



# Вторичный рынок жилой недвижимости 2008

20 января 2009

## 1. АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

В ноябре 2008 года усилилось проявление негативных последствий воздействия мирового финансового кризиса на реальный сектор российской экономики. С этого периода все более заметным становилось снижение темпов роста в таких ключевых секторах как промышленное производство, строительство и транспорт. Началось замедление потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в ноябре снизился до 1,6% против 6,9% - в сентябре и 5,0% - в октябре, в целом за январь-ноябрь 2008 г. составил 6,5 процента. Продолжился спад с исключением сезонного фактора. В ноябре он составил 0,7 процента.

*Таблица 1.1. Среднемесячные темпы прироста (снижения) основных показателей экономики (сезонность исключена)*

Показатель	2007					2008				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год	1 кв.	2 кв.	3 кв.	окт.	нояб.
ВВП	0,9	1,1	0,6	0,8	0,8	0,8	0,5	-0,2	-0,5	-0,7
Промышленное производство	0,8	0,7	0,0	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3	-2,4	-7,5
Инвестиции в основной капитал	3,9	2,3	0,9	2,0	2,3	2,4	0,4	0,2	-1,3	-3,6
Строительство	1,3	3,7	1,5	2,9	2,4	2,0	0,5	-0,5	-0,5	-1,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	2,8	0,7	-0,4	1,6	1,2	0,1	0,5	-0,4	-2,5	-3,2
Реальная заработная плата	1,3	1,4	0,9	2,3	1,4	0,2	0,7	0,6	-0,9	0,0
Оборот розничной торговли	0,9	2,0	1,5	1,7	1,6	0,5	0,8	0,5	-0,1	-0,4
Экспорт товаров	0,3	-1,0	6,0	6,9	3,1	1,6	2,9	1,2	-11,3	-14,7
Импорт товаров	1,3	1,3	3,4	3,3	2,3	4,3	2,6	1,2	-6,0	-10,6

*Ист. информации: оценка Минэкономразвития*

Постепенное замедление экономического роста в последние месяцы явилось следствием ухудшений условий кредитования, снижения экспортных цен и ухудшения условий внешних заимствований.

Так рост инвестиций в основной капитал в ноябре 2008 года составил 3,9% по отношению к ноябрю 2007 г. – самый низкий показатель за последние два с лишним года.

Замедление общей динамики инвестиций связано со сложной ситуацией в строительной деятельности. После рекордно высоких темпов строительства в первом квартале 2008 г. (28,9%) и относительно высоких во втором (18,2%), в третьем они составили 9,5%, а в ноябре увеличились лишь на 6,3% (к ноябрю прошлого года).

Значительно замедлилось жилищное строительство. В ноябре 2008 года рост ввода в действие жилых домов составил лишь 0,1% по сравнению с ноябрем 2007 года. За 11 месяцев 2008 г. прирост жилищного строительства составил 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2008 года относительно этого же месяца предыдущего года заработная плата увеличилась лишь на 7,2%. Сохранение темпов роста реальной заработной платы происходило одновременно с ростом безработицы и увеличением просроченной задолженности по заработной плате.

В ноябре было отмечено значительное снижение реальных располагаемых денежных доходов населения по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (на 6,2%).

Несмотря на существенное снижение темпов роста реальных располагаемых доходов населения, оставалась достаточно высокой динамика оборота розничной торговли. За 11 месяцев рост составил 14,1%. Однако в ноябре потребительский спрос начал замедляться: рост к ноябрю прошлого года составил 8% по сравнению с ростом в 12,4% месяцем ранее и 16,4% в ноябре прошлого года. Сохранение почти двукратного превышения динамики торговли над динамикой реальных доходов населения свидетельствует о снижении склонности населения к сбережениям.

Все приведенные выше данные и заключения по рассматриваемому периоду (с января по ноябрь 2008 года) свидетельствуют о негативных тенденциях в экономике РФ по большинству макроэкономических позиций в этот период.

Падение промышленного производства продолжилось и в декабре, которое, по данным Росстата, составило 10,3% по сравнению с показателем годовой давности,

Объем промышленного производства в РФ в ноябре 2008 года снизился на 8,7% по сравнению с ноябрем 2007 года, по сравнению с октябрём 2008 года - на 10,8%.

Общая тенденция – производство сокращается повсеместно, во всех отраслях промышленности и в большинстве регионов России.

По данным Росстата, инфляция в России за 2008 год составила 13,3%.

Центробанк России 23 января 2009 года объявил о завершении «плавной девальвации» рубля, которую он проводил с ноября 2008 года. Верхняя планка бивалютной корзины установлена на уровне 41 руб. За два месяца рубль был ослаблен к бивалютной корзине (\$0,55 и 0,45 евро) примерно на 30%.

Данное решение Банка России совпало с опубликованием данных о снижении золотовалютных резервов страны ниже психологически важной отметки \$400 млрд. Основные причины снижения резервов были связаны с необходимостью поддержания рубля при его «плавной девальвации».

В этих условиях правительство было вынуждено пересмотреть в сторону ухудшения свой экономический прогноз на 2009 год, утвержденный всего лишь месяц назад. В первичном прогнозе при расчетах были заложены следующие среднегодовые цены: на нефть \$50 за баррель и 32 руб. за \$.

**Таблица 1.2. Прогноз основных макроэкономических параметров на 2009 год**

<b>Показатель</b>	<b>2008 г.</b>	<b>2009 г. (прогноз от 19.12.2008 г.)</b>	<b>2009 г. (новый прогноз)</b>
Среднегодовая цена нефти Urals, \$/барр.	94,6	50	41
ВВП, %	6*	2,4	-0,2
Инфляция, %	13,3	10-12	13
Промпроизводство, %	2*	-3,2	-5,7
Инвестиции в основной капитал, %	9,2*	1,4	-1,7
Рост реальных зарплат, %	11,6*	0,8	-2,7
Экспорт, \$ млрд	469	303	269,4
Импорт, \$ млрд	292,5	285	245,3
Торговое сальдо, \$ млрд	176,6	18	24,1
Среднегодовой курс рубля к доллару	24,8	30,8-31,8	35,1

**Ист. информации:** Минэкономразвития, ЦБ, \*оценка Минэкономразвития

Основные параметры нового прогноза: цена барреля российской нефти марки Urals — \$41, инфляция — 13%, среднегодовой курс — 35,1 руб./\$.

По расчетам Минэкономразвития, ВВП России в 2009 г. снизится на 0,2%.

Экономика не вырастет впервые с кризисного 1998 года, обрушившего ВВП на 5,3%. За следующие 10 лет средние темпы роста составляли 6,7% (в 2007 г. — 8,1%).

Спад в промышленности будет в 1,8 раза сильнее, чем в прежнем прогнозе, инвестиции в основной капитал упадут на 1,7% против роста в 1,4% в последней версии.

Пострадают реальные зарплаты: в декабре прогнозировалось прекращение их роста, а теперь прогнозируется падение.

На треть — до \$24,1 млрд. — повышена оценка объема торгового сальдо за счет более значительного снижения импорта: прогнозировалось сокращение объема импорта на 2,6%, по новому прогнозу — на 16,1%. Снижение объемов экспорта пересмотрено с 35,4% до 42,6%.

Более глубоким будет спад инвестиций — «длинные» деньги почти исчезнут.

## **1.2. Вторичный рынок жилой недвижимости**

Квартиры и вторичное жильё составляют основной сегмент рынка недвижимости. Покупка квартиры или обмен жилья на лучшее — закономерный этап в жизни любого преуспевающего человека. Впрочем, нередко улучшению жилищных условий предшествует продажа квартиры или комнаты, расселение коммунальной квартиры.

Безусловно, что самое существенное влияние на данный рынок оказал финансовый кризис, который обострил ситуацию с осени 2008 года.

### **1.2.1. Предложения на вторичном рынке жилья Москвы**

В целом объем предложения по итогам 2008 года увеличился на 10-15%. Данная тенденция справедлива как для рынка вторичных предложений, так и для рынка новых загородных объектов, который вырос по сравнению с началом года в 1,5-1,8 раза.

Говоря о завершающем месяце 2008 года, можно отметить следующее. В декабре 2008 года, по данным Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ, на регулярном рынке жилья Москвы было отмечено небольшое увеличение объема предложения.

Количественный объем предложения за месяц прибавил 1,8% и зафиксирован на уровне 42,7 тыс. квартир, что на 22% больше, чем в конце прошлого года.

Объем предложения в денежном выражении сбавил 1,2%, тогда как в общей площади — возрос на 1,4%. Доля жилья, впервые выставленного на продажу в отчетном месяце, сократилась до рекордно низких 18,3% общего объема.

Особо следует отметить, что рынок новостроек ожидает «заморозка» планируемых проектов, продажа значительной части существующих объектов государству под социальные программы и банкам (под гарантии государства). По всей вероятности в Москве останутся единичные объекты, девелоперы которых выдержат испытание финансовым кризисом. По остальным — велика вероятность значительного отставания от ранее заявленных сроков. Все это скажется на объемах предложения, недостаток которого будет ощущаться уже в 2009 году.

В краткосрочной перспективе и продавцы, и покупатели на вторичном рынке жилья будут занимать выжидательную позицию, которая проявилась с момента начала кризиса. Минимальная активность возможна только со стороны граждан, остро нуждающихся в изменении жилищных условий посредством продажи/обмена уже имеющегося жилья.

Таким образом, в декабре рост объема предложения практически остановился. Экспозиция квартир увеличивалась, активность на рынке была низкая, как следствие доля новых объектов сократилась до рекордно низких значений.

Уже в начале 2009 года можно ожидать сокращения выставленных на продажу объектов, стимулирующими факторами выступают как сезонный, так и вызванный финансовым кризисом спад активности на рынке. Продавцы вслед за покупателями займут выжидательную позицию, и будут следить за развитием общей экономической ситуации.

### 1.2.2. Спрос

За последние три месяца 2008 года спрос на рынке вторичной недвижимости сократился более чем на треть в Москве и на 20% в Подмосковье.

Количество сделок сократилось почти в два раза по сравнению со среднемесячными значениями в докризисный период.

Дальнейший сценарий развития рынка недвижимости напрямую зависит от скорости преодоления кризиса в финансовом и производственном секторах, эффективности мер государственной поддержки потребительского спроса и отдельных отраслей экономики.

### 1.2.3. Цены

Волна подорожания московского жилья первых месяцев 2008 года давно ушла в историю. Тогда только за первые 2 месяца 2008 года квартиры в Москве подорожали более чем на 10%, а за первое полугодие рост цен составил почти 35%. Очевидно, что этот рост не имел под собой должных экономических оснований, был сформирован во многом спекулятивным спросом и стал одной из причин последующего разворота рынка вниз.

С приходом осени все кардинально изменилось.

За последние месяцы 2008 года установилась четкая тенденция к коррекции вниз цен на квартиры в Москве и достаточно очевидно, что она будет преобладать еще какое-то время. В результате за ближайшие месяцы прирост цен первого полугодия 2008 года, скорее всего, будет нивелирован, так как наиболее вероятное развитие событий – возвращение стоимости недвижимости в Москве, как минимум, к уровню стабилизации конца 2006 – начала 2007 годов.

В дифференциации квартир по размеру в декабре 2008 года по отношению к ноябрю 2008 года наибольшая коррекция была присуща однокомнатным квартирам (-3,4%). В территориальном разрезе значительно больше всего откатились цены в спальнях районах города (до -4,2%). Аналогичным образом, наиболее существенное снижение отмечено в домах эконом класса, так стремительно дорожавших первую половину года (до -3,8%).

**Таблица 1.3. Индексы стоимости жилья к ноябрю 2008 г.**

Показатель	Декабрь 2008	К ноябрю 2008
Индекс* стоимости жилья (средний уровень цен на жилье)	5.614 пункт.	-6,0 %
Индекс ценового ожидания (темп изменения цен на жилье)	-4,98 %/мес	-1,3 %
Индекс доходности жилья (сравнение жилья с банковским депозитом)	-0,14 б/деп	-2,2 б/д

*Ист. информации:* [www.irn.ru](http://www.irn.ru)

*\* Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.*

Под конец 2008 года снижение цены предложения было отмечено во всех категориях, сегментах и округах города.

При этом по статистике снижение цен за второе полугодие 2008 года (а точнее за 4 квартал) невелико, чуть более 10%, что и приводит к итоговому результату за 2008 год в виде прироста на 25%.

**Таблица 1.4. Индексы стоимости жилья к началу 2008 г.**

<b>Недвижимость в Москве</b>	<b>Конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье)	5.614 пункт.	+25,1 %
Индекс ценового ожидания (темп изменения цен на жилье)	-4,98 %/мес	-8,5 %
Индекс доходности жилья (сравнение жилья с банковским депозитом)	-0,14 б/деп	-3,9 б/д

*Ист. информации: по данным индекса [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

Однако следует учесть еще и неявную коррекцию цен на недвижимость в виде скидок, дисконтов и торга, которая однозначно сформировалась к концу 2008 года. С ее учетом полное снижение цен во втором полугодии составило уже не около 10%, а 20%-25%. В результате итоговый прирост цен за 2008 год, сформированный перевесом роста первого полугодия над снижением во втором, может составить не более 10%-15%, то есть быть на уровне инфляции.

Примечательно, что прирост рублевых цен на квартиры за 2008 год оказывается еще больше примерно на 15%. Это связано с очевидным ослаблением рубля по отношению к основным мировым валютам. В результате даже снижение цен на недвижимость в 4 квартале 2008 года в рублевых ценах оказывается почти незаметным. Тем не менее, рублевые цены на квартиры в нынешних условиях вряд ли можно считать показательными.

**Таблица 1.5. Средние цены на жилье по типам жилья**

<b>Недвижимость Москвы</b>	<b>\$, конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	5193	28,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	5241	26,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	5515	25,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	5553	25,6%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт, и иные кв. небол. пл-дей)	6543	25,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	6348	28,8%
Все панельные и блочные дома	5316	26,6%
Все монолитные и кирпичные дома	6148	26,5%

*Ист. информации: [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

**Таблица 1.6. Средние цены на жилье по количеству комнат**

<b>Квартиры в Москве</b>	<b>\$, конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Однокомнатные квартиры	5625	24,9%
Двухкомнатные квартиры	5608	23,0%
Трехкомнатные квартиры	5545	25,8%
Многокомнатные квартиры	5944	30,5%

*Ист. информации: [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

**Таблица 1.7. Индексы стоимости жилья**

<b>Элитные квартиры и недорогие квартиры в Москве</b>	<b>\$, конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Индекс стоимости «дорогого» жилья (20% самых дорогих квартир)	8362	22,0%
Индекс стоимости «дешевого» жилья (20% самых дешевых квартир)	4396	27,3%



Индекс расслоения (отношение стоимости «дорогого» к «дешевому»)	1,90	-4,2%
-----------------------------------------------------------------	------	-------

*Ист. информации: www.irn.ru*

Рассмотрим рейтинги округов и районов г. Москвы по итогам 2008 года. Всего выделено 10 округов (макро-зон) г. Москвы.

**Таблица 1.8. Цены на недвижимость в Москве по округам.**

<b>Округа</b>	<b>\$, конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Центральный	8621	25,2%
Юго-западный	6638	26,8%
Западный	6207	23,7%
Северный	5599	26,6%
Северо-западный	5582	25,2%
Северо-восточный	5300	27,2%
Восточный	5250	25,3%
Южный	5150	28,0%
Юго-восточный	4941	31,3%
За МКАД	4654	29,2%

*Ист. информации: www.irn.ru*

Всего выделено 86 районов (территориальных зон) г. Москвы.

**Таблица 1.9. Цены на квартиры в Москве по районам**

<b>Районы</b>	<b>\$, конец 2008</b>	<b>К началу 2008</b>
Тверская, Пушкинская, Маяковская	10518	24,9%
Арбатская, Библиотека имени Ленина, Смоленская	10359	23,7%
Кропоткинская, Парк культуры	10324	32,7%
Охотный ряд, Китай-город, Кузнецкий мост	10201	26,3%
Фрунзенская, Спортивная	9398	27,6%
Чистые пруды, Красные ворота, Комсомольская	8887	31,3%
Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская, Замоскворечье	8819	20,1%
Сухаревская, Проспект мира, Цветной бульвар	8275	22,2%
Белорусская	7980	36,9%
Киевская, Студенческая, Кутузовская, Парк победы	7893	19,2%
Университет, Воробьевы горы	7480	34,7%
Краснопресненская, Улица 1905 года	7464	29,4%
Октябрьская, Добрынинская, Павелецкая	7344	29,8%
Таганская, Курская	7324	23,8%
Ленинский проспект, Шаболовская	7318	27,6%
Савеловская, Новослободская, Марьяна роща	7192	33,8%
Бауманская	6879	36,3%
Сокольники, Красносельская	6780	32,8%
Профсоюзная, Новые черемушки	6706	25,7%
Крылатское	6691	34,3%
Сокол, Аэропорт	6536	25,7%

Академическая	6475	25,8%
Проспект Вернадского	6442	27,9%
Полежаевская, Беговая	6356	32,0%
Пролетарская, Площадь Ильича, Волгоградский проспект	6330	33,6%
Динамо	6324	29,8%
Юго-западная	6256	27,2%
Октябрьское поле	6174	32,8%
Рижская, Алексеевская	6095	22,4%
Беляево, Коньково, Калужская	6073	27,4%
ВДНХ, Ростокино	6005	26,7%
Фили, Багратионовская, Филевский парк, Пионерская	5943	23,3%
Южная, Чертановская	5893	32,9%
Строгино	5742	30,7%
Тимирязевская, Дмитровская	5731	29,6%
Коломенская, Нагатинский затон	5730	29,5%
Кунцевская	5722	31,1%
Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект	5688	26,3%
Теплый стан	5650	42,2%
Войковская, Коптево	5644	29,6%
Молодежная	5632	27,0%
Свиблово, Ботанический сад	5604	41,6%
Медведково	5596	40,0%
Семеновская, Изм-кий парк, Электрозаводская, Соколиная гора	5594	30,2%
Автозаводская, Кожуховская, Дубровка, Южнопортовый	5579	31,2%
Тульская, Нагатинская, Нагорная	5546	25,3%
Щукинская, Тушинская	5530	29,9%
Ясенево, Битцевский парк	5526	29,8%
Преображенская площадь	5502	31,3%
Очаково-Матвеевское	5445	31,3%
Бабушкинская	5420	32,4%
Водный стадион	5315	27,1%
Шоссе Энтузиастов, Авиамоторная, Лефортово	5306	34,5%
Отрадное	5285	29,9%
Первомайская, Измайловская, Измайлово	5276	32,0%
Речной вокзал	5202	26,8%
Северное Бутово	5194	27,1%
Царицыно, Каширская, Кантемировская, Москвор-Сабурово	5172	29,7%
Планерная, Сходненская, Тушино	5164	27,7%
Улица Подбельского, Черкизовская, Метрогородок	5134	30,7%
Орехово, Домодедовская, Орехово-Борисово	5100	34,6%
Алтуфьево	5092	30,1%
Пражская, Улица академика Янгеля, Аннино	5086	30,1%
Петровско-разумовская, Владыкино	5078	34,1%



Кузьминки, Текстильщики	5044	32,7%
Лосиноостровский, Ярославский	5042	32,8%
Бибирево	4996	31,8%
Щелковская, Гольяново	4987	28,2%
Перово	4985	25,9%
Новогиреево, Ивановское	4982	31,6%
Красногвардейская, Братеево	4931	33,6%
Марьино, Братиславская	4891	31,4%
Рязанский проспект	4891	32,7%
Южное Бутово	4890	30,7%
Люблино, Волжская	4864	30,9%
Бескудниково, Дегунино	4840	38,7%
Печатники	4816	32,1%
Митино	4806	29,3%
Куркино	4638	21,4%
Солнцево	4632	27,1%
Новокосино	4628	31,7%
Выхино, Вешняки	4616	31,5%
Новопеределкино	4532	27,9%
Бирюлево	4510	30,7%
Жулебино	4477	25,1%
Зеленоград	4180	38,6%

*Ист. информации: по данным [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

Ставки по данным МИЕЛЬ на наиболее востребованные квартиры эконом-класса составили 30-33 тыс. руб. /месяц, бизнес-класса — 66,9 тыс. руб./месяц, элитных объектов — 299,4 тыс. руб./месяц.

#### **1.2.4. Динамика цен**

В динамике и статистике цен на недвижимость продолжается «игра», порожденная разнонаправленной динамикой основных валют.

Первыми, кто отреагировал на «управляемую девальвацию рубля» стали продавцы, зафиксировавшие ценники в разнообразных условных единицах. Таким способом они, предположительно, пытаются удержать скользящие вниз цены. Перевод метров на валюту пошел уже по всей России. Между тем, вряд ли такая мера вернет на рынок покупателей. Наоборот, она может снизить покупательную способность и привести вообще к обратному эффекту – к более резкому падению цен.

По данным аналитического центра Агентства Недвижимости DOKI за неделю с 12 по 18 января 2009 года средняя стоимость квадратного метра в \$ снизилась во всех сегментах. Негативная динамика на рынке жилья продолжает усиливаться, а темпы снижения цен ускоряются.

На вторичном рынке в эконом-классе средняя стоимость квадратного метра находилась на уровне \$4885. Снижение за неделю составило 2%. Предложение экономичных квартир увеличилось на 1,5% до 23 400 объектов. Квадратный метр в квартирах бизнес-класса подешевел на 0,3% до \$8046, а предложение снизилось до 5100 объектов.

Элитные квартиры за неделю подешевели сразу на 4,3%. Стоимость квадратного метра в верхнем сегменте составляет \$15078. Количество выставленных на продажу квартир в верхнем ценовом сегменте за неделю увеличилось на 3,4% до 7200 объектов.

За последующую неделю (19-26 декабря) долларové цены продолжали успешно падать. Об этом свидетельствуют ниже приведенные данные. Индекс стоимости жилья потерял за неделю еще 1,6%.

**Таблица 1.10. Индексы стоимости жилья**

<b>Индексы</b>	<b>от 26.01.09</b>	<b>к 19.01.09</b>	<b>в декабре</b>	<b>к ноябрю</b>
Индекс стоимости жилья (средний уровень цен на жилье), долл за кв.м	5102	-1.6%	5614	-6.0%
Индекс ценового ожидания (темпы изменения цен на жилье), % в месяц	-5.4%	-0.2%	-6.0%	-2.3%
Индекс доходности жилья, в ед. дохода по банковским депозитам	-3.1	-0.5	-0.1	-2.2

*Ист. информации: Индикаторы рынка недвижимости [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

Примечательно, что спешный перевод продажи недвижимости, и в первую очередь новостроек, из рублей в валюту может привести только к еще более резкому снижению долларových цен по мере ослабления рубля.

**Таблица 1.11. Цены на квартиры в Москве на 26.01.2009 г., долл. за кв.м.**

<b>Недвижимость в Москве</b>	<b>от 26.01.09</b>	<b>к 19.01.09</b>
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	4654	-1,6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	4710	-2,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	4960	-2,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	5077	-1,4%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт, и иные кв. небольших пл-дей)	6053	-1,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увелич. пл-дей)	5728	-1,7%
Все панельные и блочные дома	4775	-2,0%
Все монолитные и кирпичные дома	5619	-1,5%

*Ист. информации: по данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru)*

При этом рублевая стоимость столичного квадратного метра по мере ослабления рубля продолжает повышаться.

**Таблица 1.12. Цены на квартиры в Москве на 26.01.2009 г., руб. за кв.м**

<b>Недвижимость в Москве</b>	<b>на 26.01.09</b>	<b>к 19.01.09</b>
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	153 256	+2.8%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	155 100	+2.3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	163 333	+2.1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	167 186	+3.1%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт, и иные кв. небол. пл-дей)	199 325	+3.1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	188 623	+2.7%
Все панельные и блочные дома	157 230	+2.4%
Все монолитные и кирпичные дома	185 045	+3.0%

*Ист. информации: [www.metinfo.ru](http://www.metinfo.ru)*

Заметно ослаб спрос и в арендном секторе рынка. Хозяевам съемных квартир приходится также снижать цены. Виной тому – отток квартирантов с рынка, в том числе, наиболее обеспеченных, финансовые проблемы съемщиков.

### 1.2.5. Прогноз, выводы

В краткосрочной перспективе и покупатели, и продавцы продолжают занимать выжидательную позицию. Некоторая активность возможна только со стороны граждан, остро нуждающихся в изменении жилищных условий посредством продажи/обмена уже имеющегося жилья.

Прогнозируется, что в 2009 году количество сделок на рынке снизится относительно 2008 года в 2-2,5 раза. Наибольшее падение покажет рынок новостроек: число сделок по покупке в Москве может сократиться в 3-3,5 раза, в Подмосковье – в 2-2,2 раза.

В 2009 году ожидается переориентирование покупателя с рынка нового жилья (которое составляло в структуре сделок 2008 г. до 70%) на вторичный. Тем более что сегодня, разница между качественными характеристиками новостроек и готовых квартир практически нивелирована: рынок готового жилья предлагает широкий выбор объектов различных площадей и типов. Кроме того, ожидается значительное увеличение доли альтернативных сделок – до 80% в общей структуре.

Также в 2009 году рынок новостроек ожидает «заморозка» планируемых проектов (по оценкам экспертов их доля уже сегодня составляет от 30% до 40%), продажа значительной части существующих объектов государству под социальные программы и банкам (под гарантии государства), значительное отставание от ранее заявленных сроков. Все это скажется на объемах предложения, недостаток которого будет ощущаться уже в 2009 году. По всей вероятности на рынке новостроек Москвы останутся единичные объекты, девелоперы которых выдержат испытание финансовым кризисом или получат своевременную помощь.

Наметившаяся ценовая коррекция в первые месяцы 2009 года продолжится. По отдельным объектам возможно снижение цен до 50% (по сравнению с докризисным уровнем). В первую очередь оно затронет переоцененное жилье, к которому относятся как панель 60-х годов постройки, так и несоответствующие заявленному классу квартиры категории бизнес- и элит. Однако предугадать, когда цены достигнут ожидаемого минимума пока сложно. Определенные прогнозы можно будет делать ближе к весне, когда будет очевидна степень государственной поддержки отрасли и спроса (в части ипотеки).

Предварительно, в конце лета – начале осени ситуация начнет постепенно стабилизироваться: цены перестанут падать, но и не начнут расти, в последнем квартале вероятен небольшой положительный тренд на уровне инфляции.

В целом по итогам 2009 г. стоимость кв. м качественных предложений, вероятнее всего, сократится, но незначительно – на 5-10%. В сегменте переоцененного низкокачественного жилья ожидается снижение на 15-20%.