

ДОМ ЦЕНЫ

Столица разогривается

К августу риэлтеры обещают скачок цен

рынок Москвы

Вполне объяснимое праздничное затишье первых двух недель мая столичному рынку недвижимости удалось полностью компенсировать. По итогам месяца зафиксирован ставший уже привычным рост цен примерно на 1%. Однако аналитики отмечают, что из-за изменений в законодательстве спрос с первичного рынка частично перемещается на вторичный. Следствием может стать всплеск цен в августе.

Послепраздничное оживление

По данным аналитиков, в прошлом месяце на рынке недвижимости наблюдалось небольшое затишье, связанное с майскими праздниками. Так, по сведениям, предоставленным директором отделения управления новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» Юлией Гераскиной, в первой половине мая по московскому новостройкам было совершено 39% от всех майских сделок, а оставшиеся 61% — уже после 15 мая. Тем не менее, по словам заместителя гендиректора Первой ипотечной компании Даромира Обуханича,

спрос быстро стабилизировался и показатели по объемам квартир и росту цен даже превысили достижения предыдущего месяца. Госпожа Гераскина поддерживает точку зрения коллеги: «Во второй половине мая с возвращением москвичей к обычному деловому ритму реализация по всем объектам столицы и Подмосковья заметно увеличилась. Темпы продаж с середины мая и по сей день превышают апрельские показатели».

Несмотря на праздничную специфику и некоторый застой на рынке недвижимости, в мае произошло небольшое плановое повышение цен, коснув-

шееся тех новостроек, которые пользуются устойчивым спросом. Рост стоимости объектов компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» составил 2,5–3%. Но, как уверяют представители девелопера, на спрос это никак не повлияло.

Что же касается средних цен по рынку первичной недвижимости, то, по мнению маркетолога корпорации «Инком-Недвижимость» Ирины Егоровой, ситуация на рынке новостроек Москвы за прошедший месяц существенно не изменилась. Средний прирост цен остался на прежнем уровне и составил 0,8%. Из изменений, отмечаемых аналитика-

ми, можно выделить то, что, в отличие от предыдущего месяца, в мае не наблюдалось отрицательной динамики изменения цены ни по одному округу. Как и в апреле, максимальный рост средних цен отмечен в ЗАО, где средняя цена предложения квадратного метра составляла \$2041, и ЦАО со средней стоимостью \$2907 (жилье в этих округах подорожало на 2,3% и 1,75% соответственно). Аналитическая служба ЗАО «Корпорация МИАН» отмечает, что 46% продаж на первичном рынке Москвы в прошедшем месяце составили продажи в панельных домах.

Первичный рынок элитной недвижимости, судя по отзывам риэлтеров, в прошедшем месяце продемонстрировал неплохую динамику. В частности, на строящихся элитных объектах «Авгур Эстейт», по словам коммерческого директора компании Виктора Козлова, цены за месяц выросли в среднем на \$200, то есть почти на 4%. Например, средняя цена на первичном рынке недвижимости в Хамовниках, одном из самых дорогих районов столицы, по информации

«Авгур Эстейт», возросла на 2,3% (с \$7730 до \$7908 за 1 кв. м). При этом рост цен не был однозначным — из рассмотренных 18 объектов цена возросла по шести, снизилась по четырем и в восьми осталась прежней. Снижение цен по объекту происходило в основном за счет того, что наиболее дорогие квартиры оказались уже раскуплены. Повышение цены традиционно связано с заметным ростом стоимости объекта по мере увеличения его готовности.

Спрос на самое дорогое жилье продолжает оставаться не слишком высоким, но стабильным, причем часть сделок по-прежнему составляют инвестиционные приобретения — доходность элитного сегмента все еще достигает 15% годовых. По сведениям специалиста отдела продаж элитной недвижимости компании Delight Realty Светланы Пучковой, наибольшим спросом при дефиците предложения пользуются объекты в ценовом диапазоне от \$600 до \$1 тыс. За эти деньги потенциальному покупателю могут быть предложены объекты, находящиеся в начальной

стадии строительства, в основном бизнес-класса, или вторичные квартиры старого фонда.

На пороге нового всплеска цен

По данным независимого аналитика рынка недвижимости Андрея Бекетова, средняя цена предложения квадратного метра на рынке типового вторичного жилья в мае — начале июня увеличилась на 1% и составила \$2062. Рост цен на квартиры, предлагаемые к продаже в панельных домах, составил 1%, а стоимость квартир в кирпичных строениях увеличилась на 0,7%. Ценовым аутсайдером рынка среди административных округов города, по данным www.apm.ru, в мае, как ни странно, стал ЦАО (средняя стоимость квадратного метра снизилась на 0,2%), а лидером роста — ЮЗАО (+2,1%).

При этом со второй половины апреля и до начала июня наблюдается поступательный рост спроса на жилую недвижимость. Главной тенденцией рынка недвижимости, по мнению аналитиков, стало увеличение числа квартир, по которым внесена предоплата. Если ранее их процент составлял порядка 20–25%, то в мае этот показатель достиг 30–45%. Таким образом, рост числа покупателей, определившихся с объектами для приобретения, составил 15–20%. Пока это никак не сказалось на ценообразовании, однако цены по конкретным объектам заметно растут в течение экспозиции, когда на одну и ту же квартиру появляются несколько покупателей. Другой значимой тенденцией прошедшего месяца стало заметное уменьшение предлагаемых на рынке дешевых объектов.

По мнению аналитиков, особым образом повлияли на рынок вторичного жилья изменения в жилищном законо-

дательстве. С первичного рынка в результате законодательных новаций исчезла часть объектов, не отвечающих новым нормам. Определенное число сделок отложено на будущее, до приведения объектов в соответствие с изменившимися требованиями, поэтому часть спроса с первичного рынка перешла на вторичный.

По словам директора департамента маркетинга и рекламы корпорации «Инком-Недвижимость» Сергея Елисева, с начала года наблюдается незначительный, но устойчивый рост цен на квартиры вторичного рынка недвижимости, составляющий 1–2% ежемесячно.

Такие изменения можно назвать традиционными. Тем не менее на рынке происходят глубинные изменения. Баланс спроса и предложения постепенно приходит к конфигурации 2003 года: объемы пред-

ложения снижаются, удельный спрос увеличивается, а сроки экспозиции квартир на рынке сокращаются.

Как предполагает господин Елисеев, если нынешняя ситуация сохранится и никаких форсмажорных обстоятельств не произойдет, то в начале-середине августа можно будет ожидать роста цен на вторичные московские квартиры в размере около 3%. В целом рынок приходит к традиционному состоянию 2002–2003 годов, в отличие от нетипичного лета 2004 года. При этом, по словам аналитиков, увеличится и спрос за счет объектов, по которым в мае была внесена предоплата. Тенденция поступательного роста продлится до нового года. Тем не менее это не исключает более активного осеннего роста как спроса, так и цен.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Средняя стоимость жилья в Москве (\$/кв. м) в мае

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 в % за месяц	Изменение средней цены в % за 12 месяцев
5-этажные панельные и блочные дома	2402	1863	1719	1638	1544	1660	1912	1877	1810	1782	1,7	5,8
9-этажные панельные и блочные дома	2447	1766	1710	1640	1587	1656	1801	1892	1715	1738	0,9	4,1
12-этажные панельные и блочные дома	2375	1825	1781	1798	1611	1611	1820	1937	1830	1801	1,1	5,8
14-этажные панельные и блочные дома	2565	1813	1820	1696	1641	1685	1727	1901	1854	1793	0,8	5,8
16-этажные панельные и блочные дома	2597	1772	1874	1787	1646	1717	1872	2009	1896	1877	1	5,7
17-этажные панельные и блочные дома	2596	1801	1826	1715	1638	1673	2042	2068	1719	1850	1,2	7,5
22-этажные панельные и блочные дома	2410	1847	1958	1700	1637	1684	2019	2058	1765	1851	0,6	4,5
5-этажные кирпичные и монолитные дома	2731	1950	1784	1762	1587	1957	2000	1963	1885	2120	1,8	7,4
6–8-этажные кирпичные и монолитные дома	3158	2385	2148	1954	1778	2021	2780	2880	1976	2716	0,5	7,5
9-этажные кирпичные и монолитные дома	3154	2193	1977	1835	1702	1911	2690	2820	1926	2409	0,5	8,2
10–12-этажные кирпичные и монолитные дома	3419	2358	2144	1959	1746	2041	2267	3242	2006	2705	-4,9	5,2
15-этажные и более высокие кирпичные и монолитные дома	3059	1925	1790	1601	1689	1715	2076	2076	1927	2005	3,1	3,2
Средняя цена по округу	2928	1967	1821	1735	1629	1737	1987	2211	1822			
Изменение средней цены в % за месяц	-0,2	0,5	1,2	0,8	0,9	1,1	2,1	0,7	1,8			
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	8,8	7	5	4,5	5,3	5,9	6,6	6,4	6			

Источник: apm.ru.

Ближний круг Москвы

Жилье в крупнейших городах Подмосковья дорожает

рынок области

Подмосковная недвижимость продолжает увеличивать свою долю в общем объеме рынка Москвы и области. Причем существенное место на нем начинают занимать города дальнего Подмосковья — своей дешевой они привлекают приезжих из других регионов.

Все дальше от столицы Майские каникулы, из-за которых снизилось число сделок на московском рынке недвижимости, затронули продажи квартир в области в еще большей степени. На первую половину мая пришлось меньше трети всех операций на рынке подмосковных новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость». Это одна из основных причин, по которым общий рост цен по городам Подмосковья в мае 2005 года составил всего 0,5%. По данным маркетолога корпорации «Инком-Недвижимость» Ирины Егоровой, в лидеры майских продаж, как всегда, попали города ближнего Подмосковья: Балашиха, Красногорск, Люберцы; они стали лидерами по росту цен.

Кроме того, как уверяет руководитель направления новостроек ЗАО «Корпорация

МИАН» Олег Коленьков, в последнее время вырос спрос на недвижимость в Щелкове, Железнодорожном, Дедовске, Истринском, Троицке. Эти города расположены чуть дальше от кольцевой автодороги, но привлекают покупателей низкой ценой на жилье, меньшей загрязненностью окружающей среды, размеренной жизнью. В них можно с комфортом жить и при этом работать в Москве. И на росте стоимости жилья в этих городах их популярность пока не очень сказалась. А в Щелкове цены даже снизились, хотя и незначительно (на 0,1%).

Если говорить о тенденциях спроса более конкретно, то следует отметить, что в Московской области пользуются особой популярностью объекты (монолитно-кирпичные и панельные дома), расположенные в районах с развитой инфраструктурой. Большинство клиентов интересуются монолитно-кирпичными домами (66% сделок), но и доля панельных домов в общем количестве сделок велика — 32%.

По данным корпорации МИАН, все больше и больше клиентов предпочитают приобретать недорогое жилье в Московской области. Доля сделок по Подмосковью от общего числа сде-

лов по Москве и области увеличилась в мае до 47%. Не в последнюю очередь это связано с ростом качества строительства: по уверениям господина Коленькова, оно сейчас одинаково высокого уровня и в Москве, и в Подмосковье.

Средняя стоимость жилья на первичном рынке в Подмосковье (\$/кв. м)

Населенный пункт	Май	Апрель	Прирост в %
Апрелевка	790	792	0,3
Балашиха	841	855	1,6
Видное	991	996	0,5
Дзержинский	910	910	0
Долгопрудный	845	852	0,8
Домодедово	749	752	0,4
Железнодорожный	772	775	0,4
Жуковский	743	743	0
Королев	986	986	0
Красногорск	998	1012	1,4
Люберцы	890	900	1,1
Мытищи	975	975	0
Одинцово	1100	1112	1
Подольск	819	825	0,7
Реутов	998	999	0,1
Химки	1011	1015	0,4
Щелково	694	693	-0,1
Шеридана	880	885	0,6

лок по Москве и области увеличилась в мае до 47%. Не в последнюю очередь это связано с ростом качества строительства: по уверениям господина Коленькова, оно сейчас одинаково высокого уровня и в Москве, и в Подмосковье.

Рост спроса был зафиксирован в мае и на подмосковных объектах «ПИК-Региона». Рынок подмосковной недвижимости, по сведениям генерального директора компании Сер-

гея Канаева, вполне подтвержденным другими данными, полностью стабилизировался, преодолел последствия стагнации осени 2004 года. Хотя такого рода рост цен, как в прошлом году, не наблюдается, на объектах застройщика идет плавное повышение цен на 1% в месяц. Рост спроса связан с близостью к стадии сдачи жилья госкомиссии и с ростом популярности городоспутников Москвы.

Среди важных тенденций на рынке первичной недвижимости Подмосковья Алексей Кубарев, руководитель отдела продаж новостроек Подмосковья управления новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», отмечает развитие рынка дальнего Подмосковья. По его данным, в последнее время в городах дальнего Подмосковья, впервые за долгие годы, активизировалось строительство монолитных, монолитно-кирпичных и улучшенных панельных домов. Однако девелоперы выводят новое жилье на рынок осторожно, опасаясь его перенасытить. Покупатели жилья дальнего Подмосковья — не только состоятельные местные жители, но и приезжие из других регионов России.

В городах с населением 20–25 тыс. человек недвижи-

мость можно купить по цене от \$400 за 1 кв. м, в более крупных городах — от \$650. Спрос на новостройки заметно растет за счет ипотечного кредитования. К примеру, в городах дальнего Подмосковья по ипотечной программе Сбербанка можно приобрести однокомнатную квартиру за \$17–18 тыс.

Спрос меняется и в пределах города: он зависит не только от качества жилья, но и от автомобильного и железнодорожного сообщения, развитости инфраструктуры. Во многих городах активно ведется не только жилищное строительство, но и формируется современная сфера услуг: появляются новые супермаркеты, развлекательные комплексы, кинотеатры, школы и больницы. Риэлтеры видят в этом конкуренцию между городами дальнего Подмосковья за право быть наиболее качественными и удобными для проживания. Впрочем, ближе Подмосковья остается гораздо более привлекательным для покупателя.

Плановый рост

По сравнению с предыдущим месяцем подорожание жилья на вторичном рынке недвижимости Подмосковья, по данным независимого аналитика

Андрея Бекетова, оказалось значительным — \$5, или 0,6%, а по сравнению с аналогичным периодом прошлого года цены повысились на 7%. Вероятно, это связано с существенным сокращением количества предложений на рынке — почти на 10%.

Ценовое распределение квартир особенно не изменилось — 11,2% предложений по-прежнему составляют объекты стоимостью около \$1000 за 1 кв. м. Большую часть квартир можно приобрести за \$900–1050 за 1 кв. м, а вот жилья стоимостью около \$1550 за 1 кв. м в мае на рынке вообще не было. Менее 1% квартир продаются по \$450 за 1 кв. м.

Если говорить о территориальной структуре спроса, то самые дорогие квартиры по-прежнему предлагаются в западной части ближнего Подмосковья. Немного отстает от него север ближнего Подмосковья, занимающий второе место по количеству предложений — 29,6%. Восточная часть ближнего Подмосковья отличается наибольшим числом выставленных на продажу вторичных квартир — 34,6%, а в восточном секторе дальнего Подмосковья — самые низкие цены.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

ВАШ ДОМ В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

ОЗЕРКОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 52

«Дом на Озерковской» расположен в историческом центре Москвы, в одном из самых живописных мест Замоскворечья.

ПЕРЕМЕННАЯ ЭТАЖНОСТЬ: ОТ 3 ДО 8 ЭТАЖЕЙ
37 КВАРТИР ПЛОЩАДЬЮ ОТ 105,8 ДО 266,2 КВ. М
СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ: 3,2 М
ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА: 49 МЕСТ

Дом на Озерковской

Респектабельное здание в стиле русского классицизма XIX века оснащено самым современным техническим оборудованием — лифтами Shindler, системой централизованного кондиционирования, оптико-волоконными линиями связи.

Великолепные виды из окон, оригинальные архитектурные решения, новейшие инженерные разработки.

В доме всего 37 квартир!

(095) 959-49-29
НОВЫЙ МИР
www.ozerkovskaya.ru

Предмет Вашей гордости!

Элитный жилой дом рядом с Театром Советской армии

Октябрьский пер., вл. 5

Многофункциональный жилой дом класса «De Lux» в тихом центре Москвы рядом с Екатерининским парком и Театром Советской армии:

- ✓ квартиры свободной планировки с потолками 3,3 м
- ✓ спецпроектирование - пентхаусы
- ✓ дом располагается на огороженной охраняемой территории
- ✓ подземная и наземная автостоянка

www.diamantgk.ru

Ипотечное кредитование до 20 лет!

(095) 978-81-57, 785-11-55
www.promingroup.ru

ПРОМИНГРУПП
ЗАКАЗЧИК ИНВЕСТИЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Белый парус

Роскошный жилой комплекс в Одессе, расположенный в элитном районе «Аркадия»

- ✓ Великолепный панорамный вид на море (350 м до моря)
- ✓ Открытые террасы пентхаусов
- ✓ Круглосуточная охрана территории
- ✓ Прекрасные квартиры от 75 до 800 кв. м
- ✓ Закрытая парковочная зона - 6 га
- ✓ Развитая инфраструктура (спорт-клуб, фитнес-центр с плавательным бассейном, экшн-площадки)
- ✓ Современные технологии строительства (фасад - REYNAERS, коммуникации - REHAU, опалубочные системы - PERI, остекление - GLAVERBEL)
- ✓ Готовность 70%

Одесса, Аркадия, ул. Литературная, 11
Тел.: +38 (0482) 370505. E-mail: hp@slaval.com
www.slaval.com