ДОМ ДЕНЬГИ

Покупатели взяли отпуск

Цены на квартиры в Москве перестали расти

рынок жилья

В июне рост цен на столичную недвижимость практически остановился. На вторичном рынке жилье подорожало всего на 0,3%, на первичном — на 1,2%. Риэлтеры говорят, что реальное снижение количества сделок на рынке произойдет только через три-четыре месяца.

Первичный рынок

В июне риэлтеры и застройщики объявили скидки. Скажем, со скидкой продавалась жилплощадь в домах на улицах Никулинской, Шумкина и Летчика Бабушкина. Кроме того, компании стали предоставлять скидки тем, кто полностью и одномоментно оплатит жилье.

«Это еще один из признаков начала стагнации на рынке,— говорит Олег Репченко, руководитель аналитического центра irn.ru.— Однако следует понимать, что сокращение объема продаж еще не означает снижения общемосковского уровня цен».

В результате в базах данных риэлтеров появились дешевые квартиры. Строящиеся дома, где есть жилплощадь по ценам ниже $1 тыс. за 1 кв. м, есть на 1-й Владимирской улице и Щелковском шоссе, в Южном Бутове, Митине и сразу в нескольких микрорайонах Куркина (СЗАО). Некоторые риэлтеры предлагают квартиры в доме на Рублевском шоссе по $890 за 1 кв. м, но строительство этого дома еще не началось.

Рост цен в июне прошел на немногих объектах. Общее подорожание квартир в домах, возводимых на средства, привлекаемые ДИПСом, составил около 1%, объекты компании «Конти» выросли в цене на 5–7%.

В целом ситуация на столичном рынке недвижимости пока не пугает риэлтеров. «Если проанализировать количество заключенных договоров, то говорить о падении темпов реализации рано,— говорит Оксана Карма, заместитель директора управления новостроек компании „МИЭЛЬ-Недвижимость“.— Снизилось количество обращений — в отдельные дни на 30%. Учитывая это, можно спрогнозировать, что реальное замедление продаж может произойти месяца через три-четыре. Именно столько времени в среднем проходит от первого обращения до заключения договора».

Вторичный рынок

Количество предложений на вторичном рынке в июне заметно выросло, а спрос упал.



СЕРГЕЙ ЛОЙКИН

По словам Андрея Бекетова, аналитика рынка недвижимости, по сравнению с маем, на который пришлось сокращение объемов выставленных на продажу вариантов, в июне отмечен рост в 11,1% (с 18 139 до 20 149 квартир). Для сравнения, за тот же период 2003 года на вторичном рынке имелось 16 789 предложений, но цены были значительно ниже. Так, в июне прошлого года средняя цена квадратного метра жилья составила $1,219 тыс., тогда как в текущем году — $1,945 тыс. (рост 59,6%). Широкий выбор предложений в июне не нашел покупательского спроса, как следствие, рост цен был рекордно низким. Самые высокие цены на жилье продавцы традиционно устанавливают в ЦАО. В июне в центре города средняя цена квадратного метра составила $2,718 тыс. (1% роста). За ним следует ЗАО со средней ценой $2,102 тыс. за 1 кв. м (1,1% роста) и ЮЗАО — $1,883 тыс. за 1 кв. м (1%). А самый дешевый округ в столице — ЮВАО, где средняя цена в июне выросла по сравнению с маем на 0,9%, достигнув уровня $1,562 тыс. за 1 кв. м.

На рынок поступило много новых квартир, но комнат, находящихся в квартирах коммунального заселения, в базе предложений остается мало. Сейчас это самый дешевый и ходовой товар, и спрос на него значительно превышает предложение. В июне комнату площадью 24 кв. м в кирпичном доме на Ордынке можно было купить за $42 тыс., комнату площадью 18 кв. м в Басманном тупике оценили в $38 тыс. Ненамного ниже цены в отдаленных от центра районах.

Самые дешевые комнаты продавались на юго-востоке столицы. Здесь цены составили $22–27 тыс. Правда, предложения находились на рынке минимальный срок — за этим жильем в агентствах недвижимости выстраиваются очереди.

Самым востребованным жильем в элитном сегменте рынка в июне стали квартиры в кирпичных домах в центре города, построенных около двадцати лет назад, а также в сталинских высотках. Цены в них практически вдвое ниже, чем в новостройках, поэтому есть возможность обзавестись жилплощадью в престижном доме, заплатив $4–4,5 тыс. за 1 кв. м.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА

Средняя стоимость жилья в Москве на вторичном рынке в июне 2004 года ($/кв. метр)

Тип дома	Центральный округ	Северный округ	Северо-Восточный округ	Восточный округ	Юго-Восточный округ	Южный округ	Юго-Западный округ	Западный округ	Северо-Западный округ	Средняя цена данного типа дома	Изменение цены в % за месяц
5-этажные панельные дома	2130	1743	1672	1620	1510	1673	1771	1830	1693	1701	1,0
9-этажные панельные дома	2322	1649	1656	1595	1568	1598	1711	1777	1715	1680	0,7
12-этажные панельные дома	2281	1704	1694	1744	1546	1574	1717	1799	1758	1717	0,9
14-этажные панельные дома	2461	1785	1701	1675	1569	1590	1701	1732	1847	1707	0,8
16-этажные панельные дома	2247	1717	1765	1703	1592	1678	1830	1903	1789	1785	0,5
17-этажные панельные дома	2380	1719	1729	1745	1564	1594	1961	1980	1661	1760	2,3
22-этажные панельные дома	2190	1712	1865	1665	1567	1571	1883	1988	1678	1768	–0,2
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2553	1858	1721	1723	1520	1788	1974	1927	1741	1994	1,0
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	2914	2197	2059	1866	1666	1883	2438	2775	1900	2556	1,2
9-этажные кирпичные и монолитные дома	2827	2063	1893	1792	1677	1898	2382	2595	1903	2227	0,0
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	3096	2206	1929	1847	1722	1949	2456	3004	1842	2576	0,2
15-этажные кирпичные и монолитные дома	2663	1832	1808	1762	1601	1761	1992	2088	1898	1964	1,1
Средняя цена по округу	2718	1831	1740	1686	1562	1650	1883	2102	1752	—	—
Изменение средней цены по округу в % за месяц	1,0	–0,4	0,4	1,5	0,9	0,7	1,0	1,1	1,9	—	—

По данным arn.ru.

Города-спутники приблизились к Москве

по ценам на квартиры

рынок жилья

Рынок недвижимости Подмосковья, на протяжении последних месяцев демонстрирующий высокие продажи и стремительный рост цен, в июне стал терять динамичность. Рост цен на первичном рынке составил 1,2%, на вторичном — 2,8%. Подорожание в основном затронуло квартиры небольшого метража, расположенные в городах-спутниках Москвы.

Первичный рынок

Подмосковная недвижимость, так хорошо продающаяся зимой и весной, с приходом лета стала терять покупателей. Рынок молниеносно среагировал на это снижением темпов роста цен. По информации компании «Инком-Недвижимость», в июне в городах Подмосковья средний рост цен составил 1,2%. Самое заметное повышение цен коснулось строящихся объектов в городах Люберцы и Троицк, где цены в июне по сравнению с маем выросли на 2,5%. В Химках рост был немного ниже — 1,7%, но все же выше среднего показателя по области.

Устойчивым спросом пользовались квартиры в новостройках, реализуемые на ранних этапах строительства. К примеру, в Мытищах можно было заключить договор на приобретение квартиры в строящемся монолитно-кирпичном доме по цене от $780 за 1 кв. м, тогда как цены в новостройках, подготавливаемых к заселению, уже достигали $990 за 1 кв. м. В Балашихе разброс цен в зависимости от стадии готовности дома составил от $615 до $920 и выше за 1 кв. м. По-прежнему в числе лидеров по высоте цен на жилую недвижимость находятся города, расположенные на западе и севере Подмосковья: Химки, Красногорск и Одинцово. В Красногорске цены на жилплощадь в строящихся панельных домах вплотную подошли к $1 тыс. за 1 кв. м и перешагнули эту планку, а в монолитных новостройках квартиры продаются по $1,2 тыс. за 1 кв. м и выше.

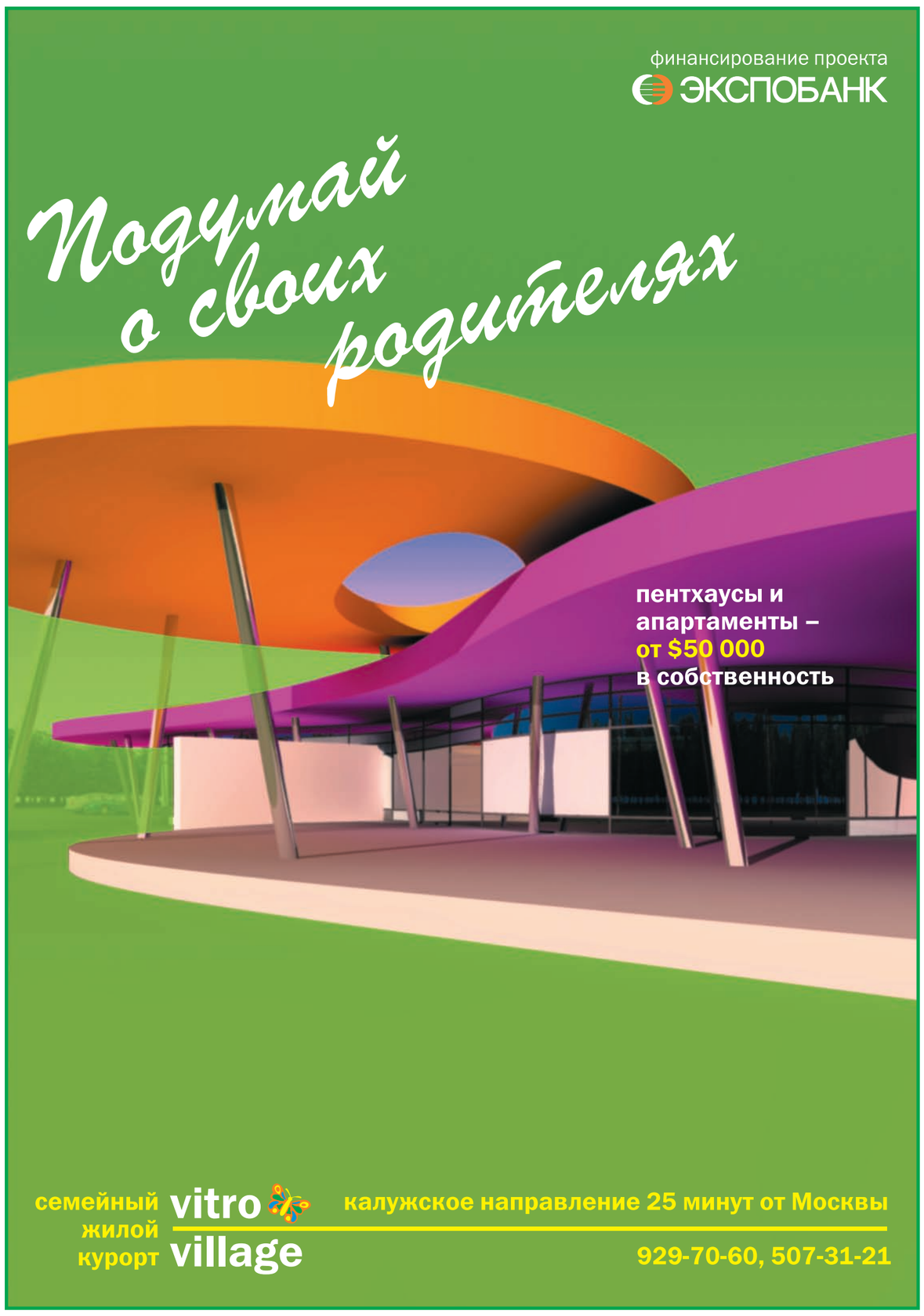
На востоке Подмосковья высокий уровень цен наблюдается в Реутове. Стоимость однокомнатной квартиры площадью 53 кв. м (монолитно-кирпичный дом сдается в конце 2005 года) в июне составила $48 тыс. Удачным в плане приобретения жилплощади на первичном рынке является город Железнодорожный. Квартиру в монолитно-кирпичном доме высокой степени готовности можно было купить от $540 за 1 кв. м. Риэлтеры отметили рост спроса на жилплощадь в новостройках, возводимых в подмосковных поселках, имеющих общие границы с городами—спутниками Москвы. На это есть экономические причины — квартиры здесь дешевле. Так, в поселке Октябрьский под Люберцами однокомнатную квартиру в строящемся монолитно-кирпичном доме можно было купить за $25 тыс., в то время как в Люберцах жилплощадь в таком же доме обойдется как минимум на $4–5 тыс. дороже.

Вторичный рынок

На вторичном рынке Подмосковья июнь был отмечен рекордно высоким числом предложений. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года объем выставленных на продажу вариантов разного по площади и потребительскому качеству жилья вырос больше чем на 60%. Изменились и цены. По информации сайта arn.ru, в июне 2003 года средняя цена квадратного метра жилплощади по Московской области составляла $614, а спустя год — $914, продемонстрировав рост 48,9%. По сравнению с маем средняя цена квадратного метра выросла на $17, то есть на 2,8%. Таким образом, рост цен в Московской области оказался гораздо выше, чем в столице. Итоги продаж первого месяца лета подтвердили, что дешевое жилье практически ушло с рынка недвижимости этого региона — квартиры стоимостью $300– 350 за 1 кв. м составляют всего 1% от общего его объема. В то же время растет процент жилплощади стоимостью от $1 тыс. и выше за 1 кв. м. В июне по $1 тыс. за 1 кв. м было выставлено 11% имеющихся на рынке квартир, по $1,05– 1,2 тыс. за 1 кв. м — 20,6%, а по $1,4–1,5 тыс. за 1 кв. м — 1,7% от общего числа вариантов, имеющихся на рынке. Аналитики отмечают, что в ближайшем будущем ситуация вряд ли изменится. Высокие цены в Москве и дальше будут вынуждать покупателей со скромным бюджетом решать свой жилищный вопрос в Московской области. Спрос на квартиры на вторичном рынке остается стабильным, а цены — на 15–35% выше, чем в домах на стадии строительства.

К примеру, в Одинцове в строящихся домах в июне жилплощадь можно было купить по $890 за 1 кв. м, а на вторичном рынке — по $1,24 тыс. за 1 кв. м; в Электростали — соответственно по $500 и $650–720 за 1 кв. м. На вторичном рынке все чаще стали появляться квартиры с дорогой отделкой. Так, в Реутове на продажу была выставлена пятикомнатная квартира с евроремонтом в новом монолитно-кирпичном доме за $335 тыс. ($1,667 тыс. за 1 кв. м), в Химках однокомнатная квартира в кирпичном доме — за $146 тыс. ($2,433 тыс. за 1 кв. м). Все рекорды побила Барвиха, где большая квартира в кирпичном доме продавалась за $1,5 млн ($3,319 тыс. за 1 кв. м). Сравнительно низкие цены — удел дальних районов Московской области. В Сергиевом Посаде еще можно купить однокомнатную квартиру за $13–15 тыс., в Серпухове — за $16–17 тыс., в Можайске — за $12 тыс., за трехкомнатную квартиру придется заплатить в 2–2,5 раза больше.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА





КОМПАНИЯ «СОБОР-СМ»:

«Реализовано миллион квадратных метров жилья»

«СОБОР-СМ» – инвестиционная компания, агентство недвижимости, аккредитованное Межведомственной комиссией при правительстве Москвы по вопросам реализации жилой площади на коммерческой основе, построенной по городскому заказу.

Компания основана в 1996 году и участвовала в строительстве и реализации ряда уникальных жилых комплексов Москвы, таких как «Жилой комплекс в Банном переулке», «Синяя птица», «Пик мира», являющиеся одними из самых успешных и оригинальных проектов застройки столицы.

За участие в строительстве и реализации Новой олимпийской деревни, компания «СОБОР-СМ» награждена почетным дипломом правительства Москвы. Вот уже на протяжении четырех лет, с 2000 года «СОБОР-СМ» является уполномоченным Департамента инвестиционных программ строительства г. Москвы Генеральным менеджером по реализации недвижимости в новом экспериментальном жилом районе Куркино СЗАО г. Москвы.

Именно благодаря компании «СОБОР-СМ» и ее Генеральному директору – **Ольге Борисовне СВИРИДОВОЙ**, россияне впервые узнали о таунхаусах – сблокированных коттеджах с собственными придомовыми земельными участками. История строительства в Москве домов подобного типа началась с Куркино – района с уникальной инфраструктурой, где все предусмотрено для комфортного проживания будущих жильцов квартир и таунхаусов. «Сами риэлторы приобрели тогда бесценный опыт по продаже такого жилья, – вспоминает Ольга Борисовна, – был создан слой покупателей, которым понравилось сочетать преимущества города и деревни – пользоваться всеми благами цивилизации и при этом владеть собственным палисадником».

Сегодня Куркино – это 790 гектаров территории с уникальным природным ландшафтом, 17 микрорайонов, застроенных монолитно-кирпичными домами по индивидуальным архитектурным проектам, обеспеченные новейшими системами инженерного оборудования, школы и детские сады, магазины, предприятия бытового обслуживания, спортивные и медицинские центры, гаражные комплексы и большое количество скверов, детских площадок, палисадников. 9 из 10 новоселов Куркино приобрели свои квартиры и таунхаусы именно в компании «СОБОР-СМ»

Помимо Куркино, совместно с другими инвесторами, «СОБОР-СМ» возводит новые жилые комплексы. Растет сказочный город в ближайшем Подмосковье – охраняемый жилой комплекс «Эдем» – с уютными коттеджами, таунхаусами, полностью обеспеченный инфраструктурой...

Кроме того, идет строительство одного из самых интересных и перспективных проектов – жилого комплекса «Вишневый сад» на северо-западе столицы. В поселке с чеховским названием, вызывающим ассоциации со старой усадьбой и ностальгию по камерному бытию – сделан акцент на применение самых современных строительных технологий. Коттеджи и таунхаусы, возводящиеся в «Вишневом саду», привлекают к себе внимание оригинальной архитектурой и наличием комплексного коммуникационного обеспечения.

Помимо этого, «СОБОР-СМ», выполняя программы Правительства Москвы, под руководством Генерального директора – г-жи Свиридовой воплощает и новые инвестиционные проекты в Рязани (ЖК «Братиславский»), Луганске, Перми... Содействие и развитие жилищного рынка в регионах – одна из наиболее важных задач, поставленная перед компанией «СОБОР-СМ» на сегодняшний день.

За наиболее эффективный подход к реализации коммерческого жилья компания «СОБОР-СМ» была удостоена Диплома Правительства Москвы, а Ольга Борисовна Свиридова награждена медалью ордена «За заслуги перед Отечеством» II степени и почетной грамотой Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Миллион квадратных метров жилой площади компания «СОБОР-СМ» реализовала с момента начала своей деятельности.

Адрес: 125466, г. Москва, Куркинское ш., д. 50. Т.: (095) 241-9377, 730-1010, 730-1045. www.soborSM.ru