

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 1 декабря 2005 №226 (№3310 с момента возобновления издания)

Омывание капитала

развивающийся рынок

В 2005 году частные инвесторы по-настоящему открыли для себя недвижимость Черноморского побережья России и Украины. Нижняя ценовая планка на новое жилье в пределах ста метров от моря в обоих случаях составляет около \$1500 за 1 кв. м, но годовая динамика цен существенно различается. Если в Сочи цены в 2005 году выросли в среднем на 25%, то в Крыму — на 40–50%. По сведениям украинских риэлтеров, в этом году до 60% квартир в крымских новостройках раскупается россиянами, а в Сочи доля жилья, приобретенная не местными жителями, доходит до 80%.

Морской инвестиционный климат

Активности спроса на недвижимость у Черного моря позавидует и Москва. Так уж сложилось, что наши соотечественники, лишенные теплого моря, при первой возможности пытаются приобрести влчную собственность: домик или квартиру в Сочи или, на худой конец, в Крыму. Причем если еще два-три года назад основные покупки приходились на вторичное жилье, то сейчас на рынке появилось довольно много новых домов, построенных по индивидуальным проектам. Например, белоснежный с голубыми «куполоми» и домаными линиями фасадов комплекс «Ясная поляна» строится в 10 км к западу от Ялты в поселке Гаспра (начальная цена квартир — от \$5000 за 1 кв. м). Еще более причудлив спроектированный совместно московскими и ялтинскими архитекторами жилой комплекс «Чаир», возводимый в Мисхоре (от \$1300 за 1 кв. м). Есть и менее эффектные проекты. Например, индустриального вида и столь же индустриальной серой расцветки комплекс в Гурзуфе (от \$1500).

Кроме близости к морю у них есть и другие общие черты. Квартиры в новостройках как Крыма, так и Сочи большую часть года будут пустовать. До 80% покупателей этой недвижимости — россияне, проживающие за сотни, а то и тысячи километров от Черного моря и не собирающиеся переезжать сюда на постоянное место жительства. Более того, называть причины, заставившие их приобрести недвижимость у моря, пока сложно. Активное жилищное строительство и в Крыму, и в Сочи началось совсем недавно, поэтому вычлнить долю инвестиционных покупок сейчас невозможно. Хотя на основании наблюдений за динамикой цен можно предположить, что доля инвестиционных покупок значительна.

(Окончание на стр. 31)

Годовой рост цен на столичные новостройки в среднем по всем сегментам рынка составил 25–30%. Примерно такую же доходность показали, например, ПИФы, паи которых, однако, обладают более высокой ликвидностью. Играть на росте цен на жилую недвижимость продолжают лишь самые опытные и отчаянные, на счету которых уже далеко не первое приобретение жилья в инвестиционных целях.

Прибыль из-под крана

В недвижимость вкладываются только опытные покупатели

инвестиционные риски

Таинственные покупки

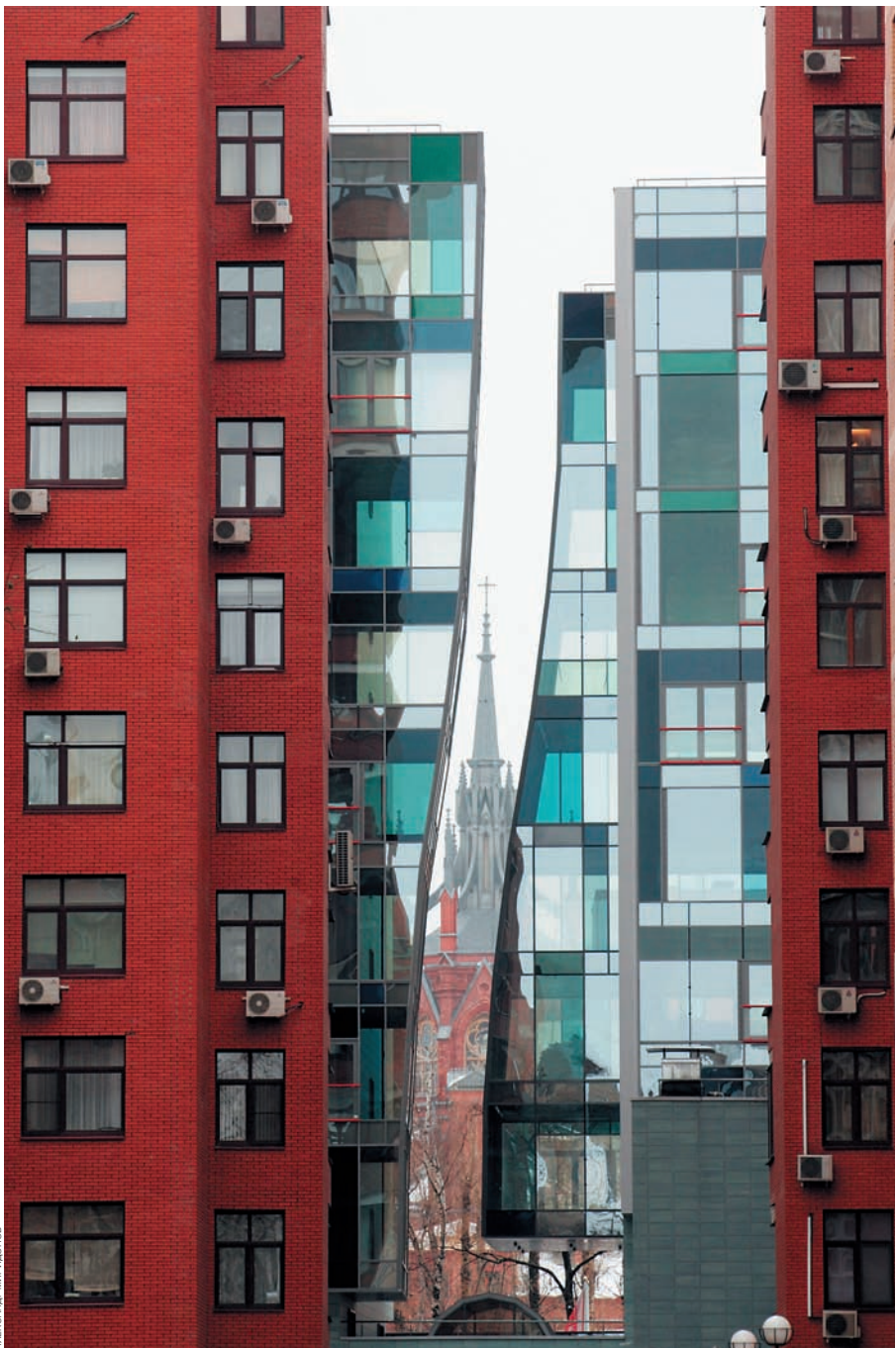
Сколько жилья продалось в 2005 году в инвестиционных целях? Ответ напрямую зависит от того, кому этот вопрос задать — застройщику или риэлтеру. Если продавцы недвижимости высказываются на эту тему довольно уверенно и спокойно, то строители зачастую теряются, предпочитая увести разговор к годовой динамике роста цен на отдельные жилые объекты. Так поступили, например, в СУ-155, сообщив, что за первые десять месяцев 2005 года рост цен на некоторые объекты компании достиг 30%, а максимальный спрос пришелся на дома, возводимые в непосредственной близости от МКАД — в Кожухове, Трехгорке и Красногорье. Примерно такую же тактику избрали и в Первой ипотечной компании. По оценке ее маркетологов, наибольший рост цен в 2005 году наблюдался в строящемся в Шмитовском проезде объекте бизнес-класса «Дом на Пресне». Самая высокая цена в нем поднялась с \$2490 за 1 кв. м (ноябрь 2004 года) до \$3157 (на сегодняшний день). Поскольку до окончания строительства далеко, цены еще вырастут, что, как говорят в компании, выгодно с точки зрения инвестиций.

Уход от ответа может быть вызван, например, отсутствием данных по количеству вторичных продаж.

— Доходность частных инвестиций в недвижимость посчитать несложно, — говорит руководитель отдела маркетинга компании «КВ Инжиниринг» Антон Смирнов. — Например, на стадии котлована осенью 2001 года стоимость 1 кв. м в доме «Дворянское гнездо» составляла \$3500–7000. Через год, когда стояла коробка, прирост составил в среднем 50–70%. На сегодняшний день, по оценкам независимых экспертов рынка, стоимость квартир в доме составляет \$16 000–18 000 за 1 кв. м, а пентхауса — в районе \$25 000 за 1 кв. м. Таким образом, прирост за все эти годы составил около 350–400%. Только за 2005 год цены выросли на 30%. Вот только квартиры в этом доме никто не продает.

Но самую любопытную точку зрения высказали в компании «Дон-строй», предполагив, что застройщикам стало неинтересно иметь инвестиционных покупателей.

— С одной стороны, компании выгодно привлекать средства частных инвесторов, с другой — для так называемых конечных покупателей этот фак-



Александр Митрофанов

тор создает понятные неудобства: дом, в котором большое количество квартир предназначено для перепродажи, довольно продолжительное время остается необжитым, — поясняет заместитель генерального директора компании «Дон-строй» Тимур Баткин. — Сегодня у застройщиков есть достаточные средства для того, чтобы не привлекать деньги на любых условиях, а изначально заявить высокую цену и дожидаться конечного покупателя.

Такая разница

Разброс показателей по инвестиционным покупкам у тех застройщиков, кто обнародовать эту информацию все же отважился, потрясает. Самую трезвую оценку дают в компании «Крест», полагая, что в строящихся ею объектах в инвестиционных целях приобретено не более 1–2% квартир. Несмотря на существенный рост цен. «Например, в элитном комплексе „Премьер“ цены выросли с \$4600 за 1 кв. м в конце прошлого года до \$6000», — говорит директор по рекламе и коммуникациям концерна «Крест» Леонид Белага. Объясняется такая динамика просто: в начале года дом находился на стадии котлована, а сейчас близится его сдача госкомиссии. По данным компании «Конти», на ее объектах доля инвестиционных покупок составляет 5%. «Наибольший рост цен за 2005 год наблюдался в сегменте элитного жилья и составил порядка 20–25%, — поясняют в „Конти“. — Например, стоимость 1 кв. м в жилом комплексе „Покровский берег“ в начале года составляла \$4000–5000, а сейчас выросла до \$5000–7000».

По данным компании «Дон-строй», частные инвесторы составляют меньше 8% покупателей. Среди всех объектов этой компании в 2005 году наиболее востребован частными инвесторами был пятый корпус «Алых парусов». «Он привлекателен в первую очередь тем, что прямое сравнение с уже заселенными, действующими корпусами наглядно показывает выгодность вложений: стоимость квадратного метра здесь превышает \$4000, а в новом корпусе в этом году цена была около \$2500, — поясняют в „Дон-строе“. — По тому же принципу в следующем году можно прогнозировать инвестиционную привлекательность „Дома на Мосфильмовской“. В построенном по соседству квартале „Воробьевы горы“ уже сегодня цена на вторичном рынке превышает \$3000, и спрос при этом постоянно растет, а предложение сокращается».

(Окончание на стр. 27)

32 страница

Самые дорогие квартиры столицы

33 страница

Самые дорогие пентхаусы столицы

34 страница

Самые дорогие особняки столицы



35 страница

Самые успешные ПИФы недвижимости

36 страница

Дома, которых не будет в следующем году



ПАРУС ДОМА СЕРИИ КОПЭ-М



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на проспекте Мира

ИПОТЕКА КРЕДИТОВАНИЕ на любой стадии строительства

www.pik.ru КУПИТЬ КВАРТИРУ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ -5% до Нового года



ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ МОСКВА



ПИК-РЕГИОН

▼ МОСКВА	в у.е./м²
М «Коломенская», Нагатинская наб., вл. 54 (индив. проект).	СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
М «ВДНХ», жилой комплекс на проспекте Мира, вл. 165-169 (индив. проект, подзем. паркинг).	НОВЫЙ АДРЕС!
М «ВДНХ», Ярославское ш., вл. 122-124 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1250
М «Семеновская», 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 12, к. 1 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1280
М «Текстильщики», мкр. Волгоградский (Волжский б-р – Окская ул.), к. 6 (индив. проект).	от 1400
М «Тимирязевская», Красностуденческий пр-д, вл. 4, к. 2 (КОПЭ). Дом сдан	от 1770
Жилой комплекс «Крылатские Огни», «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг).	от 2050 ПЕНТХАУСЫ!
Жилой комплекс «Дом на Пресне», «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, подзем. паркинг).	от 2350
Элитный дом «Невский», «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект).	от 3300
ГАРАЖИ В РАССРОЧКУ: ул. Маломосковская, вл. 21; Варшавское шоссе, вл. 165; ул. Новаторов, к. 17.	

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ 105.77.10 Москва, Садовая-Кудринская улица, д. 24/27

▼ ПОДМОСКОВЬЕ	в у.е./м²
г. Дмитров (55 км от Москвы). Мкр. ДЗФС, к. 41, 44, 45 (индив. проект). Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич). Мкр. Махалина, к. 3 (индив. проект, кирпич). Дмитровское подворье (таунхаусы).	от 470 от 540 от 557 от 750
г. Лобня (16 км от Москвы). Букинское шоссе, к. 36, 38, 40 (индив. проект).	от 645
Красногорский р-н (1,8 км от Москвы). Павшинская пойма, мкрн. 1, к. 3 (ИП-46С), к. 22 (И-155), мкрн. 2, к. 1 (И-155), к. 2а, 5 (П-44Т), мкрн. 3, к. 2 (И-155).	от 734
г. Долгопрудный (5 км от Москвы). Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект), 34 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 785
г. Химки (3 км от Москвы). Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 6, 6а (КОПЭ-М-ПАРУС). Нежилые помещения	от 1000 от 1300
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ	от 14 000 у.е.

КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ 232.03.03 265.65.80 8.800.200.63.63 Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1