

ДОМЦЕНЫ

Цены взяли низкий старт

квартиры

В первой декаде января столичный рынок недвижимости отдыхал, временную передышку взяли и цены. Но уже во второй половине месяца все стало на прежние места. На вторичном рынке рост цен достиг 3%, на первичном рынке — 3,2%. Подорожание коснулось как панельного жилья, так и элитных новостроек, причем квадратный метр жилплощади в некоторых строящихся домах в течение месяца стал дороже на несколько сотен долларов.

Первичный рынок
В январе продажи на первичном рынке шли активно, а цены росли. Подорожание коснулось всех типов жилья, но рост цен на объектах, позиционируемых как бизнес-класс, был более стремительным. Стоимость квадратного метра в жилом комплексе «Северный город» на Дубнинской улице, к строительству которого только приступила компания «Капитал групп», выросла с \$850 до \$950. В ЖК «Северные ворота» (Астрадамский проезд) квадратный метр подорожал на \$150 и стал стоить \$1,55 тыс. Цены в ЖК «Созвездие Капитал» увеличились на 10% и достигли \$2,6 тыс. за 1 кв. м. В целом по итогам января цены на жилплощадь в домах «Капитал групп» поднялись на 7–10%. По словам Алексея Белоусова, генерального директора «Капитал групп маркетинг», при корректировке цен застройщику приходится учитывать все тенденции рынка, к которым относится и нестабильная ситуация вокруг доллара. Однако, когда реализация квартир идет в условных единицах, для застройщика соотношение доллара, рубля и евро не

принципиально, в конечном счете основной ориентир — покупательная способность рынка. Плановое повышение цен на 10–15% произошло на объектах компании «Континенталь» на проспекте Маршала Жукова и «Покровский берег» — вторая очередь комплекса «Покровское-Глебово» в Никольском тупике). В жилом комплексе «Лазурный блюз», который строится в Строгине, цены в январе выросли примерно на 11%, и их верхний предел поднялся до \$1,447 тыс. за 1 кв. м. Дороже продавались квартиры в домах, входящих в жилые комплексы «Гранд парк» и «Шуваловский». По первому адресу цена достигла \$2,9 тыс. за 1 кв. м, по второму — \$2,67 тыс. Цена квадратного метра в домах панельной серии П-44ТМ на Рубцовской набережной составила \$1,72 тыс. В последних числах января начались продажи в жилом комплексе «Маломосковский», возводимом на одноименной улице. Застройщик включает панельные дома серии КОПЭ и КОПЭ-М-«Парус» с удобными, но небольшими по площади квартирами. Ажиотажный спрос на жилье ценой

\$1,5 тыс. за 1 кв. м заставил застройщиков уже спустя считанные дни пересмотреть цены. Теперь расчет с покупателями осуществляется не в долларовом эквиваленте, а в условных единицах, которые равны средней величине между курсовым значением доллара и евро на момент платежа. Заметно дороже стала обходиться жилплощадь на юго-западе и юге Москвы. Самые дешевые варианты в Конькове начинаются от \$1,3 тыс. за 1 кв. м (И-155), а в Южном Чертанове — от \$960 за 1 кв. м. (КОПЭ). В Центральном административном округе практически нет строящегося жилья, где квадратный метр стоит дешевле \$2 тыс. Сравнительно дешевый вариант (от \$1,6 тыс. за 1 кв. м) недавно появился на улице Новособорская, правда, застройщики планируют сдавать новый дом не раньше чем через полтора года. После январского повышения цен на 3–5% не утратили своей инвестиционной привлекательности объекты в Куркине. Квартиру в многоэтажном доме в 16-м микрорайоне можно приобрести по цене от \$825 за 1 кв. м, в 12-м — от \$899, в 10-м — от \$950. В 6-м микрорайоне, зас-



Опасаясь дальнейших колебаний курса доллара, продавцы в январе решили придержать квартиры. Но цены от этого только выросли
ФОТО АЛЕКСАНДРА САВЕРКИНА

траиваемом таунхаусами, жилплощадь можно купить по цене от \$1,07 тыс. за 1 кв. м. В начале года подросли цены и на более спокойном рынке — элитной недвижимости. «Есть дома, цены за квадратный метр в которых за прошедший месяц поднялись на 10–15%, для элитного жилья это в среднем \$300–400», — говорит Александр Илюхин, управляющий партнер, руководитель департамента элитного жилья ЗАО «Новое качество». — В первую очередь это относится к объектам, строительство которых еще не закончено, например к дому на Озерковской набережной, жилому комплексу в Киевском переулке. Таким образом компания-застройщик пытается окупить затраты на комплектующие, строительные и отделочные материалы, завозимые большей частью из Европы. К тому же застройщики, кто в силу привычки, кто в контексте

разработанной ранее маркетинговой стратегии, приорочили изменения цен к началу нового года». В январе стали дороже пентхаусы в доме «Камелот», и теперь квадратный метр квартиры с панорамным видом на Кремль и храм Христа Спасителя стоит не меньше \$5 тыс. В то же время специалисты отмечают, что лавинообразного повышения цен на элитных объектах не произошло. В домах, строящихся на улице Ефремова, в Серебряном переулке, на Андреевской набережной и ряде других, квартиры в январе продавались по старым ценам. Дорогие квартиры в историческом центре Москвы очень часто покупаются с целью вложения денег: для спасения долларовых сбережений, в расчете на дальнейший рост цен, для сдачи в аренду. К таким выводам пришла социологическая служба агентства «Новый город», которая провела в на-

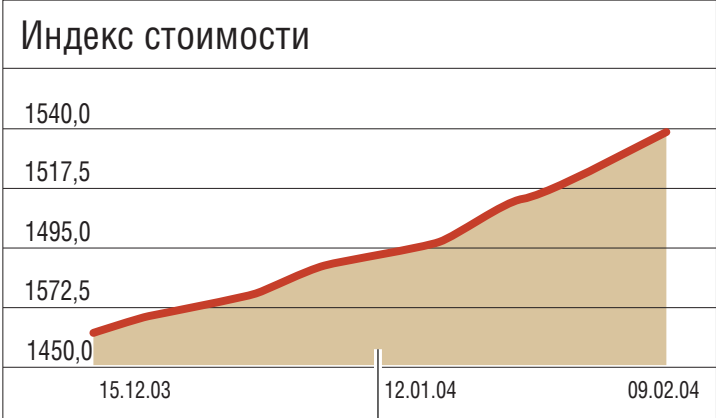
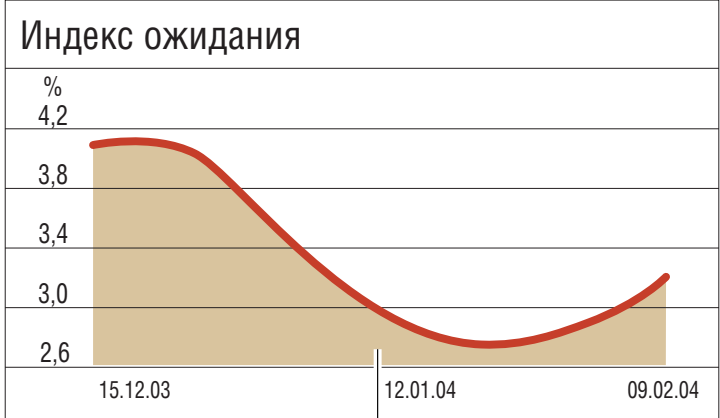
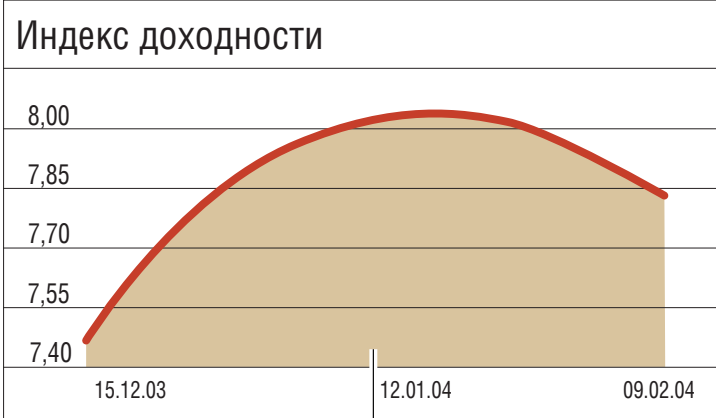
чале января опрос среди своих клиентов, совершивших сделки в последние три месяца 2003 года. «Инвестиционными» оказались покупки, сделанные примерно 60% иностранцев и 40% россиян. Остальные приобретали квартиры, чтобы жить там самим. Опрос также выявил, что среди покупателей дорогого жилья самые состоятельные — россияне: в среднем их бюджет на приобретение квартиры превышает полмиллиона долларов. Возможность американцев и европейцев скромнее — они готовы потратить на квартиру \$300–500 тыс. Рекордом января стало достижение индекса доходности жилья значения почти в 8 единиц от средней ставки по банковским валютным депозитам. По мнению Олега Репченко, руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», это связано как с крайне высокими темпами роста цен во второй половине 2003 года, так и с прогнозируемым на ближайшие месяцы дальнейшим ростом цен. При таком подъеме рынка доход за счет подорожания квартир и арендных платежей составляет более 50% годовых.

Вторичный рынок
Январь на вторичном рынке отмечен дефицитом дешевых предложений из-за того, что продавцы квартир начали массово отзываться свои заявки до «прояснения ситуации в начале года». На квартиры стоимостью до \$42 тыс. выстраивались очереди, и в результате многие из них были проданы по более высоким ценам. Не дороже \$1,5 тыс. за 1 кв. м можно

было купить только жилплощадь в панельных пятиэтажках, а также девяти- и двенадцатиэтажных домах старой постройки в периферийных районах. В среднем по Москве стоимость квадратного метра жилья в кирпичных пятиэтажках поднялась до \$1,62 тыс. за 1 кв. м, в шести-восьмиэтажных кирпичных домах — до \$2,2 тыс. К примеру, в районе станции метро «Новокузнецкая» самым дешевым было предложение о продаже квартиры на первом этаже пятиэтажного дома за \$156 тыс. (\$2 тыс. за 1 кв. м), в Крылатском — однокомнатной квартиры в панельной двенадцатиэтажке за \$58 тыс. (\$1,758 тыс. за 1 кв. м), в Кузьминках — однокомнатной квартиры за \$46 тыс. (\$1,438 тыс. за 1 кв. м) в девятиэтажном панельном доме. На рынке самыми массовыми были предложения квартир в пятиэтажных кирпичных и двенадцатиэтажных панельных домах. Меньше всего в январе продавалось квартир в панельных пятиэтажках и кирпичных двенадцатиэтажных домах. Практически не изменилось количество выставленных на продажу трехкомнатных квартир, но уменьшилось количество двухкомнатных квартир и немного больше стало однокомнатных. Квартирный вопрос в январе было заметно проще решить на юге и востоке Москвы, лидирующим по количеству выставленного на продажу жилья. Как и в прошлые месяцы, минимальное количество квартир поступило на вторичный рынок из районов, расположенных на северо-западе Москвы. Средний по городу пока-

затель роста цен на вторичном рынке (3%) не был превышен только на объектах, выставленных на продажу в конце года. Хозяева заблаговременно увеличили стоимость своих квартир на 5–10%, «чтобы не продешевить». По информации, опубликованной на сайте apt.ru, к административным округам, где средняя цена квадратного метра превышает \$1,5 тыс. (ЦАО, ЗАО и ЮЗАО), присоединился САО. Очень близко к ним подошли СВАО и СЗАО. Аутсайдеры остаются неизменными — это Зеленоград и ЮВАО — административные округа со сравнительно дешевыми квартирами. В этом году рынок элитного жилья пришел в себя после праздников гораздо быстрее, чем в прошлые годы. По информации, полученной в компании Paul's Yard, раньше активность покупателей возобновлялась только в феврале, а в нынешнем году это произошло уже после Рождества. При чем особенностью обращений клиентов состояла в том, что они хотели как можно скорее обменять свое старое элитное жилье на квартиры в домах более высокого качества. Рост цен на элитную жилплощадь составил в среднем 2%, однако в денежной массе это вылилось в немалую сумму — \$12–20 тыс. за квартиру. «Сегодня недвижимость вызывает обоснованный интерес как один из надежнейших способов не только сохранить, но и приумножить свои средства», — говорит Павел Здрадовский, генеральный директор компании Paul's Yard.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА



Что означают индексы

Индекс стоимости жилья является показателем уровня цен на недвижимость. Наиболее важное значение имеет изменение индекса, демонстрирующее общерыночную тенденцию рынка к повышению или понижению.
Индекс ценового ожидания показывает наиболее вероятное изменение цен на рынке в следующем месяце. Его величина выражает ожидаемое процентное приращение рынка.
Индекс доходности жилья является индикатором эффективности вложений в недвижимость. Его величина показывает, насколько текущая доходность недвижимости превышает среднюю доходность по банковским депозитам или отстает от нее.
Индексы предоставлены аналитическим центром itm.ru.

20 МИНУТ ОТ МОСКВЫ
38 КМ ПО КАЛУЖСКОМУ ШОССЕ
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК В ВОРОНОВО

Лесные Ключи

Собственник ЗАО «РЕАКАРТ»
721-06-38
Срок окончания строительства - сентябрь 2004 г.

- 21 дом в едином архитектурном стиле площадью от 365 до 619 кв. м
- Земельные участки от 14 соток с многолетними деревьями
- Рядом поселок Центробанка, д/отдыха Минэкономки
- Охрана и центральные коммуникации
- Энергосберегающая технология строительства
- Рассрочка платежа и кредитование до 2 лет
- Стоимость 1 кв. м, включая земельный участок: от \$650

РУССКИЙ МОНОЛИТ

ГРУППА КОМПАНИЙ

ШМИТОВСКИЙ 16

м. «Улица 1905 года», Шмитовский проезд, 16

- исторический центр города
- развитая инфраструктура
- рядом МОСКВА-СИТИ
- парки, скверы
- огороженная территория
- большие благоустроенные дворы
- свободная планировка квартир
- высота потолков 3,1 м
- бассейн
- оздоровительный комплекс
- подземный паркинг
- технологии и материалы 21 века

квартиры и пентхаусы от застройщика

777-78-18

sales@rml.ru
www.russian-monolit.ru