

ДОМ ЦЕНЫ

Рост по-научному

ИССЛЕДОВАНИЯ

Прошло больше полугодия с того времени, как бурный рост цен на жилую недвижимость в Москве сменился стабилизацией, а в некоторых секторах рынка — даже незначительным падением. И всех: как участников рынка, так и потенциальных покупателей квартир — интересует, надолго ли эта стабилизация и в какую сторону произойдет откат. В середине мая аналитики исследовательской группы «РЭА—Риск-Менеджмент» при Академии имени Плеханова и центра Realty Monitor представили методику, претендующую на научное прогнозирование ситуации на рынке недвижимости. Их вердикт: цены будут расти в ближайшие три года. «Ъ-Дом» получил комментарий как разработчиков методики, так и участников финансового рынка — специалистов по макроэкономике.

Мнение исследователей

Принято считать, что рынок недвижимости развивается волнообразно: периоды роста сменяются спадами или даже кризисами, после чего снова начинается рост. Даже длительность периодов примерно известна — от 8 до 12 лет в разных странах. Наша ситуация по-своему уникальна: еще 15 лет назад в нашей стране вообще не было рынка недвижимости, поскольку квартиры не обращались в свободной продаже. И, строго говоря, ни одного кризиса этот рынок с тех пор не пережил. Ведь дефолт 1998 года был общим для всех отраслей экономики, а московская недвижимость оправилась тогда от потрясений едва ли не первой.

Недвижимость — та сфера экономики, где цена объекта крайне слабо связана с его реальной себестоимостью. Например, прошлогоднее повышение цен в среднем на 70% значительно превысило рост стоимости стройматериалов, тарифов и заработной платы. Реальная цена зависит прежде всего от соотношения спроса и предложения, и, делая прогнозы, эксперты анализируют прежде всего возможный платежеспособный спрос. При этом оценки делаются зачастую эмоционально и немотивированно — как в одну, так и в другую сторону.

Эксперты РЭА имени Плеханова и центра Realty Monitor задались целью составить методи-

ку прогнозирования, основанную на сугубо научном подходе. Для этого была разработана логарифмическая формула, учитывающая прогноз инфляции, цены на стройматериалы, среднестатистические доходы в регионе, индекс РТС, а также планы ввода жилья в эксплуатацию и возможные факторы риска. Большинство существующих исследований предполагают прогноз на основе анализа цен за прошлый период времени, мы же попытались создать модель, анализирующую историю не цен, а экономических показателей, влияющих на цены, — объясняет старший риск-аналитик группы «РЭА—Риск-Менеджмент» Михаил Четгов.

На основании разработанной модели и используя имеющиеся статистические данные, исследователи как бы задним числом произвели прогноз цен, доходов населения и объемов ввода жилья в Москве для прошедших лет. Как видим (см. графики), результаты моделирования практически полностью совпали с фактическим положением вещей. На основании этой же методики был произведен прогноз на ближайшие три года. По данным исследователей, цены на первичном рынке жилья будут расти. В 2007 году, по их прогнозам, средняя стоимость квадратного метра вырастет с 76,8 тыс. руб. до 88,7 тыс. руб. (15,5%), в 2008-м — до 98,2 тыс. руб. (10,6%), в

2009-м — до 107,4 тыс. руб. (9%) за 1 кв. м. Всего за три года стоимость московских новостроек увеличится на 40%. А в Московской области рост цен будет практически незаметен: в этом году аналитики прогнозируют рост с 39,1 тыс. руб. до 41,7 тыс. руб. (6%), в 2008-м — до 42,6 тыс. руб. (2%), в 2009-м — до 43,4 тыс. руб. (2%).

Вот как комментирует этот прогноз член исследовательской группы, старший аналитик экспертного центра Realty Monitor Виктор Штомпель:

— В целом рост цен на жилье будет обусловлен падением доллара и инфляционными процессами. Кроме того, любое развитие политической ситуации приведет к росту цен: либо к концу 2007 года стабилизируется политическая ситуация (возникнут конкретные претенденты на президентский пост), что создаст определенность у платежеспособной категории населения и активизирует ее, либо, наоборот, ситуация дестабилизируется, а недвижимость по-прежнему остается самым надежным вариантом сохранения средств.

Летом, скорее всего, часть населения начнет приобретать жилье, на которое в данный момент цены стагнировались или несколько скорректировались в сторону уменьшения. Спрос активизируется в начале осени. Это подстегнет цены, и по итогам 2007 года средний рост цен может составить от 10 до 20%.

В секторе загородной коттеджной недвижимости в настоящее время наблюдаются разнонаправленные тенденции, что связано с постепенным повышением стоимости земли и в то же время появлением более дешевых конструкций, приспособленных к быстрому возведению на участке, усилению конкуренции в данной сфере. Если брать весь сегмент, цены будут расти, но достаточно медленно. Если разбивать по категориям, то по-прежнему будут расти цены на элитные коттеджи с полной инфраструктурой и, возможно, снизится средняя цена на недорогие постройки.

Цены на жилье в многоэтажных домах за пределами Москвы продолжают расти по всем направлениям. Это объясняется тем, что спрос на более дешевое, но качественное жилье сохраняется. Наличие автомобильного транспорта у платежеспособной категории населения нивелирует риски, связанные со значительной удаленностью от города, кроме того, из отдельных, расположенных возле границы города районов Московской области добраться в центр столицы проще, чем из отдельных районов самой Москвы.

По итогам года рост цен может превысить 20–25%. В сфере элитного московского жилья рост цен объясняется особой категорией потребителей. Элитное жилье в России хотя и достигло качественного уровня аналогичных проектов



РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

КВАРТИРА С ВИДОМ НА БУДУЩЕЕ...

Жилой Квартал м. Университет

232-08-08

ИНТЕКО

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru

Новый жилой комплекс на 3-ей Песчаной улице, д. 2а

ПРИВАТ

м. Аэропорт м. Полежаевская

ЕВРОТРАСТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Горячая линия: 8-926-615-70-91 и 8-926-615-70-92

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ СКИДКИ!

- Квартиры в престижном районе — от инвестора.
- Монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением. Два корпуса переменной этажности.
- Оптоволоконная связь, выделенная линия. Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест.
- Три новых автобусных маршрута.
- Любимое место отдыха старожилов — парк «Березовая роща» виден из окна Вашей гостиной.
- Полувековая липовая аллея вдоль жилых корпусов.

786 26 46

www.etrealty.ru

СКИДКИ ИПОТЕКА