

По итогам почти трех кварталов 2010 года можно говорить о том, что первичный рынок жилья к середине 2010 года стабилизировался. Заметное оживление наблюдается на рынке ипотечного кредитования, что связано со снижением средневзвешенных ипотечных ставок, постепенным ростом числа выдаваемых кредитов и запуском новых выгодных ипотечных программ. Сегодня потенциальных покупателей интересуют недорогие квартиры небольшого метража экономкласса. Участники рынка также отмечают реанимацию проектов по комплексному освоению территорий, которые уже начали оказывать влияние на цены.

Экономкласс стал паровозом рынка

сегментация рынка

Ольга Трошева, заместитель руководителя консалтингового центра «Петербургской недвижимости», говорит, что сегодня средняя цена предложения по итогам августа 2010 года в сегменте экономкласса (массового спроса) составила 68,9 тыс. руб. за кв. м. Минимальная цена предложения в объекте «Северная долина» компании «Главстрой СПб» — 51,2 тыс. руб. за кв. м.

Однако цена жилья в этих объектах повышается при приобретении квартиры в рассрочку (в зависимости от величины первоначального взноса и срока рассрочки). Минимальные средние цены обычно встречаются в объектах, где остались в продаже неликвидные квартиры (первые этажи, плохие видовые характеристики) или в объектах строительных компаний, испытывающих некоторые финансовые затруднения.

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Лентек», отмечает, что по итогам августа 2010 года средние цены предложения на первичном рынке претерпели незначительную корректировку. «На сегодняшний день цена квадратного метра жилья на первичном рынке находится в состоянии относительного равновесия. До конца 2010 года прогнозируется продолжение колебаний в пределах 1–3 процентов», — полагает она.

За период январь — август 2010 года в продажу было



Предложение отражает спрос: в основном сегодня потенциальных клиентов интересуют недорогие квартиры небольшого метража экономкласса. Многокомнатные квартиры стали продаваться сложнее, в связи с этим застройщики скорректировали свои предложения с учетом запросов покупателей: большинство крупногабаритных квартир были перепроектированы в две или три небольшие

выведено 933,3 тыс. кв. м жилья. За август 2010 года в продажу вышло девять объектов общей площадью 197,31 тыс. кв. м. Из них в городской черте 172,61 тыс. кв. м, в административно подчиненных районах —

24,7 тыс. кв. м. К ощутимому росту цены (так же, как и к ее ощутимому снижению) могут привести только причины, связанные с изменением либо макроэкономических, либо политических условий.

Настрой меняется

Наталья Тужилова, заместитель генерального директора ООО «Петротрест-недвижимость», при этом говорит, что меняется психологический настрой покупателей, более существенными

стали их финансовые возможности — сегодня многие готовы платить до 70% первого взноса. Она отмечает, что доверие к застройщикам восстанавливается, все больше стало покупок квартир в строящихся домах на началь-

ных стадиях строительства; возрождается ипотечный рынок, банки стали предлагать все больше выгодных условий по кредитованию строящегося жилья.

По-прежнему приоритетным параметром при выборе квартир является их цена, а тип дома, этажность, наличие балкона и другие характеристики являются второстепенными. Выбор местоположения дома зависит от предпочтения клиента, часто новую квартиру подбирают в том же районе, где и проживают на сегодняшний день. Но наибольшим спросом все так же пользуются северные районы: Приморский, Выборгский, Калининский.

«Предложение отражает спрос: в основном сегодня потенциальных клиентов интересуют недорогие квартиры небольшого метража экономкласса. Многокомнатные квартиры стали продаваться сложнее, в связи с этим застройщики скорректировали свои предложения с учетом запросов покупателей: большинство крупногабаритных квартир были перепроектированы в две или три небольшие», — говорит госпожа Тужилова.

В течение трех кварталов текущего года цены изменялись в связи с различными явлениями — сезонными колебаниями (например, традиционный спад в начале года, мартовское оживление или снижение активности во время майских праздников);

выходом на рынок новых объектов, с ценами существенно ниже, чем в среднем по рынку; скидками и спецпредложениями компаний-застройщиков.

«Летний период в этом году особенно отличился своей аномальной жарой, поэтому основной тенденцией летних месяцев стала зависимость всплеска и снижения интереса клиентов от погодных условий. На активность как покупателей, так и продавцов влияли климатические условия: весь июль участники рынка недвижимости провели в состоянии ожидания нормальной погоды, с августа снижение температуры способствовало некоторому росту цен и объема предложений, с дальнейшим спадом жары рынок жилья стал активизироваться. Однако в целом, невзирая на сложившуюся ситуацию, спрос остался стабильным и даже летом цены не снижались. Колебания цен происходили незначительно и в основном в связи с проводимыми застройщиками акциями, стимулирующими спрос», — продолжает госпожа Тужилова. Она отмечает, что с приходом осени увеличилось число входящих обращений, что привело к увеличению продаж и, как следствие, удорожанию стоимости квадратного метра на 5% по наиболее ликвидным квартирам, каковыми являются преимущественно квартиры-студии и однокомнатные квартиры. (Окончание на стр. 14)

страница

14

Аренда пошла в рост

Ситуация несколько стабилизировалась

страница

15

Нордический строительный менталитет

помогает финским девелоперам на российском рынке

страница

16

Чиновники вспашут дачный рынок

Рынку загородного домостроения могут нанести еще один удар

страница

17

Вид из окна по заказу клиента

Девелоперы озаботились придомовой территорией



Elegance is an attitude

Oleg Menshikov

Oleg Menshikov

Санкт-Петербург, Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90, ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20 т. (812) 312-09-21, П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66
П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85, Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Большая Якиманка 22, ТЦ "Тименей", т. (495) 995-21-76, www.imperial-ltd.ru

Imperial

ОКТОБРА 8 1991 ГОДА

The Longines Master Collection