

ДОМ ЦЕНЫ В ногу с инфляцией

Москва

В начале года на рынке купли-продажи столичных квартир наблюдалось традиционное затишье, связанное с затяжными праздниками и отпусками. Покупатели во всех сегментах рынка до сих пор не вошли в полную форму, поэтому число сделок с квартирами сократилось, а цены подросли не более чем на 2%. В течение года эксперты не ожидают каких-либо серьезных колебаний рынка: общий рост цен по итогам года в 2012 году не превысит уровня инфляции.

Спрос на дешевое

По данным управления Росреестра по Москве, в январе 2012 года в столице было зарегистрировано 4,048 тыс. сделок с квартирами на первичном и вторичном рынках, что уступает показателям января 2011 года (4,4 тыс. сделок). Это снижение для игроков рынка недвижимости не стало сюрпризом, так как уже в начале января многие участники рынка предсказывали, что количество проданных квартир в 2012 году будет ниже, чем в 2011-м. Кроме того, январское снижение числа транзакций на рынке купли-продажи жилья связано еще и с впечатляющими показателями декабря, когда на рынке было зарегистрировано рекордное количество сделок с квартирами.

«Традиционно в конце года количество сделок на рынке недвижимости всегда очень высоко. Декабрь 2011 года это полностью подтвердил — 12 029 зарегистрированных сделок. Январские же показатели традиционно несколько ниже из-за сезонного затишья», — говорит гендиректор «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов. «В январе 2012 года на вторичном рынке недвижимости наблюдалось традиционное затишье, связанное с периодом праздников и отпусков. Однако уже вторая половина месяца показала рост активности участников рынка», — отмечает Андрей Банников, руководитель управления вторичного рынка «Азбуки жилья».

«В начале 2012 года в сегменте бизнес- и элит-класса на рынке городской недвижимости наблюдалось традиционное затишье как с точки зрения ценовой динамики, так и с точки зрения спроса. Основная активность покупателей в этом сегменте была зафиксирована в декабре 2011 года. Что касается сегмента жилья эконом-класса, то здесь, по нашим данным, спрос на операции на рынке вторичной недвижимости в январе 2012 года вырос на 20% по сравнению с декабрем прошлого го-

да», — уверяет гендиректор «МИЭЛЬ-Недвижимость» Наталия Соломонова. В «НДВ-Недвижимость» отмечают, что рост спроса на рынке составил 11%.

Внерыночные факторы

Отчасти сдержанность покупателей связана и с выборами, особенно это актуально на фоне массовых протестов оппозиции и назревающего в стране политического кризиса. Кроме того, многие уже успели решить квартирный вопрос в 2010–2011 годах, и поэтому спрос начинает возвращаться в нормальное русло.

«Кратковременное снижение объема сделок с жильем в Москве связано с несколькими факторами. Во-первых, после бурного спроса 2010–2011 годов, связанного с выходом из кризиса и стабилизации экономической ситуации в стране, прежде всего выраженной в фиксации доходов населения, совершенно естественно некоторое снижение от достигнутых величин. Во-вторых, в настоящий момент страна находится посередине очередного политического цикла, связанного с выборами в Госдуму и президента РФ. Данный период всегда связан с некоторой неопределенностью в дальнейшем курсе развития, что и вызывает осторожную реакцию со стороны потребителей и продавцов жилья — многие из них, те, кто не имеет острой необходимости, отложили покупку на будущий период», — рассуждает Андрей Банников.

Впрочем, Алексей Шленов полагает, что делать какие-то выводы из январских показателей вообще не стоит: «Из-за длительных новогодних праздников январь не является показательным месяцем, и только ближе к весне мы сможем сказать, приведет ли всплеск покупательской активности конца 2011 года к росту цен либо это окажется сезонным всплеском, характерным для весны и осени каждого года».

Рост не по существу

По данным «НДВ-Недвижимость», в январе 2012 года цены на вторичное жилье выросли на 2,1% в рублях, а на первичном рынке — на 1,8%. По данным Наталии Соломоновой, в январе жилье средней ценовой категории подорожало в Москве примерно на 3%. «Если говорить о сегменте бюджетного жилья, то стоимость квадратного метра в январе 2012 года составила порядка 135 тыс. руб. для новостроек экономкласса. На вторичном рынке недвижимости экономкласса цена квадратного метра составила порядка 180 тыс. руб.», — подсчитала госпожа Соломонова. Долларовые цены выросли чуть сильнее, так как в январе курс доллара немного снизился, добавляют в «НДВ-Недвижимость».

На рынке же новостроек Московской области, где сейчас сконцентрирован основной объем предложения первичного жилья, цены выросли примерно на 1,1%, отмечает управляющий партнер Tekta Group Андрей Биржин. По словам коммерческого директора DNA Realty Евгения Данилова, спрос на квартиры в Московской области был в январе довольно высоким, а активность покупателей сократилась лишь в течение непосредственно праздничных дней. «Это связано с тем, что люди пытаются поскорее решить жилищный вопрос и не откладывать покупки в долгий ящик, опасаясь, что самые интересные предложения уйдут с рынка. Кроме того, многие покупатели не успели закрыть сделки в конце 2011 года и сделали это лишь в январе 2012 года», — говорит эксперт. В этом году вообще покупатели активизировались раньше, чем обычно, но вполне возможно, что это временный интерес и отложенный с 2011 года спрос, говорит Евгений Данилов. По мнению Алексея Шленова, активизация покупателей связана с сокращением предложения и ожиданием покупателей дальнейшего вымывания со столичного рынка квартир. Опасения для этого и правда есть: в 2011 году в Москве было построено лишь 2 млн кв. м жилья, хотя в начале года власти обещали построить 2,5 млн кв. м.

Тем не менее даже сокращение предложения на рынке вряд ли приведет к существенному росту цен. По прогнозам опрошенных экспертов, в 2012 году увеличение цен не превысит уровня инфляции и составит примерно 10% по итогам года. «Сокращение количества предложения будет компенсироваться снижением спроса, которое будет связано как с ростом цен на квартиры за предыдущие два года, так и с тем, что на рынке уже практически не осталось отложенного за время кризиса спроса», — подытоживает Евгений Данилов.

Никита Безухов

Исход за город

Подмосковье

Начало 2012 года преподнесло игрокам рынка загородной недвижимости приятный сюрприз: рынок после трехлетнего затишья начал выходить из кризиса, а в сегмент коттеджей постепенно начал возвращаться спрос. Впрочем, радоваться пока рано: активизация покупателей вполне может оказаться временной, а цены на загородные обители все еще на много ниже докризисных.

Продуктивный январь

По данным «Инком-Недвижимости», в январе 2012 года на первичном рынке загородного жилья Московской области экспонировалось 662 организованных коттеджных поселка, а средняя полная цена предложения объекта (с землей) относительно декабря изменилась мало и отмечена на уровне 6,4 млн руб. за объект, что на 2% ниже, чем в предыдущем месяце.

«Тем не менее в январе более дорогих объектов было реализовано больше, чем в предыдущем месяце — это отразилось на цене реализации, которая увеличилась на треть и составила 4,6 млн руб.», — отмечает руководитель аналитического центра корпорации Дмитрий Таганов. «Январь оказался для нас очень продуктивным и удачным месяцем: мы выполнили план на 125%», — соглашается гендиректор «МИЭЛЬ-Загородной Недвижимости» Владимир Яхонтов. «В целом на рынке загородной недвижимости в 2011 году наблюдалась стагнация, но ситуация к концу года стала выправляться. Мы наблюдали очень высокую активность в конце 2011 года, которая постепенно перешла в активность начала 2012-го. С середины января вновь начались просмотры, звонки», — подтверждает наметившуюся тенденцию руководитель проекта коттеджного поселка «Ак-Ваилла» Алексей Колядин.

И активизация спроса происходит на фоне того, что весь 2011 год рынок загородной недвижимости переживал период глубокой стагнации.

Доли сегментов

Если все предыдущие годы наиболее ходовым товаром были участки без подряда, то сейчас спрос возвращается и в сегмент готовых домов. Так, по данным Blackwood, за период января—февраля 2012 года ко-



Хотя участки без подряда по-прежнему занимают большую часть рынка, спрос на готовые дома возрастает

ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

личество заявок на покупку домов, поступивших в компанию, возросло на 30%, при этом количество запросов на покупку участков без подряда осталось на том же уровне. Тем не менее в целом, как отмечает Дмитрий Таганов, структура рынка остается стабильной: продолжительный период львиную долю рынка занимают участки без подряда — 57%. 23% и 10% всего предложения приходится на коттеджи и квартиры в малоэтажных жилых домах, а еще 8% и 2% — на таунхаусы и дуплексы.

Однако рост спроса признают все эксперты, отмечая, что в этом году высокий сезон на рынке загородной недвижимости начался раньше, чем ожидалось. «Это обусловлено тем, что закрывались сделки, начатые в прошлом декабре; кроме того, погода благоприятствовала просмотрам, реализовывались отложенный спрос, сформировавшийся до декабрьских выборов. А февраль нас подкосили морозами (клиенты не хотели покидать теплых домов и ездить на просмотры загородных объектов). Думаю, сейчас тоже формируется отложенный спрос из-за холодов, на реализацию которого можно рассчитывать в начале сезона», — говорит Владимир Яхонтов. Гендиректор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев также говорит, что в январе в его поселке «Истринская долина» было просмотров

больше, чем ожидалось, — примерно два-три в день, в то время как в феврале это число сократилось. «Для сравнения: в прошлом году просмотров до середины февраля практически не было. Поскольку ситуация на загородном рынке недвижимости во многом зависит от климатических условий, февральское затишье и январский всплеск этого года объясняются прежде всего теплым декабрем и холодными январем и февралем», — отмечает господин Бадаев.

По оценкам «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости», в начале 2012 года число сделок с домами выросло примерно на 10% по сравнению с 2011-м, но большая часть сделок по-прежнему приходится на экономкласс.

Кроме того, по словам Дмитрия Бадаева, на некоторых направлениях наблюдается локальный рост интереса к загородным проектам — в частности, это касается Новорижского шоссе, реконструкция которого началась в начале февраля 2012 года. «В перспективе расширение Новой Риги сделает данное направление одним из самых транспортно доступных, поэтому покупатели проявляют к этому направлению повышенный интерес», — поясняет эксперт.

Возможный рост цен

Однако рост спроса пока не отразился на ценах, которые в

январе—феврале практически не изменились и все еще остаются ниже докризисных показателей. Тем не менее если рынок будет развиваться так же бодро, как в начале 2012 года, то после начала высокого сезона на рынке цены могут начать расти, полагает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов. Ценовая ситуация на рынке загородной жилой недвижимости по-прежнему остается стабильной.

Традиционно в зимние месяцы во многих поселках действуют праздничные акции и скидки, которые продлятся до начала активного сезона. «Примечательно, что все больше поселков во всех классах предлагают покупателям различные ипотечные программы для покупки загородных объектов», — добавляют в департаменте загородной недвижимости Blackwood.

«В свою очередь, активный спрос будет провоцировать рост цен на такую недвижимость — мы прогнозируем рост с марта-апреля на уровне 5–7%, а по итогам года рост по некоторым наиболее удачным предложениям составит 8–12%. Дешевые участки без проведенных коммуникаций и инфраструктуры покупателям сегодня не интересны, так же, как и поселки с наценкой за «статус» и «престиж», — делает свой прогноз Алексей Колядин.

Василий Анисимов

Съемные каникулы

аренда

Рынок аренды квартир в Москве только начал выходить из новогодней спячки. Если в январе как арендодатели, так и арендаторы были абсолютно пассивны, то в начале февраля на рынок вернулись спрос и предложение. Пока начало сезона на рынке аренды не вылилось в заметный рост ставок, но в будущем активность игроков этого сегмента может привести к их незначительному росту.

Кто не успел, тот подождет

Рынок аренды квартир в Москве и Подмосковье развивается по спирали каждый год, а основным фактором роста или снижения спроса и цен является сезонность. Традиционно высокий сезон на рынке аренды начинается в период с середины февраля по май, потом на рынке наступает затишье, а новый виток спроса приходится на август—октябрь, после чего спрос и предложение на рынке уравниваются и рынок начинает стагнировать или даже идти вниз до Нового года. Самым же провальным месяцем года традиционно является конец декабря и январь.

«В конце декабря многие арендаторы, которые не успели найти квартиру до новогодних праздников, уезжают из Москвы на отдых, а возвращаются в столицу они лишь ближе к концу первого месяца нового года и приступают к неспешным поискам жилья», — рассказывает эксперт по жилой недвижимости DNA Realty Дмитрий Елисеев. В этот период, по оценкам экспертов компании, срок экспозиции

квартир вырастает в полтора-два раза: с двух-трех дней для квартир экономкласса до недели. По словам господина Елисеева, реальные сделки в большом количестве начинают заключаться в самом конце января — начале февраля, когда и арендаторы, и арендодатели полностью возвращаются к делам после затяжных праздников. Кроме того, в компании АРИН отмечают, что в этом году снижение спроса на аренду квартир было вызвано холодами, вследствие которых многие отказывались от просмотра квартир.

Отложенный рост

В феврале количество сделок на рынке увеличивается, а на рынок возвращаются те арендодатели, которые снимали свои квартиры с экспозиции на период низкого спроса. «Февраль — начало высокого сезона на рынке аренды жилья. Новогодние каникулы и отпуска уже давно позади, поэтому арендаторы и арендодатели очень активны в своих действиях: одни выставляют свои квартиры в экспозицию, другие, наоборот, энергично заняты поисками подходящего жилья», — отмечает руководитель отдела аренды корпорации «Инком» Галина Киселева.

В связи с этим растут и основные количественные показатели рынка аренды. Например, по данным «Инком», объем предложения квартир за месяц увеличился чуть больше чем на 10% и теперь составляет 37,4 тыс. объектов. «Несмотря на это, ставки аренды почти не изменились», — признает Галина Киселева. — Снять однокомнатную квартиру экономкласса можно в среднем за 29,4 тыс.

рублей в месяц, двухкомнатную — за 40 тыс. рублей в месяц, трехкомнатную — 55,4 тыс. рублей в месяц. Цены на жилье бизнес-класса начинаются от 44,3 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру, в сегменте premium и de luxe — от 71,1 тыс. и 113,9 тыс. рублей в месяц соответственно». Это связано с тем, что в феврале рынок еще не набрал обороты, поэтому арендодатели часто выставляют квартиры по «зимним» ценам, чтобы поскорее их сдать, поясняет господин Елисеев.

По прогнозам экспертов, уже в марте рынок начнет постепенно расти. По мнению Дмитрия Елисеева, ставки могут вырасти на самые востребованные однокомнатные и двухкомнатные квартиры экономкласса в первый весенний месяц на 2–3%, в то же время расценки на бизнес-жилье и «элитку», скорее всего, сильно не изменятся. «Их небольшой рост возможен в середине весны, когда рынок выйдет на пик, но учитывая, что спрос на такие квартиры в принципе не является ажиотажным, ставки могут и вовсе не вырасти», — утверждает эксперт. «В дальнейшем ситуация на рынке аренды жилья будет развиваться согласно традиционным канонам. Под действием фактора сезонности в обозримом будущем, скорее всего, увеличится стоимость найма жилья. В прошлом году этот рост составил порядка 5% за три месяца. В этом году, полагаю, будет то же самое. Затем в мае наступит равновесие, которое продлится примерно до середины лета», — добавляет Галина Киселева.

Впрочем, ожидать снижения ставок в 2012 году не при-

ходит. Даже несмотря на сезонные колебания рынка, в 2011 году ставки аренды, по оценкам DNA Realty, выросли примерно на 3–5% по сравнению с концом 2010-го. «В текущем году, если на рынке не случится каких-то глобальных потрясений, ситуация повторится, так как спрос на аренду квартир в нижнем и среднем ценовых сегментах по-прежнему превышает предложение и будет превышать его еще очень долго», — уверяет Дмитрий Елисеев.

Антон Черниговский

EVANS™

Недвижимость для счастья

Продажа
•
Аренда
•
Юридическая поддержка
•
Лучшее за рубежом

232 6703
info@evans.ru
www.evans.ru

РЕКЛАМА

Реклама



Limassol Marina



Cybarco
Camper & Nicholsons MARINAS

Разработка и строительство проекта – Limassol Marina Ltd.
Управление проектом – Cybarco Ltd.
Эксплуатирующая организация гавани – Camper & Nicholsons Marinas.



ЖИЗНЬ НА MOPE

ПОДЪЕЗЖАЙТЕ НА МАШИНЕ К ОДНОЙ ИЗ ДВЕРЕЙ СВОЕГО ДОМА, А ИЗ ДРУГОЙ - ОТПЛЫВАЙТЕ НА ЯХТЕ В МОРЕ

В окружении Средиземного моря и всего в нескольких шагах от центра самого международного города Кипра, виллы Limassol Marina идеально воплощают стиль жизни на море.

85 элитных вилл, каждая из которых имеет прямой выход на пляж или частный причал, предлагают вам уникальную возможность пришвартовывать свою яхту длиной до 60 метров прямо у края собственного сада.

Гавань Limassol Marina будет полностью введена в эксплуатацию до конца 2012 года.

Москва
+7 495 643 1901

Киев
+38 044 492 7915

Великобритания
+44 (0)20 8371 9700

Офисы на Кипре, в Афинах, Лондоне, Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Киеве.

limassolmarina.ru