ДОМ ЦЕНЫ

На дне ли?

Москва

Падение цен на квартиры замедлило темпы. Риэлтеры уверяют, что это и есть дно. Покупатели ждут дальнейшего снижения.

Большинство участников рынка отмечает, что в апреле и начале мая цена на городскую недвижимость снижались медленнее, чем прежде. «По сравнению с резким снижением цен на квартиры в марте в апреле и в начале мая мы наблюдали замедление темпов падения стоимости недвижимости»,— говорит Павел Здрадовский, генеральный директор компании Paul's Yard.

Застройщики предлагают покупателям различные программы рассрочек и специальных условий покупки, но они не пользуются большой популярностью — те, кто не может оплатить квартиру сразу, предпочитают подождать. «Сегодня порядка 90% жилья приобретается со стопроцентной единовременной оплатой. Таким образом, можно говорить о том, что спрос на оплату новостроек в рассрочку очень невелик»,— констатирует Юлия Гераськина, директор по продажам компании «Миэль-Новостройки».

Антон Маталыгин, заместитель генерального директора компании «НЛК Домостроение», указывает на резкое подорожание или исчезновение из продажи самых дешевых готовых новостроек нетиповых проектов: «Если в марте еще можно было купить небольшую по площади новую квартиру в готовом монолитном доме внутри МКАД за $3–3,5 тыс. за 1 кв. м, то в течение апреля такие предложения практически исчезли. Цены на такие кварти ры сейчас начинаются от $4 тыс. за 1 кв. м». При этом на первичном рынке находится все меньше предложений готовых домов со скидками, акциями и т. д. Застройщики зафиксировали цены (в основном в рублях) и торговаться больше не готовы. На некоторые квартиры (наиболее дешевые) цены даже начали повышаться.

А вот на объекты, находящиеся на стадии строительства, спроса практически нет, несмотря на скидки и акции. «Говорить о новых интересных объектах сейчас трудно: сегодня объект кажется „интересным", а завтра окажется „замороженным"»,— грустно шутит господин Маталыгин.

«Нынешняя ценовая ситуация характеризуется относительной стабилизацией цен на рынке жилой недвижимости, по итогам первого квартала этого года произошла весомая корректировка цен, и наши эксперты полагают, что рынок недвижимости уже достиг своего дна. Предположения, что в июне будет „второе дно" и рынок недвижимости ожидает еще одна волна снижения цен, когда банки начнут „выбрасывать" залоговые активы, необоснованно. Если сегодня на один объект приходится один клиент, то в июне отложенный спрос даст соотношение „один объект — три клиента". Мы полагаем, что в июне цены даже на какое-то время могут вновь подняться»,— говорит Павел Здрадовский. С ним солидарен Алексей Кудрявцев, руководитель департамента маркетинга МИАН: «Исторически на российском рынке недвижимости основные тенденции зарождаются в первичном сегменте и с некоторой задержкой перенимаются вторичным. На первичном рынке амплитуда колебаний сойдет на нет в течение ближайших двух месяцев; с некоторой задержкой аналогичные тенденции проявятся и на рынке вторичной недвижимости, где по итогам апреля средняя стоимость квадратного метра снизилась на 4,3%».

Но пока еще покупатели ждут дальнейшего снижения цен. «Что касается спроса, то по итогам апреля отмечено снижение количества обращений во всех сегментах жилой недвижимости в среднем на 15%,— говорит Алексей Кудрявцев.— По нашему мнению, данный показатель не является индикатором падения интереса покупателей, а скорее подтверждает приближение фазы стабилизации: „исследовательский" спрос, подпитываемый ожиданиями глобального снижения цен, уступает место „реальному", ориентированному на совершение операций с недвижимостью. Сегодня можно констатировать, что спрос, отложенный по причине несформировавшихся ожиданий, фактически вернулся на рынок в полном объеме».

В «Миэль-Новостройках», впрочем, отмечают, что сделки совершают лишь те клиенты, которые обращались в агентство еще в октябре—ноябре 2008 года. Однако уровень инвестиционных покупок уже достаточно велик: «50% наших покупателей — это люди, решившие сохранить собственные сбережения посредством инвестирования их в недвижимость»,— подтверждает Юлия Гераськина. Именно поэтому покупки с единовременной оплатой совершаются так часто. Например, если у покупателя до кризиса было накоплено порядка $250–260 тыс. и он планировал оплатить лишь 60% от стоимости жилья, то теперь на эти деньги может себе позволить приобрести ту же квартиру, не используя заемных средств.

Татьяна Комарова

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м)	Изменение цены (% к апрелю 2009 года)
Ул. Адмирала Лазарева, мкр. 7, к. 1	—	Сдача ГК — 2010 год	84961	0
Ул. Академика Анохина, вл. 26	—	Сдан ГК	146348	1
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14, к. 8	—	Сдача ГК — II квартал 2009 года	175890	1
Алтуфьевское ш., 77	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	101000	–15
Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2009 год	315000	0
Пр-т Вернадского, вл. 105	«Елена»	Сдан ГК	131535	–10
Пр-т Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	126554	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21	«Академдом»	Сдача ГК — 2008 год	210000	0
Ул. Днепропетровская, 18Б	—	Сдача ГК — 2009 год	137000	0
Еропкинский пер., д. 16	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	395850	0
Ул. Маршала Катукова, д. 24	«Янтарный город»	Сдача ГК — 2008 год	160000	2
Кожухово, мкр. 9, к. 13	—	Сдача ГК — 2009 год	82000	–2
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2009 год	577435	–2
Кочновский пр-д, вл. 4, кор. 1	—	Сдан ГК	135501	0
Кронштадтский бульв., д. 49А	«Кронштадтский»	Сдача ГК — IV квартал 2010 года	143000	0
Кутузовский пр-т, 23	—	Сдан ГК	506859	–2
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — II квартал 2009 года	128319	–2
Ул. Липецкая	«Кантемировский»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	99960	0
Ул. Лобачевского, 100А	«Аксиома»	Сдача ГК — IV квартал 2009 года	150000	0
Ул. Малыгина, 12, к. 1	—	Срок сдачи ГК — 2008 год	100000	0
Ул. Маршала Рыбалко, вл. 2, к. 5	«Маршал»	Сдача ГК — 2009 год	184168	0
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 11	—	Сдача ГК — 2009 год	173850	2
Мичуринский пр-т, 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	163800	0
Мичуринский пр-т, кв. 5–6, к. 58	—	Срок сдачи ГК — 2009 год	163327	–5
Ул. Мишина, 57	«Дом на Масловке»	Сдача ГК — 2009 год	135375	–10
Ул. Молодогвардейская, д. 13, вл. 15	—	Сдан ГК	165000	0
1-й Нагатинский пр-д, вл. 11	«Скай Форт»	Сдача ГК — 2010 год	111568	0
Нахимовский пр-т, 47	—	Сдача ГК — 2008 год	256638	–3
Нахимовский пр-т, 4А	«Примавера»	Сдача ГК — 2008 год	149760	0
Ул. Нижегородская, д. 84	—	Сдача ГК — 2009 год	119700	0
Ул. Окская, к. 13, 15, 19, 20	—	Сдан ГК	97674	0
Ул. Привольная, вл. 58	—	Сдача ГК — 2009 год	105000	–10
Пр-т Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2009 год	122500	0
Ул. Пудовкина, кор. 6А	«Обыкновенное чудо»	Сдача ГК — 2009 год	147321	0
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	384945	0
Ул. Станиславского, 21	«Одиннадцать Станиславского»	Сдача ГК — 2009 год	417500	0
Ул. Твардовского, 14, к. 5, 6	«Лазурный блюз»	Сдача ГК — 2008 год	150000	0
Трехгорный Вал, 14	«Трилогия»	Сдача ГК — 2009 год	195000	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдан ГК	160000	0
Хорошевское ш., 15Б	«Гранд-Паркъ», 3-я очередь	Сдан ГК	197783	5
Хорошевское ш., вл. 2–20	—	Сдан ГК	108200	0
2-й Щемиловский пер., вл. 2-А	—	Сдача ГК — 2009 год	248898	–5
Южное Тушино, вл. 5	—	Сдача ГК — 2009 год	67442	–1
Ул. Б Якиманка, вл. 22	«Коперник»	Сдан ГК	258750	0

Источники: «Миэль», Сити XXI, МИАН, данные компаний.

Неустойчивое равновесие

индекс

WINNER INDEX. АПРЕЛЬ 2009 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.

WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО МАСШТАБИРОВАННОЕ ОТНОШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР В МОСКВЕ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ В БАЗЕ WINNER, К ПОКАЗАТЕЛЮ ОБЪЕМА ТАКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. ЧЕМ НИЖЕ ПОКАЗАТЕЛЬ ИНДЕКСА — ТЕМ ЛУЧШЕ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧЕМ ВЫШЕ — ТЕМ ЛУЧШЕ ПРОДАВЦАМ. ПОДРОБНЕЕ ОБ ИНДЕКСЕ — НА САЙТЕ HTTP://WINNER-INDEX.RU

10 апреля WinNER-индекс недвижимости достиг своего локального технического минимума в 573 пункта. С того момента к сегодняшнему дню он набрал уже +10% и стал равняться 635 пунктам. Таким образом, WinNER-индекс недвижимости восстановился до уровня своих значений первой половины февраля.

Причиной восстановления индекса стало десятипроцентное снижение показателя объема с 65 345 до 59 315 пунктов. Уменьшение количества предложений на рынке в подобной ситуации хороший знак, способствующий оживлению рынка. Но наблюдаемый сейчас процесс — это скорее сезонное сворачивание активности в преддверии лета. Поэтому ожидать в связи с этим заметного оживления рынка не стоит.

Тем не менее уменьшение объема предложений — это хорошее психологическое подспорье для продавцов, чтобы продолжать удерживать цены на уровне 6 тыс. пунктов. То есть на том уровне, который установился в середине февраля и с тех пор не подвергается заметным изменениям.

Можно ожидать, что показатель цены задержится на достигнутом уровне до конца лета.

Нынешний уровень цен по-прежнему малопривлекателен для покупателей, но уже довольно неприятен для продавцов. Однако продавцам придется приготовиться к тому, что для совершения реальных сделок придется предлагать покупателям существенно более заманчивые условия, чем есть сейчас. Это в первую очередь касается формирования привлекательной цены.

Не все продавцы сразу согласятся с таким развитием ситуации, поэтому мы, похоже, в среднесрочной перспективе будем наблюдать сокращение объема предложений с уменьшением показателя цены.

Вероятнее всего, эти процессы начнут набирать обороты ближе к осени.

Аналитический отдел Инновационной группы WinNER