

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 16 июля 2009 №127 (№4182 с момента возобновления издания)

Минувшей осенью игроки и аналитики говорили о том, что столичное жилье бизнес-класса более всего пострадает от кризиса — как по падению цен, так и по объемам незавершенных строек. Большинство девелоперов уверяет, что мрачные прогнозы не оправдались: уже весной цены замедлили падение и даже показали некоторый рост, активизировался спрос. Небольшое оживление рынка дало повод застройщикам говорить о надвигающемся дефиците качественного предложения и планах по повышению цен.

Бизнес с минусом

Москва

Мягкое приземление

Резкое падение спроса (почти в три-пять раз) и цен (максимально — на 25%) на жилье бизнес-класса в конце прошлого года, а также паника крупных застройщиков, касавшаяся «плохих долгов», дала повод игрокам и экспертам спрогнозировать наиболее плачевное состояние сегмента в 2009 году. Предполагалось дальнейшее снижение спроса на «жилье повышенной комфортности» и 50-процентное падение цен до третьего квартала. Все это должно было повлечь за собой массовый исход девелоперов из сегмента в «эконом» и «элитку».

Как показали в своем худшем варианте не оправдались. Во-первых, большинство крупных застройщиков на данный момент реструктурировало самые «горячие» кредиты, избежав замораживания начатых строек в массовом порядке. Во-вторых, резкое падение цен и спроса завершилось в феврале-марте. В МИАН считают, что общее снижение цен в докризисного периода в бизнес-классе составило всего 10%. Как отмечает Дмитрий Кузнецов, гендиректор МИАН, корректировка цен в бизнес-сегменте была менее значительной, чем в экономклассе. В Blackwood, правда, говорят о том, что максимальные скидки доходили до 40%, но их было не так много: самые дешевые квартиры в новостройках бизнес-класса представлены в ЖК «Галактика» (от



ЖК «Измайловский» компании «ДОН-строй» — один из лидеров демпинга в бизнес-классе. Цена квадратного метра — от 92,2 тыс. рублей. ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

85 тыс. рублей за 1 кв. м, застройщики: ИК «Серебряный двор», МВД (РФ), ЖК «Измайловский» (от 92,2 тыс. рублей за 1 кв. м, девелопер — «ДОН-строй»).

Дмитрий Кузнецов объясняет большую устойчивость бизнес-класса по сравнению с менее до-

рогим сегментом тем, что потенциальные покупатели жилья повышенной комфортности менее чувствительны к колебаниям цены. Их уровень платежеспособности снизился не столь значительно, как в экономклассе. В частности, их слабее затронуло су-

жение рынка ипотеки: если для потребителей категории «эконом» ипотека нередко является единственным возможным источником финансирования покупки квартиры, то в бизнес-классе ситуация иная: кредитные средства использовались,

но не из-за недостатка денежных средств, а потому, что прибыль с собственных активов перекрывала ежемесячные ипотечные платежи. Сегодня средства, направляемые на приобретение квартиры, в большей степени собственные», — считает он.

Заморозки и задержки

У участников рынка были и совершенно объективные причины говорить о том, что бизнес-класс пострадает от кризиса более всего. По данным «Мизель», из общего числа предложения новостроек на май, которое составляло 307 адресов, 102 — это бизнес-класс. В условиях такой конкуренции любое ухудшение конъюнктуры рынка имеет более тяжелые последствия.

Владислав Луцков, гендиректор Аналитического консалтингового центра «Мизель», подчеркивает, что из общего объема начатого строительства объектов бизнес-класса строительные работы приостановлены по 20% новостроек. «Необходимо отметить, что основная часть замороженных объектов бизнес-класса (76%) — новостройки на начальных стадиях (подготовка площадки, котлован, фундамент)», — сказал он.

По информации риэлтеров, замороженными комплексами являются: «Рублевские огни» ГК «ПИК», ЖК Sky House компании МСГ и ЖК «Рублевская Ривьера» Mirax Group. Все застройщики запрос о состоянии данных объектов, а также о том, были ли уже совершены какие-либо сделки по квартирам в них, проигнорировали.

Что же касается задержек сроков сдачи, то застройщики предпочитают объяснять это явление «чисто техническими моментами», а не проблемами с ликвидностью.

(Окончание на стр. 14)

Вложи и сохрани

Швейцария

Чем хуже становится экономическая ситуация в Европе и в мире, тем большее количество людей стремится обосноваться в Швейцарии — благополучной, стабильной, безопасной, предсказуемой и очень красивой. Элитная недвижимость за кризисный период не упала в цене, и те, кто приобрел ее несколько лет назад, надежно сохранили свои средства. Недвижимость в Швейцарии и сейчас является одним из самых надежных вложений. Хотя покупка, а тем более строительство дома в этой стране сопряжены со многими трудностями.

Преодоление запретов

В прошлом году окраина известного аристократического жилого квартала La Residence в популярном местечке Villars-sur-Ollon выглядела так, как будто по городку был нанесен ракетный удар. На самом деле — никакой войны. Просто богатый и вполне уважаемый иммигрант из Восточной Европы строил... подземный теннисный корт и подземный бассейн поистине олимпийских размеров. Строгие швейцарские строительные нормы никогда не позволили бы ему расположить эти сооружения на земле, однако на то, что находится под землей, никакие ограничения не распространяются.

Эта история может служить символической иллюстрацией взаимоотношений нерезидентов с швейцарской недвижимостью. С одной стороны — тотальная система запретов на все и вся, с другой — желание, преодолев все запреты, все-таки стать швейцарским домовладельцем. Исторически так сложилось, что многие десятилетия подряд богатые люди со всего мира пытаются приобрести дома, виллы и шале на террито-

рии Швейцарии. Не случайно Швейцария по-прежнему в числе лидеров по количеству миллионеров на душу населения.

Несмотря на глобальный экономический кризис, в 2008–2009 годах спрос на элитные дома и квартиры в Швейцарии не упал. Многие состоятельные клиенты в надежде на снижение цен в период кризиса решили, что скоро цены на недвижимость в этой альпийской стране упадут так же, как это произошло в других странах, и тогда наступит наилучший момент для приобретения недвижимости. Однако предложение осталось на прежнем уровне, количество выставленных на продажу домов и вилл, соответствующих высоким требованиям богатых людей из Америки, Индии, России, Арабских Эмиратов и других стран, не изменилось. Сегодня практически невозможно приобрести элитный особняк за сумму меньше, чем 10 млн швейцарских франков (\$9,2 млн).

Как ни странно, именно строгость швейцарских законов явилась одной из причин того, что цены на недвижимость практически не изменились в период кризиса. Швейцарское законодательство в принципе запрещает иностранцам покупать недвижимость. Для того чтобы стать владельцем дома в Швейцарии, необходимо сначала получить вид на жительство. Даже при благоприятном стечении обстоятельств получение всех необходимых разрешений и сама процедура приобретения и оформления дома занимают многие месяцы и сопряжены с существенными тратами. Поэтому продать свой дом в Швейцарии значительно сложнее, чем в Англии, на Французской Ривьере или в иной стране, где нет ограничений на ее приобретение и продажу иностранными гражданами.

(Окончание на стр. 16)

ВОСХОДЯТ ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА!

Солнце во все времена символизировало силу, могущество, плодородие и достаток, ведь недаром его называют золотым. Поэтому пространство, осененное сразу четырьмя солнцами, — это место роскоши, богатства и благоденствия.

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

— это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 квартир и пентхаусов с каминными и панорамным остеклением площадью до 300 кв. м, откуда открываются великолепные виды на старую Москву. Неоклассический стиль комплекса определяет высочайшие требования к

качеству: здания построены из лучших материалов, с применением передовых строительных технологий и инновационных инженерных решений. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

Позвоните нам, чтобы узнать все подробности и получить дополнительные материалы об элитном жилом комплексе ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА.



+7 (495) 229-04-66
www.4suns.ru

