



Эксперты рынка недвижимости прогнозируют дефицит элитного предложения

Переизбытка элитного предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы не было никогда. Кризис эту ситуацию только усугубил: в прошлом году силы девелоперов были брошены на достраивание почти готовых объектов, а проекты на начальных стадиях строительства были заморожены на неопределенный срок.

Вышедшие из забвения

Многие аналитики заговорили о том, что ситуация на рынке недвижимости постепенно начинает налаживаться. Никто, правда, больше не прогнозирует, сколько это продлится. Однако улучшение налицо - девелоперы взялись за "замороженные" новостройки.

По разным данным, сегодня на начальной стадии строительства находится порядка 5-7 элитных объектов. Некоторые из них пребывали в состоянии простоя с начала кризиса. Однако к сегодняшнему дню они поменяли концепцию и подстроились под новые реалии. К примеру, возобновилось строительство жилого комплекса "Трилогия" (ТрансГидроСтрой). В 2009 году проект был доработан - изменились планировки квартир и визуализация фасада здания. Кроме того, как объясняет Екатерина Батынкова, директор департамента элитной недвижимости компании Est-a-Tet, в 2010 году проект получил новое дыхание за счет банковской кредитной линии на сумму 37,5 млн долларов для завершения объекта, благодаря которой удалось серьезно увеличить темпы строительства.

Изменения произошли и в проекте "Итальянский квартал" (Insigma Group, "Гута-девелопмент"), где в результате изменения концепции проекта, к примеру, появились квартиры площадью от 50 кв. м - этот формат очень редкий для элитного сегмента и стал востребован именно в кризис. Вернулся к жизни и один из самых

масштабных проектов элитной современности - "Садовые кварталы" (УК "Уникор").

По словам Константина Ковалева, управляющего партнера Blackwood, в 2010 году в Москве начато строительство ЖК "Афанасьевский" (Clever Asset Management). Это новый дом в арбатских переулках в окружении старинных особняков с собственным просторным огороженным двором. Кроме того, возобновлено строительство ЖК Art-House в Тессинском переулке. Продолжается возведение ЖК "Смоленский" и жилого комплекса на Плющихе.

Как рассказал Игорь Роганович, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank, в этом году ожидается выход проекта в Хамовниках. Общая площадь элитного жилого комплекса "Английский дом" ("Реставрация Н") составит 91 420 кв. м. "Кроме того, специалистам Knight Frank известно еще о нескольких элитных проектах, большая часть которых запланирована к выходу в районе Хамовников. Однако официально о выходе этих объектов пока заявлено не было", - уточняет он. Ирина Могилатова напомнила, что начались строительные работы на проекте "Английский квартал" компании "ПИК", к строительству и реализации планируется и ранее замороженный проект этой же компании - дом в Большом Афанасьевском переулке.

Но все же дефицит

Несмотря на возобновление строительных работ на некоторых элитных объектах в Москве, все опрошенные "РБК-Недвижимостью" эксперты говорят о неминуемом приближении дефицита качественного предложения в этом сегменте.

В ближайшее время на продажу выйдут несколько новых объектов, но как утверждает Ирина Могилатова, генеральный директор компании Tweed, это не будет иметь массового характера. "Более того, из количества, которое должно было выйти на продажи еще в 2008-2009 году, действительно появится не более 20% от общего объема, что может привести к возникновению дефицита на рынке дорогого жилья в Москве", - говорит она. В неизбежности в ближайшее время дефицита на первичном рынке элитного жилья уверен и Константин Ковалев. "Под влиянием кризиса многие планируемые проекты были отложены на неопределенное время, и судьба их до сих пор неясна. Кроме того, помимо кризисных явлений довольно остро сегодня стоит проблема нехватки земельных участков в центре города. При этом спрос на элитное жилье стабилен", - считает он. По мнению Екатерины Тейн, партнера, директора департамента

жилой недвижимости компании Chesterton, дефицит уже сложился, так как объемы выводимого жилья сократились в пять раз по сравнению с 2008 годом. Компания Chesterton оценивает все предложение на рынке в 1200-1300 квартир, из которых до 70% - это новостройки, далекие от ввода. "Если в 2010 году этот тренд продолжится, то через пару лет ситуация станет критической. 2010 год является показательным в этом отношении, основная сложность сейчас - это привлечение банковского финансирования", - считает Екатерина Тейн.

Комментарий

Ирина Рогачева, директор департамента элитной недвижимости Capital Group:

- Если говорить об элитной недвижимости, предложений в новостройках высокой степени готовности осталось совсем немного: найти отвечающую требованиям квартиру уже сегодня очень сложно. И, к сожалению, в перспективе ожидать существенного улучшения ситуации не приходится. Вопрос финансирования для большинства девелоперов остается сложным, немногие смогли реструктурировать кредитные обязательства и продолжить строительство, и лишь единицы выходят на освоение новых площадок и проектов. Цены растут, и состояние рынка сегодня позволяет нам прогнозировать устойчивость этой тенденции.

- А ваша компания планирует начинать строительство новых элитных объектов?

- Конечно. Причем в планах компании не только выход на площадки, по которым раньше велась разработка разрешительной документации, но и приобретение участков для перспективной застройки. Это будут объекты, расположенные в центральных районах города, и, как и все проекты Capital Group, их будут отличать продуманные концептуальные решения и соответствующая современным стандартам инфраструктура. Один из них - возведение нового многофункционального комплекса на 16-м участке в Москве-Сити, где как и в "Городе столиц", будут жилые апартаменты.

Ольг Петрова

Элитные новостройки Москвы, находящиеся на начальной стадии строительства

Район

Адрес

Название

стадия строительства

Патриаршие пруды

Сытинский пер., 3а

"Палашевский 10"

возведение нижних этажей

Таганка

Тессинский пер., 2

Art-House

возведение нижних этажей

Плющиха

Погодинская ул., 4

"Дом на Плющихе"

фундамент

Плющиха

ул. Бурденко, 11

-

нулевой цикл

Арбат

Смоленский пер., 19-21

Smolensky

подготовка к строительству

Хамовники

ул. Ефремова, 12

"Садовые кварталы" (1-я очередь)

подготовка документации

Тверской

Долгоруковская ул., 21

"Итальянский квартал"

строительство подземного гаража

Источник Knight Frank