

## ДОМ ЦЕНЫ

## Недвижимые цены

## Москва

Начало осени ознаменовало начало кризиса. Гроза наконец разразилась, и падение цен, как признают участники рынка, не за горами.

Сентябрь оказался роковым месяцем для российской финансовой системы в целом и строительной отрасли в частности. Финансовый кризис затронул банковскую сферу, и кредитные организации значительно уменьшили объем кредитования девелоперов. Вкупе с предшествующим тому значительным увеличением ставок это привело к проблемам с финансированием у многих крупных застройщиков, которые предпочли отложить или временно заморозить новые проекты.

Сложилось все предпосылки для понижения цен на недвижимость, которое уже постепенно началось: чтобы расплатиться с долгами, застройщики начнут продавать недвижимость по сниженным ценам, вслед за ними рецессия коснется и вторичного рынка, где инвесторы, понесшие убытки в игре на фондовом рынке, будут пытаться продать недвижимость. В то же время новому спросу взяться неоткуда: в условиях кризиса средств у потенциальных инвесторов нет, ипотечные программы во многих крупных банках либо заморожены, либо предлагаются по слишком высоким ставкам, а альтернативным покупателям будет сложно выстраивать цепочки продаж.

Поэтому большинство участников рынка теперь уже открыто заявляют, что ждут падения цен на недвижимость в Москве и уменьшение цен мо-

жет составить до 30%. Правда, глобального падения пены ждать не стоит, ведь новому предложению из-за финансового кризиса тоже взяться будет неоткуда.

Татьяна Комарова

## Мнения участников рынка

**Евгений Иванов,**  
генеральный директор компании «Усадьба»:

— В целом и про загород, и про город можно сказать следующее: пока цены на рынке в элитном сегменте остаются достаточно стабильными, продавцы и покупатели находятся в ожидании дальнейшего развития событий. Тем не менее владельцы некоторых объектов на вторичном рынке элитной городской недвижимости уже объявили о возможном понижении их цены, о чем компания «Усадьба» информирует потенциальных покупателей.

На рынке первичной городской недвижимости в элитном сегменте официального объявления о снижении цен или перспективном снижении цен не было, но вполне вероятно, что для конкретного покупателя в ближайшем будущем станет возможно рассмотрение некоторого дисконта со стороны застройщика. На вторичном рынке скидки весьма разные — от самых минимальных до торга в \$1 млн у продавца эксклюзивного таунхауса на Юго-Западе Москвы. Здесь все зависит от мотивированности владельца к продаже.

Предложение значительно изменения не показывает, на первичном рынке его и не ожидается — объектов не станет больше, а вот рост объема предложений на вторичном рынке, особенно от частных инвесторов в строящихся объектах, вполне возможен в ближайшее время.

Парадоксально, но если говорить о спросе, то он был достаточно стабильным (наоборот, количество показов, на-

пример, в нашем агентстве за сентябрь было весьма значительным).

Можно говорить о том, что обозначилась тенденция: клиенты-покупатели не торопятся принимать финальное решение о покупке. Выжидательный период. В понимании экспертов «Усадьба» он не может длиться долго, так как серьезного снижения цен не ожидается как за городом, так и в городе, а покупателям, которые имеют на руках наличность, все равно необходимо будет ее вложить куда-либо — на данный момент относительно стабильной является недвижимость.

**Светлана Фуфаева,**  
пресс-секретарь ГК МИАН:

— В сентябре, как обычно и происходит в это время года, наблюдались увеличение объема продаж и рост спроса на городское жилье. По итогам сентября и на рынке новостроек, и на рынке вторичного жилья наблюдался рост рублевых цен, в то время как в долларовом эквиваленте на рынке новостроек отмечено падение, на вторичном рынке цены остались практически на том же уровне.

Средняя стоимость 1 кв. м новостроек в столице увеличилась на 2,5% в рублях и составила 123 289 руб., в то время как в долларовом эквиваленте отмечено снижение на -2,6% (до \$4873 за 1 кв. м).

Общий прирост стоимости 1 кв. м в новостройках за прошедшие девять месяцев составил 19% в Москве и 27,7% — в Подмоскovie. Долларовые показатели за этот же период увеличились на 16,2 и 24,8% соответственно.

Средняя стоимость 1 кв. м на рынке готовых квартир в Москве составила 174 464 руб. (рост 6,6%), на рынке Подмоскovie — 88 824 руб. (рост 5,3%).

Долларовые цены на вторичном рынке в Москве, так и в Подмоскovie практически остановились. За сентябрь

средняя стоимость 1 кв. м стиличных квартир и комнат, фиксируемая в долларах, увеличилась не более чем на 1,4% и составила \$6904, в Подмоскovie прирост составил не более 0,1% (\$3515 за 1 кв. м).

**Владимир Кудрявцев,**  
ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard:

— За сентябрь цены на недвижимость в элитном секторе не претерпели никаких значительных изменений. В конце месяца осуществлялись единичные сделки с небольшим дисконтом 1–3% от заявленной цены. Начало октября характеризуется замедлением темпа продаж, связанным с выжидательной позицией некоторых покупателей. В связи с ожиданием сокращения предложения количество внесенных задатков не изменилось. К концу октября мы ожидаем продолжения тенденции понижения цен для менее ликвидных объектов недвижимости. Скорее всего, ликвидные объекты, присутствующие на рынке, либо будут стабильны, либо продажи их будут временно приостановлены. Настроения девелоперов элитного рынка умеренно пессимистические, однако текущая ситуация пока не оказывает серьезного влияния на экономическую эффективность завершаемых проектов. По нашим наблюдениям, проекты, находящиеся в активной стадии строительства, не меняют своего темпа, что, по-видимому, говорит о стабильности профессиональных связей застройщиков и их поставщиков.

**Ирина Могилаева,**  
генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed:

— Цены в сентябре никак не изменились. Застройщики цены не понизили, они остаются на летнем уровне. Но некоторые застройщики начали заявлять о возможности ски-

## Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Изменение цены (% к сентябрю 2008 года)	Цена (руб./1 кв. м)
Адмирала Лазарева ул., мкр-н 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	0	90 039
Академика Анохина ул., 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	105 380
Академика Волгина ул., вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	0	125 840
Никитская Б. ул., 45	—	Сдан ГК	0	814 040
Пироговская Б. ул. 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	0	369 600
Очаковская Б. ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	0	82 000
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	0	235 000
Вернадского пр., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	0	154 818
Вернадского пр., вл. 84	«Академия-Локс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	0	143 468
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	0	210 000
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	0	150 000
Гиларовского ул., 55	—	Сдача ГК — 2008 год	0	221 000
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	0	115 000
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	0	586 432
Днепропетровская ул., 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	5	137 000
Еропкинский пер., 16	—	Сдача ГК — 2008 год	0	395 850
Каховинский М. пер., 6	—	Сдача ГК — 2008 год	0	445 000
Кировоградская ул., вл. 27Б	—	Сдача ГК — 2008 год	0	101 400
Кожуково, мкр-н 1, 2, 3	—	Сдан ГК	0	120 000
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	0	458 194
Кронштадтский бул., 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	0	143 000
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — IV квартал 2008 года	-5	123 529
Ленинский пр., 106-1	—	Сдача ГК — 2009 год	0	199 300
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	0	472 500
Липецкая ул.	—	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	0	75 944
Лобненского ул., 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	0	145 000
Мальгина ул., 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	0	100 000
Митино, мкр-н 1А	—	Сдан ГК	0	84 000
Мичуринский пр., кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	0	137 965
Мичуринский пр., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	0	163 800
Мичуринский пр., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	0	160 000
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	4	160 000
Молодцова ул., вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	0	100 340
Нахимовский пр., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	0	203 642
Нахимовский пр., 4А	«Примavera»	Сдача ГК — 2008 год	0	133 900
Новогиревская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	0	127 950
Новосеневский пр., вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	0	141 000
Оская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	5	103 000
Островитинова ул., 6	—	Сдан ГК	0	124 323
Отрадная ул., 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	0	111 687
Петрозаводская ул., 28А	—	Сдан ГК	0	135 000
Маршала Жукова пр., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	0	125 000
Пылева ул., вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	0	376 077
Трехгорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	0	234 000
Трубиновский пер., 4	«Артбаская усадьба»	Сдан ГК	0	1 291 482
Трубиновский 1-й пер., вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	640 800
Песчаная 3-я ул., вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	2	160 000
Хорошевское ш., 38А	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдача ГК — II квартал 2008 года	-5	173 000
Щемилевский 2-й пер., вл. 2А	—	Сдача ГК — 2009 год	0	255 000
Южное Бутово, мкр-н 2, к. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	0	104 125

Источник: «Мирэль», МИАН.

док на переговорах с потенциальными покупателями. С чем это связано и кто эти застройщики? Связано это в основном с теми застройщиками, у которых кроме дорогих домов в центре (которые на сегодня по пальцам можно пересчитать и которые остаются ликвидными и востребованными, несмотря на ситуацию на рынке) имеются другие объекты, находящиеся в зоне повышенного риска в настоящих условиях. К ним относятся объекты жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса, а также коммерческая недвижимость, которая вдруг стала никому не нужна. Так как кроме дорогих объектов данные застройщики должны тратить по другим направлениям, они сегодня сильно взволнованы ситуацией и готовы давать скидку.

У застройщиков, имеющих объекты только в дорогом сегменте, политика цен жесткая, они не торгуются.

Также не буду скрывать, что сейчас на рынок выброшено достаточно большое количество квартир от инвесторов, которые выставляются в строящихся или почти готовых домах по ценам ниже застройщика, так как они заинтересованы в продаже, необходимый процент доходности у них зафиксирован, при этом они вынуждены конкурировать с застройщиком более гибкой ценовой политикой. Также это может быть связано с тем, что для ин-

вестора это непрофильный бизнес. Соответственно, если они испытывают сложности в своем бизнесе (например, фондовый рынок), то должны закрывать провалы за счет других инвестиций.

Однако важно отметить, что это явление не массовое, и мы точно знаем, что далеко не все инвесторы стремятся расстаться с вложениями в недвижимость. Они делятся в соотношении примерно 30:70. То есть 70% инвесторов готовы заморозить свои вложения еще не менее чем на год, так как понимают, что прирост цен раньше не произойдет.

**Владислав Луцков,**  
генеральный директор аналитического консалтингового центра «Мизель»:

— По данным аналитического консалтингового центра «Мизель», в сентябре ввиду укрепления позиций доллара динамика изменения рублевых цен на первичном и вторичном рынках жилья столицы продемонстрировала рост (+4,2% и +4,6% соответственно), в то время как средний уровень долларовых цен практически не изменился. При этом с началом периода деловой активности предложений на рынок поступило больше, чем в летние месяцы, однако пока сегодняшние объемы предложения существенно уступают аналогичным показателям прошлых лет. В дальнейшем, по нашей оценке, наиболее вероятный сценарий на рынке жилья Москвы в

условиях сложившейся финансовой ситуации — сохранение уровня цен предложения при стагнации спроса.

**Константин Ковалев,**  
управляющий партнер компании Blackwood:

— Рост цен на недвижимость в сентябре существенно замедлился, причем во всех сегментах. Так, например, на рынке элитного жилья рост цен за сентябрь составил не более 0,5%, тогда как в течение летних месяцев, традиционно менее активных на рынке жилья, он достигал 1,5–2%.

Что касается прогнозов, то в условиях финансовой нестабильности давать их довольно сложно. Очевидно, что в ближайшем времени можно ожидать сокращения объемов нового предложения. Что касается спроса, то, по оценкам специалистов компании Blackwood, в краткосрочной перспективе покупатели не будут проявлять активности, а в среднесрочной перспективе их поведение будет определяться развитием ситуации на рынке и в целом экономической ситуации в стране. Направление же, в котором будут изменяться цены, будет зависеть от окончательного баланса между спросом и предложением.

**Юрий Синяев,**  
директор по маркетингу группы компаний «Контин»:

— За указанный период цены на рынке московской недвижимости оставались практи-

чески неизменными, в целом по рынку долларовой прирост составил порядка 2,5%, что существенно ниже показателей предыдущих месяцев. В условиях наблюдавшейся нестабильности отмечалось относительное замирание рынка. Безусловно, сказались ситуация на фондовом рынке. Следует признать, что осенью волна кризиса наступила и в Россию. Некоторые компании объявили о замораживании ряда проектов, которые находились на стадии предпроектной подготовки. Вместе с тем нынешнюю ситуацию на рынке недвижимости нельзя назвать неожиданной. К примеру, группа компаний «Контин» разработала антикризисную программу еще в конце прошлого года.

Также следует отметить, что в середине сентября отмечался рост выставленных на продажу инвестиционных квартир. Однако на сегодняшний день говорить о существенном сокращении доли частных инвесторов на рынке преждевременно, поскольку возвращение на продажу инвестиционных квартир не носило массового характера. Недвижимость по-прежнему остается наиболее выгодным объектом вложения денежных средств. Кроме того, инвесторы продолжают покупать квартиры. Это относится и к нашим объектам. К примеру, по итогам сентября выручка нашей компании по сравнению с августом увеличилась на 94%.

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ  
МИЧУРИНСКИЙ**  
Мичуринский проспект  
мкр. 5, 6

- Монолитные жилые дома переменной этажности
- Квартиры на любой вкус от одно- до пятикомнатной
- Благоустроенная территория комплекса и развитая инфраструктура района
- Хорошая транспортная доступность

**жилой комплекс у Мосфильмовской  
«ОБЫКНОВЕННОЕ ЧУДО»  
Картина вашего будущего**

Вы полюбите отвечать на вопрос «Где Вы живете?», ведь вы живете на Мосфильме!

Жилой комплекс «Обыкновенное Чудо» — это приятный сюрприз. Сочетание экологии, транспортной доступности, безопасности и комфорта, которое удивит самых искушенных.

В комплексе предусмотрен подземный паркинг площадью около 11 000 м<sup>2</sup>, рассчитанный на 402 машиноместа. Первые этажи — нежилые помещения, где будут размещены объекты инфраструктуры. Площадь кухни в квартире — от 12 м<sup>2</sup>. Высота жилого этажа — 3,3 м. Все трех- и четырехкомнатные квартиры имеют расположение окон на две или три стороны света. Имеется конструктивная возможность объединения квартир в блоки по горизонтали.

**МОЕ ПЛАЗА**  
66-238-55

11-59-02-27-0-714292457-1 Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Проектная декларация размещена на сайте [www.moe-plaza.ru](http://www.moe-plaza.ru) ЗАО «МО.Е.Е.-Плaza». Реклама.