

## ДОМ ЦЕНЫ

## Сохранить и заработать

## город

Нынешний август выдался удачным для игроков рынка жилой недвижимости, в отличие от предыдущего года. В последний летний месяц число сделок с квартирами выросло на 24% по сравнению с августом 2011-го и на 11% — по сравнению с июлем 2012-го. Эксперты полагают, что причина этого — дефицит жилья на столичном рынке и возвращение на него частных инвесторов.

## Начало высокого сезона

Если в прошлом году сезон отпусков затянулся почти до середины сентября, то в 2012-м покупатели раньше вернулись на рынок, что привело к высокому августовскому спросу на квартиры в Москве. По данным управления Росреестра по Москве, в августе в столице было зарегистрировано 8343 сделки с жильем, что на 23,7% превышает показатели августа 2011-го (6740) и на 10,9% — июля 2012-го (7523). «Этого следовало ожидать, поскольку уже с начала июля отмечался рост покупательской активности, несмотря на сезон отпусков», — говорит гендиректор «МИЦ-Недвижимости» Наталья Соломонова. «В связи с началом нового учебного года в последние дни августа наблюдалось небольшое затишье. Сейчас спрос со стороны покупателей возвращается, участники рынка в спокойном режиме заключают сделки. Тем не менее риэлторы уверены, что высокие показатели августа еще не предел. «Начало делового сезона вполне предсказуемо случилось с приходом осени. Если говорить о последнем летнем месяце, то активность на вторичном рынке была достаточно высокой, хотя трудности с просмотрами из-за отсутствия продавцов традиционно случались», — комментирует управляющий партнер Spencer Estate Вадим Ламин.

«Традиционно в последние недели августа на рынке недвижимости наступает своеобразный паралич: люди завершают отпуска, готовят детей к новому учебному году, занимаются прочими рутинными делами, и им физически не до решения жилищных вопросов. Однако в этом году мы увидели совершенно иную картину. Сработал отложенный спрос», — радуется управляющий партнер агентства «Усадьба» Наталья Кац. «Говорить о серьезном всплеске покупательской активности пока рано, но вполне вероятно, что в сентябре мы увидим сезонное оживление благодаря отложенному спросу, который на сегодняшний день существует на рынке», — вносит свои коррективы исполнительный директор «МИЭЛЬ» — Сети офисов недвижимости» Алексей Шленов.

## Иногда они возвращаются

Рост спроса на квартиры коснулся как первичного, так и вторичного рынков, отмечает коммерческий директор агентства недвижимости DNA Realty Евгений Данилов. «Основной причиной столь несвоевременной для июля — августа активности является рост инвестиционного спроса на рынке, подогреваемый ожиданием второй волны кризиса», — считает управляющий директор Blackwood Тимур Сайфутдинов. «Один из основных факторов, побуждающих людей сейчас покупать жилье, — нестабильная обстановка на мировых финансовых рынках. Недвижимость в нынешней ситуации самый надежный способ хранения сбережений. Уже с начала сентября ощущается начало делового сезона: увеличилось количество сделок, ряд застройщиков заявил о повышении цен на 2–3%», — рассказывает руководитель аналитического отдела Est-a-Tet Денис Бобков. «В августе продолжилась важная тенденция возвращения на рынок недвижимости



Из всех видов городской недвижимости для частных инвестиций наиболее привлекательны апартаменты

инвесторов. Первыми, кто вновь стал вкладывать свои собственные средства в недвижимость, считая ее самым надежным инструментом сохранения и приумножения капитала, стали инвестиционные банкиры. Вскоре за ними последуют и менее осведомленные граждане», — соглашается гендиректор агентства Tweed Ирина Могилатова. «Нестабильность курса рубля заставляет призадуматься о надежном сохранении средств, что и подтверждает возросшее количество сделок, особенно в высокобюджетном сегменте: покупатели замораживают средства в недвижимости», — рассуждает управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. По данным Est-a-Tet, к концу лета 2012 года доля инвесторов выросла с 15% до 25% от общего числа покупателей. «Классические инвесторы стремятся приобрести жилье в новостройках на ранних стадиях строительства, чтобы максимизировать свою прибыль», — поясняет Евгений Данилов. «Однако на рынке присутствует и другой тип инвесторов, которые покупают квартиру на будущее, например для детей, а сейчас сдают ее в аренду, чтобы постепенно возвращать себе потраченные деньги». «При этом инвесторы сегодня прекрасно понимают, что нынешние проекты при-

носят куда более скромные доходы, чем это было до кризиса, но все равно предпочитают вкладывать в «стены». Максимальная доходность от самых успешных проектов составляет на сегодняшний день 15–20% годовых», — отмечает Ирина Могилатова. А по словам Вадима Ламина, наиболее активные инвесторы действуют в проектах на территории Новой Москвы.

Всплеск спроса на жилье уже начал сказываться на ценах, но пока лишь в единичных проектах. Как отмечает Евгений Данилов, некоторые собственники действительно подняли цены, получив большое количество звонков и просмотров, но в целом средний уровень цен на квартиры в Москве остался на уровне июля. «Сейчас стоимость квадратного метра составляет порядка 182 тыс. руб. С начала года данный показатель увеличился на 9%. Однако при этом инфляция равнялась 5,6%. В итоге реальный рост цен составил всего 3,4%. Замечу, что это сопоставимо с ростом стоимости доллара, который за тот же период увеличился на 3,3%», — отмечает руководитель аналитического отдела «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов. Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов. Впрочем, ожидать резкого роста цен осенью даже при сохранении высокого спроса на жилье не стоит. Дело в том, поясняет гендиректор «ИДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев, что осенью произойдет массовый вырост квартир на рынке как на первичном рынке (начало продаж в новых корпусах), так и на вторичном рынке (возвращение на рынок квартир, снятых на период летнего затишья с продажи), что отчасти сбалансирует спрос и предложение.

Впрочем, ожидать резкого роста цен осенью даже при сохранении высокого спроса на жилье не стоит. Дело в том, поясняет гендиректор «ИДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев, что осенью произойдет массовый вырост квартир на рынке как на первичном рынке (начало продаж в новых корпусах), так и на вторичном рынке (возвращение на рынок квартир, снятых на период летнего затишья с продажи), что отчасти сбалансирует спрос и предложение.

## Выборочный рост

Всплеск спроса на жилье уже начал сказываться на ценах, но пока лишь в единичных проектах. Как отмечает Евгений Данилов, некоторые собственники действительно подняли цены, получив большое количество звонков и просмотров, но в целом средний уровень цен на квартиры в Москве остался на уровне июля. «Сейчас стоимость квадратного метра составляет порядка 182 тыс. руб. С начала года данный показатель увеличился на 9%. Однако при этом инфляция равнялась 5,6%. В итоге реальный рост цен составил всего 3,4%. Замечу, что это сопоставимо с ростом стоимости доллара, который за тот же период увеличился на 3,3%», — отмечает руководитель аналитического отдела «Инком-Недвижимости» Дмитрий Таганов. Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов. Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов.

Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов. Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов.

Впрочем, уже осенью цены могут пойти вверх. По мнению Натальи Соломоновой, с наступлением осени на рынке недвижимости ожидается повышение активности как со стороны продавцов, так и покупателей. Спрос будет находиться на высоком уровне, рост цен до конца года может составить порядка 7–10%, полагает она. «В дальнейшем мы не предвидим существенных колебаний в сложившейся конъюнктуре рынка. Если не произойдет чего-то существенного, что может сильно сказаться на экономической ситуации, то в ближайшие месяцы рост цен на столичное жилье будет находиться в пределах инфляции», — делает свой прогноз Дмитрий Таганов.

Антон Черниговский

## Объемы против цен

## загород

В августе спрос на загородную недвижимость в Московском регионе после летнего затишья начал оживляться, однако говорить о старте высокого сезона пока рано. Пик спроса на загородную недвижимость придется на осень, если, конечно, в экономике не произойдет каких-то существенных потрясений, которые оттолкнут покупателей от рынка недвижимости.

## Лето затнулось

Последние годы рынок загородной недвижимости находился в состоянии стагнации. В отличие от рынка городского жилья, в сегменте коттеджей и дач не ощущается дефицита предложения, поэтому продажи во многих проектах идут с трудом. К тому же загородное жилье в России не является предметом первой необходимости, а относится скорее к роскоши. Да и инвестиционный потенциал у загородных проектов ниже, чем у многоквартирных домов в Москве или области. Тем не менее в столице России уже есть определенная прослойка людей, которой интересно приобретение коттеджей и таунхаусов, поэтому рано или поздно на рынке должен был начаться рост.

В августе, как отмечают эксперты, были замечены первые проявления активизации спроса после летнего затишья. Однако никаких существенных прорывов в августе не было. «Активнее всего загородные дома покупают весной в преддверии дачного сезона, потом летом наблюдается традиционное снижение спроса на такие дома, и лишь осенью покупатели возвращаются на рынок», — рассказывает директор по развитию DNA Realty Евгений Гуца. «Период отпусков заканчивается обычно в середине сентября. Август 2012 года ничего особенного не показал, он был среднестатистическим. Все наши прогнозы сбылись: продажи были в тех пределах, которые мы и планировали. На рынке никаких особенных факторов, которые могли бы оказать влияние, не было. Август текущего года был спокойным, тихим и прогнозируемым. Загородную недвижимость в каждом сегменте приобрели традиционные покупатели», — соглашается директор по развитию земельных активов ЗАО «Промсвязьнедвижимость» Армен Маркосян.

По словам руководителя отдела маркетинга и продаж «Газпромбанк-Инвеста» Луизы Улановской, высокий сезон на рынке загородной недвижимости начнется с середины сентября и продлится до новогодних праздников. «Август же на рынке загородной жилой недвижимости был достаточно спокойным, ни покупатели, ни девелоперы не проявляли высокой активности», — говорит управляющий директор департамента жилой недвижимости Blackwood Тимур Сайфутдинов. На августовскую ситуацию в загородной недвижимости повлияла в том числе волатильность валютного рынка. Клиенты, у которых накоп-

ления были аккумулированы в рублях, стремились в августе приобрести недвижимость, добавляет Луиза Улановская.

## Сдерживающие факторы

Высокая конкуренция и существенный объем предложения будут сдерживать рост цен на загородные объекты. Так, по данным аналитического центра корпорации «Инком», в Московской области с начала года в активной продаже на первичном рынке находится около 700 поселков. На данный момент ведется реализация 680 комплексов, что на 3% больше, чем в январе. Количество объектов, находящихся сейчас на реализации, увеличилось на 9% и теперь составляет \$1,5–2 тыс., подсчитали в компании.

При таком объеме предложения самым большим спросом будут пользоваться самые качественные и интересные проекты, где цены могут подрасти, а в остальных проектах ценовая стагнация, скорее всего, продолжится, отмечает Евгений Гуца. На текущий момент по оценкам Армена Маркосяна, средние цены на участки без подряда варьируются между 1,5 млн и 7 млн рублей. Все зависит от набора инфраструктуры, направления и удаленности. «Если говорить о готовых домах в экономклассе (удаленность от 50 км), цена на них варьируется от 4 млн до 8 млн рублей, в бизнес-классе — от 8 млн до 15 млн рублей, в элит-классе — от 15 млн до 30 млн рублей. Есть и дороже — это традиционные Рублевка, Киевка, Новая Рига, там цена составляет \$1,5–2 млн. Цена на эксклюзивные объекты может быть еще выше», — добавляет господин Маркосян.

Успешность же тех или иных проектов во многом будет зависеть от изменения покупательских предпочтений. Если во время кризиса самым ходовым товаром были участки без подряда, то сейчас интерес к ним снижается. «Неизменной остается тенденция постепенной потери интереса к участкам без подряда: если во времена кризиса на данный формат загородной недвижимости приходилось 80% спроса, то сейчас этот показатель снизился до 55% от общего объема спроса», — говорит Валерий Лукинов, руководитель офиса «Преображенский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».

Также, по словам генерального директора «МИЭЛЬ — Загородной недвижимости» Владимира Яхонтова, довольно много клиентов выбирают дома на вторичном рынке, потому что первичный не способен сейчас удовлетворить спрос на готовые дома. «Все больше становится предложений с таунхаусами и малоэтажным жильем, однако и коттеджи по-прежнему популярны», — говорит эксперт. «Поэтому в текущем году наибольшим спросом будут пользоваться самые дешевые и самые качественные (уникальные) предложения», — резюмирует гендиректор RDI Group и Limitless Ирина Мошева.

Антон Черниговский

## Время снимать

## аренда

В августе на рынке аренды городских квартир Москвы начался высокий сезон: спрос на рентную жилплощадь вырос примерно на треть, а число сделок по сравнению с июлем увеличилось почти на 50%. Активизация арендаторов привела к постепенному росту ставок аренды — примерно на 2–3% за месяц. По прогнозам экспертов, спрос на квартиры сохранится до конца октября, после чего на рынке снова начнется затишье и относительная стабилизация спроса и предложения.

## Ставки растут

«С середины июля в сегменте аренды жилья начался высокий сезон. В августе и сентябре мы будем наблюдать пик активности участников рынка, что, безусловно, скажется на объеме предложения и ставках. Спрос вырос на треть», — рассказывает руководитель управления аренды квартир корпорации «Инком-Недвижимость» Галина Киселева.

«В Москву приехали студенты, будущие сотрудники московских компаний и прочие потенциальные арендаторы жилплощади в столице, которые разогрели рынок и сформировали дефицит предложения квартир», — поясняет специалист. «Августовский рынок аренды — это когда активность арендаторов уже началась, а собственники еще отдыхают. Соответственно, хорошие предложения в дефиците», — комментирует управляющий партнер агентства Spencer Estate Вадим Ламин.

В итоге такая ситуация уже отразилась на ставках аренды. Как отмечает Галина Киселева, по итогам последнего летнего месяца в сегменте экономкласса стоимость найма однокомнатной квартиры увеличилась на 1,9%, до 30,4 тыс. рублей в месяц. «Двушки» подорожали на 2,2%

и теперь стоят 41,95 тыс. рублей в месяц, а «трешки» выросли в цене на 1,4%, до 57 тыс. рублей в месяц. При этом существенно сократились сроки экспозиции квартир: наиболее ликвидные предложения, появившиеся на рынке, находили своих арендаторов еще до съезда предыдущих жильцов, рассказывает Евгений Гуца. Причем касается это, по словам Вадима Ламина, не только эконом-, но и бизнес-класса. «Квартиры в бюджете около \$2 тыс. в центре уходили как горячие пирожки. Так, маленькая (38 кв. м) квартира во Восточном переулке вообще ни дня не стояла на рынке: новый арендатор подписал договор еще до выезда старого. То же самое происходило с «однушками» и «двушками» на Фрунзенской. Аренда. Экспозиция более дорогих квартир была значительно выше, и лишь самые ликвидные квартиры сдавались в течение месяца», — отмечает эксперт.

## Сдают все меньше

Столь резкая активизация спроса отразилась на объеме предложения квартир на рынке. По словам Галины Киселевой, в августе количество выставленных квартир сократилось на 6,8% и теперь оценивается в 38,1 тыс. объектов. «Поскольку самым ходовым товаром на рынке аренды жилья являются однокомнатные квартиры экономкласса, их количество по итогам августа сократилось больше всего: снижение объемов предложения за прошедший месяц составило 19,5% и теперь равно 11,2 тыс. объектов. Еще в июле число предлагаемых в аренду «однушек» экономкласса насчитывало почти 14 тыс. квартир», — рассуждает госпожа Киселева.

Если в июле сокращение предложения было связано с тем, что собственники рассчитывали сдать квартиры по более высоким ставкам в августе, то в последний месяц лета уход с рынка квартир был связан

с тем, что они находили своих постояльцев. Впрочем, в период высоких сезонов на рынке аренды традиционно растет и предложение, так как собственники, ставшие придержать свои квартиры, выбрасывают их на рынок в надежде найти более выгодных клиентов по более высоким ценам. «Отчасти этот фактор сдерживает рост ставок аренды. Впрочем, даже в такой ситуации собственники ликвидных квартир могут не опасаться не найти своего арендатора по любому более или менее адекватным ставкам», — подытоживает Евгений Гуца.

По словам опрошенных экспертов, в квартал ажиотаж на рынке квартир обычно держится до середины октября, после чего спрос постепенно начинает сокращаться, а рынок сперва приходит в привычное среднее русло, а ближе к новому году и вовсе начинается спад спроса и деловой активности. «Этот год вряд ли будет исключением из правил, так как количество желающих снять квартиру все еще очень высоко, а объем предложения квартир постоянно сокращается», — поясняет Евгений Гуца. «В сентябре, скорее всего, наметившиеся с середины лета тенденции роста ставок и некоторого колебания объемов предложения продолжатся. По нашим оценкам, ставки на съемное жилье могут вырасти на 1–3% за месяц в зависимости от класса и качества предложения. В целом за сезон стоимость найма жилья в столице вырастет на 5–7%, безусловно, если не произойдет чего-то такого, что может кардинальным образом отразиться на экономической ситуации в стране», — прогнозирует Галина Киселева из «Инкома». «Не думаю, что мы увидим новые тенденции, скорее всего, если внешние условия сохранятся, а курсы валют будут плавно колебаться, циклический характер останется неизменным», — соглашается с ней Вадим Ламин.

Антон Черниговский

**БУТОВО ПАРК**

**СТАРТ ПРОДАЖ!**  
**БУТОВО ПАРК-2**  
**КВАРТИРЫ**

Ипотечные программы  
**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.  
+7 (495) 500-55-50 www.sberbank.ru, Рекомла

**GALAXY GROUP**

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте [www.2238900.ru](http://www.2238900.ru) Застройщик: «ООО СТРАЙП». Уступка от участника долевого строительства ООО «Гэлакси-Инвест»

**+7 (495) 223 8900**  
**WWW.2238900.RU**

**ВАША НОВАЯ КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ 7-ГО ОКРУГА ПАРИЖА, РЯДОМ С БУЛЬВАРОМ ИНВАЛИДОВ**

Приглашаем посетить отделанные квартиры

Квартиры различной жилой площади (от однокомнатных до четырехкомнатных квартир) имеют высокие потолки, террасу или балкон.

Жилой комплекс расположен на благоустроенной территории.

Поблизости от школ, лицеев, магазинов и ресторанов.

ПО ВОПРОСАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ОБРАЩАТЬСЯ:  
13, AVENUE DE Saxe, 75007 PARIS  
Понедельник с 14:00 до 19:00. Со вторника по воскресенье с 11:00 до 19:00 и с 14:00 до 19:00

**+33 810 179 179**  
[www.13avenuedesaxe.com](http://www.13avenuedesaxe.com)

LOGIC