до \$2,5 тыс., двухкомнатную — от \$500 до \$8 тыс., трехкомнатную квартиру сдают от \$600 до \$20 тыс. в месяц.

Кожухово переманило покупателей

Несмотря на низкие цены в Подмоскowie, они хотят жить в Москве

рынок области

Цены на жилье в Подмоскowie постепенно растут, а вместе с ними растут и запросы покупателей. Все большим спросом начинают пользоваться жилые комплексы с развитой инфраструктурой.

Летом на рынке недвижимости Подмоскowie наблюдался небольшой сезонный спад активности, но в августе продажи квартир активизировались. Наибольший спрос пользуются новостройки городов-спутников Реутова, Мытищ, Химок и Красногорска.

В августе рост цен на первичном рынке Подмоскowie, по данным Андрея Комбарова, ведущего специалиста управления новостроем компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», составил в среднем 2–3%. Впрочем, на некоторые объекты рост стоимости намного превысил средние показатели рынка — например, квартиры в доме 7 по улице Кирова в городе Люберцы подорожали в августе на 7%.

Увеличение цен обусловлено завершением строительства дома. А вот в корпорации «Инком-недвижимость», напротив, утверждают, что в ряде городов в августе наблюдалось незначительное уменьшение стоимости квадратного метра (на 0,2–0,6%). Так, в Люберцах средняя стоимость квадратного метра уменьшилась на 0,3%, в Реутове — на 0,2%. Ирина Егорова, маркетолог «Инком-недвижимости», говорит, что потенциальные покупатели квартир в этих районах Подмоскowie теперь предпочитают новостройки соседнего московского района Кожухово — там сейчас самая дешевая в столице недвижимость.

Приобретении жилья в Подмоскowie для покупателя главным положительным моментом традиционно является цена, а главным отрицательным — транспорт и инфраструктура. В компании СУ-155 говорят, что все больше подмосковных клиентов предпочитают квартиры в жилых комплексах с собственной инфраструктурой. Примерами такого жилья являются микрорайоны Кутузовский, Красногорье и Центральный в Долгопрудном.

Средние цены в новостройках Подмоскowie (\$/кв. м)				
Населенный пункт	Цена в июле	Цена в августе	Изменение в %	
Апрелевка	771	767	–0,5	
Балашиха	858	858	0	
Видное	1025	1066	3,8	
Дзержинский	956	992	3,6	
Долгопрудный	1023	1022	–0,1	
Домодедово	851	848	–0,4	
Железнодорожный	834	830	–0,5	
Жуковский	769	769	0	
Королев	912	910	–0,2	
Красногорск	1031	1031	0	
Люберцы	979	976	–0,3	
Мытищи	981	990	0,9	
Одинцово	1061	1056	–0,5	
Подольск	731	729	–0,3	
Реутов	1100	1098	–0,2	
Химки	1048	1050	0,2	
Щербиновское	697	722	3,5	
Щербинка	826	828	0,2	

Использованы данные компании «Инком-недвижимость».

На рынке вторичного жилья Подмоскowie средняя цена предложения квадратного метра по сравнению с августом увеличилась на \$3 и составила \$961. При этом количество предложений квартир сократилось на 2,9%. Наибольшее количество квартир предлагается к продаже на восточном направлении — 32,7%, наименьшее — на дальнем западном (1,3%). Между тем западное направление остается самым дорогим из предлагаемых. Средняя цена квадратного метра на нем в августе составила \$1,1 тыс.

Самые дешевые квартиры по-прежнему предлагаются на востоке области. Средняя цена предложения квадратного метра в августе составляла там \$665, увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем довольно значительно — на \$21. Между тем если раньше самое дешевое жилье по области предлагалось в Озерах, то теперь квартиры там подорожали — квадратный метр жилья стоит \$500. А наиболее экономные клиенты риэлтерских компаний теперь избегают мест своего проживания Рошаль. Правда, разница в средней стоимости жилья незначительна, и рачительным хозяевам удастся сэкономить лишь \$4 с каждого квадратного метра по сравнению с Озерами.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость жилья в Москве в августе (\$/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 12 месяцев	Изменение средней цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	2536	1858	1847	1671	1647	1792	1918	1959	1798	1861	2	9,5
9-этажные панельные и блочные дома	2688	1856	1786	1673	1662	1725	1909	2012	1877	1829	1	8,9
12-этажные панельные и блочные дома	2550	1868	1878	1868	1682	1697	1936	1977	1889	1880	2	9,4
14-этажные панельные и блочные дома	2630	1952	1880	1761	1712	1741	1767	1976	1888	1861	1,3	10,1
16-этажные панельные и блочные дома	2855	1822	1918	1899	1760	1815	1994	2092	1867	1980	2,4	11,1
17-этажные панельные и блочные дома	2821	1894	1922	1889	1744	1744	2110	2137	1770	1945	3	12
22-этажные панельные и блочные дома	2591	1951	2120	1712	1665	1729	2164	2128	1804	1946	2,8	8,9
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2842	1993	1839	1816	1668	2053	2104	2008	1909	2218	1,2	10,8
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	3318	2456	2260	2039	1852	2139	2757	3068	1872	2867	2,1	8,7
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3422	2302	2104	1913	1745	1991	2686	3022	1956	2593	2,5	14,9
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	3471	2341	2163	2074	1789	2136	2516	3553	1725	2861	0,1	6,8
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3458	1900	1790	1733	1804	1699	1956	2037	1906	2043	3,2	7,9
Средняя цена квадратного метра жилья по округу	3102	2047	1897	1804	1703	1809	2082	2326	1861	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	2,1	2,1	1,6	0,9	1,5	2,1	2,8	1,8	1,8	—	—	—
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	10,1	12,1	9,6	7,9	8,5	9,4	10,4	11,4	6,6	—	—	—

Использованы данные аналитиков.

ГОРКИ-8. ПРОДАЖА КОТТЕДЖЕЙ
15 км по Рублево-Успенскому шоссе. Все коммуникации



ООО «Русские Горки» Т. 937-6833 www.kont.ru

- Общая площадь одного коттеджа - от 130 до 290 кв.м.
- Двухэтажные деревянные коттеджи (цилиндрическое дерево) + цоколь (монокит).
- Окна - деревянные столбовые. В каждом доме - камин, сауна, меблированная кухня, телевизор, телефон, противокоррозийная система, видеодомофон, благоустроенная территория.
- На территории поселка строится клубный комплекс с рестораном, супермаркетом.

Лес, озеро, фонарь, усадьба и через 300 лет Москва останется Москвою. Усадьба, озеро и лес.

98-064-98



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
- ✓ суперрасположение - пентхаусы
- ✓ дом располагается на 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-ИНВЕСТИТОР СТРОИТЕЛЬСТВА

ROCKWOOL НЕГОРЮЧАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Жизнь складывается!

теплоизоляция **ROCKWOOL** — незаменимый элемент хорошего дома



Обратите внимание на этот знак. Он гарантирует, что при строительстве данного дома использовалась высококачественная теплоизоляция ROCKWOOL.

ЗДЕСЬ КАЧЕСТВО

Покупаете квартиру? В отличие от паронепроницаемого утеплителя, используемого при строительстве домов, теплоизоляция ROCKWOOL «дышит», тем самым создавая здоровый микроклимат в Вашей квартире.

Узнайте о домах, построенных с применением ROCKWOOL

8 800 200 2277

бесплатная линия для всех регионов России

www.rockwool.ru

Не забудьте получить информацию об утеплении дома и продаже квартиры.

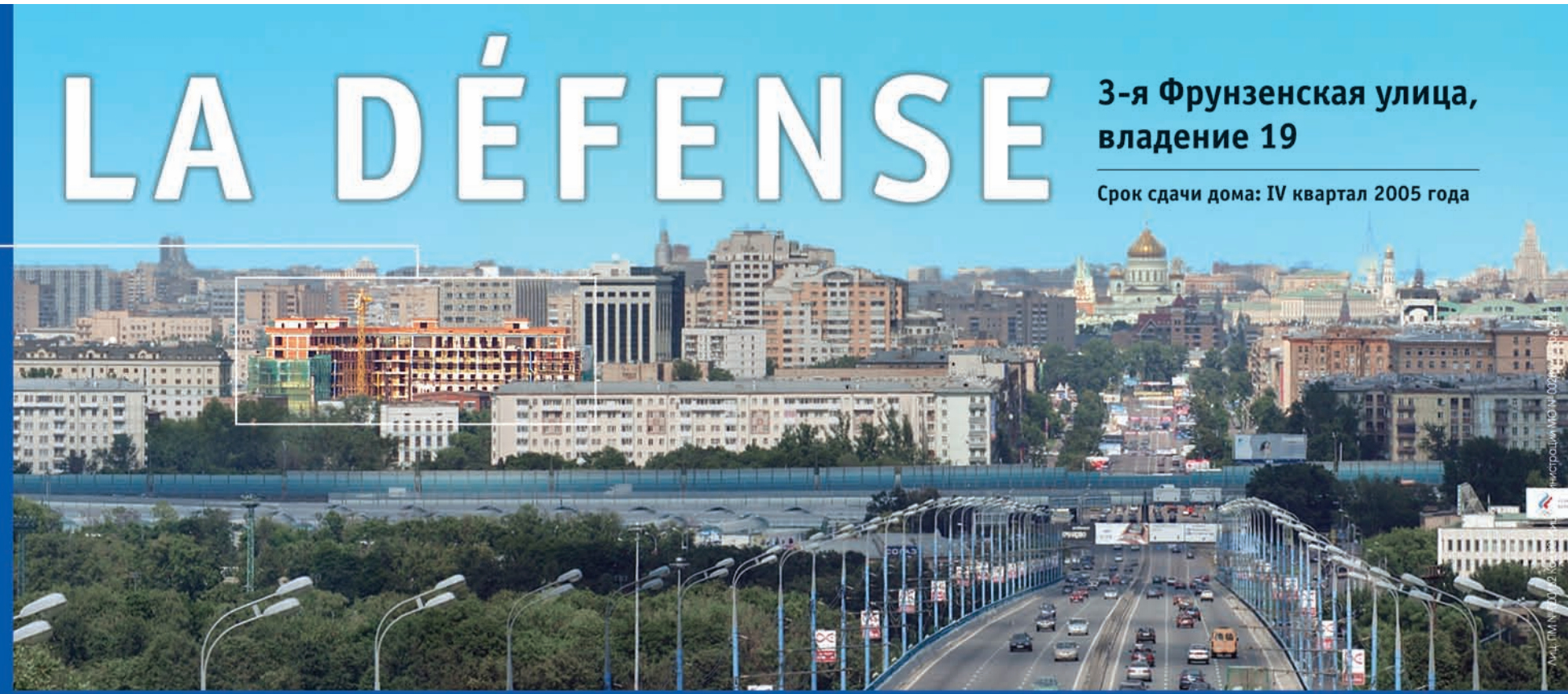
LA DÉFENSE



3-я Фрунзенская улица, владение 19

Срок сдачи дома: IV квартал 2005 года

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВИДОВЫХ КВАРТИР



СТРОЙТЭК ГРУППА КОМПАНИЙ

926-03-33 www.stroyteks.ru • info@stroyteks.ru

РЕСТАВРАЦИЯ

