

# ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

## Медленно, но верно

### Москва

В оценках развития рынка в октябре аналитики довольно сдержанны. Судя по долларovým значениям, на которые до сих пор, несмотря на прорублевые законы и падение американской валюты, ориентируется большая часть продавцов и покупателей, цены снова стали расти примерно на 2–3% в месяц. Рублевые индексы при этом стабильны.

По данным Андрея Бекетова, независимого аналитика рынка недвижимости, в октябре средняя цена предложения в долларом эквиваленте увеличилась более чем на 3%, а в рублевом — на 2%. Это небольшое повышение цен не дало возможности рынку подняться выше уровня годичной давности — разница между рублевыми ценами предложений в октябре 2006 года и в октябре 2007 года составляет всего 3%. Если же учесть влияние инфляционных процессов, то можно смело констатировать, что простое владение недвижимостью за последние 12 месяцев принесло собственникам убытки в размере почти 1/10 от ее прошлогодней стоимости.

Делать прогнозы по поводу будущего изменения цен участники рынка не спешат. Большинство склоняется к мнению, что до конца года цены будут расти, немного опережая инфляцию. А вот как поведут себя покупатели, пока неясно. Тенденция к незначительному росту может как подстегнуть спрос, так и вместе с напряженной ситуацией на ипотечном рынке вызвать отток покупателей, надеющихся выиграть на возможном дальнейшем снижении курса доллара.

Елена Дегтярева

### Мнения участников рынка

#### Сергей Лядов,

пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век»: — В октябре рост цен на московские новостройки составил в среднем 2%. Расхождение рынка на основе потребительских характеристик недвижимости продолжается. Спрос распределяется в пользу более качественного и дорогого жилья. Покупатели активно интересуются конкурентоспособными предложениями на рынке, в том числе и теми объектами, которые находятся на начальной стадии строительства или готовятся к продаже. К примеру, клиенты компании ждут, когда мы выведем на рынок корпус №2 в комплексе «Янтарный город» (район Строгино).

В сегменте экономкласса спрос на рынке недвижимости смещается в сторону ближнего Подмосковья. За минувший год доля микрорайона среди покупателей жилья в городах-спутниках столицы значительно выросла. Например, среди покупателей квартир в новостройках 5-го микрорайона города Видное она составляет более 60%. Практически в два раза сокра-

### Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к октябрю 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — III квартал 2007 года	91979	0
Нахимовский пр., 4а	«Примавера»	2008 год	113100	8
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	125550	5
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	325618	-2
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	208000	0
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	391132	-1
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	195000	5
Ул. Лобачевского, 100а	—	Сдача ГК — 2009 год	110500	0
Ленинградский пр., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	167400	10
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	268903	3
Ул. Новый Арбат, вл. 27-29	—	Сдача ГК — 2007 год	415578	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	458463	0
Ул. Б. Пириоговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	246723	0
Мичуринский пр., кв. 56, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	104000	не предлагается
4-й Новомихалковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	927800	7
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	126900	0
Ул. Днепропетровская, 25а	—	Сдача ГК — 2008 год	102700	2
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	820278	0
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	259367	0
Дмитровский пер., вл. 5-7	«Петров дом»	Сдан ГК	478842	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	105117	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	31121	0
Ул. Шумина, 11а	—	Сдан ГК	192062	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	93000	3
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	143556	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	10
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	3

Источник: «Миа», МИАН, Vesco Realty.

тилась доля жителей Московской области. По сравнению с прошлым годом спрос вырос на 30%. На первичном рынке наиболее востребованы двух- и трехкомнатные квартиры.

#### Андрей Титюник,

директор департамента недвижимости Mirax Group: — Осень на московском рынке недвижимости была отмечена основной коррекцией цен. Многие аналитики называли данный процесс стагнацией, хотя, на наш взгляд, правильнее говорить о расхождении рынка, которое происходило между жильем нижней части экономкласса и класса «бизнес» и выше.

Причина, по которой снижались общий индекс стоимости жилья в последнее время, заключается в поведении экономкласса. Рынок в нижних сегментах на начало 2007 года оказался перенасыщенным, и летом ситуация расхождения рынка стала логическим исходом бурного роста цен в предыду-

щий год — цены за этот период снизились на 5–10%. Хотя с конца августа ситуация начала меняться и падение цен в экономклассе прекратилось, был продемонстрирован рост в пределах статистической погрешности. Скорее всего, в период спада большая часть инвестквартир экономкласса была выставлена на продажу, и на сегодняшний день их доля уменьшилась. Жилье бизнес- и элит-классов в данном случае сыграло роль подушки, которая помогла общему индексу цен остаться на уровне.

Граница цены бизнес- и экономкласса составляет на сегодня \$5500–\$7000 за кв. м. По нашим данным, с начала 2007 года жилье бизнес-класса показывало рост на 0,9% ежемесячно, что приблизительно соответствует повышению цен на 7–8% с начала года. Такой темп роста цен квадратного метра покрывает инфляцию в нашей стране и еще раз подтверждает, что жилье бизнес-класса — надеж-

ный инструмент сохранения и преумножения средств и хороший вариант для инвестиций.

#### Евгений Якубовский,

заместитель генерального директора компании

«Новая площадь»:

— В течение октября 2007 года колебания средней цены квадратного метра на вторичном рынке Москвы вышли за рамки однопроцентного диапазона стабильности. Пока колебания находились в границах дисапазона, ситуация развивалась крайне медленно. Основные изменения затрагивали в основном объекты бизнес-класса. С активизацией спроса на объекты жилой недвижимости в начале осени стали расти цены на наиболее востребованные объекты рынка — квартиры экономкласса. В течение месяца ценовой уровень в данных сегментах достиг значительный октябрь прошлого года и продолжил рост. В перспективе положительная динамика

изменения цен сохранится, при этом будет наращиваться интенсивность изменений. По нашим оценкам, до конца года можно будет ожидать от 3 до 6% роста цен в зависимости от класса объектов. Наибольшие изменения затронут квартиры бизнес-класса и экономкласса.

#### Нина Резниченко,

руководитель департамента загородной недвижимости

компании IntermarkSavills:

— Цены в элит- и бизнес-классе продолжают медленно, но расти. В октябре цены на элитную недвижимость выросли в среднем на 2%, в зависимости от объекта и его местоположения этот показатель несколько выше, чем в сентябре. Не думаю, что цены в ближайшем будущем резко взлетят вверх, но и предположить стагнацию рынка я не вижу: спрос несколько активизировался, число новых проектов остается прежним, а стройматериалы, в том числе цемент, продолжают дорожать.

#### Сергей Салнис,

управляющий директор

Vesco Realty:

— С наступлением осени покупательская активность на рынке городской недвижимости стабилизировалась, что в значительной степени отразилось на ценовой динамике. Ежемесячный прирост цен на квартиры составил в среднем 1,5–2%. Во многом подобная динамика была обусловлена понижением курса доллара, что спровоцировало ценовые коррекции в сторону повышения. Подорожание квартир обусловило также сокращение объемов строительства и, как следствие, уменьшение числа предложений.

#### Алексей Кудрявцев,

руководитель аналитической службы «МИАН-агентство

недвижимости»:

— В октябре уровень спроса, как и ожидалось, вырос почти на 15%. При этом количество предложений на рынке новост-

роек Москвы по итогам октября практически не изменилось и составило около 332 адресов. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке по итогам сентября увеличилась на 2,2% и составила \$4006.

Спрос на вторичное жилье в Москве по итогам октября практически не изменился (+0,2% по сравнению с сентябрем). При этом количество предложений вторичной недвижимости в Москве увеличилось на 8% и составило около 33,8 тыс. квартир и комнат. Стоимость квадратного метра выросла на 3,2%, в среднем по городу ее значение зафиксировано на уровне \$4591. Наиболее интенсивный рост цен наблюдался в сегментах типового жилья и экономкласса — 3 и 4% соответственно. Стоимость квадратного метра в квартирах бизнес-класса выросла всего на 0,7%, а в категории элитного жилья зафиксировано снижение цен на 1,3% по сравнению с сентябрем.

## Только Норман и только для вас!



Представляем дома в комплексе Fireside Грега Нормана (Greg Norman). Вершиной роскоши является проживание в самом центре первоклассного охраняемого жилого района в Дубаи Jumeirah Golf Estates (поля для гольфа Джумейра). Замечательный жилой комплекс Jumeirah Golf Estates, построенный вокруг четырех предназначенных для проведения чемпионатов трасс для гольфа, спроектированных Грегом Норманом, (Greg Norman), Виждей Сингхом (Vijay Singh), Серджио Гарсия (Sergio Garcia) и Питом Даем (Pete Dye), устанавливает новый стандарт для этого города непревзойденных достижений. А комплекс Fireside с его парящими видами на девятые и десятые лунки **ошеломляющей** трассы Fire Course г-на Нормана является его **драгоценным украшением**. Комплекс Fireside состоит всего лишь из шестидесяти шести домов на **пять и шесть спален**, каждый из которых спроектирован ведущими архитекторами и отделан согласно вашим уникальным пожеланиям. В комплексе Fireside все направлено на достижение **индивидуальности** и на особое внимание к деталям. Именно поэтому мы тесно сотрудничаем с компанией **B&B Italia**, являющейся мировым лидером в области современной отделки, чтобы помочь вам сделать свой дом действительно своим. Работая вместе с вами, **талантливые дизайнеры интерьеров** компании B&B гарантированно помогут вам сделать свой дом в комплексе Fireside именно таким, как вы хотите. Даже находясь в отъезде, вы будете ощущать непревзойденный уровень роскоши, так как к каждому дому прилагается **Range Rover Sport ограниченного выпуска** Грега Нормана. А так как все объекты недвижимости комплекса Fireside предварительно оснащены аудио-, видео-оборудованием компании **Bang & Olufsen**, то можно быть уверенным, что новый дом будет настолько же веселым, насколько **он красив**. Поселитесь в комплексе Fireside Грега Нормана. Поселитесь в районе Jumeirah Golf Estates. Поселитесь в легенде. Дополнительную информацию см. на веб-сайте [www.fireside.ae](http://www.fireside.ae) или [www.jumeirahgolfestates.com](http://www.jumeirahgolfestates.com) или свяжитесь с нами по телефону +971 4 375 9999 либо по адресу электронной почты [sales@jumeirahgolfestates.com](mailto:sales@jumeirahgolfestates.com).

Fireside  
BY GREG NORMAN