

# ДОМ ЦЕНЫ

## Жилье устало дорожать

### город

В феврале рынок жилой недвижимости Москвы не показал ни роста, ни падения. Спрос на квартиры в столице оставался на среднем уровне, а число зарегистрированных сделок с жильем выросло по сравнению с январем текущего года, но снизилось относительно февраля прошлого года, что связано с частичным оттоком спроса в Подмоскowie. До конца года, как ожидают эксперты, цены на жилье вырастут не более чем на 10%.

### Отток в область

«Рынок жилой недвижимости Москвы в феврале 2013 года характеризовался относительной стабильностью. Ни затихшая, ни ажиотажного спроса на квартиры не наблюдалось: все игроки рынка вели себя довольно спокойно, покупая и продавая жилье по мере необходимости, руководствуясь личными потребностями, а не внешнеполитическими или макроэкономическими факторами», — рассказывает генеральный директор «Домус Финанс» Павел Лепиш. Однако статистика Росреестра утверждает, что спрос все-таки снизился. По данным управления ведомства по Москве, в феврале в столице было зарегистрировано 6346 сделок с квартирами, что на 11,2% ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (7152 сделки). Эксперты объясняют это снижение, во-первых, неточностями в подсчете реального числа сделок, а во-вторых, тем, что ажиотажный спрос на жилье был реализован в предыдущие годы.

«Отложенный спрос, сформировавшийся за период кризиса, был полностью реализован еще в первой половине 2012 года, поэтому ни в конце прошлого, ни в начале текущего года мы не зафиксировали резкого всплеска интереса к жилой недвижимости. В условиях ценовой и политической стабильности покупатели принимают решение о приобретении жилья спокойно, нигде не торопясь», — комментирует Павел Лепиш. Кроме того, напоминает директор по развитию DNA Realty Евгений Гуца, за прошедший год московские квартиры прибавили в цене еще примерно 15%, что сократило спрос на них и вынудило многих покупателей поискать себе жилье в области.

«Если говорить о вторичном жилье, то стоит отметить в феврале рост деловой ак-

тивности. Объем предложения увеличился на 15,6%, а спрос повысился на 10,5%. Как показала статистика, рост спроса на операции со вторичным жильем в основном был связан с притоком желающих продать квартиру или совершить альтернативную сделку», — рассказывает заместитель гендиректора «НДВ-Недвижимости» Ольга Новикова.

### Берут количеством

Что касается рынка новостроек, то здесь спрос остается более или менее стабильным. «После традиционного затишья в январе, вызванного длительными новогодними праздниками, в феврале было отмечено увеличение покупательской активности на рынке первичной недвижимости Москвы. В сегменте экономкласса общий объем предложения по сравнению с первым месяцем года снизился на 8% и составил 4567 квартир», — подсчитали аналитики «Метриум Групп». «В феврале начинается рост числа сделок, в марте он продолжается, в апреле достигает пика, затем из-за майских праздников происходит небольшое снижение», — соглашается гендиректор «МИЭЛЬ-Новостроек» Софья Лебедева. Правда, некоторые эксперты отмечают, что февраль во многом был менее успешным для рынка новостроек, чем январь. «Традиционно февраль не является активным месяцем продаж», — говорит гендиректор «МД Групп» Михаил Михайлов. — Январь стал продолжением ноябрьско-декабрьского ралли, при этом с учетом зимних каникул у покупателей появилась возможность в спокойном режиме рассмотреть большое количество проектов».

Основные ожидания продавцов недвижимости связаны с грядущей весной. «Мы ожидаем, что рост количества сделок на-

чнется в конце марта. Стоит отметить, что увеличению активности на рынке жилья в этом году будет способствовать и снижение ставок по ипотеке: Сбербанк снизил ставки с 1 марта, его примеру уже последовали ВТБ 24 и ряд других банков. Смягчение условий кредитования, несомненно, приведет к повышению спроса на рынке жилья», — комментирует Павел Лепиш.

В то же время, несмотря на колебания спроса, цены на жилье в Москве остаются стабильными. По словам господина Лепиша, цены на вторичном рынке выросли примерно на 1%, а на первичном — более чем на 3%, что связано с увеличением стадии готовности многих знаковых проектов. Соглашается с такими оценками и Ольга Новикова из «НДВ-Недвижимости». «Средневзвешенная цена предложения квартир в новостройках Москвы в феврале выросла на 2,0%. Наибольший прирост в течение месяца наблюдался в новостройках экономкласса (+1,1%). Средневзвешенная цена предложения квартир в этих домах достигла значения 140,9 тыс. рублей за квадратный метр», — приводит свои данные Софья Лебедева. «В феврале — марте существенных изменений на рынке недвижимости Москвы обычно не наблюдается. Спрос растет равномерно, с временной стагнацией на период праздников. Поэтому относительно января цены на жилье изменились», — говорит руководитель аналитического центра Est-a-Tet Денис Бобков.

Прогнозы опрошенных экспертов достаточно осторожны. «В начале марта ситуация на вторичном рынке жилья существенно не изменится. Колебания средней стоимости квадратного метра не превысят 1,5–2% ежемесячно. При этом речь идет о наиболее ликвидных объектах. Поведение рынка будет традиционно определяться в основном механизмами сезонности: повышение активности будет наблюдаться весной и осенью, понижение — зимой и летом», — полагают в компании «Инком-Недвижимость». При этом, по данным аналитиков компании, за последние полгода стоимость вторичного жилья в целом по городу снизилась на 3%, что связано с постепенным вымыванием качественного предложения с рынка. Поэтому в случае сохранения стабильности в экономике рынок жилья в 2013 году вряд ли преподнесет какие-то серьезные сюрпризы продавцам и покупателям.

**Игорь Андреев**

## Высокие ожидания

### загород



Этой весной риэлторы ожидают повышения спроса на готовые дома ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЕНЧКО

**Рынок загородной недвижимости Московского региона готовится к старту сезона повышенного спроса. В этом году впервые после 2008-го эксперты ожидают существенного роста интереса к загородным домам и высокого уровня продаж, если, конечно, в мировой экономике не произойдет очередного финансового кризиса.**

### Поперек сезона

Итоги января приятно удивили экспертов рынка загородной недвижимости: несмотря на низкий сезон, на рынке была зафиксирована небывалая для этого периода активность потенциальных покупателей. Люди ездили на показы, рассматривали и выбирали интересные объекты, рассказывают сразу несколько опрошенных риэлторов. В феврале наметившийся спрос укрепился и на рынке продолжился рост активности.

Но самые большие надежды продавцы возлагают на апрель — март. «Зимний спад — это обычное сезонное состояние на рынке недвижимости. Это следствие нескольких факторов, начиная от погоды и долгих праздников и заканчивая психологическим фактором: гораздо сложнее понять, что собой представляет загородный объект, если он находится под снегом. А вот ближе к весне начинается оживление. Люди присматривают участки без подряда, чтобы начать стройку с первыми

днями без снега. А те, кто покупает готовые коттеджи, намерены в них поселиться практически сразу после покупки и лето провести на природе», — говорит гендиректор «МИЭЛЬ — Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов.

В этом году покупатели были готовы совершать сделки даже в снежный период. «Сезонность на загородном рынке, безусловно, присутствует. Впрочем, по нашим данным, в последние годы она уже не столь явно выражена. В этом году спрос в зимние праздники не затихал полностью: продолжались просмотры, заключались сделки», — говорит коммерческий директор «Пробизнес Девелопмент» Сергей Нагорный. «Можно говорить, что год начался активно, и к февралю эта активность только увеличилась. Весна, по нашему прогнозу, также будет заметно более активной, чем в прошлом году», — надеется гендиректор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев. По его данным, в проектах компании в феврале спрос был примерно на 50% выше, чем годом ранее. «Весной мы ожидаем активизации отложенного зимнего спроса (на 7–10% относительно февраля) и, возможно, небольшого роста цен за счет повышения степени готовности коттеджных поселков, которые находятся в активной стадии строительства», — прогнозирует гендиректор Soho Estate Елена Первакова. «В январе 2013 года

снижение активности было не столь заметным, а в феврале спрос только вырос. Кроме того, наблюдалось оживление на рынке аренды загородной недвижимости. Уже сейчас многие жители столицы начали задумываться о том, где они или их дети будут проводить теплое время года, так что спрос на аренду летних дач существенно увеличился», — говорит директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова.

### Лидирует эконом

Впрочем, несмотря на активность покупателей, и спрос, и предложение на загородном рынке по-прежнему сконцентрированы в сегменте экономкласса. «Фаворитами спроса в феврале оставались участки без подряда и квартиры в малоэтажных жилых домах. Совокупно на эти два формата жилья пришлось 76% всех проведенных за месяц сделок области.

Также достаточно активно с рынка уходили бюджетные таунхаусы и дуплексы», — говорит руководитель отдела загородного жилья аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Вера Потехина. В структуре же предложения, по ее данным, на эти два формата пришлось 68% объектов, а на таунхаусы и дуплексы — 10%. Дорогие же и переоцененные объекты спросом практически не пользуются.

Тем не менее, несмотря на активность клиентов, средний уровень цен на рынке немного снизился. По данным «Инком-Недвижимости», средняя стоимость домовладения упала на 2% и составила 5,8 млн руб. Однако, как отмечают эксперты, это снижение связано с тем, что многие застройщики продлили новогодние акции и вынуждены были снизить цены на не очень ликвидные предложения. Впрочем, существенного роста цен даже при растущем спросе ожидать не приходится, так как рынок переполнен предложениями. «Кардинальных изменений на загородном рынке с приходом весеннего сезона не предвидится. Основной спрос будет сосредоточен на малоэтажке, участках и блокированной застройке. Ценовой рост, обусловленный главным образом повышением строительной готовности, ожидает наиболее ликвидные проекты в сегменте малоэтажных жилых домов и таунхаусов», — прогнозирует Вера Потехина. Впрочем, Владимир Яхонтов считает, что основная причина ожидания роста цен у девелоперов есть, но лишь у тех, кто возводит реально ликвидные и пользующиеся спросом проекты. «Некоторые застройщики уже в феврале повысили цены в соответствии с наступающим сезоном. Ожидаем, что весна будет довольно активной, все предпосылки этого видны уже сейчас», — говорит господин Яхонтов.

**Игорь Андреев**



**PARK AVENUE**

ДЛЯ ЦЕНИТЕЛЕЙ КОМФОРТА И СТИЛЯ

Новоринское шоссе, 24 км

Проект Park Avenue — первый элитный поселок таунхаусов от компании Villagio Estate. В окружении живописной подмосковной природы расположились уютные трехэтажные таунхаусы в стиле архитектора Фрэнка Ллойда Райта. Современные формы и изысканная отделка подчеркнуты оригинальными ландшафтными решениями поселка. Великолепный парк, разбитый на берегу водоема, является естественным продолжением окружающего пейзажа.

Park Avenue расположен по соседству с другими элитными поселками Villagio Estate и входит в сообщество Villagio Privilege Club. Члены Клуба могут пользоваться услугами класса de luxe на особых условиях, а также получать приглашения на лучшие вечеринки и закрытые мероприятия.

(495) 974 0010  
www.park-avenue.ru

Реклама

## Съем скоро начнется

### аренда

**В феврале рынок аренды квартир в Москве все еще находился в состоянии затишья, а спрос на жилье был даже ниже, чем в январе. Впрочем, как ожидают эксперты, уже в марте на рынке начнется высокий сезон, вследствие чего спрос и ставки аренды пойдут вверх.**

### Подготовительный период

Рынок аренды квартир является, пожалуй, самым стабильным сегментом рынка жилой недвижимости: во-первых, он наиболее устойчив к кризисным явлениям, так как приезжие все равно надо где-то жить, а во-вторых, демонстрирует стабильную сезонность из года в год. Февраль 2013 года не стал исключением: спрос на квартиры был невысоким, а предложение постепенно росло в связи с подготовкой собственников к высокому сезону.

«Начало года на рынке городской аренды не подразумевает активности ни арендаторов, ни наймодателей. Это период сезонного затишья, когда происходят незначительные колебания как общего объема спроса и предложения, так и арендных ставок. В феврале спрос на квартиры по сравнению с январем снизился на

6,2%, предложение выросло на 7,76%», — подсчитала первый заместитель гендиректора «МИЭЛЬ-Аренды» Мария Жукова. Правда, даже несмотря на снижение спроса, на рынке все равно ощущается дефицит квартир: по данным госпожи Жуковой, в настоящее время спрос превышает предложение в 1,28 раза. «Наиболее дефицитными являются недорогие квартиры стоимостью до 30–35 тыс. рублей в месяц, а в сегменте более дорогой недвижимости спрос пока еще уступает предложению», — говорит директор по развитию DNA Realty Евгений Гуца.

Впрочем, далеко не все эксперты разделяют пессимизм экспертов МИЭЛЬ. Так, руководитель управления аренды квартир корпорации «Инком-Недвижимость» Галина Киселева говорит, что рынок, напротив, начал набирать обороты: «Февраль на рынке аренды жилья является началом сезона деловой активности — количество желающих снять квартиру, равно как и тех, кто предлагает жилье в аренду, по сравнению с началом года существенно возрастает. Так, в феврале число заявок на подбор квартир увеличилось на 40%. При этом общий объем экспозиции вырос лишь на 1%», — отмечает эксперт.

### Рост начался

«К концу февраля относительно затишье на рынке аренды сменилось активным ростом числа желающих сдать/снять квартиры — на 20% по сравнению с первыми числами января. К концу марта клиентский поток будет еще больше. Таким образом, можно говорить о начале высокого сезона на рынке аренды», — согласна с ней заместитель руководителя аренды квартир компании «НДВ-Недвижимость» Юлия Лукина. «Обычно активным месяцем является апрель, потом майские праздники и дачи и снова подъем. Хотя в последнее время спрос достаточно устойчивый, а влияние сезонности ощутимо более всего в январе и мае», — возражает управляющий партнер Spencer Estate Вадим Ламин.

Активизация покупателей уже привела к незначительному росту ставок аренды. «Такая динамика сказывается на стоимости предложения: по итогам февраля средний ценник на аренду квартир поднялся на 4% по сравнению с показателем января. В сегменте экономкласса ставки достигли 30,4 тыс. рублей в месяц за однокомнатную квартиру, за двухкомнатную квартиру просят в среднем 41,8 тыс. рублей,

за трехкомнатное жилье — 57,6 тыс. рублей в месяц. В сегменте бизнес-класса стоимость найма начинается от 44,7 тыс. рублей в месяц, в более дорогих сегментах premium и de luxe — от 70,1 тыс. рублей и 109 тыс. рублей в месяц соответственно», — говорит Галина Киселева. «Существенных изменений в сроках экспозиции квартир нет. Наиболее дешевые и приличные варианты «живут» на рынке от нескольких часов до нескольких дней, самые дорогие — от нескольких дней до полутора и более. Все зависит от расположения, наполнения (ремонт, мебель и т. д.), установленной цены, а также спроса на конкретную квартиру», — приводит свои данные Мария Жукова. По прогнозам Галины Киселевой, в ближайший месяц активность арендаторов и собственников будет держаться на высоком уровне: в марте спрос на съемные квартиры в Москве может увеличиться еще на 50%. Стоимость найма жилья также скорректируется. Рост ставок на столичные квартиры по итогам первого весеннего месяца составит от 3% до 5% в зависимости от класса и уровня ликвидности предложения, заключает эксперт.

**Игорь Андреев**