

# ДОМ ЦЕНЫ

## Элита для народа

### сектор рынка

За два года элитное жилье в столице упало в цене в среднем на треть. Это открыло новые возможности для тех, кто в докризисные времена мог рассчитывать только на бизнес-класс. Несмотря на то что пик премиального предложения с большим дисконтом пришелся на март, после чего цены медленно, но верно пошли вверх, найти элитку в пределах \$10 тыс. за 1 кв. м или общей стоимостью до \$1 млн все еще можно.

### Вскок в последний вагон

Сентябрь—октябрь 2008 года был последним пиком повышения цен на жилую недвижимость перед почти двухлетним падением. Тогда средняя цена на элитное жилье составляла \$18–20 тыс. за 1 кв. м, а добротный бизнес-класс стоил в пределах \$7–8 тыс. за 1 кв. м. Разница более чем в два раза не позволяла инвесторам, нацеленным на бизнес-класс, даже мечтать о приобретениях в классе А. И несмотря на то что в самом начале кризиса риэлторы смело рапортовали о том, что на элитку спрос будет всегда, независимо от любых экономических потрясений, цены на премиальное жилье начали снижаться. Однако уже на март нынешнего года пришелся всплеск сделок по элитной недвижимости с немалым до кризиса бюджетом менее \$1 млн.

Дело не только в снижении цены квадратного метра. Пытаясь стимулировать спрос, застройщики вносили изменения в строящиеся элитные проекты, уменьшая площадь квартир. В результате покупатели, которые планировали бюджет покупки в размере докризисного бизнес-класса, обнаружили, что могут приобрести за эти деньги квартиру в строящемся

элитном доме в центре Москвы, в качественном проекте с точки зрения архитектуры, строительства, коммуникаций.

Большинство риэлторов уверяют, что время дисконтов подходит к концу. Игорь Шубин, руководитель отдела городской недвижимости компании Tweed, отмечает, что выгодные предложения заинтересовали не только конечных потребителей, но и инвесторов, которые буквально скупали такие квартиры, ведь их инвестиционная привлекательность была несомненна. «Как показал кризис, потребности в жилье у нас до сих пор не удовлетворены, застой в продажах был вызван лишь тем, что потенциальные покупатели отложили сделки по недвижимости, наблюдая, куда качнется рынок, но не отказались от покупки», — говорит господин Шубин.

Впрочем, Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, подчеркнул, что у покупателей, желающих приобрести ликвидную элитную недвижимость по кризисным ценам, пока еще есть шанс, но им следует поспешить, чтобы «успеть в последний вагон». «Вполне вероятно, что уже к концу года по отдельным наиболее готовым и качественным объектам цены могут достигнуть докризисного уровня», — пояснил он.



В жилом комплексе «Шоколад» нижний порог цены составляет \$9,336 тыс. за 1 кв. м. фото ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА



Квартира площадью 79,5 кв. м в «Трилогии» предлагается за \$760 тыс. фото СЕРГЕЯ КИСЛЕВА

где цена 1 кв. м находится в пределах \$10 тыс. или общей стоимостью до \$1 млн.

### Начальная стадия

Еще весной по докризисным ценам бизнес-класса можно было приобрести квартиры в строящемся ЖК «Трилогия» на Красной Пресне и практически готовом комплексе «4 солнца». Но дешевые квартиры были раскуплены быстро, и сейчас предложений ниже \$10 тыс. за 1 кв. м там уже нет. В частности, на официальном сайте «Трилогии» в апреле и мае были сделаны объявления о повышении цен. Впрочем, это можно объяснить не столько увеличением спроса, сколько большей степенью готовности объектов. Кстати, в «Трилогии» все еще можно приобрести квартиру дешевле \$1 млн. Так, жилье площа-

дью 79,5 кв. м предлагается за \$760 тыс., соответственно, стоимость метра здесь \$9,538 тыс.

Риэлторы в один голос рекомендуют обратить внимание на стройки в начальной и средней стадии готовности. А именно ЖК «Итальянский квартал» (м. «Маяковская») и «Садовые кварталы» (Хамовники).

Людмила Потапова, руководитель офиса продаж проекта «Итальянский квартал», рассказала, что в проекте по цене до \$1 млн можно купить квартиры от 50 до 90 кв. м на втором-четвертом этажах. На сегодня таких квартир осталось около 20. Госпожа Потапова также уточнила, что минимальная цена метра в комплексе \$8,1 тыс., но за квартиру большей площади — 170 кв. м «Ждать я бы не рекомендовала, так как цены растут по мере продвижения строительства даже на растущем рынке», — объяснила она.

Константин Ковалев из Blackwood отметил, что в настоящее время, планируя потратить на покупку до \$1 млн при цене квадратного метра от \$8 тыс., на первичном рынке можно приобрести квартиру только в ЖК «Садовые кварталы». «Жилой комплекс находится на начальной стадии строительства, разрешение

на строительство первой очереди получено в начале июня», — рассказал он.

### Всегда готовы

Вариантов готового элитного жилья куда больше, чем новостроек. «На вторичном рынке представлен более широкий диапазон предложений, и средняя стоимость квадратного метра ниже примерно на 30%, чем на рынке элитных новостроек», — утверждает Александра Кадченко, руководитель направления бизнес-консалтинга и оценки агентства МИАН.

Константин Ковалев подчеркнул, что еще в мае за \$7–8 тыс. за 1 кв. м можно было купить квартиры в таких готовых объектах, как «Шоколад» и дом в 3-м Кадашевском переулке, 5. Сейчас цены в них уже подросли, хотя найти предложения до \$10 тыс. за 1 кв. м в этих домах еще можно. Кстати, как пояснили в Blackwood, в кризис цены в ЖК «Шоколад» снижались на 20–30%, но в последнее время они были увеличены на 20%. Если верить той же базе Blackwood, то квартиру в этом комплексе с ценой до \$10 тыс. осталось мало, сейчас нижний порог составляет \$9,336 тыс. за 1 кв. м. И это квартира площадью 170 кв. м на втором этаже.

В период кризиса на 20–30% упала стоимость квартир по адресу 3-й Кадашевский переулок, 5. Сейчас диапазон цен на этом объекте — \$8–20 тыс. за 1 кв. м. В элитном комплексе «Ближняя дача» рядом с Поклонной горой есть предложение в таунхаусах площадью 310–320 кв. м по \$8,5 тыс. за 1 кв. м, но невысокая цена объясняется тем, что это невидимые квартиры на цокольном и первом этажах без ремонта. Квартиры с ремонтом с улучшенными видовыми характеристиками начинаются от \$10 тыс. за 1 кв. м.

### Равнение на премиум

Надо иметь в виду, что недорогие предложения в сегменте класса А имеют очевидные не-

достатки — это, как правило, квартиры на нижних этажах, не имеющие хороших видов из окон, да и выбор подобных предложений невелик.

Несравнимо больше предложений рассматриваемой ценовой категории в премиальном бизнес-классе. Например, в сталинских домах в центре столицы. «За 19,5 млн рублей можно купить «однушку» в кирпичном сталинском доме в самом начале Тверской улицы (м. «Охотный ряд»). Площадь такой квартиры составляет 40 кв. м (кухня — 9,7 кв. м). В комнате и кухне уникальная отделка. Квартира продается с мебелью. За 18,5 млн рублей доступна двухкомнатная квартира в середине Кутузовского проспекта. Ее общая площадь составляет 76 кв. м. Квартира расположена на верхнем этаже сталинского дома, в дальнейшем есть возможность присоединить чердак. За 20 млн рублей продается «трешка» в самом начале Большой Полянки. Квартира расположена на третьем этаже семиэтажного кирпичного дома, площадь составляет 77 кв. м», — рассказывает Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком».

Также аналитики в качестве достойной замены элитке приводят в пример такие жилые комплексы, как «Воробьевы горы», «Триумф-Палас», «Дом на Пресне», «Региссер», «Дом в Сокольниках», «Город яхт», Sky House. Стоит только иметь в виду, что если элитное жилье (даже с недостатками) будет охотнее расти в цене, то с премиальным бизнес-классом все не так просто. Предложений в этом сегменте много, большое количество объектов, начавших до кризиса, достраивается практически одновременно, поэтому вряд ли стоит ждать отдачи от инвестиционных покупок в обозримом будущем. Инвестиции в «элитку», особенно на начальной стадии строительства, гораздо перспективнее.

Ольга Александрова

ны, особенно по мере нарастающего дефицита подобных объектов», — пояснил он.

Пока в строящихся и готовых элитных объектах еще можно приобрести квартиру,

### Самые дешевые предложения элитного жилья Москвы

Жилой комплекс	Расположение	Стадия готовности	Стоимость 1 кв. м — нижний порог (\$)	Площадь квартиры по данной цене (кв. м)
«Итальянский квартал»	М. «Маяковская» (ул. Фадеева, 4)	Срок сдачи ГК — 2011 год	8100	170
«Садовые кварталы»	Хамовники	Начальная, разрешение на строительство — июнь 2010 года	7800	165
«Трилогия»	Красная Пресня (Трехгорный вал, 14)	Завершающая стадия строительства	9538	79,5
«Шоколад»	М. «Марксистская»	Сдан	9336	170
3-й Кадашевский пер., 5	М. «Новокузнецкая»	Сдан	8000	176,4
«Ближняя дача» (таунхаусы, 1–2-й этажи)	М. «Филевский парк», м. «Славянский бульвар»	Сдан	8500	310–320

Источники: Tweed, Blackwood, «Усадьба», МИАН, «Инком», Est-a-Tel, открытые риэлторские базы.

## MONTEVILLE

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

### ГОТОВЫЕ ДОМА В ПОСЕЛКЕ С РЕКОЙ

ОТ 30 МЛН РУБЛЕЙ\*

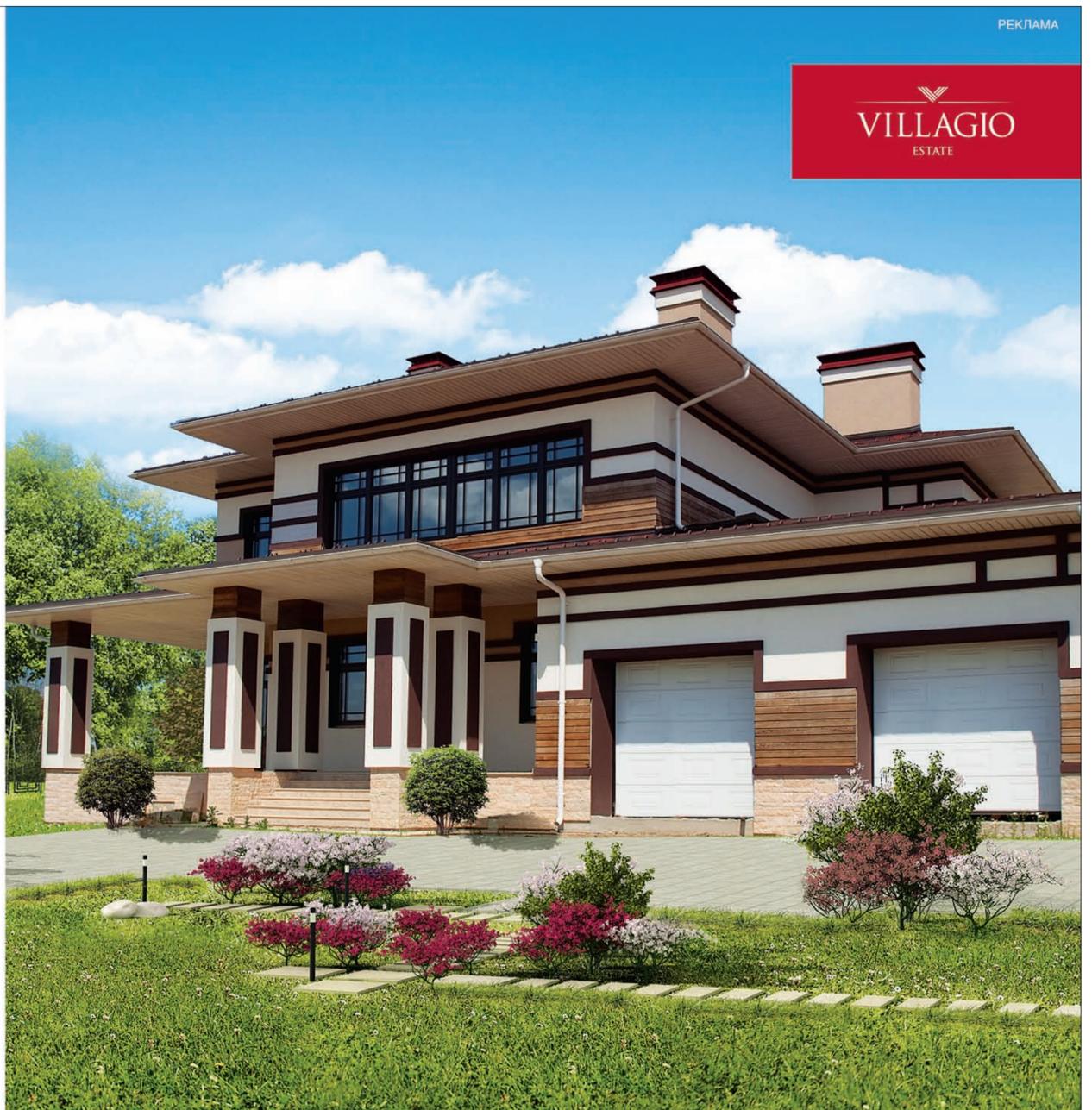
В честь своего трехлетия Villagio Estate объявляет о продаже готовых домовладений в элитном поселке Monteville по специальной цене. Роскошные особняки площадью от 390 м<sup>2</sup> расположены на участках от 17 соток. Большинство домов со свободной планировкой, участки готовы к созданию ландшафтного дизайна. Изысканный минимализм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон.

Новорижское шоссе, 23 км

\*ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРИ УСЛОВИИ 100% ОПЛАТЫ.

WWW.VILLAGIO.RU

(495) 974 0000



РЕКЛАМА

VILLAGIO  
ESTATE