



Элитная недвижимость всегда стояла обособленно от остальных сегментов жилой недвижимости. Что происходит с престижным жильем сегодня, и может ли кризис ликвидности отразиться на этом, казалось бы менее подверженном рыночным волнениям секторе?

По данным компании Penny Lane Realty, в сентябре активизировались владельцы инвестиционных квартир. Но назвать их точное количество на рынке эксперты не берутся. "Данные варьируются от 8% до 20% от общей массы предложения элитной жилой недвижимости, – говорит Александр Зиминский, директор департамента элитных квартир Penny Lane Realty. – За сентябрь объем элитных квартир, выставленных продавцами, вырос в два раза". Хотя, по данным эксперта, несмотря на рост предложения, практически все квартиры выставаются по максимальной рыночной цене. Продавцы корректируют цены только на те квартиры, которые уже экспонируются некоторое количество времени и стоимость которых была явно завышена по сравнению со среднерыночной ценой аналогичных предложений. "Началась некоторая корректировка в сторону понижения, примерно на 2%. Однако при этом необходимо отметить, что никаких панических настроений на рынке нет", – утверждает Александр Зиминский.

Никаких значительных изменений в элитном сегменте не видит и Григорий Алтухов, советник президента финансово-строительной корпорации "Лидер": "В целом рынок элитной недвижимости достаточно стабилен даже в условиях, когда цены на менее престижное жилье колеблются или снижаются".

Что касается потребительского спроса, то интерес среди покупателей престижной недвижимости остается стабильным. Как отмечают специалисты компании Penny Lane Realty, понижения спроса на покупку жилья за данный период не наблюдалось, более того, спрос вырос на 8%. "Для покупателей дорогих квартир настоящий период времени, на мой взгляд, довольно привлекателен, поскольку на рынке уже появились дефицитные предложения – например, квартиры больших площадей (от 400 кв. м и больше), пентхаусы, а также квартиры в домах, на которые даже существуют "листы ожидания" от покупателей", – отмечает Александр Зиминский.

Аналитики компании "Усадьба" не столь оптимистичны. По их данным, уже с середины сентября 2008 года заметна тенденция спада спроса на элитную недвижимость со стороны покупателей. "Ввиду текущей ситуации на фондовом рынке покупательская активность на рынке элитного жилья будет находиться на одном из самых минимальных уровней за последние несколько лет вплоть до нового года, несмотря на то что осень традиционно является периодом оживления спроса, как на городском, так и на загородном рынке, – прогнозирует Иван Шульков, директор департамента

инвестиционного консалтинга и аналитики компании "Усадьба". – Вряд ли стоит ожидать и оживления покупательской активности до весны 2009 года. Одна из причин этого – кризис ликвидности, а вторая – нестабильность финансовых рынков, которая повлекла за собой неуверенность покупателей в общей стабильности, то есть явилась дестимулирующим фактором, снижающим потребительскую активность".

И все же большинство аналитиков придерживаются мнения, что экономическая ситуация не особенно отразилась на спросе рынка элитной недвижимости. "Спрос на рынке нельзя назвать высоким, однако что более важно – он стабилен, так как практически всегда существует прослойка людей, могущих себе позволить себе подобные приобретения. Во время кризиса изменения могут коснуться лишь строк "отрасль работы» и "должность/занятость» в портрете усредненного покупателя "элиты"", – уверен Григорий Алтухов.

Беспокойная экономическая обстановка в стране в сентябре не особенно отразилась и на ценовом диапазоне престижного жилья "За сентябрь аналитики компании никаких ценовых изменений не наблюдали", – отмечает Александр Зиминский.

Некоторые аналитики прогнозируют снижение цен на рынке элитного жилья. С ними не согласен Григорий Алтухов: "По нашей оценке, к середине следующего года средняя стоимость "элиты" вырастет на 8–10%".

Среди основных причин возможного роста цен эксперты называют дефицит предложений вторичного рынка и несоответствие цены и качества на рынке новостроек. "Наибольший прирост будут демонстрировать объекты высокой ценовой категории, ввиду того что в этом сегменте дефицит качественных объектов ощущается сильнее, поскольку покупатели недвижимости этой категории чаще других используют приобретаемую недвижимость для инвестиций", – считает Александр Зиминский. По мнению эксперта, даже если инвесторы "выведут" деньги из недвижимости и количество предлагаемых квартир достигнет большого объема, то "серьезным фактором поддержки уровня цен" станет сокращение строительства новых объектов.

Так что если в ближайшее время рост цен на элитную недвижимость и остановится, то лишь на время. Стабильный спрос и снижение предложения смогут повлиять на ситуацию и вернуть рост цен в элитном секторе на прежний уровень.

Ольга Петрова