

ДОМ

Весна принесла долгожданный рост

активности на первичном рынке

ЖИЛЬЕ

После первых двух месяцев 2009 года, провальных для первичного рынка жилой недвижимости, март принес долгожданный рост. Если в январе было введено лишь 32,6% от объема построенного в декабре, то в марте увеличение ввода составило уже 55%. Тем не менее говорить о стабилизации пока рано, предупреждают эксперты. С января по май 2009 года средние цены на вторичном рынке жилья снижаются на 2–3,5% в месяц.

По данным Комитета по строительству Администрации Санкт-Петербурга, в январе — апреле было введено 552 тыс. кв. м жилой недвижимости, это на 8,7% меньше аналогичного периода прошлого года. По данным ИИЦ «Недвижимость Петербурга», в мае по сравнению с апрелем стоимость квартир на вторичном рынке снизилась на 2,8% и составила 82 364 рублей за квадратный метр. По сравнению с сентябрем 2008 года средняя цена снизилась на 18,3%.

Согласно данным ГК «Бюлентен недвижимости», в списке самых популярных объектов у покупателей жилья на вторичном рынке Петербурга с 1 по 5 июня лидируют однокомнатные квартиры за 2,2 млн рублей вне зависимости от района города.

Также граждане не против вложить деньги в комнаты стоимостью 1,1 млн рублей, расположенные в любой части Петербурга. Привлекают покупателей и «двушки» в черте города — за 3,2 млн рублей.

Кроме того, повышенным спросом пользуются однокомнатные квартиры Приморского (за 3 млн рублей) и комнаты Центрального (за 1,4 млн рублей) районов.

В АН «Бекар» отмечают, что сейчас на рынок воздействуют две разнонаправленные тенденции: снизился спрос, и под давлением этого фактора продолжают опускаться цены. Но одновременно уменьшается

объем предложения, сокращается количество домов, в которых застройщики предлагают квартиры. Это в свою очередь может привести к росту стоимости. Эти два тренда пересекутся в ближайшем будущем и смогут сбалансировать цены.

Но исходя из количества звонков в агентство недвижимости «Бекар», спрос на жилую недвижимость в марте 2009 года значительно вырос — на 38% по сравнению с январем.

По данным АН «Бекар», активность спроса в апреле выросла на 9,2% по сравнению с мартом 2009 года и на 49% — по сравнению с январем 2009 года. В мае произошла некоторая коррекция.

Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос», полагает: «Главный итог первого квартала в том, что на рынке все-таки началось оживление. После тяжелой зимы покупатели проснулись и пошли покупать. А раз пошли сделки, то пошло и все остальное. Конечно, говорить о том, что спрос полностью восстановился, нельзя. Я бы сказал, что он сейчас составляет где-то процентов 60–70 от прошлогоднего. Основная тенденция, которая сейчас есть на рынке — это повышенный интерес к готовым домам. Чем меньше времени покупателю придется тратить на покупку-заселение, тем лучше. Именно в русле этого тренда мы сейчас предлагаем готовые дома с чистой отделкой. То есть в дом можно будет выехать буквально за один день. Утром кушил — вечером въехал. Думаю, это будет интересное предложение для рынка. Что касается долгосрочного прогноза, то мы рассчитываем, что подниматься экономика начнет с конца этого года — в первом квартале следующего. Ну и строительный рынок выступит локомотивом роста».

В марте 2009 года Управление Росрегистрации по Петербургу и области зарегистрировало 4 085 договоров купли-продажи квартир и

комнат, что на 12% больше, чем в феврале. Объем сделок в первом квартале 2008-го составил 13 129 договоров, в первом квартале нынешнего года — 10 703 (снижение составило менее 30%).

Цены на вторичном рынке снижались, однако достаточно медленными темпами, всего за 3 месяца они опустились на 7,9 процента, что не позволяет говорить об обвале рынка недвижимости Петербурга. Активность спроса за квартал продолжала оставаться на уровне третьего-четвертого квартала 2008 года, что может характеризовать ситуацию на рынке недвижимости как стабильную», — говорит Максим Потапов, начальник отдела маркетинга строительного объединения «М-Индустрия».

Каждый сам за себя

На первичном рынке Санкт-Петербурга нет какой-то определенной, единой тенденции. Ситуация каждого застройщика зависит от его финансового состояния и стадии строительства реализуемых домов, в соответствии с которыми формируется ценовая политика. Так, на почти готовое или уже сданное жилье в районах, приближенных к метро, цены практически не изменились. На те дома, где идет возведение первых этажей, действуют значительные скидки, даже при достаточно низкой установленной цене. В данном случае застройщик вынужден платить покупателю за риск приобретения квартиры на начальной стадии.

Существенное сдерживающее влияние на спрос оказывает отсутствие разумных ипотечных программ, полностью свернутых в конце 2009 года.

В то же время, в ближайшей перспективе с первичного рынка будут вымываться остатки качественного предложения, т. к. в целом объемы строительства значительно сократились. Большинство новых проектов заморожено на неопределенное время.

Кроме того, влияние на рынок будет оказывать и продолжение проведения курсов по закупкам жилья для госнужд. При этом зафиксировано повышение Минрегионом стоимостного норматива закупки жилья: для Петербурга она поднялась с 47,3 тыс. до 53 тыс. рублей. Т. е. государство выкупит значительную часть наиболее ликвидных квартир.

Руководитель группы компаний «Высота» Вячеслав Балабаев говорит, что и для частных лиц некоторые компании предлагают жилье по цене 40 тыс. рублей за квадратный метр. Он не считает, что подобная цена является нереальной и обязательно такое предложение — признак мошенничества. «Подобная схема действовала всегда — на начальном этапе застройщик продает жилье ниже себестоимости, затем — чтобы „выйти в ноль“». А когда дом построен на уровне пятого этажа, начинаются продажи с большой маржой», — рассуждает господин Балабаев.

По его оценкам, сейчас себестоимость строительства одного квадратного метра составляет 30 тыс. рублей. «Кроме того, следует учитывать тот факт, что многие строители строят на земле, купленной много лет назад. Разумеется, если земля покупалась по ценам 2008 года, то отбить вложенные средства, продавая жилье по 40 тыс. рублей за квадратный метр, невозможно. Но многие компании имели задел земель, которые им достались практически бесплатно — когда шел процесс заселения заводов и тому подобное», — продолжает господин Балабаев. Впрочем, он считает, что риски при покупке жилья по цене 40 тыс. рублей за квадратный метр все же непомерно высоки. «Нормальной должна быть ситуация, когда строители продают уже готовое жилье. Но сейчас получить деньги у банков в виде кредитов на строительство сложно, поэтому застройщикам приходится искать средства для продолжения

работы», — констатирует господин Балабаев.

Новые тенденции

Генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер говорит, что к новым тенденциям рынка можно отнести и то, что увеличились сроки принятия решения о приобретении квартиры. «Раньше решение принималось в среднем за неделю, теперь — за 2 месяца. Это обусловлено уверенностью покупателей в том, что в ближайшее время жилье дорожать не будет. На рынке продолжает накапливаться отложенный спрос, который формируется за счет того, что покупатели ожидают падения цен и стабилизации ситуации в экономике», — рассуждает господин Лернер.

На вторичный рынок оказывает влияние ситуация на первичном рынке. По словам заместителя директора АН «Бекар» Николая Лаврова, на вторичном рынке продавцы — это частные люди, непрофессионалы, с которыми можно торговаться, которые больше подвержены сомнениям и панике в неустойчивых условиях рынка. «Продавцы на первичном рынке — это крупные компании, которые не идут на снижение стоимости своих объектов. Им необходимо не просто продать свои квартиры, но продать их максимально выгодно. Поэтому рыночная стратегия продавца заключается в следующем: они не всегда торгуются и не позволяют цене в ходе торга снижаться значительно, а также договариваются между собой и держат рынок». Соответственно, на первичном рынке цены снижаются всегда медленнее, что удерживает от падения и рынок вторичного жилья.

В целом спрос на вторичном рынке с начала кризиса снизился в среднем в 2,5 раза. В январе-феврале на рынок жилой недвижимости наблюдалась сезонное снижение спроса. Наибольшей популярностью на первичном рынке

у покупателей пользуются однокомнатные квартиры. В сегменте новостроек структура спроса такова: однокомнатные квартиры — 68,01% от общего числа запросов, двухкомнатные — 16,37%, трехкомнатные — 15,37%, четырехкомнатные — 0,25%. Многокомнатные квартиры в структуре спроса отсутствуют.

По оценкам застройщиков, в 2006–2007 годах от 15 до 25% квартир приобретались с инвестиционными намерениями. По словам генерального директора АН «Бекар» Сергея Козлова, в 2008 году процент покупок строящегося жилья, которые совершались в инвестиционных целях, доходил до 40% от числа всех операций по приобретению объектов недвижимости на первичном рынке.

В списке самых популярных объектов у потребителей в вторичном рынке Петербурга лидируют комнаты и однокомнатные квартиры в пределах 3 млн рублей, а также бизнес- и элит-класс; покупают квартиры дороже 15 млн рублей.

Напаугали покупателей

Спрос, науганный заявлениями о возможных банкротствах застройщиков, сместился в сторону вторичного жилья. Николай Лавров отмечает: «Из-за большой разницы в стоимости объектов на вторичном и первичном рынках (15–20 процентов) люди стали рассматривать как вариант инвестиции в дешевые строящиеся квартиры, находящиеся в высокой степени готовности (от 70 процентов)».

Весной увеличилось количество обращений в АН «Бекар» по обменным сделкам. Сегментация спроса выглядит следующим образом: 70% — обмен, 15% — продажа и 15% — покупка жилья.

Из предложения на рынке изъято большое количество инвестиционных квартир, преимущественно комфорт- и бизнес-класса. Незначительными темпами растет спрос — на

рынок возвращаются инвесторы, хранившие средства в валюте и успевшие реализовать квартиры до наступления кризиса. Кроме того, происходит отток инвесторов от фондового и валютного рынков. В свою очередь, в условиях обеспечения национальной валюты на рынок недвижимости вернулись покупатели, хранившие сбережения в рублях. Спросом пользуются в основном достроенные жилые объекты.

Николай Лавров рассказывает: «Появилась практика расчетов за подрядные работы и поставки квартирами, как следствие эти квартиры выставляются на рынок значительно ниже, чем у застройщика, оттягивая на себя и так незначительный спрос. Государство выкупает квартиры для социальных программ практически по себестоимости, и этих денег хватает, только чтобы рассчитаться с долгами».

Прогноз

Как говорят участники рынка, он будет плавно стабилизироваться. В условиях дефицита спроса цены на вторичном рынке продолжат плавное снижение — на 0,1–0,5% в неделю. Период резких цен на недвижимость завершён.

По словам Николая Лаврова, доля инвестиционных покупок и продаж на данном этапе теряется в основной массе участников рынка — людей, решающих свои жилищные проблемы. «Возрождаются обмен, цепочки и расселения, т. к. такой рынок очень удобен и безопасен для подобного рода сделок», — считает Лавров. Активно используются государственные программы по субсидированию населения: они хоть и сокращены в планах, но по заверениям администрации будут выполнены в объеме 2008 года, т. е. будет продано на 30% больше жилья, чем в прошлом году.

Спрос на первичном рынке, по мнению аналитиков Весар

Realty Group, в ближайшем будущем существенно не изменится.

Николай Лавров прогнозирует: «Посткризисный рынок жилой недвижимости Петербурга станет более сбалансированным по показателям соответствия спроса и предложения. Если до кризиса застройщики строили не только то, что востребовано, но и то, что можно дороже продать, то после кризиса в погоне за покупателем застройщики будут вынуждены строго соблюдать требования покупателей. В результате доля объектов эконом-класса возрастет на 20 процентов (до кризиса она составляла около 50 процентов), доля объектов бизнес-класса, напротив, сократится на 15 процентов».

Спрос на первичном рынке, по мнению аналитиков, в ближайшем будущем существенно не изменится. Возможно замораживание объектов, которые находятся на 60-процентной стадии готовности. «Почти все построенное сейчас жилье возведено по докризисным ценам на стройматериалы, т. е. имеет высокую себестоимость, — объясняет Николай Лавров. — Сильное снижение цен на строящиеся квартиры равносильно самоубийству для застройщиков, т. к. на данный момент резервов у них почти не осталось, долги перед поставщиками большие, а банки кредитов не дают».

Таким образом, ввод жилья в 2009 году значительно сократится и составит 50% по сравнению с 2008 годом, что приведет к соответствию предложения спросу. По мнению Николая Лаврова, с рынка уйдут ненужные на данном этапе большие площади строящегося жилья, существенно изменится соотношение классов жилья в сторону увеличения доли эконом- и комфорт-классов. И к концу года предложение на рынке будет соответствовать реальным характеристикам спроса.

РОМАН РУСАКОВ



Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-spb.ru

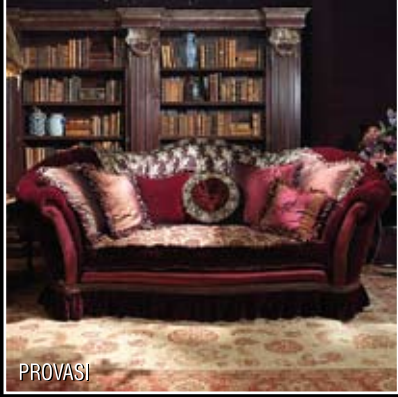
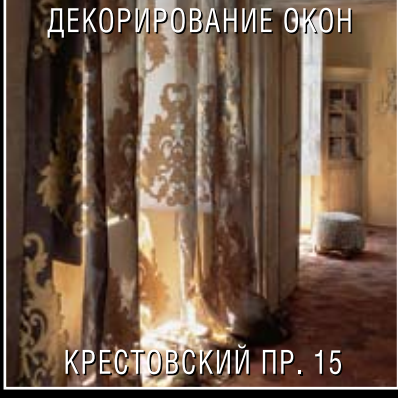
Самые красивые интерьеры мира



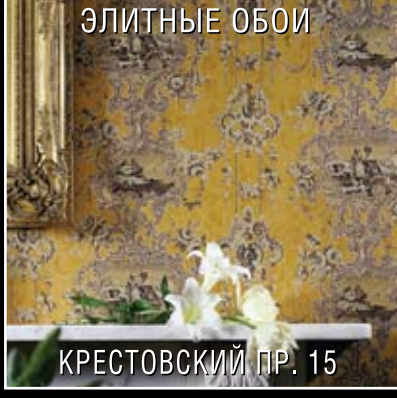




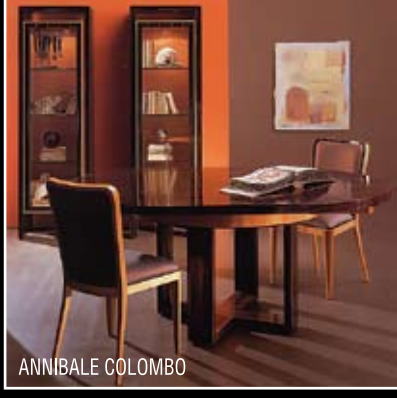










Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.