

ДОМ ЦЕНЫ

Передышка до осени

Москва

Еще месяц назад представители риэлтерских и строительных компаний с относительно высокой долей уверенности утверждали, что цены на московские квартиры начнут расти весной. Весна наступила, а срок возвращения рынка в состояние роста, опережающего инфляцию, откладывается до осени. По крайней мере, в этом сходятся большинство экспертов.

В марте—начале апреля цены на московскую недвижимость по-прежнему не росли. Участникам рынка пришлось признать, что отсутствие роста цен на квартиры, даже в границах роста инфляции, в то время, когда на рынке обычно наблюдается сезонное оживление,— явление необычное. И это не зимнее затишье, а самая настоящая стагнация после значительного роста цен в 2006 году, которая, возможно, продолжится в ближайшие месяцы. Росту номинальных цен на жилье должно было способствовать и падение курса доллара, но оно осталось незамеченным рынком жилой недвижимости.

При этом наблюдается некоторое снижение цен на самое ликвидное жилье — однушки, которые во время активного роста цен, будучи наиболее дешевыми, пользовались повышенной популярностью у покупателей, а также панельное жилье в отдаленных районах. Вполне логично предположить, что стоимость таких объектов должна продолжить снижение до более или менее адекватного остальным предложениям уровня. По некоторым оценкам, постепенно падение цен на однокомнатные квартиры может составить до 15%. Цены на жилье бизнес-класса и элитное жилье растут, но темпы роста в этом секторе рынка не превышают темпов роста инфляции.

При этом застройщики повышают цены на строящиеся объекты по мере их готовности. Но они стараются поднимать цены осторожно, понимая, что переоцененный объект клиенты в нынешних условиях просто не купят.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Юрий Синаев,

директор по маркетингу ГК «Конти»:

— Март продолжил эстафету зимних месяцев и ознаменовался стабилизацией, а по некоторым сегментам даже отметили снижение цен. За месяц квадратный метр в Москве в среднем подешевел на 0,5% в панельных домах типовых серий на вторичном рынке жилья. Вместе с тем жилье бизнес-класса на первичном рынке продемонстрировало небольшой рост — в пределах 0,3–1%.

Владислав Луцков, директор аналитического консалтингового центра холдинга «Миль»:

— На первичном рынке жилой недвижимости Москвы на 1 апреля 2007 года средняя стоимость квадратного метра составила \$5614 за кв. м. На вторичном рынке Москвы средний уровень после незначительного повышения в феврале 2007 года в марте принял курс на

Строящиеся жилые комплексы Москвы

Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены, апрель (% к марту 2007 года)	Адрес	Название	Стадия готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Изменение цены, апрель (% к марту 2007 года)
Ярославское ш., 26	—	Сдача ГК — третий квартал 2007 года	3 713	1	Ул. Петрозаводская, 28	—	Сдан ГК	3768	0
Ул. Коломенская, 21	—	Сдан ГК	4750	-4	Ул. Удальцова, 67	—	Сдан ГК	5537	0
Хорошевское ш., к. 38	«Гранд-Парк»	Третий квартал 2007 года	4171	2	Леоновский пер., 11	—	Сдан ГК	14 200	0
Старопименовский пер., 10/3	—	Сдан ГК	13320	8	Просп. Маршала Жукова	—	Сдан ГК	3450	0
Ул. Гиляровского, 55	—	Сдача ГК — 2007 год	8000	0	Ломоносовский просп., вл. 27Б	«Шуваловский»	Сдан ГК	6640	0
Барыковское ш., к. стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	16000	0	Ленинградское ш., 25	«Северный парк»	Сдача ГК — 2007 год	4273	0
Кочновский пр., 4	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0	Просп. Вернадского, 105	—	Дом сдан	4200	0
Щелковское ш., вл. 79, стр. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	3866	0	Ул. Гвардейская, вл. 2, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	3950	0
Ул. Тихвинская, 10	«Тихвинский дворик»	Сдача ГК — 2007 год	6000	0	Щелковское ш., вл. 26	—	Сдан ГК	3902	1
Ул. Щунгинская, 2	«Доминанта»	Сдача ГК — 2007 год	4860	0	Ул. Окская, к. 7, 9, 12, 13, 19	—	Сдан ГК	2598	0
Ул. Алабяна, вл. 13	«Мономах»	Сдача ГК — первый квартал 2007 года	6550	3	Ул. Лукинская, вл. 2	—	Сдача ГК — 2007 год	2364	0
Ул. Минская, 1	—	Сдан ГК	10000	0	Ул. Большая Академическая, вл. 67	—	Дом сдан	3233	0
Хилков пер., вл. 43	—	Сдача ГК — 2007 год	24396	0	Кожуково, мкр. 1, 2-3	—	Сдан ГК	2864	8
Ул. Новый Арбат, вл. 27-29	—	Сдача ГК — 2007 год	17000	0	Митино, мкр. 1А	—	Сдача ГК — 2007 год	2315	0
Ул. Б. Никитская, 45	—	Сдан ГК	16000	0	Южное Тушино, мкр. 11, к. 5	—	Сдача ГК — 2008 год	2500	0
Ул. Б. Пироговская, 6, стр. 2	«Дом на Девичьем поле»	Сдача ГК — 2008 год	9900	0	Ул. Малыгина, вл. 12, к. 1	—	Сдача ГК — 2007 год	2930	3
Б. Саввинский пер., вл. 2, 4, 6	—	Сдача ГК — 2009 год	12000	0	Просп. Вернадского, вл. 93	Mirax Park	Сдача ГК — 2007 год	5000	0
Щемилковский пер., 5А	«Махаон»	Колован	6500	0	Ул. Нежинская, вл. 3	«Кутузовская ривьера»	Сдача ГК — 2007 год	6500	0
4-й Новомихалковский пр., вл. 2	—	Сдан ГК	3420	4	Б. Дровяной пер, вл. 14-16, к. «А»	—	Сдача ГК — 2007 год	8857	0
Ул. 3-я Песчаная, вл. 2А	«Приват Сквер»	Сдача ГК — 2007 год	4775	3	Ул. Пырьева, вл. 2	«Рекиссер»	Сдан ГК	9000	0
Пр. Загорского, вл. 20, стр. 5	«Светиль»	Сдан ГК	6500	0	Ул. Пырьева, вл. 2, секция «А»	«Дом на Мосфильмовской»	Сдача ГК — 2008 год	9400	-10
Трубинковский пер., 4	«Артбатовская усадьба»	Сдан ГК	29688	11	Ул. 4-я Парковая, вл. 16	ЖК «Измайловский»	Сдача ГК — конец 2008 года	3100	Не предлагался
Ул. Старовольная, вл. 11	«Ближняя дача»	Сдан ГК	9000	0	Пер. Медиков, вл. 68	—	Сдача ГК — конец 2007 года	4000	Не предлагался
Дмитровский пер., вл. 5-7	«Петров дом»	Сдан ГК	18 417	5	Цветной бульвар, 13	—	Сдача ГК — 2008 год	8000	Не предлагался
Большой Палашевский пер., 10	—	Сдан ГК	14000	0	Ул. Маломосковская, 4, стр. 1	ЖК «Алексеевский»	Сдача ГК — конец 2008 года	5100	Не предлагался
Ул. Суворовская, вл. 10	Green Fort	Сдача ГК — 2007 год	4466	0	Цветной бульвар, вл. 2	ЖК «Легенда Цветного»	Сдача ГК — 2009 год	15000	Не предлагался
Ул. Бахрушина, вл. 13	—	Сдан ГК	11000	15	Ул. Архитектора Власова, вл. 13-21, к. 2	«Академдом»	Сдача ГК — конец 2007 года	4900	-3
Ул. Шумина, 11А	—	Сдан ГК	5912	8					

Источники: «Миль», МИАН, Vesco Realty.

снижение и по итогам месяца опустился на 0,6%, откатившись, таким образом, к уровню декабря прошлого года — \$4834 за кв. м.

В марте 2007 года московский рынок новостроек застыл — за месяц цены на жилье практически не изменились. Тем не менее по итогам трех месяцев 2007 года в условиях сохраняющегося практически на одном и том же уровне объема предложения средневзвешенная цена выросла на 5,4%. На сегодня рано говорить о каких-либо тенденциях — как в дальнейшем будет развиваться столичный рынок новостроек, станет понятно в ближайшие два-три месяца. Пока можно лишь сказать одно: в случае активизации спроса и в условиях стабиль-

ных объемов предложения возможность возобновления роста будет сохраняться.

На вторичном рынке жилой недвижимости на начало апреля каких-либо существенных изменений в уровне цен не зафиксировано. Как и прежде, сохраняется вероятность возобновления роста цен ближе к осени 2007 года.

Олег Репченко, руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»:

— Если исходить из аналогий со стагнацией 2004 года, то период нынешней низкой активности московского рынка недвижимости и коррекции цен на жилье, как и тогда, может продлиться восемь-девять ме-

сяцев, то есть до середины лета или начала осени этого года. Однако нынешний рынок несколько иной, чем в 2004 году. Величина ценового скачка, предшествовавшего стагнации, на этот раз была заметно больше, чем тогда, а нынешние цены в абсолютном выражении также существенно выше. Из этого можно сделать вывод, что продолжительность периода стагнации и величина коррекции цен на этот раз могут оказаться больше.

С другой стороны, в нынешних условиях рынок поддерживает «ипотечная подушка» — существенный дополнительный спрос, подкрепленный заемными средствами, который и стал одной из главных причин рекордного взлета цен. Более

того, по нашему мнению, остановка роста цен на квартиры в Москве осенью прошлого года произошла именно тогда, когда основная часть среднего класса оказалась неспособной приобрести жилье даже с помощью ипотеки. А значит, даже незначительная коррекция цен на жилье (порядка 5–10%), а также рост накопленных потенциальных покупателей и улучшение условий по кредитам позволят людям вновь включиться в квартирный марш, что может привести к постепенной активизации рынка.

В нынешних условиях пока неясно, какие из факторов окажутся определяющими и перевесят чашу весов в свою сторону. Я полагаю, что постепенную активизацию столичного

рынка недвижимости наиболее вероятно ожидать во второй половине лета или осенью, вряд ли ранее. В течение этого времени постепенное сползание цен вниз, особенно на низкокачественное жилье, или же колебательный характер их динамики, скорее всего, сохранятся.

Татьяна Вакуленко, руководитель департамента элитной городской недвижимости компании HomeHunter:

— Динамика роста стоимости элитной недвижимости Москвы не превышала порог инфляции, что составляет примерно 0,5–0,8% за март—начало апреля. Исключением являются лишь строящиеся объекты, стоимость предложений в ко-

торых растет за счет девелоперских коррекций. В качестве новой тенденции рынка элитной недвижимости можно привести рост объема заявок на новое жилье в черте Бульварного кольца, с ремонтом и мебелью. Как правило, подобные предложения представлены квартирами от частных инвесторов, самостоятельно вложившихся в покупку квартиры на начальных этапах строительства и последующий ремонт. Стоимость подобных предложений в большинстве случаев на 30–40% выше аналогичных с чистой отделкой. Тем не менее возможность осуществить переезд в новую квартиру, минуя стадию ремонта, привлекает все больше клиентов.

ДОМИНАНТА

Жилой комплекс на Щукинской



- Рядом с парком «Покровское-Стрешнево»
- Окна с видом на лес
- Чистый, свежий воздух
- Утреннее пение птиц
- Пешие прогулки по парку
- Тишина, уют и спокойствие

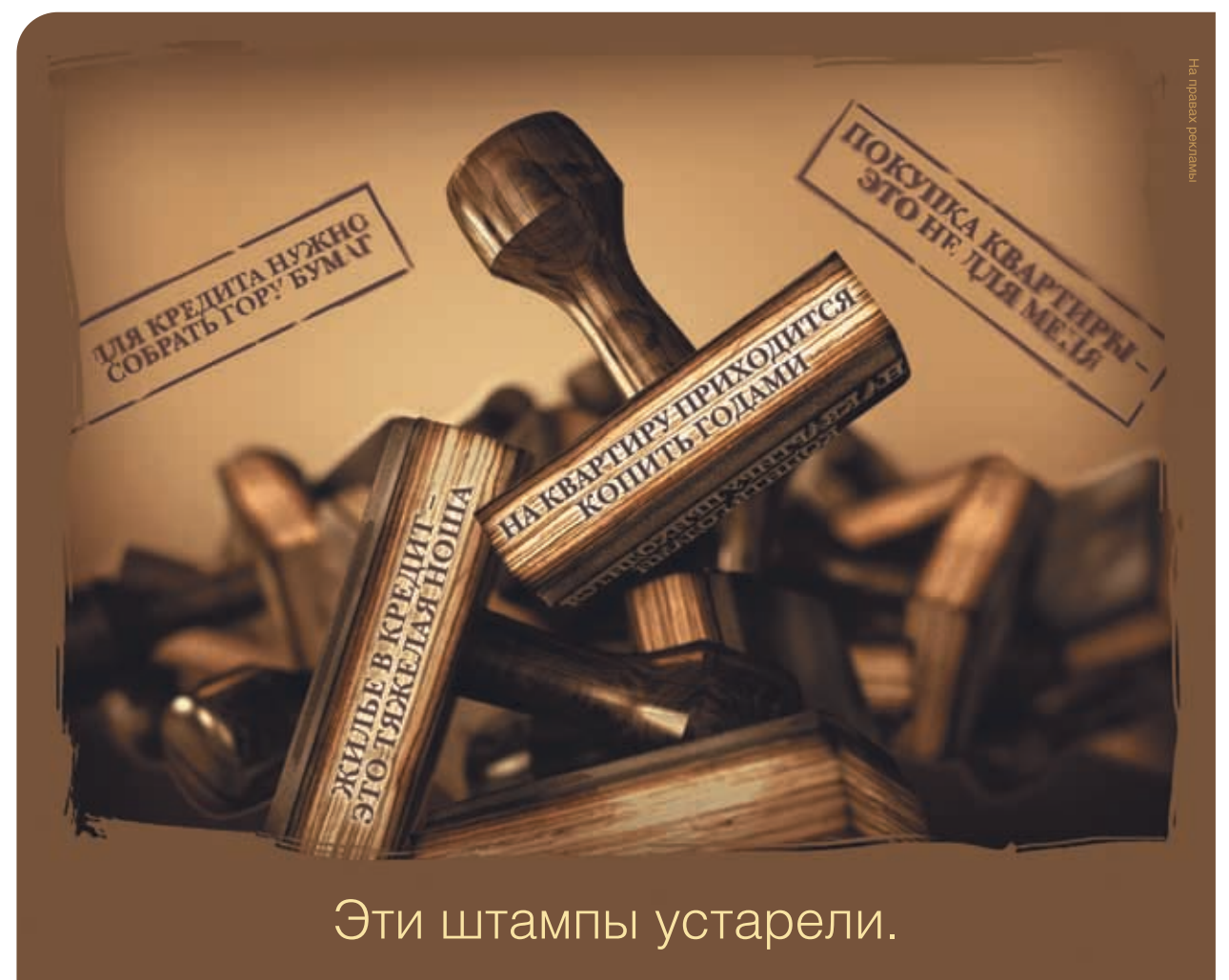
БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ
www.barkli.ru

933 0000

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте

На правах рекламы ЗАО «Баркли Строй»

Лицензия № ГС-1-50-02-22-7720186190-005644-1



Эти штампы устарели.

Федеральный Ипотечный Стандарт

Разработан ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (со 100%-ным участием государства)

Федеральный Ипотечный Стандарт — это:

- государственная поддержка ОАО «АИЖК»;
- единые условия получения и обслуживания ипотечного кредита на всей территории России;
- ипотека для всех (в том числе для семей со средним и ниже уровнем дохода, по данным Федеральной службы государственной статистики);
- специальные программы для кредитования военнослужащих;
- оформление квартиры в собственность.

Если вы думаете об улучшении жилищных условий, узнайте больше о Федеральном Ипотечном Стандарте по телефону бесплатной горячей линии: 8-800-200-1258*.

* Ежедневно с 9:00 до 23:00 по московскому времени.

www.rfipoteka.ru

Федеральный Ипотечный Стандарт
Доступен каждому, един для всех.



АГЕНТСТВО
ПО ИПОТЕЧНОМУ
ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ
(не является кредитующей организацией)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИИ,
РАЗРАБОТКА И ВНЕДРЕНИЕ СВОИХ СТАНДАРТОВ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.