

Ложный спрос

На рынке элитной недвижимости тем временем идет активная игра на ценах. «Если посмотреть рекламу в печатных изданиях и информацию на сайтах компаний, то видно, что цены на элитную недвижимость в Москве не изменились. Однако при непосредственном обращении покупателей, желающих приобрести тот или иной объект, предоставляются скидки в разных размерах в зависимости от того, насколько завышена первоначальная це-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к маю 2009 года)
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84961	0
Ул. Академика Анохина, вл. 26	—	Сдан ГК	141780	-3
Ул. Академика Волгина, вл. 12-14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	175890	0
Алтуфьевское ш., 77	—	Сдача ГК — 2009 год	101000	0
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2009 год	315000	0
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	131535	0
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	123711	-2
Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	0
Ул. Днепротролевская, 185	—	Сдача ГК — 2009 год	137000	-10
Еропинский пер., 16	—	Сдача ГК — 2008 год	395850	0
Ул. Маршала Катюкова, 24	«Янтарный город»	Сдача ГК — 2008 год	150000	-6
Кожуово, мкр. 9, к. 13	—	Сдача ГК — 2009 год	82000	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2009 год	57435	-3
Кочновский пр-д, вл. 4, к. 1	—	Сдан ГК	132046	-1
Кронштадтский бул-р, 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	143000	0
Кутузовский пр-т, 23	—	Сдан ГК	309277	-20
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	128319	-4
Ул. Лилецкая	«Кантемировский»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	99960	0
Ул. Лобачевского, 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	150000	0
Ул. Малыгина, 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	100000	0
Ленинградское ш., 37	«Город хит»	Сдан ГК	168920	0
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	173850	2
Мичуринский пр-т, 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	0
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	169275	2
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	142500	5
Ул. Молодоговардейская, 13, вл. 15	—	Сдан ГК	144000	-10
1-й Нагатинский пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	111568	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	247422	-3
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149760	0
Ул. Нижегородская, 84	—	Сдача ГК — 2009 год	124450	3
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	9764	0
Ул. Привольная, вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	95000	-10
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72-74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2009 год	122500	0
Ул. Пудовкина, к. 6А	«Обыкновенное чудо»	Сдача ГК — 2009 год	147321	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	286081	-15
Ул. Станиславского, 11	«Одиннадцать Станиславского»	Сдача ГК — 2009 год	417500	0
Ул. Твардовского, 14, к. 5, 6	«Лазурный близ»	Сдача ГК — 2008 год	155000	3
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160000	0
Хорошевское ш., 155	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдан ГК	197783	0
Хорошевское ш., вл. 2-20	«Дом на Беговой»	Сдан ГК	108200	0
2-й Щемилевский пер., вл. 2А	—	Сдача ГК — 2009 год	222679	-10
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	67442	0
Ул. Б. Якиманка, вл. 22	«Колерник»	Сдан ГК	258750	0

на. В среднем размер скидки — 10–15%, — говорит Надежда Волохова, заместитель генерального директора «Усадьбы». При этом не на все объекты предоставляется дисконт, но быстрее продаются именно те, на которые предлагаются скидки.

квартира за £25 млн, недавно ценник на нее был снижен до £12 млн. В доме в Брюсовом переулке, который входит в десятку лучших элитных домов столицы, до кризиса квадрат стоил от \$25 тыс. (на нижних этажах) до \$40 тыс. (на верхних). На днях в этом доме появилось предложение на пятом этаже с отличными видовыми характеристиками по \$20 тыс. за 1 кв. м. В Казахском переулке квартира, которая совсем недавно стоила \$3,5 млн, сейчас доступна

уже за \$2,5 млн», — приводит примеры Омар Гаджиев, управляющий партнер девелоперской и консалтинговой компании Panorama Estate. Но даже несмотря на такие привлекательные скидки, сделки по-прежнему единичны.

В марте и апреле наблюдался рост покупательской активности, вдохновивший игроков рынка. По данным АН ДОКИ, в марте количество сделок возросло по сравнению с февралем на 48% в экономклассе, на

23% в бизнес-классе и на 16% в элит-классе. Но всплеск оказался временным. В апреле также наблюдался рост сделок, но это происходило в силу уже достигнутых мартовских договоренностей, а количество просмотров квартир, обращений в агентство со стороны покупателей снизилось на 24%.

Таким образом, в марте и апреле наблюдалась активность со стороны той части покупателей, которые на протяжении последних шести месяцев откладывали по-

купку квартиры в ожидании серьезного снижения цен. В мае эта активность, видимо, сошла на нет: количество сделок снизилось в среднем на 8%.

Это можно связать в первую очередь с сезонным фактором. «На конъюнктуру спроса начал оказывать влияние традиционный фактор, с которым сталкивается рынок в это время года, — фактор сезонности. В сегменте экономкласса его более заметен, в сегменте бизнес-класса его действие ощущается в меньшей степени», — говорит Виктор Преснов. Снизились и предложения: в Москве — на 11%. Снижение объемов предложения в мае — начале июня говорит о том, что на вторичном рынке наступает традиционный период летнего затишья. К тому же в течение двух праздничных майских недель деловая активность всегда снижается: хлопотам по решению квартирного вопроса люди предпочитали заслуженный отдых», — резюмирует Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации «Инком». При этом по результатам мая впервые с начала кризиса сократилось количество сделок с дисконтом.

Впрочем, некоторые эксперты делают и более далеко идущие выводы. «Снижение активности в мае говорит о том, что покупательская способность в столице остается на низком уровне и следующую волну спроса на жилье можно будет ожидать только в сентябре-октябре (традиционный период увеличения активности на рынке), когда произойдет очередное накопление отложенного спроса», — полагает Валерий Баринцев, генеральный директор АН ДОКИ.

Среди факторов, негативно влияющих на уровень спроса, в будущем выделяется такой, как снижение доходов населения за счет уменьшения заработных плат и рост безработицы, который теперь затрагивает реальный сектор. В стране растет количество просроченных кредитов, а ипотека остается недоступной для большинства потенциальных покупателей и в силу высоких ставок, и в силу общей нестабильной ситуации. «Можно с большой долей вероятности говорить о том, что отрицательная динамика сохранится в экономике и к сентябрю возможна коррекция в пределах 8–12%, в бизнес-классе и элит классе возможен небольшой рост в пределах 4–6%», — полагает господин Барнинцев. А ближе к августу, по его мнению, возможен серьезный всплеск активности, связанный с инфляционной волной на тему скорого возобновления роста цен по всем сегментам жилой недвижимости.

Татьяна Комарова

Готовое жилье!

КУПИТЬ КВАРТИРУ

Скидки тают!

Специальные условия до 31 августа 2009 г.

ВЫБИРАЙ

ВЪЕЗЖАЙ

В МОСКВЕ:

- М «БЕЛЯЕВО»**, ул. Миклухо-Маклая, вл. 31–33, к. 6 (копэ-м-парус). **New!**
- М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»**, Ореховый пр-д, вл. 41 (копэ). **New!**
- М «КАХОВСКАЯ»**, ул. Каховка, вл. 29–31 (копэ-м-парус).
- М «СВИБЛОВО»**, жилой мкр. «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16, к. 4 (копэ-м-парус Башня), к. 2 (копэ-м-парус Башня), к. 3 (п-зм). **Дома построены!**
- М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**, жилой район «NewПерedelкино», мкр. 14, ул. Лукинская, к. 10, 11, 12 (п-зм). Нежилые помещения. Подземный паркинг: к. 2Г, 4Г, 6Г.

В ПОДМОСКОВЬЕ:

- г. ХИМКИ**, жилой район «Новокуркино», мкр. 7 (копэ-м-парус). **Акция!** **Дома построены!** Квартиры с полной отделкой!
- г. долгопрудный**, мкр. «Центральный». **Акция!** **Дома построены!** Квартиры с полной отделкой! поселок «Береговой», II очередь. Таунхаусы.
- г. ЛЮБЕРЦЫ**, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8 (п-зм). Квартиры с полной отделкой!
- г. МЫТИЩИ**, жилой район «Ярославский», к. 9 (п-зм), к. 6А (п-зм). **Дом построен!** Квартиры с полной отделкой!
- г. ДМИТРОВ**, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (п-зм).

ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

500·00·20
WWW.PIK.RU

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ

ПОДМОСКОВНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ В СОБСТВЕННОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ

sanatel

Hotels & Residences



Закаты на берегу Дубны, журавлиный гул над головой, душистый лес, прозрачный воздух. Гармонично, с истинно английской элегантностью вписался в эти заповедные места Hotels & Residences «Sanatel Талдом» — абсолютно новый пятизвездочный отель с расположенными на его территории резиденциями.

Здесь приятно отдыхать, какой бы смысл Вы ни вкладывали в это слово: неспешные прогулки по набережной, верховую езду, SPA или спорт.

Приятно жить — теплом и благополучием окутывают своих хозяев согретые камином викторианские особняки-резиденции.

Приятно работать — офисный центр, конференц-зал и все необходимое для делового человека.

Приятно владеть: уезжая, Вы можете сдать Вашу резиденцию в аренду, все хлопоты берет на себя «Санатель». Он Вас ждет.

УНИКАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ • УНИКАЛЬНОЕ МЕСТО • УНИКАЛЬНЫЕ ЛЮДИ

(495) 287-3131 • www.sanatel.ru

реклама