

# Дорогие вы наши квартиры...

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Цены на жилье в Ярославле увеличиваются на 25 – 30 процентов в год. Состоятельные горожане вкладывают деньги в недвижимость, а пока спрос превышает предложение, квартиры будут дорожать. Где и почему покупают жилье в Ярославле, выяснял корреспондент «Северного края».

### МОСКВА! КАК МНОГО...

— Тенденции, родившиеся на рынке недвижимости Москвы, доходят до нас через год-полтора. Поэтому мы изучаем опыт столицы, чтобы узнать наше будущее, — говорит Светлана Чижова, исполнительный директор некоммерческого партнерства «Ярославский союз участников рынка недвижимости» («Союз — Недвижимость»).

В среднем квартира в Москве стоит сейчас 90 тыс. долларов. Однако можно приобрести жилье и за 45 – 47 тысяч. Это будет однокомнатная «хрущевка» площадью 30 кв. метров в панельном доме, на востоке столицы, далеко от метро, на первом или последнем этаже, с маленькой кухней. Новостройку же невозможно купить меньше чем за 53 – 55 тыс. долларов.

Все 90-е годы цены на жилье в столице росли как на дрожжах, поскольку люди вкладывали деньги в недвижимость, чтобы сохранить сбережения от инфляции. За 2004 год квартиры в Москве подорожали на 20 – 25 процентов. На ценах сказывается тот факт, что площадей для массового строительства уже не хватает. Цены в Москве растут и за счет притока мигрантов. Самым большим спросом пользуются районы массовой застройки в Южном Бутове, за границей МКАД. Из-за особенностей национального состава приезжих москвичи прозвали этот район «Южным Баку».

Правда, в середине прошлого года рост цен на жилье в столице замедлился. Причина банальна: продавцы не желают уступать, а покупателей не находится. В мае 2005 года средняя цена предложения на вторичном рынке составила 2041 доллар за квадратный метр, что даже по московским меркам весьма прилично. Увеличивается срок публикации объявлений, пухнут базы данных в специализированных изданиях. И хотя прогнозируется, что квартиры будут и дальше дорожать, но в среднем не более чем на 1 – 1,5 процента ежемесячно (то есть на процент инфляции).

— Московский рынок недвижимости встал, наступило затишье, так как спрос насытился, — констатирует Светлана Чижова.

### ДОГОНЯЕМ СТОЛИЦУ

По данным Российской гильдии риэлторов, Ярославль наряду с Владивостоком, Краснодаром, Новосибирском входит в группу ускоренного роста по динамике цен на вторичном рынке жилья — каждый год оно дорожает на 25 – 30 процентов. В мэрии подсчитали, что средняя стоимость приобретения одного квадратного метра общей площади жилья на вторичном рынке в многоквартирных домах областного центра по состоянию на 1 января 2005 года составляла 17700 рублей (двумя годами ранее — 12100).

— А в 2000 году рост цен на квартиры был и больше, доходя до 50 процентов, — замечает исполнительный директор некоммерческого партнерства «Ярославская региональная гильдия профессиональных риэлторов» Вадим Ескин. — Сейчас рост замедлился, но мы думаем, что в следующем году цены поднимутся минимум на 10 процентов относительно сегодняшнего уровня. Приведем несколько примеров. Надо учесть, что речь

идет о средних ценах, так как в реальности жилье может стоить и дороже, и дешевле в зависимости от его индивидуальных особенностей. Тут важны местоположение и год постройки дома, характеристики квартиры и площади помещений в ней. Так, если в марте 2001 года трехкомнатная квартира в спальном районе стоила от 13 до 20 тыс. долларов, то в 2004-м аналогичную квартиру можно было приобрести, выложив от 22,5 до 45 тыс. долларов.

А вот как колебались цены весной нынешнего года на двухкомнатную квартиру в Брагине. За «хрущевку» (дом 60 – 70-х годов, площадь 41 – 44 кв. метра, проем в большую комнату без двери) просили 24 – 26 тыс. долларов, за «брежневку» (дом 70 – 80-х годов, отдельные комнаты, кухня 5 – 6 кв. метров) — 27 – 28 тыс. долларов, за квартиру улучшенной планировки (дом 80-х годов, кухни от 8 кв. метров, относительно большая ванная, куда можно поставить стиральную машину-автомат) — 29 – 34 тыс. долларов.

Жилье в Ярославле стоит гораздо дороже, чем в Костроме или Иваново, где средняя цена — 10 тыс. рублей за кв. метр, поэтому желающим стать ярославцами при переезде приходится доплачивать немалую разницу. Жителям большинства республик СНГ еще хуже: продав квартиру в 100 кв. метров, они могут купить в Ярославле только малосемейку. О Москве они и не мечтают:

### Пока рынок не насытится, цены на квартиры будут расти, и о доступном для всех жилье говорить преждевременно.

там цены в среднем в три раза выше наших (2 тыс. долларов против 600 за кв. метр). Но, по словам Вадима Ескина, в новостройках Подмоскovie (полтора часа езды на электричке) можно купить квартиры за те же деньги, что и в Ярославле.

— Люди едут в Ярославль из соседних регионов, потому что могут найти здесь работу, выучить ребенка. Ярославль — город большой, яркий, рядышком с Москвой, недалеко от Питера. Потому многие сюда и стремятся, — считает Марина Казарина, директор одного из ярославских агентств, входящих в «Союз — Недвижимость».

— Рост цен, конечно, связан и с 12 – 15-процентной инфляцией. Но главный фактор — нехватка жилья. Если бы его было больше примерно на треть, цены не росли бы так быстро. А сейчас новые дома фактически все раскупаются к моменту сдачи. Даже приход московских инвесторов не замедлил рост цен, они строят достаточно мало, — так оценил экспансию столицы Вадим Ескин.

### САМОЕ ПОПУЛЯРНОЕ ЖИЛЬЕ

— Конечно, большинство потенциальных покупателей мечтают жить в центре Ярославля, — подчеркивает Марина Казарина. — Но когда мы называем цены, клиенты сразу спрашивают: где можно купить квартиры большей площади, но за ту же сумму? Сейчас за 30 тыс. долларов можно приобрести однокомнатную квартиру в Кировском районе или двухкомнатную в Дзержинском.

Ярославцы в основном едут в новостройки на окраинах. В Брагине, Заволжье жилье на первичном рынке стоит в сред-



Фото Кирилла ПРЫТКОВА

нем от 15 до 18 тыс. рублей за кв. метр, на Нефтьстрое — 23 – 24 тысячи, в центре города — около 30 тыс. рублей. Надо еще учесть, что новые квартиры имеют гораздо большую площадь, чем старые (однокомнатные — от 40 до 47 кв. метров против 30). Естественно, что в новостройках за жилье нужно заплатить больше.

— В новых домах максимальный спрос на одно- и особенно двухкомнатные квартиры, — поясняет Светлана Чижова. — В Москве в свое время упор делали на пять-шесть комнат, но такие квартиры не покупали, так как выходило очень дорого. Поэтому и у нас инвесторы проектируют больше «двушек». Даже «трешки» обычно продаются дольше.

— Большое значение имеет инфраструктура — наличие недалеко от дома школы, детсада, магазинов. Там, где они есть, — на проспекте Машиностроителей или Ленинградском проспекте, новостройки отлич-

ные. И вообще Брагино — самый продаваемый район, так как там просто больше жилья. Самый дешевый район — Резинотехника, здесь квадратный метр стоит 15 тыс. рублей (то есть двухкомнатную квартиру можно найти за 25 тыс. долларов).

— Чтобы просто улучшить свои жилищные условия, нужно не менее 150 тыс. рублей (или 5 тыс. долларов). Чаще всего люди меняют однокомнатную квартиру на двухкомнатную, двухкомнатную — на трехкомнатную. Доплата получается небольшая, ведь чем больше площадь жилья, тем дешевле квадратный метр. Поэтому выгоднее взять ипотечный кредит и купить квартиру большей площади, — советует Вадим Ескин.

— Ценится то, что ликвиднее, — уверена Марина Казарина. — Наибольшим спросом на вторичном рынке пользуются однокомнатные квартиры (в прошлом году подорожали в среднем на 1,5 тыс. долларов), малосемейки и комнаты. Они нужны как «разменная монета» рынка при организации сложных цепочек купли-продажи.

Есть малосемейки в Брагине, на «пятерке», за Волгой, ко-

Тутаевском шоссе потянет не менее чем на 19 тыс. долларов.

### РЫНОК ИДЕТ ВВЕРХ

По оценкам экспертов, цены на вторичном рынке жилья стремятся к уровню первичного, а порой его даже перекрывают. В спальнях районах уже дешевле купить новостройку, чем квартиру в старом доме.

— В Заволжье можно приобрести жилье в доме, который будет сдан к концу года, заплатив за 87 кв. метров 47 – 48 тыс. долларов. Это будет трехкомнатная квартира в кирпичном доме на среднем этаже. Квартира площадью 68 кв. метров в старом панельном доме на тех же улицах будет на пару тысяч долларов дешевле. Но качество жилья и метраж абсолютно разные, — говорит Вадим Ескин.

Кстати, ярославские риэлторы в один голос утверждают: приход на ярославский строительный рынок московских инвесторов привел к росту цен. А ведь по канонам экономической науки, увеличение предложения должно приводить к замедлению или снижению цен.

— Такая логика сработала бы, если бы ярославцы имели наличные деньги. Но дело в том, что люди, в советские годы изголодавшиеся по хорошему жилью и теперь желающие жить комфортно, строят квартиры большей площади, продавая при этом старые — малой площади. Но чтобы вписаться в новые цены, продавцы хотят получить как можно больше, чтобы им не нужно было доплачивать при покупке нового жилья. Отсюда и рост цен на вторичном рынке, — резюмирует Марина Казарина.

Тем не менее новостройки раскупаются, как горячие пирожки. Не успевает выйти рекламное предложение — вторые этажи все проданы. Так, квартиры в доме на проспекте Ленина, который только начинают строить, почти все куплены. При таком спросе строители тоже снижать цены не намерены.

— Сегодня строительство — очень доходный бизнес, поскольку спрос на новое жилье достаточно велик. Пока рынок не насытится, цены будут расти, и о доступности жилья говорить преждевременно, хотя в Ярославле в ближайшие не-

сколько лет будут строить — так видит перспективу рынка Светлана Чижова.

### КТО ПРОДАЕТ, ТОТ И ПОКУПАЕТ

Желание улучшить свои жилищные условия есть у 80 процентов жителей Ярославля, но далеко не каждый может себе это позволить. По словам Вадима Ескина, квартиры в основном покупают (или меняют) семьи, в которых хотя бы один человек работает в коммерческой организации с зарплатой не менее 20 тыс. рублей в месяц. Часто организация сама помогает хорошему сотруднику. Для переезда из двухкомнатной в трехкомнатную квартиру нужно около 15 тыс. долларов.

Заработала наконец и банковская ипотека. Правда, ставки по таким кредитам весьма приличные. Если возвращать ипотечную сумму 25 лет, то заплатишь за квартиру несколько раз.

— И это все равно выгодно, — убежден Вадим Ескин. — Куда выгоднее взять ипотечный кредит под 14 процентов годовых и выплачивать его, живя в новой квартире, нежели стараться накопить деньги, пытаться догнать цены. Стоимость квартир растет на 15 – 20 процентов в год, инфляция примерно такая же.

В Ярославле очень мало людей, которые продают квартиры, желая просто получить деньги. В основном речь идет об улучшении жилищных условий или разъезде с родственниками. Правда, бывает, бабушка меняет свою трехкомнатную квартиру на однокомнатную, а вырученные деньги отдает внуку на приобретение жилья. Но уже появились люди, которые скупают квартиры в процессе строительства. По словам Светланы Чижовой, когда цены росли на 30 процентов в год, вкладывать деньги в жилье было намного выгоднее, чем хранить в банках. Так делали не только граждане, но и крупные организации. А вот Вадим Ескин полагает, что такой бизнес пока не особо выгоден: цена квадратного метра, конечно, растет, но у инвестора должно быть много свободных денег. У риэлторов, как правило, их нет.

Сергей КУЛАКОВ.

### СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЦЕН НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ В АПРЕЛЕ – МАЕ 2005 ГОДА

Район	Однокомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Дзержинский	20 – 27	30 – 37	34 – 40
Заволжский	22 – 26	25 – 35	42 – 44
Кировский	27 – 33	37 – 55	52 – 58
Красноперекоский	21 – 30	31 – 33	43 – 44
Ленинский	22 – 25	29 – 33	46 – 51
Фрунзенский	22 – 24	30 – 33	39 – 45

но раскупаются, несмотря на относительно более высокую цену. А дома на улице Сахарова за Волгой или в 12-м микрорайоне Брагина из-за неразвитой инфраструктуры покупаются плохо, хотя цена квадратного метра ниже, — привел пример Вадим Ескин.

На вторичном рынке популярностью пользуются квартиры на Московском проспекте, в районе улицы Гагарина (сейчас двухкомнатная квартира там стоит 45 – 50 тыс. долларов). Если жилье хорошее, то за эти деньги оно быстро продается. Затем по популярности идут Заволжский и Дзержинский

районы. И вообще Брагино — самый продаваемый район, так как там просто больше жилья. Самый дешевый район — Резинотехника, здесь квадратный метр стоит 15 тыс. рублей (то есть двухкомнатную квартиру можно найти за 25 тыс. долларов).