

# ДОМ

# На рынке все споконно

## город

В апреле рынок жилья Москвы и Подмосковья следовал трендам, определившимся еще в начале года: корректировка рублевых цен на квартиры не превысила 1%. Впереди — традиционное летнее затишье, констатируют риэлторы.

### Апрельское ценостояние

Ценовая политика застройщика в апреле практически не претерпела изменений. Некоторые с повышением готовности объектов скорректировали свои цены в сторону увеличения на 2–3%, кто решил оставить все как есть. «Увеличились цены на квартиры в микрорайоне „Царицыно“ (застройщик — ГК „Настюша“ — „Б“), в жилых комплексах „Аннинский“ и „Чертановский“ (группа ПИК). В таких жилых комплексах, как „Заповедный уголок“ (группа ПИК), а также на объектах ГК „Ведис“ — ЖК „Головино“, ЖК „Юрлово“ и ЖК „Нахимово“ — цены остались без изменений», — говорит генеральный директор «Мизль-Новостройки» Мария Литинецкая. В среднем по городу уровень рублевых цен на первичном рынке, по ее словам, снизился на 1,8%, до 193,4 тыс. руб. за 1 кв. м. В «НДВ-Недвижимости» настаивают, что рост цен на рынке новостроек Москвы в апреле в рублевом эквиваленте все-таки был на 0,2%, до 156 200 руб. за 1 кв. м, в долларах прирост составил 1,6%, до \$5562 за 1 кв. м. «Одним из факторов, сдерживающих темпы увеличения средней стоимости 1 кв. м в целом по рынку, является увеличение доли объектов в наиболее доступных ценовых сегментах эконом- и комфорт-класса», — уверен гендиректор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев. По данным аналитического департамента «НДВ-Недвижимости», предложение в сегменте новостроек в столице за апрель увеличилось на 8% и составило около 21 121 квартиры. Среди новых объектов, вышедших на рынок в апреле, в «Мизль-Новостройках» отмечают пять новых корпусов в микрорайоне «Царицыно» (от 80,7 тыс. до 106 тыс. руб. за 1 кв. м). «ГК „Пионер“ начала продажи в жилом квартале „Life Волжская“ по цене 95–124 тыс. руб. за 1 кв. м, ГК „Ведис“ выставила квартиры в ЖК „Мичурин“ по цене 124–136 тыс. руб. за 1 кв. м», — перечисляет Мария Литинецкая.

На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы, как и в сегменте новостроек в апреле цены практически стояли на месте. Несмотря даже на то, что именно в апреле управление Росреестра по столице зарегистрировало 9,3 тыс. сделок с жильем (на 24,5% выше показателей марта и на 17,5% — апреля 2010 года). С начала кризиса больше сделок было зафиксировано лишь в декабре 2010 года (9,6 тыс.). По данным корпорации «Инком», в апреле средняя рублевая цена предложения на вторичные квартиры в столице снизилась на 0,9%, до 197,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Средние цены, выраженные в долларах, незначительно выросли за месяц — на 0,4%, до уровня \$7 тыс. за 1 кв. м (в обоих случаях при расчете цены учитываются предложения в сегменте элитного жилья). Согласно аналитическому отчету «НДВ-Недвижимости», средняя цена 1 кв. м на рынке вторичного жилья Москвы в долларовом эквиваленте в апреле составила \$5701 (прирост по отношению к марту около 2,8%), в рублях — 161 100 руб. (прирост около 1,4%). «Рост стоимости в апреле был обусловлен в том числе продолжившимся вымыванием дешевого предложения. Объем предложения в нижнем ценовом диапазоне 100 000–150 000 руб. за 1 кв. м уменьшился на 39%. При этом в диапазоне 200 000–250 000 руб. за 1 кв. м количество квартир, выставленных на продажу, увеличилось на 23%», — объясняет Александр Хрусталев. Ему вторит гендиректор «Рейлайт-Недвижимости» Олег Самойлов: «Ранее четко проявлявшая себя относительная ценовая стабильность рынка пока не только не скорректирована, но и никаких факторов, которые могли бы ее изменить в ближайшем будущем, я не замечаю». По данным «Инкома», по итогам апреля самые низкие цены были отмечены в ВАО и ЮВАО, где стоимость «квадрата» осталась на уровне 138 000 и 139 300 руб. соответственно. Общий объем предложения квартир в Москве на вторичном рынке жилья в апреле вырос на 13,6%, до 55,5 тыс. объектов.

В сегменте элитного жилья средняя стоимость квартир в новостройках увеличилась на 1,5% и составила около \$21 070 за 1 кв. м, следует из аналитического отчета «Калинки-Ризлти». Традиционно лидирующим районом по числу предложений (семь объектов) является Остоженка (22% от рынка элитной жилой недвижимости столицы в целом). По оценкам директора департамента продаж элитной недвижимости Penny Lane Realty Александра Зиминского, на вторичном рынке элитные квартиры выросли в цене на 1,8%, с \$26 700 до \$27 200 за 1 кв. м. «Наибольшим спросом пользовались трехкомнатные квартиры площадью 120–170 кв. м стоимостью от \$2 млн до \$3 млн. Быстрее других находили покупателей квартиры с интерьером в сдержанном классическом стиле или в

стиле минимализма. Чаще других покупатели интересовались квартирами в жилых комплексах „Остоженка Парк Палас“ (девелопер — „Вессо-Линк Единая Пейджинговая“ — „Б“), „Венский дом“ („ИндексХХ“), „Онегин“ („Балтийский монолит“) и Crystal House (RGI), — вспоминает Александр Зиминский.

### Красная цена Подмосковья

Рынок жилой недвижимости Подмосковья в апреле следовал тенденциям московского рынка. Коррекция рублевых цен была несущественной, в районе 1%, достигла 74 000 руб. за 1 кв. м, говорит руководитель управления маркетинга и развития группы «Контти» Сергей Мигунов. Долларовые цены, по его словам, выросли примерно на 3%, до \$2600 за 1 кв. м. Руководитель аналитического центра ОПИН Екатерина Лобанова настаивает, что средняя стоимость 1 кв. м в новостройках Московской области выросла на 2,4% и в апреле составила 64 500 руб. за 1 кв. м. «В апреле новостройки ближайшего Подмосковья в бюджете 2,5–5 млн руб. продолжили оставаться в лидерах спроса, и объемы реализации последние несколько месяцев растут», — говорит генеральный директор «Мортон-Инвеста» Антон Скорик. По словам Екатерины Лобановой, в апреле, вопреки традиционным весенним ожиданиям, не произошло массового повышения цен на подмосковные новостройки. «Девелоперы предпочитают „брать количеством“ и используют текущую благоприятную конъюнктуру. В результате число сделок в апреле выросло на 5% по сравнению с показателями марта. К 1 мая ряд продавцов приурочил акции, скидки и специальные предложения», — рассказывает госпожа Лобанова.

Среди новых объектов, вышедших на рынок новостроек Подмосковья в апреле, Мария Литинецкая из «Мизль-Новостройки» называет 4-й корпус в микрорайоне «Неминовка» (цена предложения от 3,6 млн руб.). «ГК ПИК начала продажи в корпусе 18 жилого района „Любоверный“, а также в корпусах 10 и 11 жилого района „Новокурино“. Также на рынок вышли новые квартиры в нескольких корпусах района „Красная горка“ (застройщик группа ПИК — „Б“) в Люберцах по цене 57 000–58 800 руб. за 1 кв. м», — говорит Мария Литинецкая.

По словам директора по развитию портала «Мир квартир» Виктора Щелбанова, изменение цен на вторичном рынке Подмосковья также было несущественным: за месяц цена 1 кв. м выросла на 1,6%, до 71 043,6 руб.), а цена квартиры — на 2%, до 3 947 336 руб. «Общий рост стоимости квартир в Подмосковье обеспечивает прилегающие к столице города ближнего пояса — Одинцово, Котельники, Реутов», — констатирует эксперт.

### В ожидании отпуска

Риэлторы сходятся в оценках, что ситуация на рынке в предстоящее лето в Москве и Московской области будет в целом соответствовать средним трендам по году. «Возможно незначительное снижение спроса в середине лета, в июле. Обычно это связано с привычным для летних месяцев оттоком населения из крупных городов. Но существенного влияния на индексы цен это не окажет, поскольку к концу лета спрос должен восстановиться», — рассуждает Сергей Мигунов из группы «Контти». С ним соглашается коммерческий директор департамента жилой недвижимости «Система-Галс» Наталья Саакянц: «Учитывая инертный характер рынка недвижимости, ожидать стремительных скачков не приходится, рост будет поступательным, возможна небольшая стагнация, обусловленная сезонными колебаниями рынка». По прогнозам аналитиков «Калинки-Ризлти», до конца года среднерыночный рост цен составит около 10%.

Несмотря на вероятное затишье летом, риэлторы прогнозируют в целом по рынку рост числа сделок с привлечением ипотечного кредитования. «Согласно статистике, на сегодняшний день доля ипотечных сделок в общем объеме продаж компаний доходит до 30% и выше в зависимости от проекта. Количественный же прирост ипотечных сделок по сравнению с 2010 годом по итогам первого квартала 2011 года составил более 300%», — говорит Антон Скорик из «Мортон-Инвеста». По его словам, положительная динамика сохраняется — в апреле квартир по ипотеке было продано на 20% больше, чем в марте. Статистику «Мортон-Инвеста» подтверждают и данные по ипотеке группы ПИК: в первом квартале 2011 года доля таких сделок в среднем составила 12,4% от общего объема продаж недвижимости группы по сравнению с 3,1% за аналогичный период 2010 года. Только в марте 2011 года доля проданной группой ПИК недвижимости с использованием ипотеки составила 18,2% от общего объема продаж. Параллельно ипотеке некоторые застройщики предлагают своим клиентам и программы с рассрочкой платежей. Согласно исследованию компании Evans, рассрочку на срок до года при внесении 50% от стоимости квартиры готовы предоставить такие застройщики, как ГК «Пионер» (ЖК «Life Волжская», под 16% годовых), «Авгур Эстейт» (ЖК «Квартал А101», 15% годовых). Более низкий первоначальный взнос, всего 30%, позволяет рассчитывать на рассрочку на объектах «ДОН-Строй» (ЖК «Лосиный остров», «Измайловский», «Бирюзовый», «Дом на Беговой», 13% годовых) и ГК «Контти» (ЖК «Континенталь», 12% годовых), следует из отчета Evans.

Маргарита Федорова

# Ранние каникулы

## аренда

В апреле рынок аренды московских квартир не претерпел существенных изменений. По данным экспертов, объем предложения снизился на 7,5%, а спрос — на 15,5%, что объясняется подготовкой арендаторов и арендодателей к майским праздникам и традиционным для этого периода сезонным факторам.

### Ставки прежние

По оценкам экспертов компании «Мизль-Аренда», на рынке городской аренды спрос на квартиры в апреле 2011 года снизился по отношению к марту на 15,5%, а объем предложения — на 7,5%. Схожие оценки приводит и аналитики Penny Lane Realty, по данным которых спрос на квартиры упал на 16,5%, а предложение — на 7%. «Такие изменения не являются уникальными, а традиционно повторяются из года в год», — поясняет заместитель директора «Мизль-Арендс» Мария Жукова. — Это связано в первую очередь со снижением деловой активности в период вокруг майских праздников.

Однако снижение активности на рынке практически не отразилось на ставках аренды. По словам руководителя управления маркетинга и развития группы компаний «Контти» Сергея Мигунова, ставки аренды в рублях остались практически на прежнем уровне, а в долларах выросли на 3%, что связано с изменением курсов валют. «Ставки аренды не претерпели кардинальных изменений и остались на том же уровне, что и в марте, и останутся такими до наступления высокого сезона», — соглашается в Penny Lane Realty.

По данным «Мизль-Арендс», максимальным спросом в апреле 2011 года пользовались квартиры стоимостью \$1–3 тыс. — 50% заявок на подбор. На втором месте объекты стоимостью от \$750 до \$1 тыс. — 28%, а на самый дешевый сегмент (до \$750) пришлось 20% заявок. Наименьшее число заявок поступило на квартиры стоимостью от \$3 тыс. — всего около 2% заявок. Наибольшее предложение квартир было зафиксировано в сегменте от \$1 тыс. до \$3 тыс., на долю которых пришлось 70% обращений арендодателей. Далее следуют квартиры стоимостью от \$750 до \$1 тыс. (21%), а также самое дорогое и самое дешевое жилье — 4% и 5% соответственно, подчасили в «Мизль-Аренде». В структуре спроса по-прежнему лидируют однокомнатные (60% заявок) и двухкомнатные квартиры (29%). Еще 11% приходится на «трешки» и многокомнатные квартиры. В структуре предложения на долю однокомнатных квартир приходится 44% заявок, на «двушки» — 40%, а трех- и более комнатные квартиры в аренду предлагали 16% арендодателей. «Традиционный спрос на однокомнатные квартиры превысил объем предложения почти в два раза, из-за чего ставки

аренды на них держатся на высоком уровне», — признает Мария Жукова. В «Инком-Недвижимости» рассказывают, что стоимость самого дешевого предложения на рынке аренды составила 18 тыс. рублей в месяц. За эти деньги предлагается малогабаритная мебельованная квартира площадью 18 кв. м гостиничного типа на Вяземской улице. Самым дорогим предложением уже несколько месяцев остается четырехкомнатная квартира площадью 200 кв. м в клубном доме на Большой Грузинской улице (ЦАО), которая экспонируется за 830 тыс. рублей в месяц.

### Коротко и дешево

Традиционно к началу лета на рынке появляются так называемые сезонные квартиры, которые хозяева сдают на время переезда за город. Пока таких квартир на рынке не более 1% от общего предложения, но к началу лета их доля может вырасти до 15%, как это было в прошлом году, прогнозируют в «Инком-Недвижимости». Мария Жукова указывает, что их появление окажет незначительное влияние на ставки аренды. В среднем «летние» квартиры, за редким исключением, сдаются не дороже 35 тыс. рублей в месяц, но подходят они лишь ограниченному количеству клиентов, которые не пересекаются с основной массой арендаторов столичного жилья.

По прогнозу руководителя департамента аренды компании «Инком-Недвижимость» Галины Киселевой, в мае в связи с праздниками и весенним сезоном отпусков активность участников рынка продолжит снижаться. «В связи с этим показатель стоимости аренды может претерпеть незначительные изменения. Далее в сегменте воцарится традиционное равновесие, которое продлится до середины июля, когда в Москву вновь вернутся арендаторы и, как следствие, произойдет рост уровня спроса. Это приведет к росту арендных ставок вплоть до середины октября», — прогнозирует госпожа Киселева. В июне-августе мы ожидаем рост запросов на аренду среди иностранных нанимателей, которые будут присматривать себе жилье перед началом нового делового сезона, что может привести к росту ставок в сегменте дорогого арендного жилья на 5–7%, добавляет эксперт Penny Lane Realty.

Мария Жукова считает, что в 2011 году на московском рынке аренды жилья не ожидается никаких глобальных потрясений, поэтому развиваться этот сегмент будет по тому же сценарию, что и годом ранее. «Ежегодно с началом сезона, который стартует в середине июля, средние ставки на жилье экономкласса начинают расти. К концу сезона (октябрь) ставки увеличиваются в среднем на 10–15% и остаются на этом уровне до конца года. Если не произойдет серьезных встрясок, мы ожидаем того же самого в 2011 году», — заключает госпожа Жукова.

Антон Белых, Маргарита Федорова

# Почти полное восстановление

## ИНДЕКС

Состояние рынка недвижимости в апреле — начало мая не принесло неожиданностей. Весь апрель WinNER-индекс был по-прежнему стабилен, все так же фиксируя прогнозируемые изменения.

Значения WinNER-индекса в апреле колебались в районе 440 пунктов (минимум был отмечен 23–25 апреля на уровне 436 пунктов, максимум отмечался несколько раз в начале месяца на уровне 448 пунктов). И лишь в начале мая WinNER-индекс продемонстрировал нам резкий, но вполне ожидаемый скачок с 443 пунктов на 2 мая до 477 — на 6 мая, увеличив, таким образом, свое значение почти на 8% за четыре дня. Стоит отметить, что скачок этот является техническим и объясняется резким снижением объема предложений, вызванным длительными праздниками.

Апрель продемонстрировал полное сохранение намечавшихся тенденций развития рынка. Продолжилось увеличение объема предложений, которое наблюдалось с начала года. За рассматриваемый период показатель объема объявлений в базе WinNER вырос на 2,8% — с 99 520 до 102 307 пунктов — и достиг, таким образом, абсолютного максимума за все время наблюдений. Причем основной рост числа предложений пришелся на первую половину месяца — с 1 по 13 апреля, а с 14 апреля, по сути, вышел на «плато» и сохранил свои значения практически неизменными, незначительно колеблясь в интервале от 102 639 до 102 307 пунктов.

Напомним, что за март количество предложений жилья увеличилось на 9,2%, а в общей сложности за первый квартал текущего года выросло на 27,8%.

WINNER INDEX. 01.IV.2011–30.IV.2011 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО МАШТАБИРОВАННОЕ 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

Что касается цен, то и здесь следует отметить сохранение общей тенденции медленного, но верного «карабка вверх», несмотря на наличие нескольких небольших провалов.

Рост показателей цены за апрель составил 2,2%, увеличив показатели с 71 10 до 7273 пунктов. В общей сложности прирост цены с начала года составил 7,6% (с 6756 до 7273 пунктов).

Если сравнивать показатели апреля прошлых лет, то мы увидим разительно отличающуюся картину. За четвертый месяц 2009 года объем предложений сократился на 10% при практически неизменном показателе цены, а апрель 2010 года показал снижение цены на 2% при практически неизменном показателе числа предложений (падение на 0,8%).

Таким образом, следует отметить, что, уже с начала года рынок недвижимости Москов-

ского региона демонстрирует завидную стабильность в сохранении намечавшихся тенденций как по ценовым показателям, так и по объему предложений.

Если рассматривать эти показатели вкупе с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, согласно которым в апреле было зарегистрировано 9256 сделок купли-продажи жилья и 407 договоров участия в долевом строительстве жилого фонда (за март эти цифры составили 7452 и 306 соответственно, а за февраль — 6222 и 165), то можно с уверенностью говорить уже даже не об оживлении, а о полном или практически полном восстановлении рынка недвижимости в столичном регионе.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

# Не всякая погода — благодать

## загород

Традиционно один из лучших месяцев для рынка загородной недвижимости, апрель, многих девелоперов и риэлторов оставил почти ни с чем. Планы игроков рынка на хорошие продажи расстроили холода, из-за которых многие просмотры были перенесены до наступления потепления.

### Форс-мажорные обстоятельства

В этом году апрель для многих игроков рынка стал месяцем разочарований. «Было достаточно холодно, а, как известно, спрос на рынке загородной недвижимости во многом определяется погодными условиями», — объясняет руководитель управления маркетинга и развития группы «Контти» Сергей Мигунов. С ним соглашается директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга «Луд Вуд» Александр Дубовенко. «С 9 апреля пошел снег, и потом до 20-х чисел было много холодных и дождливых дней, поэтому люди решили отложить просмотр участков до более благоприятной погоды», — вторит коммерческий директор компании Unipark Service Александр Коваленко, добавляя, что если сравнить прошедший апрель с аналогичным месяцем 2010 года, улучшение рынка все-таки ощущается: количество заключенных в прошлом месяце сделок выше в полтора раза.

Спад активности покупателей и ряд других факторов в целом зафиксировали цены на загородную недвижимость в апреле. Директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов отмечает, что ее стоимость с марта почти не изменилась и в элитном сегменте составила около \$5 тыс. за 1 кв. м, в бизнес-классе — \$3,3 тыс. за 1 кв. м, в эконом-классе — около \$1,5 тыс. за 1 кв. м. Руководитель анали-

тического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов настаивает, что за апрель средняя стоимость объекта недвижимости на загородном рынке Подмосковья снизилась на 2% и составила 18,5 млн руб., добавляя, что данная ситуация будет сохраняться и в ближайшей перспективе. «Среднюю цену по рынку продолжают тянуть вниз вновь выходящие поселки без подряда, что снижает долю более дорогих сегментов. При этом в ликвидных поселках цены выросли в среднем на те же 2%», — говорит Дмитрий Таганов, отмечая, что в отдельных поселках к майским праздникам было приурочено повышение цен вплоть до 5%. С ним соглашается директор по стратегическому развитию УК «Абсолют Менеджмент» Анна Шпикина: «Девелоперы, у которых хорошо идет продажа и облободается график строительства, подняли цены в среднем на 3–5%. По оценкам портала Zillow, в апреле средние цены на участки без подряда на первичном рынке Подмосковья (в диапазоне 0–100 км от МКАД) практически не изменились и составили 255 833 руб. за сотку (–0,88% к марту), на вторичном рынке (деревенские, дачные участки) стоимость сотки снизилась по сравнению с мартом на 0,12%, до 211 978 руб. До кризиса средняя цена сотки земли в Подмосковье составляла 400 200 руб. (\$13,3 тыс.).

### Желаемое и действительное

По данным аналитического центра корпорации «Инком», в настоящий момент на загородном рынке представлено 535 организованных поселков, из которых 14 объектов (в основном с концепцией «без подряда») вышли на рынок в первом квартале 2011 года. «В апреле мы не отмечаем выход на рынок новых поселков», — говорит Дмитрий Таганов. Его слова под-

тверждает директор департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty Дмитрий Цветков: «Основной тенденцией всего нового квартала 2011 года можно назвать острый дефицит качественного предложения на рынке и отсутствие строящихся поселков. Как и в начале 2010 года, 95% нового предложения представлено поселками без подряда». Но, добавляет Дмитрий Цветков, если в прошлом году за первый квартал таких проектов вышло около 40, то в этом году — не более 17. «Сокращение предложения более чем в два раза свидетельствует о том, что подобные проекты становятся не интересны не только девелоперу, но и конечному покупателю», — настаивает Дмитрий Цветков. С ним солидарен управляющий партнер «Мизль-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов. Однако пока, по его словам, клиенты в основном раскупают участки без подряда, расположенные за 30-километровой зоной, стоимостью от \$1,5–2,5 тыс. за сотку. С ним соглашается гендиректор строительной компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев: «Структура спроса немного сдвинулась в область готовых домов, но по-прежнему участки без подряда, обеспеченные всеми инженерными коммуникациями, сохраняют уверенное лидерство, их доля составляет не менее 70% в общем объеме спроса». По мнению Владимира Яхонтова, самыми востребованными остаются участки площадью от 10 до 15 соток со стоимостью земли от 125 000 до 180 000 руб. за сотку. «Востребованы и готовые дома, и таунхаусы в ценовом сегменте до 6 млн руб. В бизнес-классе тишина, нет достаточного числа достойных предложений», — делится опытом эксперт. Исполнительный директор девелоперской группы «Интерга» Дмитрий Гордов рассказывает, что в апреле можно было наблюдать

общее подтверждение тенденции повышения спроса на поселки более высокой степени готовности.

Покупатели элитной загородной недвижимости в апреле остались верны своим привычкам. По данным «Терра-Недвижимости», наибольшее количество заявок, поступивших за прошедший месяц в компанию на приобретение высокобюджетной загородной недвижимости, пришлось традиционно на Новорижское (42%) и Рублево-Успенское (29%) направления. «Покупательский спрос сосредоточен в сегменте до \$1,5 млн, в основном клиенты хотят приобрести недвижимость близко к Москве и желательна в степени готовности „под ключ“, — говорит управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Наталья Кац. — Как и в целом по рынку, в сегменте дорогой загородной недвижимости стоимость объектов с марта практически не изменилась и составила в элит-классе \$5,6 тыс. за 1 кв. м, в премиум-классе — \$4,2 тыс. за 1 кв. м, в бизнес-классе — \$3,1 тыс. за 1 кв. м.

Александр Дубовенко из «Луд Вуд» предлагает дожидаться 15–30 мая, когда покупатели вернутся из майских отпусков, и тогда делать прогнозы относительно перспектив летнего сезона. «Это обычно золотые две недели на рынке загородной недвижимости, а значит, будет видна окончательная картина», — настаивает эксперт. Аналитик компании Welhome Анастасия Цуманова уверена, что в любом случае для застройщиков коттеджных поселков и риэлторов лето будет традиционным активным сезоном, даже несмотря на результаты мая и предстоящие отпуска. «Если никаких экстраординарных ситуаций в политике, экономике или погодных условиях не возникнет, то мы прогнозируем по-

вышение спроса в сегменте загородной недвижимости и рост цен примерно на 1% в месяц», — отмечает она. Дмитрий Таганов из «Инкома» уверен, что цены на ликвидные проекты продолжат постепенно расти (в среднем до 2% ежемесячно) и по мере вымывания с рынка дешевых проектов будет увеличиваться средняя цена по рынку. «Думаю, к концу сезона самые дешевые участки, стоимость которых сейчас составляет 17 000 руб. за сотку (более 100 км от МКАД), подорожают примерно в два раза и сотку меньше чем за 30 000 руб. найти будет нельзя», — добавляет Александр Коваленко из Unipark Service. Руководитель аналитического центра ОАО ОПИН Екатерина Лобанова предупреждает, что строгольно-подрядные организации, а также поставщики стройматериалов уже подготовились к летнему сезону — цены на их работы за апрель выросли на 7–15%.

Валюта рынка загородной недвижимости Дмитрий Цветков объясняет тем, что в основной массе объекты на этом рынке переопережены. «Загородная недвижимость просто не продается. Единственное действенное лекарство в данной ситуации — снижение цен. Отсутствие спроса, в свою очередь, не разгоняет цену вверх, а минимальная ценовая динамика лишает клиента азарта и оптимизма», — признается эксперт. По его словам, рост интереса покупателей, который наблюдался на загородном рынке с конца 2010 года, не вылился пока в массовый рост спроса. «Наметившийся с начала года рост еще не устойчив, прошло слишком мало времени. Любая «непогода» — скачок курсов валют, низкая динамика строительства, длительные сроки экспозиции объектов и т. п. — и он опять стремится к нулю», — резюмирует эксперт.

Маргарита Федорова