

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Падение по высшему разряду

ЭКСКЛЮЗИВ



Квартира в «Копернике» площадью 540 кв. м выставлена на продажу за \$45 млн. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 17)

При этом, по словам риэлторов, периодически появляются покупатели, готовые ее приобрести с дисконтом 15%, но продавец отвергает эти предложения. По словам Александра Зиминского, в доме по адресу «Бутиковский, 5» предлагается квартира по \$40 тыс. за кв. м, и продавец не готов «сбросить» цену. Но такие продавцы все же редки, и предложение в целом в этом сегменте растет, а это говорит о растущем недоверии к вложениям даже в очень дорогую недвижимость и о готовности продавцов снизить цены.

Снижение цен и наличие выгодных предложений несколько оживили рынок элитной недвижимости. «С середины января мы наблюдаем увеличение спроса на элитную недвижимость на 30% по сравнению с ноябрем—декабром 2008 года. Безусловно, по сравнению с докризисным периодом спрос сократился, но тем не менее показатели начала 2009 года оказались гораздо лучше тех, которых можно было ожидать», — констатирует Александр Зиминский. По свидетельству директора по маркетингу МИАН Алексея Кудрявцева, в IV квартале прошлого года в условиях финансового кризиса спрос на жилую недвижимость в Москве сократился на 50–60%, в зависимости от сегмента, однако в категории уникальных объектов столь заметное падение потребительского интереса отмечено только к апартаментам. Как утверждает эксперт, это обусловлено сокращением соответствующих статей расходов в бюджетах корпоративных клиентов. «На эксклюзивные объекты остальных форматов сокращение

спроса составило не более 20–25%», — добавляет он. Таким образом, покупатель уникальных объектов нигде не делся, он затаялся и ждет выгодных предложений.

Возможность выбора

Уже сейчас у потенциальных покупателей дорогой недвижимости есть возможность для выбора. По данным агентства Doki, в январе 2008 года одним из самых дорогих предложений на московском рынке была квартира площадью 682 кв. м за \$34 млн в ЖК «Кристалл Хаус» в Коробейниковом пер., 1 — около \$50 тыс. за кв. м. При этом уникальные предложения большой площади встречаются не только в самых привилегированных районах.

В жилом комплексе «Трианон» в районе Улицы 1905 года сейчас продается квартира общей площадью 452 кв. м за \$19,5 млн. Для сравнения: примерно за те же деньги можно купить квартиру в особняке «Знаменские палаты» общей площадью 976 кв. м, но на нулевой стадии. «Однако объекты, находящиеся на нулевых стадиях строительства, сложно реализовать. Покупатель не готов к подобным покупкам. Причина — всеобщая неуверенность в завтрашнем дне. Даже когда речь идет о застройщике с безупречной репутацией, покупатель ставит под сомнение возможность завершения строительства. Сегодня элитные эксклюзивные предложения сконцентрировались в районе Остоженки — это дома построенные компанией «Роуз Групп» в Молочном, Бутиковском, Хилковом переулках. Квартиры в этих домах выставляются на

продажу исключительно физическими лицами, первичные предложения давно куплены.

Цены на «вторичной» Остоженке нередко опускаются ниже \$40 тыс. за кв. м (для сравнения, еще летом 2008 года эти квартиры стоили \$50 тыс. за «квадрат»). В частности, по данным директора департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Екатерины Тейн, в «Кристалл Хаусе» сейчас предлагается квартира с итальянским дизайном общей площадью 158 кв. м. До кризиса ее стоимость составляла \$50 тыс. за кв. м, а теперь снижена до \$35 тыс. за кв. м. На продажу также выставлена квартира в клубном доме в 3-м Обьеденском переулке. Эта квартира уникальна, прежде всего, своими видовыми характеристиками: из панорамных окон открывается вид на храм Христа Спасителя, Кремль, памятник Петру I и набережную Москвы-реки. До кризиса стоимость была \$50 тыс. за кв. м, а потом ее снизили до \$29 915 за кв. м.

В менее престижных районах центра падение еще острее.

«В настоящий момент в доме на Малой Полянке предлагается пентхаус с отличными видовыми характеристиками общей площадью 272 кв. м. До кризиса цена была \$35 тыс. за кв. м, а теперь составляет \$20 560 за кв. м», — говорит Екатерина Тейн.

Желания и возможности

Владельцы эксклюзивных объектов предоставляют индивидуальные скидки в зависимости от своей финансовой ситуации — в некоторых случаях скидки могут быть весьма существенными. Например, сто-

имость двухуровневого пентхауса с потолками высотой 7,5 м в Николопесковском переулке снизилась с \$7,5 млн до \$4,5 млн. «В открытой продаже сейчас есть несколько пентхаусов по хорошим адресам. Их смотрят, прицениваются, но даже сниженная на 30–35% цена при площади 350–500 кв. м столь высока, что сегодня на эти деньги можно купить небольшую фабрику», — говорит управляющий директор «Кирсанова Ризити» Надежда Кот. По ее словам, подавляющее большинство тех, кто просто ищет квартиру в элитном доме, хотели бы платить не более \$10–12 тыс. за кв. м, а за пентхаус — на уровне \$20 тыс. Однако цены, несмотря на скидки, все равно не удовлетворяют покупателей.

С приходом кризиса даже на самые редкие и уникальные объекты стал возможен торг, однако, как правило, не в таких масштабах, как в эконом- и бизнес-классе. «Речь чаще всего не идет о скидках в 20–30%, как на недвижимость других сегментов, продавец обычно уступает всего 5–10%», — говорит эксперт «Инком-Недвижимость» Юлия Лурье. — В очень редких случаях, если покупатель готов купить объект буквально сегодня же, расценивается удобным продавцу способом и вносит все деньги сразу, владелец может уступить до 15%».

Однако, по словам управляющего директора компании «Усадьба» Екатерины Батынковой, цены на некоторые эксклюзивные объекты, наоборот, выросли: «Как один из самых ярких примеров можно привести клубный дом на восемь квартир на Плушине, стоимость квартир в котором после Нового года



Верхняя планка цены в ЖК «Кристалл Хаус» в настоящее время — \$50 тыс. за кв. метр. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

поднялась с \$45 тыс. за кв. м до почти \$49 тыс., и при этом идут активные переговоры с несколькими покупателями».

Пример эксклюзивного объекта — квартира «Эскавайр» в «Копернике». В ее отделке принимали участие известные дизайнеры с мировым именем: Etro, Мартин Воллер, Патрик Роббер. «Это пример сочетания нескольких уникальных характеристик: дорогой отделки, прекрасных видов на Кремль и храм Христа Спасителя и большой, 540 кв. м, площади, что тоже редкость на рынке жилья. Квартира предлагается по той же цене, что и летом 2008 года — \$45 млн», — рассказывает

исполнительный директор Blackwood Мария Литинецкая.

Наиболее устойчивы к кризису оказались пентхаусы на Остоженке и в Замоскворечье большой площади — от 400 кв. м — с редкими видовыми характеристиками, террасами, возможностью идеально спланировать помещение с точки зрения комфортного расположения различных зон, санузлов и гардеробных. В клубных домах элитных районов, рассчитанных на проживание не более 20 семей, высокого качества строительства, отделка общественных зон квартиры с хорошими планировками и дорогим стильным дизайном

сейчас, получат прибыль от 40 до 70%», — утверждает генеральный директор агентства Doki Валерий Барнинен. Однако в долгосрочной перспективе, по его словам, большинство покупателей могут потерять на стоимости из-за изменения рынка: то, что было актуально до кризиса, может стать ненужным через 2–3 года. «Также есть вероятность, что стоимость эксклюзивного жилья не вернется к уровню июля—августа прошлого года в следующие 10–15 лет», — уточняет эксперт.

В данный момент покупка эксклюзивной квартиры далеко не всегда окажется успешной инвестицией. «В краткосрочной перспективе проигрывают те, кто приобретал дорогие объекты в середине 2008 года, когда цены были уже на пике, а рынок двигался к кризису. Но те, кто приобрел эксклюзивные объекты в 2007–2006 годах, даже продав квартиру

сейчас, получат прибыль от 40 до 70%», — утверждает генеральный директор агентства Doki Валерий Барнинен. Однако в долгосрочной перспективе, по его словам, большинство покупателей могут потерять на стоимости из-за изменения рынка: то, что было актуально до кризиса, может стать ненужным через 2–3 года. «Также есть вероятность, что стоимость эксклюзивного жилья не вернется к уровню июля—августа прошлого года в следующие 10–15 лет», — уточняет эксперт.

Алексей Лоссан,
обозреватель журнала
«Компания» —
специально для «Ъ-Дома»



В жилом комплексе бизнес-класса «Трианон» сейчас продается квартира общей площадью 452 кв. м за \$19,5 млн. ФОТО ГРИГОРИЯ СОВЕНКО

VILLAGIO ESTATE. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ 2009 ГОДА
НА УЧАСТКИ И ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА
В ЭЛИТНЫХ ПОСЕЛКАХ**

ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE

Новорижское шоссе, 19-23 км

Начните под эгидой выгодной инвестиции и надежную и качественную загородную недвижимость — элитная поселка Villagio Estate. Воспользуйтесь уникальными условиями при 100% оплате. Вас ждут главные роскошные особняки в построенном поселке «Гринфилд», а также широкий выбор предложений в эксклюзивном проекте Millennium Park и стильном элитном поселке Monteville.

Villagio Estate — надежная инвестиция в свою красивую загородную жизнь.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

Реклама