

Упадут ли цены на жилье в Москве?

Аналитический центр www.IRN.ru

Март 2007 г.

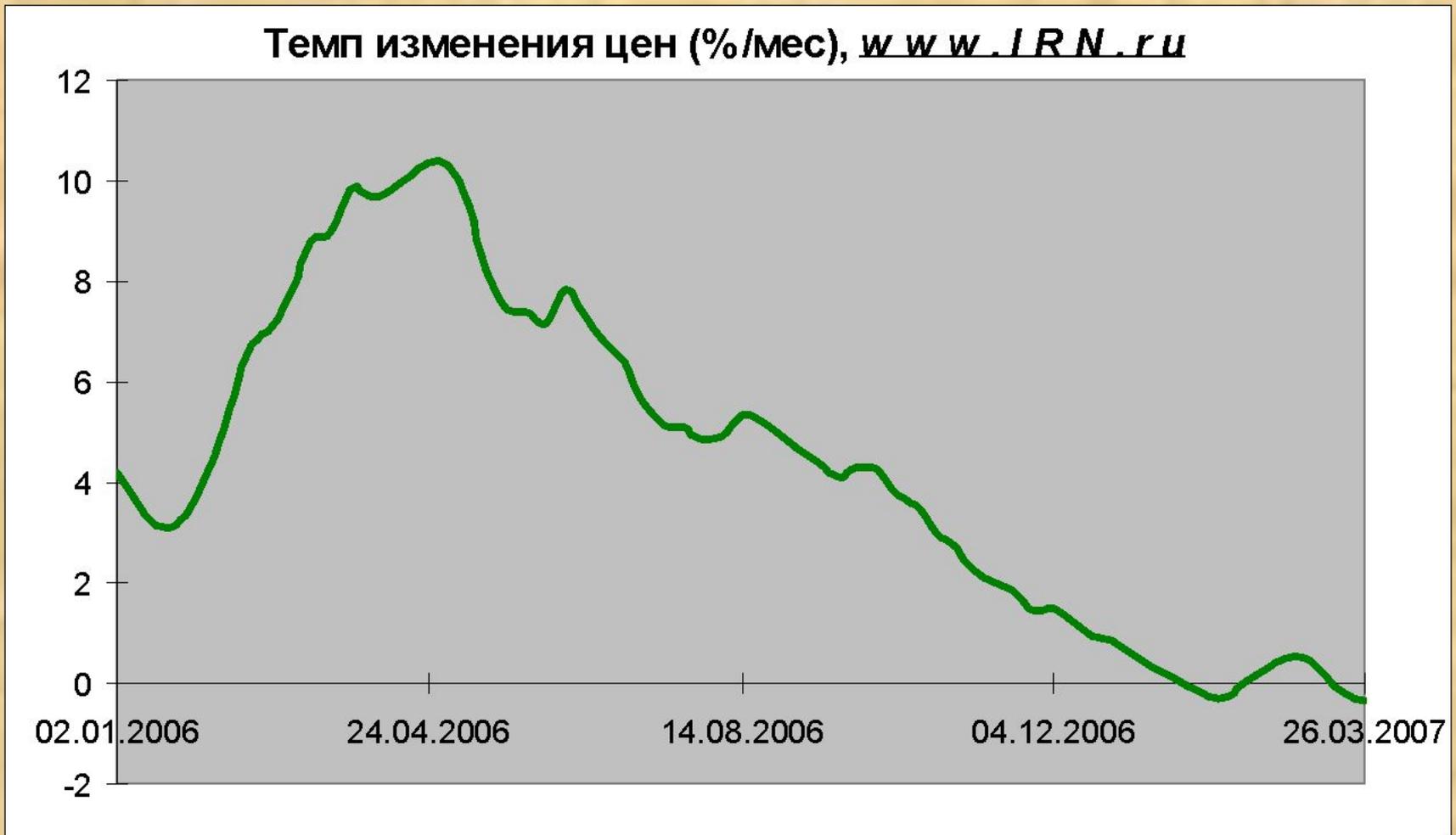
Индекс стоимости жилья в Москве в 2000 – 2007 гг.



Особенности ценовой динамики

- За вторую половину 2005 года и большую часть 2006 года цены на жилье в Москве удвоились
- К концу осени 2006 года масштабный рост цен на квартиры постепенно остановился
- Рынок продолжает оставаться на распутье уже несколько месяцев – не наблюдается четкой тенденции ни вверх, ни вниз.

Темп изменения цен на жилье в 2006 – 2007

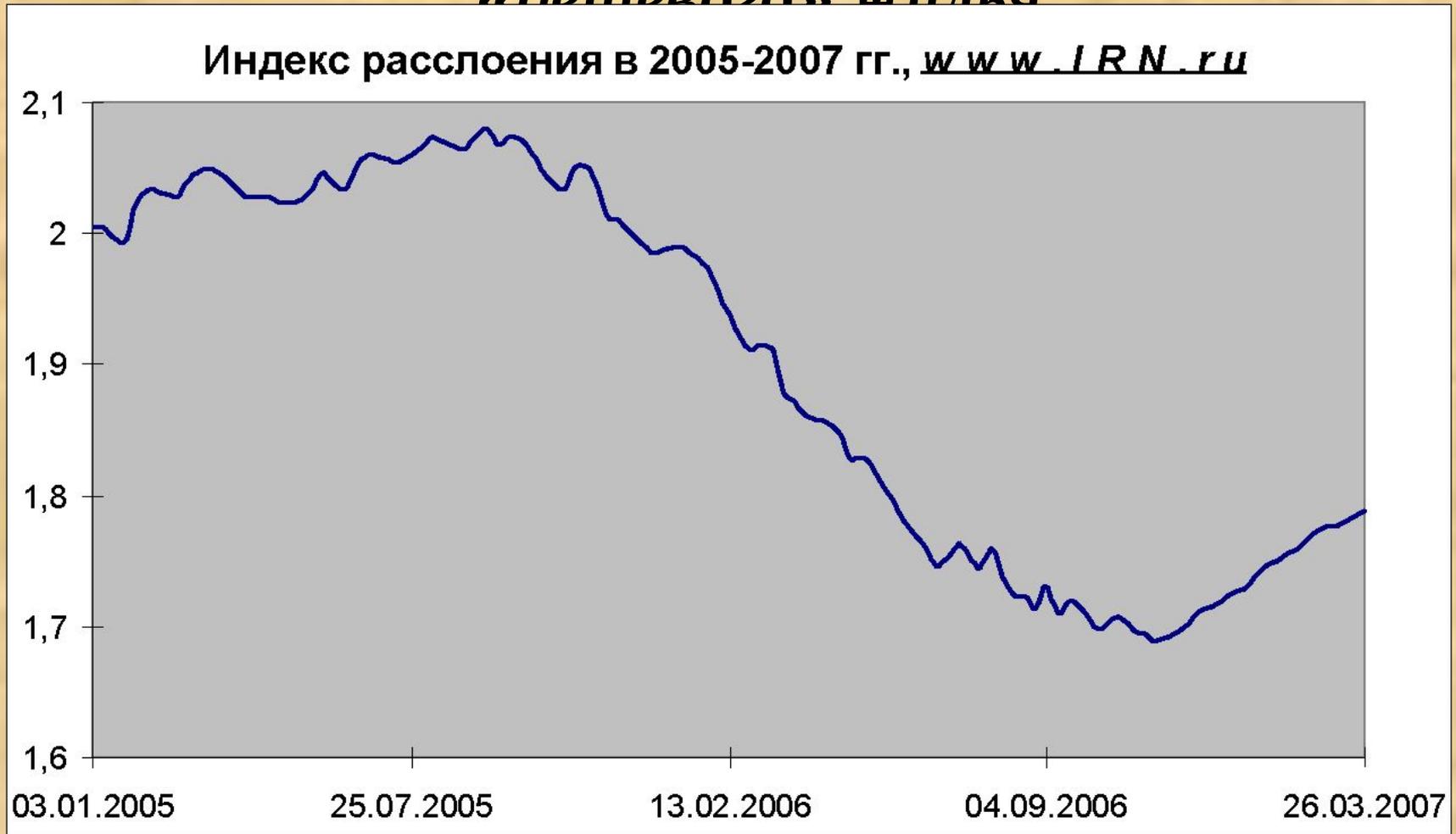


Замечания в отношении темпов роста цен

- Рекордный темп роста цен был зарегистрирован весной 2006 года (более 10% в месяц)
- Постепенное, почти линейное, снижение темпов роста цен до нуля к концу осени 2006 года
- Появление незначительной отрицательной динамики (коррекция цен) в конце 2006 – начале 2007 г.
- Переход цен в колебательный режим (примерно постоянный уровень цен с ярко выраженной ценовой дифференциацией)



Отношение стоимости «дорогого» и «дешевого» жилья



Московский рынок жилья в марте 2007 года

Индексы стоимости жилья по сегментам, \$ за кв.м. (www.irn.ru)	Мар 07	Фев 07
Плохая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3847	-0,1%
Обычная панель (9-14 этажей, типовые площади)	3926	-0,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4207	0,5%
Плохой кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4172	0,8%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт, и иные кв. небол. пл-дей)	4922	0,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	4759	0,4%
Все панельные и блочные дома	3993	-0,1%
Все монолитные и кирпичные дома	4618	0,4%

Московский рынок жилья в марте 2007 года

Индексы ст-ти жилья по кол-ву комнат, \$ за кв.м. (www.irn.ru)	Мар 07	Фев 07
Однокомнатные	4159	-0,1%
Двухкомнатные	4252	0,0%
Трехкомнатные	4176	0,7%
Многокомнатные	4554	0,4%

Объем предложения на вторичном рынке ЖИЛЬЯ



Замечания в отношении объемов предложения

- С конца лета – начала осени 2006 года наблюдается заметный рост объемов предложения, после их существенного падения в период ажиотажа.
- Однако, пока можно говорить скорее не о затоваривании рынка, а лишь о возвращении объемов предложения на нормальный уровень (первая половина 2005 года, равновесное состояние рынка)

Некоторые выводы

- После масштабного роста цен московский рынок жилья закономерным образом вошел в стадию стабилизации.
- Текущее состояние рынка очень напоминает период стабилизации-стагнации второй половины 2004 года.
- Одной из основных текущих тенденций рынка является дифференциация – различие трендов для разных типов жилья и разных квартир

Пара слов о прогнозе

- В условиях сохранения дисбаланса спроса и предложения, а также ограниченных объемов строительства, существенный обвал цен на жилье в Москве представляется маловероятным.
- В ближайшие месяцы коррекция цен на низкокачественное и переоцененное жилье, скорее всего сохранится, в то время как бизнес-класс и элитное жилье будут сохранять свою стоимость или даже незначительно расти в цене на уровне инфляции (сохранение процесса дифференциации рынка)

Пара слов о прогнозе

- Несмотря на некоторое удешевление одних квартир и подорожание других, средний уровень цен на жилье в Москве течение весны и лета будет сохраняться примерно постоянным (колебательный ценовой режим) или незначительно сползать вниз (продолжение процесса коррекции).
- Более-менее заметное оживление рынка вероятнее всего ожидать к осени.