ДОМ ЦЕНЫ

На дне ли?

Москва

Падение цен на квартиры замедлило темпы. Риэлтеры уверяют, что это и есть дно. Покупатели ждут дальнейшего снижения.

Большинство участников рынка отмечает, что в апреле и в начале мая цена на городскую недвижимость снизилась медленнее, чем прежде. «По сравнению с резким снижением цен на квартиры в марте в апреле и в начале мая мы наблюдали замедление темпов падения стоимости недвижимости», — говорит Павел Здравоский, генеральный директор компании Paul's Yard.

Застройщики предлагают покупателям различные программы расщепки и специальных условий покупки, но они не пользуются большой популярностью — те, кто не может оплатить квартиру сразу, предпочитают подождать. «Сегодня порядка 90% жилья приобретается со стопроцентной единовременной оплатой. Таким образом, можно говорить о том, что спрос на оплату новостроек в расщепку очень невелик», — констатирует Юлия Гераскина, директор по продажам компании «Мизль-Новостройки».

Антон Матальгин, заместитель генерального директора компании «НЛК Домостроение», указывает на резкое подорожание или исчезновение из продажи самых дешевых готовых новостроек нетиповых проектов: «Если в марте еще можно было купить небольшую по площади новую квартиру в готовом монолитном доме внутри МКАД за \$3–3,5 тыс. за 1 кв. м, то в течение апреля такие предложения практически исчезли. Цены на такие квартиры сейчас начинаются от \$4 тыс. за 1 кв. м». При этом на первичном рынке находится все меньше предложений готовых домов со скидками, акциями и т. д. Застройщики зафиксировали цены (в основном в рублях) и торговаться больше не готовы. На некоторые квар-

тиры (наиболее дешевые) цены даже начали повышаться. А вот на объекты, находящиеся на стадии строительства, спроса практически нет, несмотря на скидки и акции. «Говорить о новых интересных объектах сейчас трудно: сегодня объект кажется „интересным“, а завтра окажется „замороженным“», — грустно шутит господин Матальгин.

«Нынешняя ценовая ситуация характеризуется относительной стабилизацией цен на рынке жилой недвижимости, по итогам первого квартала этого года произошла весомая корректировка цен, и наши эксперты полагают, что рынок недвижимости уже достиг своего дна. Предположения, что в июне будет „второе дно“ и рынок недвижимости ожидает еще одна волна снижения цен, когда банки начнут „выбрасывать“ залоговые активы, необоснованно. Если сегодня на один объект приходится один клиент, то в июне отложенный спрос даст соотношение „один объект — три клиента“». Мы полагаем, что в июне цены даже на какое-то время могут вновь подняться», — говорит Павел Здравоский. С ним солидарен Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН: «Исторически на российском рынке недвижимости основные тенденции зарождаются в первичном сегменте и с некоторой задержкой перенимаются вторичным. На первичном рынке амплитуда колебаний сойдет на нет в течение ближайших двух месяцев; с некоторой задержкой аналогичные тенденции проявятся и на рынке вторичной недвижимости, где по итогам апреля средняя стоимость квадратного метра снизилась на 4,3%».

Но пока еще покупатели ждут дальнейшего снижения

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к апрелю 2009 года)
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84961	0
Ул. Академика Анюшина, вл. 26	—	Сдан ГК	146348	1
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	175890	1
Алтуфьевское ш., 77	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	101000	-15
Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2009 год	315000	0
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	131535	-10
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Локс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	126554	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	0
Ул. Днепропетровская, 185	—	Сдача ГК — 2009 год	137000	0
Еропкинский пер., д. 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	0
Ул. Маршала Катукова, д. 24	«Янтарный город»	Сдача ГК — 2008 год	160000	2
Кокуюлов, мкр. 9, к. 13	—	Сдача ГК — 2009 год	82000	-2
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2009 год	57435	-2
Кочновский пр-д, вл. 4, кор. 1	—	Сдан ГК	135501	0
Кронштадтский бульв., д. 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	143000	0
Кутузовский пр-т, 23	—	Сдан ГК	506859	-2
Ленинградское ш., вл. 1/2	«Северный парк»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	128319	-2
Ул. Липецкая	«Кантемировский»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	99960	0
Ул. Лобчевского, 100А	«Аксисма»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	150000	0
Ул. Малыгина, д. 1	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	100000	0
Ул. Маршала Рыбалко, вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009 год	184168	0
Минуринский пр-т, кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	173850	2
Минуринский пр-т, 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	0
Минуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	163327	-5
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	135375	-10
Ул. Молодогвардейская, д. 13, вл. 15	—	Сдан ГК	165000	0
1-й Нагатинский пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	11568	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	256638	-3
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149760	0
Ул. Нижегородская, д. 84	—	Сдача ГК — 2009 год	119700	0
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	9764	0
Ул. Привольная, вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	105000	-10
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2009 год	122500	0
Ул. Пудовкина, кор. 6А	«Обыкновенное чудо»	Сдача ГК — 2009 год	147321	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	384945	0
Ул. Станиславского, 21	«Одиннадцать Станиславского»	Сдача ГК — 2009 год	417500	0
Ул. Твардовского, 14, к. 5, 6	«Лазурный блюз»	Сдача ГК — 2008 год	150000	0
Трехгорный Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	195000	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сввер»	Сдан ГК	160000	0
Хорошевское ш., 15Б	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдан ГК	197783	5
Хорошевское ш., вл. 2–20	—	Сдан ГК	108200	0
2-й Щемилевский пер., вл. 2-А	—	Сдача ГК — 2009 год	248898	-5
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	67442	-1
Ул. Б. Якиманка, вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	258750	0

Источники: «Мизль», Сити XXI, МИАН, данные компаний.

цен. «Что касается спроса, то по итогам апреля отмечено снижение количества обращений во всех сегментах жилой недвижимости в среднем на 15%, — говорит Алексей Кудрявцев. — По нашему мнению, данный показатель не является индикатором падения интереса покупателей, а скорее подтверждает приближение фазы стабилизации. Исследовательский» спрос, под-

питываемый ожиданиями глобального снижения цен, уступает место „реальному“, ориентированному на совершение операций с недвижимостью. Сегодня можно констатировать, что спрос, отложенный по причине несформировавшихся ожиданий, фактически вернулся на рынок в полном объеме».

В «Мизль-Новостройках», впрочем, отмечают, что сделки

совершают лишь те клиенты, которые обращались в агентство еще в октябре—ноябре 2008 года. Однако уровень инвестиционных покупок уже достаточно велик: «50% наших покупателей — это люди, решившие сохранить собственные сбережения посредством инвестирования их в недвижимость», — подтверждает Юлия Гераскина. Именно поэтому

покупки с единовременной оплатой совершаются так часто. Например, если у покупателя до кризиса было накоплено порядка \$250–260 тыс., он планировал оплатить лишь 60% от стоимости жилья, то теперь на эти деньги может себе позволить приобрести ту же квартиру, не используя заемных средств.

Татьяна Комарова

Неустойчивое равновесие

ИНДЕКС

WINNER INDEX. АПРЕЛЬ 2009 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.

WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО МАШТАБИРОВАННОЕ 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

10 апреля WinNER-индекс недвижимости достиг своего локального технического минимума в 573 пункта. С того момента к сегодняшнему дню он набрал уже +10% и стал равняться 635 пунктам. Таким образом, WinNER-индекс недвижимости восстановился до уровня своих значений первой половины февраля.

Причиной восстановления индекса стало десятипроцентное снижение показателя объема с 65 345 до 59 315 пунктов. Уменьшение количества предложений на рынке в подобной ситуации хороший знак, способствующий оживлению рынка. Но наблюдаемый сейчас процесс — это скорее сезонное сворачивание активности в преддверии лета. Поэтому ожидать в связи с этим заметного оживления рынка не стоит.

Тем не менее уменьшение объема предложений — это хорошее психологическое подспорье для продавцов, чтобы продолжать удерживать цены на уровне 6 тыс. пунктов. То есть на том уровне, который ус-

тановился в середине февраля и с тех пор не подвергается заметным изменениям.

Можно ожидать, что показатель цены задержится на достигнутом уровне до конца лета. Нынешний уровень цен по-прежнему малоприятелен для покупателей, но уже довольно неприятен для продавцов. Однако продавцам придется приготовиться к тому, что для совершения реальных сделок придется предлагать покупателям существенно более заманчивые условия, чем есть сейчас. Это в первую очередь касается формирования привлекательной цены.

Не все продавцы сразу согласятся с таким развитием ситуации, поэтому мы, похоже, в среднесрочной перспективе будем наблюдать сокращение объема предложений с уменьшением показателя цены. Вероятнее всего, эти процессы начнут набирать обороты ближе к осени.

Аналитический отдел
Инновационной
группы WinNER

VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 19 км.

Дизайнерский поселок Millennium Park поразит воображение даже искушенных покупателей. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. Дизайнерское освещение, мозаичные дорожки, изящные мостики формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Роскошные резиденции в Millennium Park украсят большие веранды и витражные окна с уникальными видами на каналы или парки с 30-метровыми деревьями. На территории поселка богатая инфраструктура для спорта и отдыха.

В 2009 году специальные условия при 100% оплате.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
MONTEVILLE | ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

WWW.PIK.RU
КУПИТЬ КВАРТИРУ

NEW!

Жилой дом на улице Миклухо-Маклая, г. Москва

Поселок таунхаусов «Береговой», г. Долгопрудный

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ

- «БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31-33, к. 6 (КОПЭ-МАРУС). NEW!
- «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект).
- «ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ).
- «КАХОВСКАЯ», ул. Каховка, вл. 29-31 (КОПЭ-МАРУС).
- «КРЫЛАТСКОЕ», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект). Нежилые помещения.
- «СВИБЛОВО», жилой микрорайон «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16, к. 2 (КОПЭ-МАРУС БАШНЯ), к. 1, 3 (П-ЗМ), к. 4 (КОПЭ-МАРУС БАШНЯ).
- «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, корп. 1 (индив. проект). Нежилые помещения. Подземный паркинг.
- «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «NewПеределькино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 11, 12 (П-ЗМ). Нежилые помещения. Подземный паркинг: к. 2Г, 4Г, 6Г.

МАШИНОМЕСТА

- «ВДНХ», Подземный паркинг: Ярославское шоссе, вл. 122–124.
- «КОЛОМЕНСКАЯ», Подземный паркинг: Нагатинская наб., вл. 56А.
- «СЕМЕНОВСКАЯ», Подземный паркинг: 8-я ул. Соколий Горы, вл. 8, к. 2, сооруж. 3.
- «ТЕПЛЫЙ СТАН», жилой район «Теплый край». Подземный паркинг: ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, к. 5, 7.
- «УЛИЦА 1905 ГОДА», Подземный паркинг: Шмитовский проезд, вл. 20.

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ ПОДМОСКОВЬЯ

- г. Химки
Жилой район «Новокуркино», мкр. 7, к. 14, 15, 16, 17. Квартиры с полной отделкой! Подземный паркинг: мкр. 7, к. 57, Г-4.
Жилой район «Юбилейный». Подземный паркинг: мкр. 1А, к. Гп-3. ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
- г. Люберцы
Жилой район «Красная Горка», мкр. 7-8, к. 1, 4, 7, 18, 21, 22, 23, 24, 46 (П-ЗМ). Квартиры с полной отделкой!
- г. Мытищи
Жилой район «Ярославский», к. 6А, 9. ДОМА ПОСТРОЕНЫ!
- г. Дмитров
ул. Махалина, к. 4 (индив. проект).
ул. Внуковская, поселок «Дмитровское Подворье». Таунхаусы. ДОМА ПОСТРОЕНЫ.
- г. Долгопрудный
мкр. «Центральный», поселок «Береговой». II очередь. Таунхаусы. ДОМА ПОСТРОЕНЫ!

КВАРТИРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

- КВАРТИРЫ у Моря!
 - г. Ростов-на-Дону
 - г. Нижний Новгород
 - г. Ярославль
 - г. Омск
 - г. Калининград
 - г. Пермь
 - г. Обнинск
- г. Новороссийск (Черное море)
Район «Южный Берег»
Клубный поселок «Мысхако»

Клубный поселок «Мысхако», г. Новороссийск (Черное море)