

ДОМ

цены

Неофициальный дисконт

Москва

Декабрь и январь радуют покупателей приятным однообразием: цены продолжают падать, а предложение — увеличиваться. Однако хотя разговоры о ценовом дне уже ведутся, спрос не спешит активизироваться.

По данным аналитического центра агентства недвижимости Doki, в декабре стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в экономклассе снизилась на 2,3%, а в бизнес-классе — на 2,6%. В январе цены продолжали опускаться на 0,3–0,7% в неделю.

Более впечатляющие темпы показало элитное жилье — оно подешевело на 4,1% только за декабрь. Директор департамента развития бизнеса брокерско-консалтинговой компании Tweed Наталья Горбунова комментирует: «Сейчас рынок недвижимости — это базар, договоренности продавца и покупателя — дело строго конфиденциальное. Количество достойных вариантов на душу покупателя в запрашиваемом бюджете увеличилось на 50–70%. Но еще раз напомним, что явного падения цен в дорогом сегменте мы не наблюдаем. Большинство вторичных предложений, а именно квартиры в лучших домах Остоженки, Плющихи, Замоскворечья, Арбата, сняты с рынка». И только элитная первичка, несмотря на рыночную ситуацию, дорожала весь декабрь.

«Основная часть дискуссии среди специалистов рынка в декабре разворачивалась не вокруг возможного снижения цен в ближайшее время, оно уже на тот момент фактически произошло (более 70% собственников готовы были снизить или уже снизили продажную цену), а о том, когда официальные ценники будут отражать реальную ситуацию на рынке. Многие аналитики сходятся в том, что официальные показатели окажутся на уровне декабрьских дисконтов уже в апреле-

мае 2009 года», — говорит генеральный директор агентства недвижимости Doki Валерий Барнинец.

В январе игроки рынка задаются вопросом уже о том, когда цены достигнут дна. «Практика показывает, что при дисконтировании на уровне 30–40% покупательская активность заметно увеличивается, несмотря на минимальное присутствие в обороте ипотечных кредитных средств», — говорит управляющий директор агентства «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский, добавляя, впрочем, что такое снижение пока более частое явление скорее в сегменте новостроек. Так, заметным спросом пользуются квартиры в адекватно оцененных жилых комплексах высокой степени готовности, например в «Доме на Беговой» («Дон-строй») и «Аэробусе» (Capital Group). «Скидки, предлагаемые клиентам в декабре 2008 года, были больше по сравнению с предыдущими годами. По сути, они увеличились в разы. Например, в нашей компании и ранее при 100-процентной оплате мы могли представить клиенту скидку в размере 5% — вне акции. Во время действия новгородней акции мы улучшили условия продаж на наши объекты на 15%, то есть суммарная скидка для клиента была на уровне 20%. Для сравнения: в декабре 2007 года в рамках акции мы предоставляли клиенту скидку не более 5–7%», — рассказывает директор по маркетингу ГК «Контини» Юрий Синяев.

Еще один вопрос для обсуждения и беспокойства — судьба строительных компаний, которые в конечном счете и обеспечивают будущее рынка недви-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к декабрю 2008 года)
Адмирала Лазарева ул., мкр-н 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	79 963	–5
Академика Анюшина ул., вл. 26	—	Сдача ГК — 2008 год	141 163	–2
Академика Волгина ул., вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	110 223	–1
Алтуфьевское ш., 77	—	Сдача ГК — 2009 год	128 719	0
Б. Очаковское ш., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2008 год	82 000	0
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	324 000	0
Верная ул., 32	—	Сдача ГК — 2009 год	113 950	0
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	159 759	0
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	131 470	–5
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210 000	10
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150 000	0
Грязданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115 000	0
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	130 000	0
Еропкинский пер., 16	—	Сдача ГК — 2008 год	440 220	0
Кокухово, мкр-н 1, 2–3	—	Сдан ГК	120 000	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	917 470	10
Кронштадтский бул., 49а	«Кронштадтский»	Сдача ГК — четвертый квартал 2010 года	143 000	0
Кутузовский просп., 23	—	Сдача ГК — 2007 год	352 092	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — IV квартал 2008 года	179 000	5
Ленинский просп., 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199 300	0
Липецкая ул.	—	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	75 944	0
Лобачевского ул., 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	171 000	15
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	105 000	0
Митино, мкр-н 1а	—	Сдан ГК	84 000	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	138 000	0
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163 800	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	160 000	0
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	134 000	–15
Молочкова ул., вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	100 340	0
Нагатинский 1-й пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	124 405	20
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	260 542	0
Нахимовский просп., 4а	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149 760	0
Нижегородская ул., 84	—	Сдача ГК — 2008 год	132 930	2
Новогиревская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127 950	0
Новосеневский просп., вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141 000	0
Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97 674	0
Островитинова ул., 6	—	Сдан ГК	124 323	0
Маршала Рыбалко ул., вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009 год	178 655	Не предлагалось
Направная ул., вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	100 108	–20
Маршала Жукова просп., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	148 500	0
Пырьева ул., вл. 2	«Рекиссер»	Сдан ГК	245 555	0
Трепторный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234 000	0
Труженков 1-й пер., вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	640 800	0
Песчаная 3-я ул., вл. 2а	«Приват Север»	Сдан ГК	160 000	0
Хорошевское ш., 38а	«Гранд-Парк», третья очередь	Сдача ГК — II квартал 2008 года	149 000	0
Хорошевское ш., вл. 2–20	—	Сдан ГК	121 621	–10
Хохловский Ручей ул., кв. 80	«Родник»	Сдача ГК — 2009 год	124 000	0
Щемилковский 2-й пер., вл. 2а	—	Сдача ГК — 2009 год	255 000	–2
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	73 260	0
Б. Якиманка ул., вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	797 747	0

Источники: «Милль», МИАН.

жимости. Спасенными на данный момент можно считать только компании, получившие финансирование от госбанков — ВТБ и ВЭБ, такие как «Дон-строй», ПИК и «Система-Галс». Однако тревогу вызывает суды-

ба остальных участников первичного рынка недвижимости — средних и мелких застройщиков. «Они практически лишились источников финансирования: новые кредиты не выдаются, продажи на минимуме,

рассчитывать на деньги из государственного или регионального бюджета не приходится», — рассказывает Валерий Барнинец. Получается, что только государственное вмешательство в виде масштабной поддержки мелких

и средних застройщиков — кредитования и/или выкупа квартир в рамках социальных программ — сможет исключить возможность появления новых обманутых дольщиков.

Татьяна Комарова

прямая
речь

Когда в Москве будут справедливые цены на жилье?

Александр Музыкантский, бывший министр правительства Москвы:
— Трудно сказать, ведь цены на недвижимость в Москве не подчиняются законам рынка. Они были так же накачаны, как и цены на нефть. Нефтяной пузырь сдулся, сдуется и этот. Но когда? А справедливая цена в Москве — это средняя цена недвижимости на периферии, умноженная на 1,3–1,5. Она рассчитывается исходя из себестоимости плюс процент рентабельности, цена на землю и стоимость подключения к коммуникациям.

Любовь Слипка, первый заместитель председателя Госдумы:
— Справедливая цена — значит такая, чтобы семья среднего служащего или клерка могла спокойно себе позволить покупку квартиры. Но этого не будет никогда. Московские чиновники, кровно заинтересованные в высоких ценах на недвижимость, будут делать все, чтобы не позволить цене упасть, даже невзирая на объективные экономические процессы.

Мирослав Мельник, председатель совета директоров компании «Бетта-групп»:
— Справедливые цены в Москве будут возможны лишь тогда, когда московское правительство перестанет спекулировать своим правом на застройку и откроет доступ на этот рынок всем желающим. Тогда цены определять будет рынок, и они пойдут вниз. Объективные условия для этого есть, это снижение цен на цемент и другие стройматериалы. Что касается адекватной цены за квадратный метр жилья в Москве, она может колебаться в пределах \$1,5–1,8 тыс.

Ирина Хакамада, писатель:
— Когда кризис достигнет дна. Никто тогда уже не будет рассматривать рынок недвижимости в Москве как способ складывания капитала — капитала не будет. Тогда будут справедливые цены на жилье, и они будут зависеть от соотношения спроса и предложения.

Борис Титов, председатель «Деловой России»:
— В скором времени. Цена на нефть упадет еще ниже (до \$30 за баррель), поэтому не будет спекулятивной подпитки стоимости жилья. Справедливая цена на недвижимость должна составлять не более 3/4 от европейских цен.

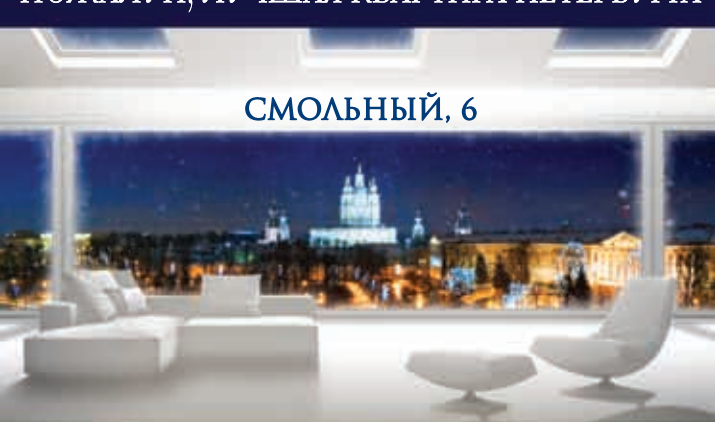
Сергей Митрохин, лидер партии «Яблоко»:
— Когда аппетиты строителей поухитнут, а взятки чиновникам и подрядчикам сильно сократятся. Для установления справедливых цен необходима полноценная жилищно-строительная реформа. Как показывают исследования, разумная стоимость квадратного метра в Москве — порядка \$1 тыс.

Геннадий Райков, член Центризбиркома России:
— Никогда. Лужков же сказал, что цены на жилье в Москве падать не будут. Строительные олигархи из последних сил будут держать цены. Они пойдут на убытки сейчас, чтобы в будущем заработать еще больше. Так что двушки в хрущевках не станут дешевле вилл на Канарах!

Виктор Дамурчиев, министр правительства Москвы:
— В ближайшее время, когда минует кризис. Справедливая цена должна учитывать себестоимость строительства и прибыль строительной компании. А в денежном выражении справедливая цена для каждого своя, все зависит от доходов. Конечно, нужно делать жилье более доступным для людей, но если сейчас резко обрушить цены, то строительный рынок просто погибнет.

Александр Астанин, гендиректор компании «Евростроямент»:
— Не исключено, что уже в мае 2009 года. Я думаю, тогда будет достигнуто строительное дно, и большинство компаний начнут серьезно деминимоваться. Справедливая цена — это стоимость строительства плюс 15–20% прибыли.

ПОЖАЛУЙ, ЛУЧШАЯ КВАРТИРА ПЕТЕРБУРГА



СМОЛЬНЫЙ, 6

Единственный пентхаус с персональным лифтом и панорамным видом на ансамбль Смольного

- Пентхаус 360 кв. м** создан в ходе реконструкции мансардного этажа в "профессорском" доме 1903 года. Первый уровень - квартира 5-го этажа. Второй уровень - двухсветный мансардный этаж высотой 5,6 м, панорамное остекление, свободная планировка. Терраса на крыше 100 кв. м, вид на Неву и мост Петра Великого, собственный выход из пентхауса. Персональный лифт с уровня парковки до квартиры. Электрические мощности 40 кВтА. Автономное газовое отопление.
- Вид из окон:** шедевры архитекторов Растрелли и Кваренги, ухоженный Смольный парк с фонтанами.
- Местоположение:** исторический центр непосредственно рядом со Смольным - резиденцией Губернатора.
- Безопасность:** зона контроля федеральной службы охраны, консьерж в подезде, охраняемая парковка.
- Экология:** дом расположен в парке в излучине Невы, под окнами нет движения машин, тишина и чистый воздух.



Реклама

Время подарков

Подмосковье

Продавцы загородной недвижимости держатся более или менее в седле за счет проводимых акций и сезонных скидок, которые на подмосковном рынке выражены более ярко, чем в столице. Это помогает пережить непростой для продавцов посленовогодний период.

По итогам декабря 2008 — января 2009 года неспроста составить полноценное мнение о состоянии рынка загородной недвижимости и уровне цен. Объем совершаемых сделок незначителен и не позволяет сделать выводы о средних показателях. «На рынке загородной недвижимости в указанный период наблюдались те же тенденции, что и на рынке городской недвижимости. Однако активность была ниже, чем на рынке

столичной недвижимости. Это объясняется не только кризисными явлениями на рынке, но и традиционным сезонным затишьем. Кроме того, несмотря на то что большинство людей понимает, что недвижимость по-прежнему является одним из самых надежных способов сбережения денежных средств, на сегодняшний день потенциальные покупатели откладывают крупные покупки», — говорит начальник управления маркетинга и развития ГК «Контини» Игорь Дуров.

«Практически все девелоперы поселков предоставляют солидные скидки покупателям и особые условия приобретения типа рассрочки платежей или собственных кредитных программ. Отдельные дома на вторичном рынке могут экспонироваться по ценам в два раза ниже, чем ранее, но к гаранти-

рованным продажам это не приводит. Однако возрастающая активность после периода затишья в этом направлении все-таки наблюдается, спрос при этом по большей части приходится на дома в ценовом сегменте до \$300 тыс. и на подешевевшие земельные участки», — говорит руководитель департамента загородной недвижимости «Century 21 Олеся Стрельникова.

За последние два месяца на ценообразование предлагаемых к продаже объектов начало оказывать влияние изменение курса рубля. В целях сокращения покупательского интереса рублевые цены в большинстве случаев остаются без изменений, что в итоге делает эти объекты недвижимости более привлекательными в валютном представлении. В отношении ряда объектов действуют допол-

нительные акции. Так, к домам в поселке «Новые Вешки» помимо привлекательных цен в подарок предлагаются Porsche Cayenne и дизайн-проект интерьера. «Но данные действия носят сезонный характер. В основном же многие застройщики напрямую не снижали цены на свою продукцию в условиях нестабильной финансовой ситуации в России», — предупреждает директор департамента развития бизнеса Rodex Group Геннадий Теряев.

Акции, как отмечают сами девелоперы, действительно спасают. «Несмотря на предполагаемое затишье, большое разнообразие праздничных бонусных программ, разработанных продавцами загородной недвижимости, привлекло покупателей даже сегмента де люкс. Впрочем, во многом результаты зависели от политики самой компании,

ее клиентоориентированности и готовности предлагать эксклюзивные условия приобретения. Компаниям Villagio Estate было продано более десяти домовладений», — говорит директор департамента реализации Villagio Estate Павел Трейвас. — Анализируя тенденции, которые сложились в последние месяцы на рынке загородной недвижимости, можно сказать, что в целом декабрь показал не самые плохие результаты. При этом 70% составили продажи в готовом поселке «Гринфилд». Покупатели в условиях кризиса нацелены в первую очередь на готовые загородные объекты, обладающие уникальными характеристиками.

На сегодняшний день предложение на рынке превышает спрос, что обуславливается сезонным спадом снижения спроса в декабре-январе на рынке за-

городной недвижимости. Также играет роль нестабильная финансовая ситуация в стране. В условиях избытка предложения рынок элитной загородной недвижимости сегодня подвергается более тщательному анализу со стороны клиентов, чем когда-либо. «По словам самих покупателей, они продолжают серьезную исследовательскую работу. Среди всех доступных ищут наиболее интересные предложения, затем выясняют их эксклюзивность, проводят мониторинг среди друзей и знакомых, присваивая поселкам своеобразные знаки качества», — рассказывает Павел Трейвас. О более требовательном подходе клиентов свидетельствует и снижение соотношения количества продаж и показов загородных домов.

Татьяна Комарова

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к декабрю 2008 года)	Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к декабрю 2008 года)
«Авиатор»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	35 519	2	«Поляна де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	116 500	0
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	43 636	0	«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	110 742	0
«Андрейково лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	40 000	–2	«Лукинская дубрава»	Ярославское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2009 год	53 370	0
«Барселопа»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	66 137	5	«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	135 000	2
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	223 134	0	«Сверчиково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	52 692	0
«Гайд парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	82 516	10	«Светлогорье»	Смоленское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	51 162	0
«Грибово де Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	64 200	0	«СмартВилльАква»	Новорязанское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2010 год	58 730	2
«Гринфилд»	Новорязанское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96 560	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	48 000	5
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	41 111	5	«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	134 000	2
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	51 250	0	«Спаское-Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	66 101	0
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	74 782	5	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	59 844	0
«Европа»	Новорязанское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	108 301	0	«Старая Рига»	Новорязанское ш., 25-й км	Построен	80 500	0
«Елиная слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	48 437	0	«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	29 230	1
«Животинский-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	22 500	2	«Усадьба Аскаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	134 000	2
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 905	0	«Усадьба Духанино-2»	Новорязанское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	45 370	–5
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	64 130	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107 462	0
«Истринская слобода»	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	39 712	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	70 000	2
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35 000	0	«Чуково Сиб»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	45 000	5
«Карповы Вары»	Новорязанское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	50 201	0	«Шато Лужки»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	51 621	0
«Кедры»	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	117 079	5	«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	15 384	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100 420	0	«Ярмоксие горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 550	0
«Лама-лама»	Новорязанское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	68 000	2	«Истра-ленд»	Пятницкое ш., 50-й км	Сдан ГК	85 436	2
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	127 745	0	«Клубный поселок Сокольников»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	42 162	0
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58 695	2	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36 494	0
«Мещерное полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34 196	0	«7 миль»	Новорязанское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102 500	0
«Монастырское озеро»	Новорязанское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	79 150	3	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	63 200	–1
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	58 479	0	ForRestvo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	109 090	–10
«Новохаус»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	135 126	2	Millennium Park	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	114 900	0
«Ново-Луговое»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 427	0	Monteville	Новорязанское ш., 23-й км	Начало строительства	109 800	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84 250	0	Ravissant	Калужское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2009 год	98 425	0
«Опушино-1»	Новорязанское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	63 730	1	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	69 500	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 575	0	Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	69 500	5

Источники: Villagio Estate, «Милль».