

Продавцы тоже плачут

Число сделок и цены на рынке жилья упали в два раза.

Падение в два раза зафиксировано по итогам первого квартала нынешнего года на региональном рынке жилья: по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вдвое уменьшилось число сделок по покупке жилья. Примерно на столько же снизились цены, свидетельствуют риэлторы. За год цена однокомнатной квартиры площадью 30 кв. метров в Октябрьском районе уменьшилась с 2,4 до 1,2 млн. рублей.

Установившуюся стоимость квадратного метра участники рынка уже назвали адекватной и близкой к доипотечному периоду. В ближайшее время ситуация вряд ли будет кардинально меняться. А в 2010 году потенциальные покупатели могут столкнуться с дефицитом качественного и относительно нового жилья, потому что в период кризиса застройщики предпочли отложить новые проекты.

Просели в два раза

В первом квартале нынешнего года число сделок с недвижимостью в Иркутске и Иркутской области уменьшилось в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Если в первом квартале 2008 года в регионе было зарегистрировано 8072 сделки, то в первом квартале нынешнего года их было 4289, сообщили в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области. Число сделок по приобретению квартир уменьшилось с 6968 до 3557, а количество сделок с помощью заёмных средств — с 1821 до 823.

Значительное падение продемонстрировал и областной центр. Здесь за первые три месяца нынешнего года число сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого уменьшилось с 2285 до 1107. Количество операций по приобретению квартир снизилось с 1948 до 890. Число сделок с привлечением заёмных средств уменьшилось с 737 до 490.

Однако и на фоне «минусовой статистики» есть место позитивному тренду: судя по числу зарегистрированных сделок, в марте на рынке недвижимости началось оживление. Если в январе в областном центре было зарегистрировано 273 сделки по покупке жилья, в феврале — 299, то в марте их было уже 535. Большая часть сделок — 890 — пришлось на покупку квартир, 169 — на приобретение жилых домов. Значительно в первый весенний месяц выросло и число сделок с использованием заёмных средств: 279 — в марте, 127 — в феврале, 84 — в январе. Положительную динамику, пусть и не такую значительную, продемонстрировали и показатели в целом по Иркутской области. Большая часть сделок — 1861 из 4289 — была заключена в марте. На этот же месяц пришлось почти половина сделок с привлечением заёмных средств — 417 из 823.

Сокращение сделок в два раза отражает реальную ситуацию на рынке, считают опрошенные «Конкурентом» эксперты. «Подобная статистика характерна для большинства российских регионов», — заявил аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. В числе причин падения — общая экономическая ситуация в стране, уменьшение доходов населения и значительное сокращение объёмов ипотечного кредитования. «Ещё год назад ипотеку можно было получить в 40 кредитных учреждениях региона, а сейчас такие «длинные кредиты» дают только несколько банков», — рассказала вице-президент Иркутского областного союза риэлторов, генеральный директор ООО «Олимп-Недвижимость» Наталья Комиссаренко. — Наиболее привлекательные ставки у двух государственных банков — Сбербанк и ВТБ».

Антикризисное новоселье

У наметившейся в марте активности на рынке недвижимости есть логичное объяснение. «Для 80% россиян решение квартирного вопроса остаётся актуальным», — отметила Наталья Комиссаренко. — Дал о себе знать отложенный спрос на приобретение жилья и то, что цены стали привлекательнее для клиента. К примеру, за год цена однокомнатной квартиры площадью 30 кв. метров в Октябрьском районе уменьшилась в два раза — с 2,4 до 1,2 млн. рублей. Двухкомнатная квартира раньше продавалась за 3–3,5 млн. рублей, сейчас — за 2,5–2,6 млн. рублей».

«На рынке появились предложения для тех, кто раньше не мог позволить себе приобрести квартиру: сейчас можно купить однокомнатную квартиру 30 кв. метров в Иркутске чуть больше чем за 1 млн. рублей, — рассказала менеджер по продажам АН «Тысячелетие» Светлана Герасимова. — Таким образом, цены достигли «доипотечного» уровня». «И стали адекватными», — считает вице-президент Иркутского областного союза риэлторов. Однако это утверждение касается не всех квартир: на рынке всё ещё есть так называемые «переоценённые варианты», цена которых не соответствует реальной стоимости. Речь идёт о квартирах с дорогостоящим ремонтом в непрестижных районах или квартирах в старых домах, но в хорошем месте. Именно за счёт таких квартир рынок в будущем продолжит падение. Стоимость адекватных вариантов вряд ли будет меняться.

В условиях снижения цен банки охотнее дают кредиты, потому что их размер значительно сократился: если раньше на квартиру не хватало, например, 1 млн. рублей, то сейчас клиенты «добирают» 300–500 тысяч. Но получить кредит не так просто, банки стали жёстче подходить к выбору кандидатов на получение денег. «Говорить о восстановлении ипотечного кредитования, конечно, не приходится, но за этот период несколько улучшилась ситуация с банковской ликвидностью. Что способствовало минимальному возвращению на рынок предложения по кредитованию, — полагает Максим Клягин. — Сыграли свою роль различные усилия девелоперов по стимулированию спроса (в первую очередь речь идёт о существенных дисконтах, которые сегодня предлагают операторы рынка)».

Важен и сезонно-психологический фактор, отмечают наши собеседники. «Клиенты «проснулись» после зимы, — поделилась впечатлениями Светлана Герасимова. — Они активно приобретают квартиры, земельные участки. В марте значительно увеличилось число просмотров и сделок, такая же тенденция — в апреле. Причём аналогичная ситуация наблюдается и в других российских регионах — к новосибирским коллегам выстроилась настоящая очередь из желающих купить жильё в новостройках с готовностью 80%». Потенциальные покупатели поняли, что цены приблизились к критической отметке и вряд ли будут снижаться в дальнейшем, рассказала Наталья Комиссаренко. На фоне стабильного курса рубля жильё снова считается эффективным инструментом сбережения средств. В него конвертируются рубли, которые раньше меняли на растущие в цене доллары и евро.

До конца года ситуация на рынке жилья вряд ли будет кардинально меняться, считают эксперты. «Восстановления спроса на жильё в нынешнем году ожидать не стоит, — уверен аналитик УК «Финам Менеджмент». — Скорее всего, по итогам года число сделок будет существенно ниже, чем в 2008 году. Возможно, ситуация несколько улучшится в следующем году, но многое будет зависеть от восстановления прежних темпов экономического развития страны в целом».

Наталья Комиссаренко полагает, что в ближайшие три месяца количество сделок останется на уровне марта или несколько увеличится. Цены летом и осенью вряд ли будут меняться. На начало 2010 года наша собеседница прогнозирует увеличение покупательской активности, обусловленной привлекательными ценами и дефицитом новых квартир в домах, построенных не более 10 лет назад. Наибольшим спросом в этот период, по её мнению, будут пользоваться небольшие 1-2-комнатные квартиры.

Сведения о регистрации сделок по приобретению жилья в Иркутске

	Первый квартал 2007 года	Первый квартал 2008 года	Первый квартал 2009 года
Общее количество сделок по покупке жилья	1944	2286	1107
Покупка квартир	1553	1948	890
Покупка жилых домов	260	226	169

Данные Управления Федеральной регистрационной службы по Иркутской области

Автор: Елена Лисовская © Восточно-Сибирская правда НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 2517 20.04.2009, 14:53
159

URL: <https://babr24.com/?ADE=77045> Bytes: 7632 / 7398 Версия для печати

 [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](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](#)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@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](#)