ДОМ ЦЕНЫ

Жить негде

В Москве продается все меньше квартир

рынок Москвы

В феврале квартиры в столичных новостройках выросли в цене в среднем на 5%, а за первую половину марта — на 4,4%. Причина непрекращающегося роста цен на квартиры кроется в торговой политике застройщиков, которые «вбрасывают» в продажу контракты на квартиры в новостройках минимальными порциями. А покупатели, несмотря на череду скандалов с задержками сроков сдачи объектов, по-прежнему охотно эти контракты приобретают, надеясь получить доходы от их последующей продажи.

Средняя стоимость жилья в Москве в марте ($/1 кв. м)

Тип дома	Центральный АО	Северный АО	Северо-Восточный АО	Восточный АО	Юго-Восточный АО	Южный АО	Юго-Западный АО	Западный АО	Северо-Западный АО	Средняя цена данного типа дома	Изменение средней цены за месяц (%)	Изменение цены за 12 месяцев (%)
5-этажные панельные и блочные дома	3001	2468	2619	2363	2254	2355	2778	2654	2488	2500	4,9	46,5
9-этажные панельные и блочные дома	3310	2568	2517	2393	2288	2438	2663	2711	2540	2521	6,7	49,3
12-этажные панельные дома	3201	2467	2583	2541	2298	2376	2652	2730	2557	2544	7	45,3
14-этажные панельные дома	3495	2563	2593	2501	2340	2453	2618	2659	2579	2553	6,9	47,6
16-этажные панельные дома	3325	2604	2639	2569	2336	2575	2721	2838	2599	2671	6,6	46,5
17-этажные панельные дома	3467	2603	2641	2470	2341	2442	2686	2862	2380	2587	6,5	46,3
22-этажные панельные дома	2684	2752	2798	2447	2257	2364	2869	2773	2400	2594	4	41,5
5-этажные кирпичные и монолитные дома	3542	2680	2642	2501	2276	2694	2763	2603	2588	2900	4,7	41,6
6-8-этажные кирпичные и монолитные дома	4179	3129	2844	2884	2477	2859	3383	3800	2696	3661	6,3	37
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3980	2825	2873	2539	2503	2820	3340	3465	2829	3227	3,7	39,9
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	4435	3132	2991	2828	2508	2626	3290	4309	2725	3753	2,5	39,3
15-этажные (и более высокие) кирпичные и монолитные дома	3901	2807	2913	2445	2385	2537	2947	3196	2746	2871	6,6	49,3
Средняя цена по округу	3839	2701	2621	2486	2324	2503	2786	3041	2527	—	—	—
Изменение средней цены за месяц (%)	4,7	5,9	6,6	6,2	7	6,6	6,3	5,1	6,5	—	—	—
Изменение средней цены за 12 месяцев (%)	34	41,3	49,1	46,8	46,4	48,7	46,4	38,3	43,9	—	—	—

Использованы данные agn.ru.

Первичный рынок

Риэлтеры и застройщики не скрывают, что постоянно поднимать цены им помогает многочисленная категория покупателей жилья, именующая себя «инвесторами»,— они покупают квартиры с целью дальнейшей перепродажи (о том, какие проблемы их ожидают, читайте на стр. 25). Для них не существует понятия разумной цены на жилплощадь, их интересует только перспектива роста стоимости жилья.

«Инвесторам» приходится все жестче конкурировать с обычными покупателями и друг с другом: квартир в Москве строится все меньше, а те, что есть, не всегда попадают в продажу. Так, по данным компании «Сити-XXI век», на реализацию социальных программ Минобороны в этом году уйдет до 10% от всех построенных в столице квартир.

Добавим, что инфляция, на которую последнее время списывается рост цен на все товары, влияет на удорожание жилья в последнюю очередь.

В таких условиях выбор у покупателей небольшой, особенно в сегменте экономкласса. В конце зимы на рынок поступило как никогда мало новых предложений. Из крупных проектов можно отметить лишь 14-й жилой микрорайон Новопеределкина, который возводится вдоль Лукинской улицы, и одноименный жилой комплекс. Не путайте эти объекты. Микрорайон — это восемь корпусов на площади 23,6 гектара. Самые дорогие квартиры в нем стоят сейчас $1850 за квадратный метр. В расположенном рядом жилом комплексе цены начинаются от $2100 за квадратный метр.

В ближайшее время начнутся продажи квартир в еще одном здании экономкласса — комплексе «Лазурный блюз-2» в Строгине. Предполагаемая стоимость квадратного метра составит $2100–2500.

В сегменте бизнес-класса выбор у покупателей побольше. В этом месяце началась продажа квартир в жилом комплексе «Доминанта», возводимом недалеко от метро «Щукинская». Этот дом планируется сдать госкомиссии в начале 2008 года, а стоимость квадратного метра в нем уже сейчас составляет от $2500 до $3400.

Чуть ближе к центру, возле станции метро «Беговая», строится комплекс «Дом на Беговой». Продажи квартир в нем начались зимой. Особенность этого комплекса — большое число квартир малой площади — от 43 квадратных метров. Жилье в этом доме стоит от $2450 до $3290 за квадратный метр, по уверениям застройщиков, продано почти 36% квартир. И это несмотря на то, что окна здания выходят прямо на развязку третьего транспортного кольца.

Недвижимость, отнесенная к элитной ценовой категории, в минувшем месяце росла в цене не медленнее своих дешевых аналогов — всего на 4%. Впрочем, инвесторы не разочаровались в «элитке», ведь год назад, в феврале 2005-го, эта категория жилья подорожала всего на 1,2%. А в этом году наблюдается и рост числа сделок: Ольга Творогова, гендиректор компании Soho Realty, говорит, что только за один февраль было продано объектов больше, чем за последний квартал прошлого года.

Рост интереса покупателей заставил продавцов поменять правила игры. «Продавцы увидели тенденцию роста цен и предпочли снять с продажи элитные квартиры. Некоторые застройщики открыто объявили о том, что квартиры в новостройках не будут продаваться на этапе котлована,— говорит Илья Шкабра, заместитель генерального директора компании „КВ-инжиниринг“.— Застройщику выгоднее получить кредит в банке по ставке от 10% до 16% годовых и выиграть на продаже жилья от 20% до 30% в год в силу общего роста рынка».

Из новых элитных домов, выставленных на продажу в последнее время, стоит отметить разве что здания в Головином и Еропкинском переулках и на улице Шумкина.

Дом в Головином переулке будет иметь переменную этажность — шесть-семь уровней, причем первый этаж полностью отдан под нежилые помещения. Сейчас на месте дома находится только котлован, но квартиры уже продаются по цене $5 тыс. за квадратный метр.

Чуть выше над землей поднялся дом в Еропкинском переулке. Это 40-квартирное здание планируется сдать в эксплуатацию в следующем году. Поэтому квартиры в нем продаются уже по $7 тыс. за квадратный метр.

Улицу Шумкина в Сокольниках никак нельзя отнести к традиционному месту строительства элитной недвижимости. Тем не менее на ней началось строительство 42-квартирного дома «Эгоист». Сдача дома намечена на первый квартал 2007 года, но уже сейчас квартиры в нем продаются по цене от $3260 до $6070 за квадратный метр.

Вторичный рынок

По данным аналитического центра компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», в феврале 2006 года темп роста цен на вторичное жилье Москвы достиг рекордной отметки. По сравнению с январем средняя удельная цена предложения выросла на 6,6% (на $184) и составила $2958 за квадратный метр. Причиной подорожания недвижимости по-прежнему является продолжающийся дефицит предложения при высоком платежеспособном спросе: объем предложения относительно первого месяца нового года увеличился на 47% (с 12 282 до 18 055 объектов) и чуть превысил объем декабря (16 500), однако не достиг уровня февраля—ноября прошлого года (от 35 000 до 21 000 объектов).

По мнению Геннадия Стерника, научного руководителя аналитического центра «МИЭЛЬ-Недвижимость», ситуация может измениться только через год-два с помощью государственного вмешательства. Речь идет об изменении закона о долевом строительстве, государственных гарантиях на кредитование подготовки земельных участков под строительство и субсидировании процентных ставок по кредитам застройщикам.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

По второму кругу

В Подмосковье растет вторичный рынок квартир

рынок области

Дефицит квартир в Москве покупатели пытаются компенсировать за счет Подмосковья, поэтому цены за городской чертой растут уже так же быстро, как и в столице. Однако строительство в области идет гораздо более активно, соответственно, и выбор у покупателя заметно больше.

Первичный рынок

В Подмосковье за минувший месяц новостройки подорожали в среднем на 3–5%. При этом, несмотря на то что в разных районах Подмосковья строятся дома одинаковых серий, цены на жилплощадь сильно разнятся: от $805 за квадратный метр в Апрелевке до $1538 в Химках. По прогнозам специалистов компании «Конти», скоро темпы роста цен снизятся до 1,5–2% в месяц, и по итогам года областная недвижимость подорожает примерно на 20%.

Рост спроса рождает соответствующее предложение. В Подмосковье началось строительство нескольких новых жилых районов. Например, компания «ПИК-регион» возводит в Мытищах микрорайон Ярославский — общая площадь квартир в 30 его домах превысит миллион квадратных метров. Впрочем, переехать в Ярославский можно будет только в 2010 году — это расчетный срок окончания строительства.

А в этом году начались продажи квартир в микрорайоне Южный города Красногорска. На продажу выставлено жилье в монолитно-кирпичном 25-этажном доме, построенном по индивидуальному проекту. Стоимость квадратного метра колеблется от $1270 в трехкомнатной квартире до $1350 — в однокомнатной. Правда, жить в любой из них можно будет только в 2008 году — когда дом будет сдан госкомиссии.

Совсем недавно компания начала продажи квартир в доме, расположенном на улице Кудрявцева в Химках,— там стоимость квадратного метра составляет от $1300 до $1600. При этом запланированный срок сдачи — второй квартал следующего года.

Средняя стоимость жилья в Подмосковье в феврале ($/1 кв. м)

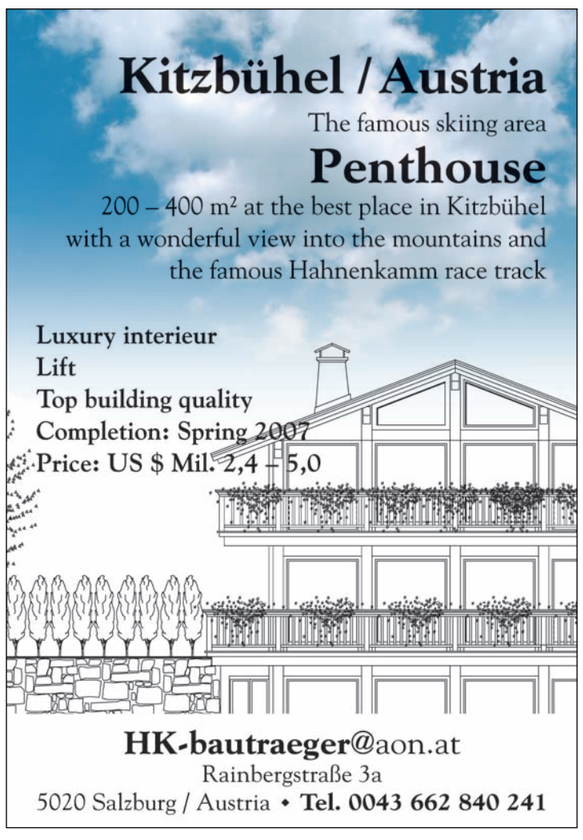
Населенный пункт	Вторичный рынок	Новостройки
Апрелевка	1010	805
Балашиха	1465	1013
Видное	1770	1505
Дзержинский	1480	1345
Долгопрудный	1630	1400
Домодедово	1340	953
Железнодорожный	1270	976
Жуковский	1260	967
Королев	1490	1098
Красногорск	1625	1434
Люберцы	1475	1259
Мытищи	1615	1272
Одинцово	1610	1290
Подольск	1070	904
Реутов	1840	1487
Химки	1840	1538
Щелково	970	864
Щербинка	1390	1034

Использованы данные компании «Инком-Недвижимость».

Наконец, самое недорогое предложение месяца — монолитно-кирпичный дом в поселке Апрелевка. Квартиры предлагаются в доме, который будет сдан госкомиссии в начале 2007 года, стоят от $700 до $750 за квадратный метр.

Вторичный рынок

Цены на вторичном рынке Подмосковья отличаются меньшей предсказуемостью. По данным аналитического центра компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», в феврале областная «вторичка» подорожала на 7,7% по сравнению с январем. То есть владельцы выставленных на продажу квартир задирали на них цену быстрее, чем их московские конкуренты. Если сравнивать цены «вторички» с февралем 2005 года, они выросли на 34% (или в среднем на $321 за метр).

Сейчас в базах риэлторов находится 7948 квартир, выставленных на продажу (их общая стоимость составляет $540 млн). Самыми дорогими на вторичном рынке жилья Московской области в феврале остаются однокомнатные квартиры (средняя удельная цена предложения составила $1388,3 за квадратный метр). По сравнению с январем в феврале однокомнатные квартиры подорожали на 8,3%, двухкомнатные — на 7,1%, а трехкомнатные — на 7,6%.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА