

ДОМ ЦЕНЫ

Прицел на вырост

город

В 2010 году рынок жилой недвижимости Москвы и Подмосковья наконец стабилизировался и начал подъем. Итоги прошедших 12 месяцев взбудрили риэлторов и застройщиков: число зарегистрированных сделок превысило даже показатели докризисного 2007-го. Впрочем, в новом году игроки рынка не ждут скачка цен — отложенный спрос уже практически реализован, убеждены они.

Объемы больше докризисных

По данным Росреестра, в 2010 году в Москве было зарегистрировано 85,65 тыс. сделок купли-продажи квартир — на 10,8% больше, чем в докризисном 2007 году, на 31,5% выше, чем в 2008 году, и на 54% выше, чем в 2009-м, когда рынок достиг дна. В декабре количество сделок достигло 9,6 тыс. — это максимальный результат за последние три года. Риэлторы и девелоперы единодушно отмечали, что на рынок выплеснулся отложенный спрос: покупатели перестали ждать дальнейшего падения цен и напелились на решение своих жилищных проблем.

«Объем реализации недвижимости по договорам с физическими лицами во второй половине 2010-го в ГКПИК вырос почти в четыре раза по сравнению с аналогичным периодом 2009-го, причем как в денежном выражении, так и в квадратных метрах», — вспоминает директор департамента продаж группы ПИК Юрий Комиссаренко. В целом в 2010 году, следует из отчета агентства «НДВ-Недвижимость», на рынке появилась тенденция увеличения обращений, нацеленных на альтернативные сделки. В декабре на них приходилось около 41% от всех запросов от клиентов.

Активизация покупателей повлекла за собой рост цен на жилье. По оценкам группы ПИК, квартиры в строящихся домах экономкласса в Москве по итогам 2010 года подорожали на 10%, в Московской области — на 6%. Согласно данным «Инком-недвижимости», по итогам декабря средняя рублевая цена предложения в столице увеличилась на 3,5%, до 197,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Средние цены в долларах выросли за месяц на 4%, до \$6,4 тыс. за 1 кв. м.

В различных сегментах вторичного рынка жилья можно было наблюдать разнонаправленные ценовые тенденции, признают брокеры. «Так, время экспозиции многокомнатных квартир экономкласса увеличилось: общая стоимость такой квартиры довольно высока, и позволить себе покупку может гораздо меньшее количество людей. Соответственно, и цены на них немного снизились», — говорит директор по развитию портала «Мир квартир» Виктор Щелбленов. По словам риэлторов, с середины декабря активность как покупателей, так и продавцов резко снизилась. «Те, чьи сделки были подготовлены, доделывали их, а остальные, видимо, успокоенные отсутствием существенных колебаний рынка, спокойно перенесли решение своих жилищных задач на 2011 год», — добавляет генеральный директор «Релайт-Недвижимости» Олег Самойлов.

В Московской области рублевая цена предложения в декабре, по оценкам «Инком-недвижимости», увеличилась на 2,6%, до 72,9 тыс. руб. за 1 кв. м, стоимость предложения в долларах прибавила 3% и составила



В конце прошлого года рос спрос на городскую недвижимость, но не цены ФОТО ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВА

\$2,4 тыс. за 1 кв. м. Генеральный директор «МОРТОН-Инвест» Антон Скорик добавляет, что средние цены сделок в строящихся новостройках в радиусе 15 км от Москвы в 2010 году находились в интервале от 2,4 млн до 4,5 млн руб. за квартиру.

Московские элитные квартиры также подорожали: по итогам 2010 года рост цен в этом сегменте на первичном рынке, по оценкам генерального директора Kalinka Realty Екатерины Румянцевой, составил около 4%. «В 2010 году на первичном рынке в сегменте элитного жилья было продано порядка 400 квартир. Более половины объема реализации пришлось на районы Хамовники и Тверской, что связано с нахождением здесь крупных и востребованных рынком объектов — ЖК «Садовые кварталы» и «Андреевский» в Хамовниках, ЖК «Итальянский квартал» в Тверском районе», — рассказывает Екатерина Румянцова. Согласно данным аналитиков Welhome, диапазон стоимости элитного квадратного метра на первичном рынке столицы сейчас находится в пределах от \$6,2 тыс. до \$43,3 тыс., средняя цена в новостройках (без учета ЖК «Садовые кварталы») составляет \$18,5 тыс. за 1 кв. м, на вторичном рынке — \$24,7 тыс. за 1 кв. м.

Лидером по ценам остается район Патриарших прудов со средней стоимостью \$31 604 за 1 кв. м за счет двух объектов класса de luxe в Гранатный переулке. По словам директора департамента продаж элитной недвижимости Penny Lane Realty Александра Зиминского, в жилых комплексах «Гранатный, 6»

и «Гранатный Палас» располагаются самые дорогие предложения первичного рынка 2010 года. «Например, пентхаус площадью 952 кв. м в жилом комплексе «Гранатный Палас» предлагается за \$42,8 млн. Стартовая цена пентхаусов в жилом комплексе «Гранатный, 6» — \$22 млн и \$26 млн. Площадь объектов составляет 538 и 687 кв. м, а значит, цена метра достигает \$40,8 тыс. и \$37,8 тыс.», — уточняет эксперт.

Затем следует район Остоженки (\$26 180 за 1 кв. м). На третьем месте — район Чистых прудов (\$20 712 за 1 кв. м) за счет повышения цен в жилом комплексе в Подосенском переулке, следует из отчета Welhome. «На вторичном рынке в течение 2010 года было заключено порядка 100–120 сделок, средняя цена элитной недвижимости выросла практически на 7% и в декабре составила \$22 087 за 1 кв. м», — приводит данные Екатерина Румянцова.

Ценовые ожидания

На 2011 год игроки московского рынка не возлагают больших надежд, связанных с ростом цен. «По нашим оценкам, в первые месяцы 2011 года ситуация на вторичном рынке жилья вряд ли существенно изменится. Колебания средней стоимости квадратного метра не превысят 1,5–2% в месяц. При этом речь идет именно о наиболее ликвидных объектах», — уверен руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. По его словам, отложенный спрос, накопленный с начала кризиса, по большей части реализован, а значит, скачков цен на жилье ожидать не стоит.

Генеральный директор «Мизль-Новостроев» Мария Лити-

нецкая полагает, что в 2011 году на первичном рынке Москвы цены вырастут несущественно — не более чем на 8–10% за год. «Рост цен в этом году затронет все сегменты, просто с разной динамикой: в экономклассе рост будет чуть выше, в бизнес-классе — ниже», — добавляет эксперт. Это объясняется тем, что на московском рынке, несмотря на вывод на него девелоперами новых объектов, дефицит наиболее ликвидных и доступных предложений не исчезнет. Мария Литиненская уверена, что в 2011 году сохранится ключевая тенденция 2010 года — переориентация застройщиков на жилье экономкласса. Тем не менее, по ее словам, в 2011 году в Москве будет происходить дальнейшее сокращение объема предложения первичного рынка: по итогам года оно может составить 30–40%. «Сейчас на рынке новостроев Москвы насчитывается около 250–260 объектов, в месяц в столице выходит 1–2 объекта экономкласса. Для сравнения: в Московской области за этот же период на рынке появляется 10–12 проектов», — объясняет эксперт.

«Очевидно, что объем предложения на первичном рынке не удовлетворяет существующий спрос ни в одном из сегментов рынка, что и будет являться ключевым фактором повышения цен в 2011 году», — считает управляющий партнер MAYFAIR Properties Марина Маркарова.

Антон Скорик из «МОРТОН-Инвест» отмечает, что на рынке многоквартирной жилой недвижимости Подмосковья в 2011 году также продолжится небольшой рост цен в пределах 1% в месяц. «Максимальную динамику будут демонстрировать строящиеся объекты на начальных

стадиях строительства, которые будут показывать дополнительный рост за счет увеличения стадии готовности. По таким объектам рост может составить до 20–30% за год», — уверен он.

Риэлторы рынка элитного жилья столицы также не ждут сюрпризов от ближайших нескольких месяцев. «Традиционно с учетом сезонности рынка первые зимние месяцы не самый активный период в течение года. При сохранении текущих тенденций мы ожидаем повышения цен с весны», — говорит Екатерина Румянцова. Александр Зиминский из Penny Lane Realty уверен, что в течение 2011 года цены на элитную недвижимость в Москве вырастут как минимум на 10%. С его оценками соглашается Марина Маркарова из MAYFAIR Properties: «На первичном рынке можно с уверенностью прогнозировать увеличение цен на 5–7% в ближайший год, и это достаточно пессимистичный прогноз, в реальности прирост цен, скорее всего, составит не менее 10–12%», — говорит она.

По ее словам, низкие объемы ввода площадей на первичном рынке в элитном сегменте простиимулируют рост цен на «вторичку», хотя и в меньшей степени (около 8% за год), поскольку на вторичном рынке предложение по-прежнему превышает спрос. «Восстанавливается сектор реального производства и сферы услуг, Министерство финансов дает умеренно оптимистичные прогнозы развития нефтегазовой промышленности. И бонусы, получаемые топ-менеджментом от сделок, будут вложены в наиболее стабильный и надежный актив — элитную недвижимость», — объясняет Александр Зиминский из Penny Lane.

Маргарита Федорова

Переход на готовое

загород

Рынок загородной недвижимости в 2010 году так и не вышел из кризиса, его восстановление происходило медленнее, чем городского сегмента. Впрочем, первые признаки выздоровления, проявляющиеся в постепенной переориентации спроса и предложения с участков без подрада на готовые дома, а также росте цен на наиболее ликвидные объекты, внушают участникам рынка осторожный оптимизм.

«Полуфабрикаты» не берут

Аналитики отмечают рост интереса к готовым домам, предложение которых на рынке неумолимо снижается. «Наиболее востребованными в 2010 году оказались два формата загородной недвижимости: готовые объекты в готовых поселках и земельные участки нижнего ценового сегмента (до \$4 тыс. за сотку) или существенно подешевевшие в сравнении с докризисным предложением», — констатирует коммерческий директор Mozaik Development Татьяна Капланова. По ее словам, также проявился заметный интерес покупателей и застройщиков к быстровозводимым домам высокой степени готовности.

По мнению экспертов компании «Земер», одна из основных тенденций 2010 года состоит в том, что «покупатель стал требовать более качественный продукт: даже если он покупает участки без подряда, он требует с продавца максимум опций». «Число участков без подряда в 30-километровой зоне Подмосковья неуклонно снижается. На первичном рынке пока очень мало предложений готовых домов, а те, что есть, стремительно вымываются», — соглашается управляющий партнер «Мизль-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов.

По прогнозам «Земера», в дальнейшем доля готовых домов будет расти: если в 2011 году соотношение составит 45% к 55% в пользу готовых домов, то в 2012-м — уже 40% к 60%. «В связи с критическим снижением количества готового продукта с весны следующего года следует ожидать возникновения его дефицита и переориентации основного количества клиентов на поселки средней и высокой стадии готовности», — прогнозирует директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заугольников. Особенно заметна переориентация интереса покупателей в элитном сегменте. «Смещение покупательских предпочтений в сторону готовых объектов способствовало тому, что ряд гото-



В Подмосковье растет интерес к готовым домам, но их число неумолимо сокращается ФОТО ЮРИЯ ЛИ-БИНА

вых поселков (представленных последним предложением) ушел с первичного рынка элитной недвижимости, что усугубило дефицит готовых домов», — отмечает директор департамента загородной недвижимости компании Kalinka Realty Алексей Артемьев. При этом, по его словам, в 2010 году была начата реализация всего лишь пяти новых проектов, а еще в двух заморожены продажи.

Такие разные цены

Цены на загородные проекты вели себя неодинаково на протяжении года. Так, в начале года на рынке было представлено множество проектов, а спрос все еще был низким, что вело к дальнейшему снижению цен. Однако лето стало переломным периодом: со второй половины года в сегменте загородных домов был отмечен отложенный в кризисные годы спрос, что привело к некоторому росту цен. По подсчетам гендиректора компании «Терра-Недвижимость» Людмилы Ежовой, в среднем рост цен в 2010 году на загородном рынке составил порядка 6%. А в поселках, пользующихся высоким спросом, рост цен превысил средние показатели и составил 10–15%.

«Год прошел под девизом „Кто не успел, тот опоздал“, — иронизирует управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости „Судьба“ Наталья Кац. — Те, кто не купил недвижимость по низким ценам в 2009 году, ожидали, что цены упадут еще ниже. Однако этого не случилось, и „выжидатели“ были вынуждены совершать покупки на новом витке цен».

Декабрь 2010 года традиционно стал временем распродаж. В результате цены в этом месяце были в среднем на 10% ниже, чем в предыдущие. «В декабре цены в целом по рынку не изменились, даже можно сказать, что с учетом новогодних скидок демонстрирова-

лась отрицательная динамика. Скидки на домовладения варьировались от 10 до 30%», — говорит Людмила Ежова. В результате декабрь оказался удачным месяцем для продавцов. «Многие поселки ввели скидки и спецпредложения (10–30% от ноябрьских цен). С учетом этих изменений снижение средней цены предложения составило до 10%, что практически нивелировало рост цен на загородном рынке с начала года», — добавляет Екатерина Тейн, директор департамента жилой недвижимости Chesterton.

Осторожный оптимизм

В 2011 году эксперты ожидают дальнейшего развития наметившихся во втором полугодии 2010 года тенденций. 2011 год станет годом дальнейшего восстановления и развития загородного рынка недвижимости.

Специалисты «Земера» выделяют несколько основных векторов развития рынка. Во-первых, во втором-третьем кварталах будущего года, очевидно, выйдут на рынок качественно новые концептуальные коттеджные поселки. Уже сейчас ведется активная подготовка ряда проектов. Рынок середины «нулевых» вернется, обогащенный опытом работы в кризисной ситуации, отчет покупателей только выиграет. Во-вторых, на рынке произойдет стабилизация цен: значительных скачков ни в ту, ни в другую сторону ждать не стоит.

Оптимизм внушает то, что на рынке загородной недвижимости сложились все предпосылки для всплеска отложенного спроса, который ожидается в 2011 году, — говорит коммерческий директор компании 11 Invest Самир Джафаров. «Поскольку ликвидного предложения на рынке становится все меньше, а цены на загородную недвижимость в посткризисное время выросли незначительно, покупательская активность, ограничиваемая дефицитом предложения, обеспечит устойчивый рост цен на качественные объекты».

Антон Белых, Маргарита Федорова

Рынок без спекуляций

индекс

Состояние рынка недвижимости в декабре — начало января не принесло сюрпризов. Ситуация декабря 2010 года практически на 100% повторила аналогичные периоды прошлых лет, однако на более высоком уровне.

Как и ожидалось, ближе к новогодним праздникам был отмечен резкий локальный рост WinNER-индекса недвижимости — с 419 пунктов в начале месяца до 591 пункта на конец года. Таким образом, рост составил более 41%. Это так называемый технический рост, наблюдающийся ежегодно. Связан он с временным прекращением деятельности участниками рынка.

Бурный рост числа предложений в первые дни месяца, сопровождавшийся стабильным снижением средней цены, сменился таким же стремительным ее (цены) ростом к концу месяца, с одновременным резким сокращением числа предложений.

Напомним, что весь прошлый год показатель объема достаточно стабильно наращивал свое значение, установив к 5 декабря абсолютный рекорд со значением 100 136 пунктов. Это на треть больше, чем в конце 2009 года, и почти вдвое больше значения 2008 года. Напомним, что увеличение показателя объема означает будущее снижение реальных цен сделок.

Предновогоднее почти 30-процентное сокращение предложений позволило про-



давцам начать ставшую уже традиционной в декабре игру на повышение. К началу января по сравнению с началом декабря показатель цены вырос более чем на 4% и сейчас находится на уровне 6756 пунктов. Однако фундаментальных причин расти дальше и даже стабильно оставаться на достигнутом уровне нет.

Уже сложившиеся на рынке тенденции подсказывают наиболее вероятный ход событий. Стоит ожидать постепенного восстановления объема предложений и одновремен-

ным небольшим (в пределах 1–1,5%) снижением цены. Предпосылки к восстановлению спекулятивной привлекательности рынка на сегодня не наблюдаются. Подавляющее большинство сделок будет по-прежнему связано с обслуживанием потребности покупателей в жилье.

По нашему мнению, сохраняется тенденция к оздоровлению рынка без шоковых потрясений.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

Завидное постоянство

аренда

В декабре, когда рынок готовился к новогодним праздникам, аренда московских квартир незначительно подешевела, как обычно бывает в это время. Нынешний год также не должен преподнести сюрпризов: до марта, уверены брокеры, цены будут расти, потом наступит затишье, а осенью ставки вновь пойдут вверх.

Спрос выше прошлого

По данным «Инком-недвижимости», общий объем предложения московских арендных квартир в декабре увеличился на 6,3%, до 33,7 тыс. В области число таких квартир на начало января составляло 5,5 тыс. Средняя стоимость найма однокомнатной квартиры экономкласса в Москве по итогам декабря снизилась на 0,5% и составила 27,6 тыс. руб. в месяц (около \$920). Двухкомнатная квартира в этом же сегменте осталась на уровне 37,7 тыс. руб. в месяц (около \$1,3 тыс.), трехкомнатная подорожала на 0,9% по сравнению с ноябрем 2010 года, до 53,1 тыс. руб. (около \$1,8 тыс.).

Согласно отчету Penny Lane Realty, средняя стоимость аренды квартир бизнес-класса в Москве в декабре составила \$4,2 тыс. против \$4,3 тыс. в ноябре, элитной квартиры — \$7,1 тыс. против \$7,2 тыс. в нояб-

ре. В целом по итогам 2010 года расценки на аренду жилья бизнес-класса в столице выросли на 10% по сравнению с показателями 2009-го, а в элитном сегменте, по оценкам брокеров Penny Lane Realty, на 18%, с \$6 тыс. в прошлом году.

«Показатели спроса в течение всего года были достаточно высокими и даже в конце года превышали пиковые значения как 2008, так и 2009 годов», — отмечает первый заместитель директора «Мизль-Аренды» Мария Жукова. По ее словам, спрос в самом востребованном диапазоне — от \$750 до \$1000 за квартиру в месяц — порой превышал уровень предложения в три раза.

В Московской области, согласно данным «Инком-недвижимости», наем однокомнатной квартиры экономкласса по итогам декабря стоил около 19,5 тыс. руб. в месяц, двухкомнатной — 25,6 тыс. руб., трехкомнатной — 35 тыс. руб. (около \$1,2 тыс.).

Сезонные скачки

В 2011 году ситуация будет развиваться по такому же сценарию, как и в 2010-м, считают брокеры. По словам Марии Жуковой, до начала «высокого сезона» цены будут колебаться в пределах 2–3%, затем будет сезонный рост в пределах 10–15%. В «Инком-недвижимости» ожидают, что в феврале и марте рост арендных ставок может составить порядка 5%. Затем в конце а-

реля и мае стоимость аренды квартир снизится, но не более чем на 5%. Равновесие продлится до середины июля, затем, когда в Москву начнут возвращаться арендаторы, ставки возобновят рост, который продлится примерно до начала октября.

В отличие от рынка городской недвижимости, рынок аренды загородной в декабре активизировался: москвичи занялись поиском коттеджей на зимние праздники. В этот период, по словам коммерческого директора 11 Invest (инвестор поселка «Баден Хиллс») Самира Джафарова, стоимость аренды обычно возрастает на 30–40%: расценки на коттеджи на праздничные дни могут достигать \$8–10 тыс. Сейчас, отмечает эксперт, средняя стоимость аренды загородного дома в Подмосковье составляет около \$5 тыс. в месяц. Наиболее высокая средняя арендная ставка — \$15 тыс. в месяц — отмечена на Рублево-Успенском направлении, наиболее низкая — \$600 — на Горьковском направлении. В целом, по словам Самира Джафарова, по сравнению с 2009 годом рост ставок аренды загородных домов в бизнес- и премиум-сегментах в 2010 году составил порядка 7–8%. До середины второго квартала рынок аренды загородной недвижимости будет спокоен, летом же активизируются семьи с детьми и будет реализован отложенный спрос.

Маргарита Федорова