

дом цены

Кризис дошел до пригорода

Подмосковье

Итоги сентября на рынке загородной недвижимости стали холодным душем для участников рынка. И несмотря на то что количество сделок почти то же, что в сентябре прошлого года, а цены на загородные домовладения снизились совсем незначительно, девелоперы ждут нового кризиса и опасаются, что в ближайшее время интерес покупателей к загородным домам и участкам будет только падать, а цены продолжат снижаться.

Стагнация с продолжением

Уже несколько месяцев рынок загородной недвижимости находится в состоянии глубокой стагнации. Цены на коттеджи и загородные дома меняются в пределах статистической погрешности, а спрос то чуть вырастает, то снова падает. Сентябрь не стал исключением из этого правила, хотя его итоги оказались лучше августовских. «По сравнению с августом, который стал самым низкоэффективным летним месяцем, вторая часть сентября показала хорошую динамику: количество сделок на рынке увеличилось в разы. Единственное, что осталось неизбывным, — это цена. Как и на протяжении всего лета, заметного изменения стоимости загородных квадратных метров в течение месяца зафиксировано не было», — рассказывает директор департамента загородной недвижимости РепуLaneRealty Дмитрий Цветков. По его словам, исключения составляют лишь качественные проекты, доля которых на рынке не превышает 10%. Отсутствие конкуренции позволяет ежеквартально поднимать на них цену на 2–3%, уточняет эксперт.

«Загородный рынок оставался стабильным, кардинальных перемен в сентябре не произошло», — подтверждает гендиректор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. — Как обычно, небольшое снижение интереса покупателей в первой декаде сентября, связанное с тем, что на

Класс	Стоимость на 30 июня за 1 кв. м	Стоимость на 31 июля за 1 кв. м	Стоимость на 31 августа за 1 кв. м	Стоимость на 30 сентября за 1 кв. м
Де люкс	\$4980	\$4961	\$4925	\$5010
Бизнес	\$2807	\$2910	\$2946	\$2990
Эконом	\$1409	\$1420	\$1429	\$1503

Источник: Vesco Realty.

первый план в этот период у людей выходит подготовка к новому учебному году».

Правда, аналитики компании «Инком-Недвижимость» все же зафиксировали некоторую ценовую коррекцию на рынке. Так, по словам руководителя аналитического центра компании Дмитрия Таганова, к началу октября средняя цена сделки составила 9,6 млн рублей, что на 12% меньше, чем в августе. Зато и скорость принятия решения о совершении сделки выросла, рассказывает руководитель проекта «АкваВилла» Алексей Колдин. «От просмотра объекта и изучения документов до подписания договора и оплаты проходит всего две-три недели, а не месяц-полтора, как раньше», — говорит эксперт.

Долгосрочная перспектива

Структура предложения и спроса на рынке, впрочем, практически не меняется. По данным «Инком-Недвижимости», основной объем предложения занимают участки без подряда — 59%, коттеджи — 26%, таунхаусы — 7%, квартиры в малоэтажных многоквартирных домах — 6%, дуплексы — 2%. Наибольшее число предложений сосредоточено в экономсегменте — 86%, жилье бизнес-класса занимает 7%, сегмент premium — 6%. По-прежнему наибольшее число покупателей интересуется участками без подряда (58%), коттеджи приобретают 17% покупателей, квартиры в многоквартирных малоэтажных домах — 15% (за сентябрь доля сделок в этом формате увеличилась на 5%), таунхаусы — 8%, дуплексы — 2%. По словам Дмитрия Таганова, в ближайшее время цены на загородное жилье по-прежнему будут снижаться, а остальные показатели останутся почти без изменений.

Назревающий финансовый кризис пока слабо сказывается на рынке загородной недвижимости. «Вследствие негативных событий, обрушившихся на мировые финансовые рынки этим летом, за последние два месяца интерес к загородной недвижимости заметно увеличился. В компании было зафиксировано резко возросшее количество обращений и показов. На количестве сделок скачок курсов валют отразился пока незначительно: рынок недвижимости отличается от фондового, поэтому быстро решения здесь не принимаются», — рассуждает Дмитрий Цветков.

Впрочем, с коллегой готов поспорить гендиректор «МИ-ЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов: «Сентябрь отличался увеличенным спросом на недвижимость, заключено большее количество сделок, чем обычно. Это связано с тем, что люди, которые сомневались, совершили наконец покупку (курс доллара начал колебаться, и потенциальные покупатели поняли, что промедление может привести к серьезным финансовым потерям). По его словам, ситуация на рынке в этом году вообще характеризуется тем, что люди просматривали много объектов, проявляли большой интерес, но сделок заключали мало, но финансовая нестабильность стала драйвером инвестиций в недвижимость.

«Количество покупателей, которые хотят приобрести загородную недвижимость, увеличилось с приходом осени. Тем не менее это не привело к росту количества сделок. Покупательская способность в сентябре, наоборот, снизилась», — утверждает гендиректор VescoRealty Константин Романов. Данную тенденцию в первую очередь можно объяснить нестабильностью валют, движением курсов относительно рубля, что провоцирует увеличение стоимости контрактов, в результате некоторые покупатели откладывают сделки, связанные с приобретением загородной недвижимости, поясняет он. А вот директор по развитию холдинга GoodWood Александр Дубовенко и вовсе считает, что результаты сентября должны были стать холодным душем для всех игроков рынка. «Да, объемы продаж повторили показатели прошлого года, но это вовсе не те объемы, которых ждали участники рынка. Многие клиенты, которые собирались заказывать дом в сентябре, решили отложить покупку до весны. В основном это связано с негативными тенденциями в экономике, вследствие чего часть наших покупателей почувствовали какую-то нестабильность и решили отложить покупку до лучших времен», — рассказывает эксперт.

Антон Бельх

Москва

Несмотря на ожидания целого ряда участников рынка, московская недвижимость в сентябре не стала объектом пристального интереса со стороны инвесторов, теряющих капиталы на фондовых рынках. Число сделок с квартирами в столице продолжило снижаться, а цены на них перестали расти. Если мировую экономику все же накроет волна кризиса, то рынок недвижимости может просесть даже сильнее, чем в 2008 году. Впрочем, удачные объекты с грамотной концепцией смогут отыграть его уже за два-три года.

Первые заморозки

На сентябрь 2011 года риэлторы и девелоперы Москвы возлагали большие надежды. В частности, итоги августа были вдохновляющими, поэтому многие участники рынка понадеялись на то, что наметившиеся в августе рост спроса на жилье и рост цен будут наблюдаться и в сентябре. Однако реальность этих надежд не оправдала. «Всплеска на рынке не произошло, как и сильного падения», — констатирует партнер агентства недвижимости NA Group Евгений Данилов. — Рынок замер в ожидании того, как будет развиваться ситуация в мировой экономике, поэтому продавцы не спешили продавать жилье, так как не понимали, куда потом направлять средства, а покупатели психологически были не готовы к крупным тратам».

Действительно, по данным управления Росреестра по Москве, в первый осенний месяц в столице было зарегистрировано всего 6609 сделок с жильем, что на 2% ниже показателей августа 2011-го и лишь немного превышает показатели сентября 2010 года, хотя еще летом эксперты рынка предсказывали, что уже в сентябре московский рынок жилья ждет взрывной рост числа сделок с квартирами и начало роста цен. Объяснялось это тем, что в условиях экономической неопределенности именно недвижимость является тем активом, который может гарантировать защиту капиталов от кризиса и инфляции. Эксперты предполагали, что именно это позволит обеспечить рост рынка в сентябре.

Для таких прогнозов у игроков рынка действительно были основания. В 2008 году, как вспоминает руководитель аналитического центра «Инком» Дмитрий Таганов, когда кризис только начинался, на рынке недвижимости действительно был некоторый всплеск покупательской активности, который привел к росту числа сделок и увеличению средних цен. «Покупатели не были тогда готовы к кризису и пытались любыми путями сохранить свои накопления, поэтому и интересовались рынком недвижимости», — отмечает господин Таганов. Сейчас же ситуация изменилась, и клиенты не торопятся совершать сделки, хотя уровень спроса по-прежнему высок, заключает эксперт.

Антон Бельх

уточняет Евгений Данилов, в 2008 году рынок недвижимости Москвы был «инвестиционным», а не потребительским: «Тогда инвесторы составляли 25–35% покупателей, поэтому их поведение серьезно влияло на рынок. Сейчас же доля инвесторов не превышает 10%, поэтому даже в случае их активизации серьезных изменений на рынке не произойдет», — добавляет эксперт. «Вряд ли рынок недвижимости получил приток инвесторов с фондовых рынков. Как правило, на квартирном рынке присутствуют одни и те же лица (или компании), которые чувствуют себя уверенно именно в жилом сегменте», — соглашается гендиректор «Century 21 Запад» Евгений Скоморский.

«Спрос на квартиры, сколько сократившийся в сентябре, на самом деле находится на довольно высоком уровне, а его снижение связано прежде всего с высоким спросом в августе, когда в условиях нарастающей экономической неопределенности многие потенциальные покупатели начали вкладывать средства в недвижимость», — подтверждает директор департамента консалтинга и развития «Азбуки жилья» Артем Ржавский. По мнению гендиректора «Century 21 Еврогрупп-Недвижимость» Петра Машарова, снижение числа сделок на рынке именно сейчас объяснимо: «Из-за резкого скачка курса доллара некоторые продавцы отложили продажу, другие пересчитали стоимость квартиры в долларах, и, таким образом, стоимость квартиры увеличилась примерно на 10%. Значительно сократилось количество предложений свободных квартир — люди не знают, куда вложить высвободившиеся деньги, и откладывают продажу до лучших времен». Кроме того, некоторые банки уже стали поднимать ставки по ипотеке, что также негативно отразилось на спросе на жилье.

Именно эти факторы определяли ситуацию на рынке жилой недвижимости в Москве в сентябре. «Из-за угрозы наступления очередного кризиса многие покупатели чувствуют себя неуверенно и предпочитают занять выжидательную позицию. Те, кто покупает жилье для себя, ждут, не понизится ли еще цены. Так же ведут себя многие инвесторы, которые хотят войти в рынок на минимуме», — констатирует гендиректор Tekta Group Дмитрий Коновалов. «Нынешний кризис негативно сказывается на рынке недвижимости, так как потенциальный потребитель начинает экономить и ждать еще более низких цен на рынке недвижимости», — соглашается директор департамента аналитики «ГУТА-Девелопмент» Дмитрий Квачев.

Торг уместен

Снижение покупательской активности на рынке недвижимости не могло не отразиться на ценах. Так, по данным «Инком-Недвижимости», в сентябре долларové цены на квартиры снизились на 7,1%, до \$6,5

тыс. за 1 кв. м, а рублевые упали на 1,2%, до 198,6 тыс. руб. за 1 кв. м. В компании такую ценовую коррекцию объясняют как слишком большим приростом цен в августе, так и стагнацией спроса в сентябре. Другие данные приводят аналитики портала «ЦиЭтотДом.ру»: по словам руководителя аналитического центра компании Александра Пыпина, в сентябре цены на жилье продолжили расти, но темпы их роста оказались существенно ниже августовских показателей (в августе цены выросли на 1,7%, а в сентябре — всего на 0,3%). По данным гендиректора АКЦ МИ-ЭЛЬ Владислава Луцкова, уровень рублевых цен предложения квартир как на первичном, так и на вторичном рынке жилья в сентябре вырос в среднем на 1,8% и 0,7% соответственно. По его мнению, до конца 2011 года прирост рублевых цен в Москве может составлять 1–2% ежемесячно. «Не думаю, что рублевые цены на жилье сейчас будут снижаться, предположений к этому нет, даже несмотря на нестабильность мировой экономики. А основным риском рынка недвижимости в ближайшее время будет пониженная ликвидность», — поддерживает коллегу Евгений Скоморский. По словам гендиректора EliteCenter Карена Мелконяна, сейчас на рынке снова начинается торг между покупателями и продавцами. «Многие покупатели хотят получить большой дисконт — 10–15% от стоимости, а продавцы готовы всего лишь на 1–2%, что препятствует совершению сделок и влияет на цены», — поясняет эксперт. Однако некоторые застройщики уже идут на встречу покупателям. Например, «Крест» снизил на 20% цены на все апартаменты в ЖК «Юнион-Парк», в результате распродав их в течение недели, говорит Евгений Скоморский. Как отмечает Петр Машаров, многие застройщики уже начали готовиться к кризису, устроив в сентябре—октябре бум распродаж, что также повлияло на средние цены. «Застройщики Москвы и Подмосковья устроили годовую распродажу в сентябре—октябре. Все стараются создать финансовую подушку перед выборами, да и кризис европейских банков заставляет застройщиков не очень-то рассчитывать на кредитование», — поясняет политику девелоперов эксперт.

Владислав Луцков полагает, что негативный экономический фон может сказаться на рынке недвижимости не раньше 2012 года. «Если ситуация с Грецией не закончится дефолтом, а мировая экономика начнет восстанавливаться, то рынок недвижимости продолжит стагнировать и цены на жилье к концу года практически не изменятся», — рассуждает Дмитрий Таганов. — Но если макроэкономическая ситуация будет развиваться по негативному сценарию, то на рынке недвижимости может начаться падение, которое будет более глубоким, чем в 2008-м».

Вложить бы рад

Основной вопрос, который сейчас задают себе многие покупатели и продавцы, — стоит ли хранить деньги в недвижимости и рассматривать этот сегмент как альтернативу фондовому рынку. «Московская недвижимость продолжает оставаться надежным инструментом вложения средств, поскольку ее ценность сохраняется даже в период кризиса, — уверен Владислав Луцков. — Пример предыдущего кризиса показал, что с сентября 2008 по октябрь 2009 годов цена на рынке новостроек потеряла лишь 7,6%, а процесс восстановления рынка начался уже в конце 2009 года». Некоторые покупатели уже прислушались к таким утверждениям. По словам Дмитрия Коновалова из Tekta Group, за три квартала 2011 года объем инвестиционных сделок вырос в полтора раза: если в начале года объем инвестиционных сделок не превышал 7%, то сейчас вырос до 10–12%. Впрочем, уточняет эксперт, как раз в сентябре существенного роста инвестиционных сделок не наблюдалось. «Волатильность цен на рынке недвижимости относительно мала. Недвижимость — это не только объект сохранения средств (защитный актив), но и достаточно стабильный источник дохода, даже в условиях кризиса», — одобряет такое поведение покупателей Дмитрий Квачев.

Однако даже если кризис на рынке будет не очень глубоким, у покупателей, решивших сохранить свои капиталы в недвижимости, существуют определенные риски. Как отмечает Евгений Данилов, в первую очередь в цене могут потерять неликвидные объекты, а также дома, в которых соотношение «цена-качество» завышено в сторону цены. Также, по его словам, сильно рискуют покупатели новостроек на начальной и средней стадиях строительства: «Если волна кризиса перекинется на банковскую систему, то кредитные потоки для девелоперов будут приостановлены и многие компании просто не смогут достроить начатые проекты, оставив покупателей без квартир», — предупреждает господин Данилов. «В условиях ожидания кризиса, когда важно сохранить имеющиеся средства, недвижимость становится одним из самых стабильных вложений. Однако опыт прошлого кризиса, когда многие из девелоперов обанкротились, а большинство из оставшихся сменили собственников, показывает, как легко пополнить ряды обманутых вкладчиков: проект может быть заморожен, перепродан, остановлен и т. д.», — признает гендиректор корпорации «Баркли» Константин Акимов. «Опасность оказаться в ситуации, когда твой дом не достроят, сейчас намного менее вероятна, чем три года назад. Это подтверждает то, что доля сделок с квартирами в домах на ранних стадиях строительства неуклонно растет», — возражает Артем Ржавский, объясняя свое мнение тем, что кризис 2008 года пережили только самые сильные девелоперы, кото-

рые уже имеют опыт реализации проектов даже в тяжелых экономических условиях. В то же время, по словам Константина Акимова, как показывает предыдущий кризис, покупатели недвижимости у тех девелоперов, чьи объекты были сданы вовремя и с ранее заявленным качеством, не только не потеряли, но и получили за два года почти стопроцентную доходность. «Риск инвестирования в недвижимость на данном этапе значительно ниже риска инвестирования в недвижимость в предкризисный период 2008 года, так как цены уже существенно снизились», — подтверждает Дмитрий Квачев.

Руководитель департамента вторичной недвижимости «Азбуки жилья» Андрей Банников считает, что основной инвестиционный спрос в условиях экономической нестабильности придется на «вторичку», которая в случае роста интереса к ней инвесторов до конца года может подорожать на 8% в Москве и на 3–4% — в Подмосковье. Отдельной инвестиционной зоной эксперты считают территорию «новой Москвы», где цены на жилье растут за счет покупки этими землями статусных столичных территорий и будут расти благодаря созданию там новой инфраструктуры и улучшению условий жизни. По словам гендиректора «Мортон-Инвест» Антона Скорика, только за июль—август 2011 года цены на объекты компании на этих территориях выросли на 13%, а в сентябре эта тенденция лишь укрепилась. «Наибольшим интересом среди покупателей в Подмосковье пользуются новостройки, расположенные на территориях, присоединяемых к Москве», — соглашается Артем Ржавский.

В целом же недвижимость, безусловно, является интересным ресурсом для сохранения капиталов, но лишь для тех инвесторов, которые готовы вкладывать деньги надолго. Дело в том, что если кризис все-таки случится, то цены на жилье упадут в любом случае, но рано или поздно, учитывая дефицит предложения на рынке, они вырастут. Другое дело, что инвесторам, желающим заработать, не стоит спешить и вкладывать деньги прямо сейчас. «После кризиса 2008 года цены на жилье упали на 30–35%, однако спустя три года они выросли на 40–45%, отыграв падение», — рассказывает Карен Мелконян из EliteCenter. — Сейчас я бы рекомендовал вложить деньги в квартиры с ремонтом для последующей сдачи в аренду. Это не только гарантирует сохранность капитала, но и обеспечит небольшой доход». «Если мы говорим о сохранении средств, то вкладывать средства в жилую недвижимость целесообразно, главное, — не ошибиться с объектом вложения. Качественный проект, качественное строительство, разумная ценовая политика — вот основные залогов беспроигрышного вложения средств в недвижимость в нынешнее время», — подводит итог Дмитрий Квачев.

Антон Бельх

БУТОВО ПАРК
ЖИВОЙ РАВНО

ЦЕНТР МОСКВЫ ТЕПЕРЬ В БУТОВО!

223-89-00
WWW.2238900.RU

КВАРТИРЫ

ПЛОЩАДИ ДЛЯ МАЛОГО БИЗНЕСА

МОСКОВСКАЯ ПРОПИСКА

ДОМА ПОСТРОЕНЫ КВАРТИРЫ ОТ 65 000 РУБ./М²

Согласно заявлениям мэра Москвы Собянина С.С. о планах расширения территории столицы район Бутово станет географическим центром нового территориального образования.

Ипотечные программы

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г. 8 (495) 500-55-50, www.sberbank.ru.

Проектную декларацию и ответы на вопросы покупателей смотрите на сайте www.2238900.ru. Застройщик ООО «Страйп-7»

GALAXY
THE ART OF DEVELOPMENT

Зона турбулентности

индекс

Первый осенний месяц, который традиционно является началом нового делового сезона, ознаменовался ростом курса доллара и продолжающейся коррекцией мировых финансовых рынков. Развитие ситуации в экономике рождает закономерные параллели с осенью 2008 года. В то же время уверенно говорить о второй волне кризиса пока оснований нет.

WinNER-индекс в течение сентября показал заметное падение: с 460 пунктов в начале месяца после нескольких дней топтания на одном месте индекс упал до 448 к началу второй сентябрьской недели. К середине месяца показатель, опустившись до 446 пунктов, вновь поднялся до отметки 450 и вплоть до начала 20-х чисел сентября не опускался ниже 448. Однако начиная с третьей недели сентября снижение происходило существенными темпами: пройдя к 25 сентября через отметку в 438 пунктов, 26 сентября индекс упал сразу до 420, на следующий день — до 417, а 29 сентяб-



ря показатель составил уже 410 пунктов. Закончился сентябрь на отметке в 408 пунктов, что означает падение в 11,3% по итогам месяца. Напомним, что за последний месяц лета WinNER-индекс снизился на 8%.

Объем предложения вырос в течение первой декады сентября на 2,5%, составил 100 776 пунктов к 9 сентября, затем последовала незначительная, в пределах 180 пунктов, коррекция, а к 13 сентября показа-

тель вновь вернулся к 100 776 пунктам. В течение следующих 12 дней объем предложения вновь опустился ниже отметки в 100 тыс. пунктов, однако после 25 сентября вновь произошел резкий скачок на 2,2% — и к 26 сентября показатель составил уже 100 835 пунктов. К концу месяца объем предложения составил уже 103 141 пункт — это означает рост на 5% по итогам сентября. В августе, напомним, рост объема предложения был зафиксирован впервые с мая 2011 года, по итогам последнего месяца лета показатель увеличился на 3,6%.

Цена предложения снижалась в течение всего месяца: с уровня в 7198 пунктов, на котором показатель был 1 сентября, к 14-му числу он опустился на 7158, а 15 сентября составил уже всего 7045 пунктов. Следующее заметное снижение произошло на 21 сентября, когда с 7013 пунктов показатель скаптался к 6933. Закончился сентябрь на цифре в 6694 пункта. Таким образом, по итогам первого осеннего месяца цена предложения снизилась на 7%. В предыдущем месяце снижение показателя составило 1,7%.

Необходимо учитывать, что за сентябрь курс доллара вырос с 28,92 до 31,86 рубля, то есть на 10%. В августе рост курса доллара составил порядка 5%, что компенсировало видимое снижение долларовой цены, но при этом не отменяло роста рублевой цены (до 4% за месяц, в зависимости от сегмента рынка и параметров жилья). В сентябре же и рублевые цены фактически оставались на месте.

По данным Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве (Росреестр по Москве), за сентябрь в столице зарегистрировано 6609 сделок купли-продажи жилья — это на 2% меньше, чем в августе 2011 года, однако на 9,4% больше, чем в сентябре 2010 года. С начала года в Москве зарегистрировано 63 200 сделок — на 1% больше, чем за аналогичный период 2010 года (когда с января по конец сентября было зарегистрировано 62 600 сделок купли-продажи жилья). Сохраняются сформировавшиеся к концу лета разнонаправленные тенденции: количество зарегистрированных сделок остается большим, чем за аналогичный пери-

од 2010 года, и вместе с тем наблюдается снижение месяц от месяца этого показателя. Таким образом, наметившиеся в августе оживление на рынке, отмеченное ростом рублевой цены предложения, пока (статистика Росреестра за сентябрь 2011 года отражает количество сделок, которые реально прошли в августе) не вылилось в рост числа заключенных сделок.

В целом ситуацию на рынке недвижимости можно охарактеризовать как легкую, но оптимистичную турбулентность. Перерастет ли она в рост, спровоцированный приходом инвесторов из других секторов экономики, либо закончится падением и стагнацией, зависит от развития общеэкономической ситуации в России и мире. Основными тенденциями, от которых зависит развитие рынка в краткосрочной перспективе, остаются близость выборов в Думу и президентских выборов, развитие проекта «Большая Москва», а также характер и темпы коррекции фондового рынка и динамика курса рубля.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER