ДОМ ДЕНЬГИ

Квартиры на каникулах

рынок

После небольшой передышки на время майских праздников цены на столичном рынке недвижимости пошли вверх. Однако майские каникулы повлекли за собой снижение активности на рынке недвижимости. В результате рост цен на первичном рынке оказался практически вдвое меньшим по сравнению с апрельским — около 2%, а на вторичном он составил 3%.

Первичный рынок

На первичном рынке в мае было относительно спокойно. Большинство компаний, поднявших цены в прошлом месяце, в мае старались этого не делать. Одной из причин стало и то, что даже в третьей декаде месяца риэлтеры не могли выйти на средний уровень продаж, установившийся в апреле. Максимальный покупательский интерес концентрировался вокруг новых проектов, недавно вышедших на рынок. В центре внимания, как всегда, были все варианты в нижнем ценовом сегменте. Спрос на небольшие квартиры в панельных домах позволял риэлтерам назначать на них цены на 5–7% выше, чем на остальные. При этом специалисты отмечали, что, несмотря на такие ценовые перекосы, первыми, как и прежде, продаются однокомнатные квартиры. По информации компании «МИЭЛЬ-недвижимость», в доме серии И-155 на улице Дмитрия Ульянова (ЮЗАО), плановый ввод которого намечен на конец года, остались в продаже только двух- и трехкомнатные квартиры. Причем цена квадратного метра на двухкомнатные квартиры на $90 выше, чем на трехкомнатные ($1,65 тыс. против $1,56 тыс. за 1 кв. м). Еще более заметна разница в доме той же серии, строительство которого начинается в Кузьминках (ЮВАО). На нулевом цикле жилплощадь в однокомнатных квартирах продавалась по $1,5 тыс. за 1 кв. м, тогда как в четырехкомнатных — по $1,22 тыс. за 1 кв. м. Сравнительно недорого в мае можно было приобрести трехкомнатную квартиру в уже готовом доме на Пролетарском проспекте (ЮАО), где жилплощадь продавалась по $1,26–1,31 тыс. за 1 кв. м.

Рынок элитной недвижимости в мае был стабилен и относительно спокоен. На первичном рынке зафиксирована стабилизация цен, которая будет наблюдаться еще несколько месяцев. По словам Павла Здрадовского, генерального директора компании Paul`s Yard, спрос продолжает расти на 1–2% в месяц. С начала года наблюдался рост цен на строящиеся дома класса «люкс» в пределах 10–15%, вызванный существенным повышением покупательной способности. К тому же предложение жилья в клубных домах высшей категории по-прежнему ограниченно.

В мае увеличились цены в жилом комплексе «Панорама» в Коробейниковом переулке. Минимальная цена за 1 кв. м теперь составляет $6,6 тыс. Открылись продажи в элитном жилом комплексе «Онегинъ». На сегодняшний день минимальная цена в этом комплексе — $3,5 тыс. за 1 кв. м, а максимальная (на пентхаусы) — $10 тыс. за 1 кв. м.

Очередное повышение цен коснулось в мае элитного жилого комплекса «Ближняя дача», расположенного на Староволынской улице. Цена квадратного метра поднялась на $50–100. Минимальная цена в этом комплексе сейчас составляет $2,95 тыс. за 1 кв. м.

На рынке сейчас имеется много предложений, но, как утверждает Максим Калмыков, директор по маркетингу Московской строительной компании, не на всех объектах цена соответствует качеству товара. Застройщики стараются выдвинуть на передний план достоинства своих жилых комплексов и умалчивают о недостатках. Все реже и реже в их рекламе можно увидеть изображение дома, вписанное в реальный окружающий ландшафт. Дома на картинках окружены роскошными парками, а водоемы превращаются в моря.

Вторичный рынок

На вторичном рынке недвижимости в мае спрос был выше, чем на первичном. Покупатели не прекращали своих поисков и в праздничные дни, правда, продавцы не всегда шли им навстречу, что замедляло оформление сделок и фиксацию цены. По данным аналитического центра Irn.ru, за первую неделю после майских праздников индекс стоимости жилья вырос на 0,9%. Индекс ценового ожидания снизился еще на 0,2% и составил 3,4%. Несмотря на незначительное снижение, его значения все равно остаются довольно высокими. Но по сравнению с апрелем цены в мае выросли не так сильно — до 3%. Самые дешевые варианты чаще всего встречались на юго-востоке и юге Москвы. Специалисты компании «Инком-Недвижимость» отметили, что в этом году ЮВАО возглавил список округов, где рост цен был максимальным. Обобщенные данные продаж показали, что по самым высоким ценам (в среднем $1,922 тыс. за 1 кв. м) продавались на вторичном рынке трехкомнатные квартиры, а по самым низким ($1,797 тыс. за 1 кв. м) — однокомнатные.

По мнению Карины Хейфетц, партнера агентства Evans, сезонность и праздничное затишье практически не отразились на рынке элитного жилья, так как в этом сегменте рынка покупка квартиры определяется главным образом личными обстоятельствами и наличием подходящих квартир. Наиболее востребовано жилье стоимостью $6–7 тыс. за 1 кв. м. Причем на квартиры в домах по адресам: Сретенский бульвар, 6/1, Барыковский переулок, 3, Остоженка, 5, Малая Бронная, 32 спрос практически всегда превышает предложение.

Впрочем, по данным Натальи Ветлугиной, заместителя генерального директора компании «Новый город», количество желающих купить квартиру ценой от $400 тыс. в апреле-мае по сравнению с февралем уменьшилось на 40%. По мнению экспертов, это происходит потому, что цены на квартиры достигли очень высокого уровня; кроме того, на потенциальных покупателей производят впечатление публикации в прессе, в которых говорится, что московский рынок жилья перегрет и скоро должно начаться снижение цен.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА

Стоимость московских квартир в апреле ($/кв. м)

Тип дома	Северный округ	Северо-Восточный округ	Восточный округ	Юго-Восточный округ	Южный округ	Юго-Западный округ	Западный округ	Северо-Западный округ	Центральный округ	За пределами МКАД	Средняя стоимость	Изменения в % по отношению к цене в марте
Панельные пятиэтажки-хрущевки	1651	1675	1563	1494	1537	1715	1717	1613	1903	—	1627	+2,71
Панельные дома с малой (6 кв. м) кухней	1650	1642	1618	1559	1550	1721	1757	1684	2147	—	1657	+3,56
Панельные дома 70–80-х годов постройки	1679	1638	1661	1546	1535	1865	1727	1781	2223	1514	1670	+2,64
Панельные дома современных серий	1700	1717	1739	1553	1577	1966	1936	1763	2386	1529	1746	+3,37
Кирпичные дома-хрущевки	1772	1616	1631	1473	1600	1752	1759	1709	2312	—	1791	+4,55
Кирпичные дома с малой (6 кв. м) кухней	1924	1917	1775	1679	1764	2167	2344	1867	2568	—	2096	+2,90
Кирпичные сталинские дома	1971	1959	1660	1512	1721	2408	2460	1727	2796	—	2341	+4,28
Высотные кирпичные дома	2201	1905	1877	1881	1740	2417	2410	1964	3350	—	2434	+4,02
Монолитно-каркасные дома	2031	1549	1609	1574	1709	2028	2177	1715	3159	1529	2109	+3,74
Панельные новостройки	1587	1654	1648	1515	1510	1945	1731	1760	2262	1451	1655	+5,35
Средняя цена всех типов жилья по округу	1817	1700	1667	1557	1583	2012	2029	1744	2708	1531	1891	+3,50
Изменения средней цены в % по отношению к марту	+3,47	+2,53	+3,67	+2,91	+3,46	+3,29	+3,84	+2,83	+3,95	+3,31	+3,50	

Прочерк — отсутствие информации. По данным РАН САВА.

Города-спутники стали ближе к столице

по ценам на недвижимость

рынок

Цены на подмосковную недвижимость в мае продолжали расти. Если на первичном рынке было относительное затишье и только на отдельных объектах произошел плановый пересмотр цен, то на вторичном рынке цены определялись исключительно спросом. В результате жилье подорожало в среднем на 3%, при этом цены в городах-спутниках Москвы росли значительно быстрее, чем в отдаленных районах области. Компании, продающие жилье в Подмосковье, отметили высокую покупательскую активность в мае.

Вторичный рынок

В среднем по Московской области за период с марта по апрель 2004 года квадратный метр подорожал на $28. По информации службы arn.ru, в апреле 2003 года средняя цена квадратного метра была $697, а в апреле нынешнего года — $884. По словам Дмитрия Попова, руководителя аналитического центра АН «Домострой», цены на квартиры на вторичном рынке ближайших к Москве крупных подмосковных городов превысили $1 тыс. за 1 кв. м, и можно говорить о том, что к зиме этого уровня достигнут цены в большинстве населенных пунктов в радиусе до 30 км от МКАД.

Цены в городах среднего и дальнего Подмосковья, а также в многочисленных поселках городского типа растут не так быстро. Например, на севере Московской области, в Яхроме, можно купить двухкомнатную квартиру за $24 тыс. ($571 за 1 кв. м), в Дмитрове — трехкомнатную квартиру за $30 тыс. ($429 за 1 кв. м), тогда как в Балашихе $35–40 тыс. стоит однокомнатная квартира.

По мнению специалистов, на городах-спутниках столицы останавливают выбор те, кому не хватает денег на квартиру в Москве. А в дальнем Подмосковье основная масса покупателей — местные жители.

Положительная тенденция, отмеченная на вторичном рынке Московской области, заключается в том, что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество предложений о продаже жилья выросло на 46%. Однако это практически не повлияло на цены. Если в прошлом году около 10% предложений на рынке составляли предложения о продаже жилья по $300–350 за 1 кв. м., то в этом году таковых было всего 1,4%. На сегодняшний день большинство (11,4%) квартир, поступающих на продажу, оценивается по $1 тыс. за 1 кв. м. Правда, дорогих предложений ($1,3–1,4 тыс. за 1 кв. м) тоже пока немного — всего 3,1%. В целом же по Московской области самыми дорогими являются города и населенные пункты, располагающиеся к западу и северу от столицы, а самые низкие цены установились в южном направлении.

Первичный рынок

На первичном рынке Подмосковья в мае обошлось без потрясений. Цены не изменились на большинстве объектов — за исключением самых интересных. Например, специалисты компании «Проект сервис холдинг» отметили очень высокий спрос на квартиры в жилом комплексе «Усадьба Золотая Звезда» в городе Железнодорожном. В мае квартиры в нем площадью от 54 до 186 кв. м можно было купить по $0,7–1 тыс. за 1 кв. м, что в среднем на $30 дороже, чем в апреле. Еще один интересный проект реализуется в Павшинской пойме. Жилой комплекс «Красногорье» непосредственно примыкает к Москве, располагаясь вдоль Москвы-реки всего в 1,8 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория района застройки разбита на четыре очереди. Строительство предполагается поэтапно завершать в 2004–2009 годах. Первая очередь нового района Красногорье (284,2 тыс. кв. м) застраивается современными жилыми домами типовых серий И-155 и П-3М. Квартиры в них продаются по $1–1,07 тыс. за 1 кв. м.

По словам Ирины Безруковой, директора департамента новостроек корпорации «Инком-Недвижимость», цены в Подмосковье за минувший месяц поднялись примерно на 3%. Больше всего — на 4% — они выросли в Долгопрудном и Видном.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА

Землеотвод на Икше

Хороший землеотвод у воды в московском регионе большая редкость. Компания Soho Realty предлагает в собственность живописный земельный участок площадью 32,3 га на Икшинском водохранилище. Он расположен в Мытищинском районе в 40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, в 4 км от трассы, в уникальном месте Подмосковья - районе Клинско-Дмитровской гряды, сформированной ледником, с ярко выраженным холмистым рельефом.

Предлагаемый участок граничит с шоссейной дорогой, коттеджным поселком и водохранилищем. Длина береговой линии - 200 м. Общая береговая полоса (около 3 га леса) может быть оформлена в аренду. Непосредственно к участку прилегает большой лесной массив. Рядом расположены действующие очистные сооружения, имеется магистральный газ высокого давления. Есть санитарно-химическая экспертиза и геологические исследования почв, подтверждающие плодородность и незагрязненность земли.

Икшинское водохранилище - одно из самых романтичных и интересных мест во всем московском регионе. Оно имеет бесшлюзовое сообщение с Пироговским и Клязьминским водохранилищами и выход в канал Москва-Волга-Дон, по которому можно попасть в Черное и Балтийское моря. В чистой икшинской воде ловятся лещ, плотва и судак. Летом белоснежные парусники и катамараны надувают паруса, катера и джеты рассекают волны водохранилища, большие прогулочные пароходы неспешно курсируют по реке. Зимой - мощные снегоходы соревнуются на застывшей глади реки, лыжники и сноубордисты поднимают в небо разноцветные кайты...

Икшинское водохранилище - традиционная зона отдыха и отличное место для проживания. Район обладает хорошей рекреационной инфраструктурой: аква-парк, яхт-клубы, теннисные корты, бассейн, рестораны и гостиницы. Работает школа дельтапланеризма и олимпийское стрельбище. Через пару лет будет построен крупнейший в Европе Сафари-парк. В нескольких километрах находятся лучшие подмосковные горнолыжные курорты - "Сорочаны", "Волен", "Яхрома". Удобная инфраструктура и хорошие природные условия способствуют интенсивному развитию района.

www.sohorealty.ru 937 77 88, 755 93 93