

ДОМ ЦЕНЫ

Ожидание перемен

Москва

Рынок городского жилья в июле 2011 года находился в состоянии стагнации. Число сделок с квартирами в Москве начало снижаться еще в мае и так и не выросло до конца июля. Невысокий уровень спроса на жилье препятствовал росту цен, которые практически не изменились за этот период. Эксперты ожидают оживления рынка недвижимости уже осенью, однако, подчеркивают они, лишь в том случае, если мировую экономику не накроет вторая волна кризиса.

Без отложенного спроса

По данным управления Росреестра по Москве, в июне—июле 2011 года на столичном рынке недвижимости было зарегистрировано 15 236 сделок с жильем (7568 в июне и 7668 в июле). Число сделок снизилось уже в мае, когда спрос упал из-за затяжных праздников и начала сезона отпусков. «Объем предложения вторичного рынка жилья Москвы, увеличившись после майских каникул до 50 тыс. квартир, в июле сократился на 7,5% и практически сравнялся с уровнем января текущего года (46 тыс. квартир), по отношению к маю объем предложения снизился на 3%»,— говорит гендиректор АКЦ «Мизель» Владислав Луцков.

Эксперты считают, что низкая активность связана с сезоном летних отпусков. Если в 2010 году число сделок с жильем росло даже летом, что было связано с реализацией отложенного спроса, то в 2011 году ажиотажного спроса на квартиры уже не было, рынок вошел в свое привычное состояние: весной и осенью покупательская активность растет, зимой и летом—снижается. «Второй летний месяц на рынке жилья прошел довольно спокойно: колебания основных показателей были вполне предсказуемы»,— отмечает директор аналитического центра «Инком-недвижимость» Дмитрий Таганов.— Так, например, сокращение объемов предложения может быть связано с временным уходом продавцов на каникулы. Кроме того, ряд участников рынка, предвизид традиционный спад спроса, мог перевести свои активы в сегмент сезонной аренды».

Снижение спроса на жилье сдерживало рост цен на рынке. По данным IRN.RU, на конец июля средние долларové цены на жилье составили \$5015 за 1 кв. м, а рублевые— 141,6 тыс. рублей за 1 кв. м. По данным руководителя аналитического отдела «Дзетотдом.ру» Александра Пыпина, на вторичном рынке за два месяца рост цен в столице составил 0,5%, а с начала года— 1,5%. Первичный рынок столицы показал рост за лето в 3%, а с начала года— 8%, добавляет эксперт.

По данным «НДВ-Недвижимость», в конце июля 2011 года средняя цена 1 кв. м в новостройках г. Москвы в рублях составила около 161 700 рублей, в долларах— около \$5794 за 1 кв. м. «По сравнению с июнем средняя цена 1 кв. м в национальной валюте выросла примерно на 2,5%, в долларах— на 3,6%»,— говорит замдиректора по инвестиционному и стратегическому консалтингу компании Ольга Новикова. По данным АКЦ «Мизель», по итогам июля 2011 года на московском вторичном рынке жилья наибольшими темпами дорожает жилье эконом- и среднего класса— с начала года оно выросло в цене на 2,5% и 2,4% соответственно, а квартиры бизнес-класса за семь месяцев подорожали на 0,5%.

Однако снижение спроса на жилье коснулось не всех районов Москвы. Так, по словам Александра Пыпина, последние недели повышенным спросом пользуются объекты на юго-западных окраинах столицы, а также на новых территориях Москвы. «Продажи в таких комплексах, как „Московский“, „Бутово-Парк“ и других, выросли на порядок, а новые партии квартир выставляют или планируют выстав-



В июле подорожали только квартиры на новых московских территориях. Фото: Григория Собченко

лять уже по более высоким ценам»,— рассказывает эксперт. Еще в июне управление Росреестра по Московской области зафиксировало рекордный рост числа сделок с квартирами— 22 тыс. против 11 тыс. в мае. Эксперты связывают это с тем, что некоторые инвесторы получили доступ к инсайдерской информации о новых границах Москвы и принялись скупать жилье на новых столичных территориях. Сейчас, по словам риэлторов, спрос на квартиры в новых районах Москвы также очень высок, но сдерживается начавшимся ростом цен на этих территориях.

Сюрприз из Америки

Что касается прогнозов, то мнения специалистов расходятся. Еще в июне, до начала падения на мировых финансовых рынках, большинство экспертов предсказывало, что осенью рынок жилья выйдет из состояния стагнации, а спрос и цены начнут плавно расти. Сейчас эксперты уже менее оптимистично смотрят в будущее, опасаясь повторения сценария 2008 года. «Сейчас на фоне нестабильности любой валюты люди будут вкладывать деньги в недвижимость»,— в хорошо зарекомендовавшие себя новостройки, на рынок вторичной недвижимости,— рассказывает директор по маркетингу «НДВ-Недвижимости» Ирина Наумова.— Таким образом, сейчас рынок ожидает некоторое оживление, которое продлится два-три месяца. Потом, скорее всего, наступит стагнация, возможно несколько смягченной традиционным декабрьским оживлением. После чего неизбежна корректировка цен». Как говорит Александр Пыпин, если коррекция на мировых рынках, в том числе на рынках сырья, окажется глубокой и продолжительной, то, конечно, можно ожидать существенного снижения цен на вторичном и первичном рынке, причем в первую очередь в долларовом исчислении. «Но спрос со стороны населения вряд ли даже при негативном развитии

макроэкономической ситуации провалится так же сильно, как во время кризиса в 2008 году»,— рассуждает господин Пыпин.— У потребителей уже выработался иммунитет, и новую волну кризиса, если она будет, они встретят более подготовленными и уверенными». Владислав Луцков также полагает, что сейчас доминирующим фактором на рынке недвижимости становится развитие ситуации на мировых финансовых рынках. «С одной стороны, уход западных инвесторов с фондового рынка, скорее всего, опять приведет к оттоку капитала и в целом добавит нестабильности и негативных ожиданий российской экономике и отрасли недвижимости. Поэтому уже с конца июля на рынке ощущается некоторая нервозность среди продавцов, гадающих, что будет с курсом национальной валюты и что делать с вырученными от продажи деньгами»,— рассказывает эксперт.— С другой стороны, среди покупателей появляются желающие инвестировать свободные накопления в достаточно надежную недвижимость. Дальнейшее развитие ситуации на рынке недвижимости будет зависеть от внешних факторов и новостей с финансовых рынков».

Однако не все эксперты склонны гадать краски. Например, президент «Инком-Недвижимости» Сергей Козлов считает, что паника на биржах носит исключительно спекулятивный характер и закончится на ближайшей неделе. «Влияния на наш рынок недвижимости она не окажет: ликвидные проекты будут, как и всегда, в цене, массовой скупки недорогого жилья „инвесторами“ также не предвидится. Август завершится для рынка недвижимости Москвы и области спокойно, в сентябре мы ждем оживления продаж»,— заключает эксперт.

Таким образом, если ситуация нормализуется, то цены на жилье продолжат расти примерно на 1–2% в месяц, а суммарный прирост к концу года составит 10–12%. Но если мировую экономику будет лихорадить и дальше, то падение рынка может оказаться очень существенным.

Антон Белых

Подмосковье

Рынок подмосковной недвижимости медленнее всего выходит из кризиса. С начала года средние цены предложения на коттеджи снизились примерно на 5%. Кроме того, на снижение спроса на рынке загородной недвижимости влияли сезон отпусков и опасения покупателей повторения прошлогодней жары. По мнению экспертов, до конца года цены на рынке вряд ли существенно увеличатся, а рост стоимости коттеджей будет наблюдаться лишь в наиболее ликвидном секторе рынка— эконом-классе.

Спрос ниже предложения

По данным «Инком-недвижимости», с начала 2011 года объем предложения на рынке загородной недвижимости Подмосковья вырос всего на 6% (с 536 до 570 поселков), тогда как за весь 2010 год— более чем на 50%, с 348 поселков. А за первые два летних месяца практически не изменился. Эксперты объясняют, что в 2010 году число предложений росло, так как девелоперы выводили на рынок проекты, приостановленные в кризис, а в 2011 году продолжали развиваться запущенные стройки. Зато спрос на загородное жилье в июне—июле существенно снизился.

«В июне на рынке загородной недвижимости началось традиционное „летнее затишье“. Многие потенциальные покупатели, не имеющие собственной дачи, уехали в отпуск и отложили покупку загородной недвижимости на осень. В результате вновь начала формироваться волна отложенного спроса»,— утверждает генеральный директор УК «Зематив» Юлия Севериненко. По ее словам, в июне количество звонков в офисы продаж сократилось на 11,3% по сравнению с майским показателем, а в июле количество звонков упало еще на 21,63%. «В поселках нашей компании число людей, которые приехали на просмотр, а затем приняли решение о покупке участка, сократилось с 30% в весенние месяцы до 23%»,— говорит госпожа Севериненко.

«В июле деловая активность, как и в июне, была низкой»,— говорит Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба».— Это связано с сезоном отпусков, а также с негативным влиянием прошлогодней жары: люди, напуганные экстремальными температурами, разехались из Москвы на отдых. Завершались только уже начатые сделки, новых практически не было. Рынок сейчас отдыхает».

Стагнация с открытым финалом

индекс

Июль не принес оживления рынку недвижимости Московского региона. Несмотря на насыщенный информационный фон вокруг грядущего увеличения территорий столицы в 2,4 раза, резких изменений на рынке недвижимости не произошло. Напротив, присутствуют признаки стагнации.

WinNER-индекс демонстрировал стабильный рост в течение всего месяца, достигнув к середине июля максимума в 515 пунктов, это на 11,2% больше стартовых июльских показателей. Однако за этим ростом после недели стабильности на достигнутом уровне последовала коррекция. Индекс снизился до 497 пунктов к концу месяца, что означает рост на 7% по отношению к началу июля.

Объем предложения продолжил снижение. В начале месяца процесс был плавным, за первые десять дней июля объем предложения сократился с 98 765 до 95 812 пунктов. Затем снижение стало более резким, и к концу месяца объем предложения составил уже 92 794 пункта. Таким образом, за месяц объем предложения снизился на 6%.

Цена предложения плавно росла в течение месяца: с 7280 пунктов в начале июля до 7365— в конце. Максимальное значение в 7482 пункта было дости-



За городом возможно подорожание экономкласса. Фото: Дмитрия Лебедева

Медленно, но верно

Снижение спроса на загородную недвижимость сдерживает рост цен, которые с начала года практически не изменились. По данным «Инком-недвижимости», средняя цена предложения в Подмосковье по итогам первого полугодия 2011 года упала на 5,4%— с 74 тыс. руб. за кв. м в январе до 70 тыс. руб. за кв. м в начале июля 2011 года. За это же время сотка земли без подрыда подешевела на 11%— с 313 тыс. до 276 тыс. руб. По данным аналитического центра «Земер», сильнее всего подешевели домовладения на Калужском шоссе (на 10,5%, до 18,3 млн). Что касается цен реальных сделок, то, по данным компании «Мизель»—Загородная недвижимость», они растут лишь в сегменте экономкласса (плюс 10–15% за первое полугодие 2011 года), а в других сегментах (бизнес-класс и «элитка») стагнируют или даже снижаются (на 1–3%).

В июне—июле же цены практически не изменились. «Цены в июне и июле продолжали топтаться на месте, лишь в единичных проектах был зафиксирован незначительный рост стоимости участков, который обусловлен увеличением стадии готовности проекта, а также стабильным спросом со стороны покупателей»,— говорит Юлия Севериненко. По ее данным, с начала года в таких проектах рост цен не превысил 10%. «Цены на загородную недвижимость выросли с начала года на 12%, то есть в среднем по 2% в месяц»,— отмечает директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заугольников.

Зато, как сказал господин Заугольников, несмотря на отно-

сительную стагнацию рынка загородки, один из самых положительных показателей— увеличение суммы сделки: если зимой эта цифра для экономкласса составляла 5,6 млн руб., то сейчас это 9 млн. Во многом рост средней цены сделки объясняется переориентацией покупателей в самых дешевых предложениях на более качественные. «Сейчас на рынке отмечается снижение интереса к участкам без подрыда»,— утверждает генеральный директор «Мизель»—Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов.— Это связано с тем, что в большинстве случаев такой продукт находится в дальнем поясе Подмосковья, рынок перенасыщен предложениями, а люди уже не торопятся покупать просто кусок земли, в ряде случаев даже без коммуникаций». По его словам, сейчас цены на участки без подрыда в дальнем Подмосковье стоят, а темпы продаж падают. Летом в сегменте экономкласса продолжилось плавное смещение покупательского спроса в сторону участков с подрыдом и готовыми домами, подтверждает Юлия Севериненко. Однако, по ее данным, на участки без подрыда по-прежнему приходится основная доля продаж— до 65%.

«В ближайшее время будет происходить дальнейшее снижение спроса на этот „продукт“. Но участки без подрыда полностью не уйдут с рынка, так как есть достаточно большая группа людей, для которых важную роль при покупке загородной недвижимости играет размер первоначального взноса и возможность поэтапного вложения средств в строительство»,— подчеркивает Юлия Севериненко. По оценкам аналитика Zemer.ru, на долю участков без подрыда сейчас приходится около половины всего предложения на рынке, а эта доля начала снижаться

уже со второй половины 2010 года. «Поскольку участки без подрыда перестают интересовать клиентов, популярность набирают участки с подрыдом»,— говорит Владимир Яхонтов.— В ближайшем Подмосковье практически все девелоперы переходят к этому формату. Если в прошлом году вышло около 40 проектов без подрыда до 30 км от МКАД, то в первом полугодии текущего года их было только 15. Безусловно, участки без подрыда еще будут представлены, но скорее в поселках со смешанной концепцией застройки».

По прогнозам экспертов, в ближайшее время кардинально ситуация на рынке загородной недвижимости вряд ли изменится. «Сильного роста загородных объектов мы не увидим до конца года, цены будут увеличиваться только на высоколиквидные объекты, например на готовые дома в готовых поселках, но речь идет именно о первичных объектах, покупательский спрос на вторичку угасал медленно и уже практически стремится к нулю»,— полагает Игорь Заугольников. В этом сегменте рынка средний рост цен может составить 2% в месяц, считает руководитель аналитического центра «Инком-недвижимость» Дмитрий Таганов. «По мере вымывания с рынка дешевых проектов будет увеличиваться и средняя цена предложения, но случится это не ранее 2012 года»,— предсказывает эксперт. Владимир Яхонтов также согласен, что основной рост цен будет наблюдаться в сегмент экономкласса, а рынок бизнес-класса и «элитки» продолжит стагнировать. «Восстановление этих сегментов произойдет не ранее чем через полтора-два года, когда люди сделают некоторые накопления и будут готовы к серьезным покупкам»,— поясняет эксперт.

Антон Белых

Рост прежде времени

аренда

Сезон отпусков выдался неспокойным для рынка аренды жилья Москвы. Не дожидаясь начала осени, когда ставки традиционно начинают расти, владельцы квартир в июле, словно сговорившись, начали прощупывать рынок и поднимать расценки.

Летние максимумы

Каким будет этот летний сезон на рынке аренды столичного жилья, риэлторы поняли уже в начале жарких месяцев. В «Мизель-Аренде» вспоминают, что к середине лета спрос на московские квартиры увеличился на 13% по отношению к маю, а объем предложения подрос всего на 2,5%. Правда, тогда, настаивают эксперты, активность арендаторов особо не сказалась на расценках: по сравнению с маем однокомнатные и двухкомнатные квартиры даже потеряли в цене— 0,7% и 2% соответственно, а вот трехкомнатные подорожали на 1%. По итогам же июля по сравнению с июнем спрос увеличился на 6,5%, а объем предложения снизился на 14%.

Взятый в начале июня тренд в июле получил продолжение. По данным портала «Мир квартир», по итогам прошедшего месяца владельцы трехкомнатных квартир решительно подняли цену предложения на 2,4%, превысив максимум первой половины 2011 года, который наблюдался

в мае. Однокомнатные и двухкомнатные квартиры вели себя более осторожно: по сравнению с июлем они подорожали на 0,2% и 0,5% соответственно. По данным управления аренды квартир компании «Инком-недвижимость», в июле средняя стоимость найма однокомнатной квартиры экономкласса в столице составляла 28,2 тыс. рублей в месяц, увеличившись за месяц на 2,5%. «Двушки» этого сегмента подросли в цене на 3,1%, до 38,6 тыс. руб. В сегменте бизнес-класса арендные ставки начинаются от 44,5 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру.

Стоимость найма более дорогого жилья классов premium и de luxe в июле составляла минимум 72,5 тыс. и 112,8 тыс. рублей за «однушку» соответственно, отмечается в отчете «Инком-недвижимости». «Обычно стоимость аренды растет ближе к осени, когда заканчивается сезон отпусков, деловая активность повышается и поток желающих обосноваться в столичных городах резко возрастает»,— замечает генеральный директор портала по недвижимости «Мир квартир» Виктор Шеблецов. По его словам, июльское повышение цен стало следствием общего тренда на повышение стоимости найма, отмеченного на рынке аренды РФ в первом полугодии текущего года.

По данным «Инком-недвижимости», самое дешевое предложение в столице на июль составляло 17 тыс. руб. в месяц (одно-

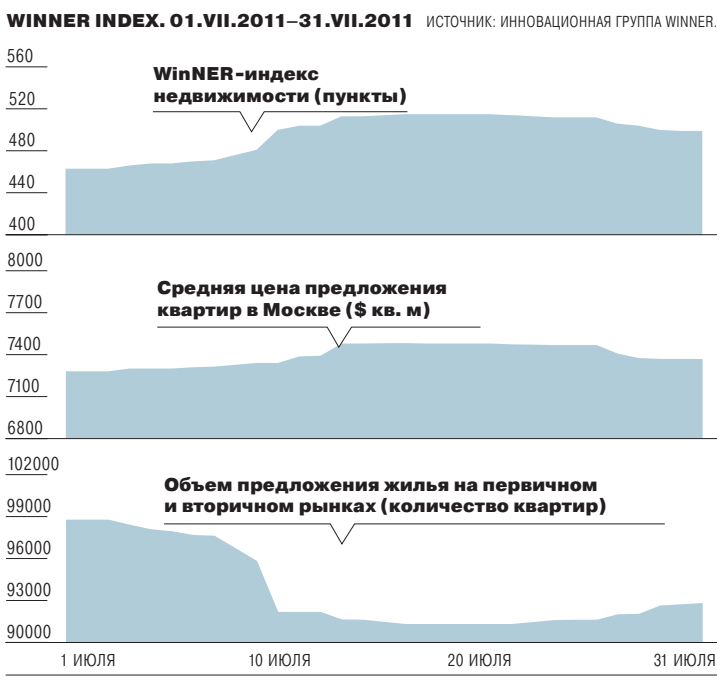
комнатная квартира площадью 38 тыс. кв. м на улице Каховка), а самое дорогое— 670 тыс. рублей в месяц (четырёхкомнатная квартира общей площадью 249 кв. м в клубном доме на улице Большая Ордынка). Больше всего квартир экономкласса предлагалось в ЮАО и ЮВАО— примерно по 15% в структуре предложения. Далее следуют ВАО и САО— примерно по 13%.

Дачи еще снимают

В отличие от рынка аренды городского жилья, на рынке коттеджей продолжилось снижение активности арендодателей. По итогам июня—первой декады июля спрос упал на 42,5%, предложение снизилось на 52,5% по сравнению с началом месяца, отмечают в «Мизель-Аренде».

Наибольшим спросом пользовались дачи, отстоящие от МКАД на 20–30 км (32%), на втором месте в структуре спроса находился отрезок от 10 до 20 км. (21%), на третьем месте— зона 30–50 км (17,4%). Самые дешевые предложения— на расстоянии 20–30 км, за 49 тыс. рублей в месяц— можно было найти на юго-востоке Московской области (Рязанское, Егорьевское, Новорязанское шоссе).

Вторым по дешевизне, по оценкам «Мизель-Аренды», стало южное направление (Каширское, Симферопольское, Варшавское шоссе), третьим— северное (Дмитровское, Алтуфьевское, Осташковское шоссе). Маргарита Федорова



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

гнута в середине месяца, затем последовала коррекция. В целом рост цены предложения за месяц составил 1%— и это такая же цифра, как и в июне.

По данным Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве (Росреестр по Москве), в июле 2011 года было зарегистрировано 7668 сделок купли-продажи жилья, это лишь на 1,3% больше, чем в июне теку-

щего года, и на 2,75% меньше, чем за июль прошлого года.

Судя по всему, отложенный спрос, сформировавшийся в период кризиса 2009 года, отгран. Напомним, что с декабря 2009 года количество регистрируемых в Росреестре по Москве сделок росло от месяца к месяцу и впервые начало снижаться лишь в мае 2011-го. В первые два месяца лета 2011 года количество регистрируемых

в Москве сделок оказалось меньше, чем за аналогичный период 2010 года.

Мало того, если в июне 2011 года было зарегистрировано 436 договоров участия в долевом строительстве жилья, то в июле— 437; фактически это означает отсутствие позитивной динамики. Ограничение на строительство жилья в центре города с большой вероятностью приведет к дефициту первичного жилья в обозримой перспективе.

Дальнейшее развитие ситуации зависит от ряда факторов. С одной стороны, решение об экспансии границ Москвы на юго-запад, очевидно, повлечет за собой рост цен на недвижимость. Причем не только на новых территориях столицы, но и в районах, уже сейчас находящихся в ее составе и прилегающих к региону расширения. С другой стороны, падение мировых фондовых рынков не способствует излишнему оптимизму в ценовых прогнозах относительно рынка недвижимости.

В любом случае до конца лета не стоит ожидать оживления. С началом осени спрос, скорее всего, вернется на рынок, однако резкое увеличение объема сделок— как это было в 2010 году— крайне маловероятно.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER