

ДОМ ДЕНЬГИ



Новосибирск. На рынке наблюдается дефицит недорогого жилья ФОТО АЛЕКСАНДРА КРЯЖЕВА

мог рассчитывать на скидку в 10–20% от цены предложения. Первичный рынок с сентября 2008 года по весну 2009 года переживал тяжелейший период, когда сделок практически не было. Зато затем, когда стартовала областная программа поддержки строительной отрасли, ситуация начала налаживаться. В результате значительная часть наиболее дешевых квартир была выкуплена, и теперь на рынке наблюдается даже дефицит недорогого жилья.

Для защиты своего бизнеса от полного краха у застройщиков и риэлторов в общем-то нет больших возможностей. Прежде всего застройщики предоставляли скидки для некоторых категорий граждан, например студентов, а риэлторы стали брать свой процент не только с покупателей, но и с продавцов жилья, однако сам уровень комиссии старались не снижать. Началась также реализация новых проектов строительства квартир-студий, которые, как отмечают риэлторы, пользуются на рынке «бешеным успехом». А, к примеру, компания «Дискус-плюс», занимающаяся строительством жилья экономкласса, для удешевления квартир полностью отказалась от сооружения балконов. Это позволило ей выйти к лету-осени 2009 года с ценой предложения в 20 тыс. руб. за 1 кв. м. И, по заявлению руководства компании, поиск подобных возможностей будет продолжен.

Юрий Белов,
Новосибирск

Казань. Восстановление рынка

По официальным данным, к концу 2009 года в новостройках стоимость типового жилья оценивалась в 30,281 тыс. руб. за 1 кв. м, улучшенной планировки — 30,796 тыс. руб., элитного — 52,281 тыс. руб. Стоимость 1 кв. м на вторичном рынке жилья составила 33,168 тыс. руб.

Во втором квартале 2009 года сократилось количество предлагаемых к продаже квартир. Однако это не смогло сдержать падения цен. По данным УФРС по Татарии, в 2009 году было зарегистрировано 12,8 тыс. покупок недвижимости против 17,9 тыс. в 2008 году.

Крупные жилищные комплексы для оживления спроса разрабатывали как собственные кредитные программы, так и специальные предложения. Например, внедрение расщепки на срок до десяти лет с обязательным первоначальным взносом 30% от стоимости приобретаемого жилья. На погашение основного долга и уплату процентов по кредитам и займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, стал приниматься материнский капитал. Застройщики в кризис из-за отсутствия кредитования со стороны банков вынуждены были заморозить большинство строек. Сейчас же они больше ориентируются на строительство жилья экономкласса.

2010 год был отмечен быстрым восстановлением стоимости жилья экономкласса, особенно однокомнатных квартир. Участники рынка связывают это с поступлением большого объема госсредств — на классическую ипотеку, сер-

тификаты военным и ветеранам. Основные продажи ветеранского жилья прошли в мае — июне, и цены предложения существенно опережали платежеспособный спрос. В итоге стоимость «однушек» практически восстановилась до докризисного уровня. Сегодня однокомнатная хрущевка в Казани стоит от 1,250 млн руб., «ленинградка» — как минимум 1,6 млн руб.

Заместитель гендиректора по экономике казанской строительной компании «ООО «СМУ „Союзшпатоосушение“» Айрат Ахметшин полагает, что «рост цен на жилье в Казани и республике, активизировавшийся весной нынешнего года, продолжится и далее и они достигнут докризисного уровня уже в первой половине 2011 года». Сегодня средняя цена жилья экономкласса составляет в Казани в среднем 45–50 тыс. руб. за 1 кв. м, элитного — 70–100 тыс. руб. за 1 кв. м.

Любовь Шебалова,
Казань

Уфа. Рост в пределах погрешности

В Уфе цены на жилую недвижимость за последние два года на вторичном рынке упали до 40%. По оценке генерального директора сети агентств недвижимости САН Рустэма Камалова, «падение было зафиксировано во

всех сегментах вторичного рынка и распространилось практически равномерно». Темпы падения цен уменьшились в 2009 году (когда с начала года цены снизились до 25%). В 2010 году жилье дешевле в пределах 10%.

Риэлторские агентства не снижали комиссионных в рамках антикризисных мер. В итоге с сентября 2008 года по сентябрь 2010 года количество риэлторских агентств в городе, по словам господина Камалова, снизилось почти в десять раз. «Если два года назад в городских справочниках было 205 агентств, то сегодня только 18», — отметил он.

«С начала года мы наблюдаем рост цен на вторичном рынке на 2,5–3,5%, но это показатель в пределах погрешности вычисления», — отметил господин Камалов. При этом примерно с марта по сентябрь 2010 года на уфимском рынке жилой недвижимости наблюдается «застой цен». По мнению эксперта, «сегодня нет экономических предпосылок для повышения цен на рынке недвижимости». «Мы предполагаем, что оно уложится в пределы текущей инфляции», — сказал господин Камалов.

Гендиректор сети агентств недвижимости «Эксперт» в Уфе Елена Андреева добавила, что минимальный спрос на жилье в городе был отмечен в 2009 году. Больше всего пострадал ры-

нок элитной недвижимости, который, по ее словам, «стоял практически два года» и оживился только весной 2010 года.

Что касается вторичного рынка, то эксперт опасается, что он будет характеризоваться диктатом цен продавца. «Мы боимся, что у нас снова будет „рынок продавца“, так как объектов вторичного рынка, выставленных на продажу, сегодня не хватает», — отметила госпожа Андреева. Как одну из тенденций последнего времени эксперт отметила возросший интерес покупателей к хрущевкам.

Спрос на которые в 2006–2007 годах, а затем и в кризисное время упал заметнее всего. «В докризисное время ситуация на уфимском рынке жилья определяли люди с относительно высокими доходами, которые вкладывались прежде всего в первичное жилье, цены на которое были ниже, чем на вторичное. Этот спрос в том числе подхлестнула и ипотека, но все же в Уфе, в отличие от других городов России, относительно высокие доходы, что связано с нефтяным профилем региона. Сейчас же покупатели этого класса рынка жилья интересуются перестали. Сделки заключают люди с доходом средним и ниже среднего», — отметила она. В связи с чем эксперт считает, что даже оживление ипотеки вряд ли существенно повлияет на повышение спроса и, как следствие,



Казань. В этом году быстро восстанавливаются цены на жилье экономкласса ФОТО МИХАИЛА СОКОЛОВА

повышение цен на недвижимость в Уфе. «Рост цен будет инфляционным. Мы сегодня находимся в классической ситуации уравновешенного спроса и предложения», — считает госпожа Андреева.

Наталья Павлова, Уфа

Ростов-на-Дону. Реализация отложенного спроса

В этом году цены на жилую недвижимость в Ростове впервые за последние два года начали заметно расти и сейчас практически отыграли докризисные позиции. По оценке экспертов, по темпам роста стоимости 1 кв. м город оказался в числе лидеров, уступив лишь Казани. В следующем году рынок испытает все последствия отложенного спроса: цена на недвижимость резко пойдет вверх из-за большого числа сделок и отсутствия качественных площадей в новостройках.

С начала 2010 года на рынке жилой недвижимости в Ростове наметился ценовой рост. С февраля по июнь средний прирост стоимости 1 кв. м составлял 0,5–1%. С июня цены резко повышались, набирая ежемесячно по 1,8–2,5%. Сейчас, по оценке Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга, по темпам роста стоимости жилья в регионах Ростов находится на втором

месте, уступая лишь Казани. Причиной роста стоимости жилья стал отложенный спрос: на рынок снова пришли покупатели, в то время как число предложений практически не увеличивается.

Сейчас стоимость 1 кв. м на вторичном рынке достигает 50–51 тыс. руб., при этом квартиры в новых домах по-прежнему продаются по 24–25 тыс. руб. за 1 кв. м.

Сильно повлияло на рост спроса на жилую недвижимость возрождение ипотеки. Сейчас ипотеку предлагают практически все банки, работающие в регионе. Улучшились и условия предоставления жилищных кредитов. Если в кризис банки готовы были рассматривать лишь 20–30-процентную предоплату, то сейчас снизили долю предоплаты до 10–15%. «В целом рынок почти отыграл докризисные позиции, стал более цивилизованным. Еще в конце 2009 года покупатель мог легко требовать снизить стоимость квартиры за 2 млн до 1,5 млн рублей, а сейчас продавец уже не идет на такие уступки», — резюмирует управляющий партнер АН «Парус» Михаил Денисов.

Напомним, самое сильное падение рынок жилья продемонстрировал осенью 2008 года — тогда стоимость 1 кв. м снизилась на 20–25%. Первыми начали сбрасывать цены физичес-

кие лица и застройщики, остро нуждавшиеся в деньгах, за ними потянулись остальные участники рынка. Больше всего пострадал сегмент элитного жилья и жилья бизнес-класса, а также загородной недвижимости: сделки на этом рынке были единичными, а продавцы снижали цены в полтора-два раза. К примеру, квартиры, стоившие до кризиса порядка 4 млн руб., предлагались за 2,5 млн руб. Наибольшим спросом пользовались однокомнатные квартиры на вторичном рынке. Стройварианты потенциальными покупателями даже не рассматривались по причине замораживания большинства строящихся объектов.

По мнению гендиректора АН «Акцент» Евгения Тенишева, до конца 2010 года рост цен на жилую недвижимость продолжится небольшими темпами, а с 2011 года стоимость квадрата начнет расти быстро — до 5% в месяц. «Будут введены в эксплуатацию новые жилплощади, рынок перегреется за счет большого числа спекулятивных сделок. Скорее всего, стоимость жилья превысит показатели докризисного времени: 1 кв. м будет стоить не меньше 70 тыс. руб.», — отметил эксперт.

Татьяна Сербина,
Ростов-на-Дону

Омск. Минус треть

За последние два года стоимость жилой недвижимости

в Омске значительно снизилась. По сравнению с 2008 годом стоимость 1 кв. м вторичного жилья упала на 22,5%, первичного — на 18,3%. Емкость вторичного рынка снизилась на 43,4%, рынка новостроек — на 57,5%. Сейчас стоимость 1 кв. м «вторички» составляет 32,940 тыс. руб., «первички» — 28,857 тыс. руб. Объем предложения — 8,063 тыс. и 3,817 тыс. соответственно.

Пик падения цен на жилую недвижимость в Омске пришелся на сентябрь—октябрь 2008 года. К концу года рынок просел на 30%. Однако уже осенью 2009 года падение приостановилось, и в сентябре—октябре прошлого года цены на жилье экономкласса стали повышаться. К марту они выросли на 10–11%. Это произошло благодаря появлению государственных жилищных сертификатов военнослужащих. С марта 2010 года стоимость первичного и вторичного жилья снова начала снижаться (–1,5%), а в начале сентября за счет приобретения квартир экономкласса ветеранами цена незначительно выросла (около 2%).

Заметнее всего за два года подешевело элитное жилье, коттеджи, таунхаусы. Общее падение составило порядка 35%. Сейчас стоимость 1 кв. м элитной квартиры составляет 38–42 тыс. руб.

Антикризисные меры некоторые омские застройщики начали разрабатывать лишь в этом году. Сделав ставку на жилье экономкласса как самое востребованное в регионе, строители перепроектировали квартиры в уже сданных домах и начали возводить новое малогабаритное жилье. Это такие застройщики, как ООО «Жилстрой» и ООО «Алмазинвест» (жилой микрорайон «Авантра»). Строителям удалось значительно уменьшить площадь квартир за счет размещения кухни на территории гостиной. Так, площадь однокомнатной квартиры в таких домах варьируется от 21 до 35 кв. м, двухкомнатной — от 42 до 65 кв. м. Стоимость 1 кв. м — 28–32 тыс. руб.

Риэлторы в конце 2008 — начале 2009 годов снизили размер вознаграждения за свои услуги в среднем на 15%.

Эксперты прогнозируют дальнейший рост стоимости квартир экономкласса. «До конца года государство по-прежнему останется единственным влиятельным игроком на рынке жилой недвижимости, выделяя средства ветеранам на приобретение недорогого жилья. При полном отсутствии рыночных механизмов это, безусловно, отразится на рынке. В сегменте экономкласса стоимость жилья вырастет на 10–15%, а за ним потянутся и остальные», — считает генеральный директор агентства недвижимости «Аркада-стиль» Константин Романко. В начале 2011 года, по прогнозам эксперта, рынок может ожидать «небольшое охлаждение»: цены не обязательно начнут падать — они могут стабилизироваться. Весной следующего года стоимость жилья будет зависеть от экономической ситуации в стране. Если будет улучшение, на рынок должны прийти инвестиционные деньги, подчеркивает эксперт.

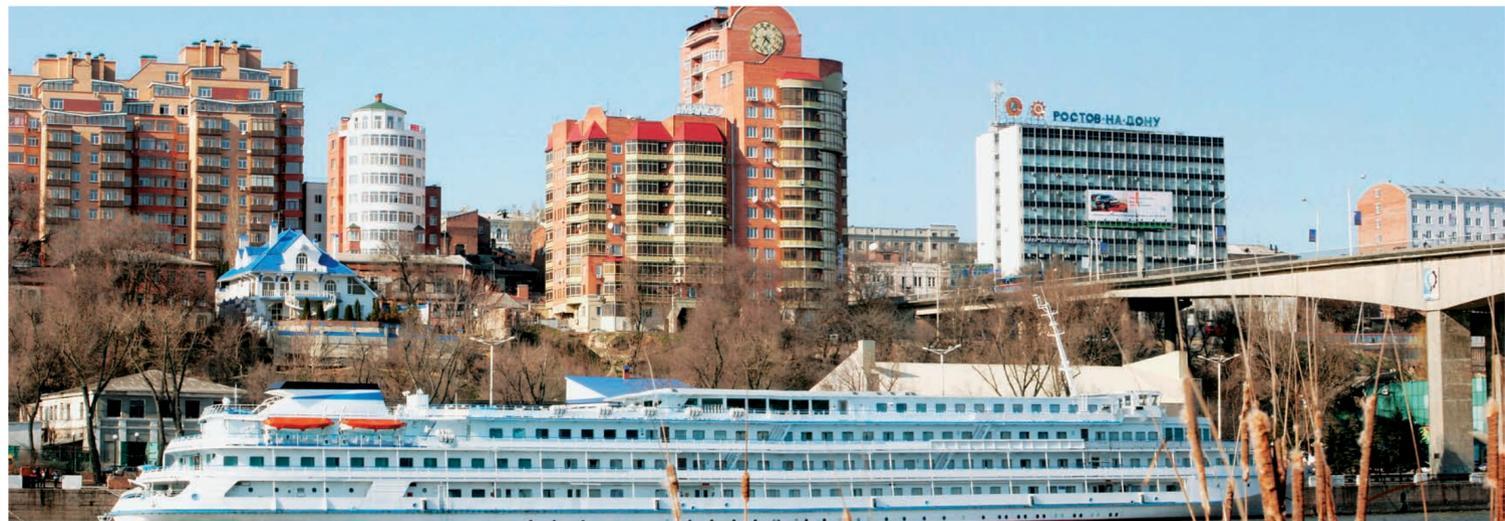
Анастасия Митьковская,
Омск



Уфа. С начала года наблюдается рост цен на вторичном рынке на 2,5–3,5% ФОТО ИТАР-ТАСС



Омск. Спрос на жилье вырос благодаря государственным жилищным сертификатам военнослужащих ФОТО ИТАР-ТАСС



Ростов-на-Дону. С июня началось резкое повышение цен ФОТО ИТАР-ТАСС