

Дом цены

Вниз по отвесной

Москва

В ноябре цены на недвижимость решительно устремились вниз. Но к оживлению рынка это пока не привело. Очевидно, потенциальные покупатели считают, что снижение будет продолжаться.

Падение цен теперь невозможно игнорировать. Характерно, что в ноябре наметилось резкое расхождение между аналитикой «официальной» — подготавливаемой риэлтерами и девелоперами — и «неофициальной» — независимой. Если участники рынка отмечают лишь легкое падение цен в долларах, то у аналитиков, подводящих итоги мониторинга цен предложения жилья из открытых источников, цены другие. Так, ресурс Ipt.ru фиксирует падение индекса цен на жилье за ноябрь примерно на 5%, а падение рублевых цен — на 3%. Аналитик Андрей Бекетов еще более решителен: он фиксирует падение долларовых цен на 7,8%.

При этом то, что квартиры предлагают по новой цене, еще не значит, что они по ней продаются. Та же ситуация и с квартирами на первичном рынке. Некоторые сайты, предлагающие новостройки, ввели у себя отдельный критерий — скидки (или рассрочка). В большинстве случаев туманно написано «скидки обсуждаются» или «цена индивидуальна», бывают и более конкретные предложения, например «скидки до 20% при единовременной оплате». Таким образом, реальное снижение цен куда значительнее, чем официально декларируемое.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Екатерина Батылкова, управляющий директор компании *Усадьба:* — За ноябрь 2008 года цены на элитное жилье снизились в среднем по рынку на \$1000–6000 за 1 кв. м. По некоторым объектам вторичного

рынка цены снизились существенно (на сумму порядка 20% и более), но в основном только на переоцененные в докризисный период и недостаточно ликвидные объекты, а также в отдельных случаях при наличии высокой мотивации собственника к продаже.

Новых объектов на рынок за этот период не вышло, а по запланированным ранее активным продаж не ведется. В октябре–ноябре застройщики, столкнувшись с резким падением объемов продаж, были вынуждены прибегнуть к скидкам. Некоторые крупные застройщики объявили о 15–25-процентном снижении цен на продажу квартир в розницу, а также появились несколько инвестиционных предложений по продаже кризисных активов.

На первичном рынке элитной жилой недвижимости открыто заявил о скидках лишь один участник — компания «Дон-строй», однако еще за три-четыре недели до официального объявления о проведении акции компания выставила несколько квартир в жилом комплексе «На Покровском бульваре» по сниженным ценам. Данное предложение было интересным как с потребительской, так и инвестиционной точки зрения. Были выставлены на продажу очень ликвидные квартиры: наиболее популярные по площади — 150–200 кв. м, расположенные не на первых этажах, имеющие хорошие видовые характеристики, в построенном доме, по ценам, сниженным на 50%, — поэтому данные квартиры быстро нашли покупателей.

Однако предоставление скидок не особенно помогает девелоперам, поскольку снижение цен не стимулирует покупателей, а лишь подтверждает нега-

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Увеличение цены (% к ноябрю 2008 года)
Адмирала Лазарева ул., мкр-н 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84 961	–5
Академика Анохина ул., вл. 26	—	Сдача ГК — 2008 год	147 900	Не предлагалась
Академика Волгина ул., вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	116 544	–5
Алтуфьевское ш., 77	—	Сдача ГК — 2009 год	128 719	5
Очковская Б. ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2008 год	82 000	0
Береговая ул., 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	324 000	0
Веерная ул., 32	—	Сдача ГК — 2009 год	113 950	2
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	159 759	2
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	143 058	0
Архитектора Власова ул., вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	143 058	–10
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150 000	0
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115 000	0
Днепропетровская ул., 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	130 000	0
Еропинский пер., 16	—	Сдача ГК — 2008 год	440 220	0
Кожухово, мкр-н 1–3	—	Сдан ГК	120 000	0
Коробийников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	777 526	2
Кронштадтский бул., 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	143 000	0
Кутузовский просп., 23	—	Сдача ГК — 2007 год	352 092	10
Новинадское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — IV квартал 2008 года	162 000	10
Ленинский просп., 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199 300	0
Липецкая ул., вл. 2	—	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	75 944	0
Лобачевского ул., 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	145 000	0
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2008 год	105 000	0
Митино, мкр-н 1А	—	Сдан ГК	84 000	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	137 965	0
Мичуринский просп., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163 800	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	160 000	–5
Мишина ул., 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	160 000	0
Молдодова ул., вл. 29	—	Сдача ГК — 2008 год	100 340	0
Нагатинский 1-й пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	100 000	0
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	220 800	1
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149 760	0
Нижегородская ул., 84	—	Сдача ГК — 2009 год	124 000	0
Новогиревская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127 950	0
Новосеневский просп., вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141 000	0
Оская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	103 000	0
Островитянова ул., 6	—	Сдан ГК	124 323	0
Отрадная ул., 185	—	Сдача ГК — 2007 год	111 687	0
Привольная ул., вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	140 386	10
Маршала Жукова просп., вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	148 500	0
Пырьева ул., вл.2	«Рекиссер»	Сдан ГК	245 555	–20
Трехотворный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234 000	0
Трухменко 1-й пер., вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	640 800	0
Песчаная 3-я ул., вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160 000	0
Хорошевское ш., 38А	«Гранд-Парк», 3-я очередь	Сдача ГК — II квартал 2008 года	149 000	–5
Хорошевское ш., вл. 2–20	—	Сдан ГК	140 000	Не предлагалась
Хохловский Ручей ул., кв. 80	«Родник»	Сдача ГК — 2009 год	124 000	Не предлагалась
Щемилковский 2-й пер., вл. 2А	—	Сдача ГК — 2009 год	260 708	2
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	73 260	Не предлагалась
Якиманка Б. ул., вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	370 804	0

Источники: «Милль», «Коперник Групп».

тивную тенденцию на рынке и подталкивает их к выжидательной позиции в надежде на дальнейшее снижение цен или на активный торг на понижение. В сегментах экономкласса и отчасти бизнес-класса многие потенциальные покупатели, пла-

нировавшие покупку недвижимости, отложили крупное приобретение в связи со следующими причинами: сворачивание ипотечных программ, неуверенность в экономической ситуации в стране и боязнь ухудшения уровня жизни, замора-

живание девелоперами строек и увеличение риска дефолта застройщиков.

Интерес к элитной недвижимости среди покупателей несколько снизился. Тем не менее сделки осуществляются, в том числе в высоком сегменте

— от \$5 млн. Как итог можно обозначить начало процесса нормализации рынка элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса на фоне оставки темпов роста цен, продолжавшегося в течение последних почти десяти лет.

Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра «Милль»: — В ноябре 2008 года, по нашим данным, средняя рублевая цена на вторичном рынке недвижимости увеличилась на 1,3% и составила 190,4 тыс. руб. за 1 кв. м. В долларовом эквиваленте цены снизились на 2,3% и составили \$6966 за 1 кв. м. В прошедшем месяце тенденции рынка не изменились. По-прежнему стремительнее дорожают качественные жилье: если эконом- и средний класс за месяц прибавили по 1,1%, то бизнес-класс возрос на 2,2%. По типам жилья лидером в среднем классе за месяц по увеличению цены предложения являлись кирпичные дома с маленькой кухней (+2,1%), в бизнес-классе — кирпичные строения с большой кухней (+2,1%), в экономклассе — типовая панель (+1,4%). В разрезе квартир по размеру больше всего прибавили многокомнатные квартиры, которые за месяц подорожали на 2,7%.

Среди прочих на рынке новостроек столицы в ноябре 2008 года появились новые объекты. Это жилой комплекс «Дуэт» (метро «Первомайская», 10-я Парковая ул., вл.3–7). Новый комплекс возводится в Измайловском районе столицы. Две 20-этажные башни создадутся по индивидуальному авторскому проекту. Застройщик проекта — «ММЗ Вымпел». Срок завершения строительства — первый квартал 2010 года. Другой новый объект — жилой комплекс VERSIS, который располагается на пересечении улицы Вавилова с Нахимовским проспектом. Инвестор проекта — «Пересет-Инвест». Завершение строительства планируется во втором квартале 2011 года.

За месяц до конца 2008 года можно говорить о том, что цена

на вторичном рынке недвижимости увеличилась на 42% за год, причем в течение всего года месячные приросты были достаточно высокие, периодически то снижаясь, то увеличиваясь вновь. С начала года наибольшим удорожанием характеризуется жилье низкого качества, а также квартиры, расположенные преимущественно в спальных районах города. Например, однокомнатные квартиры прибавили в цене 47%, тогда как многокомнатное жилье подорожало на 38%. В территориальном разрезе явным лидером по приростам является ЗелАО (57%), за ним следуют ЮВАО (49%) и ВАО (48%). Жилье экономкласса с декабря 2007 года возросло в цене на 48%, среднего — на 42%, бизнес-класс прибавил 38%. Следует отметить, что под конец года стремительнее дорожало качественное жилье, тогда как рост цены предложения на жилье экономкласса значительно замедлился, а на отдельные категории переоцененного жилья наблюдалась незначительная коррекция.

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы МИАН:

— Подводить итоги года преждевременно. Коррекция цен, которая выражалась в октябре в виде скидок и бонусов на первичном рынке и увеличении дельты торга на вторичном, не имела принципиального влияния на ценовые показатели. Но в ноябре она уже стала очевидной, и, прогнозируя ее дальнейшее развитие, можно ожидать, что достигнутый за 10 месяцев прирост цен — 31% в среднем по рынку — за последний месяц немного сократится.

Что касается общих тенденций, рынок жилой недвижимости характеризуется увеличением объема предложения как в первичном, так и во вторичном сегменте. При этом спрос сокращается: сказываются ужесточение банками условий кредитования, общее сокращение платежеспособности населения, а также ожидания потенциальных покупателей в отношении

возможного снижения цен. Даже те немногие платежеспособные граждане, для которых решение жилищного вопроса является назревшей необходимостью, предпочитают сегодня отложить покупку.

Еще одна характерная тенденция, которую можно прогнозировать на конец 2008-го — 2009 год, — переориентация потенциальных покупателей новостроек на сегмент вторичного жилья. В ноябре банки фактически полностью остановили выдачу ипотечных кредитов на покупку первичных квартир. Кроме того, сегодня в отличие от ситуации 3–5-летней давности на рынке недвижимости большой выбор квартир на вторичном рынке практически во всех сегментах и с разнообразными характеристиками.

Хайко Давид, партнер Knight Frank, *omdel финансовых рынков и инвестиций:* — Официально большинство участников рынка держит высокие цены, но во время переговоров можно рассчитывать на скидку от 10 до 30%. При этом сделок произойдет крайне мало вот уже два месяца.

Застройщики и собственники зданий, у которых есть кредиты, стремятся обезопасить себя от обесценения залога и поэтому продолжают говорить, что их дела идут хорошо. Таким образом они надеются избежать банкротств. Пока еще банки в России массово не отзывали кредиты, но это будет происходить в ближайшие пять-шесть месяцев.

Инвестиционный рынок будет еще несколько месяцев, а то и год абсолютно мертв. Большинство инвесторов не хотят рисковать, вкладывая средства в российский недвижимость, когда можно с меньшими рисками инвестировать в британский или американский рынок.

Что касается цен, ожидается большой разрыв между недвижимостью премиум- и экономкласса. Основные изменения цен (в сторону снижения), как и на рынках других стран, коснутся прежде всего недвижимости бизнес-класса.

Коттеджное расслоение

Подмосковье

На загородном рынке признаки кризиса заметнее, чем на рынке квартир: в ноябре цены на дома снижались на 5–30%. Кроме того, кризис принес на рынок расслоение: цены построенных и строящихся поселков различаются в разы.

Во многих известных загородных проектах предлагают скидки или разного рода акции. Например, скидки на дома в поселке «Резиденция Бенилюкс» составляли 10–15%, на дома в «Барвиха Village» — 5–10%. Но некоторые продавцы готовы уступить и больше: скидки могут составлять 20–30%.

Впрочем, такие предложения исходят от тех девелоперов, покупать дома у которых покупатели не хотят и со скидкой 50%, потому что готовность таких проектов близка к нулевой, а это означает очень серьезные риски. Большинство компаний приостановили строительство только что начатых проектов. К тому же девелоперы на загородном рынке государства спасти не станут. Выкарабкиваться придется своими силами, а это непростое: уже сейчас покупатели домов в замороженных поселках требуют вернуть деньги, а спрос на дома, находящиеся в начальной стадии застройки, резко упал.

Впрочем, есть и прекращения проектов и обратная сторона. Скорее всего, примерно через год на загородном рынке возникнет нехватка готовых домовладений, а если спрос сохранится, то цены пойдут в рост. Правда, до этого еще нужно дожить.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Павел Трейвас, директор департамента реализации *Villagio Estate:* — В ноябре рынок загородной недвижимости несколько оживился. Мы наблюдаем увеличение спроса после практически мертвого октября. Больше всего покупатели интересуются гото-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к ноябрю 2008 года)	Название	Расположение	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к ноябрю 2008 года)
«Авиатор»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	31 690	Не предлагалась	«Полянка де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	116 500	–10
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	43 636	4	«Променада»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	110 742	–10
«Андреевское Лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	42 500	5	«Пушкинская дубрава»	Ярославское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2009 год	53 370	Не предлагалась
«Барселона»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	56 613	2	«Роздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	135 000	3
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	223 134	3	«Сверхово»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	52 692	0
«Гайд-парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	64 912	2	«Светогорье»	Новорязанское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	51 162	3
«Грибово де Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	53 600	–5	«СмартВильяАква»	Новорязанское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2010 год	58 730	Не предлагалась
«Гринфилд»	Новорязанское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96 560	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	48 000	5
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	35 555	2	«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	134 000	2
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	51 250	5	«Спаское-Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	66 101	0
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	61 739	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	59 844	0
«Европа»	Новорязанское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	108 301	0	«Старая Рига»	Новорязанское ш., 25-й км	Построен	80 500	0
«Елиньская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	48 437	–5	«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	29 230	1
«Животинский-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	21 925	2	«Усадьба Аксиома»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	134 000	2
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 905	0	«Усадьба Дунаино-2»	Новорязанское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	45 370	–10
«Идилия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	64 130	4	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107 462	0
«Истринская слобода»	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	39 712	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	70 000	5
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35 000	0	«Чупово Сиб»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	45 000	3
«Карповы Вары»	Новорязанское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	50 201	0	«Шато Лужки»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	51 621	2
«Кедры»	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	117 079	–10	«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	15 384	2
«Лагуновый берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100 420	0	«Яхромские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 550	0
«Лампа-лама»	Новорязанское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	68 000	3	«Истра-ленд»	Пятицкое ш., 50-й км	Сдан ГК	85 436	0
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	127 745	2	«Клубный поселок Сокольников»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	42 162	0
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58 695	0	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36 494	0
«Мещерское поселье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34 196	0	«7 миль»	Новорязанское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102 500	0
«Монастырское озеро»	Новорязанское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	79 150	3	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	64 800	2
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	58 479	10	ForRestlovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	93 506	–5
«Новохоро»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	135 126	5	Millennium Park	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	114 900	0
«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60 427	0	Monteville	Новорязанское ш., 23-й км	Начало строительства	109 800	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84 250	0	Ravissant	Калужское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	98 425	Не предлагалась
«Опушкино-1»	Новорязанское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	63 730	0	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	71 830	1
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121 575	2	Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	59 500	2

Источники: Villagio Estate, «Милль».

выми домами или участками с подиридом в поселках, готовность которых более 30–40%. В нашем случае это «Гринфилд» и Millennium Park.

Если в предыдущий месяц клиенты скорее интересовались, чем покупали, то сегодня мы наблюдаем реальное увеличение числа внесенных авансов. В компании Villagio Estate зафиксирован его рост на уровне 60% по сравнению с прошлым месяцем. Месяц назад мы объявили акцию: компания обязалась гарантировать клиентам возврат суммы до 30% на свои объекты в случае общего снижения цен на загородную недвижимость. Таким образом нам удалось привлечь большое количество клиентов.

Сегодня покупателей интересуют не столько долгосрочные акции, разрабатываемые девелоперами, сколько интересные сиюминутные предложения. Клиенты, гонясь за лакомым куском, требуют более гибких условий приобретения, которые им более интересны, нежели долгосрочная гарантия. Это доказывает, что покупатели чувствуют: именно сегодня наиболее выгодно совершать покупку. Они не рассчитывают на то, что вскоре ситуация еще ухудшится.

Несмотря на то что прайсовые цены на поселки практически у всех участников рынка остались неизменными, в целом по рынку скидки от девелоперов могут достигать 30%.

Армен Маркосян, директор по маркетингу холдинга «Сапсан»:

— Кризис в финансовом секторе разделил рынок загородной недвижимости на два лагеря. Один состоит из девелоперов, у которых проекты были только запущены или находятся в состоянии «поля» (то есть еще не построены коммуникации, дороги, дома и т. п. либо готовность проекта составляет менее 30%). Второй лагерь — девелоперы, у которых степень готовности поселков составляет от 70 до 100%, таких сейчас около четверти от общего числа застройщиков. Те, в своем портфолио главным образом «поля», предлагают огромные скидки — до 50%. Во втором лагере