

БЕГ НА МЕСТЕ

“Рынок движется и не движется”,
как речка в известной песне, —
так можно обозначить нынешнее
состояние московского рынка жилья.

АЛЕКСАНДР ПЕТРОВ

Покупка

Тенденция к стабилизации цен наметилась еще осенью прошлого года. При этом нельзя сказать, что цены полностью замерли. За неделю они могут подрасти в пределах 1 %, а на следующей неделе — снизиться на тот же процент. Такого “мягкого” колебания цен не было уже три года. Аналитики отмечают тенденцию: переоцененное жилье низкого качества постепенно уменьшается в цене, стоимость дорогого жилья продолжает незначительно расти. Так, за полгода квадратный метр недорогого панельного жилья подешевел почти на 5 %. Двухкомнатная квартира, которая 6 месяцев назад стоила \$200 тыс., теперь продается за \$190 тыс. или даже меньше. Уменьшаются в цене и кирпичные дома постройки 1950-х — 1970-х годов. Риелторы считают, что к концу года падение их стоимости может достигнуть 15—20 %. Монолитное, качественное кирпичное жилье и квартиры “сталинки” на вторичном рынке тоже явно переоценены, но поскольку пользуются устойчивым спросом, цена на них если и будет уменьшаться, то незначительно. Ну а первичная элитная недвижимость ежемесячно дорожает примерно на 0,5 %. В пересчете на год это составит 6 % — меньше, чем официальная инфляция.

Впервые за последние годы доходы по депозитным вкладам превысили доходы от инвестиций в недвижимость. Ожидается, что процесс стабилизации цен на московском рынке жилья продолжится до конца года. Что касается конкретных цифр, то средняя цена квадратного метра в новостройках (дома экономкласса) составила в конце весны \$3850, на вторичном рынке — \$4550.



На фоне стабилизации столичного рынка жилья в Московской области первичная недвижимость с прошлого года продолжала дорожать более быстрыми темпами. Правда, в декабре цены почти остановились. В январе рынок пытался отыграть падение, однако в феврале-марте все вернулось на круги своя. Повышение цен началось в апреле, и за три месяца в большинстве строящихся объектов цена квадратного метра увеличилась на 2—3 %. Специалисты отмечают продолжающуюся тенденцию выхода на рынок масштабных проектов, включая даже достаточно удаленные от Москвы (до 50—60 км).

На вторичном рынке в мае средняя цена квадратного метра по области составила \$2510. Количество квартир, предлагаемых на вторичном рынке, за май увеличилось на 17,6 %. При этом доля впервые выставленных на продажу в мае составила 48 % от общего объема предложения — а это весьма немало.

Самое дорогое жилье находится в зонах, граничащих с Москвой: на ближнем западе средняя цена квадратного метра достигла \$3015 ($\pm 1,0$ %), на ближнем севере — \$2825 ($\pm 0,5$ %), на ближнем востоке — \$2730 ($\pm 0,5$ %), на ближнем юге — \$2535 ($\pm 0,7$ %). Самые дешевые квартиры предлагают в удаленных от Москвы зонах: на юго-востоке — \$995 и на западе — \$1175 (± 6 %).

За апрель-май в зоне ближнего Подмосковья упали в цене север и восток (в среднем квартиры здесь подешевели на 1,2 %), немного подешевел ближний юг (на 1,0 %). В оставшихся зонах все без изменений либо небольшое (0,3 %) подорожание.

В отличие от жилья в многоквартирных домах, так называемое загородное продолжает демонстрировать стабильный рост цен при почти неизменном объеме предложения. В последнем квартале прошлого года цены в среднем выросли (относительно третьего квартала) на 16,0 %, а в первом квартале этого года поднялись еще на 15,3 %.

Понятно, что цена предложения весьма зависит от направления. Скажем, если на Рублево-Успенском шоссе средняя стоимость квадратного метра — \$3766, то на Горьковском — всего лишь \$1372.

В среднем по области в загородных домовладениях квадратный метр стоит теперь \$1940 ($\pm 1,5$ %); в коттеджах, расположенных в коттеджных поселках, — \$2610 (± 3 %), в коттеджах вне коттеджных поселков и дачно-строительных кооперативов — \$1825 ($\pm 2,0$ %), в таунхаусах — \$2350 ($\pm 5,0$ %) и в дачных домовладениях — \$1430 ($\pm 3,5$ %). Количество выставленных на продажу домовладений во втором квартале составило 10,2 тыс. — это на 1,3 % меньше, чем в первом. Наибольшее предложение — в сегменте коттеджей, расположенных вне коттеджных поселков и дачно-строительных кооперативов. На них приходится 52,6 % от общего числа предложений. На втором



месте дома в коттеджных поселках (23,7 %), на третьем месте дачи (21,6 %) и на последнем — таунхаусы (2,1 %).

Что касается направлений, то наибольшее число предложений продажи загородных домовладений приходится на рижское и киевское (соответственно 17 и 15 % от общего объема), а наименьшее — на казанское и рязанское (4,1 и 4,3 % соответственно). Специалисты отмечают: последние два года наибольшими темпами на рынке загородной недвижимости дорожали объекты, расположенные на дешевом горьковском и привлекательном рижском направлениях.

Не ослабевает интерес покупателей к коттеджам, расположенным в коттеджных поселках (за квартал они в среднем подорожали на 15,5 %). Коттеджи вне коттеджных поселков и кооперативов, а также дачи прибавили в цене (за квартал) 8,5 и 7,8 % соответственно. Заметно подорожали таунхаусы — на 14,2 %.

По мнению специалистов, данный сегмент рынка весьма перспективен. Повышенный спрос на таунхаусы стимулирует и рост цен на них. За прошлый год средняя цена таунхаусов увеличилась на 47,6 %, больший рост стоимости показали только дачи (48,2 %).

Аренда

Московский рынок аренды отличается медленным, но верным ростом стоимости найма и существенным уменьшением предложений жилья экономкласса. Зато со съемом квартир бизнес-класса и “элитных” проблем нет: их на рынке все больше.

Наибольшим спросом среди желающих снять квартиру в Москве пользуются однокомнатные квартиры стоимостью от \$600 до тысячи долларов в месяц, а также двухкомнатные — от \$900 до \$3 тыс. в месяц. За такими квартирами даже выстраивается очередь.

Наименьшим спросом у арендаторов пользуются дорогие квартиры в диапазоне от \$3 тыс. в месяц и выше. Раскошелиться на такую сумму готово менее 2 % нуждающихся в съемной квартире. В этом ценовом сегменте предложение явно значительно превышает спрос.

В июле-августе ожидается традиционный сезонный рост стоимости найма квартир экономкласса, который продлится до середины осени (после чего цены, как правило, держатся до следующего лета).

За первые четыре месяца 2007 года наиболее существенно выросла стоимость найма многокомнатных квартир “элитного” класса: они подорожали на 25 % (т. е. на \$1700 за кв. м.). Связано это в первую очередь с увеличением на рынке аренды предложений апартментов стоимостью от \$20 тыс. в месяц и выше.

В секторе бизнес-класса заметно подорожала аренда двухкомнатных (почти на 20 %, с \$1810 до \$2180 в месяц), трехкомнатных (на 15,5 %, с \$3220 до \$3740), а также многокомнатных квартир (на 25,5 %, достигнув в среднем \$8430). Однокомнатные квартиры





JOGGING ON THE SPOT

The current situation on the Moscow real estate market can be described as neither active nor slack. The trend toward stabilization that emerged last autumn, however, does not mean that the prices have come to a standstill. Within one week, they can increase by one percent but drop back again the next. For three years, there have been no such slight price fluctuations.

Experts have noticed the following trend: low-quality dwellings are becoming gradually cheaper, while the cost of expensive real estate continues to grow little by little. Within half a year, a square meter in an inexpensive house made of prefabricated concrete blocks has gone down nearly 5 percent, and a two-room apartment that six months ago went for \$200,000 is now available for \$190,000 or even less. Also falling is the price of brick houses built between the 1950s and the 1970s. Realtors believe that by the end of the year, this fall could reach 15 to 20 percent. Monolithic high-quality brick dwellings and Stalin-period apartments available on the market are also evidently overpriced, but since they have been in steady demand, their cost can be expected to go down very little, if at all. As for the new elite real estate, its price is rising by 0.5 percent (which is \$50 to \$100) monthly per square meter.

It's for the first time in several years that revenues from bank deposits have surpassed the revenues from real estate investment. It's expected that the stabilization on the Moscow real estate market will continue until the end of the year.

Unlike the real estate market in Moscow, last year the new real estate in the Moscow Region continued to grow at a steady pace.

бизнес-класса сдают в среднем за \$1200 в месяц.

В секторе экономкласса арендные ставки практически не изменились. Однокомнатные квартиры в январе сдавали в среднем за \$665, в апреле — за \$663, двухкомнатные слегка подорожали (до \$735), плата за трехкомнатные повысилась на 4 % и достигла \$950.

Стоимость аренды отдельно стоящего загородного жилья (дачные домики, коттеджи, апартаменты) колеблется от \$400 в месяц ("скворечник" с удобствами на улице) до \$100 тыс. (дом площадью тысяча кв. м с участком от 60 соток до гектара в лесу с домиком для прислуги и охраны, не далее 7 км от МКАДа). Аренда коттеджей класса премиум укладывается в вилку \$6—\$50 тыс.

Так, в \$6,5—\$12 тыс. в месяц обойдется коттедж площадью 400—700 кв. м. с двумя-тремя спальнями, бильярдной, каминным залом, сауной и бассейном в охраняемом поселке на участке размером 15—20 соток. Самые популярные направления — запад и юго-запад; лидируют Рублево-Успенское и Новорижское шоссе. От \$15 тыс. до \$35 тыс. в месяц стоит аренда особняков в таких местах, как Барвиха, "Резиденция Бенилюкс", Княжье Озеро.

Благодарим за помощь в подготовке этого материала экспертов компании Evans Property Services. ☎

Yet, in December the prices almost stopped going up. In January, the market tried to make up for the fall, but in February and March things returned on their course. The prices began to rise in April, and in three months the price of one square meter in most houses under construction increased by 2 to 3 percent.

The Moscow rent market showed a slow but steady increase in prices and considerably reduced offers of economy-class dwellings. One-room apartments, from \$600 to \$1,000 a month, and two-room apartments, from \$900 to \$3,000, are in the highest demand among people who want to rent apartments in Moscow.

In the first four months of this year, the rent of elite-class large apartments grew considerably: they went up in price by 25 percent, or by \$1,700 per square meter.

As for the business-class sector, the rent of two-room and three-room apartments has grown markedly. One-room apartments are rented for an average of \$1,200 per month.

In the economy-class sector, rents remained practically unchanged. One-room apartments were rented in January for an average \$665 and in April for \$670. The price of two-room apartments went up only slightly, while that of three-room flats increased considerably, by 4 percent, reaching \$950.

The rent of suburb dwellings ranges from \$500 a month for a modest country cottage with no indoor conveniences to \$100,000 for a house of 1,000 sq. m with a plot of land from 0,6 hectare to 1,0 hectare in a forest with a cottage for the domestics and guards, located within 7 km from the Moscow Ring Road (MKAD). The rent of premium-class houses ranges from \$6,000 to \$50,000. And a two-three bedroom house of 400—700 sq. m with a billiard room, room with a fireplace, sauna and swimming pool on a plot of 0,15 to 0,20 hectare in a guarded settlement will cost you from \$6,500 to \$12,000. The most attractive destinations are the west and the southwest with the Rublyovo-Uspenskoye and Novorizhskoye highways being the most popular.

Our thanks to the experts of Evans Property Services for their help in the preparation of this material. ☎