

Уже с первых чисел мая как российский, так и все мировые финансовые рынки ушли в жесткую коррекцию, показывая, что говорить о полном преодолении кризиса пока еще рано.

Серьезные финансовые проблемы и преддефолтное состояние ряда европейских государств катастрофически обвалили курс евро, который ушел ниже минимумов кризиса 2008 года. Разумеется, симметрично подскочил и курс доллара, а цены на нефть – основной индикатор российской экономики – просели на четверть всего за 2 недели. Очевидно, что такой макроэкономический фон вряд ли способствует развитию потребительского и инвестиционного ажиотажа и на рынке недвижимости.

Как и следовало ожидать, динамика цен на недвижимость также не заставила себя долго ждать. Если во второй половине апреля индекс стоимости жилья в Москве прибавлял за неделю по 0,5%-1%, то во второй половине мая он практически замер на месте и в статистике уже готовы появиться «минусы». При этом, прирост среднего значения индекса стоимости жилья в мае к среднему значению в апреле (то есть, по сути, прирост цен с середины апреля по середину мая) на 2,4% обусловлен, в основном, второй половиной апреля. Чистый прирост цен на квартиры в Москве за май по более динамичному еженедельному индексу составил всего 0,8% с 4.394\$ до 4.431\$, то есть втрое меньше, чем в апреле. А к концу мая он вообще остановился.

Более того, в отличие от марта и апреля теперь основной вклад в остаточный прирост показателей вносят уже не недорогие квартиры эконом-класса: панельные и блочные дома, однокомнатные квартиры, а более инертные дорогие сегменты: квартиры бизнес-класса и элитное жилье. Как уже не раз отмечали аналитические статьи от ИРН это – один из признаков перехода рынка недвижимости к стабилизации.

Динамика цен на квартиры в Москве по географии в мае тоже довольно разнородна и хаотична, что показывает смену пусть и небольшого, но монотонного восходящего тренда, на период нестабильности. Хотя среди лидеров прироста больше дорогих и престижных районов и округов, нежели дешевых и отдаленных. Так в сегменте округа Москвы лидируют Центральный округ, Юго-западный округ и Западный округ. Среди аутсайдеров: районы за МКАД, Юго-восточный округ и Южный округ.

В разрезе районы Москвы в мае лидируют по величине прироста цен на жилье Академическая, Кропоткинская, Парк культуры, Чистые пруды, Тургеневская, Красные ворота, Комсомольская, Сретенский бульвар, Полежаевская, Беговая, Динамо, Бауманская, Водный стадион, Речной вокзал. Минимальный прирост показала стоимость жилья в районах Китай-город, Семеновская, Электrozаводская, Партизанская, (Измайловский парк), Войковская, Донской, Зеленоград, Щукинская, Тушинская.

Как отмечалось в докладе руководителя аналитического центра ИРН Олега Репченко сейчас причин для скорого возвращения цен на недвижимость к докризисному уровню и возникновения ажиотажа среди людей, намеренных купить квартиру, гораздо меньше, чем было после дефолта 1998 года, в 2000-2002 годах. Поэтому шансы, что незначительный отскок стоимости квадратного метра вверх, наблюдавшийся с осени 2009 по май 2010 года, перерастет в новую волну ажиотажа, изначально были невелики. И даже многочисленные разговоры о том, что новостройки в Москве будут в жестком дефиците, не провоцируют покупателей сметать с рынка все, потому что цены на многие объекты по-прежнему «кусаются». Да и сама легенда дефицита предложения уже заметно набила оскомину, как отмечалось в недавней статье «Объемы строительства жилья: разговоры о дефиците – лукавство».

Зато весна 2010 дала немало поводов уравновешенно и сдержанно оценивать перспективы рынка недвижимости на ближайшую перспективу. Примечательно, что в этом сезоне заметные «минусы» показала загородная недвижимость, о чем свидетельствует новое исследование рынка коттеджных поселков Подмосковья. Заголовки статей с некоторыми его результатами говорят сами за себя: «Время покупать загородный дом: цены упали на 30%!» и «Дома в элитных коттеджных поселках Подмосковья подешевели вдвое». Так если весной 2009 года многие продавцы продолжали удерживать докризисные цены, рассчитывая, что скоро все снова будет дорожать как раньше, то в этом году многим из них пришлось признать, что экономические условия изменились.

Схожую картину демонстрирует и аренда дач и загородных домов, а также аренда квартир. Так, несмотря на разгар дачного сезона особого прироста цен этот рынок не демонстрирует, скорее, наоборот. Неоднозначная ситуация складывается и с арендой городского жилья – уже не раз очередной скачок цен предложения вверх оборачивался их откатом назад в последующие месяцы.

Другими словами, разные сегменты рынка недвижимости дают понять, что до кризиса цены были более чем перегреты, и даже вызванная кризисом коррекция далеко не всегда вернула их к разумному уровню. И даже если по ряду причин, таким как ограниченное предложение, забюрократизированность строительной отрасли, нефтяные деньги и т.д., дальнейшего существенного снижения стоимости квадратного метра ждать не приходится, то и скорый возврат к докризисным максимумам и дальнейший рост также выглядят малореальными. Даже при нынешнем уровне цен продажа квартир идет хорошими темпами только при заметном демпинге, как показали примеры новостроек эконом-класса в Москве по ценам 70-90 тысяч рублей за метр. А значит, в ближайшей перспективе имевший место небольшой восходящий тренд, скорее всего, сменится либо стабилизацией ценового уровня, либо стагнацией рынка.