Цены повысились, запросы изменились?

11 октября, 2010

По данным агентства МИАН с начала года стоимость квадратного метра в новостройках увеличилась на 6%, на вторичном рынке – на 7%. В абсолютных цифрах средняя стоимость 1 кв. м. в новостройках выросла со 155 тысяч рублей в январе 2010 года до 161 тысячи рублей в августе. Что касается вторичного рынка, то цены в январе в среднем составляли 144,8 тысяч рублей за кв. м., к настоящему моменту они достигли 150,9 тысяч рублей.

Сегодня в новостройках Москвы квартиру эконом-класса можно приобрести в среднем за 115,5 тыс. руб. за кв. м. Бизнес-класс постепенно дорожает – сегодня стоимость квадратного метра такого жилья составляет 169,8 тыс. руб. за кв. м. Средняя цена квартир в элитном сегменте составляет 504,4 тыс. руб.

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», стоимость самой дешевой квартиры, выставленной в августе на продажу в пределах МКАД, составила 3,6 млн. рублей (1-комнатная квартира общей площадью 21,4 кв.м на ул. Кубинка (ЗАО)).

На вторичном рынке недвижимости Москвы произошел рост предложения на 18%. Несмотря на это, цены на столичную недвижимость не снижаются, поскольку предложение не способно полностью удовлетворить существующий спрос. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке сегодня составляет 150,9 тыс. руб. Типовое жилье стоит 141,1 тыс. рублей за кв. м., квартиры эконом-класса в среднем за 160,5 тыс. руб. за кв.м. Квартиры бизнес-класса на вторичном рынке продаются сегодня за 207,5 тыс. руб., элитное жилье - за 347,6 тыс. руб. за кв. м.

«Динамично меняются цены на элитные объекты: их среднемесячный рост вот уже полгода держится в районе 1,5-2%, особенно на объектах нового строительства, - отмечает Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости компании Penny Lane Realty. - Большей динамике цен за последний месяц подверглись отдельные объекты в районе Остоженка (от 5%), Замоскворечье (от 7%) и Арбат (от 3%)».

Сегмент элитного жилья средняя стоимость квадратного метра по ЦАО в сентябре за кв.м.*	
Остоженка	$33 800
Патриаршие пруды	$32 090
Арбат	$29 465
Тверская	$23 700
Якиманка	$22 500
Хамовники-Плющиха	$20 600
Замоскворечье	$18 000
Чистые пруды	$15 600
Красная Пресня	$14 600
Сретенка – Цветной бульвар	$13600

**Данные компании Penny Lane Realty*

Тем, для кого невысокая цена квадратного метра является главным условием покупки квартиры, риелторы предлагают рассмотреть подмосковные варианты, так как новое жилье здесь не уступает по качеству столичному и при этом цены значительно ниже – в среднем составляют 76,5 тыс. руб. за кв. м. Но стоимость квадратного метра здесь тоже зависит не только от особенностей новостройки, но и от ее расположения. «По итогам августа средняя цена в радиусе до 12 км от МКАД составила 68 072 руб./кв.м, в радиусе 13-40 км – уже 52 527 руб./кв.м, в радиусе 41-60 км — 43 519 руб./кв.м, а в дальнем поясе (свыше 60 км от МКАД) — 39 290 руб./кв.м.» - говорит руководитель отдела маркетинга Управляющей компании «Домостроитель» Ольга Гусева.

Какой рынок недвижимости предпочтительнее

В 2009 году спрос более высокими темпами падал на рынке первичного жилья в связи с кризисом. В 2010 году тенденция смещения спроса на квартиры на вторичном рынке продолжилась. «В структуре продаж по-прежнему преобладают сделки на вторичном рынке – 70% против 30% в сегменте новостроек», - говорит Василий Митько, генеральный директор агентства МИАН. По словам Дмитрия Таганова, руководителя аналитического центра Корпорации «Инком», наибольшим спросом на вторичном рынке жилья пользуются качественные недорогие однокомнатные квартиры площадью 35-40 кв.м.

При этом стоит отметить, что средний бюджет покупки на рынке жилой недвижимости несколько увеличился, что подтверждает прогнозы о постепенном восстановлении платежеспособного спроса населения к осени 2010 года. Так, на первичном рынке Москвы и области бюджет покупки в среднем составил около 4,6 млн. руб., на вторичном рынке этот показатель увеличился с 7,3 млн. руб. до 7,6 млн. руб.

Несмотря на вышеприведенные данные, Виктор Козлов, генеральный директор компании «АВГУР ЭСТЕЙТ» уверен в том, что люди в большинстве своем предпочитают квартиры на первичном рынке. «Это связано с тем, что сейчас многие покупатели не хотят переделывать что-то, им проще купить квартиру свободной планировки и делать ее полностью «под себя»». Интересен тот факт, что люди, приобретающие квартиры бизнес и элитного класса, обычно уже владеют недвижимостью. И могут позволить выбирать жилье сколь угодно долго, пока не найдут подходящий для себя вариант. Обычно для собственного проживания покупатели предпочитают жилье на первичном рынке. Если же квартиру предполагается сдавать в аренду, то ее могу купить и на вторичке.

Потолок низкий, балкон маленький

В последнее время все чаще можно услышать о недовольствах граждан относительно высоты потолка и размера площади балкона. Строители учли и это желание своих клиентов. Но, как говорится, были бы деньги или же надо по одежке протягивать ножки. В связи с этим, покупатели, несмотря на свое желание, по словам экспертов, все же исходят из своих финансовых возможностей. По словам Василия Митько, бывает, что для покупателей жилья бизнес-класса размер балкона не играет никакой роли, а важным фактором выбора является площадь комнат. «Покупатели элитной недвижимости, кроме высоких требований к качеству строительных и отделочных материалов, инженерных коммуникаций, обращают особое внимание на вид из окна и экологию района», - отмечает он.

Кроме того, заметим, что покупатели также интересуются возможностями планировки (какое максимальное количество комнат можно сделать, сколько санузлов в квартире, ну и, конечно же, не остаются без внимания вопросы о высоте потолков, внутренней отделке и.т.д.).

Дмитрий Таганов считает, что покупатели по-прежнему предпочитают предложения, где оптимально соотношение цена качество. «Сейчас покупатели жилья стремятся более рационально подходить к выбору жилья – выбирать оптимальные по площади и цене предложения. Если раньше большей популярностью пользовались просторные квартиры с множеством комнат, то теперь все наоборот. У состоятельных людей есть загородные дома, в которых можно разместить все комнаты-излишества - бильярдную, сауну или тренажерный зал. В итоге в городской квартире оставляют все самое необходимое, а значит и огромные площади не требуются». Эту тенденцию можно объяснить и с экономической точки зрения. В итоге малогабаритные квартиры обходятся дешевле, несмотря на

более высокую стоимость квадратного метра. Более того, эксплуатационные расходы на малогабаритную квартиру ниже, по сравнению с теми суммами, которые приходится отдавать за проживание в жилье большей площади.

Прогнозы

Как показывает практика, цены неважно на какую вещь, никогда не снижаются. Цены либо могут быть повышены, либо оставлены на том же уровне. Недвижимость в этом плане не является исключением из правил. «После падения цен на московскую недвижимость в 2009 году, 2010 год можно охарактеризовать непрерывным их ростом, - говорит руководитель исследовательского агентства **Research.Techart Евгения Пармухина**. Небольшое снижение цен было замечено летом 2010 года, особенно в июле, что можно связать с сезонным снижением потребительской активности».

По оценкам аналитиков компании «ИНКОМ-Недвижимость», в ближайшее время вторичный рынок жилья ожидает сезонное оживление. Покупательский спрос будет сосредоточен на наиболее ликвидных объектах, что приведет к повышению рублевых цен в среднем на 2% ежемесячно вплоть до конца декабря этого года.

Если снижение цены на вещь не может быть, то возможна скидка на нее. Но в случае с недвижимостью, скидку в размере больше 5% ожидать не приходится, и та чаще всего распространяется в основном на элитную недвижимость. Поэтому не откладывайте покупку недвижимости на потом. Цены повышаются.

Автор Сугра Гаджиева