



Клубок ценообразования на рынок жилья в столице запутывается все сильнее. Ответ на вопрос о том, растут цены или падают, аналитические центры дать не могут. Осенней рост долларовой цены на квартиры на фоне мягкого сползания вниз американской валюты дает противоречивую почву для выводов. В результате трактовка основного тренда на рынке и прогноз его дальнейшего поведения может в значительной степени варьироваться от конечных целей экспертных оценок. Утвердительно эксперты говорят лишь о том, что в период затяжной стагнации, столица ушла от единого ценового тренда: растут в цене отдельные квартиры в определенных районах Москвы.

Аналитический портал gway.ru приводит данные, согласно которым цены на квартиры в декабре 2007 года сравнивались с показателями аналогичного периода в прошлом году.

"Продолжавшееся до августа 2007 года снижение цен предложения сменилось их осенним ростом, продолжившимся и в ноябре, в результате чего цены предложения в рублях вернулись к уровню годовой давности", - говорит генеральный директор информационно-аналитического агентства RWAY Александр Крапин. По его словам, в период снижения курса американского доллара, цены, пересчитанные в эту валюту, также показывают с августа 2007 года устойчивый рост. Так, согласно подсчетам они выросли в среднем по городу на 2,5%, при этом курс доллара снизился за ноябрь на 1,3%. Таким образом, рост цен предложения, выраженных в рублях, составил за последний осенний месяц 1,2%.

Более сдержан в оценках глава аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости" Олег Репченко. "С начала сентября доллар упал примерно на 1 рубль, то есть потерял около 4%. Поэтому рост цен осенью на уровне 2% в месяц оказывается ни чем иным, как всего лишь компенсацией ослабления доллара повышением долларовых цен на московскую недвижимость", - подчеркивает эксперт.

Противоречивые данные о ценообразовании делают общую картину в жилом секторе весьма туманной. Вопрос о дальнейшем росте цен повис в воздухе. Впрочем, аналитики существенного снижения стоимости жилья не прогнозируют даже при самых неблагоприятных условиях на рынке, а следовательно, главным становится вопрос сроков предполагаемого роста.

Время затянувшейся стагнации с малообъяснимыми всплесками ценовой шкалы усугубило сегментацию рынка в зависимости от класса жилья и округа столицы. Так, в периоды заметного роста цен в 2003 – начале 2004 года и во второй половине 2005–2006 годах дорожал любой объект недвижимости. Сейчас же, несмотря на заметный рост среднего ценового показателя по Москве, осталось немало районов и типов квартир, стоимость жилья в которых имеет отрицательную динамику или

постепенно "плавает" вверх-вниз. Так, самой ощутимое снижение в стоимости на 2,3 % аналитики "ИРН" зафиксировали в районе Перово, по 2% потеряли районы Выхино и Новогиреево. Подешевели квартиры (-0,2%) в современных панельных домах.

Впрочем, сейчас есть как минимум два сегмента, в которых цены на квартиры действительно заметно подросли. "Во-первых, это самые дешевые однокомнатные квартиры (до 150 тысяч долл. в пределах МКАД), которые с оживлением покупательской активности и активизацией отложенного спроса в сентябре просто ушли с рынка, а оставшиеся по более высоким ценам аналоги создают впечатление заметного повышения стоимости. Во-вторых – это элитное жилье и дома бизнес-класса, которые продолжают постепенно дорожать несмотря ни на что", - говорит Олег Репченко.

В аналитическом обзоре "Инком-Недвижимость" сообщается, что средняя цена предложения в Москве, выраженная в долларах, за ноябрь выросла на 4,9%. "Если пересчитать средние цены предложения в рубли, учтя динамику курса доллара, а также изменение инфляции, то прирост за прошедший месяц окажется на уровне 3,9%", - уточнили в компании.

Наиболее агрессивный рост продемонстрировали квартиры из разряда эконом-класса – долларové цены предложения на такое жилье выросли за месяц на 3%. "Однокомнатные квартиры стали выставляться по ценам на 4,4% выше, чем в октябре, двухкомнатные квартиры – на 4,5% выше, в тоже время квартиры с числом комнат более 3-х подешевели в долларах на 0,3%", - выдает свой расчет г-н Крапин из Rway. По его оценкам, средний рост долларových цен предложения по итогам ноября на квартиры бизнес-класса составил 1,7%, то есть в рублях цены подросли на 0,5%.

Руководитель аналитического центра холдинга "Миэль-Недвижимость" Владислав Луцков отметил в беседе с "РБК-Недвижимостью", что средняя цена предложения по итогам октября увеличилась на рекордные для 2007 года 3,8% и составила 5106 долл. за кв. метр.

По его прогнозам, до конца года и в территориальном разрезе, и в разрезе жилья по качеству следует ожидать роста цен в пределах 2-3% в месяц, как на первичном, так и на вторичном рынках жилой недвижимости Москвы.

Елена Прогонова