



Количество сделок с квартирами в Москве перекрыло докризисные показатели

Нынешний январь стал рекордным за последние четыре года по числу сделок с жильем в Москве. Согласно данным Росреестра, за первый месяц года в столице было зарегистрировано 3,9 тыс. сделок, что более чем в два раза превышает показатель докризисного января 2008 года. Меньше квартир было приобретено даже в 2007 году, когда на рынке жилья царил ажиотажный спрос. В результате оживления покупателей столичное жилье по итогам года может прибавить до 15%, считают эксперты.

Начало года традиционно считается периодом затишья на рынке недвижимости: на январь приходится менее 5% заключаемых за год сделок. Первый месяц 2010 года неожиданно продемонстрировал позитивную динамику продаж по сравнению с аналогичными периодами последних лет и приблизился к среднемесячному показателю регистрации сделок с жильем за прошлый год.

Из данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Москве следует, что объем зарегистрированных сделок купли-продажи квартир в столице за прошедший месяц достиг максимального значения за последние четыре года - более 3,9 тыс. Для сравнения: в январе прошлого года этот показатель составил чуть менее 2,7 тыс. сделок. Любопытно, что начало нынешнего года перекрыло даже цифры докризисных январей: в 2008 году было зарегистрировано всего 1,9 тыс. сделок. Даже в 2007 году, когда рынок еще находился на пике, этот показатель составил 3,2 тыс. сделок.

Активность покупателей на рынке жилья подтверждают и в крупнейших агентствах недвижимости. "Это видно по звонкам и авансам, внесенным за покупку квартир, - объясняет руководитель аналитического центра корпорации "Инком" Дмитрий Таганов. - По этим показателям январь был на уровне октября-ноября прошлого года, которые являлись пиковыми месяцами в 2009-м и достигали докризисного уровня". В агентстве МИАН отмечают увеличение спроса на квартиры по сравнению с январем 2009 года на 10%, количества сделок - на 5%.

По словам генерального директора аналитического центра "Миэль" Владислава Луцкого, сегодняшний ажиотаж на рынке жилья вызван отложенным спросом, который накапливался с сентября 2008 года. Эксперты напоминают, что оживление началось в четвертом квартале прошлого года, когда рынок начал постепенно приближаться к докризисным показателям. Следствием удачного окончания прошлого года стала и январская волна покупок, считает г-н Таганов. "Перед новым годом покупатели затаились в ожидании новых потрясений, которые могли бы привести к резким колебаниям цен. Однако в 2010 году квартиры резко не подешевели, и сделки пошли", - поясняет он.

Жилье не только не подешевело с приходом года Тигра, но еще и прибавило в цене, утверждают аналитики. За январь столичный «квадрат» в среднем подорожал на 0,7% и достиг цены 4,05 тыс. долл., говорит глава аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости" Олег Репченко. По данным г-на Луцкого, стоимость квартир за прошедший месяц выросла в среднем на 1,5%. "У продавцов появилось ощущение конца кризиса, и они начали отыгрывать цены. Это пагубная позиция, - подчеркивает эксперт. - Сейчас необходимо наращивать обороты рынка, а не увеличивать стоимость квартир".

В результате роста спроса к концу года цены на недвижимость в среднем увеличатся на 10-15%, прогнозируют аналитики МИАН. "По итогам 2010 года в условиях нормальной макроэкономической ситуации прирост цены составит 10-12% от текущей и не превысит уровня инфляции. Существующий спрос не выльется в резкое повышение цен", - подчеркивает г-н Таганов.

В ближайшее время волна спроса, начавшаяся в конце 2009 года, сойдет на нет и ажиотаж на рынке поутихнет, считают эксперты. "Говорить о полном выходе из кризиса пока рано", - предупреждает г-н Таганов. В то же время, по прогнозам компании "Миэль", объем заключенных сделок в этом году достигнет планки 70 тыс. и превысит показатели последних двух лет. Однако до абсолютных рекордов столичному жилью еще далеко: наибольший показатель, по данным г-на Луцкого, был достигнут в 2003 году, когда было продано 87,5 тыс. квартир.

Количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья в Москве

2007

2008

2009

Январь

3251

1951

2674

Февраль

4536

3655

1952

Март

5894

6174

4360

Апрель

5983

6733

4764

май

5897

6372

4768

Июнь

5484

5536

4272

Июль

6438

6117

4887

Август

7005

6302

4589

Сентябрь

6644

5386

4431

Октябрь

7893

5681

5537

Ноябрь

8213

4868

4941

Декабрь

10148

6342

8498

Итого

77386

65117

55673

Источник:

Управление Федеральной службы госу

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО