



Уже второй год, глядя на прошедший период, приходится признавать: жизнь идёт своим чередом, новые здания строятся, сдаются и благополучно реализуются. Но вот сказать: «Кризис миновал!» до сих пор нельзя. Посмотрим, чем встретит рынок новостройки очередной год.

Новостройки отстают

Во-первых, придётся, как ни печально, констатировать падение предложения на рынке первичной недвижимости. Чуть более года тому назад, по информации компании «Миэль», предложение составляло 337 объектов. На сегодняшний день в базе WinNER имеется не более 264 объектов, в которых расположены 2984 квартиры, среди них – новостройки весьма «преклонного возраста», сданные не ранее двух лет назад, такие, как Эльсинор, Гранд0Парк, Воробьёвы горы. В самом деле, новых адресов, находящихся в состоянии прохождения ГК или подготовки к ней – чуть более 80.

Если произвести анализ сайтов крупнейших риэлтерских компаний Москвы, можно

подтвердить, что в продаже в самом деле мало свежих новостроек. Та же «Миэль» предлагает не более 17 адресов, из которых проходят сдачу ГК 6, «ПИК» - 18, «Инком» - 20, «НДВ-Недвижимость» - 9, МИАН – 46, но на самом деле не более 30, поскольку база содержит различные корпуса одного жилого комплекса или микрорайона.

При этом можно наблюдать тенденцию к смещению предложения в Подмосковье. По данным WinNER, в настоящее время предложение там достигает 4700 квартир в 342 новостройках, и на ресурсах агентств подмосковная недвижимость представлена существенно богаче. «Инком» представляет 69 адресов (правда, вместе с нежилой недвижимостью), МИАН – 55, «ПИК» - 29, «Миэль» - 34.

А цены всё возрастают...

Учитывая, что практически все объекты области относятся к эконом-классу, а в самой Столице – наоборот, к бизнес-классу, можно отметить мощный отток дешёвой недвижимости в Подмосковье. По сведениям «Пересвет-Инвест», 4,5% недвижимости в новостройках Москвы было панельным, преимущество же было за жильём в монолитных зданиях: 92% от общего числа предложений. Подобное распределение оказало воздействие на цену квадратного метра. Стоимость квадратного метра на рынке первичной недвижимости Москвы на ноябрь прошлого года составила \$6577. Год назад аналогичная цифра в московских новостройках не превышала \$5488. Расчет средневзвешенной цены производился без учёта скидок, а также с учётом дешёвых окраинных предложений и элитных предложений в ЦАО.

Ипотека в засаде

И вот – ипотека. В прошлом году торжественно возвестили о долгожданном её возвращении на кредитный рынок. В самом деле, сравнительно с 2009 годом, когда большинство ипотечных программ свернули, можно вести речь о некотором оживлении на кредитном рынке. Но и здесь лидером является Подмосковье. Предложение квартир в ипотеку в базе WinNER составляет для области 3816, в то время как для Столицы – всего лишь 1905. К тому же, как раз в Подмосковье продаётся больше недвижимости по 214-ФЗ.