



Мировые события, произошедшие этой осенью, определенно скорректировали стоимость квадратного метра жилья. О том, что происходит на вторичном рынке недвижимости, мы поговорим сегодня.

"Средняя цена квадратного метра в сегменте экономкласса составляет порядка 4-4,5 тыс. долларов, - говорит Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood. - В настоящее время стоимость квадратного метра в этом классе корректируется. В некоторых случаях цена может понижаться на 20-30%". По данным аналитического консалтингового центра "МИЭЛЬ", на вторичном рынке жилья Москвы за ноябрь средняя цена предложения в экономклассе скорректировалась на -1,1% и зафиксирована на уровне 167,8 тыс. руб./кв. м. "Если говорить о средней цене в сегменте бизнес-класса, то она составляет 7-10 тыс. долларов", - отмечает Мария Литинецкая. По ее мнению, здесь, как и в сегменте экономкласса, возможно изменение стоимости. "В настоящее время можно говорить о понижении цен на неликвидные объекты до 30%. Цены на ликвидные объекты корректируются не более чем на 15%", - говорит эксперт. По сведениям Владислава Луцкого, генерального директора АКЦ "МИЭЛЬ", цена на жилье бизнес-класса за месяц осталась без изменения. "Квартиры предлагались в среднем по 241,8 тыс. руб./кв. м", - отмечает он.

По данным компании Blackwood, средняя стоимость квадратного метра в сегменте элитного класса составляет порядка 15-40 тыс. долларов. Согласно наблюдениям АКЦ "МИЭЛЬ", в ноябре средняя удельная цена предложения на вторичном рынке элитного жилья составила 418,4 тыс. руб./кв. м (-1,2%). По мнению Ирины Могилатовой, генерального директора брокерско-консалтинговой компании Tweed, говорить о том, что стоимость квадратного метра в элитном классе изменилась, некорректно. "Можно говорить о том, что на рынке есть предложения с хорошими дисконтами от физических лиц, - подчеркивает она. - Дисконт составляет от 10% до 50% от цен лета 2008 года. Следует также отметить, что размер скидки зависит исключительно от финансового положения продавца и к рыночной ситуации не имеет никакого отношения. Могу добавить, что количество квартир с дисконтами от 30% до 50% составляет не более 10% от общего объема предложения".

Еще месяц назад цены падали в основном в долларах, поэтому на рынке наблюдалась скорее стагнация, чем коррекция. Сейчас коррекция, хоть и не такая ощутимая, как в

долларах, происходит и в рублях. "В рублевом эквиваленте в прошедшем месяце коррекция была на уровне -1%, а в долларах цены снизились на 1,5-2,5% в зависимости от класса", - отмечает Владислав Луцков.

Мы попросили экспертов спрогнозировать дальнейшее поведение вторичного рынка недвижимости. По мнению Владислава Луцкого, учитывая отрицательную динамику цен на вторичном рынке жилья столицы, можно говорить о начале тенденции снижения в этом сегменте. "В дальнейшем все будет зависеть от общеэкономической ситуации, в первую очередь - на финансовом рынке, а также от настроений потенциальных покупателей, которые сегодня заняли выжидательную позицию, - считает генеральный директор АКЦ "МИЭЛЬ". - В результате кризиса банки ужесточили условия выдачи ипотечных кредитов, ряд из них отказались от предоставления займа на покупку квартиры. Это в первую очередь сказывается на потребителях экономкласса, где, по нашей оценке, возможна коррекция цен, и именно в этом сегменте в ноябре зафиксировано снижение на 1,1%".

Удешевление жилья в среднем на 30% прогнозирует Мария Литинецкая. По ее мнению, существенно снижать цены будут те девелоперские компании, которые не успели реализовать заявленные проекты, привлекая инструменты банковского финансирования. "Очевидно, что приобретать такое жилье люди не поспешат из-за вполне реальных перспектив недостроя. Стоит добавить, что квадратные метры таких проектов могут понизиться до 50%, но все же такие случаи не будут носить тенденциозный характер", - говорит эксперт.

Что касается прогнозов по рынку элитного жилья, то Ирина Могилатова не видит предпосылок для резкого снижения цен. "Однако я допускаю, что некоторые люди будут торговаться, и отдельные застройщики тоже", - отмечает она. Особенно, по ее словам, это относится к застройщикам, обремененным большими долгами по кредитам. Если какие-либо застройщики не смогут рассчитаться по кредитам, то их товар, который сегодня фиксируется по достаточно низким ценам, отойдет к банковским структурам. "Что будут делать с этим товаром банки - непонятно, - говорит эксперт. - При самом пессимистичном сценарии они могут выбросить его на рынок по цене залога - тогда рынок серьезно просядет, и остальные игроки вынуждены будут также снижать цены. Либо они придержат свои квартиры до лучших времен - тогда цены будут держаться на высоком уровне. В любом случае это предложение не будет массовым. Даже при самом пессимистичном варианте, банковские объемы будут освоены рынком не более чем за три месяца".

Вторичный рынок жилья поддался коррекции

Автор: Administrator
23.10.2012 16:47 -

Из приведенных специалистами данных становится ясно, что, скорее всего, все сегменты вторичного рынка жилья ожидает еще большее снижение; вопрос только в том, насколько оно будет сильным и к каким последствиям приведет такая коррекция цен на рынке недвижимости.

Ольга Петрова