

ДОМ ЦЕНЫ

# Распродажи не будет

**рынок Москвы**

Активный рост цен, начавшийся в сентябре во всех сегментах столичного рынка, продолжился и в октябре, при этом лидером роста стал вторичный рынок. По состоянию на конец октября средняя цена жилой недвижимости по городу (за исключением объектов класса de luxe) составила \$2360 за метр — этот показатель вырос на 4,4% по сравнению с сентябрем. При этом объекты бизнес-класса и класса de luxe вновь не смогли вернуть себе лидерские позиции по темпам роста.

**Первичный рынок**

В октябре рост цен на московскую первичную недвижимость составил, по данным Первой ипотечной компании (ПИК), 2–3%. Дарюмир Обуханич, генеральный директор ПИК, говорит, что основной тенденцией октября стало снижение числа предлагаемых к продаже квартир в новостройках.

Нина Кузнецова, генеральный директор агентства МИАН, также констатирует дефицит предложений, который сложился на рынке новостроек эконом-класса. Сокращение предложения ведет к увеличению спроса на первичное жилье, и цены будут продолжать расти на уровне 2–2,5% в месяц. В СУ-155 прогнозируют, что к концу года московские

**Съемное жилье**

Изменения на рынке аренды по-прежнему происходят в соответствии с сезонными колебаниями. В сентябре спрос превышал предложение в шесть-восемь раз, а в октябре снизился на 20–30%, констатирует Оксана Полякова, заместитель руководителя управления аренды квартир корпорации «Инком-Недвижимость». Но при этом большая часть квартир уже снята в предыдущий период, а новых поступлений не хватает, чтобы восполнить недостающее предложение.

Таким образом, спрос в октябре все же превышал предложение в пять-семь раз и снижения цен на типовое жилье не наблюдалось. В бизнес-классе и элитном жилье ситуация другая: там цены за два осенних месяца выросли на 10%, настало же время и спрос. Лидерами по дороговизне квартир по-прежнему остаются Центральный, Западный и Юго-Западный округа, но при этом спрос на квартиры в других округах ничуть не ниже, чем в самых дорогих районах.

рынке, который стимулирует развитие российской экономики и активность покупателей.

Цены на элитную недвижимость в октябре выросли не больше, чем на типовую — Сергей Леонтьев, генеральный директор компании Vesco Realty, называет цифру 2,7%. Средняя стоимость квартир в элитном доме составляет \$6625 за метр. А цены на недвижимость бизнес-класса увеличились на 1,8%, что меньше среднетерминового роста.

При этом в октябре было объявлено о запуске нескольких новых строительных проектов. Сдвинулся с мертвой точки проект «Золотой остров»: Гута-Девелопмент объявила вывести промышленные мощности фабрики на новое место и обеспечить предприятие производственными мощностями. Заявил о новом

проекте холдинг «Уникор», который планирует построить элитный микрорайон на месте завода «Каучук» в Хамовниках. Впрочем, Сергей Леонтьев из Vesco Realty пессимистично предполагает, что если инвесторы продолжат осваивать элитное строительство такими же темпами, это может привести к перегреву рынка, хотя пока спрос в самом дорогом сегменте рынка жилья все еще превышает предложение.

**Новая география**

В последнее время нарастает тенденция активного расширения географических границ элитного жилья: появляется все больше проектов не только за границами традиционного центра элитного строительства, но и даже вне «новых» центров элитного строительства (Замоскворецкий, Плю-

щина, Хамовники), Маргарита Сармосян из отдела маркетинга компании Kalinka Realty приводит в пример такие проекты, как дом Hortus Harmonia в Ботаническом переулке, который, по ее мнению, может превратить этот район в микрорайон роскошного проживания; проект «Парк Сити» в районе набережной Тараса Шевченко, который в перспективе может стать реальной альтернативой Остоженке. Аналитики из Swiss Realty Group указывают на то, что в последнее время элитное строительство выходит даже за пределы третьего транспортного кольца. Жилой комплекс «Чайка» располагается в районе Покровское-Стрешнево, элитные дома выстроены в Серебряном Бору, в поселках «Кузнецов-1» и «Кузнецов-2».

(Окончание на стр. 32)

NO COMMENT The New York Times

## Real Estate Cools In Hot Markets Like Manhattan

### Перегретые рынки, такие как Манхэттен, остывают

DAVID LEONHARDT and MOTOKO RICH ДЭВИД ЛЕОНХАРТ и МОТОКО РИЧ

Снижение роста цен на недвижимость, которое началось летом в нескольких городах, распространилось практически на все рынки, включая Нью-Йорк. Как следует из анализа местных рынков и интервью с брокерами, количество домов, выставленных на продажу, растет, покупатели на них не спешат все медленнее, а цены больше не растут так быстро, как это было еще весной.

По данным Miller Samuel, авторитетной компании по оценке недвижимости, и Prudential Douglas Elliman, риэлтерской компании, в третьем квартале средняя цена продажи квартир на Манхэттене упала почти на 13% по сравнению со вторым кварталом, а период продажи увеличился на 30,4%. Другим свидетельством, что бум на рынке недвижимости уже прошел свой пик, стало то, что главы нескольких крупных компаний по строительству жилья в этом году продали акций своих компаний на \$1 млрд.

В августе в пригороде Вашингтона, Фэйрфакс-Кантин, штат Вирджиния, количество домов, выставленных на продажу, выросло почти на 50% по сравнению с августом 2004 года. В пригороде Бостона Бруклин-не, штат Массачусетс, где многие дома с тремя спальнями стоят \$1 млн и больше, количество продаваемых домов, по словам местного брокера Чоби Хоя, за несколько последних недель заметно выросло.

По данным Ассоциации калифорнийских риэлтеров, количество продаваемых домов выросло и по всей Калифорнии. В прибрежных пригородах Сан-Франциско предложение за последний год выросло на 16%, говорят специалисты из Coldwell Banker Residential Brokerage. «Рынок вошел в переходный период», — говорит Лесли Апплтон-Янг, главный экономист ассоциации.

По словам брокеров, некоторые дома остаются на рынке дольше, поскольку продавцы установили на них слишком высокие цены, предлагая, что их стоимость по-прежнему растет высокими темпами. В других случаях продавцы, которые могли бы ждать год или два, чтобы продать свои дома, — например родители взрослых детей, готовые переехать в меньшую по размерам недвижимость, — стремятся продать сейчас, опасаясь, что цены скоро начнут падать.

Остается неясным, временное ли это охлаждение на некоторых перегретых рынках или же более основательная тенденция, означающая конец десятилетнего бума. Некоторые экономисты и наблюдатели уже несколько лет предостерегают рынок недвижимости, но до сих пор периоды замедления роста цен были кратковременными и сменялись новым подъемом. Однако на фоне роста ставок по ипотечным кредитам, цен на бензин, которые колеблются около \$3 за галлон, и роста цен на недвижимость до столь высокого уровня, что это делает их недоступными для многих семей, брокеры и аналитики склоняются к мнению, что на этот раз охлаждение рынка является реальным. Однако происходящие изменения пока не дают оснований говорить и о крахе, как предсказывали некоторые аналитики.

В штате Массачусетс, например, медиальный уровень цен на дома, по данным местной Ассоциации риэлтеров, не менялся с июля, а на кондоминиумы снижались незначительно, тогда как в первом полугодии цены росли темпами, превышающими 15% в год.

По словам брокеров, если нынешнее снижение что-то и означает, то, скорее всего, возврата к более здоровому стабильному рынку, то, что мы наблюдали недавно, было ненормальным, — говорит Дотти Нерман, глава Prudential Douglas Elliman. — Но люди привыкли к ненормальному рынку, и поэтому возвращение к норме воспринимается как что-то удручающее».

Александр Шахов, 47 лет, выставил в июле на продажу свой дом в пригороде Вашингтона Фредерике, штат Мэриленд, за \$529 тыс. Но не смог продать его до конца лета. И вот месяц назад он по совету брокера снизил цену до \$499 тыс. А пару

недель спустя продал его по еще более низкой цене. «Рынок уже не такой горячий, как два года назад», — говорит господин Шахов, научный сотрудник биотехнологической компании. — Но я все равно доволен». Он купил этот дом три года назад за \$230 тыс. Сейчас он живет в Кливленде, где купил дом вдвое больше за меньшие деньги.

Охлаждение рынка заставило и продавцов, и риэлтеров изменить свое отношение к жилой недвижимости. Переоцененные дома сейчас продаются и даже месяцами не находят покупателя, вместо того чтобы приносить владельцам такие деньги, о которых они не могли и мечтать.

По данным Prudential Douglas Elliman, на Манхэттене в третьем квартале средняя цена продажи квартир в кооперативах и кондоминиумах упала на 12,7% по сравнению со вторым кварталом — до \$1,15 млн. Медиальная цена продажи — уровень, по отношению к которому половина проданных домов стоила больше, а половина меньше, — упала на 3,2%, до \$750 тыс. И все же этим летом, говорится в докладе, средняя цена продажи была на 10% выше, чем годом ранее. В масштабах всей страны, по данным Национальной ассоциации риэлтеров, цены на дома в течение 12 месяцев по август включительно росли самыми высокими с 1979 года темпами.

В прошлом изменения на рынке, которые отмечались риэлтерами в последнее время, — рост предложения и временное нахождение недвижимости на рынке — часто предвещали его стагнацию. Одна из причин того, что дома медленно продаются, — то, что их владельцы по-прежнему надеются сорвать большой куш.

«Что ожидает этот рынок и уже охлаждает определенные его сегменты, так это переизбыток», — говорит Памела Либман, глава Socogan Group, крупной риэлтерской компании из Нью-Йорка. — Весной на рынке была такая лихорадка, что на каждое предложение находилось несколько покупателей». Но некоторые продавцы и сейчас продолжают оценивать свои дома, как будто лихорадка продолжается.

«Соседи продали свой дом на пике бума, и каждый думает, что получит не меньше, ведь каждый уверен, что его дом лучше соседского», — говорит Магги Томкевич, брокер из Южного Даллэма и президент Ассоциации риэлтеров Массачусетса. — Но когда продавал сосед, в округе, может быть, всего продавалось пять домов».

Охлаждение рынка уже затронуло и тысячи людей, которые за последние несколько лет получили лицензию на работу брокерами по недвижимости. До сих пор они имели дело только с галопирующими ценами. «Мне звонили несколько недель назад с вопросом: «Этот дом стоит у меня на рынке уже 60 или 90 дней, что делать?», — рассказывает Баз Маккинтош, владелец компании Mackintosh Realtors во Фредерике, который занимается недвижимостью уже два десятилетия. — И я отвечаю: «Снижайте цену»».

Признаки охлаждения появились и раньше. Джонатан Миллер, президент компании Miller Samuel, говорит, что последний раз, когда средняя медиальная цена упала по сравнению с предыдущим кварталом, а количество предложений и время продажи увеличилось, ситуация наблюдалась в четвертом квартале 2002 года. Однако к концу 2003 года рынок вновь набрал темп. Важным отличием нынешней ситуации, однако, является тот факт, что ставки по ипотечным кредитам сейчас медленно, но растут, а раньше возврат к росту цен стимулировался как раз их снижением.

По ипотеке с меняющимися ставками — популярный продукт с фиксированной ставкой на первые пять лет — изначально ставка в среднем выросла, по данным BankRate.com, с 5,14% в июне до 5,53% сейчас. Более того, некоторые ипотечные компании начали ужесточать условия выдачи кредитов. «Время низких ставок и мягких условий получения кредитов практически закончилось», — говорит Кеннет Роузен, глава Центра Фишера по недвижимости и городской экономике при университете Калифорнии в Беркли.

Петрешова ЕЛЕНА ВУШИНА

**Средняя стоимость жилья в Москве (\$/1 кв. м)**

Тип дома	Административный округ							Средняя цена данного типа дома	Изменение цены за месяц (%)	Изменение цены за 12 месяцев (%)		
	Центральный	Северный	Северо-Восточный	Восточный	Юго-Восточный	Южный	Юго-Западный					
5-этажные панельные и блочные дома	2633	1954	2028	1873	1854	2061	2082	2093	1971	2026	4	18,5
9-этажные панельные и блочные дома	2755	1996	1993	1895	1799	1934	2074	2114	2012	2001	5,2	18,6
12-этажные панельные и блочные дома	2708	1958	2054	2039	1804	1848	1848	2106	2039	2032	3,9	17,4
14-этажные панельные и блочные дома	2837	2048	2058	1940	1887	1891	2041	2222	2055	2036	4,5	18,2
16-этажные панельные и блочные дома	2985	2091	2139	2117	1908	1962	2167	2318	2096	2177	4,9	21,8
17-этажные панельные дома	2890	2082	2167	1933	1875	1924	2341	2352	2140	2121	4,9	20,2
22-этажные панельные дома	2823	2164	2182	1918	1838	1840	2308	2442	1965	2117	4,8	15,7
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2977	2092	2045	1994	1775	2253	2236	2185	1997	2360	3,7	16,4
6-8-этажные кирпичные и монолитные дома	3492	2600	2461	2216	2019	2319	2938	3228	2111	3052	3,4	16,6
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3561	2457	2286	2041	1971	2244	2732	3080	2139	2775	3,8	22,7
10-12-этажные кирпичные и монолитные дома	3737	2661	2678	2345	1975	2194	2729	3610	2196	3121	4,9	18,3
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3384	2275	2278	2085	1943	2198	2393	2656	2200	2434	12,3	26,5
Средняя цена по округу	3249	2185	2098	1986	1860	2062	2536	2536	2023	—	—	—
Изменение средней цены за месяц	3,3	4,7	6	3,7	4,8	5,3	4,4	4,5	4,3	—	—	—
Изменение средней цены за 12 месяцев	15,3	17,7	20,5	18	17,9	18,6	19	18,4	14,6	—	—	—

Данные за октябрь 2005 года, использована информация аналитического сайта apt.ru.

## Бесстрашные покупатели

**рынок области**

Несмотря на вереницу скандалов, связанных с прекращением деятельности ряда строительных компаний, рост цен на подмосковном первичном рынке составил в октябре 2–3%. При этом спрос на областные квартиры, по словам риэлтеров, практически не изменился — хотя областные власти не приняли никаких серьезных мер, направленных на профилактику возникновения новых строительных пирамид.

**Банкротство не помеха**

Волна народных выступлений — митингов с требованием немедленно выдать купленное жилье — прокатилась по Москве и области в октябре. Строителей, не справившихся с проектами, оказалось довольно много. Только в Подмосковье это компании «Стройметресурс», «КТ», «Социальная инициатива и К», «Созидатель» и «Стройтехинвест». И список этот постоянно растет. Александра Доромаян, руководитель группы отдела «Подмосковье» управления новостроек компании «МИЭЛЬ-недвижимость», говорит, что практически в



Массовый обман со стороны строительных компаний не испугал потенциальных покупателей жилья — они по-прежнему доверчиво несут деньги застройщикам. ФОТО АЛЕКСЕЙ КУЗНЕЦОВ

каждом городе Московской области встречаются жилые недостроенные объекты, чьи владельцы не могут продолжать строительство.

Понятно, что митинги к осязательным результатам не привели — какой смысл требовать у областных властей квартиры, не они же затеяли стройку и вкладывали в нее деньги. Более того, чиновники признают, что гарантий того, что ситуация не повторится с другими застройщиками, нет.

Несмотря на скандальную ситуацию, по словам риэлтеров, спрос на квартиры в подмосковных городах вовсе не снизился. Нина Кузнецова, генеральный директор компании МИАН, уверяет, что росту цен на подмосковную первичную недвижимость способствует развитие рынка ипотеки. С ней солидарен генеральный директор компании «ПИК-регион» Сергей Канаев, который уверяет, что «именно в этом году ипотечный рынок состоялся».

Навстречу росту спроса тинуются и застройщики. Так, компания «Стройинком-К» объявила о начале застройки в Одинцово микрорайона Отрадное площадью 37 га. Район с таким же названием уже есть в столице. Однако доехать до центра Москвы из областного Отрадного даже в час пик, возможно, будет быстрее, чем из одноименного московского района. Дело в том, что по внешней границе нового строительства должна пройти одна из первых платных автомагистралей протяженностью 19,5 км, дублер трассы М1. Конкурс на проектирование автомагистрали начнется в конце этого года.

Сергей Канаев говорит, что сохранение темпов роста цен в Московской области на текущий момент находится в стадии завершения строительства — а такое жилье раскупается, несмотря на рост цен. Добавим, что готового жилья, выставленного на продажу на первичном рынке, в Подмосковье по-прежнему мало. Рост цен на строящемся в области

**Средняя стоимость квартир в городах Подмосковья (первичный рынок, \$/1 кв. м)**

Населенный пункт	Сентябрь 2005 года	Октябрь 2005 года	Прирост (%)
Анреплевка (пос.)	767	763	-0,05
Анреплевка	763	788	3,2
Балашиха	853	870	2
Видное	1090	1120	2,7
Дзержинский	988	988	0
Долгопрудный	1054	1064	1
Домодедово	848	849	0,1
Железнодорожный	858	858	0
Жуковский	788	801	1,6
Королев	938	938	0
Красногорск	1031	1031	0
Люберцы	985	982	-0,3
Мытищи	990	990	0
Одинцово	1062	1078	1,5
Подольск	746	777	4
Реутов	1124	1124	0
Химки	1050	1058	0,8
Щелково	719	736	2,3
Щербинка	826	830	0,5

Использованы данные компании «Инком-Недвижимость».

жилье в компании «ПИК-регион» оценивают на уровне 15% в год; а по данным Су-155, с начала 2005 года подмосковное жилье подорожало на 11%.

**Частник надежнее**

Если на первичном рынке Московской области наблюдается относительная стабильность, то цены на вторичную недвижимость выросли на порядок больше даже по сравнению с сентябрем. За октябрь средняя стоимость предложения квадратного метра в Подмосковье, по данным аналитиков apt.ru, подскочила с \$992 до \$1068, то есть рост составил 7,6%. Сокращение количества предложений на первичном рынке, ряд скандалов с застройщиками привлекли покупателей к вторичной недвижимости, которая, по их мнению, является более надежной.

Кроме спроса, резко увеличены цены подмосковной недвижимости вызвано и значительным сокращением предложения — в октябре на рынок

было выставлено почти на четверть меньше квартир, чем в сентябре.

Если говорить о конкретных показателях, то больше всего подорожало жилье на западном направлении Подмосковья — средняя стоимость квадратного метра за месяц здесь увеличилась на \$138. При этом средняя стоимость квадратного метра на западном направлении почти достигла рекордной для Подмосковья отметки в \$1300. На втором месте по увеличению цены оказалось северное направление, где цена «квадрата» за месяц увеличилась на \$91, а восточное и южное направления сравнялись по темпам роста — для них показатель составил \$81. Самые дешевые квартиры предлагаются на дальнем восточном направлении области, где средняя цена предложения едва достигает \$700 за квадратный метр; там квартиры попорозжали в среднем всего на \$10 за «квадрат».

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

**ПЕНТХАУСЫ И КВАРТИРЫ**

# "В ПОДАРОК - НЕБО..."

Элитный жилой комплекс "ДИАМАНТ" рядом с театром Советской Армии

подробности на сайте: [www.diamantgk.ru](http://www.diamantgk.ru) или по тел.: (095) 785-1155, (095) 978-8157

**ПРОМИНГРУПП**  
дом готов к заселению

УСАДЬБА АЛЕКСИНО

Усадьба Алексинно вековой лес, озеро... 45 минут от Белого Дома...

**98-064-98**

[www.aleksino.ru](http://www.aleksino.ru)

**ПАНСИОН**

## Никольский Парк

Планируете отпуск или командировку? Пожилые родители требуют постоянной заботы? **ВНИМАНИЕ!** Пансион для пожилых граждан «Никольский Парк»

- Возможность пребывания от 1-го дня
- Комфорт 4-х звездного отеля
- Ежедневный мониторинг состояния здоровья проживающих
- Консультации врачей-специалистов
- Ухоженная охраняемая территория

Тел. для справок: (095) 589-9696, 589-9660 E-mail: [n-park@mail.ru](mailto:n-park@mail.ru)