



По итогам ноября стоимость квадратного метра жилья в Москве в среднем снизилась на 5%. Максимальное падение эксперты фиксируют в сегменте новостроек эконо-класса: самое дешевое жилье потеряло в цене 9%. Столь активное удешевление жилья прежде наблюдалось лишь после дефолта 1998 года. При этом аналитики прогнозируют, что и нынешние цены не являются пределом падения: по их мнению, в феврале-марте на рынке не останется платежеспособных покупателей и продавцы жилья будут вынуждены идти на значительные уступки.

Эксперты, которые еще полгода назад утверждали, что жилье в столице подешеветь не может по определению, сейчас вынуждены признать: квартиры в Москве значительно теряют в цене. В период с 1 ноября по 1 декабря еженедельный индекс стоимости жилья, рассчитываемый аналитическим центром IRN, снизился почти на 5%. "Такими темпами цены на квартиры в Москве падали только в 1998-1999 годах после дефолта", - отмечается в обзоре IRN. В то же время с 15 октября по 15 ноября снижение индекса жилья составило только 2,3%. "Это говорит о систематически нарастающих с каждой неделей темпах снижения цен", - замечает руководитель IRN Олег Репченко.

Самыми значительными темпами дешевеют квартиры в новостройках, причем в домах эконо-класса: на снижение спроса в этом сегменте повлияли банки, свернувшие ипотечные программы на первичном рынке. В результате, по данным агентства недвижимости Doki, за прошедший месяц стоимость недорогих новостроек снизилась на 9%, до 3,7 тыс. долл. за 1 кв. м. Причем одновременно предложение в этом сегменте увеличилось по сравнению с октябрём 2008 года на 34%. Активность продавцов в прошедшем месяце росла и на вторичном рынке: по разным данным, объем предложения здесь увеличился на 45-52%, снижение цен в среднем составило 2%.

По данным "Калинка-Риэлти", продавцы дорогих квартир на вторичном рынке сбрасывают порядка 25% от заявленной стоимости, тогда как отдельные девелоперские компании готовы продавать объект с дисконтом даже до 35-40%.

Сами застройщики говорят, что на такие скидки готовы только владельцы квартир, очень нуждающиеся в деньгах, но не девелоперы. "Цена предложения у застройщиков существенно не изменилась: появились спецпредложения по рассрочке платежей как альтернатива банковским кредитам и традиционные скидки при полной единовременной оплате квартир", - рассказал РБК daily заместитель коммерческого директора "Сити - XXI век" Дмитрий Дементьев. В то же время руководитель аналитической службы МИАН Алексей Кудрявцев замечает, что благодаря подобным программам "фактические сделки нередко совершаются с дисконтом - вплоть до 25%".

Строя прогнозы на следующий год, эксперты предрекают "корректировочно-стабилизационный сценарий". По мнению г-на Кудрявцева, цены в первом полугодии снизятся в отдельных сегментах еще на 10-20%, а уже с осени "возможен положительный тренд на уровне от 1 до 5% ежемесячно". В компании Knight Frank ожидают выравнивания ценовой ситуации на рынке элитного жилья только к 2010 году, причем прогнозируемый рост - 5-7% годовых. До этого, по мнению аналитиков Knight Frank, элитные квартиры упадут в цене на 10%, но появятся и объекты со скидкой 30-50%.

Однако некоторые аналитики считают, что и такого снижения цен будет недостаточно для возвращения спроса. Согласно отчету Института глобализации и социальных движений, для активизации покупателей цены на рынке жилья должны снизиться на 55-65%: "Текущая ситуация - это пауза перед большим падением. Кто не успеет продать жилье в декабре-январе, тот вынужден будет сбывать его позднее за бесценок для покрытия текущих затрат".

Столичное жилье падает в цене, как в 1998 году

Автор: Administrator
04.12.2012 10:15 -

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО