

## ДОМ ЦЕНЫ

## Некрутой маршрут

## Москва

Затишье на рынке недвижимости Москвы пока продолжается, все больше нагнетая атмосферу нервного ожидания. Нервничают как продавцы, так и потенциальные покупатели столичной недвижимости.

С наступлением стагнации представители компаний — участников рынка резко разлюбили говорить о конкретных цифрах изменения стоимости предложения, чаще всего признавая их статистически незначимыми. Сезонного оживления, которого ожидали аналитики с началом весны, не произошло. Попытка продавцов разморозить рынок в первые недели февраля не принесла ожидаемого результата, отложенный потребительский спрос вернулся на рынок не полностью. Покупатели по-прежнему занимают осторожную позицию, а продавцы достаточно неохотно идут на понижение цен и ждут увеличения спроса.

Вряд ли в ближайшее время ситуация значительно изменится — для основной доли покупателей цены слишком высоки, а ожидать ввода в эксплуатацию революционных объемов жилья не приходится. Раньше, говоря о резервах для роста цен на жилье, участники рынка вспоминали Лондон и другие города, где недвижимость стоит еще дороже. Теперь же они начали отмечать и другую сторону медали — что на сегодняшний день Москва занимает первое место в мире по разрыву между среднемесячным доходом жителей и стоимостью квадратного метра. Правда, того, что цены изменятся в меньшую сторону, это еще не гарантирует.

Елена Дегтярева

## Мнения участников рынка

**Александр Матвеев,** начальник аналитического отдела корпорации «Инком-недвижимость»: — Мы до сих пор пожинаем плоды неконтролируемого роста цен, в результате чего был

вымыт значительный слой платежеспособного населения, относящегося к среднему классу. Наиболее востребованное недорогое жилье по уровню цен разом сравнялось с бизнес-классом, и потенциальный покупатель лишился последней возможности сэкономить даже на приобретении квартиры низкого качества. Хотя открыто низкокачественное жилье стремительно уходит в прошлое. Лишь 30% московских новостроек составляют панельные дома, подавляющее большинство приходится на монолитные и монолитно-кирпичные здания, которые отвечают современным потребительским характеристикам. Из больших проектов панельные дома задействованы только в новом районе Кожухово (за пределами МКАД), где возводятся самые недорогие московские новостройки. При этом квартиры в недорогих монолитных домах практически сравнялись по стоимости с современной панелью. Рост спроса в сегменте недорогих новостроек может быть обеспечен за счет использования банками и девелоперами совместных кредитных программ по расщепке и ипотечному кредитованию. Подобная тенденция находит свое подтверждение в заявлениях ряда крупных банков.

Наибольшим спросом у покупателей — до 60% от общего объема реализуемых квартир — пока пользуются одно-двухкомнатные квартиры. Это наиболее доступные по цене объекты, а в условиях высокой стоимости квадратного метра покупатель жилья экономкласса вынужден экономить на всем. Кроме того, подобные квартиры традиционно считаются привлекательными с точки зрения дальнейшей

продажи. Но в последнее время доля однокомнатных квартир в общем количестве сделок на вторичном рынке снижается, поэтому в качестве инструмента для инвестиций более оправданы двух- и трехкомнатные квартиры.

Сейчас, когда ажиотаж покупателей, потенциальный покупатель не спешит с приобретением квартиры, а ждет, когда цены (в первую очередь на квартиры экономкласса) станут больше соответствовать потребительским качествам жилья. Ждать значительного падения цен на столичную недвижимость бессмысленно — макроэкономических предпосылок для обрушения рынка нет, да и продавцы по-прежнему не готовы уступать в цене предложения. В отличие от вторичного рынка, где цены больше подвержены зависимости от качества жилья, московские новостройки продолжают стабильно дорожать. Разумеется, цены будут варьироваться в зависимости от текущей ситуации в каждом из округов, но в среднем по столице рост будет составлять 1–1,5% в месяц.

## Елена Земцова,

управляющий партнер компании Delta Estate:

— Текущее состояние рынка недвижимости очень напоминает ситуацию 2004 года, когда после скачка цен рынок около девяти месяцев пребывал в относительном спокойствии. По аналогии можно предположить оживление рыночных процессов не ранее апреля-мая. До этого времени ценовая ситуация на московском рынке новостроек будет характеризоваться как стабильная, с общим приростом цен на уровне инфляции. При этом единого тренда нет. Слишком очевидно расхождение рынка

по сегментам и территориальной принадлежности объектов. Средний уровень цен на жилую недвижимость к началу марта остался на уровне января-февраля. В минусе оказались низкокачественное, менее престижное жилье, но пока этот показатель не адекватен реальной его стоимости. Элитная недвижимость, как более стабильный сегмент в рыночной конъюнктуре, уверенно удерживает цены, достигнутые к началу года, с некоторой корректировкой в сторону незначительного увеличения на наиболее востребованные объекты. Стабилизация темпов роста цен позволяет рынку «отстояться», внести корректировки в стоимость жилья, определить отношение покупателя и продавца к предложенным ценам, но совсем не означает бесконечность этого процесса. К концу первого полугодия новостройки экономкласса сильно дорожать не будут, они и так достигли ценового максимума и значительно превышают платежеспособный спрос. Рост составит не более 1% в месяц. Квартиры бизнес-класса и элитное жилье будут плавно повышаться в цене — примерно на 2% в месяц.

## Евгений Юр,

директор по новостройкам департамента элитной недвижимости компании Paul's Yard:

— Цены на первичную недвижимость элитного сектора в феврале — начале марта 2007 года возросли на 3,4%. Ожидаемого снижения стоимости не произошло, но не наблюдалось и предпосылок к активному росту. На сегодняшний день рынок дорогих квартир неактивен, наблюдается и некоторое падение спроса, связанное прежде всего с отсутствием но-

вых объектов. Такая ситуация, по нашим прогнозам, продлится еще несколько месяцев.

## Мария Литвинцева,

исполнительный директор компании Blackwood:

— На рынке элитной недвижимости цены продолжают медленно, но планомерно увеличиваться. За февраль — март они выросли на 2–3%. Это связано в первую очередь с продолжающимся падением курса доллара. В то же время вновь выставленные квартиры предлагаются по завышенным ценам. Это объясняется тем, что новые участники элитного сегмента боятся продешевить, так как ценовые ожидания на рынке окончательно не сформированы. По мнению аналитиков компании Blackwood, снижение уровня цен на жилье объективно в 2007 году маловероятно, так как спрос постоянно растет на фоне увеличения доходов населения и развития ипотечного кредитования. В целом в 2007 году прогнозируется рост цен в пределах 20–25%.

## Иван Шульков,

директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»:

— В январе — феврале на первичном элитном рынке столицы наблюдались статистически незначительные изменения цен. Средневзвешенные цены в центральных районах имели разнонаправленные колебания в пределах 1–2% — в основном за счет изменения структуры предложения (вымывание предложения или появление нового в различных районах). В марте же отмечено увеличение цен на 6% в районе Хамовники — в первую очередь за счет проекта Fusion Park, который является маркет-мейкером в данном районе.

## Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Увеличение цены (% к февралю 2006 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3713	1,5
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4899	9
Хорошевское ш., к. 38	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4102	1
Старопенемосовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	12500	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	14
Барковский пер., 6, стр. 1	—	2007 год	16000	0
2-й Зачатьевский пер., вл. 11/7	—	Сдача ГК — 2008 год	20653	0
Кочковский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0
Щелковское ш., вл. 79, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	20
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0
Ул. Шуминой, 2	«Доминанта»	Сдача ГК — 2007 год	4860	0
Ул. Алабинская, вл. 13	«Мономах»	Сдача ГК — первый квартал 2007 года	6550	3
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	10000	0
Хилков пер., вл. 43	—	Сдача ГК — 2007 год	24396	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	17000	13
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	16000	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Котлован	9900	0
Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	—	Котлован	12000	0
2-й Щемилковский пер., 5А	«Махаон»	Котлован	6500	0
4-й Новомосковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3299	1,5
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4210	1
Пр. Загорская, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6200	0
Трубиновский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	26885	0
Ул. Старовольская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	17813	-1
Большой Палаевский пер., 10	—	Сдан ГК	14000	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	1,5
Резервный пр., вл. 2/18, 10	«Кузузовский»	Сдан ГК	8100	1
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	9500	0
Ул. Шуминой, 11А	—	Сдан ГК	5500	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3750	1,5
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0
Левоньевский пер., 11	—	Сдан ГК	14 200	0
Просп. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3450	0
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	1
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4273	-1
Просп. Вернадского, 105	—	Дом сдан	4200	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	0
Щелковское ш., вл. 26	—	Сдан ГК	3884	1
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2586	1,5
Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2354	-2
Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Дом сдан	3219	1,5
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	2526	2
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2315	0
Южное Тушино, мкр. 11, к. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	2500	0
Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2800	2
Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5000	6
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кузузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6500	6
Б. Дровяной пер., вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
Ул. Бажова, вл. 8–14	—	Сдача ГК — 2007 год	3300	0
Ул. Пырцева, вл. 2	«Рекиссер»	Сдан ГК	9000	0
Ул. Пырцева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	11500	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	5200	6

Источники: «Мизель», МИАН, Mirax Group.

## TWEED

## Недвижимость



## Дом на Тишинке

Дорогой ведомственный дом с прекрасной архитектурой, качественными инженерными системами, великолепными видами из окон. Окружение дома — посольство, дорожное дома, уютные рестораны, скверы, отличные школы и детские сады. Предлагаются квартиры различной площади: от 84 до 225 м<sup>2</sup>. В каждой квартире, начиная с 16-го этажа, расположен камин.

Проектная декларация на сайте ООО «СТ-Инвестмент» www.tweed.ru

ОЦЕНКА  
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ  
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ  
АНАЛИТИКА  
КОНСАЛТИНГ  
ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

221-77-71

www.tweed.ru



## Пожарский пер., 11

Двухуровневая квартира с балконом общей площадью 151 м<sup>2</sup>. 1 спальня, кабинет, гостиная с высотой потолка 6 м. Квартира отделана в стиле Ар Нуво, мебель и предметы интерьера выполнены по индивидуальному заказу. Уникальные витражи и светильники. 3 санузла. 2 машиноместа в подземном паркинге. Огороженная территория с ландшафтным дизайном.



## X-Park

РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ Ш., 15 КМ

Клубный поселок всего на 7 домов. Архитектура в стиле «loft». Дома площадью от 1000 м<sup>2</sup> расположены на просторных лесных участках. Проекты выполнены известным архитектурным бюро. Отделка и инженерные технологии высочайшего класса.