

ДОМ ЦЕНЫ

Потепление в отношениях

Москва

После рекордного февральского падения рынок московской недвижимости ожил — на нем прибавилось и покупателей, и продавцов. При этом цены продолжали плавно снижаться.

«Февраль установил рекорд снижения долларовой стоимости столичной недвижимости: она дешевела примерно на 2% в неделю», — говорит директор по маркетингу ГК «Конти» Юрий Синаев.

Так резво московская недвижимость не дешевела даже после кризиса 1998 года. При этом цены снижались не равномерно, но закономерно: меньше всего терпели в цене качественные объекты в практически готовых домах, наибольшие потери были у ранее переоцененных объектов. «Меньшими темпами сегодня дешевеет жилье экономкласса, спрос на которое сейчас увеличивается за счет тех, кто не сможет в связи с ситуацией на рынке приобрести квартиру в доме бизнес-класса», — рассказывает господин Синаев.

Наиболее уязвимой в период кризиса оказалась недвижимость бизнес-класса, поскольку еще до кризиса конкуренция в этом сегменте была значительно выше, чем в остальных, а цены и прежде превышали платежеспособный спрос.

Но с наступлением весны темпы снижения начали падать, оставаясь в пределах полупроцента в неделю. Этому способствовал и традиционный сезонный фактор, и стабилизация курса валют. Рынок начинает постепенно оживать, покупатели все больше интересуются недвижимостью.

Отмечают повышение покупательской активности и в аналитическом консалтинговом центре «Мизель». Однако пока увеличение спроса привело лишь к росту числа обращений

с целью покупки жилья, росту количества просмотров квартир и незначительному увеличению сделок купли-продажи. Дальнейшее же развитие рынка будет зависеть от того, выльется ли интерес и активность потенциальных покупателей в реальные сделки. «Уже сейчас можно констатировать, что основная коррекция цен позади. И в дальнейшем, скорее всего, нас ждет период колебательной стабилизации, продолжительность которого будет зависеть от дальнейшего развития ситуации в реальном секторе экономики и на финансовых рынках», — предсказывает Владислав Луцков, генеральный директор консалтингового центра «Мизель».

Наиболее заметен рост покупательской активности в сегментах эконом и элитной недвижимости — видимо, снижение цен в бизнес-классе оказалось ниже ожиданий покупателей.

«Отмечается увеличение доли квартир, приобретаемых в инвестиционных целях, которое, на наш взгляд, является следствием нестабильности валют и очевидного замедления коррекции цен на жилье. Покупатели, располагающие значи-

тельными денежными суммами на приобретение недвижимости, предпочитают не ждать дальше, а воспользоваться сегодняшними преимуществами рынка и принять предложения, «от которых невозможно отказаться», — констатирует Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН. Однако увеличился не только объем спроса — по данным господина Кудрявцева, количество предложений вторичного жилья в Москве по сравнению с январем выросло на 30%, практически вернувшись к показателям февраля прошлого года. При этом преобладание в структуре предлагаемого жилья объектов нижних ценовых категорий (совокупная доля квартир типового и экономкласса превышает 60%) свидетельствует о том, что пополнение ассортимента произошло преимущественно за счет предложений «альтернативных» продавцов (то есть продающих квартиры с целью альтернативной покупки), которые решили, что ждать больше не имеет смысла. Вопрос в том, поверят ли в это и покупатели.

Татьяна Комарова

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к началу февраля 2009 года)
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	«Измайловский»	Сдача ГК — 2009 год	91200	-2
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84961	6
Ул. Академика Анюшина, вл. 26	—	Сдан ГК	144840	-2
Ул. Академика Волгина, вл. 12-14, к. 8	—	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	170040	0
Алтуфьевское ш., 77	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	129000	-10
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2009 год	315000	0
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	163492	0
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	143058	-6
Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0
Ул. Днепропетровская, 18Б	—	Сдача ГК — 2009 год	136000	-2
Еропкинский пер., 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	-10
Кожухово, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	120000	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	626969	-10
Кронштадтский б-р, 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — четвертый квартал 2010 года	143000	0
Кутузовский пр-т, 23	—	Сдан ГК	464388	-4
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	99056	-10
Ленинский пр-т, 106-1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	0
Ул. Липецкая	«Кантемировский»	Сдача ГК — четвертый квартал 2009 года	99960	0
Ул. Лобачевского, 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — четвертый квартал 2009 года	150000	-25
Ул. Малыгина, 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	100000	0
Ул. Маршала Рыбалко, вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009 год	184668	0
Микурицкий пр-т, кв. 5-6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137956	0
Микурицкий пр-т, 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	0
Микурицкий пр-т, кв. 5-6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	178000	11
Ул. Мещанная, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	163000	0
Ул. Молодогвардейская, 13, вл. 15	—	Сдан ГК	148500	11
1-й Нагатинский пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	111550	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	278653	-4
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149760	0
Ул. Нижегородская, 84	—	Сдача ГК — 2009 год	126000	-5
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97674	0
Кочновский пр-д, вл. 4, к. 1	—	Сдан ГК	157500	0
Ул. Привольная, вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	115000	0
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2009 год	122500	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	348316	-4
Трехгорный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	195000	0
Ул. Пудовкина, к. 6А	«Обыкновенное чудо»	Сдача ГК — 2009 год	147321	Не предлагалось
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160000	0
Хорошевское ш., 15Б	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдан ГК	166292	10
Хорошевское ш., вл. 2-20	—	Сдан ГК	108200	-12
Ул. Холмовский Ручей, кв-л. 80	«Родник»	Сдача ГК — 2009 год	119700	-3
2-й Щемилевский пер., вл. 2А	—	Сдача ГК — 2009 год	266398	4
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	73260	0
Ул. Б. Якиманка, вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	401258	0

Источники: «Мизель», МИАН, данные компаний.

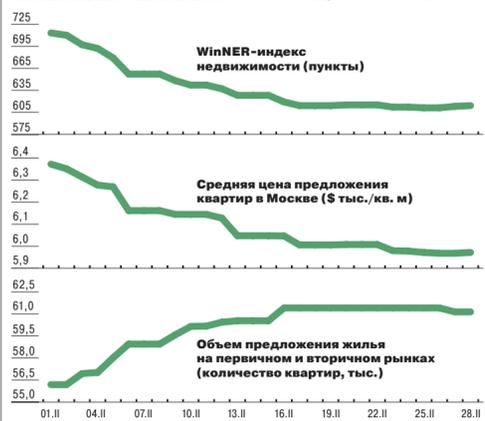
Резервы падения

Индекс

К середине февраля WinNER-индекс недвижимости завершил свое стремительное падение, «похудев» за первую половину месяца еще на 13% (с 713 до 619 пунктов). Напомним, что за январь индекс «потерял» почти 22% (713 пунктов 1 февраля против 912 пунктов в первый день января).

В середине февраля произошло важное событие: показатель объема, монотонно увеличивавшийся с майских праздников прошлого года (32 172 пункта 11 мая), наконец-то прекратил свой рост, набрав к 16 февраля целых 90% (61 402 пункта). Более того, спустя десять дней наметилась тенденция небольшой коррекции, и к 5 марта показатель объема снизился на 0,78% по сравнению с максимумом 16 февраля. Это позволило WinNER-индексу недвижимости получить передышку после затяжного падения, начавшегося 28 августа прошлого года с уровня 1433 пункта и приведшего к тому, что индекс потерял 57%. Таким образом, показатель объема достиг своего потолка и

WINNER INDEX. ФЕВРАЛЬ 2009 источник: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-индекс недвижимости — это масштабированное отношение показателя средней цены предложения квартир в Москве, выставленных на продажу в базе WINNER, к показателю объема таких предложений. Чем ниже показатель индекса — тем лучше покупателям недвижимости, чем выше — тем лучше продавцам. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ HTTP://WINNER-INDEX.RU

ждать продолжения его роста не приходится. Затоваривание на рынке достигло своего пика. Последним на знаковое событие февраля отреагировал показатель цены, который 26-

го числа нащупал свой локальный минимум в 5967 пунктов, снизившись почти на 30% с уровня 8456 пунктов, на котором он находился 28 августа прошлого года.

Чего ждать дальше? Показатель объема нащупал свой потолок, и индекс получил для себя якорь в лице этого показателя. Способен ли этот якорь остановить падение цен? На наш взгляд, нет. Нормальный уровень показателя объема, который бы полностью остановил падение цен, — это 45 000 пунктов. Нынешнее значение показателя объема — 60 000 пунктов. Таким образом, для того, чтобы цены нащупали дно, с рынка должен уйти избыток предложений. Все то время, что избыток будет уходить, цены будут продолжать падать. Если учесть, что с начала драматического падения индекс упал на 57%, а показатель цены — только на 30%, у последнего еще есть заметный запас для снижения.

Но это долгосрочная тенденция. В краткосрочной перспективе участники рынка могут попробовать задержаться на достигнутом уровне цен, пытаясь объявить этот уровень дном.

Юрий Биккузин, руководитель аналитического отдела инновационной группы WinNER



КВАРТИРЫ

Лаврушинский пер., 11 к.1
Уникальный архитектурный проект в тихом центре Москвы напротив Третьяковской галереи. Для ценителей искусства жизни.
Площадь: от 200 до 261 кв.м. ID 5235

730 6699

ПРЕЧИСТЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ
Новое предложение на Остоженке. Видны на Москву-реку, памятник Петру I, Храм Христа Спасителя и Кремль. Комплекс введен в эксплуатацию.
Площадь: от 75 кв.м. ID 5274

Хилков пер., 5
Соприкосновение с историей Остоженки. Дом для ценителей современной архитектуры и стиля в окружении зелени усадьбы Тургеневых.
Площадь: 120 и 291 кв.м. ID 5533

ЖК «Остров фантазий»
Островной пр-д. Расположен на территории ландшафтного заказника «Крылатые холмы». Окружен лесным массивом, имеет собственный пляж.
Площадь: от 89,5 до 296,2 кв.м. ID 5522

Б. Тишинский пер., 10
Дом на Тишинке в окружении парков и скверов. Великолепные виды столицы. Дом полностью построен и сдан ГК.
Площадь: от 91 до 227 кв.м. ID 169

КАРТИНА РЫНКА

Элитная квартира на Остоженке - \$10 000 кв.м. Миф или реальность?
Экспертное мнение Константина Ковалева.
Снижение цен на рынке жилой недвижимости продолжается. Сегодня можно найти предложения по ценам, существенно ниже докризисных. Есть ли среди них предложения на Остоженке? Можно ли найти на Золотой миле квартиры по \$10 000 за метр? Ответы на эти вопросы читайте на сайте компании

Подробнее на www.blackwood.ru

ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА

Дмитровское шоссе, 25 км.
Уникальный комплекс: закрытый яхт- и гольф-клуб на берегу водохранилища. Апартаменты, дома, участки. Развитая инфраструктура на территории комплекса.
ID 8896

Рублево-Успенское ш., 23 км. Николино.
Элитный поселок. Дом 600 кв. м. Лесной участок 33 сотки. Гараж на 2 м/м. Бассейн. Роскошная инфраструктура на территории поселка.
ID 6607

Дома на берегу озера.
Уникальные предложения. Элитный готовый поселок Дома от французских архитекторов площадью от 550 до 780 кв. м на лесных участках от 30 соток. Роскошная инфраструктура.
ID 9543

Рублево-Успенское ш., 9 км. Жуковка.
Резиденция площадью 1800 кв. м на участке 37 соток. Подземный гараж на 8-10 м/м, бассейн, дом для персонала.
ID 9514

Рублево-Успенское ш., 15 км. Горки-2.
Особняк 1100 кв.м «под ключ» с мебелью. Лесной участок 60 соток с вековыми соснами и елями. Бассейн. Панорамное остекление.
ID 9477