

Что будет с российским рынком недвижимости в 2015 году после того, как в течение нескольких месяцев курс рубля упал в два с половиной раза? Ответа на этот вопрос ждут сотни жителей Камчатки, которые планируют в этом году продавать или покупать дома, квартиры и дачи. Но даже профессиональные риэлторы расходятся сегодня в прогнозах относительно динамики цен на ближайшее время, поскольку валютные колебания продолжаются до сих пор.

Те, кто сегодня продает жилье на вторичном рынке, переживают, что цены сорвутся в пике и заставят их уже через полгода существенно снизить свои запросы. Вероятные покупатели, напротив, опасаются, что обстоятельства могут измениться, и тогда завтра им придется платить больше за ту же квартиру, которая сегодня обошлась бы им значительно дешевле.

Чтобы сориентироваться в быстро меняющейся ситуации, необходимо понимать, что именно влияет на рынок недвижимости. Тогда и развитие ситуации на 2015 год можно попытаться предсказать. И покупатели, и продавцы знают, из чего именно складывается стоимость конкретной квартиры. основополагающими факторами считаются площадь объекта, наличие и качество коммуникаций, этажность, а также степень развития инфраструктуры в том или ином микрорайоне.

Исследовав и суммировав все минусы и плюсы, мы получаем базовую цену. Далее в процесс вступают рыночные обстоятельства, оказывающие определяющее влияние на стоимость жилого объекта. На соотношение спроса и предложения воздействует, например, способность граждан совершить покупку. Отсутствие средств у населения ведет к снижению спроса на масштабные приобретения.

В том, что касается основных тенденций, эксперты сходятся во мнении: как покупателям, так и продавцам следует готовиться к снижению цен на жилье. В большей степени это касается вторичного рынка.

Обеспеченные граждане, напуганные скоростью обесценивания рублевых накоплений, бросились забирать капиталы из банков и конвертировать их в квадратные метры. Менее состоятельные, которые планировали приобрести жилье для собственного проживания, тоже постарались побыстрее совершить сделки, опасаясь роста цен из-за ослабления рубля. В результате в прошлом году наблюдался рост спроса на жилье, который в Москве и Санкт-Петербурге составил в среднем до 60 процентов, а в Петропавловске до 30 процентов.

Неудивительно, что после этого в нынешнем году нас ожидает существенное снижение числа сделок. Потому что покупатели, планировавшие приобретения в течение следующих одного-двух лет, сделали это гораздо ранее намеченного срока.

Соответственно, в связи с этим происходит снижение спроса. Любая резкая активизация рынка, вызванная политическими и экономическими причинами, как известно, является временной и приводит к снижению активности последующих периодов. Как говорят экономисты, «реализовался отложенный спрос».

Петропавловск на рынке недвижимости, вероятно, последует за столицами, но, как обычно, с некоторой задержкой. Вместе с тем, если говорить о недвижимости, между Камчаткой и Москвой есть одно коренное отличие. У нас подавляющее большинство квартир, выставленных на продажу – это так называемые «хрущевки» и «брежневки». В столице же процветает рынок недавно построенного жилья, среди которого немало «элитных» квартир. Цены на московские дома премиум-класса будут снижаться быстрее прочих, опять-таки из-за снижения спроса.

То, что в прошлом году почти ажиотажный спрос не сопровождался сколько-нибудь заметным ростом цен, говорит о больших проблемах с платежеспособностью жителей краевого центра. Продавцы попытались было индексировать свои запросы в соответствии с курсом доллара, однако доходы покупателей – в большинстве случаев рублевые – были не в состоянии угнаться за взлетом курса американских денег. Согласно прогнозам экономистов, в нынешнем году реальные доходы и дальше будут сокращаться.

Хоть прогнозы о скорой смерти ипотеки член совета директоров инвестиционной компании «Стройинвест Топаз» Максим Раевский и называет мифом, но и он не отрицает, что сейчас ситуация с кредитованием изменилась в корне. «Банки продолжают выдавать ипотеку, несмотря на удорожание заемных средств, – говорит Раевский. Я думаю, будут выдавать ее и дальше. Но теперь при выдаче кредитов предпочтение все больше отдается заемщикам с большим первоначальным взносом, от 40 до 60 процентов от стоимости квартиры».

В свою очередь, Елена Юргенева, региональный директор одной из риэлторских компаний, покупателям с рублевыми накоплениями рекомендует воздержаться от скоропалительных инвестиций в недвижимость. «Не суетитесь, – советует Юргенева. – Независимо от того, с какой целью вы покупаете недвижимость, для себя, сдачи в аренду или перепродажи, скоро у вас появится шанс приобрести что-то по очень привлекательной цене. Ждать долго не придется, уже весной появится предложение по демпинговым ценам».

В свою очередь продавцам она предлагает «не верить тем, кто будет говорить, что рынок остановился и ничего не продается». По словам Юргеновой, «продается все и в любых экономических условиях, вопрос лишь в цене». Другими словами, чем скорее квартировладельцы приведут свои запросы в соответствие с реалиями рынка, тем лучше.

Например, бюджет на ремонт, обустройство совершенно непредсказуем. Не исключено, что смета на отделочные материалы, технику и предметы мебели вырастет в несколько раз, а доходы тем временем в несколько раз уменьшатся. Поэтому, если объект требует ремонта, цену надо снижать, чтобы предложение выглядело по цене значительно выгоднее, в сравнении с аналогичной квартирой «под ключ».

Оценивая квартиру, не следует ориентироваться на сведения разнообразных баз данных, размещенных в Интернете. Ведь там можно увидеть только запрашиваемую цену, которая может отличаться от реальной. Причем многие общедоступные базы вообще не обновляются месяцами.

В качестве информации к размышлению можно использовать данные последнего исследования портала «Росриэлт», где регулярно публикуются аналитические обзоры камчатского рынка. Согласно последнему из них, в настоящее время самыми дешевыми в Петропавловске, в пересчете на квадратный метр, являются квартиры в домах сталинской постройки. В среднем, один «квадрат» в них стоит 45700 рублей. Конечно, все эти квартиры имеют большую площадь, так что трехкомнатная «сталинка» обойдется гораздо дороже трехкомнатной «хрущевки». Даже притом, что квадратный метр в «хрущевках», которые преобладают в камчатской столице, в среднем оценивается в 58750 рублей. А самыми дорогими являются квартиры новой планировки, где за квадратный метр в среднем платят 68500 рублей.

Подсчитана и средняя стоимость квадратного метра в жилищах в зависимости от района

краевого центра, где расположен дом. Дешевле всего поселиться в поселке Чапаевке, где квартира обойдется покупателю в 32000 рублей за квадратный метр. А самым дорогим районом является Северо-Восток, где трудно приобрести жилье дешевле, чем за 70500 рублей за квадратный метр.

По количеству комнат среди жилья, выставленного на продажу в Петропавловске, с большим отрывом лидируют двухкомнатные квартиры. Таких на рынке нашего города 45 процентов. Еще 25 процентов приходится на трехкомнатные, и 15 процентов – на однокомнатные квартиры. Все остальное – либо комнаты в коммуналках, либо квартиры, в которых четыре и более комнат.

Главный совет, который, на наш взгляд, можно дать всем потенциальным участникам сделок с недвижимостью – не поддаваться панике. Даже если на дворе кризис, жизнь продолжается. Сиюминутный страх – плохой советчик в крупных финансовых операциях.

Дмитрий ЧЕРНОВ.