

ДОМ ЦЕНЫ

Цемент уравнил всех

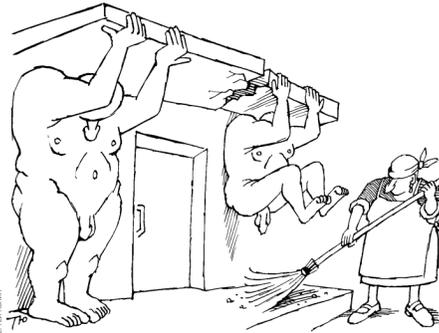
цены в Москве

Сентябрь стал месяцем повышенной активности для московского рынка недвижимости: активно росли цены на первичном рынке, активно покупались квартиры на вторичном, а крупные застройщики начали еще более активно внедряться на рынок элитного жилья.

Дорогой сентябрь

На первичном рынке все аналитики отмечают повышение цен на недвижимость по сравнению с предыдущим месяцем. Правда, проценты при этом называют разные. По данным Ирины Егоровой, маркетолога корпорации «Инком-Недвижимость», в сентябре общий прирост цен в новостройках столицы составил 2,2%. В СУ-155 констатируют, что рост цен на объекты эконом-класса компании составил от 2 до 20%. Даромир Обуханич, заместитель генераль-

ного директора Первой ипотечной компании, утверждает, что за сентябрь цены резко выросли — почти на 5%. Впрочем, сезонные колебания ощутили на себе не все компании. Скажем, в «Стройтексе» говорят, что и лето в этом году выдалось на редкость удачное. По словам Юлии Чепрасовой, гендиректора «Стройтекс-Имобилье», за лето недвижимость в городе подорожала на 10%. Впрочем, в таком росте виноваты не только покупатели, расхватывающие предлагаемый ризлтерами товар, но и ценовой сговор



С. КОРОТКИН

поставщиков цемента — главного строительного материала.

Осенний подъем рынка, как правило, продолжается до начала ноября. Кроме того, в этом году цены немного подстегивает закон о долевом строительстве: из-за него выход новых объектов на рынок замедлился и объем предложения сократился.

На вторичном рынке недвижимости также заметно

осеннее оживление. Юрий Стретович, директор управления вторичного рынка компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», рассказывает, что наступил сезон, когда активность продавцов и покупателей находится на очень высоком уровне. Рост цен впервые за несколько месяцев составил 3%, квартиры бизнес-класса подорожали еще существеннее. Господин Стретович пред-

полагает, что по итогам года рост цен достигнет 20%.

Перед подорожанием цемента оказались равны как «коробки» массовой застройки, так и элитные дома. Антон Смирнов, начальник отдела маркетинга компании «КВ Инжиниринг», говорит, что цены на «элитку» в сентябре выросли на 2%, а отдельные объекты подорожали на 3–5%.

Сергей Леонтьев, генеральный директор Vesco Realty, называет несколько другие цифры: рост цен на некоторые объекты, по его данным, достиг 2,9%, а средняя стоимость квартиры в элитном доме составляет \$6450 за 1 кв. м.

Новое поколение

На рынке элитной недвижимости в конце сентября начали активно действовать новые участники — ПИК и «Интеко». ПИК приступила к строительству элитного жилого комплекса площадью 19 тыс. кв. м в Большом Афанасьевском переулке, а «Интеко» начала строить элитный жилой

комплекс общей площадью 91,3 тыс. кв. м в районе станции метро «Фрунзенская».

«Не исключено, что крупные застройщики, привыкшие к поточному строительству целых районов, вполне могут споткнуться на крайне специфичном и сложном элитном домостроении, успех в котором не зависит ни от твоего благосостояния, ни от размера инвестпортфеля, ни от связей в мэрии», — говорит Сергей Леонтьев, генеральный директор Vesco Realty. Его смущает и то, что «Интеко» строит элитный дом площадью больше 90 тыс. кв. м, при том что по «правилам элитного домостроения» дом класса «де люкс» рассчитан максимум на 20 квартир, а его площадь не превышает 20 тыс. кв. м (добавим, что правила эти никем не писаны, как нет точного определения и самого понятия «класс де люкс»).

Комментируя мнение конкурентов, Олег Пучков, руководитель направления элитной недвижимости ГК ПИК, отмечает, что компания разрабатывает «жилье нового формата, подобного которому в Москве еще не было». «Мы не боимся того, что в комплексе „Парк Сити“ будут элитные дома достаточно высокой этажности. Для Москвы это будет принципиально новый подход к элитной недвижимости, а во всем мире это применяется и люди понимают такой подход», — говорит господин Пучков.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Вторичное стало первым

цены в Подмоскowie

В сентябре цены на вторичном рынке жилья в Подмоскowie выросли. Судя по всему, цены предложения в новостройках уже вплотную приблизились к границам платежеспособного спроса, и покупатели стали искать более дешевые варианты у частных продавцов.

Повышение цен на новостройки в наиболее популярных городах Подмоскowie составило в среднем 0,9%. Цены менялись по-разному: разброс составил от -0,6% в Балашихе до 3,3% в Железнодорожном.

Впрочем, данные о подорожании недвижимости в Подмоскowie очень зависят от показателей той или иной компании. Как уверяет Инна Пигальская, руководитель отдела продаж компании «ПИК-регион», в сентябре областной рынок заметно активизировался, так что можно смело говорить о пятипроцентном росте цен на все новостройки.

Компания Су-155 заявляет о подорожании квадратного метра в своих районах комплексной застройки. Рост цен на квартиры в щелковском микрорайоне Дальний Воронок составил от 3% до 7%, а в комплексе «Красногорье» (Павшинская пойма) — на 2–4%.

Для осени характерно возобновление покупательской активности и сезонное повышение цен, тем более в последнее время, когда Подмоскowie стало главным ресурсом развития первичного рынка.

«Поскольку цены на квартиры в Москве растут быстрее, чем доходы потенциальных покупателей, многие обращают внимание на жилье в ближайшем Подмоскowie. Поэтому, на мой взгляд, возможно повышение цен на и вторичное жилье в ближайшем Подмоскowie», — считает Нина Кузнецова, генеральный директор корпорации МИАН.

По данным сайта atn.ru, средняя цена предложения одного квадратного метра в сентябре увеличилась на целых \$32 (для сравнения: в августе эта цена увеличилась на \$3, в июле — снизилась на \$6, а максимальное повышение цен за прошедший год до сентября составляло \$13).

В среднем вторичное жилье Подмоскowie подорожало на 3,2%, что является очень высоким показателем для такого спокойного сегмента рынка. Больше всего выросли цены на самом дешевом направлении ближнего Подмоскowie — южном (города Видное, Троицк, Домодедово), где темпы роста на вторичную недвижимость достигли 5,4%.

Рост цен на вторичную недвижимость в Московской области можно было бы объяснить не только популярностью этого жилья, но и сокращением предложения, однако предложение в сентябре уменьшилось лишь на 5,1%, а это вовсе не рекордный для нынешнего года показатель.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость аренды квартир в Москве (\$ в мес.)

Округ	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная
ЦАО	700	850	1500
ЗАО	480	800	1200
ЮЗАО	480	800	900
САО	450	700	850
СЗАО	450	700	850
СВАО	450	600	800
ВАО	450	650	800
ЮАО	420	600	750
ЮВАО	420	600	750

Источник: «Инком-недвижимость».

Аренда дорожает

На рынок аренды фактор сезонности имеет еще большее влияние, чем на другие сектора рынка недвижимости, поэтому в сентябре цены аренды квартир изменились весьма существенно. По данным «МИЭЛЬ-Недвижимости», средняя стоимость найма однокомнатной квартиры в Москве увеличилась с \$492 до \$511, двухкомнатной — с \$602 до \$615, трехкомнатной — с \$736 до \$752. Самые дорогие квартиры по-прежнему в ЦАО, который догоняют ЗАО и ЮЗАО.

Наибольшей популярностью по-прежнему пользуются одно-двухкомнатные квартиры с арендной платой до \$500–600 в месяц. Спрос на них в три-пять раз превышает предложение. Доля квартир, сдающихся в аренду в пределах этой цены, составляет в среднем 15%, тогда как спрос на эту категорию жилья составляет около 60% от общей массы заявок. Спрос и предложение уравниваются на уровне \$700–800 в месяц.

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

Тип дома	Административный округ									Средняя цена данного типа дома	Изменение средней цены за месяц (%)	Изменение средней цены за 12 месяцев (%)
	Центральный	Северный	Северо-Восточный	Восточный	Юго-Восточный	Южный	Юго-Западный	Западный	Северо-Западный			
5-этажные панельные и блочные дома	2577	1933	1920	1788	1786	1921	2022	2005	1936	1947	3,3	14,2
9-этажные панельные и блочные дома	2778	1883	1864	1774	1717	1821	1976	2027	1951	1902	3,5	13,2
12-этажные панельные и блочные дома	2621	1923	1964	1961	1748	1763	2003	2021	1944	1956	3,4	12,7
14-этажные панельные и блочные дома	2794	1981	1942	1829	1796	1821	1974	2078	1989	1948	4,2	13,5
16-этажные панельные и блочные дома	2878	1991	2013	2052	1817	1914	2043	2209	1991	2075	3,8	15,4
17-этажные панельные дома	2795	1976	2032	2012	1791	1836	2206	2200	1855	2023	3,2	15,1
22-этажные панельные дома	2282	1973	2130	1798	1710	1764	2200	2280	1860	2019	2	11,2
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2890	2046	1884	1923	1700	2168	2125	2126	1966	2275	2,4	12,4
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	3396	2505	2327	2102	1938	2165	2867	3216	2018	2951	2,5	12,2
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3382	2317	2273	1970	1848	2093	2592	3122	2012	2672	2,7	17,1
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	3581	2551	2585	2223	1781	2182	2694	3404	1758	2976	4,3	12
15- и более этажные дома	3248	2004	1768	2013	1952	1709	2111	2272	1988	2166	4,3	12,9
Средняя цена по округу	3144	2088	1980	1914	1775	1886	2166	2428	1941	—	—	—
Изменение средней цены за месяц (%)	0,8	1,9	3,9	5	3,4	3,6	3	3,9	3,6	—	—	—
Изменение средней цены за 12 месяцев (%)	11,6	12,4	13,8	13,4	12,1	12,6	14	14,6	9,8	—	—	—

Средние цены в новостройках Подмоскowie (\$/кв. м)

Населенный пункт	Цена в августе	Цена в сентябре	Изменение цены в %
Апрелевка (пос.)	767	763	-0,05
Балашиха	858	853	-0,6
Видное	1066	1090	2,2
Дзержинский	992	988	-0,4
Долгопрудный	1022	1054	3
Домодедово	848	848	0
Железнодорожный	830	858	3,3
Жуковский	769	788	2,4
Королев	910	938	3
Красногорск	1031	1031	0
Люберцы	976	985	1
Мытищи	990	990	0
Одинцово	1056	1062	0,6
Подольск	729	746	2,3
Реутов	1098	1124	2,3
Химки	1050	1050	0
Щелково	722	719	-0,4
Щербинка	828	826	-0,2

Источник: «Инком-недвижимость».

Жилой комплекс «Покровский Берег»



элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы

937-6837
937-6833
www.kontti.ru

Гострой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

<p>РАСПОЛОЖЕНИЕ</p> <p>Малозатяжной жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.</p>	<p>ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС</p> <p>Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5–6 этажей) и таунхаусы.</p> <p>КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв. м и более</p> <p>ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв. м</p>	<p>ИНФРАСТРУКТУРА</p> <p>На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система и автосервис.</p>	<p>ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»</p> <p>Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).</p>	<p>ПЕНТХАУСЫ</p> <p>Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой феерически шикарную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5–6–7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.</p> <p>Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв. м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв. м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.</p>
---	--	--	---	---