

ДОМ

ЦЕНЫ

Легкая заморозка

город

Цены на рынке недвижимости Москвы расти перестали — или почти перестали. Правда, признавать, что цены достигли потолка и не растут потому, что платежеспособный спрос уже исчерпан, участники рынка не желают — по их мнению, ипотека, выплаты премий топ-менеджерам в конце года и колебания цен на нефть еще заставят цены «подрасти».

В ноябре рост цен как на первичном, так и на вторичном рынке составил 0–0,6%, что находится в пределах допустимой статистической погрешности, констатируют в компании «МИЭЛЬ-недвижимость».

Правда, как всегда, «отличились» цены на элитное жилье. Для покупателей сверхдорогой недвижимости рост цен критического значения не имеет, поэтому объекты элитного сегмента рынка продолжали дорожать. А покупатель дорогой квартиры должен был решать, стоит ли она тех денег, которые за нее просят. И те покупатели, которые все-таки решили заплатить, подтолкнули цены. Правда, по поводу того, насколько подорожали за месяц элитные квартиры, мнения у участников рынка расходятся: в компании «Новое качество» отмечают рост цен в обычных пределах — 3–5%, а в IntermarkSavills квартиры для самых состоятельных покупателей подорожали в среднем на 9%.

Елена Дегтярева

Участники рынка о ценах

Вячеслав Тимербулатов, вице-президент ГК «Контиш»: — В ноябре рост цен на квартиры на вторичном рынке, особенно на неликвидное жилье, прекратился. На квартиры первичного рынка и ликвидное жилье вторичного рынка рост в ноябре составил порядка 1–2%. Квартиры бизнес- и элит-класса, квартиры с большими

ликвидными преимуществами дорожают больше. Темпы составляют также 1–2% в месяц и 15% годовых. На рынке становится все более заметна сегментация ликвидного и неликвидного жилья. Цены на неликвидное, плохое по качеству или старое жилье пока, если судить только по прайс-листам, не падают, однако люди стали больше торговаться, сбивать цены, и фактическое снижение цен на такую недвижимость присутствует. На данный момент рост цен на первичном рынке недвижимости выше, чем на вторичном, в силу того что застройщику легче регулировать цены, имея большие объемы предложения, нежели продавцу на вторичном рынке.

Сергей Лядов, пресс-секретарь компании «Сити-XXI век»: — Квартиры в московских новостройках подорожали в среднем на 2%. За осень рынок постепенно стабилизировался. Часть людей решила не горючиться с покупкой жилья, начал формироваться отложенный спрос. В то же время количество предложений в последнее время несколько увеличилось. В результате спрос и предложение пришли в равновесие. У клиентов появился более широкий выбор объектов. Увеличился и срок экспозиции квартир, что прибавило клиентам времени на изучение предложения. Решение о покупке жилья стало приниматься более взвешенно.

Олег Борисенко, маркетолог—аналитик компании «Комстрин»: — Цена квадратного метра на первичном рынке жилья Москвы за ноябрь поднялась примерно на 2%. В натуральном выражении это около \$90 в среднем по Москве. Скорее всего, нынешние темпы сохранятся в течение какого-то периода, и, таким образом, можно спрогнозировать дальнейший рост цен в пределах 20–25% в год. Еще одной тенденцией

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Название	Адрес	Стадия готовности	Средняя цена (\$/1 кв. м)	Увеличение цены (% к октябрю 2006 года)
—	Ярославское ш., 26	Готов на 70%	От 3518	2
—	Ул. Коломенская, 21	Готов на 80%	От 4370	2
«Академдом»	Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21	Сдача ГК — 2007 год	От 4900	Не предлагался
«Алиса»	Иваньковское ш., 5	Сдан ГК	От 8000	0,60
«Гранд-Парк»	Хорошевское ш., вл. 38, мкр. 58 Г	Третий квартал 2007 года	4701–5651	0
—	Старопименовский пер., 10/3	Сдан ГК	11800	0
—	Ул. Гиляровского, 55, к. 1	Сдача ГК — 2007 год	6800	0
«Измайловский»	Ул. 4-я Парковая, вл. 16	Сдача ГК — 2008 год	3800	0
—	Барыковский пер., 6, стр. 1	Сдача ГК — 2007 год	16346	3
—	2-й Значевский пер., вл. 11/17	Сдача ГК — 2008 год	17900	0
—	Кочновский пр., 4	Сдача ГК — 2007 год	3866	0
«Тихвинский дворик»	Ул. Тихвинская, 10	Сдача ГК — 2006 год	6000	0
«Доминанта»	Ул. Щукинская, 2	Сдача ГК — 2007 год	4700	0
«Мономах»	Ул. Алабяна, вл. 13	Сдача ГК — 2006 год	6260	0
—	Ярославское ш., вл. 26	Сдача ГК — 2007 год	3770	0
—	Ул. Минская, 1	Сдан ГК	10000	0,60
—	Ул. Коломенская, вл. 23	Сдача ГК — 2006 год	4500	0
—	Хилков пер., вл. 5/43	Сдача ГК — 2007 год	20100	5
—	Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	Сдача ГК — 2007 год	14000	15
—	Ул. Б. Никитская, 45	Сдан ГК	24000	15
Жилой квартал «Лазурный близ»	Ул. Твардовского, вл. 14	Начальная стадия строительства	4100	2
«Дом на Девичьем поле»	Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	Котлован	14000	0
—	Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	Котлован	12000	3
«Махаон»	Щемилевский пер., 5А	Котлован	6500	3
—	Ул. Гиляровского, 55	Котлован	10000	3
—	Озерковская наб., 52	Сдан ГК	9000	5
—	4-й Новомихалковский пр., вл. 2	Сдан ГК	3500	0
«Приват Сквер»	Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	Сдача ГК — 2007 год	4500	0
«Сетунь»	Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	Сдача ГК — 2006 год	6500	0
«Арбатская усадьба»	Трубликовский пер., 4	Сдан ГК	20812	0
«Ближняя дача»	Ул. Старовольнская, вл. 11	Сдан ГК	9000	0
—	Ленинградский просп., 66, к. 2	Сдача ГК — 2007 год	5344	0
«Петров дом»	Дмитровский пер., вл. 5–7	Сдан ГК	17142	0
—	Большой Палашевский пер., 10	Сдан ГК	14000	0,60
Green Fort	Ул. Суворовская, вл. 10	Сдача ГК — 2007 год	4400	0
«Кутузовский»	Резервный пр., вл. 2/18, 10	Сдача ГК — 2006 год	8000	0
—	Ул. Бахрушина, вл. 13	Сдан ГК	9500	0
—	Ул. Шумкина, 11А	Сдача ГК — 2006 год	5534	0
—	Ул. Петрозаводская, 28	Сдан ГК	3700	0
—	Ул. Удальцова, 67	Сдан ГК	6500	0
—	Леонтьевский пер., 11	Сдан ГК	11000	0
—	Прост. Маршала Жукова	Сдан ГК	3700	0
«Шуваловский»	Ломоносовский просп., вл. 27Б	Сдача ГК — 2006 год	6300	0
«Северный парк»	Ленинградское ш., 25	Завершена монолитные работы	4700	2
—	Прост. Вернадского, 105	Сдача ГК — 2006 год	4300	0

Источник: «МИЭЛЬ-Недвижимость», МИАН, «Новое качество», Blackwood.

можно считать то, что спрос перестал быть ажиотажным и на некоторых переоцененных объектах, не в полной мере отвечающих потребительским предпочтениям, возможна даже коррекция цен вниз.

Александр Шаталов, партнер компании IntermarkSavills: — Состояние рынка элитного жилья на сегодняшний день можно охарактеризовать как

«неустойчивое равновесие».

С одной стороны, объем качественного предложения по-прежнему ограничен. Частичным следствием этого была политика многих девелоперов по продаже квартир в строящихся домах ограниченными лотами с постоянным повышением цен и снятием объектов с продаж (иногда на несколько месяцев) с целью оценить, насколько еще можно повышать цены. Большинство заявленных кру-

пных проектов, способных в будущем повлиять на расклад сил на рынке, на рынок так и не вышли и, соответственно, не оказывают влияния на ценообразование.

С другой стороны, рост цен был столь значительным (примерно 60% с начала года), что объективно очень сильно повысился уровень отсечения — минимальная сумма денег, необходимая для покупки квартиры на рынке элитного жилья. Как

следствие, количество людей, которым элитное жилье на новом витке цен доступно, сократилось, что привело к уменьшению активности на рынке. Снизились и активность частных инвесторов — некоторые из них переориентировались на рынок бизнес-жилья как на имеющий больший потенциал с точки зрения роста, нежели рынок элитного жилья.

Если при этом учесть наметившийся тренд на пониже-

ние цен на нефтяном рынке, который пусть и с запозданием, но всегда влияет на поведение рынка недвижимости, то становится понятно, почему активность на рынке жилья не получила привычной сезонной подпитки и сентябрь оказался более вялым, чем обычно. Кроме того, обсуждение в прессе вопроса о том, перегрет ли рынок и возможно ли его снижение, очевидно, также оказывает психологическое

давление на покупателей и заставляет их задуматься о том, не лучше ли дожидаться ценовой коррекции и только тогда заняться приобретением жилья.

Необходимо также отметить, что рынок элитного жилья стоит несколько особняком от остального рынка. Деньги у покупателей есть — вопрос в том, готовы ли они потратить их на жилье того уровня и качества, которое им предлагается. Один из наиболее вероятных выходов из этой ситуации — появление жилья более высокого класса, которое оправдает и существующий, и значительно более высокий уровень цен.

Маргарита Сараева, пресс-секретарь компании «Новое качество»: — В ноябре на рынке элитной недвижимости не произошло практически никаких изменений по сравнению с октябрём. Рост составил все же 3–5% в месяц. Новых предложений немного, но все же они есть. По информации от застройщиков, в ближайшие три-четыре месяца появится всего восемь-десять объектов элитного класса. Большинство из них малоквартирные дома — до 40 квартир в доме. Рынок поглотит эти предложения очень быстро, и высокий спрос на новые объекты останется.

Андрей Бекетов, независимый аналитик рынка недвижимости: — В ноябре темпы роста цен не просто снизились, а снизились до рекордных значений, но не во всех сегментах рынка. Общий рост цены предложения 1 кв. м на вторичном рынке типового жилья составил 0,6%. Московский рынок недвижимости практически стабилизировался. Объемы предложений восстановились до типового значения и даже чуть больше. Амплитуда колебаний цен в разных сегментах рынка уменьшилась, и можно с достаточной долей уверенности говорить о том, что рынок остановился.

ЭЛИТНЫЙ ДОМ

ROYAL

Новый король Старого Арбата!

м. Арбатская
ул. Композиторская, 17/5

на правах рекламы
командитное товарищество
СУ №155 и Компании

ГРУППА КОМПАНИЙ

967-14-92
719-93-30
www.su155.ru

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.su155.ru