

Материал подготовила Элина ПЛАХТИНА

Согласно данным Росреестра, в апреле на рынке жилья Москвы зарегистрировано около **8 тыс. сделок купли-продажи**, что на 66% превышает показатели апреля 2009 года и на 18% больше, чем в апреле 2008-го. О рекордах спроса рапортуют и риэлторы. Казалось бы, живи и радуйся — рынок вышел из кризиса. Ан нет, не отстают от оптимистов и скептики, имеющие в запасе не одну ложку дегтя. На чьей стороне правда, выяснял у экспертов рынка.

РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ



Наталья РАКОВА

генеральный директор
агентства недвижимости Great reality

Я согласна, что количество сделок, совершаемых с жилой недвижимостью в Москве, за последние месяцы увеличилось по сравнению с осенью 2009-го и зимой 2010 года. Известные события, произошедшие в 2008 году, существенно сократили количество продаж на рынке недвижимости. Да это и понятно — число покупателей сильно сократилось. Предложение превысило спрос. И продавцы оказались не готовы к резкому падению цен на 40-50%. Да и покупатели не спешили приобретать, понимая, что время работает на них. И только к марту возникла некая стабильность рынка, позволившая находить компромиссы между продавцом и покупателем.

При этом надо учесть разницу в понятиях «заключить сделку» и «зарегистрировать договор». Средняя альтернативная сделка содержит в себе три-пять договоров купли-продажи,

т. е. на одного покупателя со свободными деньгами придется несколько договоров, зарегистрированных в органах регистрации. Наверное, сравнение с докризисным уровнем несколько преждевременно. Да и рассматривать увеличение числа зарегистрированных договоров как тенденцию стоит лишь осенью.

Активный рост спроса на рынке недвижимости, по моему мнению, объясняется в большей степени реализацией отложенного спроса. Покупатели дожидались так называемого дна, т. е. максимального снижения цен, и не хотели рисковать средствами на нестабильном рынке. Некую долю в покупательскую активность внесли новые ипотечные программы некоторых банков, но принципиального влияния они пока не оказывают.

Вообще, я бы не говорила о резком скачке спроса. Это, скорее, повышение активности покупателей. Все-таки на сегодняшний день предложение значительно превышает спрос. И покупатель выбирает самое «вкусное». Поэтому сейчас пока вымывается самое качественное и самое дешевое жилье.

Если активность покупателей на рынке будет еще повышаться или хотя бы сохранится на длительный период, это приведет, конечно, к повышению цен. Ведь это прописная истина: когда спрос превысит предложение, цены опять пойдут вверх. Но пока говорить об этом рано. Слишком мало свободных денег на рынке. ■



Григорий АЛТУХОВ

советник президента финансово-строительной
корпорации «Лидер»

Рынок действительно оживает, однако, мне кажется, до уровня 2007 — начала 2008 года еще далеко. На «вторичке» число сделок, может, и достигло докризисного уровня, однако в большинстве своем это альтернативные сделки. В целом это свидетельство оптимистичных настроений населения — люди совершают операции с наиболее дорогими активами (недвижимостью), когда есть уверенность в сохранении или улучшении уровня жизни и есть ожидания роста цен на квартиры. И в то же время мы отчетливо видим, что число людей, располагающих денежными средствами для покупки квартиры в новостройке, далеко до докризисного уровня. Причина — доходы большинства потенциальных покупателей недвижимости все же ниже, чем до кризиса, а накопления (в том числе за счет годовых бонусов и т. п.) недостаточны

для выхода на первичный рынок, и расходятся более осторожно.

Как это ни странно, но я слегка опасуюсь резкого скачка цен, который вполне может случиться на волне оптимизма продавцов и активности покупателей. По крайней мере ранее основной реакцией рынка недвижимости на увеличение спроса было именно «задириание» цен. Сейчас такой сценарий приведет очень скорому сокращению числа сделок и «схлопыванию» рынка, в результате чего будет повторение 2009 года в еще более пессимистичном сценарии.

В то же время рост цен на жилую недвижимость на уровне инфляции (до 15% в год) мне видится достаточно вероятным и даже желательным. Стабильность на рынке недвижимости сейчас необходима как для покупателей, так и для застройщиков. Покупатели в таком случае имеют возможность планировать приобретение квартиры заранее и накопить денежные средства, располагают временем для взвешенного выбора квартиры и принятия решения. Для девелопера предсказуемость общих тенденций на рынке на два-три года вперед является, пожалуй, ключевым условием для начала реализации новых проектов, особенно масштабных. Причем именно в сегменте массового и доступного жилья прогнозируемость рынка особенно важна. Ведь комплексная застройка микрорайонов эконом-класса выгодна девелоперу прежде всего большими объемами продаж при

невысокой рентабельности по каждой отдельной квартире, которая мгновенно «съедается» при падении цен на 15–25%. В том числе по этой причине с середины 2008-го и до конца 2009 года новых проектов на рынок почти не выходило, а многие ранее начатые проекты были приостановлены до лучших времен. ■



Елена МАКСИМЕНКОВА
заместитель генерального директора ИК МГСН

Нынешний апрель поставил уже очередной в этом году рекорд по числу сделок. Количество сделок на рынке не только сравнялось с докризисными показателями, но и превысило их. Такая тенденция продолжается уже несколько месяцев. По итогам февраля текущего года было зарегистрировано 4 тыс. сделок против 3,6 тыс. в феврале 2008 года. Ситуация повторилась в марте – 6,9 тыс. против 6,1 тыс. в марте 2008 года. Также активно растет и число сделок по ипотеке – в апреле было зарегистрировано 1,8 тыс. Это превысило докризисный апрельский показатель 2008 года примерно на треть. Мы также наблюдаем рост спроса на покупку квартир с использованием ипотечного кредита. Кроме того,

“ Отложенный спрос уже почти полностью реализован. В связи с тем, что на вторичном рынке жилой недвижимости повышенным спросом пользуются дешевые, но при этом качественные предложения, не исключено, что в скором времени произойдет вымывание наиболее ликвидных объектов ”

сейчас наблюдается повышенный интерес со стороны потребителей к альтернативным сделкам – как с использованием ипотечного кредита, так и без него. Именно такие сделки формируют спрос на сегодняшнем рынке.

На мой взгляд, такой активный рост показателей связан, прежде всего, с реализацией отложенного спроса. Кроме того, стабилизировалась экономическая ситуация и наметилась тенденция роста

доходов населения. Также реанимировался рынок ипотечного кредитования, который в свою очередь подталкивает спрос к росту. Банки стараются идти навстречу клиентам, пересматривают условия в их пользу и выводят на рынок новые ипотечные продукты даже для рынка новостроек. Что касается инвестиционных покупателей, то их количество значительно сократилось по сравнению с докризисным периодом.

Следует отметить, что сегодняшний всплеск спроса имеет ряд последствий. При условии сохранения стабильной экономической ситуации и тенденции роста доходов населения, рост спроса и одновременное сокращение объема предложения в дальнейшем могут привести к повышению цен на вторичном рынке недвижимости. ■



Дмитрий ТАГАНОВ
руководитель аналитического центра компании «ИНКОМ-Недвижимость»

Действительно, в начале 2010 года на рынке жилой недвижимости можно было наблюдать существенное оживление покупательской активности. Так, по данным УФСР (Управление Федеральной службы регистрации – прим. ред.), в апреле 2010 года число сделок купли-продажи превысило мартовский показатель более чем на 14%. Всего с начала года на вторичном

рынке жилья было зарегистрировано около 22,8 тыс. сделок. В 2009 году этот показатель был достигнут лишь в июне.

Такую активность со стороны покупателей в первую очередь можно объяснить реализацией накопленного с августа 2008-го по осень 2009 года отложенного спроса. Несмотря на общий рост покупательской активности, по итогам мая данный показатель вряд ли будет выше, чем в апреле, ведь отложенный спрос



уже почти полностью реализован. В связи с тем, что на вторичном рынке жилой недвижимости повышенным спросом пользуются дешевые, но при этом качественные предложения, не исключено, что в скором времени произойдет вымывание наиболее ликвидных объектов.

С февраля 2010 года активность покупателей стабилизировалась: звонков меньше, чем было осенью, а значит, скоро это отразится и на количестве зарегистрированных сделок. В настоящее время рынок постепенно нащупывает равновесие спроса и предложения в изменившихся, посткризисных реалиях. После прекращения массового выхода на рынок накопленного за период кризиса спроса те значения, которые будут достигнуты к этому времени (т.е. примерно то, что мы видим сейчас), и станут отправными точками для дальнейшего развития рынка в ближайшей перспективе. ■



Артем РЖАВСКИЙ
руководитель отдела консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья»

На самом деле, нарастающий интерес покупателей к рынку недвижимости, зафиксированный ещё осенью прошлого года, наконец перешел в область реально совершаемых покупок. В своей практике мы отмечаем, что число

сделок с новостройками, совершенных в течение последних двух месяцев, в два раза превысило показатели весны 2009 года, количество операций на вторичном рынке выросло в 1,8 раза, фактически достигнув значений весны 2008 года.

Активизация покупателей с одной стороны обусловлена возвращением на рынок отложенного спроса, которое было отмечено еще осенью 2009 года, но только в начале нынешнего года выразилось в реальных сделках. Одним из стимулирующих факторов при этом стал восстанавливающийся рынок ипотеки. Число покупок, совершенных с привлечением заемных средств, весной 2010 года по сравнению с весной 2009 года увеличилось почти в 5 раз (по сравнению с докризисной весной 2008 года – на 40%). Доля сделок с использованием ипотеки в настоящее время составляет 10–12% от общего числа операций. Это в 4–5 раз выше показателя начала 2009 года (не более 2–3%), но пока еще ниже значений 2007–2008 гг.

В свою очередь покупатели-инвесторы постепенно начинают выходить на рынок, однако в настоящее время их доля составляет не более 4–5% – это в 2–2,5 раза выше показателя весны 2009 года. Однако относительно докризисных значений 2007–2008 гг., когда на инвестиционные покупки в среднем приходилось 10–15%, доля покупателей-инвесторов сегодня достаточно мала.

Говорить о возвращении на рынок отложенного спроса в полном объеме пока преждевременно. Условия кредитования на рынке новостроек все еще достаточно жесткие. Соответственно, часть покупателей, руководствуясь заявлениями правительства РФ об улучшении условий ипотечного кредитования на рынке ново-

строек уже к концу 2010 года, отложили свои покупки на более поздний срок.

Заглядывая вперед, можно предположить, что вследствие сокращения темпов строительства в кризисный период и снижения объема предложения новостроек активизация покупателей во второй половине текущего года может привести к дефициту строящегося жилья в отдельных, наиболее востребованных сегментах. Однако ситуация в столичной строительной отрасли постепенно нормализуется. Начиная с осени прошлого года, работы на многих ранее приостановленных стройплощадках возобновились. Количество анонсируемых строительных проектов в I квартале 2010 года по сравнению с началом 2009 года увеличилось в 5-6 раз. То есть имеются веские основания ожидать увеличения объемов ввода жилья через 2-2,5 года и расширения ассортимента предложения новостроек в Москве уже в начале 2011 года. Однако до конца 2010 года, вероятнее всего, развитие рынка будет происходить в условиях ограниченного объема предложения.

Что касается настоящего, то сейчас уровень платежеспособного спроса вполне соответствует существующему объему предложения. По этой причине заметного роста или падения стоимости жилья не происходит. Объективных предпосылок для значительного изменения уровня цен, как в большую, так и в меньшую сторону, в ближайшей перспективе нет.

С наступлением периода отпусков покупательская активность традиционно снижается, поэтому вплоть до второй половины лета на рынке недвижимости Москвы серьезных изменений не ожидается. Возобновление роста рынка

в отношении увеличения объема сделок возможно с началом сезона деловой активности, то есть с осени 2010 года.

Средний уровень цен на жилье до конца лета продолжит колебаться в пределах плюс-минус 2% в месяц в различных сегментах. Далее, до конца 2010 года, вероятен незначительный рост цен. Таким образом, годовое увеличение среднего уровня цен предложений жилой недвижимости Москвы, вероятнее всего, составит около 10% (плюс-минус 1,5-2% в зависимости от сегмента). ■



Марина НЕКРАСОВА

генеральный директор
компании «БЕСТ-Новострой»

Не совсем согласна с утверждением, что спрос вырос до докризисных показателей. По-моему, они еще не достигнуты. Хотя в сравнении с этим же периодом прошлого года число сделок выросло на 60%. Думаю, до конца года ситуация полностью восстановится, придет к докризисному уровню.

Такой активный рост спроса связан прежде всего с реализацией отложенного спроса. Сыграло здесь свою роль и снижение цен. Кроме того, сейчас банки опять начинают выдавать ипотечные кредиты, что опять-таки ведет к тому, что

количество покупателей будет все больше и больше увеличиваться. Но о резком скачке спроса, по-моему, говорить пока рано. А вообще, если судить по практике любого рынка, всякий скачок потребительского спроса неизбежно ведет к росту цен. В первую очередь дорожает сегмент наиболее востребованного жилья – это одно- и двухкомнатные квартиры в новых домах в хороших районах.

По нашим прогнозам, лето пройдет достаточно спокойно, поскольку сезонный фактор существует в любой период. А осенью мы прогнозируем рост покупательской активности. Не исключено, что будет заметное поднятие цен, в том числе и потому, что хороших квартир в свободной продаже на рынке практически нет. Поэтому, полагаю, к осени рынок будет более активным. ■



Илья ШКОП

председатель совета Гильдии Риэлторов
Москвы, директор агентства недвижимости
«Собственник»

Я вообще не согласен с утверждением, что спрос вырос. Не знаю, что там именно выросло у регистрационных органов, они ведь не только куплю-продажу квартир регистрируют, но и приватизацию, и наследство, и нежилую недвижи-

мость, и прочее. По моим наблюдениям и наблюдениям некоторых знакомых директоров, наоборот, апрель-начало мая прошли под флагом снижения активности покупателей. Заметную активность я продолжал наблюдать только в категории квартир стоимостью до 8 млн руб. Вот с ноября 2009-го по март 2010 года, действительно, была активность покупателей. Вот тогда-то и пришел на рынок отложенный спрос, и в сегменте жилья экономкласса был быстро реализован. В прочих же сегментах отложенный спрос остался отложенным. Покупатели ждут. Чего ждут? Возможно, какого-то сигнала, что разворота рынка вниз не будет.

Ипотечное кредитование восстановиться всерьез еще не успело. А это как раз тот фактор, который обязан раскачать спрос. Когда это произойдет? Наверное, уже в конце лета. Повышение доступности ипотеки произошло в конце зимы – начале весны. Этого оказалось мало. Чтобы предложения банков стали еще доступнее, им нужно несколько месяцев для анализа ситуации. Еще я бы обратил внимание на то, что, несмотря на некоторое охлаждение спроса, рост цен в самом нижнем ценовом сегменте продолжается. И цена типовых одно- и двухкомнатных квартир у МКАД с января 2010 года выросла на 15%. В итоге, ожидаю, что цены квартир в Москве, которые сегодня находятся в категории до 10 млн руб., за год вырастут на 30%. Самые дешевые (до 6 млн руб.) за год вырастут больше – на 40%. Например, однокомнатная «хрущевка» у МКАД, которая стоила в августе 2009 года 3,3 млн руб., а в январе 2010-го уже 3,8 млн руб., к концу нынешнего года будет стоить 5,2 млн руб. ■



МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА

1-2 октября 2010

Выставочный комплекс «Т-Модуль»
Москва, Тишинская пл., 1
ТЦ «Тишинка»



**Инвестиции
в зарубежную
недвижимость**

investshow
Moscow International Investment Show



САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ
БОЛГАРИИ

Тел. +7 495 926 9695 • www.InvestShow.ru