

**На рынке недвижимости, как и на любом другом, цена во многом зависит от спроса и предложения. Только объектом покупки/продажи в данном случае выступает не хлеб, не картофель и не сахар, а квартира или дом, где даже небольшое увеличение стоимости существенно, где решение о покупке принимается в течение длительного времени и тщательного исследования цен и предложений. Полтора года назад стоимость за квадратный метр достигала своих пиковых значений, однако грянул кризис и вмешался в рост цен. Рынок замер: покупатели находились в ожидании снижения цен, продавцы - в ожидании покупателей. После кризиса и коррекции цен рынок начал оживать. Первыми цены на квартиры снизили застройщики, за ними подтянулись и собственники вторичного жилья. Покупатели стали находить приемлемые для себя варианты в море ранее дорогих квартир. Больше возможностей появилось за счёт оживающей ипотеки и стабилизации на рынке труда.**

**Есть ли изменения на рынке жилья с момента кризиса? Как ведут себя продавцы и покупатели? Какие квартиры пользуются наибольшим спросом и будут ли расти цены?** На эти вопросы мы попросили ответить экспертов: исполнительного директора ООО «Кредит-Центр недвижимости» **Рябчикова Сергея Ивановича** и председателя Комитета по защи-

Продавцы, обрадованные уже тем, что их квартиры после долгих месяцев тишины начали смотреть, отказываются даже разговаривать о торге. Мотивация при этом у них очень простая: «А что, кроме квартир, подешевело у нас за период так называемого кризиса? Продукты?.. Автомобили?.. Топливо?.. Тарифы ЖКХ?.. Государственные пошлины и налоги?..».

Новые надежды для продавцов даёт и ситуация с дефицитом на рынке новостроек. «ЮИТ» распродал почти все остатки в сданных домах, «Доминвест» заканчивает строительство своего дома с полностью распроданными квартирами, не так много осталось нераскупленных квартир в сданных более года назад домах «Весты» и «Жилстрой».

Однако, к сожалению продавцов, объём предложения на рынке вторичного жилья пока всё равно значительно превосходит данные трехлетней давности, что также вселяет надежду, но уже в покупателей: надежду на то, что они все-таки успеют купить квартиры по ценам весны 2010 года.

Чьи надежды оправдаются? Пока неясно. Могу сказать одно: «живой» рынок - это рынок оптимальных цен, это пересечение желаний продавцов и возможностей покупателей, когда выставляемая в базу недвижимости квартира находит своего покупателя в разумные сроки, когда активность покупателей высока так же, как и активность продавцов.

Сейчас ситуация иная. Активное участие на рынке недвижимости принимают не более 10 - 15% выставленных на продажу квартир и не более 20 - 30% лиц, желающих стать покупателями. Желания остальных участников рынка слишком отличаются

Сейчас золотое время для обмена высоколиквидных квартир на менее ликвидные в сегодняшних условиях, но обеспечивающих лучшие условия проживания. Сейчас оптимальное время для улучшения жилищных условий путём обмена, тем более что и проблем с получением ипотечных кредитов теперь не стало. Через год-полтора переждать из «однушки» в «трёшку» станет значительно сложнее.



**Власенко Сергей Владимирович:**

- Рынок вторичного жилья претерпел некоторые изменения за последнее время. С начала 2010 года цены на рынке недвижимости городов Подмосковья, где работают наши агентства недвижимости (в Электростали, Электрогорске, Ногинске, Павловском Посаде и Реутове), медленно снижались, что способствовало значительному оживлению среди покупателей. Два фактора обеспечивали всплеск: снижение стоимости за квадратный метр со стороны продавцов и активность среди покупателей по приобретению квартир по приемлемым ценам.

Рынок настолько оживился, что в мае 2010 года количество реальных покупателей достигло уровня мая докризисного 2008 года. Наблюдалась активность, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. На рынке было высокое предложение квартир и высокий спрос. Сделки совершались в секторе наиболее «экономичных» вариантов вторичного жилья.

К началу июня произошло полное «вымывание «дешевых» квартир, а продавцы пока не готовы к снижению цены. За счёт «ухода» с рынка экономичных вариантов средняя цена за квадратный метр выросла на 2% (1% - в июне и 1% - в июле), активность покупателей также снизилась: покупатель ориентирован на более низкие цены.

Соответственно, в июле количество заключённых предварительных договоров купли-продажи и внесения авансовых платежей уменьшилось по отношению к маю более чем в 2 раза, на 55%: в июне - снижение на 37% и в июле - ещё на 18%. Майский всплеск активности затих уже на второй неделе июня.

В настоящее время происходит некоторое затишье: продавцы в связи с уменьшением предложения держат цены без предоставления возможности продавцу поторгаться, покупатели ждут «экономичных» вариантов.

Скорее всего, рынок оживится осенью. Покупатели, запланировавшие покупку весной и летом, активизируют спрос. При этом колебания в цене будут незначительными, не более 1% в месяц.

# Будут ли расти цены на квартиры? Чьи ожидания оправдаются?

те прав потребителей и этике Гильдии риэлторов Московской области, президента корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» **Власенко Сергея Владимировича**.



**Рябчиков Сергей Иванович:**

- Очевидно, что рынок недвижимости закончил своё снижение, длившееся более полутора лет (назвать его падением я не могу, так как реальное падение длилось не более 4 месяцев: с октября 2008 по январь 2009 г., остальное время цены плавно снижались). Многие с уверенностью скажут, что после снижения цен процесс их роста неизбежен. По крайней мере, многие продавцы на это рассчитывают. Однако темпы роста могут быть очень различными, ведь 1% в год - это, в принципе, тоже рост. Скорее всего, в ближайшее время цены предложения будут колебаться в районе майско-июльских отметок, в Раменском это значение в среднем составляет 67 тыс. рублей за 1 кв. м (однокомнатные, естественно, дороже, в среднем - 71000 рублей за кв. м, многокомнатные дешевле: в среднем - 64000 рублей за кв. м).

Большинство вариантов квартир, наиболее экономичных, было раскуплено в конце весны. Покупатели, не успевшие купить квартиры на низком ценовом уровне, продолжают смотреть то, что осталось. Почти каждый просмотр сопровождается предложением собственнику квартиры поторгаться на 100 - 250 тысяч рублей.

ся от реальности, что, с одной стороны, означает их вынужденную пассивность, с другой - оказывает негативное воздействие на рынок в целом.

Действия на рынке производят впечатление волновых всплесков. Происходит всплеск сделок, в которых «дозревшие» покупатели покупают квартиры «дозревших» продавцов, в результате чего на рынке остаются квартиры с завышенными пожеланиями и покупатели - с заниженными. После всплеска на некоторое время рынок замирает, чтобы через пару месяцев «всплеснуть» снова.

Особенно сильно за время кризиса изменились предпочтения покупателей. Сформировавшийся избыток квартир больших площадей в сданных новостройках, не распроданных за 2009 год, привёл к тому, что покупатели, имеющие достаточно денежных средств для покупки большой квартиры, сделали выбор в пользу новостроек. Вследствие этого спрос на трёхкомнатные квартиры в панельных девятиэтажках упал настолько, что они нередко продаются по ценам, лишь чуть дороже двухкомнатных квартир в современных домах. А спрос на трёхкомнатные хрущёвки просто исчез, что, впрочем, не мешает их хозяевам твёрдо держать цену, руководствуясь принципом: «всё равно не купят, так пусть хоть не купят дорого!».

Активным спросом при этом пользуются одно-, двухкомнатные квартиры в девятиэтажках и однокомнатные хрущёвки.

## Ситуация с ценами на рынке недвижимости Раменского по состоянию на начало августа 2010 года следующая:

**Цена предложения 1-комнатных квартир-«хрущёвок» общей площадью 30 - 32 кв. м колеблется в пределах от 2,1 до 2,2 миллиона рублей. В типовых домах однокомнатные квартиры площадью 33 - 37 кв. м предлагаются по цене от 2,4 до 2,7 миллиона рублей. В новых сданных домах (последние 10 лет) цены предложения на квартиры площадью 40-50 кв. м составляют от 2,9 до 3,3 млн. рублей.**

**Цена предложения 2-комнатных квартир-«хрущёвок» общей площадью 42 - 45 кв. м находится в диапазоне от 2,6 до 2,9 млн. рублей, квартиры общей площадью 48 - 56 кв. м в типовых домах предлагаются по цене от 3,5 до 3,8 млн. рублей. В новых сданных домах за квартиры площадью 60 - 72 кв. м просят от 4,0 до 4,4 млн. рублей.**

**3-комнатные квартиры в «хрущёвках» при общей площади 56 - 59 кв. м предлагаются по цене от 3,2 млн. рублей до 3,6. В типовых домах квартиры площадью 63 - 72 кв. м предлагаются по цене от 3,7 до 4,5 млн. рублей. В новых сданных домах цены на квартиры площадью от 75 кв. м составляют от 5,2 до 5,5 млн. рублей.**

### НОВОСТИ

## Подмосковье - лидер по вводу жилья за первое полугодие 2010 года в Российской Федерации

Центральный федеральный округ (ЦФО) ввёл в строй в первом полугодии больше всего жилья среди других федеральных округов России - 5,976 миллиона квадратных метров, свидетельствуют данные Росстата.

В материалах статслужбы уточняется, что всего в России за полгода было введено в эксплуатацию 248,8 тысячи квартир общей площадью 21,6 миллиона квадратных метров - 99,9% от показателя соответствующего периода предыдущего года. Как следует из материалов исследования, ЦФО стал лидером по вводу жилья среди других округов благодаря Подмосковью.

«Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объёмы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 11,6% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом», - говорится в докладе.

В нём уточняется, что объём введённого в Подмосковье жилья составил 2,509 миллиона квадратных метров.

При этом, добавляется в отчёте, в Краснодарском крае было введено 8,4% от всего объёма жилья, введённого в России за полгода (или 1,806 миллиона квадратных метров), в Санкт-Петербурге - 4,6% (1 миллион квадратных метров), Республике Татарстан и Тюменской области - по 4,4% (938,8 тысячи квадратных метров и 957,5 тысячи квадратных метров соответственно), Москве - 3,8% (814 тысяч квадратных метров).

Согласно данным статистики, на втором месте после ЦФО по объёму введённого в первом полугодии жилья оказался Приволжский федеральный округ (4,537 миллиона квадратных метров - 96,8% от объёма первого полугодия прошлого года), за ним следуют Южный (3,060 миллиона квадратных метров - 111,3%), Сибирский (2,331 миллиона квадратных метров - 105,7%), Северо-Западный (2,103 миллиона квадратных метров - 102,3%), Уральский (1,804 миллиона квадратных метров - 98,8%) и Северо-Кавказский (1,275 миллиона квадратных метров - 117,8%) округа. Меньше всего жилья было введено в Дальневосточном федеральном округе - 391,5 тысячи квадратных метров (93,2%).

По сообщению РИА «Новости»

## Фонд содействия реформированию ЖКХ одобрил заявку Московской области на предоставление финансовой поддержки

Правление государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства одобрило заявку Московской области на предоставление финансовой поддержки за счёт средств Фонда для реализации региональных адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год.

Московская область в соответствии с одобренной заявкой получит из средств Фонда 2,4 млрд. рублей для проведения капитального ремонта 808 многоквартирных домов в 49 муниципальных образованиях региона. В порядке софинансирования регион добавит ещё 511,99 млн. рублей. В результате реализации указанной программы условия проживания улучшит 202891 человек.

В 2008 - 2009 гг. Московской области для реализации программ капитального ремонта многоквартирных домов и переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учётом необходимости стимулирования развития рынка жилья, из средств Фонда было выделено 1,54 млрд. рублей. К этим средствам в порядке софинансирования регион добавил 1,17 млрд. рублей. В результате реализации указанных программ в регионе проведён капитальный ремонт 231 многоквартирного дома и расселено 110 аварийных домов. Условия проживания улучшили 42488 человек.

По сообщению Управления по связям с общественностью ГК ФСР ЖКХ