

Ценовой антирекорд

Стоимость жилья в Иркутске начала снижаться.

Стагнация на рынке недвижимости не замедлила сказаться на статистике по числу сделок с недвижимостью. Если в 2007 году Федеральной регистрационной службой Иркутской области было зарегистрировано 40 357 сделок с куплей-продажей квартир и частных домов, то за 11 месяцев 2008 года показатель составил 30 813. В областном центре за 2008 год число сделок с недвижимостью уменьшилось почти на 3 тысячи и за 11 месяцев ушедшего года составило 7 816. Снижение спроса по всем законам экономического жанра отразилось на стоимости квартир: в областном центре можно приобрести однокомнатную квартиру за 1 млн. рублей на начальной стадии строительства и готовую – за 1,2 млн. рублей. Однако эксперты утверждают: период ценового благоприятствования может продлиться недолго, и уже в сентябре цены опять могут поползти вверх.

Замерли в ожидании

Утверждение о том, что региональный рынок недвижимости, по примеру общероссийского, замирает, теперь можно проиллюстрировать конкретными цифрами. В 2007 году в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области (ФРС) было зарегистрировано 40 375 сделок купли-продажи недвижимости, в том числе с продажей или приобретением квартир было связано 34 610 сделок, частных домов – 4 626. Однако уже в 2008 году наметился резкий спад этих показателей. За 11 месяцев в ФРС зарегистрировали почти на 10 тыс. сделок меньше, чем в 2007 году, — 30 813, в том числе 26 039 сделок по купле-продаже квартир и 6 418 – частных домов. Значительно сократилось и число сделок, совершённых с помощью заёмных средств, – с 9 362 в 2007 году до 7 333 за 11 месяцев 2008 года. А по количеству зарегистрированных договоров долевого участия в 2008 году, наоборот, наблюдалось некоторое увеличение: с 4 498 до 5 371.

В областном центре число сделок сократилось почти на 3 тысячи – с 10 765 в 2007 году до 7 816 за 11 месяцев 2008 года. Квартир было куплено и продано почти на 2,5 тысячи меньше: 6 484 против 8 922 в 2007 году; частных домов – на 350: 949 вместо 1 294. В 2008 году меньше было и тех, кто стал хозяином собственного жилья при помощи заёмных средств, число сократилось с 3 716 до 2 842. Довольно ощутимый спад наметился в августе, тогда число сделок с недвижимостью по сравнению с июлем уменьшилось на 157 – до 669, в ноябре показатель составил уже 446. С июля по ноябрь количество сделок по купле-продаже квартир уменьшилось почти в два раза: с 688 до 340 в ноябре. Тех, кто обзавёлся жильём при помощи кредита, в ноябре было более чем в два раза меньше, чем в июле: 139 вместо 322.

«2008 год был не столь успешным в плане количества сделок с недвижимостью, как 2007-й, – констатирует сертифицированный аналитик рынка недвижимости АН «Тысячелетие» Юрий Винников. – Основная причина негативного тренда – финансовый кризис, повлиявший на возможность получения ипотечного кредита и ужесточение требований к заёмщикам. Если в августе-сентябре заёмщики могли воспользоваться кредитами, одобренными летом, то в октябре-ноябре ситуация усложнилась». Количество сделок по Иркутской области сократилось примерно на 24%, констатирует аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. Очевидно, что падение весьма существенное. Хотя в целом аналогичные процессы наблюдаются практически во всех регионах.

Смешные цены

Сейчас, по словам Юрия Винникова, ситуация с ценами на рынке недвижимости пришла в некоторое равновесие: есть факторы, способствующие как снижению цен, так и их росту. К первым относится снижение объёмов выдаваемых ипотечных кредитов, нехватка у населения собственных средств на покупку жилья и ожидание дальнейшего падения цен. Между тем подстёгивать рост цен может обесценивание рубля, рост темпов реальной инфляции и то, что недвижимость остаётся одним из самых надёжных средств сохранения капитала. В УК «Финам Менеджмент» в течение 2009 года ожидают дальнейшей коррекции цен примерно на 30% с максимальных летних значений 2008 года.

Сейчас цены на рынке недвижимости, по мнению Винникова, приблизились к показателям конца 2007 года. Однако говорить о том, достиг рынок дна или нет, наш собеседник пока не берётся. Между тем сейчас можно найти беспрецедентные предложения: менее 1 млн. рублей за однокомнатную квартиру в новостройке на начальном этапе строительства. «Конечно, в таком случае есть риск того, что срок сдачи дома может быть передвинут, но застройщик полон оптимизма достроить этот объект», — рассказал Винников. Между тем, по данным начальника отдела по защите прав потребителей администрации Иркутска Виктора Низовцева, в отдел уже обратилось несколько дольщиков, которым отдельные застройщики предлагают внести изменения в уже подписанные договоры о переносе сдачи дома на год и более.

Снизилась цена и на квартиры в уже сданных домах. Так, один из подрядчиков выставил на рынок несколько однокомнатных квартир площадью 47 кв. метров в микрорайоне Ерши по цене 1,2 млн. рублей. «Когда есть необходимость быстро продать квартиру, чтобы получить деньги, скажем, на выплату кредита, продавцы готовы серьёзно продвинуться по ценам», — констатирует Юрий Винников. В «Финаме» упомянули о скидках до 25%, которые предоставляют сегодня покупателям многие компании.

Стагнация может быть недолгой

Каким будет 2009 год, наши собеседники прогнозировать не берутся, одно могут сказать точно: показатели по числу сделок и объёмам выданных кредитов 2007 года вряд ли будут достигнуты. По мнению аналитиков «Финам Менеджмент», количество сделок будет снижаться. «Вполне вероятно, что по итогам 2009 года их число сократится на 30% по сравнению с аналогичными показателями 2008 года, — сказал Максим Клягин. — По нашим предварительным ожиданиям, темпы роста ипотечного рынка, серьёзно сократившегося под давлением негативных факторов глобального финансового кризиса, по итогам 2009 года скорее всего окажутся отрицательными. Восстановление возможно не ранее 2010 года. Что касается ставок по ипотечным кредитам, то даже при текущем среднем уровне в 23-25% их дальнейший рост на 3-5% вполне возможен».

По мнению генерального директора АН «Олимп» Натальи Комиссаренко, в ближайшие два-три месяца цены на недвижимость будут снижаться, но плавно. «Резкого падения цен, как предсказывали некоторые эксперты, скажем, в два раза, ждать не стоит», — говорит наша собеседница. До конца лета на рынке может продолжиться стагнация. Между тем уже осенью ситуация может поменяться, даст знать о себе отложенный спрос, который может спровоцировать рост цен. Маловероятно, что он будет резким, отмечает генеральный директор АН «Олимп». Скорее всего, до нового года цены начнут плавно подниматься вверх. Но уже в 2010 году они могут достигнуть максимально высоких значений лета 2008 года. «С начала нового витка роста цен на недвижимость вырастут цены на квартиры в новостройках на новых и «замороженных» площадках. Строители будут компенсировать недополученную прибыль и финансовые потери, которые несут сейчас, — считает наша собеседница. — Поэтому период до осени 2009 года я считаю наиболее благоприятным для покупки недвижимости, при наличии «живых» денег у покупателя есть возможность получить существенную скидку».

Автор: Елена Лисовская © "Конкурент" приложение к ВСП НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 2331
24.01.2009, 18:19 312

URL: <https://babr24.com/?ADE=50182> Bytes: 7125 / 7104 Версия для печати Скачать PDF

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/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](#)