

Торг уместен

Иркутские квартиры падают в цене.

На рынке жилой недвижимости Иркутска наступил период, благоприятный для покупок. Риэлторы отмечают, что предложение сейчас превышает спрос, у покупателей есть возможность выбрать подходящий вариант, а продавцы соглашаются на торг. Рынок переживает период коррекции цен в сторону понижения. Однако специалисты предупреждают, что ситуация выгодна для тех, кто хочет купить квартиру для улучшения своих жилищных условий. Выходить же на рынок с целью инвестиционного вложения сейчас имеет смысл только в том случае, если деньги вкладываются на длительное время. Вероятность получить прибыль при краткосрочных инвестициях в недвижимость практически сведена к нулю. Эксперты не исключают, что за лето иркутские квартиры упадут в цене.

Продавцы идут на торг

Вторичный рынок жилой недвижимости Иркутска сейчас переживает период стагнации. Число предложений от продавцов превышает спрос покупателей, о чем свидетельствует увеличение срока экспозиции квартир. Если в прошлом году выставленное на продажу жилье ждало своего покупателя два-три месяца, то сейчас – три-четыре месяца.

Аналитики считают, что о снижении цен на рынке недвижимости говорить пока рано, но уже отмечается их коррекция.

– Продавец выставляет квартиру, видит, что покупателей на нее нет, и соглашается на торг. По данным нашего агентства, продавцы уступают 50–100 тысяч рублей, – сообщил газете «Областная» аналитик рынка недвижимости АН «Тысячелетие» Юрий Винников.

По его данным, средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке в Иркутске сейчас находится на уровне 55 тыс. рублей. Традиционно для однокомнатных квартир этот показатель самый высокий – в настоящее время он превышает 70 тыс. рублей. В квартирах площадью 100 кв. м и более стоимость «квадрата» менее 50 тыс. рублей.

На рынке недвижимости, как и на любом другом, существует своя сезонность. Наиболее активным периодом риэлторы называют предновогодние месяцы – ноябрь и декабрь. В это время количество сделок резко увеличивается. Этот факт подтверждается и данными Управления Федеральной регистрационной службы по Иркутской области. Так, в четвертом квартале 2007 года по Иркутску и Иркутскому району было зарегистрировано 3 тыс. 162 сделки купли-продажи квартир, в первом квартале 2008-го – только 2 тыс. 51, зафиксировано снижение на 35%. Соответственно, наибольший рост цен чаще всего приходится именно на конец года. В январе-феврале рынок затихает, с марта по май отмечается рост цен, далее следует летнее затишье, после чего до декабря рынок идет по нарастающей.

– Сейчас небольшое оживление на рынке есть. Но на фоне апреля-мая прошлого года заметен спад активности, – говорит Юрий Винников.

Только не инвестиции

Подобная ситуация на вторичном рынке жилья Иркутска была ожидаема. В конце прошлого года, делая прогноз цен на 2008-й, аналитики утверждали, что явных предпосылок для резкого роста стоимости иркутских квартир нет. Жилье будет прибавлять в цене не больше, чем уровень реальной инфляции.

– Стоимость квартир в Иркутске уже настолько высока, что дальнейший рост просто немыслим, – заявила в конце года газете «Областная» вице-президент Иркутского областного союза риэлторов Анастасия Литвиненко. – Закон экономики таков – цены не могут расти в течение продолжительного времени. В Иркутске же целый год, начиная со второго полугодия 2006 года до середины 2007 года, квартиры очень динамично прибавляли в цене. Это еще раз подтверждает, что такого взлета на вторичном рынке недвижимости в

ближайшие годы уже не будет.

Риэлторы отмечают, что сейчас благоприятный период для покупки квартиры, но только в том случае, если речь идет об улучшении жилищных условий. С целью инвестирования приобретать жилую недвижимость они не советуют.

— Если имеется квартира и есть возможность добавить средств или взять кредит на покупку жилья большей площади, то именно сейчас ситуация на рынке благоприятна для решения этого вопроса, — говорит Юрий Винников. — В этом случае важно не переоценить стоимость той квартиры, которая выставляется на продажу. Есть возможность выбрать подходящий вариант, поторгаться. Выходить же на рынок с целью инвестиционного вложения средств сейчас имеет смысл только в том случае, если деньги вкладываются на долгое время. Как такового роста цен не наблюдается, и вероятность получить доход за короткий период очень низкая.

Наравне с инфляцией

Положительным фактором эксперты называют увеличение предложений по новостройкам, которые появляются на рынке уже в качестве вторичного жилья. Это те квартиры, что приобретались на начальной стадии строительства дома и продаются, когда объект сдан. По мнению Юрия Винникова, они косвенно влияют на стабилизацию цен, потому что на первичном рынке стоимость «квадрата» ниже, чем на вторичном.

— Увеличилась конкуренция между застройщиками. Уже нет такого ажиотажа среди покупателей, как два года назад, когда они выстраивались в очередь и скупали все, не глядя. Сейчас у покупателя появилось преимущество — он может выбирать. Вариантов достаточно много, поэтому и цены на первичном рынке конкурентоспособные, — считает он.

С тем, что количество строящихся объектов в Иркутске увеличилось и соответственно выросло предложение на рынке первичной недвижимости, соглашается и начальник отдела маркетинга ЖСК «Востсибстрой» Алексей Зайцев. В то же время он отмечает, что в городе по-прежнему практически невозможно купить однокомнатную квартиру на завершающей стадии возведения дома непосредственно у застройщика, что свидетельствует о высоком спросе именно на такое жилье. В качестве отрицательного фактора на рынке новостроек Алексей Зайцев назвал продолжающийся рост цен на стройматериалы, который значительно опережает увеличение стоимости жилья. По его данным, в городских округах, где ведется основная застройка — Свердловском и Октябрьском — 1 кв. м стоит 44 тыс. рублей. В Ленинском районе «квадрат» предлагается за 39 тыс. рублей.

— Доля квартир, приобретаемых с участием ипотечных денег, в целом по рынку сократилась. Цены сейчас достаточно высокие. Их дальнейший рост возможен, но он не будет превышать инфляцию. Значительных изменений на рынке новостроек в этом году не будет, — считает Алексей Зайцев.

В Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области отмечают рост количества зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве. В первом квартале 2008 года государственную регистрацию прошли 1 тыс. 650 договоров, на 80% больше, чем за аналогичный период 2007-го.

— Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве» действует четвертый год, — говорит начальник отдела аналитической и методической работы регионального управления ФРС Михаил Жилиев. — Если в 2005 году, когда он только вступил в силу, было зарегистрировано всего 26 договоров, то в 2007 году — более 4,5 тысячи. Сначала этот закон был воспринят неоднозначно застройщиками, потому что он в большей степени направлен на защиту прав участников долевого строительства. «Дольщики» получили определенные гарантии, у них появилось право требовать исполнения обязательств от застройщика. Но если договор подлежит государственной регистрации и не был зарегистрирован, то он не имеет никакой юридической силы.

Увеличивается и количество регистрируемых сделок по ипотеке. С января по март 2008 года — 2 тыс. 802 договора, на 14% больше соответствующего показателя 2007-го.

Лето ценам не помеха

Несмотря на то что рынок недвижимости находится в стадии стагнации, а впереди летний период, когда крайне редко происходит оживление, эксперты не берутся прогнозировать дальнейшую коррекцию цен на квартиры в сторону понижения. Юрий Винников приводит несколько сценариев развития, каждый из которых зависит от ряда обстоятельств:

– Вариант первый – в летний период на рынке продолжится стабилизация, но осенью все равно начнется оживление, и цены могут пойти вверх. Второй – также цены летом будут снижаться, но общая инфляция, рост цен на бензин и стройматериалы могут этот процесс затормозить. В этом случае цены будут более длительный период оставаться на одном уровне. Опять же можно предполагать влияние разного рода экономических и финансовых кризисов. Если вдруг вложение в недвижимость будет расценено как стабильное на фоне утери доверия к инструментам финансового и фондового рынков, тогда логично ожидать резкого роста цен на квартиры. Прогнозировать очень трудно, потому что в любой момент ситуация может меняться.

Автор: Екатерина Еременко © Областная газета НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 2911 16.05.2008, 15:26 📄 346
URL: <https://babr24.com/?ADE=45561> Bytes: 8400 / 8372 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Telegram: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Telegram: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Telegram: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Telegram: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Telegram: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Telegram: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Telegram: [@babrobot_bot](#)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)