

ОБРАТИМЫЕ КОЛЕБАНИЯ

ПОСЛЕ ЛЮБОГО ПАДЕНИЯ ЦЕН РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ ЗА ТРИ-ЧЕТЫРЕ ГОДА

Главный страх инвесторов в недвижимость — потерять вложенные деньги из-за отрицательной разницы цен. В долгосрочной перспективе жилье в Москве дорожает, но инвестиции с горизонтом в три—пять лет могут попасть в цикл падения. Обычно цены восстанавливаются за три-четыре года.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)

Источник: Аналитический центр ЦИАН.

● Средневзвешенная стоимость*
■ Динамика за квартал ■ Динамика за год



ДИНАМИКА СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ КВАРТИР В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ

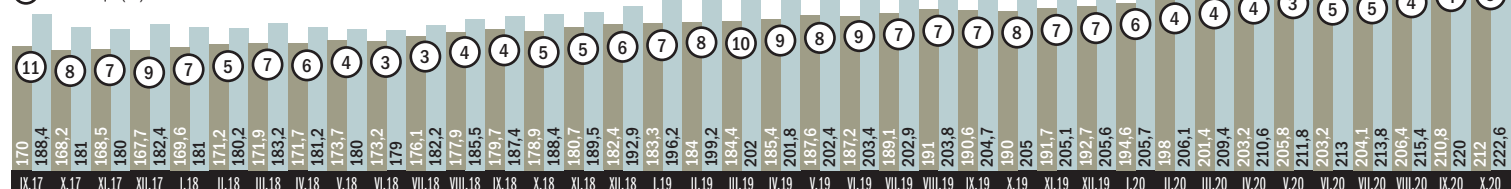
Источник: Аналитический центр ЦИАН.



ДИНАМИКА ЦЕН НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В МОСКВЕ

Источник: Аналитический центр ЦИАН.

■ Новостройки (тыс. руб. за 1 кв. м) ■ Вторичный рынок жилья (тыс. руб. за 1 кв. м)
○ Разница (%)



риэлторы и девелоперы уверенно говорят о факторах, указывающих на рост цен на квартиры в новостройках, и находят те, что задают динамику и в краткосрочной, и в долгосрочной перспективе. Статистика подтверждает правоту участников рынка применительно к длинным периодам. По данным «Индикаторов рынка недвижимости», индекс стоимости квадратного метра в Москве в целом (учитывает все сегменты рынка и типы домов) за 20 лет вырос с 30 тыс. руб. до 185 тыс. руб. Если сократить горизонт сравнения до пяти лет, окажется, что цены тоже выросли, хотя и не столь заметно: с 2015 по 2020 год со 184 тыс. руб. за 1 кв. м до 186 тыс. руб. А в центре кривой этого графика — провал длиной в три года, который начался в 2015 году и закончился на отметке в 165 тыс. руб. за 1 кв. м в 2018 году.

Риэлторы утверждают, что на восстановление цен ушло меньше времени — весь цикл падения и отскока обратно уложился в 2,5 года. После ошеломительного декабря 2014 года, когда курс рубля обвалился, новостройки стали пользоваться бешеной популярностью: люди боялись за свои деньги и цены росли примерно полгода (до середины 2015 года). «Затем из-за сокращения спроса, активного выхода большого количества новых проектов по стартовым, иногда демпинговым ценам началось плавное снижение», — говорит управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая, напоминая, что к июню 2016 года цены упали до 141,2 тыс. руб. за 1 кв. м. Глубина снижения составила 12%. По другим оценкам, она достигала 15–20%. К концу 2018 года цены достигли уровня пиковых значений 2015 года — 161,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Последние два года они стабильно растут — на 8% в 2019 году и уже на 9% за неполный 2020 год.

«Предыдущее резкое снижение цен на рынке жилья в Москве произошло после кризиса 2008 года. Тогда квадратный метр подешевел примерно на 30–40%», — го-

ворит Мария Литинецкая. Восстановление и выход на новый цикл роста заняли примерно четыре года. Восстановление может пройти и быстрее, и медленнее — цены растут, когда есть спрос, но в России спрос не всегда равен росту экономики. «На российский рынок недвижимости влияет еще один важный фактор — валютные колебания. Если рубль слабеет, цены повышаются, даже если спрос невелик или стагнирует», — объясняет эксперт. Сейчас как раз та ситуация, когда цены растут, несмотря на отсутствие экономического роста. «Главный ограничитель естественного развития рынка жилья — низкий уровень доходов населения, который продолжает падать с 2014 года. Цены достигнут потолка в тот момент, когда даже при низких ставках по кредитам большинство потенциальных покупателей откажется от покупки жилья», — предупреждает Мария Литинецкая ●