

ДОМ

ЦЕНЫ

Дорогое дешевет

Москва

В мае цены на недвижимость Москвы продолжили плавное снижение. Продавцы недвижимости объясняют это майскими праздниками и летней стагнацией и запугивают перспективами резкого скачка цен осенью.

Так, компания СУ-155 предлагает покупателям квартир в районе «Новая Трехгорка» скидку в размере 1550 руб. на каждый квадратный метр и ипотечный кредит под 8% годовых (правда, такая ставка действует до регистрации права собственности на квартиру, потом придется расплачиваться по рыночным ставкам). Распространяются «бонусы» не только на дешевое, но и дорогое жилье. Например, внимание прохожих на Смоленской улице привлекает перетяжка «Купи квартиру на Кутузовском — получи гараж в подарок!», а ведь денежный эквивалент такого подарка составляет не менее \$15 тыс. Представители продавцов утверждают, что такие понижения являются плановыми и обычными для рынка; но в прошлые годы скидочных программ и подарков было значительно меньше.

Словом, продавцы стараются сделать все, чтобы вернуть расположение покупателей и заставить «отложенный спрос» действовать уже сейчас. Насколько у них это получится, покажет время.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty: — Сейчас рост цен на элитную недвижимость составляет 3–5% за 1 кв. м в месяц. По сравнению с первыми месяцами 2007 года ситуация принципиально не изменилась.

Строящиеся жилые комплексы Москвы									
Адрес	Название	Стадия готовности	Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%)	Адрес	Название	Стадия готовности	Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3483	–1	Проект. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3702	5
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4750	0	Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2336	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4688	1,3	Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13320	0	Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4273	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	0	Проект. Вернадского, 105	—	Сдан	5116	0
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0	Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	5
Кочновский пер., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0	Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3268	1
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0	Окская ул., к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан	2680	4
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	4250	–4	Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2375	0
Ленинградский просп., 66	—	Сдан ГК — 2008 год	6200	0	Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Сдан	3253	0
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	9500	–5	Кокуюво, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	2850	–1
Ул. Куцева, вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	4966	0	Ул. Академика Анюшина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	4250	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	0	Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	0	Проект. Вернадского, вл. 93	Мирах Park	Сдача ГК — 2007 год	5100	2
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0	Ул. Нехинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6600	2
Микуринский просп., вл. 5–6	—	Сдача ГК — 2007 год	4040	0	Б. Дровяной пер. вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
4-й Новомикалковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3335	0	Ул. Старовольнская, вл. 12	«Вольныйский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Скаер»	Сдача ГК — 2007 год	4254	0	Ул. Пыррева, вл. 2	«Режиссер»	Сдача ГК — 2007 года	13000	0
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6500	0	Ул. Пыррева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	0
Трубликовский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	0	Ул 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3200	3
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Блочная дача»	Сдан ГК	9000	0	Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	1847	0	Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8160	2
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	0	Ул. Маломосковская, 4, стр. 1	ЖК «Алексеевский»	Сдача ГК — конец 2008 года	5100	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	12000	0	Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	10200	20
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5912	0	Проект. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	3700	0
Ул. Петровзаводская, 28	—	Сдан ГК	3453	–2	Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	8000	0
Ул. Удайцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0	Цветной бульв., вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15800	5
Леотьевский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	0	Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академидом»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	1,5

Источники: «Мизль», МИАН, Vesco Realty.

Некоторое снижение покупательской активности мы наблюдали во второй половине 2006 года. На мой взгляд, одной из основных причин, способствовавших этому, явилась массивная компания в СМИ на тему «вот-вот все упадет». Обычно покупатели дорогой недвижимости не реагируют на подобные послы, однако их количество в прошлом году достигло максимума. Поэтому ряд покупателей занял выжидательную позицию, о чем они прямо говорили на различных встречах и переговорах. Однако, как мы и предполагали, никаких изменений в этом сегменте рынка так и не произошло. И уже в январе 2007 года объем сделок резко увеличился за счет отложенного спроса последних месяцев прошлого года. С тех пор ситуация принципиально не менялась.

Спрос на элитную недвижимость по-прежнему в разы превышает предложение, что и стимулирует стабильный рост цен. Так что ни о каком снижении стоимости элитного жилья речи быть не может.

Что же касается прогноза на будущее, можно ожидать традиционного затишья на рынке в летние месяцы. Осенью большого скачка цен, скорее всего, не будет, но можно с определенной долей уверенности говорить о том, что рост за 2007 год составит 30–40%.

Вячеслав Тимербулатов, директор по маркетингу ГК «Конти»: — Май — традиционный месяц спада деловой активности, который обычно длится до конца лета, и этот год не стал исключением. В настоящий момент на

рынке продолжается процесс стагнации и коррекции цен на переоцененное в прошлом году жилье. В этом месяце на первичном рынке недвижимости мы не зафиксировали ни падения, ни роста стоимости квартир.

Девелоперы в нынешней ситуации предлагают более доступные условия покупки. Одни предлагают долгосрочные рассрочки, другие — меньший процент, третьи — небольшие скидки, но эти скидки предлагаются строго в рамках существующей ценовой политики компании. По-прежнему на первичном рынке существует дефицит жилья экономкласса, спрос на жилье бизнес-класса несколько опережает предложение, ситуацию с элитным жильем мы бы охарактеризовали как ровную. Что касается вторичного рынка, то можем лишь отметить некоторое сокращение предложения, что повлекло за собой рост спроса в этом сегменте рынка.

Сентябрь будет одним из показательных месяцев, когда активность должна возрасти и можно будет дать более точные прогнозы относительно дальнейшего развития рынка. Вместе с тем, безусловно, такой прибыли, как в прошлом году, в этом уже не получить, тем не менее строительный бизнес остается одним из самых доходных. До конца года мы ожидаем небольшого повышения стоимости жилья в пределах 1,5% в месяц, что в итоге даст годовой прирост в 15–20%.

Екатерина Куканова, руководитель пресс-службы компании «Дон-строй»: — На объекты компании «Дон-строй» в мае цены существен-

но не корректировались. Можем сказать, что цены на качественные новостройки (в отличие от вторичного рынка, на котором преобладает жилье низких потребительских характеристик, переоцененное в прошлом году) достаточно стабильны и колебания стоимости в пределах 1–1,5% в ту или иную сторону не оказывают на рынок существенного влияния. Сегодняшнее спокойствие на рынке — следствие активного роста прошлого года, кроме того, свой отпечаток накладывает традиционный летний спад покупательской активности.

Летом крупнейшие застройщики выходят на рынок со специальными предложениями. Но расценивать это как снижение цен — неправильно. Подобные летние (так же, как и

новогодние) акции традиционны для строительного рынка, который подвержен сезонным колебаниям. Так, компания «Дон-строй» объявляла «Летнее предложение» как в прошлом году, на пике роста рынка, так и в этом. Более того, профессиональные игроки рынка рассматривают эти акции как шанс выгодно вложить деньги, понимая, что в дальнейшем цены будут расти. Осенью, с началом деловой активности, мы ожидаем повышения цен в сегменте качественных новостроек классов «бизнес», «премиум» «де люкс».

Владислав Луцков, директор аналитического консалтингового центра холдинга «Мизль»: — По данным аналитического консалтингового центра холдинга «Мизль», средневзвешенная цена предложения новостроек в мае 2007 года выросла на 2,9%, с начала года прирост составил 6,6%. Положительная динамика в мае зафиксирована практически во всех категориях домов, наибольший прирост отмечен в монолитных домах класса «бизнес» и в сегменте элиты.

Распространяемое мнение об удешевлении жилья может быть реакцией на практикующие застройщиками системы скидок при заключении сделок.

Кроме того, застройщики уже несколько лет практикуют снижение цены при 100-процентной оплате квартиры (без рассрочки), цена 1 кв. м квартиры от трех и более комнат также традиционно ниже одно-двухкомнатных. Таким образом, с учетом этих факторов снижение цены за счет скидок при заключении сделки нельзя назвать удешевлением.

В ближайшие месяцы объем предложения новостроек сохранится на текущем уровне, цена предложения будет меняться в пределах 1–2%. Активизацию спроса мы ожидаем с августа текущего года, с окончанием периода летних отпусков.



VILLAGIO
ESTATE

ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК КЛАССА DE LUXE

Дмитровское шоссе, 25 км

Гринфилд | Риверсайд | Millennium Park | Лазурный Берег
VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

Люди, достигшие успеха и положения в обществе, во все времена стремились жить на берегах океанов, морей или озер. Сегодня у вас есть уникальный шанс поселиться на берегу живописнейшего Пестовского водохранилища – в новом коттеджном поселке класса de luxe "Лазурный берег". Особое место в инфраструктуре занимает все, что связано с отдыхом возле «большой воды»: благоустроенный пляж и набережная, собственный причал для яхт и катеров. Вокруг поселка простирается живописный лес, образующий рекреационную зону "Лазурного берега" и создающий неповторимую атмосферу гармонии с природой.

(495) 974 0000
www.villagio.ru