



Жилье эконом-класса "уходит" за МКАД, его место занимают объекты более дорогих сегментов. О такой тенденции говорят основные аналитики рынка недвижимости.

По данным аналитического центра irn.ru, московская недвижимость по стоимости уже давно конкурирует с Лондоном и Нью-Йорком. Но благосостояние москвичей при этом все больше отстает от "квартирных" цен, которые, несмотря ни на что, продолжают ползти вверх. По данным экспертов, недорогое жилье практически не строится, а то минимальное количество, которое все-таки появляется на рынке, направляется на социальные программы.

По данным исследовательского центра "Миэль – Новостройки", "постепенно начинает формироваться новый облик столицы – город успешных и состоятельных людей". Среди причин отсутствия жилья эконом-класса и увеличения количества объектов бизнес-класса эксперты "Миэль – Новостройки" выделяют сокращение стройплощадок и, как следствие, высокие цены на землю в столице. "Теперь строительство эконом-класса представляется не столь выгодным для девелоперов. Таким образом, практически все местные игроки рынка реализуют проекты в дорогих сегментах – бизнес- и элитного классов. В связи с этим изменилось и отношение застройщиков к значимости районов. Не самые престижные еще некоторое время назад округа – например, ВАО, ЮАО – застраиваются жильем среднего и бизнес-классов", – констатируют специалисты. Вторая причина – высокий покупательский спрос, ориентированный на объекты бизнес-класса. Потенциальные покупатели первичного жилья хотят жить не только в высококачественной квартире, но и предъявляют повышенные требования к инфраструктуре жилья.

Интересная тенденция прослеживается и на рынке "сносимого" жилья. По данным аналитического агентства бюро недвижимости "Агент 002", стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 31 кв. м в пятиэтажном доме находится на уровне 223 тысяч долларов (7073 долларов за кв. м), а цена за "квадрат" в "однушке" общей площадью 33 кв. м в эконом-классе по состоянию на начало августа составляет 5730 долларов. По мнению экспертов, такое ценовое положение в самом низкогокачественном сегменте жилья происходит из-за спекуляции такими квартирами на рынке.

Желающих нажиться на социальных программах немало. В итоге, как отмечает ведущий аналитик бюро недвижимости "Агент 002" Татьяна Макеева, цена квартиры в доме под снос в среднем отличается на 50–70 тысяч долларов, в зависимости от площади квартиры, количества комнат и расположения дома. В настоящее время средняя стоимость квартирному метра в таких квартирах на 700–800 выше, чем в целом по рынку.

Что касается элитного жилья, оно по-прежнему строится в центре Москвы. А запасы

свободной земли девелоперы пополняют за счет освобождения территории центра от промышленных предприятий.

В Подмосковье, как отмечают аналитики агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", растет бурными темпами сегмент "дальних дач" (организованных коттеджных поселков на расстоянии 60–150 км от МКАД). По их данным, объем предложения по всем загородным направлениям за период с лета 2007 года по лето 2008 года вырос в 3 раза и составил около 3000 коттеджей. По оценкам специалистов агентства, подавляющее большинство (около 80%) предложений коттеджей сосредоточено в ценовом диапазоне от 100 до 400 тысяч долларов. Основной объем предложений коттеджей представляют собой дома площадью от 100 до 250 кв. м, имеющие, как правило, полевой участок площадью от 10 до 25 соток.

Директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба" Иван Шульков считает, что "Спрос в данном сегменте потенциально объемен, а его рост будет пропорционален масштабам предложения и популяризации активного цивилизованного отдыха за городом". "Объем данного рынка за несколько лет может вырасти в разы, при условии социально-экономической стабильности в стране. В дальнейшем, спрос будет тяготеть к проектам с более развитой спортивно-развлекательной инфраструктурой, расположенным в экологически чистых местах, на "большой воде", по направлениям с наилучшей транспортной составляющей. Это Новорижское шоссе – Озернинское, Рузское, Верхнерузское, Яузское водохранилище, а также Симферопольское шоссе в районе реки. ка", – добавил специалист..

По данным аналитического центра irn.ru, за июль жилье в Москве подорожало в среднем на 3%, а московский индекс стоимости жилья вплотную подобрался к отметке 6000 долларов за кв. м.

В Москве, если взять среднее арифметическое по предложениям в сегменте эконом-класса, "квадрат" сейчас обойдется в 6200 долларов. В следующей категории – бизнес-класс – метр уже будет стоить около 10 тысяч долларов, ну а цены на элитный "квадрат" начинаются от 14,6 тысяч долларов.

московье усредненная стоимость "экономного" квадратного метра составляет 4870 долларов, в домах же бизнес-класса средняя стоимость равняется 5800 долларам, такие данные привел Андрей Банников, исполнительный директор группы компаний "Азбука жилья".

ОЛЬГА ПЕТРОВА