ДОМ ЦЕНЫ

Шутки статистики

Москва

В сентябре—начале октября аналитики зафиксировали наибольший с начала года рост цен — московские квартиры подорожали, по разным оценкам, на 2–4%. Но формальный рост цифр не означает наступления давно ожидаемого продавцами активного роста цен.

Если пересчитать долларовые цифры, по которым обычно считают аналитики, в рубли с учетом снижения курса доллара, а также изменения покупательной способности российских денег (то есть темпов инфляции), то динамика роста цен за прошедший месяц окажется отрицательной (–1,7%, по оценке аналитиков компании «Миэль»).

Представители риэлтерских компаний уверяют, что данный параметр в большей мере отражает падение курса доллара, происходившее в течение сентября, а не состояние рынка недвижимости (ведь по итогам августа этот же показатель лишь добавил стоимости столичной недвижимости). Но в их выводах можно усомниться: корректировка долларовых цен на недвижимость удачно замаскировала падение реальных цен. Цены на наиболее удачные объекты выросли — либо в виде фиксации курса доллара, либо в виде повышения рублевых цен. Средняя цена предложения московских квартир сейчас составляет примерно $5300 за кв. м, при этом большая часть предложений (59%) находится в пределах от $3000 до $5000 за кв. м, а по сравнению с предыдущим месяцем количество дешевого жилья увеличилось.

При этом довольно много объектов с рынка исчезло — все участники рынка отмечают сокращение предложения. Отчасти это объясняется активизацией спроса, отчасти — разочарованием многих владельцев квартир, которые надеялись, что осень поможет им продать объекты по более высоким ценам.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Юрий Синяев,
директор по маркетингу ГК «Конти»:
— С начала сентября текущего года рынок активизировался. Покупатели поняли, что в связи с наметившейся стабилизацией ожидать большего падения цен не стоит, и спрос вырос. Это скорее объясняется не сезонным фактором, а активизацией отложенного спроса. С лета текущего года на рынке наметилась тенденция улучшения условий покупки недвижимости — рассрочки, скидки,— которая наблюдается и сейчас.

Цены на жилье в среднем выросли на 0,3–0,7%, прирост цен на отдельные объекты в разных районах составил порядка 1–2%. Сентябрь ознаменовался ощутимым ростом объема продаж на первичном рынке жилья. При этом рост цен в сегменте дорогого жилья в Москве опередил рост в сегменте дешевого жилья, что связано с переоценкой последнего в прошлом году. С середины сентября начал увеличиваться объем предложения (прирост составил порядка 4%).

Застройщики жилья экономкласса активно осваивают Подмосковье: подмосковное жилье гораздо быстрее реализуется, так как оно дешевле московского. Кроме того, больше половины построенного в столице жилья уходит на реализацию городских программ.

Владислав Луцков,
директор аналитического консалтингового центра холдинга «Миэль»:
— По данным аналитического консалтингового центра холдинга «Миэль», в сентябре 2007 года на вторичном рынке жилья Москвы сохранилась тенденция прошлого месяца — сокращение объема предложения квартир и рост цены предложения. Средняя удельная цена предложения столичных квартир по итогам месяца увеличилась на 1,05% и составила $4920 за кв. м. С начала года (относительно декабря 2006 года) средний уровень цен повысился на 1,9%.

Объем предложения на вторичном рынке жилья продолжает уменьшаться. Количество предложений квартир изменилось за сентябрь на –1,7%.

Павел Здрадовский,
генеральный директор компании Paul's Yard:
— Прогнозы значительного роста цен в начале осени в секторе элитной недвижимости не оправдались. События в политической сфере отвлекли внимание от приобретения дорогостоящей недвижимости. Произошло перенаправление финансовых потоков в сектора финансирования политических решений и обеспечения преемственности в глобальных программах правительства на периоды выборов. Однако именно в такие периоды, как правило, совершается несколько значимых сделок по максимальной цене. Так, в начале сентября зафиксирована сделка с ценой продажи около $50 тыс. за кв. м. Скорее всего, это не последняя крупная сделка этой осени, и до декабря можно прогнозировать новые рекорды.

Дмитрий Таганов,
руководитель аналитического отдела корпорации «Инком»:
— Несмотря на то что общая динамика рынка в сентябре все еще показывала некоторое снижение уровня предложения (–1%), темпы сокращения рассматриваемого индикатора с каждым месяцем оказываются в два или более раз ниже, чем в предыдущем. При этом важно отметить, что показатель потенциального предложения в сентябре вырос на 5% по отношению к уровню августа. Также интересно заметить, что на рынке продолжается плавное перетекание объемов предложения в более качественные (и дорогие) сегменты. Все вышеприведенные факты свидетельствуют в пользу ранее сделанных прогнозов о том, что рынок со стороны продавцов в настоящее время стабилизировался. При этом наиболее вероятно, что в ближайшие несколько месяцев он продолжит оставаться в нынешнем состоянии (на уровне 37–40 тыс. объектов в месяц). В начале октября общий объем предложения квартир в Москве продолжал постепенно сокращаться (–1,3% за неделю).

Совместный анализ показателей спроса и предложения показывает, что сейчас рынок вторичной недвижимости близок к состоянию равновесия.

Сергей Лядов,
пресс-секретарь компании «Сити-XXI век»:
— Новостройки подорожали в среднем по рынку на 1–2%. Стабильный спрос наблюдается на объекты бизнес-класса. Покупатели активно интересуются конкурентоспособными предложениями на рынке, в том числе и теми из них, которые находятся на начальной стадии строительства или ожидают выхода на рынок.

Однако отложенный спрос еще существует. Осенью 2007 года мы ожидаем его возвращение и увеличение за счет роста доходов населения.

Сегодня в условиях невысоких темпов роста цен на недвижимость квартиры приобретаются в основном для улучшения жилищных условий. Что касается инвестиционных квартир, то их часть уже выведена на продажу. Возможно некоторое увеличение доли таких квартир на рынке, но оно не будет большим и не окажет сильного влияния на рынок.

На вторичном рынке наблюдается некоторое снижение объема предложения квартир на рынке Москвы — порядка 5% за анализируемый период. Снижение объема предложения в Московской области составило не больше 2–3%. Рост цен за этот период не превысил 1%.

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к сентябрю 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	91979	–4
Нахимовский просп., 4А	«Примавера»	2008	104000	Не предлагался
Хорошевское ш., к. 17	«Гранд-Паркъ»	Третий квартал 2007 года	116100	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	331955	–2
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	208000	3
Барыковский пер.,6, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	398745	–3
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	186912	5
Ул. Лобачевского, 100А	—	Сдача ГК — 2009 год	110500	0
Ленинградский просп., 66	—	Сдача ГК — 2008 год	137106	0
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	246304	0
Ул. Новый Арбат, вл. 27–29	—	Сдача ГК — 2007 год	466682	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	458463	0
Ул. Б. Пироговская,6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	246723	–4
Мичуринский просп., вл. 5–6	—	Сдача ГК — 2007 год	105040	0
4-й Новомихалковский пр, вл. 2	—	Сдан ГК	86200	4
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	126900	0
Ул. Днепропетровская, 25А	—	Сдача ГК — 2008 год	100607	0
Трубниковский пер., 4	«Арбатская усадьба»	Сдан ГК	869973	0
Ул. Старовольнская, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	259367	0
Дмитровский пер., вл. 5–7	«Петров дом»	Сдан ГК	478842	0
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2008 год	11800	0
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	311121	0
Ул. Шумкина, 11А	—	Сдан ГК	192062	4
Ул. Петрозаводская, 28	—	Сдан ГК	89250	0
Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	143556	0
Леонтьевский пер., 11	—	Сдан ГК	404717	0
ул. Б. Очаковская, вл. 40, к. 4	—	Сдача ГК — 2007 год	76630	0
Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК в 2007 году	85695	0
Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	201136	4
Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	118130	2
Сиреневый бульв., 44А	—	Сдача ГК — 2007 год	113100	0
Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	107568	1
Ул. Новогиреевская, вл. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	84960	–1
Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	71450	4
Ул. Академика Волгина, вл. 12–14	—	Сдача ГК — 2008 год	97515	0
Ул. Б. Академическая, вл. 67	—	Сдан	92800	0
Кожухово, мкр. 1, 2–3	—	Сдан ГК	73600	0
Ул. Академика Анохина, 11А	—	Сдача ГК — 2008 год	107162	–4
Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	82241	–3
Просп. Вернадского, вл. 84	«Академия-Люкс»	Сдача ГК — второй квартал 2009 года	116271	4
Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	136578	0
Ул. Нежинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	171600	0
Б. Дровяной пер, вл. 14–16, к. А	—	Сдача ГК — 2007 год	229633	0
Ул. Старовольнская, вл. 12	«Волынский»	Сдача ГК — 2008 год	156000	6
Ул. Пырьева, вл. 2	«Режиссер»	Сдан ГК	338000	0
Ул. Пырьева, вл. 2, секция А	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	229278	–2
Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	82965	0
Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	104000	0
Цветной бульв., 13	—	Сдача ГК — 2008 год	212160	0
Б. Тишинский пер., вл. 10	«Дом на Тишинке»	Сдача ГК — 2008 год	115560	0
Просп. Маршала Жукова, вл. 72–74	«Континенталь»	Сдача ГК — 2007 год	106600	5
Ул. Береговая, д. 8	«Покровский берег»	Сдача ГК — 2008 год	226200	7
Коробейников пер., вл. 1/2	«Парк Палас»	Сдача ГК — 2008 год	398745	Не предлагался
Мичуринский просп., 39А	«Дипломат»	Сдача ГК — 2008 год	137800	10
Чапаевский пер, вл. 3	«Триумф-палас»	Сдан	225411	0
Ул. Архитектора Власова, вл. 13–21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	130838	0

Источники: ОПИН, «Инком-недвижимость», «Миэль».

ИНВЕСТИРУЙТЕ В ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ СТИЛЬ

ВИЛЛЫ И АПАРТАМЕНТЫ НЕПОВТОРИМОЙ КРАСОТЫ В ТАИЛАНДЕ И НА СЕЙШЕЛАХ
ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НА КУРОРТАХ И В ОТЕЛЯХ BANYAN TREE ПО ВСЕМУ МИРУ.

Гарантированная доходность 6% годовых от сдачи апартаментов в аренду в течение 6 лет (с правом продления), бесплатное использование 60 дней в году и членство в эксклюзивном клубе владельцев недвижимости Banyan Tree Residence Club.

Banyan Tree Residences

Вы можете встретиться с представителями проекта
1-2 ноября 2007 г. в Москве по адресу: IntermarkSavills, Смоленский б-р 2/40

intermark savills

За дополнительной информацией или для организации личной встречи, пожалуйста, обращайтесь к Ренате Матяш
Тел.: +7 495 775 2240 E-mail: r.matiash@intermarksavills.ru

www.banyantreeresidences.com

ПХУКЕТ • БАНГКОК • СЕЙШЕЛЫ • ЛИЧУАНЬ • БИНТАН

Реклама