



Многие эксперты рынка недвижимости говорят о том, что московское жилье дешевеет. Сопоставив мнения ведущих аналитиков рынка, попробуем разобраться, что же происходит со стоимостью столичного квадратного метра сегодня.

Согласно последнему обзору аналитического центра корпорации "Инком", по итогам прошедшей недели средние рублевые цены предложения в Москве увеличились на 1,4%.

Одновременно из-за значительного роста курса доллара (рост за неделю на 1,9%) средние долларовые цены уменьшились на 0,5%. В итоге, по данным компании, в настоящее время стоимость квадратного метра жилья в Москве составляет в среднем 222,1 тыс. руб., или 8,3 тыс. долларов. Увеличение рублевых цен было отмечено во всех округах Москвы. Наибольший прирост отмечен в ЮАО (1,8%), наименьший – в ЮВАО и ЦАО (по 1,1%). Долларовые цены уменьшались в диапазоне 0,2–0,8%, в зависимости от округа.

В своем докладе Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра "МИЭЛЬ", приводит цифры, которые тоже показывают, что наряду с ростом рублевых цен в долларах ощущается динамика снижения. По его данным, городские квартиры в Москве в среднем стоят 185,5 тыс. рублей за 1 кв. м (7641 доллар), прирост за последний месяц в рублях составил +4,6%, в долларах – 0,0%. По данным аналитического центра ИРН, за неделю средний уровень долларовых цен на квартиры в Москве потерял полпроцента, снизившись до отметки в 6068 долларов. Согласно сведениям информационно-аналитического отдела ЗАО "Пересвет-Инвест", средняя цена предложения на "вторичку" за прошлую неделю составила 7151 долл./кв. м, снизившись на 5,5% по сравнению со средней ценой в сентябре.

Ситуация на рынке новостроек аналогичная, долларовые цены идут вниз. "На рынке жилья наблюдается снижение – средняя цена предложения на первичном рынке жилья (без элитного сегмента) за 20–26 октября составила 5697 долл./кв. м, что на 3,6% ниже средней цены в сентябре", – говорит Светлана Аксенова, аналитик информационно-аналитического отдела ЗАО "Пересвет-Инвест" (управляющая компания ГК "Пересвет-Групп"). До конца года весьма вероятно дальнейшее снижение цен, многие девелоперы готовы будут идти на скидки.

В октябре отмечается существенный рост предложения как на первичном, так и на вторичном рынках, что также способствует снижению цены. Как рассказала Оксана Каарма, управляющий партнер компании "МИЭЛЬ-Новостройки", в сентябре 2008 года средневзвешенная цена квадратного метра в московской новостройке составляла порядка 197 тыс. руб. "Самый низкий уровень цен был зафиксирован в ЮАО, где стоимость жилья составляла около 133 тыс. руб. за квадратный метр. Самое дорогое предложение на первичном рынке жилой недвижимости было зафиксировано в ЦАО,

где цена квадратного метра доходила до 411 тыс. руб. Что касается темпов увеличения стоимости столичных новостроек, то активнее всего в сентябре дорожали новые объекты ВАО – цены в этом округе за месяц выросли примерно на 9%. Напротив, изменение цен в ЗАО носило отрицательный характер: цена квадратного метра здесь уменьшилась примерно на 0,4%", – сообщила Оксана Каарма.

Как считают специалисты аналитического центра ИРН, высокая волатильность курсов валют вносит полную неопределенность в динамику ценовых показателей на рынке недвижимости. Так, долларové цены могут снижаться, в то время как рублевые – расти. В итоге стоимость квадратного метра фактически остается на месте.

Однако, как считает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood, в текущей ситуации необходимо четко разделять цены предложения и цены сделок. "Снижение цен предложения находится в среднем в пределах 1–2%, в то же время цены реальных сделок стали снижаться более существенно – сейчас скидки по некоторым объектам достигают 20–30%, причем это касается как первичного, так и вторичного рынков", – отмечает эксперт. По его мнению, в первую очередь это относится к ранее переоцененным объектам и тем квартирам, владельцы которых по тем или иным причинам стремятся к более быстрым продажам.

В элитном секторе московского жилья тоже наметились изменения, хотя некоторые эксперты говорили, что этот сектор будет развиваться своим путем и фактически будет защищен от кризисных последствий. "Цены на предложения вторичного рынка в элитном сегменте разделились на две категории. Первая – летние цены, вторая категория – предложения с дисконтами от продавцов, которые заинтересованы по личным причинам получить денежные средства как можно скорее, – рассказывает Ирина Могилатова, генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed. – Дисконты варьируются от 10% до 40%, то есть если квартира продавалась за 18 млн долларов, сейчас ее готовы продать за 10 млн долларов". Но, по ее сведениям, относительно общего количества предложений с дисконтами мало – 10% от всех квартир, выставленных на продажу.

Судя по данным ведущих экспертов рынка, стоимость квадратного метра пока находится в некоем равновесии: нет ни заметного снижения цен, ни роста. Хотя стоимость в рублях поднимается, а в долларах снижается, никаких существенных изменений на рынке пока не происходит. Однако цены предложений не отражают полную картину рынка – ведь сами сделки могут совершаться на совершенно иных условиях.

Ольга Петрова