

# ДОМ ЦЕНЫ

# Борьба хорошего с комфортным

## город

Прошедший месяц оказался довольно спокойным на рынке городской недвижимости: цены стояли на месте, спрос, как и предполагается, слегка возрос по сравнению с началом года, предложение тоже немного увеличилось. При этом все очевиднее становится главный тренд: перетекание массового спроса за пределы Кольцевой автодороги.

### Приоритет бизнес-класса

«На фоне неизменной макроэкономической ситуации в целом в первые три месяца 2013 года сохраняется стабильность на рынке. По традиции весной мы зафиксировали оживление активности на вторичном рынке, которое пока не отразилось на стоимости жилья. В перспективе цены будут изменяться в пределах инфляции. Средняя цена на предложения квартир на вторичном рынке недвижимости в пределах МКАД в марте составила 175,1 тыс. рублей за 1 кв. м. С начала года данный показатель вырос на 1% — такие данные приводит аналитическая служба компании «Инком-Недвижимость».

«Что касается динамики цен на новостройки, то в Москве за январь—март 2013 года средняя цена 1 кв. м снизилась со 173 300 руб. до 172 300 руб., что обусловлено увеличением доли предложения квартир по цене до 150 000 руб./кв. м», — констатируют аналитики компании «Бест-Новострой».

При нынешнем уровне цен даже на самое дешевое жилье в черте столицы как-то не слишком удобно говорить об экономклассе. Чтобы избежать этого неудобства, риэлторы придумали термин «комфорт-класс» и объявили, что экономкласса в Москве прак-

тически не осталось. Правильнее было бы сказать — не осталось дешевого жилья, а так называемый «комфорт» — это и есть тот самый эконом, но только по вздутой цене.

И даже массовая застройка, которая сейчас переживает новый подъем, сосредоточена в первую очередь в нише дорогого жилья. «В 2013 году было объявлено о нескольких новых проектах, которые существенно повлияют на рынок недвижимости Москвы и выход которых сложно было себе представить еще несколько лет назад», — говорит генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева. — В частности, среди таких проектов можно назвать промзону ЗИЛ, где запланировано строительство 1,5 млн кв. м объектов жилого назначения, в том числе апартаментов, а также застройку Тушинского поля, где планируется строительство 2 млн кв. м жилья. То, что на рынок жилья Москвы, на котором долгое время в основном велась только точечная застройка, возвращается массовая застройка, — положительный момент.

Однако влияние данных проектов окажется более значительным в сегменте дорогого жилья, поскольку доля доступного жилья в них невелика. Например, на Тушинском поле хотя и предусмотрено



Спрос на экономичное жилье окончательно переместился за МКАД. ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

строительство жилья комфорт-класса, основная доля недвижимости придется на бизнес-класс».

### Движение за МКАД

Более или менее доступное жилье строится за пределами Москвы в городах-спутниках или на осваиваемых «с нуля» территориях. И в отличие от столичного жилья, подмосковное показывает уверенный, хотя и небольшой в абсолютном выражении рост. «Подмосковье в марте 2013 года показало наибольший прирост стоимости первичного жилья в Московском регионе: средневзвешенная цена

1 кв. м достигла показателя 72 900 руб., что на 4% дороже по сравнению с январем. То есть пока удорожание подмосковных новостроек в два раза опережает темпы инфляции (по Росстату — 1.9%), в отличие от Москвы», — констатирует Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой».

Очевидно, эта тенденция долгосрочная, несмотря на растущее предложение, цены в ближнем Подмоскowie будут расти в соответствии с платежеспособным спросом. «Наибольшим спросом как в Москве, так и в области будет пользоваться жилье небольшой площади в эконом- и комфорт-классах», — говорит Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домус фи-

нанс». — Безусловно, здесь решающую роль играет цена. Так, большим спросом пользуется вышедший на рынок в марте 2013 года проект «Новое Пушкино», в котором однокомнатные квартиры предлагаются по цене менее 1.5 млн рублей. В целом цена 1 кв. м на первичном рынке будет расти в пределах инфляции, при этом средневзвешенная полная стоимость жилья может значительно увеличиться за счет сокращения доли квартир малой площади.

На вторичном рынке можно ожидать роста спроса и цен на панельные новостройки, выставленные собственниками на продажу. В свою очередь, жилье в несовершенных домах продолжит терять

популярность и, как следствие, потенциал роста стоимости квадратного метра. Связано это с тем, что потребители все большее внимание уделяют качественным характеристикам жилья».

Что касается перспектив роста стоимости жилья в Подмоскowie, то, по мнению Павла Лепиша, здесь удорожание будет происходить стабильными темпами на уровне 1–2% в месяц, за исключением направлений, где идет активное развитие транспортной инфраструктуры, например на северо-востоке и севере области: в Мытищах, Королеве, Пушкино, Долгопрудном и Химках. В этих городах рост будет большим, чем в среднем по рынку, особенно в сегменте новостроек.

### Ожидание роста

Что касается элитного сектора Москвы, то он показал большую по сравнению с остальной недвижимостью активность в прошедшем месяце. «В первом квартале мы наблюдали существенный рост спроса на элитную городскую недвижимость», — утверждает управляющий партнер компании SOHO Estate Ирина Егорова. — По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество клиентских обращений возросло почти на 70%, а по сравнению с последним кварталом 2012-го — в два раза. Впервые после кризиса стало активно расширяться предложение: на рынок вышли пять новых проектов. Если в последние годы делоперская активность была

сосредоточена в Хамовниках, то теперь география стала расширяться: новые объекты сосредоточены по различным районам Москвы («Москва-Сити», Плющиха, Арбат, Остоженка). В течение года предложение пополнится еще примерно семью элитными новостройками».

«В конце марта 2013 года на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы было представлено 46 жилых домов и комплексов с апартаментами. При этом почти в 25% объектов остались единичные предложения квартир от застройщиков, что говорит о высокой ликвидности в элитном сегменте. Объем предложения немного вырос: открылись продажи в ЖК «Буллаков» в Большом Козихинском переулке и Grand De Luxe на Плющихе. Всего в вышедших объектах предлагается порядка 150 квартир общей площадью около 24 тыс. кв. м.

В элитном сегменте вследствие выхода на рынок новых проектов Grand De Luxe на Плющихе и Tugandot Residences на Арбате суммарный объем выставленных на рынок элитных квартир и апартаментов составил более 1.2 тыс. объектов общей площадью около 220 тыс. кв. м — такие данные приводит департамент стратегического консалтинга Kalinka Real Estate Consulting Group.

При этом, по мнению экспертов, настоящий рост спроса на элитном рынке еще впереди. «В течение апреля ожидается рост активности покупателей на рынке элитного жилья Москвы, а затем наступление сезона отпусков и традиционное для него спокойствие клиентов», — прогнозирует Карен Мелконян — управляющий партнер компании EliteCenter. — Серьезного роста цен во втором квартале не предполагается. Основная активность рынка придется на вторую половину года».

**Василий Стрельников**

**PARK AVENUE**  
для ЦЕНИТЕЛЕЙ КОМФОРТА И СТИЛЯ  
Новорижское шоссе, 24 км

Проект Park Avenue — первый элитный поселок таунхаусов от компании Villagio Estate. В окружении живописной подмосковной природы расположились уютные трехэтажные таунхаусы в стиле архитектора Фрэнка Ллойда Райта. Современные формы и изысканная отделка подчеркнуты оригинальными ландшафтными решениями поселка. Великолепный парк, разбитый на берегу водоема, является естественным продолжением окружающего пейзажа.

Park Avenue расположен по соседству с другими элитными поселками Villagio Estate и входит в сообщество Villagio Privilege Club. Члены Клуба могут пользоваться услугами класса de luxe на особых условиях, а также получать приглашения на лучшие вечеринки и закрытые мероприятия.

(495) 974 0010  
www.park-avenue.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ  
ГРИНОЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | MADISON PARK

## Несезонный спад

### загород

Проще всего было бы списать низкую активность покупателей за городом на природные катаклизмы. Но, видимо, дело не столько в погоде, сколько в увеличившемся предложении и разборчивости покупателей.

### Качественное снижение

«По итогам первого квартала мы отмечаем снижение спроса на загородные объекты», — констатирует Антон Архипов, руководитель офиса «Сретенское» компании «Инком-Недвижимость». — По отношению к декабрю данный показатель опустился на 20%. Однако это снижение неравномерное: покупательского внимания лишились низкокачественные проблемные проекты, где не соблюдаются сроки реализации. Интерес к ликвидным жилым комплексам остался на прежнем уровне. По-прежнему рейтинг предпочтений возглавляют таунхаусы стоимостью около 5 млн рублей».

Еще одну причину низкой активности загородного рынка приводит Асет Гайрабекова, генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и консалтинг»: «В конце 2012 — начале 2013 годов произошел значительный рост цен, связанный с проведением кадастровой переоценки. Стоимость участков без подряда в сегментах «эконом» и «суперэконом» выросла на различном удалении от МКАД на 10–43%. Соответственно, тем, кто планировал покупку дачи, теперь необходимо заново оценить свои финансовые возможности, скорректировать планы, просто привыкнуть к новому ценнику».

### Популярные форматы

Эксперты отмечают, что в дешевом секторе по-прежнему большую часть спроса занимают участки без подряда, а также таунхаусы. Коттеджные по-

селки экономкласса рассматриваются покупателями в основном как дачные, а не для постоянного проживания.

«Ровно половина новых проектов относится к формату участков без подряда, остальные либо представлены таунхаусами (20% от общего числа новых проектов), либо мультиформатными (25%). В абсолютном меньшинстве — поселки с готовыми домами: реализация высокобюджетного продукта сегодня сопряжена с большим риском не попасть в рынок, а потому объекты выводятся на рынок строго дозированно и после доскональной проработки», — отмечает Екатерина Лобанова, руководитель аналитического центра ОАО ОПИН.

Ситуация на рынке элитной загородной недвижимости в целом остается стабильной. «Продажи домовладений, относящихся к сегментам «премиум» и de luxe, колеблются на уровне 5–6%, а предложение составляет порядка 9% от общего количества объектов на рынке первичной загородной недвижимости. Территориальным лидером спроса и предложения в элитке по-прежнему является Новорижское шоссе, где заключается 40% всех сделок, а также располагается 30% дорогостоящих объектов», — говорит Павел Трейвас, коммерческий директор компании Villagio Estate.

По его мнению, тенденция увеличения спроса на элитные домовладения начнется в конце апреля и продлится в течение двух-трех месяцев.

Несмотря на некоторое затишье, вряд ли стоит рассчитывать на снижение цен в каком-либо секторе рынка. Тотальные распродажи и спецпредложения второй половины 2012 года закончились, констатирует Екатерина Лобанова.

**Дарья Фоменко**

**Недвижимость для счастья**

Лидер рынка элитной недвижимости в Москве

Зарубежная недвижимость, бизнес-иммиграция

Лучшие инвестиционные предложения

Москва | Лондон  
+7 (495) 232 6703  
www.evans.ru