Автор: Владислав Исаев © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 4771 02.04.2015, 13:55 1416

Эксперты не видят причин для падения цен на жильё

Информационная группа Finam.ru (входит в состав инвестиционного холдинга «ФИНАМ») провела онлайн-конференцию «Рынок недвижимости в России: кризисные риски и новые возможности». Её участники ожидают продолжения роста цен на жилье на фоне увеличения издержек застройщиков и сокращения объёма предложения на рынке.

Российский рынок недвижимости в условиях западных санкций, девальвации и общего ухудшения ситуации в экономике в конце 2014 года оказался под давлением. Однако в текущем году, отмечают эксперты, ситуация постепенно нормализуется – поддержку строительной отрасли оказывают стабилизация курса рубля, снижение ключевой ставки ЦБ и господдержка ипотечного рынка.

Цены на жильё в Московском регионе на этом фоне продолжат демонстрировать восходящую динамику, считают участники организованной «ФИНАМом» конференции. «За 2 месяца этого года в зависимости от класса, цены на новостройки в Москве выросли на 5-8%. Снижение средней цены зафиксировано только в эконом-классе за счёт выхода двух новых массовых проектов за пределами МКАД, но формально относящихся к Москве. В Новой Москве цены выросли на 4%, в Московской области – на 2%. Объём предложения первичного рынка сокращается», – говорит руководитель аналитического центра ОАО «ОПИН» Денис Бобков.

За последние месяцы цены в Москве и Московской области продолжали рост, констатирует генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева: «Увеличение цен связано с ростом издержек у застройщиков (выросли цены на импортные стройматериалы и оборудование), а также за счёт курсовой разницы выросли цены в бизнес-классе. Цены на эконом- и комфорт-класс были всегда номинированы в рублях, поэтому росли более умеренно. Несмотря на текущую ситуацию, новые проекты продолжают выходить в продажу, конечно, уже в меньшем объёме, чем в прошлом году».

Растёт себестоимость строительства, дорожают строительные материалы, увеличиваются транспортные расходы, однако квартиры не растут в цене, возражает генеральный директор «ИПОТЕК.РУ» Дмитрий Овсянников: «Тот рост, который был – эффект низкой базы <…>. Сейчас предложение жилья медленно, но верно, растёт. Однако долгое время рынок недвижимости ориентировался на долларовые цены. Если пересчитать на доллары, то падение цен (за счёт разницы курсов валют) уже произошло неслабое. Лично я ставлю на то, что дальше рублёвые цены на недвижимость будут падать, но это падение будет не сильным, а плавным и затяжным».

Сейчас изменилась экономическая реальность, утверждает главный редактор портала «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» Сергей Жарков: «Окончательно завершилась эпоха “шальных денег”. В начале 2015 года индекс средних цен на вторичное жилье вроде стабилизировался около отметки в $3000 за метр. Дальнейшее поведение цен зависит от баланса спроса и предложения. Спрос неизбежно будет падать, тогда как предложение может колебаться. Начатым проектам неизбежно нужна реализация, а вот “бумажные” могут быть отложены».

Рынок недвижимости Москвы в пределах МКАД претерпит в 2015 году существенные изменения, прогнозирует ведущий аналитик Provereno.Ru Александр Пыпин. «На вторичном рынке существенно сократится число прямых сделок, сделок с ипотекой и вырастет доля альтернатив, – прогнозирует эксперт. – На рынке новостроек будут активно выходить новые относительно недорогие проекты в пределах МКАД, так как для них есть благоприятные условия – в 2014 было мало интересных предложений и есть навес спроса, кроме того, в Москве также действует программа субсидирования ипотечной ставки <…>».

Из-за особенностей рынка недвижимости в рублевом выражении цены вряд ли пойдут на спад, но по темпам роста будут сильно отставать от уровня потребительской инфляции, говорит аналитик ИХ «ФИНАМ» Тимур Нигматуллин: «Поддержку ценам может оказать снижение ставок по ипотеке <…>, выход экономики из

рецессии, резкое падение предложения из-за сокращения девелоперами инвестпрограмм, снижение стоимости строительства и т.д. Однако, всё вышеперечисленное маловероятно».

Автор: Владислав Исаев © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 4771 02.04.2015, 13:55 1416
URL: https://babr24.com/?ADE=134405 Bytes: 3988 / 3979 Версия для печати Скачать PDF

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- Телеграм
- ВКонтакте

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении