



Поведение рынка недвижимости в 2009 году было аномальным и непредсказуемым. Спрос на квартиры резко сократился, и в течение первого полугодия прошлого года сделок практически не заключалось. Зато традиционно тихий месяц август ознаменовался резким всплеском потребительской активности, которая сохранилась до конца года. О том, вернулся ли спрос на рынок московской жилой недвижимости, приблизился ли он к докризисному уровню и какие квартиры пользуются наибольшим интересом у покупателей, realty.rbc.ru рассказали участники рынка.

Инна Игнаткина, исполнительный директор МИАН:

- В последние месяцы 2009 года явно прослеживалась тенденция роста конвертации потребительского спроса в реальные сделки, уровень которой по сравнению с началом 2009 года вырос в два раза и почти на четверть превысил значения конца осени 2008 года. Однако по сравнению с докризисными показателями число совершаемых покупок все еще гораздо ниже. О невысокой активности покупателей свидетельствует и средний срок экспозиции квартир, который в настоящее время составляет 5-6 и 3-3,5 месяца на первичном и вторичном рынках соответственно, что в полтора-два раза выше аналогичных показателей прошлых лет.

Покупатели новостроек, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и обладающие необходимыми денежными средствами, начали возвращаться на рынок с середины 2009 года. Спрос на возводимое жилье, как в Москве, так и в Подмосковье, начиная с июля и вплоть до октября, ежемесячно увеличивался на 5-7% и почти на треть превысил показатели начала года. Количество сделок при этом возросло в 1,5 раза. В ноябре и декабре интерес к московскому жилью ежемесячно падал на 7-10% из-за фактора сезонности. Новый всплеск интереса к первичному жилью прогнозируется с конца января - начала февраля 2010 года.

Прогнозируемый рост цен в 2010 году, дефицит наиболее ликвидных объектов экономкласса, сокращение объемов возводимого жилья и возобновление кредитования новостроек некоторыми банками вернули отложенный спрос. По нашим данным, к

докризисному уровню спроса рынок недвижимости вернется не раньше осени 2011 - начала 2012 года.

Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра "Миэль":

- В конце 2009 года был отмечен рост активности покупателей, который подтверждается увеличением количества сделок с новостройками (начиная с осени). Наибольшим спросом в последнее время пользуются объекты экономического и среднего классов, расположенные в давно сложившихся обжитых районах Москвы, в пешеходной доступности или на расстоянии нескольких остановок от метро, предлагаемые по невысоким ценам.

Необходимость застройщиков подлаживаться под новые условия и сформировавшиеся предпочтения платежеспособного спроса будет способствовать увеличению доли объектов экономического и среднего классов в 2010 году. В числе появившихся в 2009 году на рынке новых объектов доля панельных домов составляет 57%. Вместе с тем ожидается дефицит предложений на первичном рынке в условиях растущей покупательской активности, что обязательно скажется на уровне цен уже во втором полугодии 2010 года.

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости компании Penry Lane Realty :

- Рынок элитного жилья достаточно специфичен и спрос на него, в принципе, был всегда. Другое дело, что в кризис часть покупателей ожидала сильного падения цен и отложила покупку. Но ценового падения так не произошло. Поэтому 30% отложенного спроса активизировалось еще в первой половине прошлого года, а в максимально активный период, с октября по декабрь, восстановление спроса составило более 65% от показателей докризисного периода. Что касается первых дней января 2010 года, то судить о каких-либо явных переменах или трендах пока рано. Большинство покупателей и продавцов еще не вернулись из отпусков. Но ориентируясь на оживленные осень и начало зимы 2009 года, мы ожидаем, что спрос в 2010 году будет активным и более

стабильным.

Интерес к покупке элитного жилья в зимний период проявился во всех сегментах - как на первичном, так и на вторичном рынках. Другое дело, что вне зависимости от экономических и политических факторов, самыми востребованными остаются квартиры вторичного рынка с дорогим и качественным ремонтом. Это связано с тем, что за последние полгода в 95% сделок покупателями стали конечные потребители, которые приобретают квартиру для собственного проживания, а не с целью вложения денежных средств. Отсюда и квартиры, готовые к проживанию.

Мы ожидаем стабилизации на рынке жилой недвижимости в 2010 году. Покупатели уверились в том, что дно пройдено и цены больше снижаться не будут. По нашим прогнозам, в 2010 году среднемесячный рост цен во всех сегментах составит 1-1,5%. Таким образом, предполагаемый диапазон цен может быть следующим: на элитное жилье - от 15 тыс. до 70 тыс. долларов за 1 кв. м, в зависимости от сочетания различных характеристик в отдельной квартире или доме, жилье бизнес-класса - от 6 тыс. до 15 тыс. долларов за 1 кв. м, экономкласса - от 3 тыс. до 6 тыс. долларов за метр.

Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood:

- В настоящее время на рынке отмечается снижение активности покупателей во всех сегментах. Такая ситуация является типичной для начала года, поэтому делать какие-либо выводы о тенденциях 2010 года пока рано.

Однако если говорить о последних месяцах 2009 года, то определенные тенденции к восстановлению рынка были отмечены: снижение цен значительно замедлилось, вырос спрос и количество сделок (сейчас эти показатели ниже докризисных, однако тенденция роста очевидна). Несмотря на то что по-прежнему покупатели отдают предпочтение готовым объектам, интерес к объектам на первичном рынке значительно вырос.

С наступлением кризиса спрос на новостройки находился на нулевом уровне, реальных сделок практически не было. Однако уже в третьем квартале 2009 года спрос начал постепенно восстанавливаться. Покупатели, привлеченные значительно снизившимися ценами, начали рассматривать вариант покупки первичного жилья. Впрочем, говорить о

глобальной тенденции пока рано: покупатели по-прежнему очень жестко подходят к выбору новостроек.

Важными факторами привлечения покупателей в сегмент новостроек являются и в ближайшее время останутся степень готовности объекта, соблюдение графиков строительства, надежность застройщика, наличие скидок или специальных условий покупки.

Таким образом, во втором полугодии 2009 года уже можно было говорить о частичной реализации отложенного спроса и об увеличении спроса на новостройки; причиной этого стала стабилизация экономической обстановки в целом и рынка недвижимости в частности, а также реализованное значительное снижение цен, особенно на новостройки.

Во втором полугодии 2009 года активизация спроса была отмечена во всех сегментах, при этом в рамках каждого из них те или иные объекты в условиях кризиса были востребованы по-разному. В период кризиса решающими факторами для покупателей были: степень готовности объекта, надежность застройщика (на первичном рынке) и оптимальное сочетание цены и качества.

Павел Здрадовский, генеральный директор Paul's Yard:

- Говорить о реализации отложенного спроса на рынке элитной недвижимости пока рано. Тем не менее уже в феврале мы ожидаем увеличение количества сделок по сравнению с прошлым годом.

Замораживание строительства многих объектов ведет к дефициту нового предложения на рынке, и спрос на новостройки Москвы растет. Так, еще в прошлом году мы говорили о том, что следует ожидать сокращения числа новых домов элитного класса, и уже сегодня этот фактор вызывает увеличение количества сделок по продаже квартир в таких новостройках, а также рост цен.

Наибольшим спросом традиционно пользуются малые метражи (до 70 кв. м) и большие квартиры, рассчитанные на семью с детьми (250 кв. м). Наименьший спрос отмечается на переоцененные объекты, которые стоят на стыке классов - бизнес-эконом, бизнес-элиты. Заявленный застройщиком статус часто не соответствует реальности. Такие проекты "зависают" до окончания строительства и снижения цен.

Учитывая растущий дефицит предложений на рынке, в этом году не стоит ожидать восстановления спроса до докризисного уровня.

Подготовила Ольга Петрова