Цены на Московскую недвижимость упали более чем на 35%

Автор: Александр Аксенов
28.05.2010 16:33

За полтора года со времени кризиса цены на недвижимость упали более чем на 30-35% и сейчас, как говорят эксперты рынка, проходят период стабилизации, готовясь к новому росту. Однако, конкретных расчетов никто не делает, полагаясь, скорее, на интуицию и опыт. Власти уверены, что до конца года цены не вырастут, эксперты не согласны.

«В 2010 году цены на квартиры в Москве расти не будут, так как на рынок выйдет значительный объем коммерческого жилья, - заявил руководитель московского стройкомплекса Владимир Ресин в конце прошлой недели. - Ситуация на рынке недвижимости оставляет желать лучшего, но, несмотря на это, в текущем году в Москве будет построено жилья больше, чем в прелдыдущем».

«Больше» - это около 3 млн квадратных метров, из которых примерно 740 тысяч – горзаказ, то есть социальное жилье. В прошлом, кризисном, году в Москве удалось сдать на 17-18% меньше - примерно 2,6 млн «квадратов». Именно эти цифры и стали основой для экспертных расчетов грядущего дефицита и, соответственно, нового роста цен на столичные квартиры. Сами застройщики не говорят открыто, но в кулуарных беседах подтверждают, что строить по-прежнему выгодно, так как за время кризиса сильно «просели» цены на стройматериалы, рабочую силу и даже земельные участки. Впрочем, последнее они относят, скорее, к участившимся случаями «разоблачения» коррупционных схем предоставления участков под жилую застройку. Однако, как говорит ВЗГЛЯДу гендиректор стройкомпании «О.С.Г.» Денис Кудряшев, маржа осталась той же, что и была до кризиса – до 15% при условии отсутствия серьезной долговой нагрузки.

Согласно отчетности компании «Миэль», в апреле 2010 г. на первичном рынке жилья Москвы объем новых предложений вырос на 3,9%. При этом в структуре предложения сократилась доля новостроек эконом-класса с 9,6 до 4,5%.

«Это то, о чем предупреждали аналитики – происходит «вымывание» самого дешевого сегмента жилья, что типично для посткризисного периода, - считает эксперт компании «Аудит и реструктуризация кредитов» Евгений Лодочников. – К тому же меньшие по сравнению с двумя-тремя годами ранее объемы возведения новых домов наложатся на выкуп наиболее бюджетных вариантов, что приведет к сокращению доли эконома и, соответственно, переносу центра тяжести на бизнес-класс, который начнет дорожать».

Экономическая ситуация сейчас не та, чтобы цены сильно росли: скорее всего, рост будет нулевым или на уровне инфляции, соглашается с главой столичного

стройкомплекса Владимиром Ресиным руководитель «Индикаторов рынка недвижимости» аналитик Олег Репченко. Правда, отмечает он, за первые месяцы текущего года жилье успело подорожать примерно на 10%. Но в мае темпы прироста цен на жилье замедлились в разы - до 0,2% в неделю.

По данным мониторинга предложения столичного рынка жилья, сегодня средняя стоимость метра находится в пределах 4,4-4,6 тыс. долларов или около 140 тыс. рублей. Самым дорогим по-прежнему являются «сталинские» дома с ценой в 5,1-5,3 тыс. долларов за «квадрат».

«Рынок жилья сильно зависит и от макроэкономики, и от тех же цен на нефть, - говорит ВЗГЛЯДу управляющий партнер компании «ЖилСпецстрой» Николай Нестеренко. – Учитывая невысокие реальные доходы граждан, стоимость «черного золота» и постоянную «лихорадку» на биржах, говорить о наличии объективных причин для бурного роста цен на квартиры нет. Если не произойдет ничего экстраординарного, то жилье в ближайшие год-два будет дорожать в пределах инфляции – на 5-9% ежегодно».

«Инвесторы у нас потихоньку оживают от спячки, вызванной кризисом, ситуация, в целом, налаживается, - отметил на прошлой неделе Владимир Ресин. - В город вновь стали поступать значительные инвестиции…Недавно исполнилось 20 лет, как во главе города стоит мэр Юрий Лужков, так вот за это время никогда такого не было, чтобы мы шли на поводу у инвестора, не будет этого и дальше».

По его словам, столичные власти, постепенно наращивая объемы новых строек, планируют параллельно сносить около 1 млн квадратных метров некомфортного жилья в год. Причем, судя по словам Владимира Ресина, в 2012 году будет закончен снос пятиэтажек сносимых серий и начнется снос некомфортного жилья, пятиэтажек так называемой «несносимой серии». По данным руководителя московского стройкомплекса, всего в столице насчитывается 33 млн метров некомфортного жилья.

Что касается ценовых прогнозов, то новой тенденцией к началу лета стал рост стоимости элитных квадратных метров, фиксируемый столичными риелторами, и рост спроса на большие квартиры на так называемые «единичные проекты» - малоэтажные жилые комплексы, расположенные в «тихих» районах города. Учитывая, что подобных участков земли в Москве практически не осталось, квартиры даже в строящихся домах раскупаются сегодня даже быстрее, чем до кризиса.

Эксперты компании «Калинка-Риэлти» утверждают, что цена предложения в среднем по рынку элитного жилья выросла за конец апреля – начало мая на 2,2%, составив к середине месяца 20,3 тыс. долларов за метр. С начала 2010 года средний уровень цен вырос на 4,1%. Но это средние цены – по отдельным объектам рост составил до 20%, подчеркивают в компании.