

ДОМ ЦЕНЫ

К гадалке не ходи

прогнозы

Прошлогдние прогнозы — самая неблагоприятная тема для участников рынка недвижимости. Предсказывать будущее легко и приятно, но не всегда так же приятно прочитывать свои собственные прогнозы после того, как произошло прямо противоположное. Однако мы решили сопоставить прошлогдние прогнозы экспертов с нынешней реальностью.

Хуже уже не будет

Самый неблагоприятный прогноз на 2011 год в связи с рынком недвижимости касался последствий ухода мэра Юрия Лужкова — неразберихи, отмены разрешений на строительство и т. д. В частности, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Мария Литинецкая в одном из интервью говорила, что «могут возникнуть сложности с выходом на рынок новых проектов», в том числе «из-за смены столичного мэра и состава московского правительства». Отчасти этот прогноз подтвердился. «Дефицит новых качественных предложений в Москве действительно существует и будет только расти, поскольку пока политика нового мэра Сергея Собянина направлена в большей степени не на решение жилищного вопроса, а на развитие социальной и транспортной инфраструктуры», — рассказал директор департамента продаж элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. «Дефицит жилья возник из-за дефицита дорог и транспортной инфраструктуры», — соглашается управляющий по продажам жилого комплекса «Олимпийская деревня Новогорск» Дмитрий Которовский. — Решение не загружать дороги новыми жилыми домами принято на уровне правительства. Из-за этого девелоперы в скрупюльных проектах не пускают в Москву, а строить на участках малометрические объекты неинтересно».

По данным Penny Lane Realty, для «наведения порядка» власти отменили около 200 проектов рыночной стоимостью порядка \$35 млрд. Уже заморожен целый ряд объектов точечной застройки в центре столицы. «По различным причинам выгодных площадок в Москве лишились такие известные девелоперы, как СУ-155, ГК ПИК, «Баркли Строй», «Галс Девелопмент» и «Лавстрой», — рассказывает господин Зиминский. Уровень строительной активности упал очень ощутимо. По словам управляющего директора агентства эксклюзивной недвижимости компании «Усадьба» Натальи Кац, по всей Москве было выдано около 300 разрешений на новое строительство. Столь небольшое количество в масштабе такого мегаполиса, как Москва, неминуемо привело к дефициту новостроек.

Впрочем, дефицит нового жилья прогнозировали и вне контекста смены власти. Так, коммерческий директор инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Виталий Разуваев говорил, что причиной дефицита станет «ограниченность свободных площадок, продолжающиеся сложности с финансированием девелоперских проектов, поправки в закон №214 об участии в долевом строительстве с высокими штрафными санкциями для застройщиков за нарушение этого закона, отсутствие правил землепользования и застройки. Сюда же следует отнести высокую нагрузку на инфраструктуру города, так как в рамках реализации большинства проектов предусмотрены чрезмерные транспортные, инженерные и социальные обременения для девелоперов, что снижает инвестиционную привлекательность этих проектов». В компании Knight Frank также предсказывали сокращение ввода новых площадей в 2011 году, так как большинство «докризисных» объектов было сдано в эксплуатацию в 2009–2010 годах, а реализация проектов, рожденных после кризиса, а также новых проектов, скорее всего, произойдет после 2011 года.

Действительно, под конец этого года в Москве зафиксирован дефицит новостроек. Так, по данным «МИЭЛЬ-Новостройки», объем предложения квартир экономкласса, находящихся в реализации, не превышает 3 тыс. Только Подмосковье, напротив, застраивается достаточно активными темпами. В области реализуется около 770 объектов первичного рынка. По итогам 2011 года планиру-

ется построить и ввести в эксплуатацию в Москве — 2 млн кв. м жилья, в Подмосковье — 6,7 млн кв. м жилья. Однако в целом в Москве и области объемы ввода жилья отстают от докризисных показателей. В Подмосковье снижение составляет около 15%, а в столице планируется ввести фактически вдвое меньше жилья, чем вводилось в 2007–2008 годах.

Другим «невеселым» прогнозом, с которым согласилось большинство экспертов, стала стагнация рынка. Еще в конце прошлого года директор по маркетингу ГК «Контини» Юрий Сивяев говорил, что «существенного провала, так же, как и значительного роста, не ожидается». Руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко абсолютно точно диагностировал

то, что рынок недвижимости стоит на пороге очередной стагнации и цены вновь балансируют на пределе платежеспособности покупателей: «Как и в 2010-м, в следующем году покупателями будут люди, сумевшие накопить средства еще до кризиса, но их число не бесконечно, этот поток иссякает, а новых покупателей, заработавших деньги после кризиса, слишком мало — в нынешних условиях собрать сумму на квартиру очень сложно». Причем, как и говорил эксперт, процесс стагнации больше всего затронет дорогой сегмент, в частности бизнес-класс. Люди уже не смогут переехать их «эконом» в «бизнес», потому что разница доплаты слишком велика, так же, как неподъемна ипотека на такие суммы денег. Другими словами, по истечении 2011 го-

да часть предложения элитного жилья и жилья бизнес-класса кажется нынешним покупателям переоцененным. Так что многие клиенты медлят, раздумывают и хотят существенных скидок. «Реальным сделкам мешает нежелание продавцов предоставлять с дисконтом 30–40% от стоимости жилья. При этом новостройки выходят на рынок на уровне котлована, но продаются по цене построенного дома (что связано с ФЗ №214). Таким образом, спрос данной категории покупателей пока удовлетворить на рынке нечем», — рассказывает директор EliteCenter Карен Мелконян.

Ни шатко ни валко

Нейтральные прогнозы на 2011 год чаще всего касались предпочтений покупателей жилья экономкласса и загородной недвижимости. Так, маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Ольга Маркова говорит, что в 2011 году основные предпочтения покупателей не изменятся. «Наибольшим спросом будут пользоваться квартиры эконом- и комфорткласса по цене 90–130 тыс. рублей за 1 кв. м. Подобные проекты — это компактная застройка, в основном панельное домостроение. Перспективные площади для такого жилья — либо вблизи или за МКАД.

Кроме того, подтвердился прогноз «измельчания» спроса. В условиях нестабильной экономики доходы населения уменьшаются и определяющим фактором для принятия решения становится цена. Застройщики стремятся уложиться в заданные рамки, поэтому сокращают площади квартир. Такая же картина наблюдается на загородном рынке. По словам директора департамента загородной недвижимости компании Penny Lane Realty Дмитрия Цв

ПРОГНОЗ НА 2012 ГОД

Сколько будет стоить квадратный метр на первичном рынке экономкласса?

Олег Пронин, генеральный директор компании «Пересвет-Инвест»: — Вероятнее всего, цены в 2012 году останутся на том же уровне, то есть в среднем 120–140 тыс. руб. за 1 кв. м. Предпосылкой для роста пока нет. Значительному снижению будет препятствовать дефицит предложения в районах до МКАД. С учетом сравнительно небольших площадей (44 кв. м в однокомнатных и 60–64 кв. м в двухкомнатных) стоимость однокомнатных квартир будет составлять около 6,2–7 млн руб., двухкомнатных — 8 млн и выше.

Сергей Козловский, президент корпорации «Инком»:

— Средние изменения цен будут в пределах инфляции. Областные новостройки экономкласса составят заметную конкуренцию московским, однако будут очень остро зависеть от дорожной инфраструктуры. Рост в среднем за год не превысит 5%, готовые и удачно расположенные дома вырастут в цене раза в два-три.

Григорий Куликов, председатель совета директоров холдинга МИЭЛЬ:

— Новостройки экономкласса в «старой» Москве ждет рост цен, скорее всего, на уровне 10–15% (сейчас это 135–140 тыс. руб. за 1 кв. м). Уровень цен в Подмосковье будет стабилен и сопоставим с 2011 годом — я думаю, 65–70 тыс. руб./кв. м. В любом случае в падении рублевых цен в 2012 году ни на первичном, ни на вторичном рынках не верю.

Евгений Скоморовский, управляющий директор «CENTURY 21 Запад»:

— В среднем подмосковный рынок вырастет на 10–12%, в то время как в Москве цены способны вырасти на 12–18% в течение года. По некоторым проектам рост цен способен достичь показателей в 20% и более по мере завершения строительства.

Владимир Воронин, президент ФСК «Лидер»:

— В Москве я прогнозирую рост стоимости 1 кв. м в строящихся жилых домах на 8–12%. В Подмосковье, безусловно, цены будут продолжать расти и в 2012 году, но сегодня предсказать стоимость 1 кв. м достаточно сложно. Это связано в том числе и с большим разбросом цен. В 2012 году планируется выход большого количества проектов с удаленностью от Москвы 15–20 км, что скажется на средней стоимости квартир в Подмосковье. А также с возможной задержкой выхода проектов, строительство которых планировалось на территории «новой Москвы».

Сколько будет стоить квадратный метр на первичном рынке бизнес-класса?

Олег Пронин: Вряд ли в 2012 году рынок существенно пополнится новым проектами, так как объекты бизнес-класса строят в основном в популярных районах города, где низкое число свободных площадок. Поэтому и столь значительного роста цен наблюдаться не будет. Возможно, средняя цена 1 кв. м поднимется до 300–310 тыс. руб., но это уже слишком высоко даже для столицы.

Сергей Козловский: Домов бизнес-класса в столице мало, поэтому за год они могут подорожать процентов на 15.

Евгений Скоморовский: За 2011 год цены в данном сегменте выросли на 18–20%, аналогичную динамику они могут продемонстрировать и в следующем году.

Как изменится цена предложения на вторичном рынке?

Олег Пронин: 2012 год также будет стабилен для рынка вторичного жилья, конечно в случае общей экономической стабильности. Средняя цена в панельных домах составит около 150 тыс. за 1 кв. м, а в монолитных — 270–280 тыс. руб. Конечно, в данном случае следует учесть, что это усредненная стоимость и в монолитных домах стоимость 1 кв. м в популярных районах может превысить 300 тыс. руб., а в старых пятиэтажных домах 1 кв. м может стоить и 120–130 тыс.

Сергей Козловский: Рост будет на уровне инфляции: к текущим 165 тыс. руб. за 1 кв. м добавится не больше 7–10% в среднем — в сумме 180 тыс. руб. за 1 кв. м. В бизнес-классе рост будет больше — около 15%: слишком сильно этот сегмент подкосил кризис, новых объектов здесь очень мало, так что спрос на вторичку будет высок. Итоговая цифра будет на уровне 210–220 тыс. руб. за 1 кв. м.

Григорий Куликов: Думаю, в 2012 году цены вырастут примерно на 7–10%. Сейчас уровень цен таков. Москва — 185–190 тыс. руб./кв. м, область — 80–82 тыс. руб./кв. м.

Евгений Скоморовский: Готовое жилье перестало быть инструментом активных инвестиций и приобретает в основном конечными покупателями. Ожидаемый рост цен будет на уровне 8–10%.

Как изменится стоимость аренды в Москве и Подмосковье?

Сергей Козловский: За счет развития ближнего Подмосковья ставки здесь будут потихоньку подтягиваться к столичным.

Григорий Куликов: По Москве же могу сказать, что до лета 2012 года уровень арендных ставок с незначительными колебаниями плюс-минус 2% сохранится на значениях: 31 тыс. руб. за «однушку», 38 тыс. руб. за «двушку», 46 тыс. руб. за «трешку». Что касается более глубоких прогнозов, то, вероятно, «высокий» сезон на рынке городской аренды, который традиционно начинается в середине июля и длится до конца октября, будет формировать новые цены. При этом, по нашим прогнозам, рост ставок и в 2012 году не превысит 15%.

Евгений Скоморовский: Аренда всегда повторяет тренд вторичного жилья, поэтому вполне справедливо будет сказать, что цены на аренду также возрастут. Все будет как обычно: самое дешевое подорожает сильнее, самое дорогое останется «при своем».

практически исчезли: «Девелоперы обожались из-за неправильного расчета стоимости подводки коммуникаций и по многим проектам зафиксировали либо убыток, либо выход на нулевую прибыль. И потребители тоже пресытились этим продуктом». Господин Которовский откровенно возражает: «Ничего подобного не произошло. Таких проектов на рынке миллион, и они постоянно появляются и представляются везде. Это самый примитивный выход лэндловеров в деньги. У игроков рынка просто нет ресурсов на освоение участков для развития концептуальных проектов. Собственники земли ищут самый быстрый путь, чтобы окупить вложенные средства. Все, что им остается, — взять и ограничить общим забором территорию, провести межзвоние, ну и договориться с администрацией о получении газа, воды, электроэнергии». Такой же точки зрения придерживаются и эксперты компании «Земер»: «Спрос на земельные участки с форматом без обязательного подряда с начала 2011 года поддерживается и несколько растет (в среднем +2% за квартал) за счет вывода на рынок более дешевых предложений и различных акций в уже существующих коттеджных поселках. Ныне востребовано в основном наиболее дешевое предложение». Несмотря на полноросточечность зрения, эксперты говорят, что пока рано говорить о том, что этот продукт себя исчерпал: по разным причинам участки без подряда остаются востребованными в проектах различного качества — в высококлассных как возможность реализовать собственные представления покупателя о загородном доме, в низкокюджетных из-за дешевизны.

А прошлое кажется сном

Оптимистичных прогнозов тоже было немало, но меньше, чем обычно. Основная их часть указывала на то, что стагнация на рынке не помешает ценам расти. Об этом говорили экспер-

ты Knight Frank: «Рынок ждет умеренный рост цен, и по итогам года он не превысит 11–12%». По прогнозам ЦМИ Сбербанка, в 2011 году показатели ценовых изменений на жилье должны мало отличаться от цифр потребительской инфляции: «В Москве в 2011 году показатели стоимости жилой недвижимости будут повышаться значительно медленнее, чем в начале 2010 года, что выразится в цифре роста — 11%». Прогноз этот распространяется как на новостройки Москвы, так и на жилье вторичного рынка. Руководитель отдела консалтинга и аналитики компании «Азбука жилья» Артем Ржавский также предположил, что в 2011-м продолжится планомерное увеличение средней цены предложения, соответствующее темпам инфляции. «На первичном рынке жилья Московского региона ожидается рост среднего уровня цен в пределах 8–10%. При этом темпы удорожания объектов эконом- и комфорткласса будут выше среднерыночных показателей прироста на 1,5–2%», — утверждал эксперт.

Действительно, по словам гостяж Литинецкой на протяжении 2011 года на рынке новостроек Москвы и Московской области отмечается умеренный темп роста цен — на уровне 7–10% за год, что находится в пределах официальной инфляции. «На сегодня цены — это инфляция, но плюс 5–7%», — отмечает в разговоре с «Ъ-Домом» Юрий Сивяев. — Инфляция всегда отыгрывается с точки зрения роста цен в рублевом эквиваленте. Уровень инфляции в РФ, по предварительным оценкам, в 2011 году составит 6,5–7%. По словам господина Ржавского, прирост среднезвешенной цены предложения в сегменте бизнес-класса в Москве с декабря 2010 года по октябрь 2011 года составил 8%, то есть несколько выше инфляции. В целом по Москве прирост составил 11%, в Московской области в сегменте бизнес-класса прирост средней цены

с конца предыдущего года — 1,3%, в целом по области средняя цена снизилась на 0,1%.

Однако господин Которовский возражает, утверждая, что цены на жилье растут в три раза интенсивнее, чем показатели официальной государственной статистики по инфляции. «Инфляция в разных сегментах экономики находится на уровне 4–7%. А девелопмент в отдельных случаях показал рост цен до 20%», — говорит эксперт. В «НДВ-Недвижимости» тоже считают, что жилье экономкласса на рынке новостроек (панельные дома) выросло в стоимости с января по октябрь примерно на 17%, составив в среднем 125 745 рублей за 1 кв. м. По объектам с наиболее продуманной концепцией и удобным местонахождением было отмечено подорожание до 20–25%. По словам Натальи Кац, рост цен составил примерно 15% с начала года. «Однако точную статистику привести крайне сложно, потому что продолжающиеся скачки валют очень мешают подсчетам», — говорит госпожа Кац.

Коммерческий директор инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Виталий Разуваев ожидал дальнейшего усиления спроса, которое связано с оживлением экономики в стране. Алексей Шленов, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Брокеридж», прогнозировал, что в 2011 году на рынок выйдут новые продавцы, а значит, сохранится тот баланс спроса и предложения, который был в 2010-м. Но особого оживления спроса, впрочем, не наблюдалось.

Неожиданно «выстрелил» прогноз по ипотеке. По ожиданиям Knight Frank, в 2011 году доля ипотечных сделок должна была дойти до 30% и, возможно, перейти этот рубеж. Действительно, по данным «МИЭЛЬ-Новостройки», в 2011 году доля ипотечных сделок от общего числа сделок купли-продажи выросла с 15–20% в начале года до 35–37%. Екатерина Тейн, партнер Chasterton, говорит, что до

августа активно росли темпы по ипотеке и снижались ставки, но с октября Сбербанк отменил свою спекацию, и ставки по ипотеке стали расти вверх, так же, как и ставки по депозитам. Тем не менее Агентство по ипотечному жилищному кредитованию заявило, что объем рынка ипотечного жилищного кредитования в России в 2011 году превысит максимальный докризисный уровень.

Отчасти подтвердился позитивный прогноз насчет элитного жилья в Москве и Подмосковье. Эксперты «Азбуки жилья» обещали так называемой элитке стабильность: «Доля элитного жилья в общей структуре продаж в последние годы стабильно сохраняется на уровне 3–4%». Так и случилось. По данным «Реставрации Н», суммарное количество проданных квартир на первичном рынке ЦАО приближается к 600. Цены планомерно растут, среднезвешенная цена в новостройках ЦАО перешагнула через отметку \$15 тыс. за 1 кв. м. Более того, несмотря на запрет на новое строительство внутри ЦАО, падения уровня строительной активности пока не наблюдается: многие объекты находятся в активной фазе строительства. Темпы возведения тоже никак нельзя назвать низкими. В качестве примера можно привести жилой комплекс, расположенный в Большом Афанасьевском переулке, 24–26 и на улице Бурденко, 11. Но за глаза риэлторы говорят, что спрос на элитные квартиры очень зависит от политической преобразований.

«Покупатель вел себя довольно осторожно. Это связано с мировой макроэкономической ситуацией, и сполитической предвыборной обстановкой внутри страны», — говорит Тимур Сухарев, коммерческий директор компании «Реставрация Н». А, как известно, чemoданное настроение накануне выборов может испортить любые, даже самые пессимистичные темпы продаж.

Ольга Говердовская

садовые кварталы

ВЫБЕРИТЕ СВОЮ КВАРТИРУ!
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ФРУНЗЕНСКОЙ

755 88 87
www.sadkvartal.ru
ОАО «Садовые Кварталы» Проектная декларация на сайте