

ДОМЦЕНЫ

Тайна 007

события и цены

Рынок стабилизировался, цены на квартиры не растут, и слухи о том, что в следующем году переоцененная московская недвижимость сильно подешевеет, распространяются среди потенциальных покупателей все активнее. Но участники рынка полагают, что обвал цен вряд ли возможен. Самые смелые прогнозируют коррекцию в 15–20%. Это, правда, подразумевает снижение почти на \$1 тыс. за квадратный метр.

Конец цикла

Заметное снижение темпов роста цен в октябре уже не отрицает никто. Михаил Тонков, директор департамента маркетинга компании МИАН, отмечает, что если три месяца назад квартиры дорожали со скоростью до 4% в неделю, то сейчас рост цен не выходит за рамки 0,5–0,7% в неделю. Эксперт объясняет замедление роста цен тем, что рынок начал стагнировать. «Платежеспособный спрос почти достиг своего потолка, и одновременно с этим на рынке начали появляться жилые объемы. Таким образом, рынок сегодня находится в некоем равновесии, когда небольшой спрос сравнялся с небольшим предложением», — поясняет господин Тонков. Снижение темпов роста цен можно объяснить и циклическим характером развития рынка. Как вспоминает директор департамента городской недвижимости Vesco Realty Вера Лукина, в прошлом году в аналогичный период рост стоимости предложения также замедлился. После существенного подорожания жилья в весенние месяцы летом темпы роста цен несколько снизились, а осенью рынок оказался не готов к новому витку цен на повышение. Правда, на деле предоставленная Верой Лукиной информация не совсем верна: как раз примерно год назад и начался нынешний виток роста цен. За октябрь 2005 года вторичная

недвижимость выросла в цене на 4,2%, цифры за октябрь 2006 года значительно скромнее.

Директор департамента маркетинга и рекламы корпорации «Инком-недвижимость» Лидия Гречина полагает, что небольшое повышение цен на квартиры вторичного рынка в прошедшем месяце (по ее данным, 1,8%) связано с определенной инертностью рынка недвижимости: продавцы квартир, несмотря на увеличенные сроки продажи жилья, выставляют желаемые цены. Те собственники квартир, которым нужно срочно решить жилищный вопрос, готовы после объявления цены идти на торг, остальные будут ждать столько, сколько им позволят обстоятельства. И пока еще продолжающийся рост цен связан, по мнению Лидии Гречиной, с большим количеством продавцов второго типа, не желающих продавать жилье по стоимости ниже заявленных. В целом большинство участников рынка считают замедление темпов роста цен в настоящий момент связано с тем, что стоимость жилья достигла некоей предельной отметки, в результате чего сократилось количество покупателей, способных приобрести недвижимость по таким ценам. Именно это обстоятельство замедлило прирост стоимости квадратного метра. Сейчас, по наблюдениям аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», це-

Средняя стоимость жилья в Москве в октябре (\$/кв. м)									
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Средняя цена по округу	6204	4519	4349	4089	3953	4149	4737	4933	4353
Увеличение средней цены за месяц (%)	4,9	2,8	2,8	2,2	2,5	2,8	2,5	4,5	2,8
Увеличение средней цены за 12 месяцев (%)	91	106,8	107,2	106	112,5	108,9	109,4	94,5	115,1

Источник: www.apn.ru.

Андрей Бекетов, независимый аналитик рынка недвижимости: «Московский рынок недвижимости продолжает стабилизироваться. Объемы предложений восстановились до типового значения. При этом происходит ценовая корректировка по сегментам рынка. Если использовать биржевую терминологию, то в целом рынок плавно переходит к боковому тренду».

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке в городах Подмосковья (\$)			
Город	Сентябрь 2006 года	Октябрь 2006 года	Прирост (%)
Апрелевка (пос.)	1420	1440	1,5
Балашиха	1995	2025	1,5
Видное	2300	2360	2,6
Долгопрудный	2300	2335	1,5
Домодеово	1710	1760	3
Железнодорожный	1800	1845	2,5
Звенигород	1465	1505	2,7
Королев	2080	2115	1,7
Красногорск	2430	2525	3,9
Люберцы	2325	2390	2,8
Мытищи	2310	2380	3
Одновцово	2465	2520	2,3
Подольск	1655	1720	4
Реутов	2670	2725	2,1
Химки	2350	2460	4,7
Щелково	1620	1690	4,3
Щербинка	1960	2045	4,3

Источник: «Инком-недвижимость».

Сергей Лядов, пресс-секретарь компании «Сити-XXI век»: «Областные новостройки в октябре подорожали в среднем на 2%, что говорит о стабильном развитии подмосковного рынка недвижимости. Высокий рост стоимости жилья с темпами 5–10% в месяц не может продолжаться вечно. Количество объектов в последнее время несколько увеличилось».

ны на жилье достигли таких показателей, что представители московского среднего класса (с доходом \$2–3 тыс. на человека в месяц) не могут приобрести жилье даже по ипотеке.

Нездоровый скептицизм

Некоторые риэлтеры и вовсе не считают снижение темпов роста цен закономерностью. Александр Илюхин, руководитель департамента элитного жилья компании «Новое качество», считает, что замедление темпов роста обусловлено появлением ряда предложений ниже среднерыночных цен. Такие пред-

ложения связаны с плановым выводом различными инвестиционными группами части средств для вступления в новые проекты. Ожидаемый эффект от ряда инвестиционных проектов наступил, и теперь часть УК, ПИФов, частных инвесторов начинают перегруппировку инвестиционных пакетов.

Но одномоментного появления большого количества таких предложений, способного изменить ситуацию, по мнению Александра Илюхина, на рынке не будет: их просто не существует в достаточном объеме. Возникновение этих предложений просто отразилось на сред-

Новые элитные объекты, появившиеся в продаже в октябре 2006 года			
Объект, местоположение	Стоимость (\$/кв. м)	Описание	Стадия готовности
Элитный ЖК, ул. Дмитрия Ульянова, д. 31	4400	Односекционный 5–22-этажный площадью 30 тыс. кв. м с 3-уровневым подвалом (фитнес-центр, парковка на 300 машин)	Построено 3 этажа (срок сдачи ГК — первый квартал 2008 года)
Элитный ЖК на пересечении Пречистенки и Еропинского пер.	12 000–25 000	Дом переменной этажности, 43 квартиры	Срок сдачи ГК — третий квартал 2007 года
Элитный дом, ул. Гарибальди, д. 15	От 5000	Дом переменной этажности	Построено 4 этажа (срок сдачи ГК — второй квартал 2008 года)
ЖК, ул. Гинировского, д. 55	7000–13 000	Переменная этажность, 34 квартиры	Срок сдачи ГК — середина 2008 года

Источники: Vesco Realty, Soho Realty, «Новое качество».

Вера Лукина, директор департамента городской недвижимости Vesco Realty: «В октябре рост цен на элитные квартиры в новостройках составил не более 2%, а на вторичном рынке цены остались на прежнем уровне. Основная часть объектов нового строительства продемонстрировала рост цен на уровне 1,5–1,8% в течение месяца».

невзвешенном росте цен в сторону его замедления. Если бы не ажиотаж, поднимаемый на рынке и связанный с предыдущим резким взлетом цен, появление таких предложений, как считает руководитель департамента элитной недвижимости компании «Новое качество», и вовсе не было бы замечено.

Глубокое убеждение Ольги Твороговой, генерального директора компании Soho Realty, состоит в том, что некоторое снижение темпов ценового прироста обусловлено реакцией рынка на информационные публикации в СМИ. Масштабные заявления экспертов, чиновников о грядущем падении цен в некоторой степени изменили намерения продавцов и покупателей городских квартир.

Ожидания инвесторов

Еще одно распространенное объяснение причин увеличения числа квартир на рынке, создавшего некий баланс между уменьшившимся спросом и увеличившимся предложением, — желание инвесторов, напуганных слухами о стагнации рынка и даже грядущем падении цен, зафиксировать прибыль, выставив свои квартиры на продажу.

По данным Владислава Лудкова, директора аналитического консалтингового центра «Мизаль-недвижимость», количество инвестиционных квартир на рынке в настоящий момент составляет порядка 10%. По его мнению, это число не слишком значительно, активное желание инвесторов «собрать» квартиры дали бы совершенно другие цифры по итогам месяца. Но даже если это число значительно увеличится, резко-

го изменения стоимости жилья не произойдет, утверждает Вячеслав Тиммербулатов, директор по маркетингу ГК «Континь». Лидия Гречина вполне справедливо отмечает, что задача частных инвесторов — получить максимальный доход и снижать свои запросы по цене они не будут. А значит, о грядущем обвале цен говорить не приходится.

Сергей Лядов, представитель компании «Сити-XXI век», считает, что массовый выход инвестиционных квартир на рынок не состоится по той причине, что серьезной альтернативы недвижимости как способу сохранения средств от инфляции практически нет. Даже если человек выручит средства от продажи инвестиционной квартиры, у него встанет вопрос, что с этими деньгами делать. Ответ, скорее всего, все тот же: покупать недвижимость. Она привлекает российских граждан своей осязаемостью и доходностью, а остальные инструменты пока непопулярны у частного инвестора. Хранение денег на банковских депозитах становится все менее выгодным; фондовый рынок еще вызывает определенные опасения, поскольку нов и слишком сложен.

Неопределенное будущее

Аналитики ГК «Континь» полагают, что, может быть, впоследствии и будет достигнут максимум цен, по которым люди уже не смогут приобретать жилье, но пока недвижимость еще покупается. Поэтому в ближайшей перспективе остановка роста цен, а тем более их обвал, о котором так много сегодня говорится в СМИ, не случит-

ся. Даже несмотря на постоянное колебание цен на нефть (а в данный момент отмечается их падение), покупательная способность есть, сделки с недвижимостью заключаются.

Работают и ипотечные схемы, с помощью которых происходит часть сделок. Чтобы цена начала снижаться или хотя бы остановился рост цен, необходимо значительное увеличение предложений, а оно если и будет, то только в отдаленной перспективе, так как в столице не осталось крупных земельных участков под массовое строительство. Вячеслав Тиммербулатов утверждает, что в 2007 году динамика будет аналогична ситуации текущей осени, то есть рост на московскую недвижимость составит не более 3–5% в месяц. Однако возможны некие всплески, связанные с политической строительными компаниями и агентствами недвижимости, которые искусственно сдерживают продажи, дожидаясь роста цен.

Особые надежды риэлтеры возлагают на начало 2007 года, когда на рынок традиционно выйдет дополнительная денежная масса в виде годовых премий и прочих выплат, которая в условиях отсутствия у массового потребителя (таким термином, видимо, обозначаются имеющие возможность выгодно вложить несколько лишних сотен тысяч долларов частные лица) других надежных и доходных способов инвестиций будет вкладываться в основном в недвижимость. Некоторые игроки рынка полагают, что из-за этих «лишних» денег уже в начале следующего года (начиная с февраля) цены могут опять начать расти.

Многие эксперты считают, что снижение стоимости квадратного метра жилья гипотетически возможно лишь в том случае, если предложение вырастет как минимум в несколько раз. Но увлеченный строительством в таких масштабах нереально. Существующие площад-

ки имеют большие обременения, для их освоения требуется много времени и денег.

По словам Олега Репченко, руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», на рынке сложилась очень неопределенная ситуация — он фактически остановился. То, что к Новому году цены полностью стабилизируются, уже понятно, но как будет развиваться ситуация дальше, пока предсказать нельзя. Существует довольно большая вероятность того, что цены пойдут вниз. Связана она с тем, что за последний год цены выросли вдвое. По мнению эксперта, вполне может быть, что цены откорректируются вниз на 15–20%, как это было в 1995 году и как в соответствии с мировой практикой и случается после значительного роста цен. Но московские квартиры подешевеют явно не в два раза, да и вероятность снижения цен не стопроцентная.

Для роста цен в 2006 году были объективные факторы, поэтому существует и другой сценарий развития рынка: его дифференциация, значительное расслоение. Будут снижаться цены на низкокачественное жилье, пяти- и девятиэтажки, а хорошие, качественные квартиры, возможно, будут расти в цене на 1–2% в месяц. За последний год рынок очень сильно скался, и вполне естественно, что теперь верхний и нижний край рынка будут расходиться.

Таким образом, делать какие-то однозначные прогнозы по поводу того, как будет развиваться ситуация с ценами на недвижимость в 2007 году, участники рынка боятся. Но вот до конца текущего года, как отмечает независимый аналитик Андрей Бекетов, москвичи едва ли станут свидетелями каких-то значительных событий на рынке недвижимости. Все игроки с редкостным единодушием прогнозируют увеличение цен примерно на 2% в месяц.

Елена Дегтярева

Перво-классные дома

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Первые осенние предложения

933-7606 • www.dsk1.ru

Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Реклама

Ознакомиться с проектной документацией можно на сайте www.yit-dom.ru

746-69-60

WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ ДОМ

Российско-финская инвестиционно-строительная компания
"ЮИТ Москва" (ЗАО)

Реклама

ул.Кунцевская владение 6

Новый жилой дом бизнес-класса расположен в пешеходной близости от станций метро "Молодежная" и "Кунцевская". 18-этажный, монолитно-кирпичный, он строится по индивидуальному проекту и рассчитан на комфортное проживание 56 семей. Планировочные решения жилой части дома предусматривают 2, 3 и 4-комнатные квартиры различной площади и оснащение системой поэтажного кондиционирования. В подземной части здания будет расположена автостоянка на 47 машиномест.

746-69-60

WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ ДОМ

Российско-финская инвестиционно-строительная компания
"ЮИТ Москва" (ЗАО)