



На рынке столичной недвижимости наметилась стагнация, некоторые эксперты поговаривают даже о снижении стоимости жилья, но далеко не все потенциальные покупатели верят, что цены на московскую недвижимость станут приемлемыми. Необоснованно завышенная стоимость столичного жилья подогревает спрос на подмосковную недвижимость, и динамика вряд ли изменится в будущем. На сегодняшний день рынок загородной недвижимости предлагает большой выбор предложений и готов принять клиентов, разочаровавшихся в московском жилье.

"В настоящее время отмечается тенденция приобретения жилья за чертой города, поскольку именно здесь в основном возводят постройки экономкласса, – говорит исполнительный директор "Азбуки жилья" Андрей Банников. – И более того, мы видим высокие шансы области всерьез захватить лидерство у рынка московской недвижимости. Поскольку покупатели все чаще отдают предпочтение крупным развитым микрорайонам в ближайшем Подмоскowie, данный класс продается по относительно невысокой цене и при этом отличается обустроенной инфраструктурой и транспортной доступностью". Аналогичного мнения придерживается и Ольга Юматова, аналитик информационно-аналитического отдела ЗАО "Пересвет-Инвест" (управляющая компания ГК "Пересвет-Групп"). "Недоступные цены в столице способствуют перетеканию платежеспособного спроса в область. Наиболее востребованы новостройки бизнес-класса в ближнем Подмоскowie и городах-спутниках с развитой социально-бытовой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью", – отмечает эксперт.

Несмотря на то что часть московских клиентов "перетекает" за МКАД, по мнению аналитиков, в ближайшее время никакого скачка цен на загородном рынке не предвидится. "На регулярном рынке жилья Москвы и области после стремительного роста цены предложения к лету наметилась стабилизация в ценовой динамике, – говорит Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра "МИЭЛЬ". – Осенью на вторичном рынке Москвы и области следует ожидать сохранения ценовых приростов на прежнем уровне. По мере возвращения продавцов и покупателей из отпусков предложение и спрос будут наращивать обороты, однако ожидать повышенного внимания к рынку не следует". По мнению Ларисы Патлук, генерального директора УК ЗАО "БЕСТ-Недвижимость", стоимость квартир на рынке Подмоскowie стабильно повышается. Эксперт считает, что цены будут расти как минимум на уровне инфляции. Владислав Луцков ожидает, что наибольшей популярностью будут пользоваться малогабаритные квартиры экономкласса, как наиболее доступные по цене.

Баланс между спросом и предложением наблюдается в коттеджном секторе. "Если характеризовать подмосковный рынок с точки зрения загородного сектора, стоит

обратить внимание на бизнес-класс. Здесь объем предложения коттеджных поселков достаточный. Они начали строиться примерно в одно время и, соответственно, сейчас выходят на рынок. Но в связи с тем, что некоторые проекты застройки подобного типа сейчас не спешат "на выход", объем предложения по отношению к спросу будет сбалансирован, и принципиальных изменений в цене мы не увидим", – считает Лариса Патлух.

Большой объем предложений на рынке загородной недвижимости, по мнению экспертов, будет стимулировать застройщика создавать более качественные проекты и находить новые способы продаж. "Подмосковный рынок на сегодня является рынком покупателя, – говорит Ирина Могилатова, генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed. – Это произошло из-за того, что предложение фактически превышает спрос. Так что тенденцией подмосковного рынка является достаточно избирательная позиция покупателя при приобретении объекта и крайне лояльная позиция девелопера к покупателям и риэлторам". Эксперт отмечает, что наметилась тенденция к повышению ликвидности и качества домов и поселков в целом. "Застройщики стали уделять больше внимания потребительской привлекательности своих объектов, не пустыми словами стали и конкурентные преимущества. Сегодня, если объект в Подмоскowie не отвечает требованиям рынка (покупателей), шансов продать его практически нет", – заключает Ирина Могилатова.

Ольга Петрова