

Колонка редактора

Уважаемые
читатели!

Весна – любимое время для рынка недвижимости. Весной оживает спрос на рынке загородной недвижимости, так как самое время присматривать участок или дачу, ведь весь сезон еще впереди. До периода массовых отпусков еще есть время. Продавцы и покупатели еще не разлетелись по далеким и не очень краям отдохнуть от трудовых будней, поэтому показы и просмотры квартир очень активны. Не стала исключением и весна 2010 года. После тяжелого 2009 года, в первой половине которого рынок находился в летаргическом сне, начало нынешнего года порадовало участников оживлением практически во всех секторах.

Это и неудивительно. Все участники рынка устали от ситуации постоянного ожидания. Одни (продавцы) не верили, что снижение цен – это всерьез и ждали возврата к докризисным ценам, другие (покупатели) ждали все большего и большего снижения цен. И вот, наконец-то, в начале 2010 года все дружно заговорили о стабилизации. Впервые за последние полтора года цены на недвижимость приблизились к уровню платежеспособного спроса. И действительно, сухая статистика, характеризующая цены на недвижимость, и прежде всего квартиры, свидетельствует о том, что устойчивая тенденция снижения цен замедлилась, а то и вовсе прекратилась. Колебания цен плюс-минус 0,1-0,2% за последние три месяца подтверждают этот вывод.

Сегодня средняя цена на вторичном рынке квартир в Раменском приблизилась к уровню 60-65 тысяч рублей за кв. метр. Именно по этой цене (в среднем) начали проходить сделки и число их растет.

Стабилизация рынка изменила и поведение его основных участников. Покупатели начинают понимать, что дешевле уже вряд ли будет, и начинают активнее просматривать варианты. Продавцы тоже это понимают и менее охотно идут на торг. Позиции и ожидания тех и других сблизились. А это значит, что рынок оживает и люди, наконец-то, получают возможность решать свои жилищные вопросы. Хотя, следует заметить, что на рынке еще немало объектов с завышенной ценой. Некоторые владельцы все еще живут докризисными представлениями о стоимости своего имущества.

Стабилизация рынка – это хорошо еще и потому, что дает время спокойно подобрать вариант, взвесить все «за» и «против», благо выбор сейчас неплохой. За месяцы кризиса в базах данных агентств недвижимости накопилось немало различных вариантов.

Стабилизация рынка подняла вопрос и о росте цен. Действительно, если вчера цены падали, а сегодня стабилизировались, значит завтра они должны расти? А вот тут я бы не торопился с выводами. В Японии, например, после кризиса и снижения цен в начале 90-х, период стабилизации продолжался почти 15 лет. Цены снизились и не росли. Для роста цен нужно, чтобы на рынок недвижимости пришли деньги, много денег. А вот этого, пока и не наблюдается. Единственным источником осуществления сделок на рынке сегодня являются средства граждан, улучшающих свои жилищные условия. И, если источник этот не становится полноводнее (а сегодня это так, зарплаты-то не растут или растут почти не заметно), то и причин для повышения цен нет.

Андрей Хромов,
редактор «Эксперт по недвижимости»

С начала 2010 года со стороны риэлторов, аналитиков и представителей средств массовой информации звучит много расхожих мнений о том, чем ознаменуется 2010 год: ростом или падением цен либо отсутствием каких-либо изменений. Прогнозировать тенденции рынка недвижимости достаточно сложно. Тем более невозможно прогнозировать без подробного исследования ситуации на рынке жилья в предыдущие годы.

Какие цены на квартиры были? Какими стали? Как менялись спрос и предложение? В этом и попробуем разобраться, обратив своё внимание к графику 1.

Динамика изменения цен
в Раменском
за последние 4 года

График 1. Динамика изменения цен в Раменском с июня 2006 года по март 2010.

Рассматривая рынок жилья в Раменском, мы видим несколько этапов изменения цен в период с июня 2006 года по март 2010:

1. **Июнь 2006 года** – низкая цена на квартиры (35 тыс. руб. за кв. м) при низком предложении.
2. **Август - ноябрь 2006 года** – резкий рост цен на квартиры (60 тыс. за кв. м) вызван ростом спроса.
3. **Декабрь 2006 года** – стабилизация рынка. Покупатели оказались совсем не готовы приобретать по высоким ценам, квартиры перестали продаваться, и объем предложения на рынке резко увеличился. Цены стали немного снижаться.
4. **2007 год** – стабильно медленное падение цен и рост предложения.
5. **Конец 2007 – начало 2008 года** – неуправляемый рост цен в связи с ростом «ажиотажного» спроса, вызванного, во-первых, ростом предложения ипотеки и кредитов со стороны банков, и во-вторых, в связи с увеличением денежной массы в российской экономике, обусловленной возросшими ценами на нефть (потоки «нефтяных денег» начали растекаться по российской экономике). В этот период покупка недвижимости совершалась не только для жизни, но и с целью спекуляции.
6. **Конец 2008 года** – цены на рекордно высокой отметке (95 – 100 тыс. руб. за кв. м). Продавцы ещё не учитывали фактор оттока денежной массы, связан-

ной с финансовым кризисом. Банки начали сворачивать ипотечные программы, объём денег в деловом обороте начал стремительно уменьшаться, тревожные экономические новости заставили людей откладывать крупные покупки на будущее. Покупать недвижимость перестали.

7. **Начало – середина 2009 года** – стабильное падение цен на недвижимость. На новостройки цены снизились на 20%, на вторичное жильё продавцы предоставляли скидку в 10-15%. Предложение по-прежнему высокое. Цены на вторичное жильё в Раменском варьируются от 80 тыс. до 100 тыс. руб. за кв. м, в Жуковском – от 70 до 100. Первичное жильё в сданном доме с полной отделкой 65-70 тыс.

График 2. Количество сделок купли-продажи с квартирами, по данным Раменского отдела Управления регистрационной службы по Московской области, с июля 2008 года по январь 2010.

Прокомментировать данные графика можем следующим образом: с сентября по конец 2008 года наблюдается ровное снижение количества сделок. В этот период сделки совершались по объектам, выставленным на продажу ещё летом 2008. Но в связи с тем, что цены неудержимо росли, покупать квартиры становилось всё тяжелее, а финансовая ситуация в России стала усугубляться, покупательская способность стала уменьшаться, количество сделок начало своё снижение. Далее мы наблюдаем волновые скачки количества сделок периодичностью в 2-3 месяца. Покупательская активность то растёт, то падает. При отсутствии стабильности на рынке недвижимости покупатель не уверен, то ли ему подождать падения цен, то ли будет рост цен. Покупатель не уверен, чего ему ждать. Отсюда и амплитуды в показателях.

Сравнивая количество сделок в сентябре и ноябре 2009 года с количеством сделок в те же месяцы 2008-го, видим, что количество сделок упало примерно в 1,5 раза.

Высокий показатель количества сделок в Раменском в декабре 2009 года показывает, что квартиры покупают. Однако стоит заметить, что сделки совершаются по наиболее экономичным вариантам объектов, цены на которые продавцы снизили. Тем более что предложение на рынке недвижимости только растёт! И есть из чего выбирать!

Как будет меняться количество сделок в 2010 году, покажет только время и ситуация на рынке недвижимости, которая, как мы видим, обуславливается несколькими факторами: спросом-предложением, а также потребительскими возможностями покупателей, на что в свою очередь влияет экономическая ситуация в стране в целом.

Цены предложения квартир в Раменском и Жуковском смотрите в разделе Аналитики на сайте www.credit-center.ru



8. **Середина – конец 2009 года** – стабильное падение цен на недвижимость. Предложение высокое. Начал проявляться отложенный спрос. В декабре количество сделок, по данным Раменского отдела Управления регистрационной службы по Московской области, было максимальным с июля 2008 года по январь 2010 года (см. график 2).

9. **Начало 2010 года** – относительная стабилизация цен. Дефицит предложения отсутствует. Пока ещё действует отложенный спрос. Сделки происходят по квартирам, цены на которые наиболее экономичны. С рынка уходят наиболее дешёвые варианты.



Сергей Иванович Рябчиков,
исполнительный директор ООО «Кредит-Центр недвижимости»

Цены на квартиры подмосковья

По состоянию на начало апреля 2010 года цены на рынке квартир Московской области наблюдались следующие тенденции. В секторе новостроек, по данным ООО «КРЕДИТ-ЦЕНТР ОЦЕНКА», проводившей исследование, ситуация практически не изменилась. Как и в предыдущем месяце цены предложений на новостройки держатся на максимально низком уровне с целью привлечения потенциальных покупателей. Наблюдается устойчивый спрос на одно- и двухкомнатные квартиры и значительно более низкий спрос на трехкомнатные.

На вторичном рынке области в районах до 40 километров от Москвы наблюдается очень медленное падение цен предложений, причем наибольший темп снижения цен предложений наблюдается в районах, расположенных в непосредственной близости от Москвы.

Оценивая состояние рынка необходимо помнить, что рынок каждого муниципального образования в Московской области уникален и имеет свои особенности. Поэтому ситуация в конкретном муниципальном районе может отличаться от средних показателей.

Если же говорить о средних показателях,

то в целом по Московской области в зависимости от удаленности от МКАД средние цены в секторе новостроек находятся в диапазоне 46-70 тыс.руб./кв.м., месяц назад данный показатель составлял – 45-70 тыс.руб. На вторичном рынке ситуация также почти не изменилась – цены находятся в диапазоне 50-90 тыс.руб./кв.м., а месяц назад – 50-93 тыс.руб./кв.м. Как видно из приведенных данных, можно говорить, о том, что в целом по Подмосковию рынок продолжает находиться в стабильном состоянии.

По данным Гильдии риэлторов Московской области (www.grmonp.ru)