



Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, рассказывает в интервью "РБК-Недвижимости" об итогах первого квартала 2011 года на рынке элитной недвижимости столицы.

- Что можно сказать об итогах первого квартала 2011 года на рынке элитного жилья Москвы? Какие интересные события произошли на рынке?

- По итогам первого квартала 2011 года объем предложения на рынке элитных новостроек Москвы составил порядка 1050 квартир в 35 жилых комплексах и порядка 200 апартаментов в шести комплексах. Спрос на рынке элитного жилья показал традиционный для начала года рост. Средняя цена на рынке элитного жилья осталась практически на уровне декабря 2010 года (17 900 долларов за 1 кв. м).

На рынок элитного жилья вышли новые проекты. В этот период начались продажи в шести комплексах: Barkli Park (корпорация "Баркли"), Barkli Virgin House (корпорация "Баркли"), Knightsbridge Private Park, Печатников пер., 3, Печатников пер., 19, а также в апартаментном комплексе "Николаевский дом" (Комсомольский просп., 9а).

- Можно ли сейчас говорить о том, что спрос превышает предложение?

- Пока рынок сбалансирован, что и отражается в сохранении относительной ценовой стабильности.

- Насколько сильно ипотечное кредитование сегодня распространено на рынке элитного жилья? В каких элитных жилых комплексах можно приобрести квартиру в ипотеку?

- По нашим данным, доля ипотечных сделок на рынке элитного жилья в Москве составляет не более 5-7%. Среди элитных жилых комплексов, где есть возможность приобретения квартиры в ипотеку, можно отметить ЖК "Трилогия", ЖК "Шоколад", ЖК "Итальянский квартал" и др.

- Каковы перспективы развития ипотечного кредитования в элитном сегменте?

- В элитном сегменте покупатели в основном не пользуются ипотекой, это для них достаточно хлопотно, проще договориться о рассрочке с застройщиком. Тем не менее в кризис появились объекты, в которых возможно стало приобретение квартиры с использованием ипотеки. Однако серьезного развития в элитном сегменте ипотека, скорее всего, не получит, по крайней мере до того момента, пока проценты по кредиту не приблизятся к европейскому уровню.

- Как быстро сегодня элитные квартиры уходят с рынка?

- Срок экспозиции элитных квартир сегодня составляет около 1,5-2 месяца для качественных объектов. Для сравнения: в начале прошлого года этот показатель находился на уровне 2-3 месяцев, а в кризисный период - 6 месяцев.

- Какие объекты сейчас пользуются наибольшим спросом на рынке? Почему?

- По-прежнему наиболее высокие темпы реализации характерны для объектов на стадии активного строительства либо готовых, имеющих хорошее соотношение цены и качества. Среди подобных объектов можно выделить МФК "Город столиц", ЖК "Итальянский квартал", ЖК "Афанасьевский" и др. В МФК "Город столиц" интересно предложение апартаментов: относительно невысокая цена, наличие высококачественной отделки, отсутствие аналогичных предложений на рынке. Кроме того, учитывая возможные ограничения по объему строительства новых объектов в "Москва-Сити", можно ожидать и достаточно активного роста цен на апартаменты в данном комплексе, что привлекает инвестиционных покупателей.

- В настоящее время активно обсуждается запрет строительства в пределах ТТК, где в основном строится высокобюджетное жилье. Стоит ли ожидать резкого сокращения объема предложения?

- Что касается строительства в центре города, то, как вы знаете, в ходе проверки несколько инвестконтрактов были расторгнуты. Ограничение строительства в центре города, безусловно, может отразиться на темпах выхода новых элитных объектов на рынок, однако пока нет полной определенности, каких проектов коснется ограничение. Учитывая, что в центре Москвы достаточно много полуразрушенных домов и заброшенных площадок, сложно представить, что на их месте совсем ничего не появится. Вероятнее всего, решение будет приниматься индивидуально по каждой площадке.

Тем не менее сегодня на рынке элитного жилья есть определенный резерв, представленный в том числе и теми проектами, где сегодня ведутся продажи. Кроме того, даже если новых предложений в центре города будет все меньше, то с большой долей вероятности получит продолжение процесс децентрализации строительства элитного жилья, а отсутствие нового строительства в центре будет компенсировано проектами по реконструкции.

- Чего в связи с этим можно ждать от цен на элитное жилье?

- Как правило, запрет нового строительства в любом востребованном месте неизбежно ведет к повышению цен. На сегодняшний день существенного повышения цен продавцами не отмечается. Однако некоторые застройщики уже задумались об этом.

В целом цены на элитное жилье будут расти при любом сценарии, тем не менее резкие скачки вряд ли возможны.

- Что сейчас происходит с рынком элитной аренды? Насколько он стабилен?

- Начало года на рынке элитной аренды ознаменовалось ростом объемов предложения.

К концу марта, например, количество новых предложений превысило январские показатели в два раза. Также мы отметили высокую активность со стороны арендаторов, объем спроса вырос больше, чем в полтора раза. Ставки аренды продолжили свой рост. Небольшое снижение ставок было отмечено в январе, но это традиционная сезонность, а уже к концу периода ставки практически восстановились до уровня конца 2010 года. В итоге к концу первого квартала 2011 года средний уровень арендной платы достиг показателя почти 8 тыс. долларов за квартиру в месяц.