

ДОМ ЦЕНЫ

Ни шагу назад

Москва

За апрель и первую половину мая цены на московское жилье росли менее высокими, чем раньше, темпами (4–5%), но по-прежнему рост цен остается значительным, а спрос — активным. Факторов, которые могли бы в относительно близком будущем способствовать снижению стоимости жилья, не наблюдается. Скорее наоборот.

Недавно было заявлено, что определены адреса перспективных территорий массового жилищного строительства в 2008–2010 годах в Москве. Также в ближайшее время Москомархитектурой должен быть подготовлен список объектов для разработки в ближайшие два года проектов планировки комплексной застройки территории за счет бюджета города Москвы. Решение этих вопросов будет направлено на выполнение городских социальных жилищных программ в период до 2012 года. Соответственно, еще более сократится доля жилья, поступающего в открытую продажу.

Также в апреле появилась информация о том, что в Госдуме разрабатывается законопроект «О государственных гарантиях защиты прав граждан — соинвесторов строительства». Документ должен будет гарантировать гражданам, что в том случае, если они вложили денежные средства в строительство жилья до 2005 года, а застройщик не выполнил свои обязательства, этим гражданам государство гарантирует получение жилья.

Безусловно, решение проблем дольщиков и строительство социального жилья — положительные явления. Но, как обычно, они, скорее всего, будут способствовать дальнейшему плавному повышению цен.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Дмитрий Дементьев, заместитель коммерческого директора по новостройкам инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»: — За апрель — май рост цен на жилье составил 4–5% как по Москве, так и по Московской обла-

сти. Кризис ликвидности, о котором говорят некоторые эксперты, в данный момент не наблюдается, что подтверждается и непрерывным удорожанием квадратного метра с начала года. Основная тенденция — продолжающийся рост себестоимости строительства и, соответственно, стоимости квартир в новостройках. Основным сдерживающим фактором для увеличения объемов возводимого жилья является сегодня дефицит инфраструктурных мощностей. Задел, который оставила нам советская экономика, постепенно исчерпывается. Энергетика, тепло- и водоснабжение работают на пределе своих возможностей. В результате площадь под застройку становится меньше. Дальнейшие перспек-

тивы девелоперов связаны в основном с комплексной реконструкцией кварталов и освоением промышленных и транспортных территорий. В ближайшие месяцы мы ожидаем плавного повышения цен в пределах инфляции издержек по строительному направлению. Стоимость квадратного метра начинается на московских объектах со 140 тыс. рублей.

Светлана Третьякова, генеральный директор компании «Орестраинвест»:

— За прошедшие полтора месяца опережающими темпами росли цены на жилье эконом-класса. Вот пример по Южному округу: с начала апреля по середину мая в строящемся панельном доме цена квадратно-

го метра выросла со 115 тыс. рублей до 140 тыс. При этом в возводимом по соседству монолитно-кирпичном доме минимальная цена увеличилась со 133 тыс. до 134 тыс. Конечно, имеет значение то, что за это время в панельном доме значительно увеличилась степень готовности. Однако в целом это говорит об увеличении минимальной цены «входного билета» на московском рынке жилья. Сейчас эта цена уже превысила четверть миллиона долларов.

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty: — В апреле на рынке жилой недвижимости Москвы продолжала сохраняться активность

как продавцов, так и покупателей. Рост стоимости квадратного метра, как и в предыдущие месяцы, составил 1,5–5%, который варьируется в зависимости от сегмента рынка, а также ряда других факторов.

По мнению наших экспертов, активность объясняется тем, что многие из тех, кто планировал приобрести квартиру в прошлом году, не смогли это сделать из-за серьезного сокращения объема предложения. К лету ожидается понижение темпа роста цен недвижимости невысокого качества, а стоимость объектов бизнес-класса и элитных будет стабильно расти на 2–3% в месяц, поскольку этот сегмент рынка более стабилен. В результате к концу года ожидается больший прирост стоимо-

сти недвижимости высокой ценовой категории по сравнению с жильем эконом-класса.

В вышеуказанный период мы не отметили появления каких-либо новых тенденций на рынке жилой недвижимости. Объем предложения на первичном рынке элитных квартир практически не увеличился. Что касается жилья эконом-класса, то аналитики отмечают рост числа предложений на 2–3%, но существенно повлиять на ситуацию на рынке такое увеличение числа квартир, выставленных на продажу, безусловно, не может. Более того, многие дома, возведение которых началось в прошлом году, были отданы под городские социальные программы, то есть фактически ушли с рынка. Поэ-

тому еще немало времени придется дожидаться таких объемов предложения, которые удовлетворяли бы спрос на рынке жилой недвижимости.

Юрий Синяев, директор по маркетингу ГК «Конти»:

— В апреле темпы роста цен на городскую недвижимость были несколько ниже, чем в марте. Средний прирост цен в апреле составил 0,7–1,3% в неделю. В целом за прошлый месяц средняя жилищная недвижимость подорожала на 4,5–5,5%. Вместе с тем в связи с резким приростом стоимости недвижимости в течение первых трех месяцев (цены выросли примерно на 15%) на столичном рынке вполне возможно такое развитие си-

туации, при котором оставшаяся часть года будет характеризоваться стабилизацией.

В настоящее время на рынке недвижимости наметилась тенденция к увеличению объемов предложения жилья на рынке. Предполагаем, что к июлю-августу количество квартир, выставленных на продажу, может возрасти.

Говоря о ситуации на вторичном рынке недвижимости, следует отметить, что стоимость квадратного метра на сегодняшний день продолжает расти, динамика цен очень высокая. Вместе с тем предложение весьма ограничено, а спрос остается очень высоким. Однако хочу заметить, что ведение аналитики по вторичному рынку является достаточно затруднительным, поскольку сегодня на рынке очень мало реальных предложений.

Андрей Бекетов,

независимый аналитик рынка недвижимости:

— По итогам апреля можно констатировать, что пик роста цен завершен и дальнейшее повышение цен высокими темпами, вероятнее всего, осталось позади. При этом необходимо отметить, что уровень прироста цен в 4,5% в апреле все равно остается высоким. Более всего поднялись цены на жилье невысокого качества, расположенное в менее престижных районах города. Это косвенно говорит о том, что предел покупательной способности на дорогое жилье и жилье, относящееся к среднему ценовому диапазону, уже подходит к своему максимуму и потенциальные покупатели вынуждены проявлять интерес к низшему ценовому сегменту. Можно предположить, что в мае темпы роста цен опять снизятся. В том числе и в наиболее дешевом сегменте рынка.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к апрелю 2008 года)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	134000	2
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008 год	128700	1
Хорошевский ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	128250	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдача ГК	281822	1
Ул. Гиляровская, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК	382132	1
Трехгорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009 год	126000	10
Ул. Минская, 1	—	Сдача ГК	259768	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	371719	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдача ГК	590382	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девиньем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	361378	0
Минусинский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	140029	2
Новосенновский просп., вл. 5–3	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	84700	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК	133000	0
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	106600	0
Трубниковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдача ГК	1291482	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	—	Сдача ГК — 2008 год	170000	8
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдача ГК	4597082	10
Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672	—	Сдача ГК — 2008 год	79963	0
1-й Тружеников пер., вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0
Ул. Днепропетровская, 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	125000	10
Ул. Петровская, 28	—	Сдача ГК	115000	0
Ул. Давыдовская, вл. 19	—	Сдача ГК	196075	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдача ГК	472500	0
Ул. Б. Очаковский пер., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	114000	0

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к апрелю 2008 года)
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК	84000	0
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	166830	1
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	118130	0
Сиреневый бульв., 44А	—	Сдача ГК — 2007 год	123169	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	140000	0
Ул. Новогиревская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	105000	0
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 20	—	Сдача ГК	87024	5
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	111902	0
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдача	92800	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдача ГК	110000	15
Ул. Новозаводская, вл. 8/8	—	Сдача ГК — 2007 год	190662	10
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	105380	1
Южное Бутово, мкр. 2 корп. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	104125	0
Просп. Вернадского, вл. 84	«Академия-Локс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	127089	5
Просп. Вернадского, вл. 93	Мира Park	Сдача ГК — 2007 год	136578	0
Ул. Некрасовская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	178000	0
Салтыковский пер., вл. 3А	—	Сдача ГК — 2008 год	381440	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдача ГК	237096	0
Ул. Кировоградская, вл. 27Б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Просп. Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдача ГК	157629	1
Ул. Отрадная, 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	108790	0
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	401460	0
Минусинский просп., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	128700	0

Источник: «Мисль», МИАН.

Что лежит в основе стабильности?

Основой большинства продуктов КНАУФ служит природный, экологически чистый материал — гипс. Строительные материалы КНАУФ используются при строительстве и отделке большинства образовательных и лечебных учреждений.

15 лет успешной работы в России — лучшее подтверждение лидерства КНАУФ.



KNAUF Немецкий стандарт.



НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

38 га ПРОДАЕТСЯ СОСНОВЫЙ ЛЕС В ГОРКАХ-2

Уникальный сосновый лес в Горках-2. 14 км от МКАД. Площадь 38 га. Выходит фасадом на Рублево-Успенское ш. Аренда 49 лет.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 12 га под коттеджный поселок. Поляна в окружении леса. Согласован генплан на 47 участков (в том числе лесные и прилесные), проведено размежевание. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 150 000 руб. (16 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловка. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 125 000 руб. (15 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий