Коммерсантъ

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

В 2009 году газета «Коммерсантъ» продолжит выпускать цветные тематические страницы.

Подписчики получат специальные выпуски: «Дом», «Телеком», «Авто», «Банк», «Туризм», «Стиль», «Брокер», «Рождество» и другие.

4 601865 000240 09135

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 27 августа 2009 №157 (№4212 с момента возобновления издания)

Неоднозначный вывод

территории

Московские власти в очередной раз вернулись к рассмотрению такой наболевшей темы, как отсутствие свободных площадок под строительство жилья. Девелоперам вновь предлагается заняться освоением производственных и промышленных зон. Реконструкция промзон выгодна в первую очередь владельцам жилой недвижимости, расположенной по соседству.

Планов громадье

Столичные чиновники снова делают громкие заявления, обещая землю девелоперам. Как известно, проблема отсутствия земельных ресурсов под жилищное строительство стоит в городе довольно остро: свободной земли здесь просто нет. Впрочем, как заявил на пресс-конференции 13 августа главный архитектор Москвы Александр Кузьмин, выход из этой ситуации существует. Решить ее можно за счет реорганизации производственных зон. По словам Александра Кузьмина, «для нашего города вполне достаточно 7,5 тыс. гектаров промышленных и производственных территорий, чтобы они обеспечивали своей работой наш город».

В качестве примера главный архитектор привел Западное Дегунино, где сосредоточен ряд коммунальных объектов, которые можно снести и построить там дополнительное жилье, причем в объеме, сопоставимом с такими крупными районами, как Кожухово.

Своя чужая земля

Как показывает практика, до претворения в жизнь подобных заявлений московских властей, служащих, безусловно, неплохим информационным поводом, может пройти солидный срок — и год, и более. Кроме того, как известно, тема реорганизации промышленных зон сама по себе не нова. Реорганизация и застройка промышленных зон — процесс, уже давно запущенный, идущий своим чередом с начала 90-х годов.

В свое время выходили различные распоряжения мэра и правительства (517-РМ, 2624-РП и др.) об утверждении списков предприятий, подлежащих выводу и перебазированию из центральной части города.

(Окончание на стр. 15)

Через две-три недели начнется «высокий сезон» на рынке жилой недвижимости. По крайней мере, так принято считать. Замедление темпов снижения цен в летний период внушает оптимизм продавцам. А для покупателей самый насущный вопрос: достигнуто ли дно рынка, пора ли уже покупать или стоит еще подождать?

Игра в ожидание

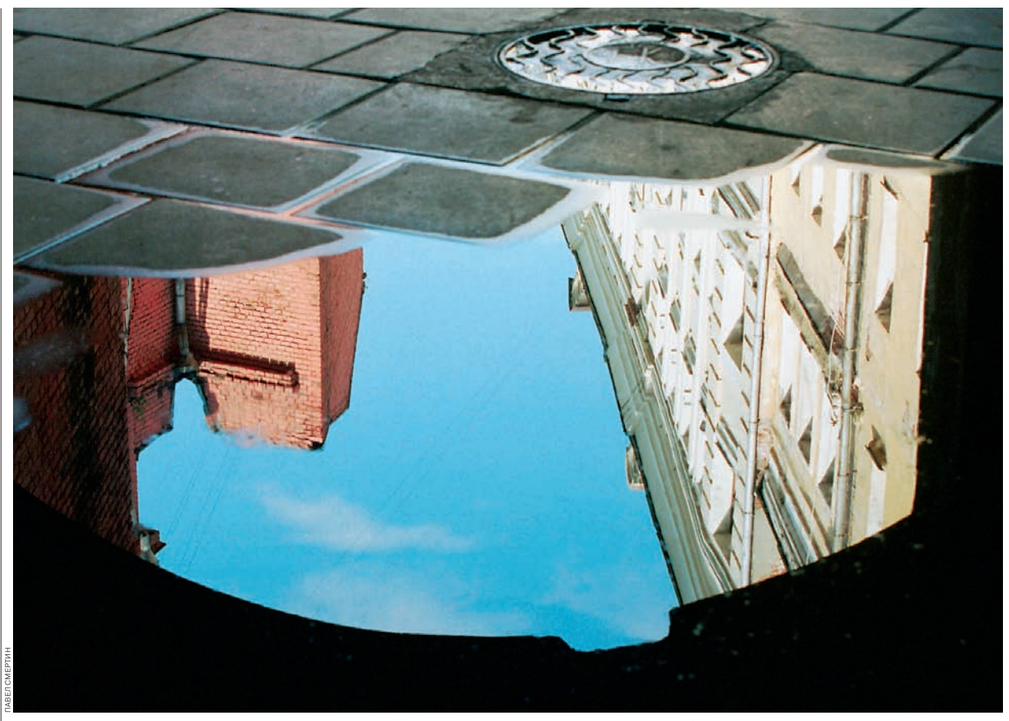
прогнозы

Спрос скорее жив

Сама постановка вопроса — ждать или не ждать — очень характерна для нынешнего момента. В 1998 году, например, этот вопрос вообще не ставился: платежеспособный спрос был почти равен нулю. Сейчас ситуация иная: массовой потери сбережений не произошло, то есть потенциальный платежеспособный спрос все-таки существует.

Риэлтеры отмечают увеличение количества просмотров квартир и загородных домов даже в летние месяцы. Правда, до покупки дело доходит редко, но это свидетельство того, что потенциальный спрос значительно превышает реализованный.

Надежды продавцов на активизацию отложенного спроса основаны прежде всего на том, что предложение на первичном и вторичном рынках неизбежно сократится. Порой можно даже слышать о скором дефиците качественного предложения на московском рынке.



ПАВЕЛ СМЕРТИН

Больше предложений

Непосредственно сейчас говорить о дефиците предложения нет оснований. «Число объектов-новостроек, находящихся в продаже в Москве, в последние три месяца достаточно стабильно и составляет в среднем 300 объектов. Число квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке, напротив, стабильно увеличивается, только за последний месяц рост составил 2,2%,— говорит Наталья Бланкова, маркетолог «Пересвет-Инвеста».

По данным Knight Frank, ввод площадей в 2009 году увеличится в 1,9 раза по сравнению с прошлым годом. Это произойдет из-за затягивания сроков строительства и ввода в течение 2009 года объектов с задержкой сроков сдачи. Однако новые объекты в этом году на столичном рыке почти не появлялись и до конца года уже не появятся. Это значит, что в будущем году объектов в высокой стадии готовности на первичном рынке не будет. Заметим, что сейчас основной спрос сосредоточен именно на вторичном рынке и уже построенных домах.

«Оживление рынка может повлечь за собой дефицит предложения. Но на вторичном рынке дефицита точно не будет, а на первичном он может появиться только в начале следующего года»,— прогнозирует Михаил Гец, управляющий партнер компании «Новое качество». «Потенциал спроса не столь высок, чтобы перекрыть стабильно высокий объем предложения. Хотя, конечно, учитывая сокращение объемов нового строительства дефицит, неизбежен, а вслед за ним и рост цен. Но все это произойдет не этой осенью»,— соглашается Олег Самойлов, генеральный директор компании «Релайт-Недвижимость».

Перетягивание каната

Безусловно, за последние восемь месяцев сформировался «рынок покупателя», и именно последний во многом определяет ситуацию. Но и продавцы пытаются отстаивать свои позиции. «Продавцы уже пережили самое худшее. Кто-то решил свои проблемы, существенно снизив цены на какой-то период, и больше не хочет демпинговать, кто-то просто не хотел и не хочет продавать ниже выгодной для себя цены»,— говорит управляющий партнер компании Tweed Елена Первакова.

Очевидно, вторичный рынок более оперативно отреагирует на повышение спроса, чем девелоперы. Так было и в начале кризиса. «Частные инвесторы и собственники высококлассного жилья оказались более гибки к изменениям, происшедшим на рынке, и более оперативно скорректировали вниз цены на свои предложения»,— утверждает Екатерина Румянцева, генеральный директор «Калинка-Риэлти».

Однако девелоперы тоже ждут возможности начать повышение цен. «Максимальная скидка в начале года доходила до 20–25%,— рассказывает Юрий Беломестнов, вице-президент компании KFS-Group (девелопер элитного дома „Гранатный, 6“).— Акционерами было принято решение по мере готовности объекта скидку сокращать. На сегодняшний день скидка составляет максимум 5–10%. Несколько сделок прошло по цене выше $25 тыс. за 1 кв. м. Некоторым клиентам приходится отказывать, потому что не можем найти компромисс по цене».

Характерно, однако, что не только застройщики, но и клиенты не хотят идти на компромисс. И, очевидно, правильно делают. Даже если не наступит ожидаемая некоторыми аналитиками «вторая волна» кризиса, рост не будет стремительным и даже сколько-нибудь ощутимым. По крайней мере, потребуется несколько месяцев стабильности, чтобы цены начали повышаться. Поэтому рекомендация покупателям на эту осень: если можете ждать — ждите.

Андрей Воскресенский

страница 14
Реальный ценовой уровень на московском и подмосковном рынках к середине августа

страница 14
Динамика WinNER-индекса предсказывает дальнейшее снижение цен на городском рынке жилья

страница 15
Город обещает снести пятиэтажки, но вряд ли это произойдет в ближайшие годы

страница 16
Действительно ли в Москве появятся машино-места по 350 тыс. рублей?

ВОСХОДЯТ ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА!

Солнце во все времена символизировало силу, могущество, плодородие и достаток, ведь недаром его называют золотым. Поэтому пространство, осененное сразу четырьмя солнцами,— это место роскоши, богатства и благоденствия.

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ — это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением площадью до 300 кв. м, откуда открываются великолепные виды на старую Москву. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к качеству: здания построены из лучших материалов, с применением передовых строительных технологий и инновационных инженерных решений. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

Позвоните нам, чтобы узнать все подробности и получить дополнительные материалы об элитном жилом комплексе ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА.

четыре солнца

+7 (495) 229-04-66
www.4suns.ru

LEGION DEVELOPMENT
ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ

Реклама ОАО «ЛГМ». Проектная декларация опубликована на сайте www.4suns.ru