ДОМ события и цены

На рынке все спокойно

Москва

В марте активный спрос на недвижимость, наблюдавшийся в начале года, несколько снизился, и рост цен, составивший 8–10% в январе-феврале, вернулся к более стабильным показателям. Во многом всплеску цен способствовал ипотечный и финансовый кризис на мировых рынках, последствия которого все еще ощутимы.

По мнению аналитиков, катализатором спроса на жилье явилась подготовка к выборам президента России — на рынке такую активность покупателей окрестили «предвыборной лихорадкой». Возможно, вкладывая деньги в недвижимость, чиновники и бизнесмены стремились подстраховать себя на случай изменения политической конъюнктуры и кадровых перестановок. Наибольшим спросом в последнее время пользуются однокомнатные квартиры, а также жилье в подмосковных и «условно-московских» новостройках, то есть самый доступный в ценовом плане сегмент рынка.

С начала года первичный рынок элитного жилья, в отличие от сегментов эконом- и бизнес-классов, практически не пополнялся новыми предложениями. Поэтому интересным событием стало появление в открытой продаже в феврале 2008 года апартаментов с обслуживанием, расположенных в «Бизнес-центре на Николоямской» (Таганский район), который был сдан в декабре 2007 года и включает в себя также офисы класса А и инфраструктуру. Стартовая цена апартаментов в новом объекте варьировалась от $10 тыс. до $15 тыс. за 1 кв. м.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор «CENTURY 21 Запад»:

— С начала февраля по середину марта цены на рынке городской недвижимости продолжили расти, однако темпы уже замедлились. Основное повышение цен на недвижимость в этом году пришлось на январь, когда большинство продавцов скорректировало долларовую стоимость своих объектов в сторону увеличения сразу на 5–15%, остальные собственники выставленных на продажу квартир завершили данный процесс в течение февраля и первых двух недель марта. Таким образом, рост цен на жилье на вторичном рынке в Москве начиная с февраля составил в среднем 1,5–2,0% в неделю.

За последние пять-шесть недель спрос на квартиры по новым ценам заметно снизился, количество представленных на рынке квартир уменьшилось, а период экспозиции квартир на рынке заметно увеличился. По-прежнему в Москве не действует ускоренная недельная регистрация, что непосредственным образом влияет на низкую активность продавцов как при «чистой продаже», так и в случае альтернативных сделок. В связи с этим определенное количество покупателей обратило внимание на новостройки, прошедшие госкомиссию и находящиеся в стадии выдачи ключей. Цены на подобные объекты выросли за последние шесть недель на 8–12%.

Юрий Синяев,
директор по маркетингу ГК «Конти»:

— В феврале — начале марта рост цен на первичном рынке составил порядка 5–7%. Наибольший прирост по итогам первых месяцев года показало вторичное жилье. Накануне выборов рынок демонстрировал небывалую активность, вызванную менталитетом наших людей, которые всегда готовятся к худшему варианту развития событий. Кроме того, рост по-прежнему был обусловлен кризисом на международном фондовом рынке, а также растущими ценами на строительные материалы.

В феврале объем предложения вырос на 4,5%, но пока девелоперы не спешат выставлять новые объекты на продажу.

После президентских выборов рынок перешел в более спокойное состояние — в течение весны мы ожидаем прирост стоимости квадратного метра на уровне 1–3% в месяц.

Владимир Кудрявцев,
ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard:

— Рост стоимости на элитную недвижимость на начало февраля — середину марта составил 4,5%. Рынок находится в состоянии равновесия, резких всплесков не ожидается. Начало весны всегда характеризуется более активным поведением маркетологов, застройщиков, риэлтеров. Часто именно к этому времени рассчитывают начало продаж объектов, нулевая стадия которых заканчивается зимой. Таким образом, до первых весенних осадков можно плодотворно показывать площади клиентам.

Константин Ковалев,
управляющий партнер компании Blackwood:

— В течение января—февраля рост цен на вторичном рынке был зафиксирован на уровне 8–10% (среднемесячный прирост — 4–5%), средние цены на рынке новостроек за два месяца выросли на 6–8%. В результате на первичном рынке жилья Москвы средняя цена в конце февраля составила около $5900 за 1 кв. м, на вторичном — порядка $6100 за 1 кв. м.

Значительное влияние на рынок оказал ипотечный кризис — оно выразилось в сокращении возможностей кредитования на международном рынке для российских банков и, как следствие, в ужесточении условий выдачи ипотечных кредитов внутри страны. Развитие данного процесса могло подстегнуть покупателей, до последнего времени откладывающих приобретение квартир, к покупке жилья с использованием ипотечных кредитов, пока не выросли ставки и еще больше не ужесточились условия.

Также рост цен на жилье мог опосредованно спровоцировать международный финансовый рынок: на рынке жилья могли появиться инвесторы, традиционно работающие на фондовом рынке и желающие защитить свои активы в условиях финансовой нестабильности. Тем не менее аналитики компании Blackwood считают, что подобный переток средств с фондового рынка на рынок недвижимости вряд ли может быть масштабным — в условиях затягивания финансового кризиса жилье может оказаться не спасительным, а уязвимым активом.

Оксана Каарма,
управляющий партнер компании «Миэль-Новостройки»:

— Нельзя сказать, что ситуация в конце 2007 и начале 2008 года была традиционной для рынка недвижимости. В частности, со второй половины прошлого года наблюдался стремительный рост спроса на жилье всех классов. В связи с этим число продаж в декабре достигло рекордной отметки: по данным компании «Миэль-Новостройки», продажи выросли по сравнению с серединой 2007 года более чем в два раза. Более того, покупательская активность не снизилась и в начале 2008 года, что абсолютно несвойственно для этого времени года.

По данным компании «Миэль-Новостройки», рост цен на объекты жилой недвижимости в феврале составил порядка 3–5%. Говорить про изменение стоимости квадратного метра в марте пока еще рано, однако стоит отметить, что по сравнению с февралем цены растут не так стремительно. Более того, несколько сократился и объем сделок на первичном рынке жилья.

Такой стремительный рост цен в предыдущие месяцы связан преимущественно с сокращением объема коммерческого жилья за счет социальных программ, что ограничивает и без того дефицитное предложение. Более того, в предвыборный период ряд объемов коммерческого жилья выкупается для заселения очередников города и военнослужащих. Этот фактор также негативно скажется на объеме предложения в 2008 году.

Дмитрий Таганов,
руководитель отдела аналитики «Инком-недвижимости»:

— По нашим еженедельным аналитическим отчетам, прослеживается вполне четкая картина: во второй половине января произошел аномальный взлет спроса (он достиг показателя двухлетней давности). До середины февраля спрос сохранялся на этой высокой планке. Основные причины такого изменения — освоение новогодних бонусов и встревоженность инвесторов в связи с финансовым кризисом и предстоящими выборами.

Во второй половина февраля наблюдалось постепенное падение спроса (приблизительно на 15%) — рынок начал успокаиваться. В первую декаду марта спрос окончательно нормализовался (с середины февраля он сократился на 20–30%). В настоящий момент спрос вернулся к показателям конца 2007 года. Динамика цен коррелирует с динамикой спроса.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./1 кв. м; мин.)	Рост цен % к февралю (2008 года)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	131000	0
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008 год	117000	4
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Паркъ»	Третий квартал 2007 года	128250	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	279058	–3
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК —2008 год	221000	0
Барыковский пер., 6, стр. 1	—	Сдан ГК	378374	0
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдан ГК	239200	0
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009год	108000	10
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	260139	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	371719	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	591225	–3
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	361378	0
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	106400	0
Новоясеневский просп., вл. 5–3	—	Сдача ГК — 2009 год	84700	Не предлагался
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	133000	0
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	106600	3
Трубниковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1291482	3
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	259367	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	472980	–2
Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672	—	Сдача ГК — 2008 год	71043	Не предлагался
1-й Тружеников пер., вл. 7А	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	Не предлагался
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	192062	0
Ул. Петрозаводская, 28	—	Сдан ГК	126025	5
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	143556	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	113500	5
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК в 2007 году	85251	7
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	201136	0
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	118303	0
Сиреневый бул., 44А	—	Сдача ГК — 2007 год	123169	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	121986	3
Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	102166	5
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	82976	1
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	111146	1
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдан	92800	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	93000	0
Ул. Новозаводская, вл. 8/8	—	Сдача ГК — 2007 год	150423	–3
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	105380	1
Южное Бутово, мкр. 2, корп. 23	—	Сдача ГК — 2008 год	104125	Не предлагался
Просп. Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	122200	0
Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	136578	0
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	171600	0
Сытинский туп., вл. 3А	—	Сдача ГК — 2008 год	381440	Не предлагался
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	237096	–5
Ул. Кировоградская, вл. 27Б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	Не предлагался
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Просп. Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	156083	1
Ул. Отрадная, 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	108790	2
Ул. Береговая, 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	402033	–5
Мичуринский просп., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	128700	0

Источники: «Миэль», МИАН, Vesco Realty.