

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

De luxe в дефиците

тренд

На первичном рынке дорогих квартир в Москве сложилась непростая ситуация. С одной стороны, вакантных площадей в сегменте дорогой недвижимости вроде бы достаточно, с другой — большинство предложений — это неликвидные объекты. При этом эксперты прогнозируют, что объем предложений в премиальных новостройках будет только сокращаться, а цены на люксовые квартиры — расти.

Пробки без квартир

Пробки без квартир

Дефицит площадок под строительство в центре Москвы всегда был излюбленной темой экспертов рынка недвижимости. Правда, долгое время, говоря о том, что строить внутри Садового кольца нелегко, застройщики и риэлторы лукавили, пытаясь разогреть интерес обществу к собственным проектам. Однако прогнозы неожиданно сбылись, в том числе для самих экспертов. Сергей Собянин, сменивший на посту мэра столицы Юрия Лужкова, запре-

С каждым годом элитных новостроек в Центральном округе столицы становится все меньше. Так, по словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, в 2009 году в ЦАО было введено практически 160 тыс. кв. м жилья, а в прошлом — около 80 тыс. кв. м (см. график). Объемы ввода люксового жилья за два года упали в два раза, тем не менее эксперты уверены, что сегодня говорить о дефиците еще рано, а настоящие проблемы начнутся через два-три года.

тил новое строительство в пределах ТТК, поставив во главу угла не решение жилищного вопроса, а развитие инфраструктуры и борьбу с пробками. В результате крупные застройщики, такие как корпорация «Баркли», «Aldi-Development» и многие другие, лишились площадок, на которых планировалось возведение дорогого жилья.

В настоящее время, по словам руководителя отдела аналитики компании Est-a-Tet Дениса Бобкова, на рынке элитного жилья столицы реализуется 31 проект, а суммарный объем вакантных площадей составляет около 175 тыс. кв. м. Надо заметить, что до кризиса в год вводилось в среднем 60–70 тыс. кв. м.

Жизнь на стройке

При этом, замечает управляющий директор компании «Century 21 Запад» Евгений Скомороцкий, спрос на элитную жилую недвижимость столицы остается стабильным, что позволяет говорить о грядущем дефиците предложения, который спровоцирует рост цен в 2012 году. Согласно исследованию международной консалтинговой компании Knight Frank, в текущем году дорогие квартиры в столице России подорожают в среднем на 10–20%.

На данный момент основные объемы предложений по дорожным квартирам первичного рынка сконцентрированы в таких масштабных комплексах, как «Москва-Сити», «Садовые кварталы», «Итальянский квартал», «Барки Парк», «Английский квартал». Однако далеко не все эксперты согласны с тем, что крупные проекты можно позиционировать как элитные. Пять лет назад считалось, что элитный дом может



Эксперты утверждают, что дефицита элитного жилья пока нет, хотя в таких домах, как «Гранатный, 6», остались считанные квартиры

ФОТО ЮРИЯ МАРТЬЯНОВА

иметь не больше 40–50 квартир, рассуждает Евгений Скоморовский. Сейчас многое изменилось, тем не менее крупные проекты имеют смысл позиционировать как верхний сегмент бизнес-класса. Больше всего сомнений в качестве элитного проекта у экспертов вызывает «Москва-Сити». «Там есть прекрасные апартаменты, но мало кому из богатых людей захочется возвращаться в дом, окруженный строительными вагончиками», — говорит генеральный директор компании «Реставрация Н» Эвер Кузмин. — Проекты высшего

нового сегмента не могут «жить на стройке», поэтому в них не должно быть очередей: такой подход убивает всю концепцию элитного жилья».

По-настоящему элитных, клубных домов, по мнению управляющего директора агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Натальи Кац, в Москве крайне мало — порядка пяти-шести адресов новостроек, и дефицит в этом более узком сегменте уже ощущается. Например, продолжает она, в ЖК «Стольников» уже нет квартир к продаже, в домах в Гранатном переулке и ЖК

Barkli Virgin House практически все распродано, остались последние предложения.

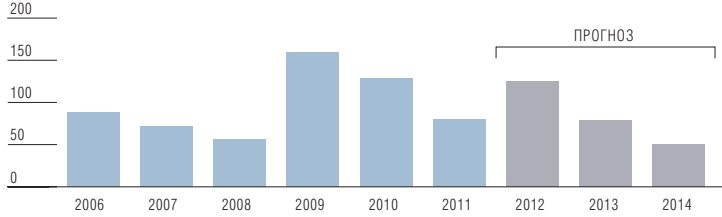
Элитный неликвид

Конечно, дефицитным товаром становятся качественные жилые комплексы, без недостатков — добавляет Наталья Кад. Купить элитную квартиру, конечно, можно, но это будет объект, имеющий какой-либо изъян, или неходововой товар. В частности, плохо продается жилье по адресу Остоженка, 11. В первых, дом стоит на дороге, что мало кому нравится, во вторых, слишком большие — от 200 кв. м — площади квартир. «Тогда как при текущей рыночной тенденции к компактизации жилья наиболее интересными для покупателей и инвесторов являются небольшие объекты — менее 100 кв. м, — замечает управляющий партнер IntermarkSavills Дмитрий Халин. — При выходе в первичные продажи нового проекта это должно быть ликвидный продукт, од-

нако на данный момент квартиры небольшой площади занимают не более 11% рынка». Константин Ковалев уточняет, что покупателям также интересуются апартаментами площадью от 230 кв. м, тогда как наименее ликвидными являются квартиры площадью от 170 до 230 кв. м. Генеральный директор агентства Tweed Irina Могилатова обращает внимание на проект «Парк палас», где осталось несколько неликвидных квартир площадью около 200 кв. м, но имеющих всего по три окна. «Также к неудачным примерам стоит отнести жилой комплекс «Дом в Хамовниках», — приводит еще один пример Денис Бобков. — Несмотря на низкие для своего класса цены, проект не пользуется активным спросом, так как фасадом выходит на Третью транспортную кольцу».

В результате, как замечает Наталья Кац, сегодня большинство потенциальных покупателей элитной недвижимости стоят перед дилеммой, либо приобретать то, что есть, понимая,

**ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ЭЛИТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦАО
(ТЫС. КВ. М ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ)**
ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ КОМПАНИИ BLACKWOOD.



что это далеко не лучшее предложение, либо отложить покупку квартиры до выхода на рынок новых проектов.

Не только для «своих»

Надо заметить, что в прошлом году у покупателей городской недвижимости сегмента de luxe было немного шансов приобрести то, что хочется. Новые проекты можно было пересчитать по пальцам одной руки. В частности, в конце года на рынок вышли жилые комплексы Smolensky de luxe, Knightsbridge Private Park, а также элитный квартал «Литератор» компании «Галс-Девелопмент».

«Однако в еще строящихся жилых комплексах многие сладкие варианты уже обрели своих хозяев», — замечает управляющий партнер агентства недвижимости Spence & Vaidam Ламин. Наиболее интересные объекты продаются на стадии закрытых продаж, как правило, среди «своих людей». «Это может быть пара квартир на высоких этажах в комплексе, может быть пентхаус», — рассказывает Дмитрий Халин. — Все зависит от характеристик проекта и политики непосредственного застройщика: количества предлагаемых квартир и цен».

«Свои» получают возможность выкупить по низкой цене наиболее интересные объекты и заработать на строительных рисках. Если приобрести жилье на этапе котлована и продать, когда дом будет готов, то без учета роста цен на рынке, по словам Евгения Скоморовского, можно заработать порядка 15–25% годовых. Ведь практикуют закрытые продажи и потому, что покупатели со стороны, не

облада достаточной информацией, боялся быть первыми в новых проектах, тогда как владельцы и топ-менеджмент строительных компаний и риэлторских агентств могут трезво оценить риски, а затем вложить средства самостоятельно или порекомендовать проект собственным знакомым. А когда часть объектов в проекте уже выкуплена, то люди со стороны приобретают там квартиры гораздо активнее. Иногда партнеры застройщика — брокеры и подрядчики — становятся покупателями элитных квартир повеле. Основной инвестор обязывает их разделить с ним финансовое бремя, выкупив часть площадей — редко больше 15–20% от общей площади проекта. Неудивительно, что брокеры, если получается, оставляют за собой наиболее интересные и ликвидные объекты.

Последний шанс для инвестора

В последние годы доля инвестиционных сделок на первичном рынке премиального сегмента снова растет, несмотря на то что цена входного билета достаточно высока. В качестве примера Ирина Могилатова приводит в квартиры в «Литературе», которые продаются по €10 тыс. за 1 кв. м, что для нулевой стадии готовности достаточно много. По данным компании IntermarkSavills, до кризиса порядка 30–40% от объема сделок с элитными новостройками приходилось на инвесторов, в 2009-м эта доля снизилась до 5%, но уже в 2011-м объем инвестиционных сделок вырос до 13%.

Надо заметить, что, в отличие от 2011-го, текущий год на

рынке жилья de luxe будет плодотворным на проекты и элитных квартир хватит на всех желающих. В ближайшее время, по словам Дениса Бобкова, ожидается выход 13 жилых комплексов с объемом предложения 160 тыс. кв. м. «В частности, в районе Плющихи в результате вывода промышленных территорий освободятся площадки и там наблюдается строительная активность», — уточняет Ирина Могилатова.

Зато дальнейшие прогнозы экспертов довольно пессимистичны. «В перспективе центр Москвы станет охранной зоной и новое строительство в пределах ТТК вестись не будет», — говорит Денис Бобков. Что касается существующих планов застройщиков, то на 2013 год в настоящее время запланировано только сдача первой очереди комплекса «Садовые кварталы», а на 2014 год — лишь ЖК Knightsbridge Private Park, обращая внимание Константин Ковалев. Большинство экспертов уверено, что через два-три года элитный рынок столицы столкнется с проблемой острого дефицита предложения. Но далеко не все. В частности, Энвер Кузмин считает, что спрос опережает предложение и заст-

ройкиши, столкновению с запретом на строительство новых объектов, будут идти более сложным путем — расселять и застраивать кварталы. Хотя, конечно, такая схема приведет к удорожанию и увеличению сроков строительства», — замечает он. Евгений Скомороховский уверен, что в первую очередь данная ситуация приведет к расширению географии элитного жилья. Еще несколько лет назад элитными считались исключительно объекты, расположенные внутри Садового кольца, сегодня география премиум-класса расширилась до ТПК, а пройдет еще несколько лет — и новым Рубинком элитной недвижимости станет МКАД.

Денис Тыкулов, главный редактор ГдеЭтотДом.РУ, специально для Ъ-Дома



Всего лишь несколько мгновений отделяют нас от момента, когда все будет готово к торжественному приему гостей. Barkli Virgin House стал лучшим среди клубных домов, построенных на «Золотой миле» корпорацией «Баркли».

Утонченная элегантность, сдержанность и благородное происхождение покоряют с первого взгляда. Разве можно устоять перед талантом королевского дизайнера Келли Хоппен (Kelly Hoppen for yoo), создавшей концепцию Barkli Virgin House?

Этот дом не для тех, кто приобретает дорогую недвижимость только чтобы демонстрировать остальным свой достаток. Barkli Virgin House создан для умных и утонченных людей, знающих толк в дизайне и получающих удовольствие от гармонии

Barkli Virgin House
1-й Зачатьевский пер., 8/9
(495) 933-00-00
www.barklivh.com

ЗАО «Баркли Строй». Проектная декларация на сайте www.barklivh.com

Реклама