

РЫНОК ВТОРИЧНЫХ КВАРТИР В ГОРОДЕ ЖУКОВСКОМ И РАМЕНСКОМ РАЙОНЕ. ПОЧЁМ НЫНЧЕ ЖИЛЬЁ?

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, действует основной закон спроса и предложения. В настоящее время кризис рынка недвижимости проявляется в значительном перевесе предложения над спросом – предлагают много, покупают мало. Если вспомнить более ранние годы, то увидим, что всего три года тому назад, в июне 2006 года ситуация была прямо противоположная – был кризис предложения – пред-

даваться и объем их предложения на рынке также резко увеличился.

К концу 2006 года у продавцов квартир сложилось понимание, что дальше повышать цены не имеет смысла – все равно не покупают. Рынок стабилизировался и цены даже немного начали снижаться. И все бы было хорошо, но к концу 2007 года наконец-то заработала должным образом ипотека. Банки, по примеру Америки,

рынок с сентября 2008 года, так на нем и осталось.

Что происходит на рынке недвижимости в настоящее время? Какие возможности появляются? И каким образом на кризис реагируют продавцы и покупатели?

Несколько месяцев назад рынок замер в ожидании – количество сделок было минимальным. Сбережения, которые планировалось потратить, в том числе на



Новости
Дмитрий Медведев:
«Государство не будет экономить на жилье для ветеранов»

Президент РФ Дмитрий Медведев пообещал ветеранам Великой Отечественной войны, что все они к 65-му юбилею Победы будут жить в отдельных квартирах.

«Хочу заверить, что мы и дальше будем заниматься проблемами ветеранов. Естественно, прежде всего заниматься социальными проблемами: лекарственным обеспечением, транспортом, медицинским обслуживанием, будем стараться развивать высокотехнологичную медицинскую помощь», – заявил Дмитрий Медведев на встрече с Героями Советского Союза. Он напомнил, что одним из первых его указов был указ об обеспечении всех ветеранов (принятых на учет для улучшения жилищных условий до 1 марта 2005 года) жильем.

Как пишет Интерфакс, выступивший на встрече министр регионального развития Виктор Басаргин сообщил, что за последние три года за счет федеральных средств было построено около 6 тыс. квартир для ветеранов.

«Сегодня в рамках вашего указа задача стоит беспрецедентная – построить 52 тыс. квартир, общей площадью почти 2 млн кв. метров», – сказал министр. Причем, по словам Басаргина, за последнее время норматив предоставляемой жилплощади увеличился до 36 квадратных метров. В федеральном бюджете на эти цели предусмотрено почти 56 млрд рублей.

Гдеэтотдом.ру

Владимир Путин упростил процесс приемки жилья

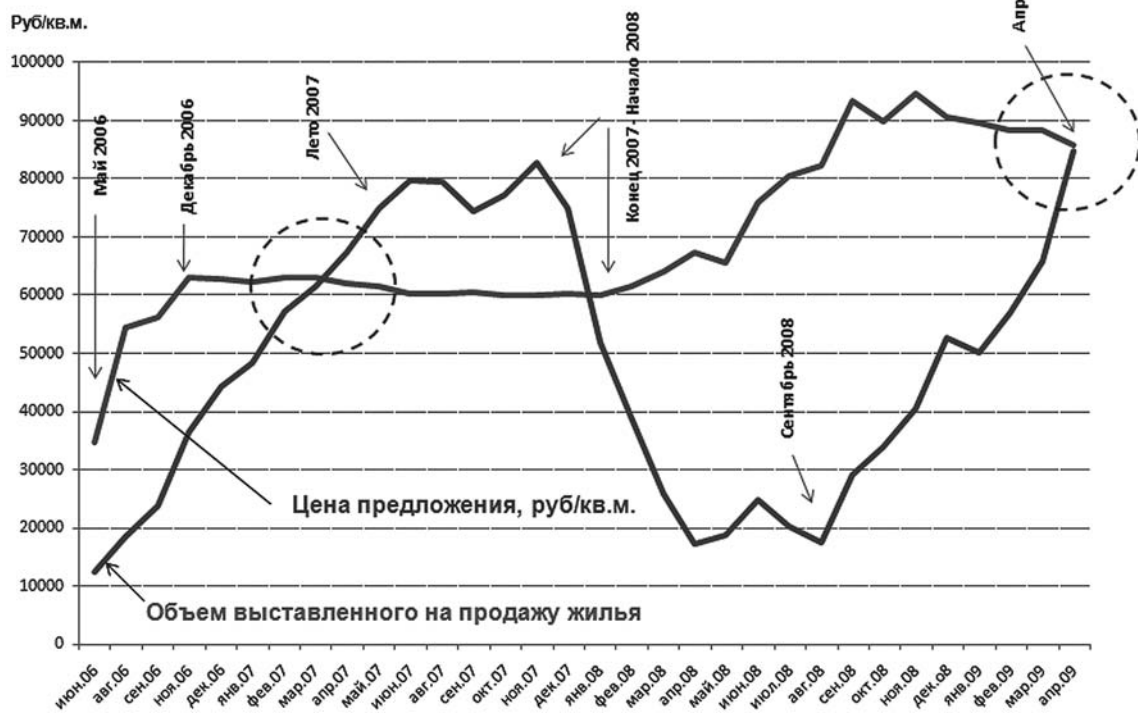
Российский премьер помогает строителям снизить себестоимость жилья

Премьер-министр России Владимир Путин подписал в четверг постановление правительства, согласно которому «инвентаризация построенного жилья, после сдачи проекта не требуется». Данная мера позволит не только сам процесс приемки жилья, ускорив процесс его ввода, но и понизит стоимость квадратного метра.

По словам главы Правительства РФ Владимира Путина, строители давно просили упростить процесс приемки жилья, «на который требуется чуть ли не год». Как пояснили в Минрегионразвития, речь идет о технической, поэтажной инвентаризации, которая в настоящее время проводится во всех муниципальных образованиях и на которую затрачивается порой очень много времени. По словам Путина, строители жалуются, что до сдачи в эксплуатацию уже построенного жилья уходит от 4 до 5 месяцев. «Это удорожает строительство на 10 тысяч рублей на квартиру. Если дом не сдается, его приходится строителям обслуживать, его приходится отапливать – это дополнительные расходы», – заметил российский премьер.

Газета.ру

Динамика изменения цены предложения и объема предложения на вторичном рынке квартир города Раменское



лагали мало, а от покупателей отбоя не было. Квартиры продавались за считанные секунды как пирожки, только что из печи. Объект не заставлялся на рынке и приобретался в течение одного-двух дней. Сегодня ситуация изменилась на прямо противоположную. В базах данных агентств недвижимости десятки, а то и сотни квартир на продажу, а вот покупатели не спешат расставаться со своими деньгами. Почему? У граждан пропала охота решать свой жилищный вопрос? Совсем нет. По степени обеспеченности жильем российское население далеко не в первых рядах. Попробуем разобраться с этим, используя график изменения средней цены предложения квартир на вторичном рынке города Раменское и график изменения объема предложения квартир.

Комментирует ситуацию исполнительный директор ООО «Кредит-Центр недвижимости» Рябчиков Сергей Иванович.

На графике мы видим, что еще в июне 2006 цены на квартиры были низкими (35 тыс. рублей за кв.м. в среднем по рынку недвижимости Раменского) при низком предложении, естественно, вызвал рост цен. Но поскольку помалу у нас поднимать цены не умеют, то стоимость квартир резко «скакнула» вверх и уже к ноябрю 2006 года цена достигла отметки в 60 тыс. за кв.м. Покупатели оказались совсем не готовы покупать по таким ценам, квартиры перестали про-

наперегонки предлагали все более доступные кредиты на покупку жилья. К тому же в Россию из-за высоких цен на нефть хлынули и начали растекаться по экономической системе потоки «нефтяных денег». Спрос резко активизировался. Квартиры покупать стали не только для жизни, но и с целью надежного вложения денег, а еще и с целью спекуляции.

Резко возросший спрос подхлестнул цены и они, с начала 2008 года, снова начали неудержимо расти. С рынка «сметалось» все, продавались даже явные неликвиды. Доходило до того, что люди вносили аванс за квартиру, даже не побывав в ней. Мы пережили «квартирную лихорадку», ажиотажный спрос.

Но ничего не бывает в нашем материальном мире бесконечным. К началу осени 2008 года новости о мировом финансовом кризисе достигли и России. Банки начали сворачивать ипотечные программы, объем денег в деловом обороте начал стремительно уменьшаться, тревожные экономические новости заставили людей откладывать крупные покупки на будущее. Покупать недвижимость перестали. Но, продавцы этого не заметили и к концу 2008 года средний уровень цен на вторичном рынке Раменского поднялся до 95-100 руб./кв.м. Это был абсолютный рекорд за все время существования рынка недвижимости в нашем регионе. Но уже почти никто ничего не покупал. Практически все, что было выставлено на

покупку жилья, теперь придерживались в связи с возраставшей неуверенностью в завтрашнем дне. В то же время хранить средства в деньгах стало рискованным. Курс валюты ведет себя непредсказуемо. Сейчас-то мы видим, что выиграл тот, кто в июле-августе перевел свои средства в доллары, однако, что ожидает нас в дальнейшей перспективе, точно не может сказать никто. Стало понятным, что единственно верным решением будет вложение во что-то материальное и ликвидное во все времена. Результаты исследования, проведенные Росстатом в марте 2009 года, свидетельствуют о том, что процент сбережений россиян с целью покупки жилья вырос за год почти на 10%.

И хотя количество сделок на вторичном рынке всё ещё мало, весной 2009 года активность населения начала повышаться. Специалисты агентств недвижимости Жуковского и Раменского наблюдают растущий интерес жителей к недвижимости. По данным группы компаний «Кредит-Центр» количество обращений на сайт компании с вопросами, связанными с недвижимостью, по сравнению с месяцами в период с декабря 2008 по февраль 2009 возросло на 30%, а в апреле по сравнению с мартом 2009 года – на 28%. Всё большее количество людей обращается за получением консультации по стоимости квартир, по имеющимся в наличии предложениям, особенностям оформления и другим аспектам.

Причем сейчас это вопросы не только от продавцов, но и от потенциальных покупателей.

И все же покупатель не торопится приобретать. Он присматривается, приценивается и выбирает из множества вариантов оптимальный. Совершаются сделки по квартирам, цены на которые были подкорректированы кризисом и являются адекватными качеству. Реальные сделки по адекватным предложениям сегодня происходят с дисконтом в 10-15%.

Для продавцов недвижимости альтернатива сегодня достаточно простая – или продать сегодня со скидкой в 10-15%, выручив за квартиру «энную сумму» или подождать полгодика и все равно продать за эту же «энную сумму», так как тренд изменения цен сегодня понижаящий.

В то же время, продавцы квартир, которые наименьшим образом зависят от времени и выручаемых от возможной продажи квартиры средств, не торопятся уступать покупателю в цене и придерживаются квартиры до времен стабилизации ситуации на рынке недвижимости и до прогнозируемого затем роста цен. Поэтому, цены в квартирах одинакового качества и одного типа, разнятся порой значительно. Например, стоимость за квадратный метр однокомнатной квартиры в панельном доме в городе Жуковском варьируется от 70 000 рублей до 100 000 (разница составляет 30%), в Раменском – от 80 000 до 100 000 рублей за квадратный метр (разница - 16%). Причем в некоторых случаях разница в ценах действительно обусловлена отличиями в местоположении домов, этажностью и т.п. Но во многих случаях высокий уровень цены безоснователен, тем более, что в городе можно найти новостройку в сданном доме по цене 65-70 тыс.рублей за кв.м., причем с полной отделкой.

Любимый вопрос желающих купить или продать квартиру сегодня – «А что будет с ценами дальше?» Посмотрите на участок графика, приходящегося на период середины весны 2007 года (кружок слева). Тогда цены падали, а предложение росло. Сегодня происходит то же самое (кружок справа). Тогда, два года тому неспешное снижение цен продолжалось почти год. Повторится ли такая ситуация в 2009 году (ведь сегодня ситуация усугубляется еще и кризисом, которого в 2007 году не было), покажет время.

Широкое, как никогда, предложение квартир позволяет сегодня покупателю выбрать оптимальный вариант, именно по той цене, которую считает адекватной качеству и до которой смог сторговаться с продавцом. И мы искренне надеемся, что Ваш вариант будет оптимальным.

Наш корр.