

Эксперты рынка жилья в Московском регионе утверждают, что пока еще есть возможность приобрести квартиру по цене в 30 тыс.рублей за метр, но такие предложения уже становятся остродефицитными на фоне общего роста стоимости жилищных метров.

В так называемом «среднем Подмосковье», к которому относятся города на расстоянии 5-30 км от МКАД, объем предложения первичного жилья также остается стабильным в течение 2010 года. При этом доля рынка новостроек среднего Подмосковья по-прежнему составляет примерно 40% от общего объема предложения первичного жилья в Московском регионе.

Среди городов рассматриваемого сегмента лидером по объемам строительства новостроек последних лет является Подольск, говорят Индикаторы. Во 2 квартале 2010 года отмечалась наибольшая активность рынка: вместо 8 ушедших с продажи объектов, 6 из которых уже прошли госкомиссию, на реализацию поступили 3 новостройки. По-прежнему высокий уровень продажи новостроек обеспечивается реализацией последних квартир в готовых домах, при этом абсолютно новых проектов, вышедших на рынок в посткризисный период, в Подольске практически нет.

Эксперты рынка жилья в Подмосковье утверждают, что рост цен и спроса характерен также для городов Московский, Железнодорожный и Балашиха. В данных населенных пунктах сегодня реализуется по 27-29 новостроек. Средняя стоимость метра в Подмосковье на расстоянии 5-30 км от МКАД составляла около 58 тыс. рублей. Таким образом, среднее Подмосковье демонстрирует ту же стабильность цен на первичном рынке жилья, как и города-спутники.

Среди городов-лидеров по объемам предложения новостроек наиболее высокий уровень цен во 2 квартале 2010 года характерен для Одинцово: 75,4-76,5 тыс. рублей за метр жилья. А самый доступный уровень цен вкупе с большим выбором квартир на рынке новостроек предлагается в Раменском: 51 тыс. рублей за «квадрат».

Остановимся подробнее на самых дорогих и самых дешевых новостройках в Подмосковье средней удаленности во 2 квартале 2010 года. По данным «Индикаторов», минимальная стоимость жилья была зафиксирована в городе Электроугли, где недавно началось строительство ЖК «Светлый город». Во 2 квартале 2010 года стоимость квадратного метра в домах первой очереди составляла 30-40 тыс. рублей, средняя цена квартиры была на уровне 2-2,5 млн. рублей.

Самый дорогой объект в среднем Подмосковье сегодня строится в городе Щелково – ЖК «Дом на Набережной класса Де Люкс». Здесь стоимость метра составляла 100-135 тыс. рублей, а средняя цена за квартиру площадью 125 метров – около 15 млн. рублей.

Интересно, что как и ЖК «Светлый город», «Дом на Набережной» в Щелково сейчас находится на стадии возведения фундамента, и тем не менее, уровень цен в нем сопоставим с московским.

По обобщенным данным риелторских компаний Москвы, средняя стоимость квартир в Москве выросла за полгода на 6,7% - до 188,5 тыс. рублей за «квадрат», в Подмосковье - на 0,6%, до 71,3 тыс.

Среди городов-миллионников в первом полугодии самый существенный рост цен был зафиксирован в Уфе - на 11,2% - до 44 тыс. рублей за квадратный метр, в Челябинске - на 4,8% - до 40,8 тыс., и Казани - на 3,9%, до 38,2 тыс.

Цена самого дорогого квадратного метра зафиксирована в Центральном административном округе и составляет на конец июля 48,9 тыс. долларов. Такие «квадраты» в количестве 249-ти находятся на «золотой миле» в отдельно стоящем элитном особняке.

В целом по центру столицы метр стоит на начало июля 7,1 тыс. долларов.

На 2-м месте по дороговизне – юго-запад со средней стоимостью квадратного метра в размере 5,3 тыс. долларов. Самый дорогой объект - ЖК «Lake House», один метр в котором оценивается застройщиком в 25,8 тыс. долларов.

На 3-м месте в рейтинге - ЗАО, один квадратный метр стоит 4,95 тыс. долларов. Самый высокооцененный «квадрат» стоит 25 тыс. долларов. Квартира находится на набережной Тараса Шевченко и имеет панорамный вид на Белый Дом и Москва-реку.

Четвертую строчку рейтинга занимает Северный административный округ с самой дорогой ценой за квадратный метр на отметке в 19,8 тыс. долларов. Такая стоимость зафиксирована в четырехкомнатной квартире площадью 143 кв.м в кирпичном 12-этажном доме по ул. Лизы Чайкиной. Средняя цена по этому округу – 4,5 тыс. долларов.

На 5-м месте северо-запад столицы, где метр вторичного рынка стоит около 4,3-4,4 тыс. долларов. Самый дорогой «квадрат» оценивается в 17,2 тыс. долларов.

6-е место – это восток Москвы, где метр не поднимается выше 4,2 тыс. долларов. Хотя и здесь есть современный монолитно-кирпичный дом, одна квартира в котором оценена владельцами из расчета 15,2 тыс. долларов за «квадрат».

Замыкает ТОП-10 рейтинга компании Зеленоград. Тут квадратный метр в среднем стоит порядка 2,95 тыс. долларов, а самый дорогой «квадрат» оценен в 5 тыс.

В структуре предложения по самой высокой стоимости квадратного метра среди округов Москвы лидируют ЦАО (27%), ЗАО (18%) и ЮЗАО (15%).