

ДОМ ЦЕНЫ

Квартирный бум

Москва

На рынке городского жилья Москвы продолжается подъем: по данным столичного управления Росреестра, в марте было зарегистрировано 8524 сделки с жильем, что на 19,2% превышает показатели февраля 2012 года (7152 сделки) и на 14,4% — марта 2011-го (7452 сделки). По мнению экспертов, рост числа сделок связан с возвращением на рынок инвесторов, а также с прошедшими выборами.

Выборный фактор

Вопреки прогнозам многих экспертов, на рынке жилой недвижимости Москвы продолжает расти количество сделок с квартирами. Так, за первый квартал 2012 года в Москве было зарегистрировано 19 742 сделки с жильем против 18 140 годом ранее (+8,8%). Только в марте на столичном рынке было заключено на 14,4% больше сделок, чем за аналогичный период 2011 года, — 8524 сделки против 7152 (прирост по сравнению с февралем 2012-го составил 19,2%). При этом в 2011 году в Москве уже был зарегистрирован рекорд по числу заключенных сделок: 91 224 сделки против 85 650 сделок в 2010 году и 90 880 — в 2003-м, который до этого считался рекордным по числу проданных квартир.

«Текущий год выдался более мощным, чем 2011-й, — говорит гендиректор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев. — Оценивая уровень продаж в первом квартале, можно с полной уверенностью заявить, что количество заключенных сделок по итогам года вырастет на 20% по сравнению с предыдущим». По его словам, после прошедших в марте президентских выборов стало очевидно, что изменения курса на увеличение налогового бремени физических лиц и введения налога на недвижимость не

произойдет. «В такой ситуации люди, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие для этого возможность, стараются приобрести необходимые квадратные метры, опасаясь изменения собственных финансовых условий и дальнейшего роста цен на недвижимость», — подчеркивает господин Хрусталев.

«Выборы оказали некоторое влияние на активизацию покупательской активности, но оно было скорее не прямым, а опосредованным — через строительные и риэлторские компании, — добавляет советник президента ФСК «Лидер» Георгий Алтухов. — После выборов и предшествовавшего им периода затишья застройщики постарались нарастить объемы продаж и стали проводить различные акции, предлагать дополнительные скидки, а так как потребность людей в жилье никуда не исчезла, покупатели с относительно стабильной финансовой ситуацией этими акциями воспользовались». «Часть людей откладывала покупку недвижимости до выборов. Также рост количества сделок является следствием продолжающегося увеличения спроса на недвижимость», — полагает гендиректор НСКА Юрий Гольдберг.

«Эта весна аномальная, — констатирует гендиректор Galaxy Group Евгений Штра-



Спрос на новостройки «новой Москвы» формируется в основном за счет «старых» москвичей
ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙШТЕЙНА

ух. — Все отмечают, что продается абсолютно все. На экономсегменте политическая ситуация в принципе практически не сказывается. Больше всего нестабильность бьет по элитному жилью и бизнес-классу. Зато на рынке жилья экономкласса рост спроса на жилье был спровоцирован как раз рядом предвыборных шагов нынешней власти. «Рост реальных доходов населения — основная причина роста количества крупных приобретений, — полагает управляющий партнер агентства недвижимости Spresec Вадим Ламин. — Сейчас явно больше количество людей может реализовать свои планы по улучшению жилищных условий. Почувствовалось влияние нового года увеличения уровня зарплат определенным категориям населения. Повысилась доступность ипотечных кредитов. Рост спроса виден достаточно явно, причем структура его несколько изменилась в сторону смещения акцента на квартиры в ценовом диапазоне от 10 млн до 15 млн рублей, хотя, конечно, хитом продаж продолжают оставаться маленькие однушки и двушки возле метро».

Инвесторы возвращаются

В последнее время на рынке активизировались инвесторы, которые не очень понимают, что будет с курсами основных валют, а также фондовым рынком. «Каждый раз, когда в стра-

не наблюдается ненадежная, как прогноз погоды, ситуация, население прибегает к единственному инструменту, проверенному временем: вкладывается в недвижимость. Если бы люди ожидали падения цен, тактого всплеска в марте и апреле никто бы не наблюдал», — отмечает Евгений Штраух.

«Застройщики снова после долгого затишья, вызванного посткризисными проблемами на рынке, создают частным инвесторам благоприятные условия для получения прибыли», — подтверждает управляющий партнер Tetka Group Андрей Биржин.

«Сокращение в течение последних лет объемов ввода нового жилья на территории Москвы практически в два раза и снижение текущих объемов предложения квартир в новостройках привело к перераспределению покупателей, стремящихся приобрести квартиру в столице, с первичного рынка на вторичный», — утверждает гендиректор АКЦ МИЭЛЬ Владислав Луцков. Кроме того, по его словам, многие покупатели, которые не нашли себе квартиру в Москве, перешли на рынок новостроек Подмосковья. «Спрос на квартиры в Московской области, особенно на новостройки «новой Москвы», очень высокий, но в основном его формируют жители столицы: до 70% сделок заключается москвичами», — отмечает Ирина Фомичева, коммерческий директор «Абсолют Недвижимости».

Рост под вопросом

Тем не менее высокий спрос на квартиры пока не сказывается на ценах на жилье. По дан-

ночь руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, в марте средняя стоимость вторичного жилья в Москве уменьшилась на 0,9%, до 171,7 тыс. рублей за квадратный метр, а в долларах «квадрат» подорожал на 1%, до \$5,9 тыс. «По сегментам рынка в марте цена жилья категории «эконом-минус» в рублях снизилась на 0,4%, до 145,8 тыс. рублей, долларовой ценник вырос на 1,5%, до \$5 тыс. за квадратный метр. В сегменте «эконом-плюс» в рублях «квадрат» потерял 0,2%, до 158 тыс. рублей, в долларах прибавил 1,7%, до \$5,4 тыс. Жилье бизнес-класса незначительно подешевело в рублях — на 0,1%, до 206,7 тыс., а в долларах подорожало на 1,8%, до \$7 тыс., — рассказывает эксперт.

Противоположные данные приводит, правда, Владислав Луцков: «Цена предложения квартир вторичного рынка жилья в течение первого квартала 2012 года демонстрировала положительную динамику: с начала года рост составил 5% в Москве и 5,3% в области».

До конца года эксперты ожидают роста цен на квартиры в пределах 5–10%. Сейчас, по данным НСКА, средняя цена за 1 кв. м в Москве на первичном рынке составляет 178 тыс. рублей, на вторичном — 189 тыс. рублей, в Подмосковье на первичном рынке 65 тыс. рублей, на вторичном — 75 тыс. рублей. Специалисты компании прогнозируют, что до конца года цены на жилье вырастут более чем на 15%.

Впрочем, оптимистичные прогнозы разделяют не все эксперты. «В связи с тем что мак-

роэкономическая ситуация в России и мире до сих пор остается сложной, существенных скачков цен не ожидается. Можно прогнозировать, что среднемесячная динамика роста цен как на первичном, так и на вторичном рынках останется в существующих границах — на уровне 1–3%, — говорит Георгий Алтухов. Более высокий рост цен по сравнению с остальными районами, по его словам, прогнозируется на территории «новой Москвы». «Но и здесь цены на существующие проекты уже выросли, а дальнейший заметный скачок возможен лишь после начала реализации проекта, когда будут видны реальные шаги по освоению: построенные объекты инфраструктуры, улучшено качество дорог», — заключает господин Алтухов.

Также, по прогнозам экспертов, будет расти и общее число сделок с недвижимостью. «В марте мы наблюдали на рынке очень высокую активность как со стороны покупателей — число звонков с начала года выросло примерно в три раза, так и со стороны продавцов, которые в большом количестве выводили на рынок объекты с бюджетом до 10 млн рублей. В связи с этим мы ожидаем, что в ближайшие месяцы сделки могут вырасти еще на 5–10%, — полагает Юлия Лурье, руководитель офиса «Добринское» компании «Инком-недвижимость». А по итогам года общее число сделок может превысить показатели 2011 года минимум на 10–15%, полагает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов. Антон Черниговский

Ставки по сезону

аренда

На рынке аренды московских квартир постепенно начинается высокий сезон: по оценкам экспертов, в первый месяц весны число сделок с квартирами выросло примерно на 20% по сравнению с февралем и на 4% против марта 2011 года. Активизация арендаторов уже привела к росту ставок примерно на 1–2%, но расти этот показатель не будет до следующего всплеска активности, который эксперты ожидают уже в середине июля.

Временная активность

На рынке аренды городского жилья в марте начался высокий сезон, который продлится до конца апреля, отмечает руководитель управления аренды квартир «Инком-недвижимости» Галина Киселева. Ее слова подтверждают данные «МИЭЛЬ-Арендзы»: по оценкам первого заместителя директора компании Марины Жуковой, количество сделок в марте по отношению к февралю на городском рынке выросло почти на 20%, а по сравнению с мартом 2011 года — на 4%. Этот показатель мог бы быть еще выше, если бы не выходные вокруг Международного женского дня, которые несколько подкосили общий уровень спроса (который в марте снизился по сравнению с февралем на 4%, по оценкам «МИЭЛЬ-Арендзы»).

«Мы заметили небольшое снижение спроса лишь с 5 по 10 марта, но даже в эти дни сделки на рынке были», — отмечает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов. В целом же, по его словам, март выдался удачным месяцем для арендодателей, так как спрос был стабильно высоким, а срок экспозиции дешевых квартир (до 30 тыс. рублей) не превышал в среднем трех-четыре дня.

Активизация арендаторов сказалась и на ставках аренды. «За март съемные квартиры подорожали примерно на 1–2% в зависимости от класса, месторасположения и уровня ликвидности предложения в целом», — говорит Галина Киселева. Теперь, по ее данным, за однокомнатную квартиру в сегменте «эконом» просят в среднем 30,5 тыс. рублей в месяц, цены на бизнес-класс начинаются от 45 тыс. рублей в месяц, а в более дорогих сегментах — от 73 тыс. рублей в месяц. «По итогам марта прошлого года ставки начались от 27,1 тыс. рублей, 43,2 тыс. рублей и 70 тыс. рублей в месяц за предложения эконом, бизнес- и premium-сегментов соответственно. Таким образом, за год рост ставок составил от 5% до 10%. Естественно, активнее всего дорожал ходовой эконом», — поясняет госпожа Киселева. «В марте наблюдались незначительные колебания средней стоимости найма квартир экономкласса: однокомнатные за месяц прибавили в цене 1,7%, двухкомнатные —

0,5%, трехкомнатные подешевели на 0,5%», — приводит свои данные Мария Жукова. Стоимость самых дешевых квартир по итогам марта, по данным «МИЭЛЬ-Арендзы», составляла около 20 тыс. рублей в месяц (за однокомнатную квартиру в ВАО или ЮВАО в среднем удалении от метро на первом или последнем этаже панельного дома), а самых дорогих — более 900 тыс. рублей (многокомнатные квартиры в центре Москвы).

Рост умеренный

Впрочем, Евгений Данилов отмечает, что говорить о существенном росте ставок было бы некорректно, так как в основном увеличивается цена предложения, а не средняя сумма сделки. «Как правило, собственники специально выставляют чуть более высокую цену, а потом в процессе переговоров дают арендатору скидку. Поэтому фактически средний уровень ставок аренды несильно превышает показатели прошлого года», — уверяет эксперт. По его словам, многие собственники, наслушавшись отчетов о росте цен на аренду, пытаются выставить квартиры по завышенным ставкам, надеясь получить больше, но рынок расставляет все по местам: либо им приходится снижать цену, либо их квартиры экспонируются более месяца.

Опрошенные эксперты отмечают, что высокий сезон на рынке аренды квартир продлится до конца апреля, а после майских праздников сместится затишьем на рынке. «В дальнейшем в сегменте аренды жилья мы не ожидаем каких-либо кардинальных изменений», — говорит Галина Киселева. — Основной фактор, который будет влиять на динамику показателей, — сезонность: до мая ставки будут расти (еще примерно на 3%), после чего наступит традиционное затишье, а затем с середины лета цены опять постепенно поползут вверх». С ней соглашается и Мария Жукова: «До лета 2012 года уровень арендных ставок с незначительными колебаниями плюс-минус 2% сохранится на значениях, достигнутых к концу текущего месяца, с началом нового сезона ставки начнут расти».

По ее оценкам, общий прирост ставок аренды по итогам 2012 года не превысит 15%. Евгений Данилов считает, что рост будет еще более скромным — в пределах 10%, так как доходы потенциальных арендаторов жилья растут медленнее и многие квартиросъемщики предпочитают в случае существенного повышения ставки менять квартиру. «Средние ставки аренды сейчас составляют примерно 30–32 тыс. рублей в месяц, а средний уровень зарплат — чуть более 47 тыс. рублей в месяц. Поэтому у людей практически отсутствует ресурс для увеличения трат на аренду квартир», — резюмирует господин Данилов.

Антон Черниговский

Весна после кризиса

Подмосковье

Рынок загородной недвижимости Московского региона продолжает выходить из затяжного кризиса: число сделок с загородными домами в марте существенно выросло — правда, цены пока стоят на месте. Во многом всплеск интереса к загородным домам связан с прошедшими выборами, после которых основные покупатели коттеджей чиновники и бизнесмены снова почувствовали твердую почву под ногами и принялись решать жилищный вопрос. Однако тормозом роста рынка стали затянувшиеся холода.

Коррекция цен

Пожоже, стагнация рынка загородной недвижимости, наблюдавшаяся с 2008 года, постепенно сходит на нет. По данным руководителя аналитического отдела корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, в марте число сделок на первичном рынке загородной недвижимости увеличилось по сравнению с февралем на 42%. При этом, по данным аналитиков Blackwood, количество запросов на покупку загородных домов выросло на 25% по срав-

нению с февралем. Этот рост мог быть еще выше, если бы не затянувшаяся зима. Как отмечает коммерческий директор DNA Realty Евгений Данилов, многие покупатели пугались холодов и не спешили с покупкой и просмотрами загородных объектов: «Во многом холодный март стал психологическим фактором, который отпугивал людей от покупки загородных домов».

Хуже всего обстоят дела на рынке элитной недвижимости. Как отмечает партнер агентства «Усадьба» Наталья Кац, многие застройщики вынуждены корректировать цены в сторону их снижения, так как по заявленным ценам дома не покупают. Тем не менее некоторый рост числа сделок наблюдается и в этом сегменте, а с приходом в Москву весны спрос вырастет еще сильнее.

Бегство от инфляции

В целом активизация покупателей связана с началом на рынке коттеджей традиционного высокого сезона, который как раз приходится на март — апрель, когда люди стараются купить загородную недвижимость, чтобы уже к лету полностью обжить свои приобретения. Однако в этом году катали-

затором роста спроса на рынке стали прошедшие выборы. Как отмечает директор по развитию компании Good Wood Александр Дубовенко, чиновники и те бизнесмены, которые дружны с государственными компаниями, боялись, что при смене власти их доходы могут значительно уменьшиться, но сейчас они убедились, что все хорошо с источниками дохода — можно начинать тратить деньги, например, на дома. Кроме того, по словам господина Дубовенко, в будущем спрос на недвижимость, в том числе загородную, может вырасти еще сильнее, так как будет расти инфляция. «До выборов уровень инфляции искусственно сдерживался, поэтому даже ставки по банковским депозитам были выше, чем уровень инфляции (9–12% против 6–9%). Сейчас же цены снова отпустят, и уровень инфляции окажется выше, чем процент по банковским вкладам, что привлечет на рынок недвижимости новых покупателей, для которых квартиры и дома являются способом сохранения накоплений», — уверяет Александр Дубовенко.

«Особым образом выборы не повлияли на рынок высокобюджетной загородной недвижимости, так как их результат был заведомо предсказуемым. Рост количества сделок обусловлен естественным развитием рынка, а также ростом покупательской активности в связи с наступлением делового сезона», — возражает партнер Intermark Savills Дмитрий Халин.

Увеличение площадей По словам управляющего партнера «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимира Яхонтова, в марте 2012 года было замечено увеличение средней запрашиваемой площади: если в 2010–2011 годах она составляла 100 кв. м, то теперь уже 220 кв. м. «Вполне вероятно, что это говорит о некотором восстановлении рынка и медленном, постепенном возвращении бизнес-класса на рынок», — делает осторожный прогноз эксперт. Согласен с ним и Александр Дубовенко: «В 2009–2010 годах наиболее популярными дома были 150–170 кв. м. Самый популярный метраж — 155 кв. м. В 2011 году стал популярным размер 200 м, а сейчас по площадям мы вышли на докризисный уровень, то есть строится много 300-метровых домов».

Однако рост спроса и запрашиваемых площадей пока не

как не влияет на цены на загородные дома. Так, по данным Дмитрия Таганова, средние цены предложения и реализации в целом по рынку показали отрицательную ценовую коррекцию. Цена по предлагаемым объектам снизилась на 2%, до 6,2 млн руб., по проданным — на 1%, до 3,9 млн руб. соответственно. «Серьезных сдвигов цен в марте на рынке не произошло, как не произошло, впрочем, уже довольно давно. Рост цен наблюдается в первую очередь лишь по мере изменения стадии готовности проектов», — говорит управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Тем не менее, по мнению Владимира Яхонтова, предпосылки для роста цен уже есть: например, на территории «новой Москвы» стоимость квартир существенно растет, а лаг между ростом цен на квартиры и загородные дома составляет примерно четыре месяца. «Поэтому, — заключает эксперт, — уже в ближайшее время можно ожидать роста цен на загородные дома на этих территориях». Кроме того, на росте цен может сказаться и теплая погода. «Обычно цены начинают расти со сходом снега, до схода снега загород-

ная недвижимость интересует далеко не всех», — поясняет Александр Дубовенко. Он уверен, что уже в 2012 году цены и спрос на загородную недвижимость вполне могут достичь докризисных показателей, а в некоторых сегментах — даже превысить их.

По прогнозам Константина Ковалева, в 2012 году рост цен возможен в наиболее ликвидных проектах на высокой стадии готовности на уровне 10–20%. «Ожидаемый в течение года рост среднерыночных валютных цен по всем сегментам загородного элитного жилья составит 5–10%. В случае дальнейшего ослабления курса доллара рост валютных цен будет более динамичным», — приводит свои данные Дмитрий Халин. При этом, как утверждает Евгений Данилов, наибольшим спросом на рынке будут пользоваться участки без подряда и готовые дома экономкласса стоимостью до 5 млн рублей, на которые и будет наблюдаться рост цен. «В остальных сегментах рынка цена, скорее всего, сохранится на прежнем уровне, так как никаких существенных предпосылок для ее роста пока нет», — уверяет эксперт. Антон Черниговский

БУТОВО ПАРК
КРИОТРАЙОН

75 000 руб. за кв.м

КВАРТИРЫ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

223 8900
www.2238900.ru

GALAXY GROUP

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте www.2238900.ru
Застройщик «ООО СТРАЙП+».
Уступка от участника долевого строительства ЗАО «ЖилИнвест».