

ДОМ ЦЕНЫ

Мягкая корректировка

Москва

Ситуация на ценовом рынке Москвы в апреле—мае по-прежнему характеризовалась небольшой корректировкой цен вниз. Цены снизились в среднем на 1–2%. При этом, как и раньше, переоцененное в прошлом году жилье дешевело быстрее всего, а цены на некоторые объекты первичного рынка повысились.

Заметного роста спроса в прошедшем месяце не произошло — покупатель ожидает дальнейшего снижения, несмотря на то что большинство участников рынка предсказывают недолговечность этой тенденции. На вторичном рынке замедлился «выброс» инвестиционных квартир, о чем свидетельствует достаточно низкий по сравнению с предыдущим периодом объем появившихся новых предложений: чуть более 4 тыс. «вторичных» квартир в апреле против 10 тыс. квартир, которые пополнили рынок в марте.

Между тем весной нынешнего года стало известно о планах реализации ряда масштабных проектов, которые могут значительно увеличить количество возводимого нового жилья в Москве. Реконструкция подвернется северо-восток столицы, при этом ядром проекта станет район Марфино. К сносу запланировано 52 жилых дома, а также ряд нежилых новостроек. Общая площадь сносимых зданий составит 169,46 тыс. кв. м. После окончания реконструкции в Марфине должно появиться 675 тыс. кв. м жилья.

На западе столицы началась реорганизация промышленных зон для возведения жилья. В марте правительство Москвы поддержало решение департамента градостроения о реорганизации промзоны в Западном административном округе. Она расположена между улицей Лобачевского (Киевское направление Московской железной дороги) и Мичуринским проспектом (Западный административный округ). На освободившейся территории будет построен жилой микрорайон.

На Люберецких полях аэрации власти планируют возвести 5 млн кв. м жилья. Еще один новый жилой микрорайон вырастет на месте деревни Юрово, прилегающей к микрорайону Куркино.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»: Несмотря на то что цены в переоцененных сегментах жилой недвижимости продолжают корректироваться в сторону понижения, это не вызывает ответного всплеска со стороны спроса. По оценкам аналитиков «МИАН-агентство недвижимости», в апреле спрос со стороны потенциальных покупателей в целом по рынку увеличился по сравнению с мартом примерно на 15%. Это произошло в основном благодаря росту спроса в сегменте вторичного жилья. В первичном сегменте рынка спрос условно можно характеризовать как «слабоактивный». По нашему мнению, такая ситуация объясняется формированием на рынке второй волны отложенного спроса, обусловленной ожиданиями дальнейшего снижения цен. Представители массового спроса, не имеющие острой потребности в приобретении жилья для проживания, ошибочно восприняли корректировку цен как общую рыночную тенденцию.

Показатели изменения цены в этом месяце практически не зависели от сегмента рынка: как в новостройках, так и во вторичном жилье стоимость квадратного метра снизилась по сравнению с мартом на 1,8–2%. Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке в Москве составила в апреле \$3851 (снижение по сравнению с мартом на 2%), на вторичном рынке этот показатель снизился на 1,8% и составил \$4546.

Московский рынок вступил в стадию автоматической корректировки цен в отдельных переоцененных сегментах. Это старые панель и кирпич 70-х и ранее годов постройки. Такое жилье не пользуется спросом, ввиду этого падение его стоимости может достигнуть 15–20% к концу года.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены, (% к марту 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3675	-1
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4750	0
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4176	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13320	0
Ул. Гигаровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	0
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0
Кочновский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	4400	Не предлагался
Ленинградский пр., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	6200	Не предлагался
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	10000	0
Ул. Куцевская, вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	4966	Не предлагался
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	18000	6
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	18000	12
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0
Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	12000	0
Щемилковский пер., 5А	«Махаон»	Котлован	6500	0
4-й Новомихалковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3333	-2
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4254	-10
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Сетунь»	Сдан ГК	6500	0
Трубинковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	33555	13
Ул. Старовольская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	1847	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	12000	9
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	5912	0
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	3790	1
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	15610	8
Просп. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3450	0
Ул. М. Трубецкая, 1	«Фьюжи парк»	Сдача ГК — 2007 год	10377	2
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК в 2007 году	4273	0
Просп. Вернадского, 105	—	Сдан	5116	10
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3800	-4
Ул. Новогиревская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	3206	0
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2613	0
Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2378	0
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдан	3251	1
Кожухово, мкр. 1, 2, 3	—	Сдан ГК	2881	1
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	4250	Не предлагался
Южное Тушино, мкр. 11, к. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	2500	0
Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	0
Просп. Вернадского, вл. 93	Мирах Park	Сдача ГК — 2007 год	5000	0
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6500	0
Б. Дровяной пер., вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
Ул. Старовольская, вл. 12	«Вольнский»	Сдача ГК — 2008 год	6000	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	13000	0
Ул. Пырьева, вл. 2, секция А	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	0
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3100	0
Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	0
Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8000	0
Ул. Маломосковская, 4, стр. 1	ЖК «Алексеевский»	Сдача ГК — конец 2008 года	5100	0
Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	8500	Не предлагался
Цветной бульв., вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15000	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	0

Источники: «Мэль», МИАН, Vesco Realty.

Монолитное, кирпичное (качественный нестарый кирпич) жилье и «сталинки» на вторичном рынке также являются переоцененными, но пользуются устойчивым спросом. Здесь коррекция цен будет небольшой — не более 7–10% к концу года, и, само собой, она будет сопровождаться увеличением спроса и сокращением предложения. На первичном рынке Москвы снижение стоимости панельных домов маловероятно ввиду стабильного спроса. Монолит на первичном рынке не должен дать существенного снижения: отдельные прецеденты понижения цен в течение месяца будут «погашены» активизирующимся спросом.

Мы предполагаем, что, ввиду того что большая часть сделок откладывалась покупателями на два–четыре месяца из-за необходимости понимания дальнейшей конъюнктуры цен, летом на рынке недвижимости традиционного затишья не предвидится. Потребительский интерес подстегнет и корректировка цен.

Сергей Заблочкин,

аналитик компании «Инком-Недвижимость»: Можно с уверенностью сказать, что за апрель—начало мая цены на первичную недвижимость не изменились. Имеются единичные случаи увеличения стоимости по некоторым объектам-новостройкам, связанные с небольшим объемом продаж по ним и приближающимся сроком сдачи. Также встречаются случаи снижения стоимости жилья в размере 2–5%, обусловленные желанием продавцов стимулировать низкий уровень спроса, особенно в сегменте «эконом».

На рынке появилась тенденция стабилизации цен и пониженный уровень спроса (по сравнению с прошлым годом). Он, скорее всего, не воз-

растет в ближайшее время, и игрокам рынка придется приспосабливаться к сложившимся условиям. Возможно, с рынка в скором будущем уйдет ряд малых и средних компаний.

Иван Шульков,

директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — В целом можно говорить о том, что цены на первичную элитную недвижимость в Москве значительных изменений не претерпели. В различных районах ЦАО наблюдались разнонаправленные колебания средневзвешенных цен в пределах 1–2%, но в абсолютном выражении стоимость конкретных предложений первичного рынка изменилась несущественно даже по сравнению с январем. При этом и понижений, по крайней мере заявляемых цен, не происходило. И лишь в 5–6 объектах из 28, находящихся в реализации в ЦАО на май 2007 года, в период с января по май 2007 года произошли повышения цен на 2–6%.

В 2007 году предполагаемый общий объем вышедшего на рынок предложения может составить 1313 единиц жилой недвижимости (с учетом новых объектов и объемов в объектах, продажи в которых были приостановлены). Подобного объема вполне достаточно для восстановления во втором полугодии 2007 года—первом полугодии 2008 года нормальных объемов предложения на первичном рынке элитной недвижимости Москвы.

Лана Волохина,

директор департамента городской недвижимости Vesco Realty: — В настоящий момент рынок элитного жилья миновал стадию стагнации, что сказалось в первую очередь на росте количества заявок и сделок. Если в I квартале 2007 года возросшие

объемы предложения, в основном исходящие от частных инвесторов, являлись причиной роста сроков экспозиции объектов, то к апрелю ситуация несколько изменилась в сторону стабилизации временных рамок продаж. Тем не менее ценовые коррекции рынка на настоящий момент связаны исключительно с сегментом строящихся проектов, тогда как на вторичном рынке практика скидок в размере 3–5% от стоимости предложения стала нормой. В итоге на рынке сложилась ситуация, когда дорожает самое дорогое и дешевеет самое дешевое. Среднерыночные данные: элитные объекты подорожали на 0,7%, что привело к коррекциям среднерыночных показателей до \$12 240 за 1 кв. м.

Константин Ковалев,

управляющий партнер компании Blackwood: — Изменение цен на первичном рынке элитной недвижимости в апреле—начале мая было статистически незначительным — менее 1%. Основные тенденции этого периода — ценовая стабилизация, нехватка нового, ликвидного предложения, осторожность покупателей — сохранились. Среди крупных проектов, появившихся на рынке в апреле 2007 года, можно назвать проект «Форт Кутузов». Проект строительства жилого комплекса реализуется на участке 46 га, ограниченном улицами Кременчугская, Славянский бульвар и Давыдовская (ЗАО). По данным девелопера (MIRAX GROUP), область застройки будет поделена на два сектора: в первом будут возведены дома повышенной комфортности, второй станет местом строительства жилого комплекса премиум-класса. Также в рамках проекта планируется возведение всей необходимой инфраструктуры.

TWEED

Недвижимость



Минское ш., 10 км

Очарование старой Франции в 20 минутах езды от Кремля. Поселок с полным спектром коммуникаций и инфраструктуры. В центре комплекса расположено озеро площадью 16 га. Предлагается дом на берегу в первой линии общей площадью 750 м² на лесном участке. Размер участка — 23 сотки.



Посольский дом

«Посольский дом» расположен в самом сердце Арбата. Два корпуса объединены подземным паркингом и придомовой территорией. Предлагаются две квартиры без отделки — 229 и 245 м². Панорамное остекление. Промышленные планировочные решения.



М. Николопесковский пер.

В полностью заселенном элитном доме на 28 квартир предлагается удачно зонированная двусторонняя квартира с отделкой общей площадью 155 м². 2 спальни, кабинет, просторная гостиная, кухня, 2 санузла, постирочная. 1 машиноместо в подземном паркинге. Инфраструктура дома — бассейн, сауна, тренажерный зал, массажный кабинет — только для жильцов.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
ОЦЕНКА

221-77-71

www.tweed.ru

Реклама