

МЕТРЫ НАДЕЖДЫ

по данным ассоциации строителей России, действующие цены на жилье массового спроса в регионах Черноземья максимально приблизились к себестоимости. в условиях кризиса участники рынка рассчитывают на уменьшение ипотечных ставок госбанками, расширение федеральных и региональных льгот на жилищные ссуды, а также на участие в заказах по строительству социального жилья. в минрегионе заявляют, что стоимость 1 кв. м жилья, возводимого с участием государства, не должна превышать 30 тыс. рублей.

ЛЕОНИД ДИДЕНКО

ЦЕНЫ ОСТАНОВИЛИСЬ НА НОВОМ РУБЕЖЕ Несмотря на значительное, в 2-2,5 раза, снижение продаж на рынке жилья во всех регионах Черноземья, на протяжении последнего полугодия строителям удалось сдерживать цены от обвала. В начале кризиса участники рынка полагали, что максимальная коррекция цен составит 10-15%. Однако уже в марте появились заявления, что рынок нащупал дно и дальнейшего снижения расценок ждать не следует. Тем не менее продавцы явно сдали позиции. Нуждаясь в пополнении оборотных средств, застройщики выставляли на рынок небольшую часть имеющихся в их распоряжении квартир по демпинговым ценам, задавая таким образом новую нижнюю планку.

Среднее снижение стоимости жилья составило за первые четыре месяца около 5%. По данным Ассоциации строителей России, на первичном рынке средняя стоимость 1 кв. м в Белгородской области составляет 38,3 тыс., в Воронежской – 35,4 тыс., Тамбовской – 33,5 тыс., в Липецкой – 30,3 тыс., Курской – 28,7 тыс. рублей (на вторичном рынке цены традиционно за 1 кв. м на 2-4 тыс. выше). Белгородская область впервые опередила столицу Черноземья по стоимости жилья. Интересно, что наименьшее падение цен произошло именно в дорогих городах – Белгороде (2,5 %) и Воронеже (около 4%).

В других городах риелторы говорят о большем снижении. «На первичном рынке 1 кв. м в зданиях, построенных из кирпича, обходится в 40-44 тыс. рублей, хотя в январе-



по мнению ряда участников рынка и аналитиков, стоимость жилья упала «на дно»

марте прошлого года он был 55-60 тыс. На вторичном рынке цены упали со средних 48-50 тыс. рублей в 2008-м до 35 тыс. в 2009-м. Хотя стоимость того же 1 кв. м в новых панельных домах гораздо ниже – 30-32 тыс. рублей», – рассказала директор липецкого городского управления недвижимости Елена Еркина. В Курске падение стоимости жилья оценивается в 30%. Как утверждают местные риелторы, застройщики вынуждены продавать свои «свежие» квадратные метры по ценам 2007 года. Например, однокомнатную квартиру площадью 30-33 кв. м на окраине Курска можно приобрести за 750-800 тыс. рублей.

Причины падения спроса очевидны: фактическое сворачивание ипотечных программ (в последние два докризисных года в ипотеку приобреталось до 80% квартир, сейчас – не более 20%), снижение платежеспособности населения, общая неуверенность потенциальных покупателей как в собственном будущем, так и в способности строительных компаний довести до конца свои проекты. Те же негативные факторы, очевидно, сохраняются в обозримом будущем. Однако возможности дальнейшего снижения на рынке практически исчерпаны. Как утверждают в Ассоциации строителей России, действующие цены уже приблизились к себестоимости. Для жилых домов массового спроса она составляет в Воронежской области 29,3 тыс. рублей за 1 кв. м, в Белгородской – 28,3 тыс., в Липецкой – 29,1 тыс., в Орловской – 26,6 тыс., а в Курской и Тамбовской областях – около 24,3 тыс. рублей. Все участники



реклама

QUALITY

ЖУРНАЛ
ИЗ ОБЛАСТИ
ПРЕКРАСНОГО



реклама

FINANCE

ЖУРНАЛ

29 мая выйдет второй выпуск журнала