



Под влиянием кризиса столичный рынок жилья просел на треть: вместо среднеценовой планки в 6,2 тыс. долл. за один "квадрат" эконо-класса аналитики оперируют суммой в 4 тыс. долл. В результате долларové ценники на квартиры в Москве вернулись на два года назад, к показателям июня 2007 года. В рублях жилье дешевеет не так стремительно: согласно данным аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости" (IRN.ru), сегодняшние 129,6 тыс. руб. за 1 кв. м соответствуют ценам лета прошлого года, когда рынок жилья был сильно перегрет и еще не подвергся влиянию мировой экономической ситуации. Однако эксперты считают, что для достижения справедливой стоимости квадратного метра нынешние ценники нужно сократить как минимум в половину.

Согласно данным IRN.ru, снижающийся курс доллара привел к стабилизации цен на жилую недвижимость в долларах. В течение нескольких недель стоимость "квадрата" в Москве держится на уровне 4 тыс. долл.: в старой и типовой панели средняя цена квартиры достигла 3,8-3,9 тыс. долл. за 1 кв. м, в современной панели немного не дотянула до 4,1 тыс. долл. В то же время, несмотря на удешевление доллара, продолжают корректироваться и рублевые цены, которые, по последним подсчетам, упали ниже отметки 130 тыс. руб. за 1 кв. м.

Майская стабилизация цен стала поводом для многих участников рынка говорить о достигнутом наконец дне и дальнейшем выправлении ситуации. В то же время эксперты подчеркивают, что даже сегодняшняя стоимость основной массы квартир, скорректированная кризисом, далека от понятия "справедливой цены". "В период кризиса рыночная стоимость жилья определяется не желаниями продавца и покупателя, а той нижней планкой возможностей застройщика по снижению цены, которая не повлечет банкротства компании", - рассуждает управляющий ЗАО "Мосстройреконструкция" Иван Романов.

Руководитель отдела инвестиционного анализа компании "Сити-XXI век" Илья Трилобов считает, что в качестве справедливой, то есть минимально возможной цены продажи можно рассматривать совокупность инвестиционной стоимости строительства (затраты по проекту, налоги и проценты по кредитам) и минимальной рентабельности в 5-15%. По словам управляющего партнера Panorama Estate Омара Гаджиева, средняя цена строительства 1 кв. м жилья эконо-класса в Москве сейчас составляет около 50 тыс.

руб.

"По моим оценкам, строительная себестоимость панельного жилья сегодня составляет 33-35 тыс. руб. за 1 кв. м, монолитного - 40-45 тыс. руб.", - говорит г-н Романов. Он добавляет, что эти цифры подразумевают только строительную себестоимость без учета стоимости земли, проектирования и других расходов. В то же время генеральный директор компании "Спецвысотстрой" Константин Золотухин заявляет, что среднюю продажную стоимость "квадрата" в 130 тыс. руб. наполняют затраты на согласования с городом. "Люди не убавили аппетиты, - говорит он. - Даже арматура и цемент - не такие значительные составляющие цены".

Сам "Спецвысотстрой" продает квартиры по цене 40 тыс. руб. за 1 кв. м. "Сейчас многие крупные компании - не будем их называть, все и так их знают - получают госзаказы от Министерства обороны по 30-34 тыс. руб. за метр. Значит, и продавать по 40 тыс. руб. вполне возможно", - замечает г-н Золотухин. "По моим подсчетам, рыночная цена, по которой люди массово смогут покупать жилье эконом-класса, колеблется в промежутке 33-42 тыс. руб. за 1 кв. м", - соглашается председатель совета директоров агентства недвижимости "Century 21 Россия" Александр Шмуклер.

Генеральный директор агентства недвижимости Doki Валерий Барнинец полагает, что для достижения справедливой стоимости квадратного метра показатели в разных сегментах рынка жилья должны снизиться в 1,5-2 раза. "Главным индикатором для частных инвесторов при принятии решения о покупке или продаже является соотношение стоимости объекта недвижимости и годовой стоимости его аренды, - рассказывает эксперт. - Нормальным считается соотношение 1 к 10, а в Москве оно находится на уровне 1 к 20, 1 к 30 в зависимости от сегмента. Это говорит о серьезной переоцененности рынка". В свою очередь, г-н Гаджиев отмечает, что по-настоящему доступным жилье может стать при падении рыночной цены на столичную недвижимость на 40-50% и уменьшении ставок по ипотечным кредитам до 2,5-3%. "Пока застройщики не готовы демпинговать в значительной мере, но без основательных шагов в этом направлении наш рынок никуда не сдвинется", - заключает г-н Шмуклер.

ЯНА ЗАЙЦЕВА