



Малоэтажная застройка успела договориться после присоединения к Москве, а девелоперов элитных поселков эта перспектива совсем не радует →

вне». Люди перестали принимать спонтанные решения о покупке или продаже квартир в зависимости от прогнозов аналитиков или сообщений СМИ. Они решают вопросы с недвижимой собственностью постепенно, методично».

Впрочем, у Олега Самойлова, генерального директора «Релайт-Недвижимость» (Москва), на этот счет другое мнение, и всплеск августовского рынка он объясняет как раз теми самыми «провокациями извне»: «Под влиянием происшедшей в августе корректировки фондового и валютного рынков некоторые частные инвесторы поддались влиянию паники и начали экстренно переводить свои активы в недвижимость. Не могу сказать, что их число оказалось велико, но они были. В частности, наша компания приняла примерно полтора десятка подобных обращений. Правда, спустя несколько дней примерно половина обратившихся, что называется, одумалась. Однако несколько сделок с покупателями, единственным мотивом которых к приобретению жилья явилось стремление быстро вложить деньги, мы, тем не менее, закрыли или будем закрывать в ближайшее время».

Тревожное расширение Самое обсуждаемое событие прошедшего месяца — это, конечно, присоединение к Москве новых территорий. На волне этого обсуждения некоторые застройщики уже скорректировали прайс-листы на 2-5% вверх, а некото-

рые частные продавцы — особенно земельных участков — и вовсе задрали цены. Другое дело, что покупатели не спешат слишком уж много доплачивать за московскую прописку.

А вот девелоперы не слишком вдохновлены перспективой освоения новых московских районов. «Присоединение к Москве новых территорий на юго-западе, люберецких полей аэрации, несомненно, создает хороший задел на масштабное увеличение нового строительства в Москве. Правда, речь идет только об экспансивном развитии и застройке территорий бывшей Московской области, но не о строительстве в границах старой Москвы», — комментирует Григорий Алтухов, советник президента финансово-строительной корпорации «Лидер».

Для элитчиков новые московские территории и вовсе не представляют интереса. «Рынок в августе находился в тревожном ожидании обозначения точных границ новой Москвы, — констатирует Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба». — С момента объявления о расширении эти границы менялись уже дважды, а знать, к какому субъекту федерации относится земля, необходимо. Для продавцов изменения чреваты тем, что изменятся условия и цены на подключение коммуникации, а для покупателей возникает общая неясность ситуации, им непонятно, как поступать с объектом недвижимости — покупать или нет.

Вообще, для владельцев недвижимости бизнес- и премиум-класса московская прописка не является необходимостью. А вот высокие налоги и прочие риски, связанные с чрезмерно долгим освоением земли, ростом тарифов на энергию, вполне осязаемы».

Тем же застройщикам жилья экономкласса, у которых проекты находятся в активной стадии, новый статус подмосковных территорий на руку. «Активность покупателей новостроек в радиусе до 15 км от МКАД в августе фиксировалась на уровне показателей весны этого года, а точнее — марта-апреля, когда продажи били все рекорды, превышая докризисный уровень. В целом, общая картина продаж в последний месяц лета настраивает на весьма активную осень. Одним из факторов роста спроса стало вхождение в состав Москвы крупных территорий юга и юго-запада Подмоскovie. В фокусе покупательского спроса оказались квартиры во «вчерашних» подмосковных проектах, которые сегодня стали столичными. Желая купить квартиру на максимально выгодных условиях, покупатели активно выбирали и приобретали квартиры в проектах «новой Москвы». Несмотря на уже начавшееся повышение стоимости квадратного метра, цена на квартиры здесь по-прежнему крайне привлекательна и потенциал ее роста сегодня высок», — говорит Антон Скорик, генеральный директор компании «Мортон-Инвест».