ЛОКОМОТИВ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

НОВЫЕ КВАРТИРЫ РАЗГОНЯЮТ ЦЕНЫ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ

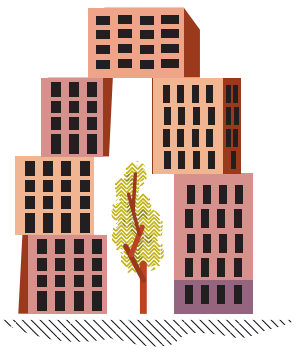
Цены на вторичное жилье в Москве вернулись на докризисный уровень и продолжат расти. В большинстве округов в следующие пять лет рост может оказаться малозаметным — в пределах инфляции. Но в тех, где активно строится новое жилье и вторичный рынок формируют недавно построенные дома, квадратный метр подорожает существенно. Самые большие ожидания экспертов связаны с Новой Москвой, где квартиры в новых домах могут вырасти в цене до 30%.

Редкий покупатель жилья в Москве, решаясь на сделку, не думает про себя: «Вот бы квартира подорожала, когда буду ее продавать». Обычно это желание сбывается хотя бы потому, что именно запросы продавца определяют цену квартиры на вторичном рынке, считают риэлторы.

Среди объективных предпосылок формирования стоимости готового жилья — объем предложения и цена квадратного метра в новостройках в той же локации. «Сданные в эксплуатацию новостройки переходят в статус вторичного жилья, это повышает среднюю стоимость недвижимости. У собственников жилья возникает соблазн поднять цены до этого уровня»,— объясняет директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Михаил Куликов. В исторически значимых локациях, в частности в районах Центрального административного округа, рост цен двигает привлекательность и уникальность локаций для состоятельных покупателей, добавляет эксперт.

По оценке аналитического центра «Инком-Недвижимости», сейчас в старых границах Москвы треть предложения на вторичном рынке формируют новые (до 15 лет с момента строительства) дома. Для сравнения: в середине 2000-х годов новых (построенных в ближайшее десятилетие) жилых зданий было около 10% (данные «Индикаторов рынка недвижимости»). Пока предложение было более однородным по возрасту зданий, разрыв в цене между центральными районами и окраиной был огромный. За прошедшие пять лет он сократился на четверть, до 62%, а за следующие 10–15 лет, после реализации программы реновации, может достичь 30%.

Отдаленные районы застраиваются с разной интенсивностью, но быстрее, чем центр. В Юго-Западном административном округе в стройке 27 домов, подсчитали в ЦИАН, соседнем Западном — 102, в Северном — 115. В Центральном административном округе строится 150 домов, а суммарно в остальных округах Москвы — 872.



ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Евгений Павленко**

Новая Москва — быстрее всех

Абсолютный лидер по темпам нового строительства и росту цен на вторичную недвижимость — Новая Москва. Сейчас в двух округах — Троицком (ТАО) и Новомосковском (НАО) — строится 282 дома. Суммарная площадь квартир в здешних домах достигает 9,16 млн кв. м в НАО и 1,79 млн в ТАО. За прошедшие пять лет вторичка в НАО подорожала в среднем на 23%, до 153 тыс. руб. за 1 кв. м, в ТАО — на 16%, до 115 тыс. руб. за 1 кв. м. В отдельных районах рост был еще более существенным. В поселении Марушкинское квадратный метр готового жилья вырос в цене на 57%, до 125 тыс. руб., а в Сосенском — на 37%, до 162 тыс. руб.

Директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова говорит, что в Коммунарке квартиры подорожали в полтора раза. «Три-четыре года назад недвижимость в этой локации можно было приобрести за 4,5 млн руб., сейчас порог входа — 6–7 млн руб.»,— говорит эксперт. В Саларьево за это же время ценник однокомнатной квартиры вырос с 4–5 млн руб. до 6,5–7 млн руб., а в Филатовом Луге — с 4,5 млн руб. до 6–6,5 млн руб.

Драйверы роста цен в Новой Москве — развитие транспортной инфраструктуры, городской среды и рост доли современного жилья. По оценке руководителя аналитического центра ЦИАН Алексея Попова, запуск станции метро увеличивает цены на жилье на 15%, новая дорога — на 7%. А предложение на вторичном рынке здесь обновилось почти полностью. В 2010 году до присоединения к Москве в этой локации было мало жилья невысокого качества, но постепенно жилой фонд обновился. «Пять лет назад в Коммунарке было 10% современного жилья, сейчас 80% территории в поселке занимают новые монолитные дома, а доля этих ЖК в структу-

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В 2014–2019 ГОДАХ*

ОКРУГ	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ВАО	173,8	170,2	165,8	156,4	171,9	184,8
ЗАО	238,8	252,2	250,6	245	246,7	255,6
ЗЕЛАО	145,3	127,8	123	121,9	118,6	141,4
НАО	125,2	124,5	115,5	110,3	124,8	153,9
САО	204,4	203,6	207,4	207,8	226,5	227,7
СВАО	187,1	185,6	180,7	176,8	181,9	187,1
СЗАО	204,2	197	204,9	200	206,5	215,4
ТАО	98	101,1	96,6	91,2	97,5	114,8
ЦАО	327	408,5	414,5	405,8	449,1	417,9
ЮВАО	167,7	158,5	149,4	137,7	157,9	169,6
ЮЗАО	206,3	209,1	200,1	200,2	205,1	215,6
ЮАО	176,9	180,4	172,2	164,6	177	192,4

*Тыс. руб. за 1 кв. м. **Данные:** ЦИАН.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ*

ОКРУГ	2014	2019	ДИНАМИКА (%)
САО	193,7	289,3	49%
ЦАО	791,6	1151,3	45%
ЗАО	332,1	479,6	44%
ЮВАО	178,9	249,2	39%
СВАО	173,2	236,5	37%
ЮАО	189,8	249,3	31%
СЗАО	168,2	215,1	28%
ЮЗАО	254,5	313,4	23%
ВАО	185,7	220,3	19%
ЗЕЛАО	43,5	49,9	15%
НМАО	98,3	218,4	122%
ТАО	54,1	83,7	55%

*Тыс. кв. м. **Данные:** Аналитический центр «Инком-Недвижимости».