

ДОМ ЦЕНЫ

Рост перед затишьем

Москва

В апреле впервые с начала 2012 года количество сделок купли-продажи квартир в Москве снизилось по сравнению с показателями 2011 года. Впрочем, участники рынка уверены, что говорить о снижении спроса на квартиры преждевременно, так как показатели апреля все равно превышают показатели марта.

Высокий сезон состоялся

С начала 2012 года количество сделок с квартирами по сравнению с аналогичными периодами 2011 года ежемесячно росло. 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 против 7152 (прирост по сравнению с февралем 2012-го составил 19,2%). Однако в апреле было зарегистрировано 8992 сделки с квартирами против 9256 годом ранее, то есть на 2,95% меньше. Впрочем, по сравнению с мартом 2012 года число сделок в апреле все-таки выросло на 5,5%.

По мнению экспертов, в апреле спрос на квартиры был высоким, но уже в мае он начнет снижаться. «Приближение летних отпусков способствует снижению уровня потенциального спроса как на первичном, так и на вторичном рынке жилья Москвы и Московской области. Активность покупателей в этот период традиционно снижается: многие откладывают решение жилищного вопроса на осень», — говорит директор управления вторичного жилья компании «Азбука жилья» Андрей Банников.

«Ситуация на рынке жилья экономкласса в апреле существенно не изменилась по сравнению с мартом. Время наи-

большей активности — февраль, март и апрель, тогда как мертвый сезон — праздничные месяцы январь и май. Этот цикл повторяется из года в год, и на него не влияют даже политические события», — уверяет гендиректор Galaxy Group Евгений Штраух. «В апреле спрос сохранился примерно на уровне марта, увеличившись примерно на 4,8%. В апреле ситуация на рынке не претерпела существенных изменений и остается стабильной. В летний период ожидается характерное сезонное снижение активности на рынке», — добавляет руководитель аналитического отдела корпорации «Инком-недвижимость» Дмитрий Таганов.

В апреле спрос на жилую недвижимость был очень высок, подтверждает гендиректор «МИЭЛЬ-Брокеридж» Алексей Шленов. Но если массовое жилье пользовалось спросом, то на рынке элитной недвижимости затишье началось уже в апреле. «Количество первичных обращений в нашу компанию по городской элитной недвижимости в апреле выросло всего на 5% по сравнению с мартом. Это стало для нас некоторой неожиданностью, так как апрель — месяц традиционно очень активный, предвещающий майский спад, связанный с большим количеством праздничных дней», — говорит управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов. «В краткосрочной перспек-



На городском элитном рынке в апреле началось затишье
ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

тиве активность покупателей в сегменте элитной недвижимости, скорее всего, останется стабильной с традиционным снижением к лету», — прогнозирует управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев.

Цена выше прогнозов

По итогам первого квартала цена на московскую вторичную недвижимость выросла на 4%, за апрель рост составил еще 2%. Такие данные приводит «МИЭЛЬ-Брокеридж». «Мы можем говорить, что рост стоимости недвижимости идет немного опережающими все прогнозы шагами и составляет порядка 5–6% за четыре месяца, что очень ощутимо для рынка. Время экспонирования объектов, которые выставляются по хорошей рыночной цене, сокращается, а среди вариантов, которые вновь приходят на рынок, самым высоким спросом пользуются обладающие максимальным набором потребительских характеристик», — рассказывает господин Шленов.

«В среднем по Москве за прошедший месяц стоимость квадратного метра на вторичке прибавила 1,6% и составила 174,5 тыс. руб. Долларовая цена на «квадрата» увеличилась на

1,1% и равна \$5,9 тыс. С начала 2012 года стоимость квадратного метра увеличилась на 4,6%, — приводит свои данные Дмитрий Таганов. По данным Андрея Банникова, в Московской области средняя цена предложения на вторичном рынке жилья в апреле выросла относительно марта на 1,7% и составила 82,2 тыс. руб./кв. м.

«Цены на первичную недвижимость в апреле тоже выросли примерно на 3–5%, но многие застройщики уже готовятся к летним скидкам и акциям», — предупреждает управляющий партнер НСКА Юрий Гольдберг. Поэтому, как ожидают эксперты, в ближайшее время темпы роста числа сделок замедлятся, а рост цен сойдет на нет. «В преддверии лета можно говорить и о том, что в мае и начале июня начинается снижение активности на рынке недвижимости. Правда, тем, кто серьезно задумывается о покупке квартиры, не стоит ее откладывать, так как лето — оптимальное для этого время благодаря широкой палитре предложения», — советует Алексей Шленов.

По прогнозу коммерческого директора DNA Realty Евгения Данилова, летом рост цен на недвижимость не будет превышать 1% в месяц, а по наименее ликвидным предложениям возможно даже снижение стоимости объектов. «В пер-

вую очередь на уступки пойдут те собственники, которые не успели продать свои квартиры до начала мертвого сезона, но имеют потребность реализовать свои планы до осени», — считает он. «Летом рост цен будет скорее инерционным, но в конечном итоге, как мы и предполагали, закончится осенней стагнацией. Рост цен будет локальным: они будут увеличиваться только внутри отдельно взятых проектов», — согласен управляющий партнер Tekta Group Андрей Биржин. По его мнению, дорожать будут в основном ликвидные новостройки в ближнем Подмоскowie, где велика доля инвестиционных сделок. «Сейчас спрос сместился в ближние Подмоскowie. Все стартовые там проекты, в том числе и крупные проекты квартальной застройки, не покрывают спрос», — соглашается Евгений Штраух.

По прогнозам экспертов «НДВ-Недвижимости», в 2012 году число сделок с квартирами в Москве примерно на 20% превысит показатели рекордного 2011 года. Цены же, как полагает Юрий Гольдберг, за весь год могут вырасти на 16,7% по Москве и на 8,7% — по Подмоскowie. Андрей Банников же прогнозирует годовую прирост цен на уровне 15% для Москвы.

Антон Черниговский

аренда

Апрель на рынке аренды квартир стал последним месяцем высокого сезона перед летним затишьем. Уже в течение второго месяца весны спрос на рентную недвижимость начал снижаться, а ставки аренды практически перестали расти. По мнению экспертов, затишье на рынке будет продолжаться до конца июля — начала августа, когда рынок снова оживет, а количество сделок и ставки начнут расти.

Ожидаемое снижение

Высокий сезон на рынке аренды квартир начался в феврале и длился до середины апреля. В этот период квартирный вопрос решали те клиенты, которые либо не успели найти подходящий вариант до нового года, либо отложили поиск жилья до весны. Однако уже в апреле число сделок с квартирами стало снижаться, а предложение, напротив, раст.

«В апреле спрос на квартиры продолжил снижаться: по сравнению с мартом снижение составило более 20%. Предложение квартир в апреле, наоборот, увеличилось: рост составил почти 9% по отношению к марту. Полагаю, что в мае эта тенденция сохранится», — отмечает первый заместитель гендиректора «МИЭЛЬ-Аренды» Мария Жукова. По словам коммерческого директора агентства недвижимости DNA Realty Евгения Данилова, это снижение было ожидаемым для участников рынка, поскольку такая ситуация наблюдается в секторе аренды практически каждый год. «В начале года, после январских праздников, количество сделок постоянно растет, в конце марта стабилизируется, а в апреле начинает снижаться», — рассказывает эксперт.

Впрочем, управляющий партнер агентства Spencer Estate Вадим Ламин с приведенными цифрами не согласен. «По итогам апреля можно сделать вывод, что количество сделок по сравнению с предыдущим месяцем выросло на 2%, причем на 5,6% вырос средний бюджет сделки. То есть в апреле было сделано больше дорогих квартир», — утверждает господин Ламин. По его мне-

нию, основной причиной этого стало то, что целый ряд компаний провел замену управляющего и среднего звена менеджского состава именно в эти весенние месяцы. «Поэтому самыми востребованными оказались адекватно оцененные квартиры в центре площадью около 100 кв. м с двумя спальнями в бюджете 130–150 тыс. руб. в месяц», — заключает специалист. Действительно, в апреле был некий небольшой скачок спроса со стороны корпоративных клиентов, но существенно на статистику он не повлиял, возражает Евгений Данилов.

Дорожает только дешевое

По оценкам руководителя управления аренды квартир «Инком-недвижимости» Галины Киселевой, общий объем предложения по итогам апреля составил порядка 35 тыс. объектов: в Москве в сегменте экономкласса было выставлено порядка 14,8 тыс. квартир, в бизнес-классе — около 10,5 тыс., в premium и de luxe — по 5 тыс. объектов. При этом, несмотря на снижение спроса, ставки аренды еще немно- го подросли.

«За апрель ставки увеличились в среднем на 1,5–3% в зависимости от класса и ликвидности объекта. Конечно, активнее всего дорожал ходовой эконом — объекты до 35 тыс. руб. в месяц, расположенные где-нибудь в спальном районе в 15–20 минутах езды на метро от центра», — утверждает Галина Киселева. «Максимальный спрос в апреле пришелся на квартиры стоимостью от \$1 тыс. до \$3 тыс. в месяц, максимальное предложение квартир также наблюдается в данном диапазоне цен.

При этом следует отметить, что совокупный объем спроса в данном ценовом диапазоне не оказался ниже предложения. Значительное же превышение спроса над предложением (в 2,17 раза) отмечалось в апреле в ценовом диапазоне от \$750 до \$1 тыс. в месяц», — добавляет Мария Жукова. При этом, по ее данным, средние ставки аренды снизились во всех сегментах рынка, кроме самого нижнего. Так, однокомнатные квартиры подешевели на 2,4%, двухкомнатные — на 1,5%, трехкомнатные — на

2,4%. В результате, по данным «МИЭЛЬ-Аренды», на начало мая 2012 года средняя стоимость найма однокомнатных квартир экономкласса составила 30,9 тыс. руб., двухкомнатных — 37,9 тыс. руб., трехкомнатных — 44,3 тыс. руб. При этом минимальная цена предложения на однокомнатную квартиру сложилась на уровне 18 тыс. руб./мес. — такие объекты представлены в ЮАО, а максимальная цена предложения составила 734 тыс. руб./мес. — многокомнатная квартира в ЦАО, говорит госпожа Жукова.

По словам всех опрошенных экспертов, ожидать новых всплесков активности на рынке аренды жилья не приходится. По мнению Вадима Ламина, до середины мая на рынке будет наблюдаться практически мертвый сезон, а потом спрос отчасти восстановится. Евгений Данилов же считает, что низкий спрос на квартиры будет наблюдаться как минимум до середины июля, когда жилье начнут подыскивать студенты и менеджеры: «В этот период на рынке происходит традиционный всплеск деловой активности во всех сегментах рынка недвижимости». «До лета 2012 года уровень арендных ставок с незначительными колебаниями — плюс-минус 2% — остается на нынешних значениях, с началом высокого сезона (середина июля) ставки начнут расти. Рост ставок по итогам 2012 года не превысит 15%», — полагает Мария Жукова.

Тем не менее в целом прогнозы развития рынка аренды у экспертов положительные. «Спрос на квартиры в аренду растет, и в нынешних условиях все больше современных молодых (в первую очередь) людей понимает, что аренда квартиры зачастую выгоднее и разумнее покупки с использованием заемных денег (вся Европа так живет), — рассуждает Вадим Ламин. — Ведь величина арендной ставки, как правило, не превышает 5–6% от стоимости квартиры, а ставка ипотечного кредита как минимум в два раза выше. И пока эта ситуация не изменится, можно смело прогнозировать если не рост, то, по крайней мере, стабильность арендных ставок».

Никита Рыхляк

Векторы не сходятся

Подмосковье

Рынок загородной недвижимости Московского региона в апреле продемонстрировал противоречивые векторы развития. Наиболее острой нехваткой готовых домовладений наблюдалась в сегменте экономкласса в ценовом диапазоне от 5 млн до 10 млн руб., в то время как на рынке земельных участков без подряда и в элитном сегменте по-прежнему затоваривание. В связи с этим средние цены в апреле выросли лишь на 1%.

Покупатели в поиске

Рынок загородной недвижимости последним среди других секторов рынка жилой недвижимости начал выходить из кризиса. В течение 2010 и 2011 годов в этом сегменте наблюдалась глубокая стагнация и даже сезонные факторы практически не сказывались на спросе. Наиболее ощутимые потери понесли поселки бизнес- и элит-классов, где в кризис практически не было продаж. Однако с начала 2012 года рынок постепенно начал выходить из кризиса, пока, правда, делая лишь первые робкие шаги на пути к настоящему росту.

«Апрельский рынок кардинально отличается от мартовского в плане спроса: покупатели проснулись после зимнего затишья, все возможные выборы миновали, и люди принялись за решение насущных вопросов, то есть за покупку жилья», — говорит гендиректор «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов. По оценкам аналитиков компании Blackwood, апрель — традиционный месяц повышения активности как покупателей, так и застройщиков. Первые активно выходят на поиски домов, вторые начинают активные



Загородные девелоперы подняли головы: повышается спрос на готовые коттеджи бизнес-класса
ФОТО АЛЕКСАНДРА ЗЕМЛЯНИЧЕНКО-МЛАДШЕГО

продажи в существующих поселках и вывод новых проектов.

«В апреле 2012 года на рынок элитной загородной недвижимости Подмоскowie наблюдалось заметное оживление со стороны потенциальных покупателей. Так, количество заявок, поступающих в нашу компанию, возросло за март — апрель на 35%», — отмечает Татьяна Шарова, руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome.

Структура спроса

По словам члена правления Rodex Group Игоря Зауольников, наибольшим спросом на рынке пользуются готовые домовладения в коттеджных поселках в ценовом диапазоне от

8 млн до 12 млн руб., а вот в сегменте участков без подряда и более дорогих проектов наблюдается превышение предложения над спросом. Как отмечает коммерческий директор агентства недвижимости DNA Realty Евгений Данилов, наибольший спрос действительно сосредоточен в сегменте от 5 млн до 10 млн руб., но в последние месяцы растет интерес покупателей и к более дорогим домам, готовым к въезду. «Мы также наблюдаем усиление тренда, который заметили по итогам марта: осторожное укрепление бизнес-класса продолжается, что заметно по растущему (хотя и не быстро) спросу. Сейчас уже далеко не всех удовлетворяют предложения эконом-класса: многие клиенты заранее настроены на участок 12–15 соток и дом площадью более 120 кв. м», — подтверждает Владимир Яхонтов. Однако, по его словам, сейчас наиболее активно все равно покупают участки

без подряда для строительства летом, а также, как и в прошлом году, весьма много желающих купить готовый дом, чтобы жить в нем уже летом.

«В апреле спрос на инвестиционно привлекательные участки и таунхаусы в поселках остался традиционным высоким (на уровне февраля — марта). Однако снизился спрос на вторичные объекты: количество звонков уменьшилось на 5%, авансов — на 23%. Эксперты считают, что на это повлияли выборы. Покупатели заняли выжидательную позицию и отложили решение о покупке на летний период, ожидая, что предвыборные обещания вновь избранного президента внесут коррективы в ценовые показатели частных продавцов», — несколько более сдержанно комментирует ситуацию Валерий Лукинов, руководитель офиса загородной недвижимости «Парк культуры» компании «Инком-недвижимость».

«Начало 2012 года, несмотря на то что именно на этот период пришлось президентские выборы, в связи с которыми многие игроки рынка прогнозировали экономическую и политическую неопределенность, стало достаточно активным как со стороны потенциальных покупателей, так и со стороны девелоперов», — не согласна с ним Татьяна Шарова. «В середине апреля 2012 года произошел настоящий всплеск покупательской активности. То есть в какой-то момент наша компания перестала справляться с количеством желающих приобрести недвижимость», — рассказывает директор по развитию Good Wood Александр Дубовенко.

Конкуренция с дальним прицелом

Серьезным конкурентом для подмосковных поселков, особенно дачных, становится зарубежная недвижимость. «Все больше москвичей предпочитает приобретать зарубежную недвижимость вместо дач в Подмоскowie. Сейчас мы видим минимум сделок, хотя начался сезон, многие покупают зарубежную недвижимость, не доверяя стране, ее экономике», — говорит Игорь Зауольников. По его словам, спрос на загородную недвижимость в Подмоскowie сейчас все больше формируют жители нефтяных и прочих сырьевых регионов, а не москвичи. «Более востребованными становятся домовладения, которые могут выполнять функцию постоянного жилья, а не второго или третьего, как это часто происходило при покупке загородной недвижимости москвичами. Это влечет за собой повышение спроса на коттеджи меньшего метража и более доступные по бюджету», — резюмирует господин Зауольников.

Однако говорить о полном выходе из кризиса рынка загородной недвижимости еще рано. Несмотря на рост спроса, цены по-прежнему стоят на месте, прибавив по итогам апреля не более 1%. «Серьезных изменений в ценовой ситуации не происходит. По-прежнему имеют место колебания по отдельным проектам: в наиболее востребованных поселках средний ценовой уровень плавно повышается, в менее удачных проектах, в том числе полностью готовых, наблюдается снижение цен (чаще всего в рамках специальных акций и программ). На конец апреля средние цены предложения на рынке загородной жилой недвижимости оказались следующими: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила \$5050, в поселках сегмента «бизнес» — \$3350, в поселках сегмента «эконом» — \$1550», — подчитали аналитики Blackwood.

До конца года, по мнению экспертов, серьезные ценовые колебания на рынке загородной недвижимости не предвидятся, а цены будут вести себя примерно так же, как в течение первых четырех месяцев: ликвидные объекты будут немного дорожать, а не пользующиеся спросом — падать в цене. «Цены в инвестиционно привлекательных поселках будут расти на 15–35%, однако в среднем по рынку они увеличатся в пределах инфляции — примерно на 7–10%. Но учитывая то, что около половины поселков на рынке не имеет продаж и цены там не растут, можно сделать вывод, что средняя цена на рынке растет за счет высоколиквидных поселков», — резюмирует Валерий Лукинов.

Антон Черниговский

БУТОВО ПАРК

ЖИЛОЙ РАЙОН

75 000 руб. за кв.м

КВАРТИРЫ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

223 8900

www.2238900.ru

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте www.2238900.ru

Застройщик «ООО СТРАЙП+».

Уступку от участника долевого строительства ЗАО «ЖилИнвест».