ДОМ ЦЕНЫ

Летнее напряжение

Москва

Цены на московскую недвижимость продолжили расти, им не смогло помешать даже лето. Правда, по сравнению с весной темпы роста несколько уменьшились.

Тем не менее ситуация на рынке сложилась странная. Цены растут, и почти так же активно, как весной; предложение уменьшается; спрос же при этом умудряется, по уверениям риэлтеров, расти, хотя этому не способствуют ни летний сезон, ни ужесточение условий выдачи ипотечных кредитов, ни катаклизмы на мировых и российском фондовых рынках.

Что будет дальше, тем более непонятно: рынок ждет, как изменится финансовая и политическая ситуация в стране (существуют подозрения, что финансовый кризис только осенью разыграется в России в полную силу) и что будет с объемами строительства. Они сейчас заметно уменьшаются, несмотря на активный строительный сезон — как из-за отсутствия у девелоперов денег на строительство, а у банков на их кредитование, так и из-за отсутствия участков в Москве, которое становится все более заметным.

Поступаться стоимостью квадратного метра продавцы не намерены, и с сентября ожидается сезонное и наиболее заметное увеличение цен и на новостройки, и на вторичное жилье. То, как отреагирует на это потребитель, и определит развитие столичного рынка недвижимости на ближайший сезон.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор «Century 21 Запад»:
За рассматриваемый период — июль-август 2008 года — рост цен в долларах США составил приблизительно 5,5%. Учитывая, что американская валюта за этот же период укрепила свои позиции относительно рубля, можно констатировать, что рублевые цены выросли еще более значительно — на 6,5% Количество представленных на московском рынке объектов жилой недвижимости достаточно заметно сократилось по сравнению с предыдущими месяцами. Впрочем, это связано как с невысокой активностью собственников жилья в традиционный отпускной период на фоне стабильного роста цен на квартиры, так и с уменьшением спроса. На рынке новостроек сохранялся стабильный спрос, связанный в первую очередь с ценовым разрывом по сравнению с вторичным жильем не в пользу последнего. Также ряд застройщиков проводил акции по продажам в своих жилых комплексах, что поддерживало объемы продаж на высоком уровне. Динамика цен на квартиры в Подмосковье в точности повторяла происходившее в столице.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического центра корпорации «Инком»:
В июле на рынке московской недвижимости наступило ожидавшееся летнее затишье. Месячный прирост долларовых цен составил 3,3%, средняя цена столичного квадратного метра к началу августа составляет порядка $8,3 тыс. Предсказанное затишье наступило с опозданием на месяц и не в том объеме, в котором его все ожидали, серьезного замедления рынка не произошло. Более того, по сравнению с показателями последнего горячего сезона (февраль-апрель текущего года) динамика цен снизилась всего на 25–30%. В августе средние цены предложения растут от 0,5% до 1,0% в неделю. Так что ни о какой стагнации не может быть и речи. Сейчас можно прогнозировать, что с закономерным и традиционным осенним возвратом спроса к уровням высокой активности весь рынок вернется в активное состояние. Различия между прошедшей весенней и ожидаемой осенней картинами могут быть вызваны только иными реалиями российской финансовой системы. А они сейчас слабо поддаются прогнозированию даже в среднесрочной перспективе: пессимисты заявляют о связи наших рынков с шатающейся мировой финансовой системой, оптимисты говорят о достаточном запасе прочности отечественной экономики. Одно можно утверждать с относительной уверенностью: никаких изолированных трендов, которые протекали бы исключительно на рынке недвижимости, не предвидится.

Юрий Синяев,
директор по маркетингу группы компаний «Конти»:
В июле цены увеличились на 2–3%, причем наибольший прирост произошел в последнюю неделю июля — порядка 2%. По сравнению с июнем рынок заметно оживился и постепенно справляется с июньским спадом активности. В зависимости от сегмента спрос вырос на 10–12% относительно июня. Повышенный спрос в течение июля наблюдался на новостройки бизнес-класса. Ипотечный кризис дает о себе знать дальнейшим повышением ставок и ужесточением условий выдачи ипотечных кредитов. В свою очередь это способствует сокращению количества покупателей, использующих ипотеку для приобретения недвижимости.

Владимир Кудрявцев,
ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard:
Рост цен в секторе элитной недвижимости за июль-август составил 3,5–4%. Это плановый рост, так как нет серьезного движения на рынке. На рынке появляются новые объекты. Один из самых последних — элитный жилой комплекс клубного типа «Знаменские палаты». Это совершенно новый объект, еще не построен фундамент. Средняя стоимость квадратного метра в этом доме — €25 тыс.

Люция Казимир,
руководитель отдела аналитики департамента жилой недвижимости «Аналитический консалтинговый центр „Миэль“»:
По итогам июля 2008 года при небольшом снижении предложения средний уровень цен в новостройках Москвы изменился на +1,8%, прирост с начала года составил +21,9%. Темпы роста цены на вторичном рынке жилья Москвы за июль снизились до +2,6% на фоне увеличения объема предложения. С наступлением лета было отмечено снижение темпов роста цен на квартиры, что связано в большой степени не только с началом периода летних отпусков, когда традиционно наблюдается меньшая активность со стороны покупателей. Немаловажную роль играет и достаточно высокий уровень цен, при котором платежеспособный спрос ниже.

Алина Андреева,
пресс-секретарь «Комстрин»:
Цены медленно продолжают ползти вверх, но некоторые продавцы в течение всего лета держат цены на одном уровне. Экономкласс в столице практически не строят, потому что для застройщиков гораздо выгоднее строить бизнес или элит-класс. Это обусловлено тем, что московская земля дорогая, введен запрет на точечное строительство, и свободных площадок в столице тоже практически нет. Даже неликвидное жилье в хрущевках не уступает в стоимости квадратного метра. Дорожает ипотека, стали более серьезными условия получения кредита, вырос первичный взнос. Ужесточились и условия кредитования застройщиков (рост по банковским кредитам составил порядка 3%), соответственно сами застройщики не готовы снижать стоимость столичного метра. Новых проектов появляется все меньше, возможно, это связанно именно с тем, что банки теперь предлагают девелоперам другие условия кредитования. Теперь скорее не девелопер выбирает банк, а банки выбирают девелопера.

Нина Кузнецова,
генеральный директор агентства недвижимости МИАН:
Несмотря на то, что период деловой активности в этом году наступил раньше обычного, в августе-сентябре покупательский спрос продолжит расти. Таким образом, можно ожидать прироста новых потенциальных клиентов в августе и в сентябре еще не менее чем на 10–15%. При этом уровень цен будет соответствовать установившемуся соотношению между объемом спроса и предложения. А поскольку последнее на протяжении всех шести месяцев критично ниже среднегодовых значений, фиксировавшихся в предыдущие три года, ожидаемое подорожание в ближайшие один-два месяца может составить до 3–4% ежемесячно. Основной тенденцией развития рынка новостроек в июле стало нетрадиционное для этого периода увеличение покупательской активности. В июле 2008 года спрос на новостройки увеличился на 16% в Москве и почти на 7% в Московской области.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к июлю 2008 года)
4-я Парковая ул., вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Адмирала Лазарева ул., мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	90039	0
Береговая ул., д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	0
Вернадского просп., вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	154818	0
Вернадского просп., вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	133777	1
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	185000	5
Ул. Гиляровского, д. 55	—	Сдача ГК — 2008 год	221000	0
Гражданская 3-я ул., стр. 3	—	Сдача ГК — 2008 год	115000	0
Давыдковская ул., вл. 19	—	Сдан ГК	196075	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	586432	–1
Днепропетровская ул., 18а	—	Сдача ГК — 2009 год	130000	1
Днепропетровская ул., 25а	—	Сдан ГК	117520	5
Еропкинский пер., д. 16	—	Срок сдачи ГК —2008 г.	395850	Не предлагался
М. Каковинский пер., вл. 6	—	Сдача ГК — 2008 год	445000	0
Кировоградская ул., вл. 27б	—	Сдача ГК — 2008 год	101400	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	115000	0
Коробейников пер., вл. ?	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	441097	1
Кронштадтский бул., д. 49а	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV кв. 2010 год	143000	Не предлагался
Ленинградское ш., д. 25	«Северный парк»	Сдача ГК в IV квартале 2008 года	122552	1
Ленинский просп., 106–1	—	Сдача ГК — 2009 год	199300	Не предлагался
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	472500	0
Ул. Лобачевского, 100а	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	145000	Не предлагался
Малыгина ул., 12, к. 1	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	100000	0
Митино, мкр.1а	—	Сдан ГК	84000	0
Мичуринский просп., 39а	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	179400	1
Мичуринский просп., кв.5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	152920	5
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	160000	5
Ул. Молодцова, вл. 29	—	Сдача ГК в 2008 году	100340	2
Нахимовский просп., 47	—	Сдача ГК — 2008 год	187658	5
Нахимовский просп., 4а	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	133900	0
Новогиреевская ул., вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	127950	10
Новоясеневский просп., вл. 5–13	—	Сдача ГК — 2010 год	141000	Не предлагался
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2008 год	416500	10
Окская ул., к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	92000	1
Ул. Островитянова, 6	—	Сдан ГК	124323	0
Отрадная ул., 18Б	—	Сдача ГК — 2007 год	111687	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	117000	0
Ул. Трехгорный Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	234000	0
Трубниковский пер.,4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	1291482	0
1-й Тружеников пер. вл. 17а	—	Сдача ГК — 2008 год	640800	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2а	«Приват Сквер»	Сдан ГК	139000	0
ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	125840	7
Б. Никитская ул., 45	—	Сдан ГК	814040	0
Б. Пироговская ул., д. 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Срок сдачи ГК — 2008 год	369600	0
Б. Очаковская ул., вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	82000	0
Гвардейская ул., вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	150000	0
Петрозаводская ул., 28а	—	Сдан ГК	135000	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	302945	0
Ул. Академика Анохина, 11а	—	Сдача ГК в 2008 году	105380	0
Хорошевское ш., 38а	«Гранд-Паркъ», 3-я очередь	Сдача ГК — 2-й кв. 2008 года	160000	0
2-й Щемиловский пер., вл. 2а	—	Сдача ГК — 2009 год	255000	Не предлагался
Южное Бутово мкр., д. 2 корп. 23	—	Сдача ГК в 2008 году	104125	0

Источники: «Миэль», МИАН.

Желательное соседство

урбанизация

Считается, что наличие рядом с земельным участком промзоны может снизить его стоимость, а слухи о строительстве мусоросжигательного завода — заблокировать девелоперский проект. Однако, по мнению экспертов, возникновение производств привлекает девелоперов, так как в районе гарантированно будут коммуникации и в дальнейшем — спрос на жилье.

Мясоперерабатывающий завод оказался не самым плохим соседством для коттеджного поселка «Княжье озеро» ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

Цепная реакция

Около пяти лет назад было объявлено о планах размещения в Подмосковье промышленных зон. Казалось бы, это должно было снизить стоимость некоторых участков. И те земли, которые потенциально могли бы быть использованы под строительство жилья, пришлось бы переводить под промышленные цели. Однако вышло иначе.

Несмотря на то что эта программа до сих пор буксует, по мере ее реализации, уверены многие эксперты, стоимость земли, скажем, под строительство неподалеку дачного поселка, вряд ли станет ниже. Наоборот, по словам генерального директора компании «Гео девелопмент» Максима Лещева, возникновение в каком-либо районе Подмосковья «питающего центра», притягивает к себе девелоперов, так как при появлении крупной промзоны или предприятия в этот район будут гарантированно проведены коммуникации.

По мнению экспертов, сегодня ситуация в Московской области такова, что сооружение любого объекта увеличивает стоимость соседних участков земли. Чем больше развит район, тем дороже земля. «Общий закон недвижимости таков: объекты формируют спрос друг на друга. Чем более урбанизирована земля в Подмосковье, тем она дороже. Если строится молл, земля в его окрестностях дорожает. Если строится предприятие, значит, вскоре сформируется спрос на землю для подрядчиков или сотрудников этого предприятия. Это основополагающие вещи в недвижимости»,— говорит Георгий Кузин, исполнительный директор компании «РДР-холдинг». Примеры — автомобильные кластеры в Санкт-Петербурге и Калужской области. «Сначала приходит производитель, потом подрядчики, логистика, вследствие чего возникает спрос на жилье и офисы. И все вместе увеличивает спрос на землю»,— объясняет Кузин.

Вредных производств почти нет

Сейчас особо вредных производств в Московской области нет. Химические и металлургические предприятия практически отсутствуют.

Что касается объектов, имеющих специфический запах (свалки, полигоны по утилизации и т. д.), большинство из них были построены еще при советской власти. Иными словами, эти объекты появились намного раньше, чем соседние земли стали продаваться под организованную коттеджную застройку. Конечно, земля с такого рода объектами по соседству может стоить в разы меньше, чем аналогичные участки вдалеке от них. «Дисконт может быть очень большой. Что касается новых объектов, то, к примеру, строительство мусоросжигательного завода в Москве, в районе Алтуфьевского шоссе, почти не изменило цены на квартиры. Завод построен в промзоне, но ощутимого воздействия на жителей он не произвел, и на цене это не сказалось. А вот если неприятное присутствие объекта ощутимо, земля может сильно упасть в цене»,— предупреждает Кузин.

Следует отметить, что новых объектов такого рода строится очень мало. Количество вредных производств с конца 1980-х значительно уменьшилось. «Промышленное производство в Москве и Московской области сократилось, особенно это касается вредных производств. Что касается ферм, птицефабрик или новых свалок, если новые производства и строились, то на базе существовавших ранее»,— говорит начальник отдела развития холдинга «МДК-групп» Алексей Тонконогов. «Смогли запретить завод Oriflame на Новорижском шоссе, где хотели наладить производство, но в результате оставили только фасовку. Это один из известных примеров»,— сообщает Кузин. По его словам, автомобильный транспорт и аэропорты ухудшают состояние окружающей среды гораздо больше, чем промышленные и сельскохозяйственные предприятия.

Знать заранее

Общее мнение экспертов таково: никакое строительство не начинается внезапно, всегда можно узнать, какие объекты, соседство с которыми нежелательно для жилой застройки, планируется построить в том или ином месте. «Прежде чем приступить к проекту, профессиональные девелоперы обязательно изучают обстановку и взвешивают все возможные риски. Ведь для строительства любого производства требуется масса согласований, на которые уходит несколько лет. В этом смысле девелоперам не грозят неожиданности»,— говорит Алексей Тонконогов.

Что касается других объектов, которые могут повлиять на цену, то это прежде всего автомагистрали. Когда проспект Маршала Жукова стал частью Звенигородского шоссе, параллельно строилось несколько домов, фасадом выходящих на трассу. Люди, которые продавали в них квартиры, этого не афишировали. В Московской области то же самое: подобного рода информации девелоперы предпочитают не давать. Да и покупателей это не особенно волнует.

«Дорога под окнами, расширение зоны полетов в аэропорту — такие вещи в России не считаются достаточными для того, чтобы уделять им особое внимание. К сожалению, комфорту и экологии при сегодняшнем дефиците недвижимости не придается значения. Ни девелоперам, ни покупателям это не очень важно. Поэтому возникают коттеджные поселки даже непосредственно под зоной посадки самолетов. Сейчас рекламируется объект недалеко от Шереметьева — поселок таунхаусов в непосредственной близости от аэропорта. На сайте девелопера, правда, сказано, что самолеты летают в другую сторону. Определенный дисконт в цене есть, но многие люди при сегодняшнем дефиците готовы жертвовать своим комфортом»,— говорит Кузин. «После того как построили несколько огромных жилых комплексов на Беговой, фасады которых выходят на постоянную пробку на Третьем транспортном кольце, что говорить о вредных производствах в Московской области? Это совсем не проблема»,— резюмирует Максим Лещев из «Гео девелопмента».

Илья Терентьев