

# Насколько повысились цены на жилую недвижимость



Год назад везде можно было услышать о снижении цен на недвижимость в Москве и Московской области, но сегодня уже об этом и речи не может быть. Кризис в какой-то степени позади. Рынок начал стабилизироваться, следовательно, и цены пошли вверх. Правда, не во всех сегментах недвижимости...

## Цены повысились

В связи с перегревом на рынке московской недвижимости, цены в столице в конце 2008 года упали с 6 тыс. долларов за кв.м. до 4 тыс., то есть до уровня 2006 года. В течение 2009 года цены на недвижимость в Москве сначала упали, но к осени немного поднялись. Однако рост этот был незначительным — 1-3%. К концу осени цены вновь пошли вверх. В конце октября текущего года средняя стоимость 1 кв.м. на первичном рынке Москвы составила 152 000 рублей, а на вторичном - 158 000 рублей. Что касается цены за 1 кв.м. в Московской области, то на первичном рынке она составила около 70 000 рублей, а на вторичном — 72 000 рублей.

Стоимость кв.м новостроек, октябрь 2009 г.		
	Тыс. руб./кв. м	Рост за месяц, %
В среднем по Москве	152,0р.	0,5%
Эконом-класс	110,2р.	1,2%
Элитное жилье	507,9р.	2,7%
Подмосковье	69,6 р.	0,4%
Источник: МИАН		

Данные «Инком-Недвижимости» сильно отличаются от этих цифр. По словам Дмитрия Таганова, Руководителя аналитического центра Корпорации "ИНКОМ", в столице на первичном рынке самые дешевые предложения за кв.м. начинаются от 85 -90 тысяч рублей в пределах МКАД, а на вторичном рынке составляет 5936 долларов или же 174 892 рубля. О повышении цен на недвижимость говорит и руководитель отдела маркетинга Управляющей компании «Домостроитель» Ольга Гусева. «Минимальная цена 1-комнатной квартиры в ЖК «Юго-Западный», расположенного в городе Московский в сентябре составляла 2 687 734 руб., а сегодня – уже 3 014 213 руб., что на 12,14% больше, - отмечает Ольга Гусева. - Повышение цены на этот жилой комплекс связано тем, что данный объект имеет высокую ликвидность». Конечно, нельзя говорить, что на все объекты цены настолько сильно повысились. Цена предложения зависит от многих факторов – от задач застройщика, стадии реализации объекта и проекта в целом, а также от расположения, инфраструктуры, от уровня его ликвидности и от ликвидности отдельно взятой квартиры.

## Есть ли спрос на жилую недвижимость сейчас?



Несмотря на повышение цен, все же спрос на жилье есть. Если год назад все отложили покупку жилья на потом, то теперь нуждающиеся в улучшении жилищных условий, и, располагающие необходимыми денежными



средствами, возвращаются на рынок. «По сравнению с сентябрем, в октябре спрос увеличился на 5-8% как в сегменте новостроек, так и на готовое жилье, - говорит Валерий Прокопьев, пресс-секретарь агентства МИАН. - Количество сделок при этом возросло в 1,4-1,5 раза». Но

стоит отметить, что по сравнению с докризисными значениями, число совершаемых покупок, все еще ниже - в 3,5 раза у новостроек и 2-2,5 раза на рынке вторичного жилья. Кроме того, как отмечает Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, сейчас большую долю сделок составляют альтернативные сделки - одновременная продажа старой и покупка новой квартиры. К настоящему времени доля подобных сделок достигла 90% от общего количества сделок.

Немаловажную роль в росте спроса на жилье сыграл и тот факт, что банки возобновили выдачу ипотечных кредитов. Что касается географии совершаемых покупок, то в последние месяцы на вторичном рынке Московского региона, также как и в сегменте новостроек, прослеживается тенденция смещения структуры спроса в сторону Подмосковья. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года доля потребителей, отдавших предпочтение Московской области, увеличилось с 15-20% до 30%. Наибольшей популярностью у них пользовались 1-2-х комнатные квартиры в районах комплексной застройки, возведенных в последние годы в городах ближнего и среднего Подмосковья.

### Тенденции

Ни для кого не секрет, что в настоящее время на рынке отмечается стабилизация. Среди основных тенденций 2009 года можно выделить:

- Превышение объемов предложения над объемами спроса;
- Относительно невысокая активность покупателей;
- Снижение цен;
- Пребывание рынка в состоянии «рынок покупателя» (более жесткие требования со стороны покупателей, ориентированность на дисконты, осторожность по отношению к объектам на первичном рынке);
- Некоторое оживление рынка, начиная с весны 2009 г. в связи с реализованным снижением цен на жилье
- Стабилизация рынка с начала лета 2009 г.

Если говорить о превышении объемов предложения над объемами спроса, то на вторичном рынке в Москве в период с начала года объем предложения вырос на 14% и составил в октябре 2009 года 48,7 тыс. квартир. «Наибольшая коррекция была присуща квартирам, переоцененным ранее, - в период бурного роста цен - жилью эконом класса (-20,5%) - говорит Владислав Луцков, Генеральный директор «Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ». - Снижение в среднем классе составило -17,3%, в бизнес-классе -14,6%».

Заметим, что в Московской области ситуация почти такая же была. Объем предложения в сложившихся условиях вырос с 29,6 тыс. квартир до рекордных 48,5 тыс. объектов. Наибольшее снижение произошло у квартир эконом класса, которые потеряли -23,4%. Что касается среднего- и бизнес- класса, то они подешевели на 18,4% и 20,5 соответственно.

На рынке новостроек Москвы и области показатели объемов предложения в течение года оставались относительно стабильными в условиях низкого уровня покупательского спроса. Однако с оживлением активности покупателей в последние месяцы наблюдается постепенное снижение объемов предложения. Не секрет, что за прошедший год новые проекты поступали на рынок в значительно меньшем количестве, а спрос был далек от докризисных показателей, что не могло не повлечь за собой увеличение доли предложений на высоких стадиях строительной готовности. Например, предложение в сданных ГК новостройках за год выросло в Москве с 19% до 41%, в области с 13% до 25%, напротив, на начальных стадиях (подготовка площадки,

котлован, фундамент) количество предложений сократилось с 22% до 14% и с 19% до 12%.

## Прогнозы

Эксперты надеются на то, что до следующего года все будет стабильно, хотя и не отрицают, что на рынке возможны колебания. «Есть вероятность, что в ноябре рынок недвижимости снова "просядет", - говорит Евгения Пармухина, руководитель исследовательского агентства Research.Techart. – Возможно, будет новая волна кризиса или инертная реакция на прошедшие события. Кроме того, колебания курсов валют и мировые события создают напряженность и настороженность в обществе».

Несмотря на это все же, если не будет макроэкономических колебаний, весной можно ожидать уже первые признаки оживления на рынке. Тем более что сдача большей части представленных на рынке новостроек планируется в 4 квартале 2009 – 1 квартале 2010 годов. На смену им практически ничего не последует, так как в следующем году на рынок будет выведен совсем небольшой объем новых очередей в уже застраиваемых микрорайонах, да и застройщики не успеют подготовить новые крупные проекты раньше 2011 года. Если спрос сохранится на сегодняшнем уровне, то повышения цен на новостройки не избежать. При этом ждать сдачу новых объектов придется еще 1,5-2 года.

Дата публикации: 20.11.2009

Постоянная ссылка на статью: <http://move.su/articles/395/>

---

© "Move.Su" - При использовании материалов активная ссылка на сайт обязательна.