



на вторичном рынке. В итоге покупатели мало что выиграют. Действенным этот механизм будет только при активном строительстве и кредитовании новостроек. Рынок все равно себя уравнивает: при одном и том же жилым фонде повышение спроса приведет к неминемому росту цены за квадратный метр.

Сейчас большая часть покупок осуществляется с использованием или

ипотеки, или потребительского кредита. Также в ход пошли материнские капиталы. Большинство платежеспособных граждан обзавелось недвижимостью еще в докризисные годы. Самые активные покупатели в настоящее время — представители среднего класса.

Во многом спрос реанимировал себя благодаря ожившей ипотеке. Обновленная, она вышла на рынок многоликую: в одном только Сбербанке 6 разновидностей кредита на жилье.

Кризис подкорректировал и поведение заемщиков. Сейчас они хорошо информированы: ходят на консультации в банки, чтобы сравнивать. Документы также подают сразу в несколько кредитных организаций. И только потом ищут квартиру.

Со временем не меняется интерес людей к определенным районам проживания. Как и раньше большей популярностью пользуется центр Уфы. Далее по списку — Зеленая роща: транспорт доступен, инфраструктура современна, здесь престижно жить, преступность низкая или отсутствует, есть новые дома. Однако все эти блага и стоят дороже остальных предложений.

Многие хотят жить в домах, построенных за последние годы, в квартирах современных планировок. Это ведет к расслоению сегмента вторичного жилья на новое и старое — «хрущевки», стандартные панельки. Соответственно, квартиры в новых домах стоят дороже: поднялся в цене квадратный метр, увеличилась площадь. К тому же, новые дома строятся в популярных районах, где цена и так исторически выше.

Такая тенденция появилась не только на рынке продаж, но и на рынке

аренды. Теперь арендаторы хотят видеть не просто чистые квартиры с хорошим косметическим ремонтом. Поскольку собственники не скромничают по поводу стоимости аренды, то и арендаторы за эти деньги хотят видеть более цивилизованные условия: хорошие отделочные материалы, встроенные кухни, современную бытовую технику.

13

У новостроек появится будущее СМИ города пестрят все новыми заявлениями президента республики в сторону нечистых на руку застройщиков. В середине декабря поставлена жирная точка в деле самого сложного объекта в Башкирии, жилого комплекса «Солнечный», сроки сдачи которого были установлены еще в 2006 году. Разрешить конфликт между 840 дольщиками и нерадивым застройщиком удалось лишь после того, как Рустэм Хамитов потребовал от директора строительной компании Наиля Зарипова публично отказаться от объекта, что тот и сделал. Разборки ожидают и другие не менее сложные объекты: «Зеленый берег», «Седьмое небо», «Каскад». По оценке мэра города Павла Качаева, в Уфе сегодня 19 дольстроев: «Два дома должны быть сданы уже до конца этого года, девять — в 2011 году, а оставшиеся восемь — максимум в 2012». Таким образом, у жителей Уфы, наконец, забрезжила надежда в скором будущем обратиться к покупке нового жилья. А значит, появится возможность приобрести интересную квартиру, а не ту, что осталась. В остальном же, рынок начинает набирать обороты, а цены — расти.

Цены на жилье в Уфе

Первичное жилье: средняя цена в ноябре 2010 года составила 42 900 т.р./кв.м.

1 к.кв. — 42,7 т.р./кв.м, изменение за месяц +1,2%

2 к.кв. — 43,3 т.р./кв.м, изменение за месяц +1,6%

3 к.кв. — 42,3 т.р./кв.м, изменение за месяц -0,2%

Вторичное жилье: средняя цена в декабре 2010 г. составила 44 220 т.р./кв.м.

1 к.кв. — 45,99 т.р./кв.м., изменения за неделю -0,5%;

2 к.кв. — 43,77 т.р./кв.м., изменения за неделю +1,0%;

3 к.кв. — 42,21 т.р./кв.м., изменения за неделю +0,8%;

элитное жилье — 58,7 т.р./кв.м.

Аренда жилья: средняя цена в октябре 2010 г. составила 12 096 рублей.

1 к. кв. — 10 320 рублей, изменения за месяц -0,3%;

2 к. кв. — 13 318 рублей, изменения за месяц +2,6%;

3 к. кв. — 14 909 рублей, изменения за месяц -1,5%.

диапазон арендных ставок: от 14 000 до 50 000 рублей/месяц.