

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Д. Сокол (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат физ.-мат. наук, доцент Н.Ю. Трифонов

Рынок московского жилья. Текущая ситуация. Рост цен предложений на московское жилье за первые четыре месяца текущего года был связан с желанием сильных игроков рынка осуществить продажи по максимальным ценам. Для активизации спроса было осуществлено широкомасштабное распространение слухов о скорой деинфляции рубля. Основной целью этих действий было инициирование платежеспособных домохозяйств (в столице таких порядка 0,5 млн из 3,8 млн домохозяйств), а также части юридических лиц на совершение сделок с жильем на максимуме цен. Кроме того, с помощью таких слухов решалась еще одна задача – сократить число предложений на рынке. Сильным игрокам рынка частично удалось решить эти задачи. Цены были подняты собственниками квартир, а часть квартир была снята с продажи из-за слухов о деинфляции и большого потока информации о ширящемся мировом экономическом кризисе.

В настоящее время общий объем предложений более чем в два с половиной раза ниже аналогичного показателя начала апреля 2007 г. Процесс снижения числа предложений служит благоприятным фоном для удержания высоких цен на рынке.

Как правило, цены реальных сделок на рынке жилья ниже цен предложений. Обратная ситуация может продолжаться только относительно небольшой период времени. За первые три месяца года для рынка по-прежнему были характерны скидки, размер которых составлял от 2–3 % до 10–15 %. Менее охотно предоставляют скидки некрупные собственники жилья. Эксперты высказывают все больше мнений о том, что московский рынок жилья «перегрет». Действительно, если текущие цены на жилье существенно превышают уровень так называемой справедливой цены, значения которой тесно связано с таким понятием, как доступность жилья, то можно говорить о том, что рынок «перегрет», и некорректно говорить о привлекательности инвестиций в объекты недвижимости.

В настоящее время значение справедливой цены на московском рынке жилья составляет порядка 55 тыс. рублей за кв. м., а цены предложений на жилье эконом-класса составляют практически 127 тыс. рублей за кв. м., что позволяет говорить о недоступности московского жилья для абсолютного большинства домохозяйств.

Рейтинг районов Москвы по стоимости квартир в феврале 2008 г. По данным интернет-журнала о недвижимости “*Metinfo.Ru*”, рост рублевых цен на квартиры в Москве за февраль 2008 г. составил 5,3 %, то есть он находился на том же уровне, что и прирост цен в долларах. В итоге с начала 2008 г. жилье в столице подорожало в среднем на 8–10 %, но есть и примеры квартир, прибавивших в цене по 15 % и более.

Распределение февральского роста стоимости недвижимости в Москве по типам домов, комнатности квартир, округам и районам города позволяет увидеть явное превышение средних показателей в сегменте жилья эконом-класса. Так, наибольший прирост пришелся на пятиэтажки и другие схожие по свойствам старые дома, причем

как панельные и блочные, так и кирпичные, а также на типовую панель советского периода, основная масса которой – 9-ти и 12-ти этажные дома 70-х годов. По комнатности квартир в лидерах роста находятся однокомнатные квартиры.

В периоды ажиотажного повышения цен на недвижимость наибольший прирост приходится на самые недорогие квартиры, которым есть куда дорожать и которые первыми «вымываются» с рынка при возникновении ажиотажного спроса. Так и теперь прирост цен в сегменте «недорогого» жилья (20 % наиболее дешевых квартир) оказался почти в 2 раза выше, чем в сегменте «дорогого» жилья (20 % самых дорогих квартир).

Анализ рынка недвижимости, проделанный разными специалистами и экспертами, обычно приводит к выводу о том, что сильный провал цен на жилье в столице сейчас невозможен. Если цены на квартиры в Москве не загонят на уровень 8–10 тыс. долл. за кв. м, то все обойдется стагнацией и незначительной коррекцией цен вниз, как уже было ранее, а впоследствии инфляция и перенасыщенность страны деньгами все равно создадут новый восходящий тренд. Тем не менее, следует понимать, что в отличие от прежних лет, когда исходные цены на московское жилье были символическими, сейчас потенциала для двукратного подорожания квартир в течение года уже нет.

Самые популярные районы Москвы. Параметры квартир, как и их стоимость, самые разные: от очень дорогих в центре Москвы до наиболее «дешевых» в отдаленных районах за МКАД.

Среди районов-лидеров популярности четко прослеживаются 2 группы. Во-первых, это довольно престижные и любимые в народе районы на периферии города (направления Университет – Юго-Западная, Академическая – Беляево, Сокол – Речной вокзал, Измайлово, Полежаевская – Октябрьское поле и др.). Во-вторых, это районы новостроек за МКАД (Куркино, Митино, Бутово) и Зеленоград, где представлено самое недорогое жилье.

Среди районов-аутсайдеров по популярности ситуация тоже не совсем однозначная. Очевидно, что в конце списка больше всего центральных районов города, в которых количество жилья меньше, стоит оно дороже, а значит, и привлекает внимание меньшей доли населения. Тем не менее, следует учитывать, что центральные районы могут объединять сразу несколько станций метро, что повышает их общую популярность. Например, Крестьянскую Заставу (0,01 %) следует рассматривать вкупе с Пролетарской (0,59 %), Чкаловскую (0,02 %) – вместе с Курской (0,41 %) и т. д., что повышает их общий рейтинг. Тем не менее, в таблице умышленно не проведено суммирование по смежным станциям метро – рейтинг отражает те названия, которые указывали люди.

Новый 2008 г. на московском рынке недвижимости начался довольно активно. Кризис на фондовом рынке и многочисленные разговоры о перетекании инвестиций в недвижимость, слухи о деноминации рубля и боязнь финансового кризиса, рост темпов инфляции и другие причины спровоцировали активность покупателей с одной стороны, и побудили продавцов жилья к заметному повышению цен с другой. В результате прирост рынка в январе-марте оказался довольно высоким. Однако эта тенденция может продлиться не долго.

Литература

1. Исследование рынка недвижимости // Недвижимость России. 2008. № 34.