

Мониторинг рынка элитного жилья за июнь 2008 года.



Подготовлено «RWAY-Online»

Москва, 2008 год

Съемочная площадка

На рынке аренды без перемен — жилье по-прежнему дорожает, предложение все так же не поспевает за спросом. Летом, говорят эксперты, будет еще жарче.

На самом деле это абсурд. В нашей стране созданы все условия для того, чтобы у человека не было не то что возможностей, но даже стимула купить квартиру. В Западном Берлине жилье стоит дешевле московского (при этом по шкале самых дорогих городов мира Берлин опережает Москву), но цены на аренду в целом выше. И такое соотношение свойственно многим странам Европы. У нас же перекос в ценообразовании привел к тому, что покупка квартиры — неподъемное по деньгам мероприятие для абсолютного большинства населения.

И даже ипотека, которая под силу всего 10% московских семей, не решение проблемы — ведь отдавать за нее придется больше того, что вы платили бы за съем. Специалисту с зарплатой 50 000 руб. в банке дадут максимум \$120 000. На них сегодня можно позволить себе «однушку» в Мытицах (из ближайшего к столице Подмосковья).

Ежемесячные выплаты составят 23 000 руб. (плюс немалый первоначальный взнос). Снять однокомнатную квартиру в тех же Мытицах обошлось бы в 15 000 руб. Человек, который не готов работать на одну квартиру, изменить некоторым привычкам (кино, рестораны, поездки на такси), тратить на дорогу больше трех часов в день (и те не в собственной машине с кондиционером и радио, а в душной электричке), еще несколько раз подумает — остаться на съемной квартире или приобрести свою. И даже тезис «зачем платить чужому дяде, можно вкладывать в свое» не работает, когда вы представляете, как отдаете ползарплаты за не лучший вариант в 10 км от ближайшего метро. Если бы за съем вы были вынуждены платить больше, стимул оформить ипотеку был бы куда весомее. А так мы медленно, но верно превращаемся в нацию арендаторов. По данным одного из столичных банков, каждый четвертый россиянин снимает квартиру. В одной только Москве сдается свыше 100 000 квартир. Это неофициальные данные. Тех, кто подает декларацию о доходах, как вы понимаете, все еще меньшинство. Связано это не только с нежеланием граждан «делиться» с государством, но и с заселением мигрантов — чтобы оформить негражданина России в квартире, нужно поставить его на учет в Федеральной миграционной службе (если он не сделал этого сам), а затем зарегистрировать по месту жительства. Многие хозяева по тем или иным причинам (лень, страх, жадность — нужное подчеркнуть) предпочитают обходить закон стороной.

В общем и целом

Год назад Егор и Екатерина сняли трехкомнатную квартиру в Сокольниках за 23 000 руб. Даже тогда это было дешево: почти центр, три большие комнаты, безвкусный, но все же ремонт, старая, но все же стиральная машинка — ребятам исключительно повезло, по рыночным меркам хозяйка без лишней возни сдала бы квартиру за 32 000-35 000 руб.

Сегодня ее жилье оценивается в 50 000 руб. Егор работает дизайнером, и ему за год прибавили к зарплате \$200. Катя — фрилансный журналист, гонорары многие издания не подняли вовсе. Очередную квартирную «индексацию» ребята не потянули и были вынуждены съехать к знакомым. В перспективе у них «однушка» за 25 000 руб. в Отрадном или подмосковная ипотека.

Специалисты настаивают, что все логично и предсказуемо. Рынок стабилен, цены на аренду растут в среднем на 7% в месяц. К октябрю однокомнатная квартира в 2-3 станциях от кольцевой будет стоить 37 500-40 000 руб. После затишья, которое наблюдалось в сегменте аренды столичного жилья после новогодних каникул, рынок оживился. Спрос увеличился на 10-12%. А ассортимент пополнился квартирами, которые хозяева сдают в краткосрочную аренду — обычно на три месяца или на период праздников. Число таких квартир возросло на 5%.

Средняя стоимость аренды квартир бизнес-класса выросла до \$2 700. Эконом и элита

остановились на уровне \$1 200 и \$10 900 в месяц. Специалисты ожидают, что увеличится интерес арендаторов к квартирам в городах-спутниках, расположенных непосредственно за МКАДом (Королеве, Жуковском), — связано это прежде всего с тем, что цены там на 30-35% ниже московских, а инфраструктура интегрирована в столичную: представлены крупнейшие сети супермаркетов, кинотеатров, кофеен, можно вызвать московское такси.

Еще одна тенденция на рынке аренды — постепенное снижение предложений в сегменте экономкласса. Соответственно, спрос на более дорогие квартиры увеличивается. Связано это прежде всего с тем, что жилья экономкласса с каждым годом на рынке становится меньше. Кроме того, с одной стороны, доходы населения растут и многие семьи предпочитают снимать достойную квартиру с хорошим ремонтом и платить больше. С другой стороны, те, кто еще в начале карьерного пути (выпускники вузов, молодые специалисты) и не могут позволить себе снять квартиру, даже экономкласса, в одиночку, объединяются и арендуют дорогую квартиру «гуртом». Но несмотря на уменьшающийся, по мнению экспертов, спрос, жилье экономкласса сегодня самое востребованное.

Самое большое число предложений (около 60%) сосредоточено в ценовой категории от \$1 000 до \$3 000 в месяц. Второе и третье место досталось более дорогим квартирам, арендная стоимость которых колеблется от \$3 000 до \$6 000 (около 20%) и от \$6 000 (около 10%). Самые дешевые квартиры, до \$750, составляют около 2% от общего числа предложения. Максимальный спрос по традиции приходится на однокомнатные квартиры стоимостью от \$1 000 до \$3 000 в месяц. На втором месте — двухкомнатные квартиры в этом же ценовом диапазоне.

Покажите класс

Квартиры экономкласса пока вне конкуренции. В этом сегменте пользуются спросом и однокомнатные, и двухкомнатные квартиры. О близости к центру и даже к метро тут говорить не приходится. По данным агентов недвижимости, хорошая чистая квартира за 25 000 руб. уходит за два часа с момента появления в базе. У клиента попросту нет времени на выбор месторасположения квартиры. И хотя агент перед поиском жилья интересуется у клиента, какая ветка метро предпочтительна, ориентироваться лучше хотя бы на округ. Иначе можно прождать жилплощадь очень долго. Двухкомнатная квартира ждет хозяина несколько дней. Элитному жилью, по мнению агентств, позволительно задержаться в кандидатах на съем месяц. Если квартира простаивает дольше, значит, хозяин и агент назначили неадекватную цену.

Бизнес — и элитное жилье пользуется спросом, особенно среди иностранцев (не мигрантов, а специалистов высокого класса, приезжающих, как правило, из стран Евросоюза и США). Многие будущие арендодатели, приобретая квартиру «под съем», вкладывают уйму средств в ремонт и перепланировку, чтобы потом сдать жилье подороже. Однако эксперты отмечают, что дизайнерская нестандартная перепланировка пользуется спросом в меньшей степени, чем обычный добротный ремонт. К тому же неграмотная перепланировка (скажем, когда в трехкомнатной квартире одну из комнат объединяют с кухней) может автоматически отсеять часть клиентов, например трех выпускниц экономфака, которые с утра до позднего вечера вкалывают на благо крупнейшей энергетической компании, а домой приходят исключительно поспать — и для этого им нужны три отдельные комнаты. Большую ценность вашей квартире придаст полный комплект бытовой техники (прежде всего — стиральная машина), исправная сантехника и минимальный набор мебели, необходимый для жизни: кровать, которая не скрипит, шкаф, дверцы которого не отваливаются, письменный стол и пара стульев. Как правило, арендаторы со стажем уже нажили себе полочки для книг, икеевские журнальные столики и пуфы вместо кресел. Многие наниматели просят квартиру вообще без мебели.

Впрочем, если ваша квартира расположена далеко от центра, евроремонт поспособствует увеличению квартплаты. Однокомнатная квартира в Бутове с косметическим ремонтом уйдет с «торгов» за 22 000 руб. С евроремонтом и современной техникой — уже за 40 000 руб. За те же 40 000 руб. в центре вы снимете максимум чистую квартирку с обоями десятилетней давности и

тазиком с моторчиком вместо стиральной машины. Риелторы не скрывают: цену определяет место. Чем ближе к центру Москвы, тем дороже.

Москва

Самыми дорогими районами остаются Центр, Север, Юго-Запад и Северо-Запад. Особенно это заметно в сегменте бизнескласса. Центр на вершине «хит-парада» традиционно, Юго-Запад — престижный и, пожалуй, один из самых быстрозастраиваемых округов, причем строят здесь в основном жилье бизнес-класса. Рост цен на Север и Северо-Запад связан и с экологией и с развитием делового квартала столицы.

Спрос в целом соответствует ценовому распределению по округам: лидер — Центральный округ (около 15% в общей структуре спроса). В сегменте экономкласса его опережает Юго-Восток (самый дешевый район — в среднем \$960 за «однушку» экономкласса). За ним следует Северный административный округ — 16%, Восток — 14% и Северо-Восток — 14%. Основной объем предложений элитных квартир и квартир бизнескласса приходится на ЦАО (32%), ЗАО (18%) и САО (10%).

Непритязательному арендатору район не принципиален, главное — близость к метро. Однако существует категория нанимателей, которые выбирают квартиры строго в определенном районе, откуда было бы удобно добираться до работы, детского сада, школы... Как правило, это клиенты с деньгами, которые готовы платить больше (поскольку выбор ограничен), например, за жилье бизнес-класса. По мнению экспертов, такие семьи не берут ипотеку, так как привыкли к определенному качеству жилья, а купить в кредит аналогичный «продукт» доходы пока не позволяют.

Подмосковье

Если брать показатели спроса и предложения, московский рынок опережает подмосковный по обоим пунктам. При этом «страдает» в основном подмосковный бизнескласс. Немногие считают целесообразным платить до \$2 000 за однокомнатную квартиру только потому, что в ней паркет из карельской березы. При условии, что по дороге на работу придется собрать все пробки. Но квартиры экономкласса в городах-спутниках практически догнали московские (на последних станциях метро). Московские агентства недвижимости уже давно освоили подмосковный рынок. Это удобно и гарантирует качественные услуги, однако ничто не мешает вам съездить в город самостоятельно, купить местную газету, открыть раздел «Недвижимость» и прозвонить заинтересовавшие вас адреса. Скорее всего, это будут тоже агентства недвижимости, из подмосковной братии. Если решитесь на сотрудничество, постарайтесь узнать о компании как можно больше, внимательно читайте документы (договор и документы на квартиру) и обязательно покажите их юристу.

Комнатный вопрос

Вадим и Андрей снимают двухкомнатную квартиру в сталинской высотке на Баррикадной. За \$200 в месяц. Сняли они ее почти восемь лет назад у совестливой старушки, которая за все это время ни разу не подняла арендную плату.

Счастье было долгим, и ребята, честно говоря, рассчитывали, что оно продлится вечно, но неожиданно старушкин внук достиг совершеннолетия и пожелал переехать в эту самую квартиру. Оценив нынешнюю обстановку на рынке недвижимости, Вадим и Андрей приняли решение искать комнату.

Если сравнить рынок аренды в 2003 и 2008 гг., видно, что доля сдаваемых комнат значительно уменьшилась. Те, кто не может позволить себе снимать квартиру в одиночку, объединяются в компании и устраивают «общежитие» — лишь бы не жить с незнакомым человеком. Однако в последнее время спрос на комнаты снова начал расти. Связано это все с тем же диким скачком цен на аренду квартир. Арендодатели не преминули откликнуться на движение рынка и «выбросили товар» по низкой цене — комнаты.

Доля комнат в феврале достигла примерно 3,3% (для сравнения, год назад, в январе 2007 г., она составляла 1,8%) в общей структуре предложений (по другим оценкам — до 6%). При этом рост цен был невероятно высоким — почти 70%.

Сегодня средняя стоимость комнаты в Москве — \$530. Еще в начале прошлого года комнату можно было снять за 7 000-8 000 руб. По разным оценкам участников рынка, в столице сдается порядка 5 000-6 500 комнат.

При этом все сдаваемые комнаты условно можно разделить на три категории:

- 1** КАТЕГОРИЯ. Комнаты в центре Москвы, в старых особняках, которые еще не подверглись расселению или реконструкции. Таких объектов в Москве с каждым годом становится все меньше и меньше.
- 2** КАТЕГОРИЯ. Комнаты в собственности. Хозяева могут выделить жилплощадь в квартире, которой не пользуются, и сдают ее. Как правило, у них есть дополнительное жилье. Иногда хозяева сдают квартиру нескольким нанимателям (одну комнату одному человеку, вторую — другому, они могут быть незнакомы друг с другом) — то есть сдают квартиру покомнатно.
- 3** КАТЕГОРИЯ. Комнаты, сдаваемые малоимущими гражданами, которые не в состоянии оплачивать даже коммунальные услуги. Они вынуждены делить свою квартиру с постояльцами за определенную плату.

Лидеры по числу предложений — Юго-Восточный и Южный округа. На их долю приходится по 15% от общего объема сдаваемых комнат. Эти наименее благоприятные районы с точки зрения экологии популярны среди нанимателей с минимальным бюджетом.

На заметку инвестору

На сегодняшний день срок окупаемости квартир с последующей сдачей в аренду составляет 14-16 ЛЕТ. А уровень доходности оценивается в среднем в 6-7%*. Доходность банковских депозитов выше — в среднем 8,5%. То есть этот вид инвестиций нельзя назвать выгодным даже в сравнении с таким консервативным инструментом, как депозит. Но в любом случае при возросшей за последний год ставке найма дополнительный ежемесячный доход большинства собственников сдаваемых квартир можно считать неплохой «прибавкой» к зарплате.

*Показатель не учитывает рост стоимости самой квартиры

Источник: Наталья Романова

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

03.06.2008

\$36 тыс./кв.м - самый дешевый из самых дорогих

За что берут деньги с «элитного» покупателя

Журнал «Квадратный метр» составил рейтинг самого дорогого столичного жилья, но при этом учитывалась не абсолютная стоимость объекта, а цена за 1 кв.м.

В список попали самые разные квартиры — и новостройки и вторичное жилье, с отделкой или без нее, большие и очень большие, площадью от 150 до 350 кв.м. для сравнения площадь стандартной трешки составляет 70 кв.м.

Однако, ценной может быть и небольшая квартира. Из чего же складывается стоимость «золотых квадратов»?

Прежде всего, это география места. По данным «Квадратного метра», с этой точки зрения, лидирующие позиции «держат» дома на Остоженке в Зачатьевском, Хилковом, Коробейниковом, Молочном и Бутиковском переулках. Последнее место в десятке самых выгодно расположенных квартир занимает жильё в 1-м Смоленском переулке (около Арбата): 1 кв. м здесь стоит 36

тысяч долларов. Попало в рейтинг и жильё за пределами Садового кольца — в Хамовниках или в Покровском-Стрешневе, где цену квартирам набивает их уникальность.

«Элитность» жилья определяет удобство. Это наличие подземного паркинга, система охраны, роскошное фойе и придомовая площадка. Несмотря на то, что застройщики присваивают своим проектам звание «элитных» направо и налево, в полной мере отвечают всем запросам «элитности» только немногие дома в столице.

Плотность населения - тоже индикатор элитности. Однако за последнее время критерии изменились. Как пишет газета «Аргументы и факты», подхватившая этот рейтинг у «Квадратного метра» если раньше в элитном доме было 50 квартир, то теперь и 22 много.

Что касается соседей, то тут весьма пестрое общество. Понятное дело, что все хотят жить с равными себе. Однако, такое возможно только в клубном доме, где всего 15-20 квартир. В остальных же случаях социальный отсев происходит исключительно благодаря огромным ценам на жильё.

Еще один фактор – качество строительства. Дизайн, отделка, качество строительных материалов, давность ремонта, если речь идёт о «вторичке» — всё это тоже формирует цену квадратного метра. Впрочем, как отмечает «Квадратный метр», нередки случаи, когда собственники выставляют цену «от фонаря». И тогда получается, что дорогое жильё — необязательно элитное.

Источник: www.metrimfo.ru

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

04.06.2008

Определенный срок

Элитное жильё по-прежнему является одним из самых востребованных на отечественном рынке недвижимости. Однако времена, когда «оазисы комфорта и благополучия» разлетались как горячие пирожки, пожалуй, остались в прошлом. Сегодня сроки экспозиции vip-жилья по сравнению с предыдущими годами значительно увеличились, а в некоторых случаях затягиваются на несколько лет. В чем причина столь значительных «пауз» перед выбором покупки у состоятельных клиентов?

Барометр продаж

«Штучный» товар, коим являются эксклюзивные проекты на рынке жилья, рано или поздно находит своего покупателя. Однако, по словам большинства экспертов, наибольший спрос существует на клубные дома. «Апартаменты в них, особенно в центре Москвы, действительно раскупаются очень быстро, – подтверждает Ирина Наумова, начальник отдела по связям с общественностью компании «Пересвет-Групп». – Очередь на них выстраивается еще до начала строительства. Среди огромного количества желающих приобрести такую недвижимость служба безопасности будущего комплекса ведет строгий отбор». Более того, как рассказала Ирина Наумова, спрос сохраняется и после сдачи объекта Госкомиссии, и даже после его заселения. В качестве одного из самых удачных примеров с точки зрения реализации игроки рынка отметили клубный дом «Шоколад» в Тетеринском переулке. Этот качественно новый комплекс включает в себя два жилых дома (общее число квартир 43), а цена 1 кв.м составляет от 200 до 411 тыс. рублей.

По словам Юлии Мальковой, PR-менеджера компании «Лидер», к числу интересных клубных домов можно отнести также проект компании «Капитал Групп» «Имперский дом», расположенный в Якиманском переулке. Комплекс представляет собой трехсекционное строение переменной этажности, в котором располагаются роскошные квартиры (всего 65) с великолепными видами, каждая из которых имеет индивидуальный доступ к лифту. По оценкам экспертов, «Имперский дом» можно смело назвать эталоном совершенства по отделке, техническому оснащению и уровню обслуживания.

Огромной популярностью и высоким спросом среди покупателей пользуется также жилой комплекс «Арт-Хаус» на набережной Москвы-реки. «Это уникальный клубный дом, включающий в себя два

строения в стиле лофт, соединенных вымощенным кирпичом променадом, – рассказывает Ольга Творогова, управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate. – Сама территория не огорожена, так как концепция лофта представляет собой территорию, свободную от всех стандартов и условностей».

Масштаб – не проблема

Несмотря на большую популярность клубных домов, все же определенная часть покупателей отдает предпочтение именно масштабным жилым комплексам, которые насыщены объектами инфраструктуры. И хотя некоторые эксперты придерживаются мнения, что многоквартирные дома достаточно долго экспонируются на рынке, все же большинство из них убеждены, что при грамотном подходе к проекту «простой» могут быть сведены к минимуму.

Жилье в многоквартирном ЖК «Фьюжн_Парк» (в комплексе 236 квартир, стоимость 1 кв.м – от 212 до 400 тыс. руб.) в Хамовниках было реализовано за полтора года (продажи начались в июле 2006 г.). «Большое число квартир на тот период времени было нетипично для элитного дома, – комментирует Кайдо Каарма, директор департамента элитной недвижимости «МИЭЛЬ-Новостройки». – Для подобного масштаба столь короткий срок реализации связан с такими факторами, как удачное расположение в престижном районе (рядом с парком «Усадьба Трубецких»), большой отложенный спрос на проекты подобного качества в этом районе, низкая конкуренция в период реализации объекта и, безусловно, известное имя застройщика». Кроме того, стоит добавить, что у комплекса есть и своя изюминка: здесь расположится городской музей ретроавтомобилей «Автовилль», который вызвал дополнительный интерес у покупателей.

К удачным с точки зрения реализации можно отнести также новый жилой комплекс «Аквамарин» на Озерковской набережной. По данным компании Blackwood, на сегодняшний день в нем куплено более половины квартир, хотя продажи начались только в прошлом году. «Адекватная цена и полностью «белая» схема продажи делают этот проект оптимальным для покупателей, – говорит Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood. – Кроме того, положительная тенденция в его реализации связана с оптимальными площадями квартир (от 76 кв.м) и хорошими видовыми характеристиками».

Высоким спросом на рынке недвижимости пользуется и проект «Английский квартал» (ул. Мытная, вл. 13). Хотя застройщик собирается сдать комплекс в 2010 году, на сегодняшний день, по данным разных источников, свободных квартир в нем практически не осталось. Большая территория застройки (более 4 га) позволяет создать район с единой социальной средой – по сути, в центре столицы поселятся люди одного уровня, достатка и статуса. По данным компании «Пересвет-Групп», на сегодняшний день стоимость квадратного метра в «Английском квартале» составляет от 170 до 195 тыс. руб.

Успех под сомнением

Несмотря на востребованность клубных домов и комплексов с оригинальной концепцией, общая тенденция на рынке элитной недвижимости такова: сроки экспонирования объектов высокого класса за последнее время значительно увеличились. «Подобная тенденция наблюдается уже в течение года, – комментирует Ольга Творогова. – Раньше период экспонирования составлял от 1 до 4 месяцев, а полгода и более длительное время уже наводило на определенные сомнения, что с объектом что-то не так (либо, к примеру, цена завышена, либо имеется какой-то конструктивный дефект и т.д.)».

Сегодня же, по мнению специалистов, средний срок продажи новых «элиток» составляет около двух лет. Подобная ситуация обусловлена тем, что в первую очередь повысилась взыскательность потенциальных покупателей. В связи с ростом информированности клиенты стали более тщательно и обдуманно подходить к выбору жилья, существенно возросли их требования относительно набора качественных характеристик. «Особое внимание стало уделяться тем составляющим, что ранее считались вторичными (инженерное оснащение, коммуникации, инфраструктура), – отмечает Кайдо Каарма. – Иное отношение и к обеспеченности машиноместами (как правило, не менее двух на одну квартиру). Это касается и предпочтений на вторичном рынке. Они ярко выразились в

адекватной оценке соотношения качества и стоимости квартир – клиенты не готовы платить за явно переоцененные предложения».

По мнению специалистов компании Ostogenka Real Estate, одной из причин долгого экспонирования элитных объектов действительно может быть завышенная цена, по которой продавцы выставляют их на рынок. В качестве примера они приводят дома в Хилковом переулке и в 1-м Зачатьевском. Эксперты полагают, что именно слишком высокая цена стала основной причиной долгой реализации обоих объектов.

А вот у жилого комплекса «Остоженка Парк Палас» – своя «продажная» история. «Длительная экспозиция этого объекта обусловлена неудачными планировочными решениями, – поясняет Мария Литинецкая. – Квартиры в нем слишком большой площади (например, площадь апартаментов с двумя спальнями составляет не менее 170 кв.м). Кроме того, часть помещений темные из-за глубокого расположения самих квартир в комплексе».

К разряду «зависших» проектов специалисты компании Blackwood отнесли жилой комплекс «Коперник». Причиной затянувшейся экспозиции стали неудачные видовые характеристики. Кроме того, во многих квартирах были начаты ремонтные работы, поскольку застройщик хотел часть жилья сдавать в аренду. Однако потом ситуация изменилась, и теперь недоделанные помещения производят на покупателей крайне негативное впечатление.

Еще одной проблемой может служить неадекватное позиционирование объекта.

К примеру, дольше всего экспонируются многоквартирные дома, позиционируемые как «элита», но в реальности представляющие собой верхний сегмент бизнес-класса, уверены специалисты компании «Пересвет-Групп». Особенно это касается тех из них, что находятся за пределами Садового кольца, но на престижных направлениях (например, на Кутузовском проспекте). «Такова, в частности, классификация, предлагаемая одной из крупных компаний, – добавляет Ирина Наумова. – Большинство ее объектов на рынке принято относить к бизнес-классу, однако она позиционирует свое жилье как элитное, вследствие чего квартиры в таких домах долго остаются невостребованными».

По данным ФСК «Лидер», долгие сроки экспозиции зависят и от масштаба проекта.

«Если говорить о застройке целого микрорайона, то, безусловно, срок реализации затянется, – говорит Юлия Малькова. – Однако даже на фоне создавшегося дисбаланса спроса и предложения на рынке элитной недвижимости всякое жилье данной категории рано или поздно найдет своего покупателя».

Перспективные предложения

По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», в течение последних нескольких лет наибольшее количество домов высокого класса было введено в эксплуатацию в 2005 году (общая жилая площадь объектов составила около 190 тыс. кв.м). В следующем году было построено около 160 тыс. кв.м и примерно столько же в 2007-м. Сегодня в Москве реализуется ряд оригинальных проектов, которые, по прогнозам экспертов, быстро найдут своих покупателей. Так, например, на берегу Москвы-реки в столичном районе Дорогомилово уже началось возведение Paradise Living. Архитектурная концепция разработана известным японским архитектором Кионоре Кикутакэ. Впервые в России внутри жилого комплекса будут созданы просторные четырехуровневые атриумы с живыми деревьями и растениями (так называемые «небесные сады»). Всего в здании на разных этажах (51 этаж) разобьют от 25 до 35 таких садов. Кроме того, фасад здания будет полностью стеклянным, что обеспечит естественное освещение и панорамные виды практически из всех квартир комплекса.

Одним из интересных проектов станет также жилой комплекс в Хамовниках, больше известный на рынке под неформальным названием «Каучук». Прежде всего, объект привлекает своим объемом (на территории бывшего завода будет построено более 450 тыс. кв.м элитного жилья, объединенных в четыре обособленных квартала). Помимо масштабности и удачного местоположения проект интересен и тем, что авторы планируют перестроить заводские помещения в лофты или квартиры на территории исторических промышленных зданий с характерными чертами интерьера.

Ну и, конечно, рынок недвижимости ждет запуска затянувшегося проекта «Золотой остров»,

который не имеет аналогов. «Расположение в самом центре столицы, в ста метрах от Кремля, заведомо определяет престижность недвижимости любого формата, – поясняет Юлия Малькова. – А изолированность «острова» от окружающей застройки еще раз подчеркивает исключительный статус владельцев недвижимости. «Остров» относительно небольшой, поэтому предложения любого формата ограничены, а это вполне обеспечит постоянный покупательский интерес».

Источник: Анна и Седа Сардарян Мир и Дом

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

05.06.2008

По местам золотой антилопы

Покупка квартиры в элитных комплексах столицы – не просто символ престижа. Это – стандарт современного комфорта и в большей степени... всегда приятные соседи.

...и другие милые улочки

Например, в самом центре города существует так называемая «золотая миля» – участок, где расположены самые лучшие и самые дорогие дома. Это улицы Пречистенка, Остоженка и ряд соединяющих их переулков – Хилков, Зачатьевский, Курсовой, Мансуровский, Пожарский, Турчанинов, Обыденский, Большой и Малый Левшинские, Барыковский, Еропкинский, Молочный и другие. Наиболее интересными для потенциального покупателя здесь выглядят элитные жилые комплексы классов «А» и «De luxe», в частности ЖК «Особняк в Хилковом переулке». Он находится в самом сердце старинной Москвы, между Остоженкой и Пречистенской набережной, в окружении множества архитектурных и исторических памятников.

Другой находящийся здесь же элитный комплекс «Остоженка Парк-Палас» радует тем, что спроектирован и построен в полной гармонии с общим стилем исторической застройки всего района. Плюс – изумительный вид на Пречистенскую набережную, Храм Христа Спасителя и московский Кремль. Несмотря на плотность исторической застройки, здесь неплохо решена проблема парковки автотранспорта. Предусмотрен и большой внутренний двор, в котором есть и детская площадка, и тенистые прогулочные аллеи. Здесь – развитая инфраструктура торговли и бытового обслуживания, есть полноценный спортивный комплекс, так что жить тут не только престижно, но и весьма комфортно.

Внимание потенциальных покупателей могут привлечь и такие элитные жилые комплексы, как ЖК «Римский дом» во 2-м Казачьем переулке, ЖК «Созвездие Капитал-1» на Шаболовке, ЖК «Федерация» на Краснопресненской набережной, ЖК «Кристалл Хауз» в Коробейниковом переулке. И, конечно же, нельзя не оценить элитный жилой комплекс «Пять столиц» на улице Большая Ордынка, поражающий своей архитектурой. Здесь предлагаются пять жилых домов, названных в честь знаменитых городов: «Лондон», «Рим», «Париж», «Токио» и «Вена».

А выше куда?

Теперь о ценах на такую элитную недвижимость. В упомянутом выше районе «золотой мили» она уже на этапе начала строительства может составлять около 5000 – 7000 долларов за квадратный метр и выше, а готовые элитные квартиры, разумеется, стоят намного дороже. Такие квартиры, выставленные на продажу, недолго остаются незанятыми – даже при цене в 52 540 долларов за квадратный метр (Бутиковский переулок, 5 – лидер по ценам на «золотой миле»).

Сегодня в этом районе предлагаются к продаже элитные квартиры площадью от 140 до 405 квадратных метров при стоимости от 17 000 до 52 000 долларов за каждый. Пока еще есть предложения

по адресам 1-й Зачатьевский переулок, 6; Еропкинский переулок, владение 16; Коробейников переулок, дома 1 и 2 (популярный элитный жилой комплекс «Остоженка Парк палас»); улица Остоженка, 25; улица Пречистенка, дом 27; Хилков переулок, владение 5 и ряд других. Что касается вторичного рынка жилья в этом районе, то он практически отсутствует. К тому же многие приобретают квартиры на «золотой миле» не столько для жизни, сколько в качестве инвестиций, через несколько лет следует ждать их выставления на продажу (разумеется, уже по гораздо более высоким ценам).

Не спит охрана

Стоимость немногочисленных выставленных на продажу на вторичном рынке квартир в элитных жилых комплексах центра Москвы колеблется в пределах 1 038 200 – 4 275 500 долларов. Конечно, люди, способные заплатить такие суммы, особо заботятся и о собственной безопасности как внутри дома, так и на подъездах к нему. Если в элитных жилых комплексах, расположенных за пределами Садового кольца, такая проблема решается путем возведения вокруг территории изящного, но неприступного забора, то в историческом центре Москвы строительство подобных оград законодательно запрещено. Поэтому безопасность на «золотой миле» обеспечивается силами высокопрофессиональной охраны и системами круглосуточного видеонаблюдения. Причем работа охранных служб здесь особо деликатна: они стараются лишней раз не попадаться на глаза жителям, чтобы не создавать им даже малейшего психологического дискомфорта.

Источник: Интерфакс, Дарья Туровская

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

Артур Оганесян: ЧТО ЖЕ ТАКОЕ ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ УКРАИНЫ

На этот вопрос на примере украинского, российского и западного опыта порталу Prlan.ru ответил первый вице-президент Украинской Ассоциации Риэлторов, президент Объединения Ассоциаций по Недвижимости Центральной Европы, член совета директоров Украинской Риэлторской Группы и управляющий партнер агентства «Parker & Obolensky» Артур Павлович Оганесян.

Артур Павлович, как бы Вы оценили работу первой конференции Elite Estate?

Я очень рад присутствовать сегодня на конференции. Хорошо, что сегодня можно говорить не только о понятии «социальное жилье» и решении жилищной проблемы, но и о понятии «элитное жилье». Это недвижимость не для всех, но для тех, кто достиг успеха в этой жизни, кто имеет материальный достаток и заслуживает жизни в тех условиях, которые может себе позволить. Поэтому здесь сегодня происходит дискуссия о том, как работать с элитной недвижимостью, кто является нашим клиентом, как удовлетворять их запросы, как сделать все таким образом, чтобы этот сегмент рынка недвижимости вышел на мировой уровень. Это очень здорово, я понимаю. Очень хорошо, что вы инициировали и провели первую такую конференцию.

Что в Украине на данный момент можно назвать элитной недвижимостью? Чем этот сегмент украинского рынка недвижимости отличается от его российского аналога?

Наши рынки очень схожи, как и история, и менталитет, поэтому важнейшие критерии, по которому российские застройщики и девелоперы относят недвижимость к понятию «элитная», «премиум-класс», «элит де люкс», в Украине и России аналогичны: местоположение, всё, что относится к понятию «комфортное проживание», и престижность самого объекта.

Где в Украине в основном располагаются объекты элитной недвижимости: в крупных городах, на курортах?

06.06.2008

10

www.rway-online.ru

Традиционно сейчас внимание клиентов в такой категории, как элитная недвижимость, концентрируется вокруг Киева. Есть участки элитно-коттеджной застройки и жилых домов, есть привлекающие внимание рекреационные комплексы на южном побережье Крыма. Появляются очень интересные объекты в Закарпатье и в Западной Украине – это тоже рекреационные комплексы. Не могу сказать, что областные центры могут в массовом порядке похвастаться объектами элитной недвижимости, если судить о ней строго. Хотя, конечно, спекуляций на эту тему очень много: застройщики часто объявляют свои проекты, не подходящие по многим параметрам, «элитными», «премиум-класс». Это просто такой пиар, элемент маркетинга. На самом деле, придет время, когда критерии станут строже, когда необходимо будет с большей ответственностью называть объектом элитного класса.

Я понимаю, что не только из местоположения и качества материалов состоит понятие элитного дома – важно и обслуживание, и, собственно, кто там живёт. Вышли ли застройщики, как российские, так и украинские, на этот уровень или же они пока только говорят об этом?

Я езжу по многим объектам, которые преподносятся как элитные. Исключительно сложно сейчас оценивать их, именно потому, что большинство крупных проектов находится только в стадии реализации. Говоря об элитном объекте, стоя в клубах пыли, когда рядом ходят рабочие и ездят КамАЗы, приходится очень много додумывать. На этом этапе я бы действительно воздержался от классификации проектов. Сначала стоит закончить проект, сделать благоустройство территории, провести инфраструктуру, обеспечить управление этим объектом, безопасность – тогда уже можно будет говорить о критериях «элитности». Когда же сегодня сдается дом с категорией «элитный», которая отражается только в его цене, а потом новосёл приходит и начинает, как в обычной советской квартире, все менять, весь проект сразу теряет свой статус. Я понимаю «элитность» как степень законченности объекта; как он передается клиенту, который выложил за него немалые деньги. Для меня именно эта категория важна – сегодня о ней мало кто вспоминает. Можно выделить еще один критерий: если клиент через год или через два, выложив большие деньги и прожив там со своей семьей, будет говорить, что он доволен, рад, что живет именно в этом комплексе и не хочет менять его именно потому, что он престижный, элитный, а уровень соседей, обслуживания соответствует вложенным средствам, то тогда уже можно уверенно сказать, что это элитный объект. Пусть эта недвижимость уже переходит в разряд вторичного рынка, но только тогда мы убедимся, что это был великолепно реализованный проект, начиная от выбора места, материалов, концепции, способа продажи, внушения уверенности клиенту, что это действительно достойно сделано. Все вместе это создает ту ауру, после которой объект имеет право называться элитным и по-настоящему классным.

Источник: Prian.ru

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

10.06.2008

Элитный рынок: ожидание новой легенды

На сегодняшний день, пожалуй, лишь один район элитной застройки Москвы выделяется особо. Это Остоженка – московская «Золотая миля», самое престижное место, аналогов которому в столице пока нет. Между тем высококлассные предложения неуклонно растут в цене, на них среди состоятельных покупателей есть большой спрос, а Остоженка уже почти полностью застроена.

Значит, велика вероятность появления новых мест концентрации статусных новостроек. Какой из районов Москвы имеет шанс приблизиться к элитному пьедесталу?

Одни специалисты называют альтернативные районы – претенденты на почетное звание, другие полагают, что Остоженку, как и Рублевку, повторить невозможно. Так, по мнению исполнительного директора компании «РДР-Холдинг» Георгия Кузина, «top of the top может быть только одним. В этом и есть смысл Остоженки. Патриаршие пруды или Плющиха близки к ней по расположению, цене и качеству проектов. Но Остоженка стала за последние 10–15 лет неким фетишем, легендой, а легенды живучи,

11

www.rway-online.ru

даже если возникают другие, не менее привлекательные места». Пять лет назад пытались раскрутить Чистые пруды, но они так и не стали альтернативой Остоженке, рынок их не принял. Патриаршие пруды, Плющиха, частично Хамовники тоже будут престижны, полагает эксперт, но Остоженка останется Остоженкой. Престиж — очень консервативная вещь. Неудивительно, что в рейтинге самых дорогих квартир, который опубликован в М2 № 10 (372) от 26 мая, девять из десяти мест занимают предложения на Остоженке, и лишь последнее, десятое место досталось квартире на Арбате.

Кого принимают в элиту?

Чтобы отвечать критериям «элитности» и подходить для строительства престижных объектов, район должен обладать определенными качествами. «Признаю лишь три критерия, по которым жилой объект может быть причислен к элитному классу: расположение, уровень строительства и качество управления, — говорит директор департамента развития агентства недвижимости Welhome Александр Дьяченко. — «Location, location and location» — эта формула по-прежнему работает, определяя первый из критериев «элиты»: район расположения обязан отличаться однородным социальным составом и считаться традиционно статусным. При строительстве самого здания необходимо использовать современные высококачественные материалы: в элитном сегменте нет мелочей, имеет значение любая деталь отделки. И крайне важно качество управления. По этому критерию всегда можно отличить действительно высококлассный проект».

Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев добавляет к этому списку историческую ценность застройки, ее архитектурную привлекательность, наличие в районе зеленых зон и мест отдыха, водоемов, а также отсутствие поблизости вредных производств, оживленных трасс и т. п. В числе важных признаков элитности специалисты рынка называют также виды из окон, количество квартир в доме, состав инфраструктуры, наличие огороженной территории и профессиональной охраны, удобство подъезда к дому и количество машиномест в подземном паркинге из расчета не менее двух на одну квартиру.

В реальности даже Остоженка не вполне отвечает всем перечисленным требованиям, поскольку не отличается ни хорошей экологией, ни транспортной доступностью, ни большим количеством зелени (если подразумевать под этим словом деревья), ни развитой инфраструктурой, да и, откровенно говоря, красивые виды из окон доступны жильцам исключительно верхних этажей.

Золотник дорог, но мал

Впрочем, полным спектром достоинств сегодня не может похвастаться ни один район Москвы. Но значительными преимуществами, исключая разве что особую историческую значимость, обладают Болотный остров и Плющиха. Как полагают многие специалисты, именно здесь в скором времени стоит ожидать появления новых элитных кварталов. «Специалисты могут назвать несколько претендентов на роль «новой Остоженки» и будут правы почти с любым адресом в центре Москвы, но при одном условии — комплексном развитии территории», — уверена президент инвестиционной группы SeSe Gar Ирина Жарова-Райт. Остоженка заслужила особое место только потому, что развиваться, реконструироваться и заново обживаться она начала одновременно. Конечно, понятие «единовременно» в сфере девелопмента предполагает цикл длиной не менее пяти лет, но благодатная почва была предопределена исторически: Зачатьевский монастырь, храм Ильи Обыденного, рестораны и магазины, бассейн «Чайка», который многие помнят с детства и юности, создали особенный уголок Москвы. По словам И. Жаровой-Райт, подобную славу способны снискать себе и территория «Красного Октября», и Хамовники (участок, освобожденный из-под Бадаевского пивного завода в Хамовниках, а также прилегающие к нему перспективные улицы: Льва Толстого, Б. и М. Пироговские, Россолимо, Трубецкая и др.).

Создание новых кварталов предполагает образование пешеходных торгово-прогулочных улиц, на которых разместятся офисы, гостиницы, жилье. Действительно, условия для развития инфраструктуры Хамовников имеются. Вывод промзон сделает возможным последовательное

освоение освободившихся участков.

В качестве примера потенциальной элитной зоны некоторые специалисты называют Гранатный переулок. Расположенный в тихом уютном месте между Садовым и Бульварным кольцом, переулок хорошо изолирован от шумных магистралей. Придомовые территории достаточно большие, плотность застройки низкая, а наличие зелени и близость к Патриаршим прудам делают проживание достаточно комфортным. Историческую составляющую обеспечивают особняки и «цековские» дома, в том числе один, построенный специально для Брежнева.

Как рассказал К. Ковалев, среди новых домов, строительство которых в ближайшее время будет осуществлено в Гранатном переулке, стоит отметить два клубных малоквартирных дома: Гранатный, 6 (проект компании KFS group), и Гранатный, 8 («СТ-груп»). «Появление новостроек, цены на жилье в которых будут одними из самых высоких в Москве, положительно скажется на общем имидже улицы и завершит формирование новой элитной зоны». Немаловажно, что здесь нет возможностей для дальнейшего масштабного строительства. Это означает, что нынешним и будущим жителям переулка не придется жить на стройке.

Но всех этих предпосылок вряд ли достаточно для того, чтобы сделать Гранатный переулок «новой Остоженкой» — это скорее маленький оазис внутри большого, уже сложившегося района. А «модная» альтернатива должна быть сопоставимого масштаба.

Перспективный конкурент

По всем признакам на данный момент имеется лишь один сопоставимый по масштабу с «Золотой милей» квартал в исторической части Москвы. Он расположен на территории завода «Каучук» в центре Хамовников. Проект его реконструкции разработал известный архитектор Сергей Скуратов. Как рассказала директор департамента продаж компании IntermarkSavills Екатерина Гурьева, главное преимущество проекта заключается в том, что возведение целого элитного квартала намечено вести планомерно, а не стихийно, как это произошло на Остоженке. Соответственно, новый район получит грамотно продуманную инфраструктуру и абсолютно однородное окружение.

Не последнюю роль в конкурентном преимуществе экс-«Каучука» играет наличие рядом парка-усадьбы Трубецких («Парк Мандельштама»), красивой набережной, Новодевичьего монастыря.

«Для проживания с семьей этот район подходит идеально, да и транспортная доступность тут гораздо лучше, чем на Остоженке», — уверена Е. Гурьева.

Если говорить о Хамовниках в целом, то на сегодняшний день это один из наиболее экологически благополучных районов московского центра, благодаря чему пользуется неизменной популярностью: Лужники и находящиеся на противоположной стороне Москвы-реки Нескучный сад, Андреевский монастырь и Академия наук, возможность гулять по живописной Фрунзенской набережной — все это создает особую ауру.

Район достаточно велик, он берет начало от Садового кольца в районе Зубовского бульвара и включает практически всю территорию, образованную излучиной Москвы-реки. Исключение составляет участок между Саввинской набережной и Погодинской и Б. Пироговской улицами, который принято относить к району Плющихи, хотя административно эта территория является частью Хамовников.

Хамовники развивались и на протяжении нескольких столетий, при этом сохраняя элементы исторической застройки. Положительную роль в формировании района сыграла близость к центру Москвы и наличие удобных путей сообщения. Именно поэтому тут выросли дворянские усадьбы, где в разные годы жили представители знатных родов: Волконские, Голицыны, Гагарины, Долгорукие, Кропоткины, Оболенские, Трубецкие.

Постепенно главными магистралями, соединяющими район с центральной частью города, стали Комсомольский проспект и Большая Пироговская улица, по которым удобно добираться до Садового и третьего транспортного кольца. На территории района есть три станции метро: «Парк культуры», «Фрунзенская» и «Спортивная».

Хорошо развита и социальная инфраструктура района — на сегодняшний день она является одной из наиболее комфортных. Единственным негативным фактором района остается значительное

число старых пяти–шестиэтажных кирпичных домов. Невысок и социальный статус людей, которые в них проживают. Эти дома пока не включены в программу реконструкции ветхого и аварийного жилого фонда, соответственно, их снос будет происходить крайне медленно, а это обстоятельство не способствует формированию элитного имиджа района в целом. Но не стоит забывать о том, что дома старой застройки — это проблема, которая актуальна для большинства центральных районов Москвы. По всей видимости, именно Хамовники сегодня являются самым перспективным районом и имеют все шансы сделаться «новой Остоженкой». Делаем ставки, господа.

Источник: М2, Елена ВОЗНЕСЕНСКАЯ

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

17.06.2008

За май квартиры в элитных домах Москвы подешевели на 5%

На вторичном рынке жилья Москвы в самом дорогом ценовом сегменте в мае средняя цена 1 кв. м заметно снизилась. Падение цены, как свидетельствуют данные отчета компании «Инком», составило до 5%. Интересно, что снижение замечено во время действия повышающих факторов - например, заявлений московских чиновников о прекращении строительства коммерческого жилья на землях, контролируемых городом. Эксперты уверены, что цены в дорогостоящем сегменте снижаются в связи с переоценкой понятия престижного.

Как отмечается в аналитическом отчете компании «Инком», на начало лета средняя стоимость 1 кв. м вторичной столичной недвижимости составила \$7,57 тысячи. Средние долларовые цены к концу весны замедлили рост. Если в апреле жилье подорожало на 4,8%, то в мае - на 2,9%. А наиболее яркой тенденцией последних месяцев риэлторы называют ценовую коррекцию в сегменте элитного жилья. В то время как квартиры в современных и типовых панельных домах выросли в цене в мае на 2,8-3,2% в Москве и до 4% в Московской области, элитные лишились до 5% цены. «Отмеченное нами снижение цены на вторичном рынке элитарных квартир мы не склонны трактовать как начало глобального процесса снижения цен на московское жилье, - предупредил директор аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. - Ценовая коррекция касается именно дорогих домов, которые перестали соответствовать требованиям престижа». К таковым аналитик относит реконструированные особняки, в основном в центре столицы, и недавно выстроенные объекты точечной застройки.

«Когда точечная застройка еще не была поводом для конфликтов, элитными назывались любые монолитно-кирпичные дома, построенные в просторном дворе в обжитом месте, - говорит Таганов. - Сегодня элитным жильем считается именно престижный дом в престижном месте». На сколько лишних сотен долларов необоснованно дорого стоит так называемое элитное жилье, Таганов не сказал. Более того, согласно его прогнозу, скорее всего, к середине лета ценовой тренд сменится на противоположный. А коррекцию цен в мае он связывает еще и с праздниками. «Общее снижение цен на московском рынке жилья не за горами, - возражает коллеге гендиректор аналитического агентства Rway Александр Крапин. - Оно начнется уже летом с темпом 1-2% в месяц». Впрочем, по поводу переоценки понятия элитности он согласен с Тагановым. Тот факт, что вопреки его прогнозам цены продолжают рост, аналитик объясняет тем, что крупнейшие игроки рынка недвижимости пока не зафиксировали прибыль, превращая свои недвижимые активы в иные. «В отдельных, как правило в двух-трех, округах Москвы мы ежемесячно наблюдаем падение цены на 2-3%, что не сильно влияет на положительный ценовой тренд - среднюю температуру по больнице, но что говорит о том, что мы переживаем латентную фазу снижения цен», - приводит довод Крапин.

Источник: Владислав Долгов, Газета

23.06.2008

Мониторинг рынка
элитного жилья

июнь 2008

Фондовый рынок провоцирует рост цен на элитное жильё в Москве

Ситуация на фондовом спровоцировала на рост цен на элитное жильё в Москве. К такому выводу пришли аналитики холдинга «МИЭЛЬ».

По данным аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ», за первый квартал 2008 года, средняя цена предложения на первичном рынке элитного жилья выросла на 15,3% и составила 19665 \$/кв. м; на вторичном рынке прирост составил 9,5%.

Большая часть новостроек (71,1% площадей и 75,2% квартир) относятся к крупным многоквартирным комплексам, 18,4% площадей и 15,9% квартир расположено в среднеквартирных домах, в малоквартирных и клубных домах – немногим более 10% предложения.

Наибольшее количество элитных новостроек расположено в Хамовниках, Якиманке и в Тверском районе. Наибольший объем предложений на вторичном рынке элитных квартир по количеству и в денежном выражении приходится на районы Пресненский, Тверской, Хамовники.

Самая высокая средняя удельная цена 27288 \$/кв. м. зафиксирована в клубных домах, самая низкая – 16838 \$/кв. м – в многоквартирных. Максимально высокие средние удельные цены по-прежнему в элитных новостройках Арбата (24681\$/кв. м). На вторичном рынке лидером по уровню цен в 1 квартале стал район Хамовники (16640 \$/кв. м).

На вторичном рынке элитных квартир в марте текущего года в предложении преобладали трехкомнатные квартиры (42,9%). Доли двухкомнатных и четырехкомнатных квартир составляют 20-23%. На долю многокомнатных квартир (от 5 комнат и выше) приходится 12,9% объема предложения.

«В I квартале 2008 года наблюдался рост цены предложения, как на первичном, так и на вторичном рынке элитного жилья, – отмечает Владислав Луцков, директор Аналитического консалтингового центра холдинга «МИЭЛЬ». – Причиной тому был рост спроса на элитную недвижимость, связанный с напряженной ситуацией на фондовом рынке, активизацией отложенного спроса, появлением в предложении новых уникальных и рекордно дорогих объектов. В ближайшее время ожидается снижение темпов роста цен».

Источник: МИЭЛЬ

Мониторинг рынка элитного жилья составлен по материалам информационных интернет-порталов, специализированных, тематических сайтов за июнь 2008 года.
По всем вопросам, связанным с оформлением запроса и оплатой услуг обращайтесь к руководителю проекта:

КАРАСЕВА АННА

Тел./факс: + 7 (495) 933-55-03
e-mail: admin-online@rway.ru