

ДОМ

СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

Разгон-торможение

Москва

За март цены на московское жилье опять выросли, и довольно значительно — по разным оценкам, на 5–7%. Тем не менее говорить об ускорении роста цен, как отмечают практически все участники рынка, некорректно.

В основном подорожание пришлось на начало месяца, а к концу марта — началу апреля удорожание квадратного метра снизилось почти до 0,5% в неделю, что соответствует двухпроцентному месячному росту.

Причин у такой ситуации несколько. Во-первых, свою роль сыграло изменение курса доллара: в марте он снова упал практически на 3%, что делает цифру удорожания московской недвижимости гораздо более скромной — 2–4%. Впрочем, эта цифра не совсем точно отражает действительность, потому что многие собственники продают квартиры по фиксированному курсу доллара, отличающемуся от реального.

Во-вторых, рост цен обеспечил приток покупателей: многие потенциальные клиенты, испугавшись начавшегося роста цен, поспешили приобрести квартиры, пока они не подорожали еще больше. При этом объем предложения за март — начало апреля несколько снизился практически по всем сегментам жилья. Впрочем, волна «новых» покупателей сильно ограничена жесточенными условиями выдачи ипотечных кредитов, поэтому дальнейшего сильного роста спроса и цен на недвижимость эксперты не ожидают.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор
«Century 21 Запад»:

— За рассматриваемый период март — начало апреля значительных изменений на рынке недвижимости Москвы и Московской области не произошло. Рост цен на вторичном рынке продолжился, но уже не превышает уровня инфляции, что, впрочем, по-прежнему достаточно заметно. Объем предложений значительно не изменился, но прослеживается четкая тенденция снижения спроса по сравнению с первыми двумя месяцами этого года. Спрос снизился на 10–15%. Происшедший за этот период подъем уровня цен на жилье, а также усложнившийся на практике процесс получения ипотечных кредитов (кризис в мировом банковском секторе оказывает влияние и на российский рынок: в большинстве банков повышены требования по подтверждению доходов, в ряде банков возросли процентные ставки, практически нет программ кредитования без первоначального взноса) влияют непосредственным образом как на финансовые возможности покупателей, так и на эмоциональную составляющую решения по приобретению жилья. Продавцы начинают плавное снижение цен на жилье, а также нестабильностью курса доллара. По сравнению с февралем цена за квадратный метр поднялась в среднем на 7,5%. Рассматривая рынок недвижимости по сегментам, можно заключить, что ситуация на московском рынке недвижимости начинает понемногу стабилизироваться. Рост цен продолжается, но уже не носит такого резкого характера, более того, наблюдается его некоторое снижение.

Строящиеся жилые комплексы Москвы				
Адрес	Название	Стадия готовности	Увеличение цены (к марту 2008 года, %)	Цена (руб./кв. м)
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2008 год	0	131000
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008 год	5	127400
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	0	128250
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	0	278660
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2008 год	0	221000
Барковский пер., 6, стр. 1	—	Сдан ГК	0	377844
Трекотный вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	Не предлагался	234000
Ул. Днепропетровская, вл. 18	—	Сдача ГК — 2009 год	3	111000
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	0	259768
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	0	371719
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	0	590382
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	0	361378
Мичуринский просп., кв. 5–6, к. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	15	138500
Новосеневский просп., вл. 5–3	—	Сдача ГК — 2009 год	0	84700
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	0	133000
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	106600
Трубниковский пер., 4	«Арибская усадьба»	Сдан ГК	0	1291482
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	—	Сдача ГК — 2008 год	Не предлагался	153500
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	0	472305
Ул. Адмирала Лазарева, пр. 672	—	Сдача ГК — 2008 год	8	79963
1-й Тружеников пер. вл. 17А	—	Сдача ГК — 2008 год	0	640800
Ул. Днепропетровская, 18А	—	Сдача ГК — 2009 год	Не предлагался	111000
Ул. Петровская, 28	—	Сдан ГК	0	115000
Ул. Давыдовская, вл. 19	—	Сдан ГК	Не предлагался	196075
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	0	472500
Ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	0	82000
Ул. 3-я Гражданская, стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	0	114000

теризуется плавным повышением стоимости предложения. Данная тенденция во многом обусловлена наличием достаточно высокого уровня спроса на жилье, а также нестабильностью курса доллара. По сравнению с февралем цена за квадратный метр поднялась в среднем на 7,5%. Рассматривая рынок недвижимости по сегментам, можно заключить, что ситуация на московском рынке недвижимости начинает понемногу стабилизироваться. Рост цен продолжается, но уже не носит такого резкого характера, более того, наблюдается его некоторое снижение.

Мария Литинецкая,
исполнительный директор
компании Blackwood:

— Можно констатировать факт, что рынок жилья, находящийся в состоянии неустойчивого равновесия весь 2007 год, из двух вариантов дальнейшего развития цено-

вой ситуации — откат цен и дальнейший рост — «выбрал» вторую траекторию. Разгон рынка начался уже к концу января. В течение первых двух месяцев 2008 года цены выросли на 7–8%. Цены на жилье в марте выросли еще более значительно — рост цен на различные объекты составил в среднем 5–7%.

Катализаторами роста цен явились такие процессы, как предвыборная лихорадка, охватившая рынок в начале года, падение курса доллара, нестабильная ситуация на мировом финансовом рынке, а также общее оживление московского рынка недвижимости, связанное с формированием ожиданий его участников в отношении дальнейшего развития ценовой ситуации.

В целом столь значительный рост на рынке жилья определяется в первую очередь увеличением спроса — как

со стороны инвесторов (участники рынка отмечают приход в жилой сегмент инвесторов с фондового рынка), так и со стороны людей, покупающих жилье для проживания. Как ни странно, своеобразным катализатором роста активности покупателей является и сам рост цен на жилье: в условиях довольно быстрого удорожания объектов люди быстрее решаются на покупку квартир.

Как показывает история развития рынка жилой недвижимости, ускорение роста цен — это процесс конечный (похожая ситуация наблюдалась в 2006 году, однако в тот период цены росли еще быстрее — до 10% в месяц). После бурного роста рынок подводит к ценовому порогу, отсекающему часть покупателей, теряющих возможность приобретения жилья по причине нехватки финансовых ресур-

сов. Это приводит к снижению уровня спроса и охлаждению рынка. Снижение темпов роста цен приводит и к выходу из проектов части инвесторов, что также приводит к снижению общего уровня спроса. По мнению аналитиков компании Blackwood, в 2008 году рынок будет развиваться по тому же сценарию (за ускорением будет следовать спад), при этом наиболее коррективы внесет летний период, традиционно отличающийся снижением покупательской активности.

Андрей Бекетов,
независимый аналитик
рынка недвижимости:

— Рост цены предложения 1 кв. м на вторичном рынке типового жилья составил 5,6%, рост цен на квартиры, предлагаемые к продаже в панельных домах, составил 6,9%. При этом в кирпичных домах цены

предложения увеличились на 5,9%. Рост долларовых цен был не только больше прогнозируемых, но и оказался максимальным с начала года. При этом необходимо отметить, что темпы изменения рублевых цен за счет снижения курсовой стоимости доллара оказались не такими уж и высокими. Рынок недвижимости подвергается значительному давлению со стороны фондового рынка и пока служит ориентиром для инвесторов. Внутри рынка недвижимости происходят довольно интересные процессы. С начала года наибольший прирост цен был отмечен на большое и дорогое жилье. Но в марте эта тенденция переключалась на малое и дешевое жилье.

Если ситуация на валютном и фондовом рынке сохранится, то можно предположить, что в апреле темпы роста цен снизятся.

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 53/45 км от МКАД, д. Михайловка. 12,3 га на берегу Истры под коттеджный поселок. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 125 000 руб.(5 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС класса DeLuxe

СКОЛКОВСИТИ

1 км от МКАД, МО, Одинцовский р-н, пос. «Заречье», Кунцево-2

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от инвестиционной компании «БЭСТ Консалтинг»

Развитая инфраструктура

Спортивно-рекреационный комплекс с ресторанами, магазинами и фитнес-центром

Парковая зона с ландшафтным дизайном

Квартиры от 125 до 246 кв. м

Подземный паркинг

BEST CONSULTING

727 27 88
www.bestcon.ru

38 га

ПРОДАЕТСЯ СОСНОВЫЙ ЛЕС В ГОРКАХ-2

Уникальный сосновый лес в Горках-2. 14 км от МКАД. Площадь 38 га. Выходит фасадом на Рублево-Успенское ш. Аренда 49 лет.

т. 8 495 6448333
Дмитрий

12 га

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ ПОД КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В РАЙОНЕ ИСТРЫ

Новорижское/Волоколамское ш., 61/53 км от МКАД, д. Ламинино. 11,2 га под коттеджный поселок. Поляна в окружении леса. Согласован генплан на 47 участков (в том числе лесные и прилесные), проведено размежевание. Вид разрешенного использования «дачное строительство». Асфальтированная дорога.

Цена: 150 000 руб. (6 000 \$) за 1 сотку.

т. 8 495 6448333
Дмитрий