

ДОМ ЦЕНЫ

Квартиры выбрали стабильность

город

В феврале текущего года в Москве раскупали недвижимость активнее, чем в феврале 2011-го: в столице было зарегистрировано 7152 сделки с жильем против 6222 годом ранее. Эксперты считают, что этот прирост связан с активным возвращением на рынок ипотечных кредитов, а также мартовскими выборами президента России.

Всплеск спроса

По данным управления Росреестра по Москве, в феврале текущего года было зарегистрировано 7152 сделки купли-продажи жилья, что на 77% больше, чем в январе текущего года (4048), и на 15% больше, чем в феврале прошлого года (6222 сделки). Для сравнения: аналогичный существенный рост объема сделок в феврале относительно января был зафиксирован в 2008 году, когда рост количества зарегистрированных сделок в феврале относительно января составил 87%. Но похоже, что это далеко не предел.

«В последнее время недвижимость пользуется повышенным спросом. Ничего удивительного в этом нет. Сегодня в условиях стабильности рынка удачный период приобретения квартир как для инвесторов, так и для покупающих для себя. В целом же стоит отметить, что более существенный рост может быть отмечен в марте, в период традиционного сезонного повышения активности покупателей на рынке жилья», — говорит генеральный директор «МИЦ-Недвижимость» Наталья Соломонова.

По словам гендиректора АКЦ МИЭЛЬ Владислава Луцкого, в феврале на столичном рынке действительно наблюдалась более высокая активность, чем обычно. «Это было обусловлено несколькими факторами — во-первых, уроки кризиса и сохраняющиеся еще опасения по поводу возможной экономической нестабильности в будущем, заставляя многих не откладывать на завтра решение довольно важ-



Рост спроса на городскую недвижимость в конце зимы предвещает весенний рост цен
ФОТО ГЕННАДИЯ ГИЛЕВА

ного для каждой семьи квартирного вопроса, а при имеющейся возможности решать его сегодня. Подогревают спрос и разговоры о возможном ужесточении условий выдачи ипотечных кредитов, роста ставок», — говорит эксперт. Впрочем, как отмечает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов, говорить о слишком резком росте спроса было бы неверно, так как в январе 2012 года число сделок на рынке было ниже, чем годом ранее, а февральский всплеск, скорее всего, был вызван внешними для рынка недвижимости факторами.

Политический фактор

«Мощнейшим фактором роста продаж в феврале 2012 года послужили предстоящие выборы», — полагает гендиректор «СКМ-Групп» Роман Семенов. «Выборы всегда тревожат россиян, они опасаются негативных тенденций. Часто люди начинают вкладывать в недвижимость, которая является надежным инвестиционным инструментом, чтобы сохранить заработанные средства». Правда, уточняет эксперт, в основном это актуально для рынка элитной недвижимости. Хотя в нынешней ситуации в связи с активизацией протестного движения в России выборы могли частично сказаться и на рынке более дешевого жилья: многие старались закрыть сделки до выборов, чтобы избежать неопределенности после них.

«Февраль традиционно является месяцем восстановления активности после новогодних праздников. Однако в этом году он стал еще и последним предвыборным месяцем. И это обстоятельство, конечно, вносило свои особенности в покупательский спрос. И хотя количество обращений по городской и загородной недвижимости выросло в два раза по сравнению с январем, реально закрывались лишь сделки, начавшиеся еще в конце прошлого года», — уверяет гендиректор агентства Contact Real Estate Денис Попов.

«Выборы стали дополнительным фактором, повлиявшим на активность покупателей. Кто-то, опасаясь возможных законодательных изменений, спешил вложить деньги в недвижимость, а кто-то, напротив, занял выжидательную позицию», — уточняет руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. «На рынке вторичного жилья Москвы в феврале на фоне высокой деловой активности как продавцов, так и покупателей был отмечен рост числа предложения относительно января на 10,5%. Февраль, на который пришлось активная фаза предвыборной гонки, характеризовался высоким уровнем деловой активности, что существенно отличает этот период от предыдущих, когда на фоне выборов наблюдалось временное затихание на рынке недвижимости», — подтверждает заместитель гендиректора «НДВ-Недвижимость» Ольга Новикова.

Управляющий партнер НСКА Юрий Гольдберг утверждает, что рост числа сделок в феврале 2012 года связан с факторами, набравшими силу еще во втором полугодии 2011 года: ростом ипотеки и объемом бюджетных денег, которые идут через субсидии, военную ипотеку и другие государственные программы, а также реализацией отложенного спроса со стороны людей, понявших, что дальнейшего снижения цен не будет, а рост весьма вероятен. Также, по его словам, еще с конца прошлого года на рынке активизировались инвесторы в жилую недвижимость, а каждая десятая сделка была инвестиционной. «У инвесторов есть понимание того, что цены будут расти, что также является для рынка определенным сигналом покупать», — уверяет господин Гольдберг. Евгений Данилов также рассказывает о том, что на рынке появилось много инвесторов, но в основном они нацелены на приобретение активов в Подмоскovie или в новостройках Москвы. «Вторичную же недвижимость в основном покупают для себя», — говорит эксперт.

«Сегодня большая часть сделок совершается с целью улучшения собственных жилищных условий — к концу 2011 года количество альтернативных сделок, когда продавалась одна квартира и на эти деньги плюс собственные средства/различного рода займы приобреталась другая, более комфортная, составляло более половины всех операций с жильем», — подтверждает Владислав Луцкий.

А цены стоят

Рост спроса на квартиры пока существенно не повлиял на цены на жилье. «В феврале средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья снизилась всего на 0,9% и составила 173,2 тыс. рублей. В долларах «квадрат» подорожал на 3,8%, до \$5,8 тыс. В сегменте «эконом» квадратный метр в рублях потерял 1,2%, до 158,4 тыс., в долларах вырос на 3,5% до \$5,3 тыс. «Квадрат» бизнес-класса в рублях подешевел на 0,5%, до 206,9 тыс., в долларах прибавил 4,3%, до \$6,9 тыс.», — говорит Дмитрий Таганов. В целом же с начала года, по его данным, цены выросли примерно на 3,8%.

Однако по итогам года динамика роста цен будет ниже, так как квадратный метр проследит по окончании высокого сезона, предупреждает господин Таганов. «Ценовая динамика и развитие спроса на рынке недвижимости в дальнейшем будут зависеть от общеэкономической ситуации, определяющей такие необходимые для развития рынка недвижимости составляющие, как объем инвестиций в строительство, уровень доходов населения и стабильность рынка. Экономика России сейчас находится на этапе стабилизации, поэтому в течение 2012 года вполне вероятен рост цен на жилую недвижимость, который по итогам года, по нашим оценкам, составит порядка 10–12%», — соглашается Владислав Луцкий.

Антон Черниговский

Счет по весне

загород

После январского всплеска активности продавцов и покупателей в феврале рынок загородной недвижимости снова впал в спячку. По оценкам экспертов, количество сделок на рынке сократилось за месяц примерно на 30%, что связано как с сильными морозами, так и с предвыборной суетой. В марте участники рынка ожидают возвращения на рынок спроса и активизации его участников.

Стагнация у риэлторов

Традиционно зимние месяцы являются не самым подходящим периодом для покупки загородной недвижимости. Но в январе 2012 года участники рынка неожиданно заметили рост интереса покупателей к загородному жилью. Тогда они объясняли это тем, что в течение всего 2011 года рынок находился в состоянии стагнации и только в самом конце года начал оживать. Эксперты ожидали поступательного роста числа сделок и дальше, но февраль преподнес им неприятный сюрприз.

«Февраль для рынка первичной загородной недвижимости оказался не очень удачным. И у нас, и у застройщиков мы зафиксировали снижение числа сделок примерно на 30% по сравнению с январем», — говорит гендиректор «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов. «Причины различные — это и сильные морозы, и предвыборная суета (когда многим вообще было не до покупки недвижимости). При этом количество заявок на просмотры, собственно просмотров и звонков оставалось на уровне среднего многолетнего значения за февраль. Скорее всего, сейчас на рынке наблюдается формирование некоего отложенного спроса, который будет реализован весной».

По оценке же специалистов «Инкома», общее число сделок с жильем снизилось лишь на 12%. «Данный факт обусловлен тем, что процесс заключения сделок достаточно длительный и, несмотря на то что покупка была совершена в декабре, с продажи объект был снят только в январе. Данное явление характерно только для января и связано с большим количеством праздничных дней. Говорить о снижении интереса к загородной недвижимости нельзя. Тем более, по данным компании, число звонков от потенциальных клиентов, напротив, выросло на 11%», — не соглашается руководитель аналитического центра «Инком» Дмитрий Таганов. «В феврале рынок загородного жилья активизировался. По сравнению с февралем прошлого года количество сделок увеличилось примерно на 20%», — настаивает гендиректор СКМ-Групп Роман Семенов.

Страда у застройщиков

Девелоперы, похоже, в стагнацию рынка загородки не верят и продолжают запускать новые проекты. Согласно данным аналитического центра корпорации «Инком», число организованных коттеджных поселков в Подмоскovie выросло на 5% и

составило 693 штуки. По данным «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости», объем предложения первичной и вторичной загородной недвижимости составляет порядка 23 тыс. объектов, хотя до кризиса эта цифра составляла порядка 18 тыс. «Однако важно понимать, что это предложение достаточно низкое по качеству. На первичном рынке значительная часть предложения — неготовые дома и участки без подряда, на вторичном рынке выставлена масса морально устаревших домов. Сегодня при избыточном предложении покупателю сложно найти то, что его бы полностью удовлетворило», — рассуждает Владимир Яхонтов.

Низкое качество предложения толкает цены на загородную недвижимость вниз. По словам Дмитрия Таганова, за февраль средняя цена на рынке загородной недвижимости претерпела незначительные изменения преимущественно за счет выхода на рынок нового числа дешевых объектов: цена предложения снизилась на 1%, а цена сделки — на 5%. В первую очередь, по его данным, наблюдалось снижение показателя средней цены квартир в таунхаусах: средняя стоимость квадратного метра в данном формате жилья составила 51,5 тыс. рублей, это на 5% ниже, чем в предыдущем месяце.

«А вот средняя цена квадратного метра в формате коттеджа выросла на 2% и составила 56,9 тыс. рублей. Это связано прежде всего с тем, что с рынка постепенно вымываются наиболее дешевые объекты и в продаже остаются более дорогие», — говорит господин Таганов. «Остальные форматы загородной недвижимости остались практически без изменений: цена сотки без подряда держится на уровне 170,1 тыс. рублей, цена квадратного метра в малоэтажных многоквартирных домах составляет 64,4 тыс. рублей, в дуплексах — 52,9 тыс. рублей».

Участники рынка надеются, что уже в марте рынок загородной недвижимости окончательно выйдут из кризиса и на нем начнется рост числа сделок. «Традиционно в марте покупатели начинают закрывать сделки, которые начинались в январе-феврале, поэтому мы ожидаем сезонного всплеска интереса ко всем сегментам рынка», — говорит коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов. По его словам, спрос на продаваемые его компанией объекты уже начал расти в конце февраля, а в марте начались активные просмотры и переговоры по цене объектов. Однако Владимир Яхонтов не столь оптимистичен: «Вообще, можно сказать, что после кризиса сезонность рынка сбилась, а сам рынок ведет себя непредсказуемо. Сейчас мы напомним, что март, апрель и май окажутся традиционно успешными, но в реальности строить достоверные прогнозы сложно. Так, в прошлом году был аномально активный и удачный август, хотя традиционно это почти мертвый месяц. При этом очень активно покупались квартиры в малоэтажных загородных комплексах, также на стабильном уровне было количество сделок по вторичке».

Василий Анисимов

Рынок арендодателя

аренда

Рынок аренды квартир в Москве окончательно вышел из зимней спячки. В феврале и начале марта число сделок на рынке существенно выросло. Тем не менее спрос по-прежнему существенно превышает предложение, но несмотря на это, роста ставок на рынке пока не происходит. По мнению экспертов, в ближайшее время существенных перемен на рынке аренды жилья не предвидится.

Новый цикл

После длительного январского затишья, связанного как с холодами, так и с праздниками, рынок аренды квартир в Москве в феврале начал набирать обороты. «Сейчас на рынке аренды разгар делового сезона, о чем свидетельствует высокая активность его участников», — говорит директор управления аренды «Инком-Недвижимость» Галина Киселева.

В феврале 2012 года спрос на квартиры продолжил свой рост и по сравнению с январем увеличился на 15%, а предложение квартир также выросло — примерно на 7% по отношению к январю, соглашается первый заместитель гендиректора «МИЭЛЬ-Аренд» Мария Жукова.

Она объясняет активизацию игроков арендного рынка следующим образом: «Изначительно, что средний срок действия договора аренды составляет один год и обычно с февраля, в том числе и вследствие ротации арендаторов, объем предложения начинает расти. Текущий год не стал исключением, но оче-

видно, что темпы прироста спроса на арендную недвижимость вдвое выше роста предложения».

Таким образом, те арендаторы и арендодатели, которые заключили договор в феврале — марте прошлого года, но затем успели разочароваться друг в друге, снова вышли на рынок либо с предложением по сдаче квартиры, либо с запросом на ее поиск. Эксперты ожидают, что в марте-апреле число таких клиентов вырастет еще сильнее.

Правда, как подмечает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов, на рынке сейчас высоко число клиентов, у которых срок договора аренды еще не истек, а истекает в течение ближайшего месяца, но они уже активно ищут арендаторов на свои квартиры или подбирают себе варианты нового жилья, понимая, что продлевать прежний договор они не будут. По его словам, основными причинами смены арендатора со стороны владельцев является несвоевременное внесение арендной платы жильцом или желание повысить ставку аренды, а со стороны арендаторов — подбор более дешевых вариантов, смена работы или желание собственника поднайти арендную плату.

«Также на рынке много клиентов, которые зондируют почву: они уже снимают жилье и по-настоящему не собираются из него съезжать, но озадачивают риэлторские компании запросами на подбор либо более дешевых вариантов, либо более качественных квартир за аналогичные суммы. Но в итоге лишь единицы из них действительно принимают решение пере-

ехать на новую квартиру», — добавляет господин Данилов.

Переменная стабильность

В остальном же рынок аренды квартир довольно стабилен. По словам Галины Киселевой, наиболее востребованными являются массовые квартиры стоимостью до 35 тыс. руб. в месяц. «Преимущественно такие объекты сосредоточены в панельных и кирпичных домах спальных районов, расположенных в пределах 15–20 минут езды на метро от центра», — отмечает эксперт. Также высок спрос на квартиры на окраинах Москвы в пределах 25–27 тыс. руб. в месяц, но в этом сегменте очень редко встречаются достойные предложения, говорит Евгений Данилов.

Цены на рентное жилье также находятся на стабильном уровне. По данным Марии Жуковой, ставки аренды в феврале незначительно снизились: однокомнатные квартиры за месяц потеряли в цене на 0,5%, двухкомнатные — 3%, а трехкомнатные — примерно 4,5%. Однако это сезонные колебания, которые рынок отыгрывает уже в марте, убеждена Мария Жукова. По состоянию на начало марта средняя стоимость найма однокомнатных квартир экономкласса составила 31,1 тыс. руб., двухкомнатных — 38,3 тыс. руб., трехкомнатных — 45,5 тыс. руб., подсчитали в «МИЭЛЬ-Аренд». «В сегменте бизнес-класса цены начинались от 44,5 тыс. руб., в сегментах «премиум» и de luxe — от 72 тыс. и 114 тыс. руб. в месяц соответственно», — говорит Галина Киселева. По ее данным, самая дешевая квартира в Москве сейчас

предлагается к аренде за 17 тыс. руб. в месяц, а самая дорогая — за 900 тыс. руб.

До конца года, полагают эксперты, серьезных колебаний на рынке аренды ожидать не стоит. По прогнозу Марии Жуковой, спрос, предложение и ставки аренды будут стабильны до начала высокого сезона на рынке, а с его наступлением немного вырастут, но к концу года снова начнут корректироваться в сторону снижения. Таким образом, годовой прирост ставок не превысит 10–15%, утверждает эксперт.

Антон Черниговский

EVANS™

Недвижимость для счастья

Продажа

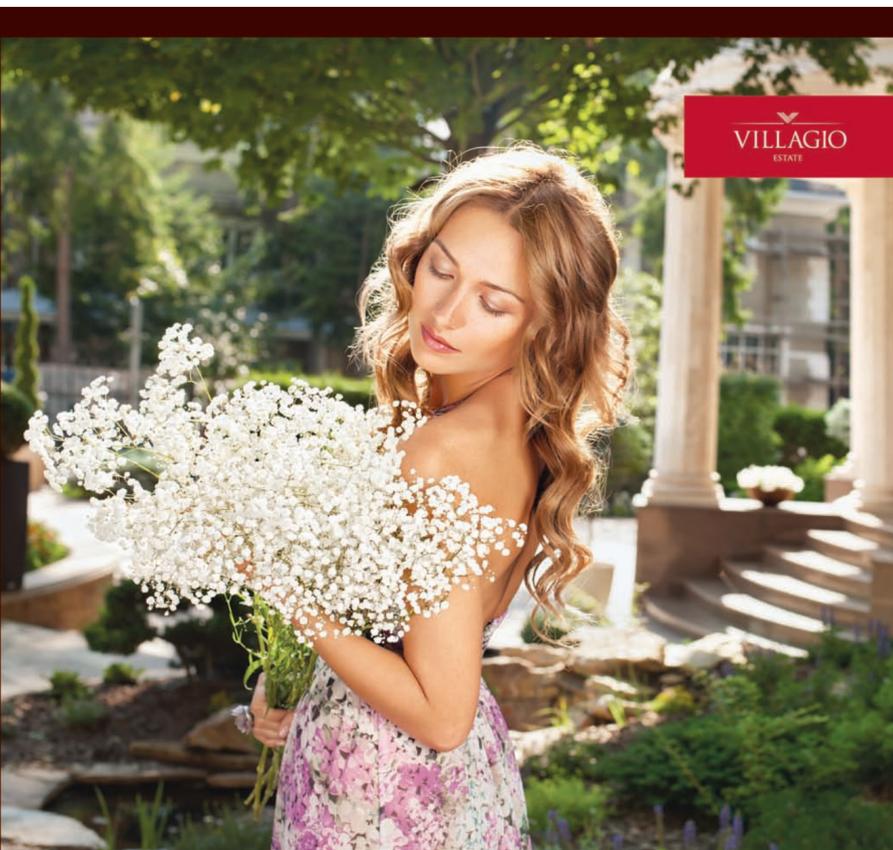
• Аренда

• Юридическая поддержка

• Лучшее за рубежом

232 6703

info@evans.ru
www.evans.ru



VILLAGIO
ESTATE

MADISON PARK
ДЫХАНИЕ ЛЕСА

Новорижское шоссе, 24 км

Элитный поселок Madison Park расположен в практически нетронутом уголке природы — на лесной поляне под сводами вековых елей. Соседство с лесным массивом, близость к Новой Риге и Рублево-Успенскому шоссе выгодно отличают его от аналогов. Просторные участки, большие дома в стиле знаменитого американского архитектора Фрэнка Ллойда Райта, обширные зоны отдыха создают в Madison Park атмосферу уединения и спокойствия в гармонии с природой. Для покупателей действует программа ипотечного кредитования* и привилегии от Villagio Privilege Club.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: дом площадью 350 м² с участком 20 соток всего за 38 млн руб.

(495) 974 0000
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

*Подробнее с условиями кредитования в рамках совместной программы ОАО «Банк ЗЕНИТ» и Villagio Estate можно ознакомиться на сайте www.villagio.ru