



НЕПРОСТЫЕ ЧИСЛА

АВТОР:
Оксана Самборская

В ЭТОМ ГОДУ ЯКИМАНКА СУЩЕСТВЕННО УСИЛИЛА СВОИ ПОЗИЦИИ НА ЭЛИТНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. СПЕЦИАЛИСТЫ КОНСТАТИРУЮТ, ЧТО ЭТО ОДНО ИЗ ГЛАВНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В САМОМ ДОРОГОМ СЕГМЕНТЕ ЖИЛЬЯ. ДАННЫЙ ВЫВОД ПОДТВЕРЖДАЕТ ОФИЦИАЛЬНАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ ОБЕЩАЕТ СТАТЬ САМОЙ ГРОМКОЙ ПРЕМЬЕРОЙ СЕЗОНА. РЕЧЬ ИДЕТ О КОМПЛЕКСЕ ЭЛИТНЫХ ОСОБНЯКОВ «ПОЛЯНКА/44».

Напомним, что на первичном рынке компанию «Полянке/44» составляют жилые комплексы «Дом на Добрынинском», «Негоциантъ», Mon Cher, «Дом на Большой Полянке». Понятно, почему эта часть Замоскворечья начинает соперничать с Хамовниками — бессменным лидером по объему элитного строительства последних лет. Первенство Хамовников подкрепила поступившая в продажу вторая очередь ЖК «Садовые кварталы». Среди других лидеров числятся Арбат, внимание к которому привлек проект «Театральный дом» на Поварской улице, и уже упоминавшаяся Якиманка.

Стоимость новых элитных квартир и апартаментов варьируется от \$9,7 до 55 тыс. за 1 м². Цена пентхаусов достигает \$65 тыс. за «квадрат»

Слегка воспряла духом Остоженка, которая отошла было на второй план, благодаря ЖК Palazzo и проекту «Пречистенская слобода». Специалисты также обращают внимание на «Дом на Котельнической набережной», Art



ИПОТЕКА, РАССРОЧКА
СКИДКИ ДО 5%

реклама

В тени Измайловского парка,
с видом на усадьбу Романовых

(495) 228 00 10
Проектная декларация на сайте www.lake-house.ru

8 499 254 21 71
www.sberbank.ru



СБЕРБАНК

Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012

«В следующем году будут готовы к заселению еще около 800 единиц в возводимых сейчас объектах («IQ-квартал», башня «Федерация-Восток», «Око — Южная башня»). Сделки по этим площадям уже ведутся»



Residence в районе Беговой, «Лесной дом» на Новолесной улице и некоторые другие.

Отдельно стоит упомянуть об апартаментах в «Москва-Сити», спрос на которые, по словам директора по маркетингу компании Solvers Estate Олеси Кошкиной, остается стабильным. «Предлагаемый объем апартаментов в этом деловом комплексе постепенно сокращается и в настоящее время составляет 2720 м², их стоимость стартует с отметки \$9,5 тыс. за 1 м². В следующем году будут готовы к заселению еще около 800 единиц в возводимых сейчас объектах («IQ-квартал», башня «Федерация-Восток», «Око — Южная башня»). Сделки по этим площадям уже ведутся», — подчеркивает эксперт.

По оценкам руководителя отдела городских продаж департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Ольги Таракановой, на конец сентября на первичном рынке элитной недвижимости Москвы выставлялись объекты более чем в 50 жилых комплексах, в 28 из них реализуются квартиры, а в 31 комплексе — апартаменты.

1 м² на рынке элитной недвижимости стоит в среднем \$17 340 — такие цифры приводит генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Без учета новых проектов, вышедших с начала года, средневзвешенная цена 1 м² выросла в долларовом выражении на 4,9% (до \$22 630). По данным председателя совета директоров Kalinka Group Екатерины Румянцевой, стоимость новых квартир и апартаментов варьируется от \$9,7 до 55 тыс. за 1 м². Цена пентхаусов достигает \$65 тыс. за «квадрат».

Ольга Тараканова уточняет, что наибольшим спросом за девять месяцев 2014 года пользовались квартиры средней площадью 193,5 м² и бюджетом около \$3,9 млн. В комплексах апартаментов наиболее популярны предложения площадью 170 м² с бюджетом покупки примерно \$2,3 млн.

По количеству проданных квартир лидерство сохранилось за крупными жилыми/апартаментными комплексами, среди которых «Садовые кварталы», «Литератор», Barrin House и Knightsbridge Private Park.

Что касается настроений на рынке элитной недвижимости, то тут есть несколько важных моментов. Коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева утверждает, что внешние факторы почти никогда не вызывают

На конец сентября на первичном рынке элитной недвижимости Москвы выставлялись объекты более чем в 50 жилых комплексах, в 28 из них реализуются квартиры, а в 31 комплексе — апартаменты



Наследие

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ •

МОСКВА ПРЕОБРАЖАЕТСЯ



495 **725 5555**

WWW.NASLEDIE-HALS.RU

КВАРТИРЫ
ОТ **8,8** МЛН.РУБ

ГАЛС

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
НА САЙТЕ WWW.NASLEDIE-HALS.RU

в этом сегменте паники: этот консервативный из-за ограниченности спроса и предложения рынок мало подвержен влиянию экономических и политических колебаний. Тем не менее в I квартале геополитическая ситуация, а к лету и экономическая нестабильность сыграли свою роль. Руководитель отдела анализа и мониторинга рынка IntermarkSavills Анатолий Довгань отмечает, что с середины 2013 года каждый месяц увеличивалось число заключаемых сделок на первичном рынке. И только по итогам августа уровень спроса оказался ниже, чем в августе прошлого года. Впрочем, пока это объясняется последними событиями на политической арене и фактором сезонности. Так что говорить о зарождении нового тренда специалисты не спешат.

Однако некоторые эксперты указывают на рост покупательской активности в этом году: например, в Kalinka Group подобный всплеск зафиксировали в феврале и июле. По словам

Специалисты обращают внимание на «Дом на Котельнической набережной», Art Residence в районе Беговой, «Лесной дом» на Новолесной улице и другие

управляющего партнера компании Contact Real Estate Дениса Попова, покупатели в целом стали приобретать в собственность рублевые объекты в качестве инвестиций, а продавцам в свою очередь пришлось делать скидки или продавать объекты по рублевой цене предыдущего периода.

Важнейший для рынка элитной недвижимости Москвы момент описывает управляющий партнер агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова: «Из-за санкций состоятельные россияне, которые прежде жили за границей или имели намерение туда переехать, меняют планы и присматриваются к московской высокобюджетной недвижимости. Причем те, кто под санкции пока не попал, предпочитают играть на опережение — ведь это может произойти когда угодно. К сожалению, пропаганда влияет на ситуацию, и за границей формируется негативное отношение к русскоязычному населению. Такие настроения уже чувствуются в Лондоне. Это заставляет состоятельных россиян перевозить семьи, устраивать детей в московские учебные

заведения и решать жилищный вопрос в российской столице».

На элитном рынке сейчас мало крупных качественных проектов: большинство новых объектов представляют собой либо реконструкцию, либо небольшие клубные дома. Жилая недвижимость класса de luxe уже не представляется столь выгодным инвестиционным



инструментом, как раньше: цены не первый квартал демонстрируют низкую динамику. Рынок находится в состоянии неопределенности, и покупатели предпочитают вкладываться в менее дорогие объекты с более высоким потенциалом роста.

В последние полтора года наблюдается смещение спроса в удаленные от центральной части города районы. «Спрос смещается из элитного сегмента в премиум (мы к этому классу относим элитный по качеству, но крупный

«За границей формируется негативное отношение к русскоязычному населению. Такие настроения уже чувствуются в Лондоне. Это заставляет состоятельных россиян решать жилищный вопрос в российской столице»



КЛЮЧЕВОЕ РЕШЕНИЕ УЖЕ В 2014 ГОДУ

«Олимпийская деревня Новогorsk. КвартИры» – жилой комплекс бизнес-класса на берегу живописной реки, который отличает особая, комфортная среда обитания, соединяющая в себе высокий класс строительства, авторский дизайн и мощную спортивно-образовательную инфраструктуру.

Сегодня, когда недвижимость самый надежный актив, преимущества жилого комплекса «Олимпийская деревня Новогorsk. КвартИры» – уникальность локации, ограниченность предложения и высокий спрос покупателей, – конвертируются в, буквально, «железобетонную» гарантию эффективных инвестиций.

«Олимпийская деревня Новогorsk. КвартИры» – это не просто жилой комплекс нового формата, это образ жизни, в основе которого лежит философия приоритета непреходящих ценностей: семейного благополучия и гармоничного воспитания детей.

проект с развитой инфраструктурой). Следствием этого становится миграция потребителей жилой недвижимости высокого класса из районов в центре города, традиционно считавшихся элитными, в районы с благоприятной для жизни дружественной средой. Для таких потребителей важны не только престиж района, но и удобная развитая социальная инфраструктура района, более благоприятная

Рынок находится в состоянии неопределенности, и покупатели предпочитают вкладываться в менее дорогие объекты с более высоким потенциалом роста

экологическая обстановка, наличие поблизости парковых зон, отсутствие туристических потоков, характерных для центра города, удобная транспортная доступность», — комментирует тенденции коммерческий директор группы компаний Insigma Екатерина Батынкова.

Увеличилось количество сделок с высокобюджетными объектами как на городском, так и на загородном рынке. Эксперты объясняют это тем, что рынок поглотил самые дорогие объекты, которые продавались более пяти лет. Появилось больше клиентов из среднего класса: новая категория покупателей

небольших квартир в элитных домах с бюджетом \$500–800 тыс. стремятся сохранить свои накопления. Приобретения делаются на начальной стадии строительства. Как правило, у таких покупателей нет четкого понимания, как в дальнейшем поступать с недвижимостью: будет ли она сдаваться в аренду, продаваться на определенном этапе после прироста стоимости или использоваться для личного проживания.

Наконец, по наблюдениям Ирины Могилатовой, еще один печальный для рынка тренд — дефицит эксклюзивных предложений: «Новых проектов, сопоставимых с ЖК «Гранатный, 6», в продаже практически нет. Из актуальных предложений, кроме ЖК Knightsbridge Private Park в Хамовниках, где бюджет начинается от \$3 млн, пожалуй, и назвать-то нечего. Квартиры в ЖК «Булгаков» на Патриарших почти проданы, в проекте St. Nickolas на Никольской улице тоже мало что осталось. Проекты новой волны больше тяготеют к формату «бизнес +», который зародился относительно недавно и балансирует между бизнес-классом и элитным сегментом. По архитектуре, отделочным материалам, инженерии и наполнению такие объекты вполне соответствуют элитному классу, но они масштабны и расположены ближе к Третьему транспортному кольцу». Возможно, появившийся на рынке комплекс «Полянка/44» несколько исправит положение. (АН)

Наибольшим спросом пользуются квартиры средней площадью 193,5 м² и бюджетом около \$3,9 млн. В комплексах апартаментов наиболее популярны предложения площадью 170 м² с бюджетом покупки примерно \$2,3 млн

«Из-за санкций состоятельные россияне, которые жили за границей или имели намерение туда переехать, меняют планы и присматриваются к московской высокобюджетной недвижимости»

