

НЕДВИЖИМОСТЬ. ФАКТЫ И КОММЕНТАРИИ.

ОКТАБРЬ-НОЯБРЬ 2016

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОСТРОЙКИ

Сезон новостроек продолжается

В отличие от вторичного рынка жилья, активность на рынке новостроек с приходом осени не снизилась. Совсем. По итогам двух осенних месяцев можно констатировать - спрос на новостройки остается на высоком уровне.

- Неизменным по сравнению с активным концом лета остается, как количество запросов на приобретение квартиры в новостройке, так и количество заключенных сделок, - рассказывает руководитель «Твоя столица · Новостройцентр» Наталья Пичуха. – Люди не просто «мониторят» рынок в ожидании снижения цен или уникальных акционных предложений, а готовы покупать «здесь и сейчас». Ведь приближается новый год, и неизвестно какие изменения он принесет.

Стоит отметить, что проектов от коммерческих застройщиков на рынке становится все меньше, при этом застройщики государственные продолжают наращивать продажи. Как показала практика, тактика установления стоимости квартир на 20% ниже среднерыночного уровня, не только позволяет рассчитывать на «особый» интерес со стороны покупателей, но и распродавать десятки квартир буквально за одну ночь.

- Если говорить про факторы, которыми руководствуются покупатели при выборе квартиры в той или иной новостройке, то все зависит от стоимости. Если квартира выбирается из новостроек, предлагающихся по среднерыночным ценам, которые в настоящее время находятся на уровне 990 USD/кв. м. по классу «Эконом», 1 170 USD/кв. м. по классу «Стандарт», 1 280 USD/кв. м. по классу «Комфорт» и 1 670 USD/кв. м. по классу «Престиж», то помимо стоимости квартиры, оценивается и местоположение с окружением, и стадия готовности, и количество квартир на лестничной площадке, и обеспеченность парковочными местами, и прочие факторы.

В случае с квартирами от УКСов, когда цена существенно ниже среднего по рынку уровня, то людей не останавливает не самое лучшее окружение дома, ни туманные перспективы по развитию в окружении инфраструктуры, ни удовлетворительная доступность общественным транспортом.

Что предлагается на рынке: «однушки» за 32 тыс. USD и «двушки» площадью 140 кв. м.

В настоящее время, предложение новостроек от коммерческих застройщиков нельзя назвать ограниченным. На выбор потенциальным покупателям предлагаются квартиры различных классов качества, по различным ценам и в различном исполнении.

Для желающих приобрести самую бюджетную однокомнатную квартиру на рынке есть предложения площадью 27 кв. м. Стоимость подобной квартиры составляет порядка 32 тыс. USD. При этом данная квартира будет расположена отнюдь не на 1 первом этаже. Разве что некоторым может не понравиться расположение дома – формально уже за пределами Минска, в деревне Копище.

Средняя площадь однокомнатных квартир в наиболее востребованных среди покупателей классах качества «Эконом» и «Стандарт» составляет 40-45 кв. м. Однокомнатные квартиры площадью более 50 метров неинтересны покупателям. Исключение составляют те квартиры, которые имеют несколько окон, что позволяет их путем установки перегородки трансформировать в двухкомнатную.

Минимальная площадь двухкомнатных квартир предлагаемых на рынке составляет 50 кв. м., средняя площадь - порядка 65 кв. м. В то же время в классе «Престиж» можно найти двухкомнатные квартиры площадью 100 кв. м., 110 кв. м. и даже 140 кв. м. Помимо большой площади, и стоимость их тоже не маленькая – более 1 500 USD за кв. м.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

Предновогодний период для вторичного рынка жилья всегда был непростым периодом. Причем, как для покупателей, так и для продавцов. Первые старались успеть решить свой жилищный вопрос в году уходящем, а вторые, видя заинтересованность покупателей, рассчитывали на скорую и выгодную продажу квартиры. Но если в многообразии выбора приобрести квартиру за месяц можно успеть, то с продажей квартиры не все так просто. И если рассчитывать лишь только на размещенное на профильном портале объявление, то велика вероятность перешагнуть границу лет с еще не проданной квартирой. Все бы ничего, только неизвестно что принесет год грядущий. Если ориентироваться на предыдущие периоды, то продавать квартиру в году уходящем гораздо выгоднее, чем в новом. А пока...

Что предлагается на продажу

Количество выставленных на продажу квартир по г. Минску продолжает расти. С начала октября количество квартир увеличилось на 5% и в настоящее время приближается к отметке 7 000 квартир. В то же время активность покупателей с начала осени постоянно снижается.

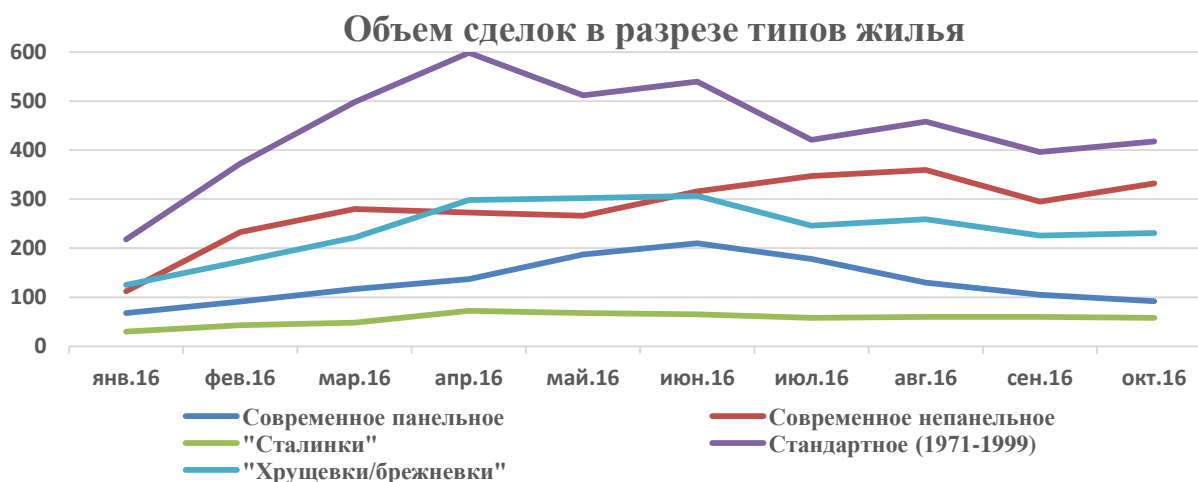
Все дело в том, что основная волна продаж в текущем году пришлась на лето – количество регистрируемых сделок стало рекордным за последние 10 лет, и сейчас спрос сильно истощен. Но стоит заметить, что по-прежнему есть покупатели, кто ориентирован на приобретение самых дешевых квартир стоимостью около 30 тыс. USD. Подобных заявок на покупку сейчас более 30%.

В ближайшем будущем ожидается сохранение подобной обстановки. Количество выставяемых на продажу квартир будет расти, а объективных предпосылок для активизации покупателей нет. Уже сейчас широкий выбор на рынке подталкивает покупателей, как к рассмотрению большего количества вариантов квартир (10 квартир не предел), так и к большому торгу. Все это напрямую влияет на цены – постепенно они начинают снижаться. В ноябре средняя цена сделки уже снизилась на -2%.

- *Сегодня ситуация на рынке недвижимости очень похожа на аналогичную конца 2008 - начала 2009 гг. Тогда за несколько месяцев цены на квартиры упали на 30%. – рассказывает заместитель директора по продажам на вторичном рынке жилья АН «Твоя столица» Светлана Куделко. - Такого снижения цен мы не прогнозируем, но пред- и постновогоднее затишье в этом году начнется раньше и закончится позже, чем это было в предыдущие годы. Поэтому, если Вы планируете продать квартиру, то наиболее выгодно сделать это еще в текущем году.*

Что предпочитают покупатели

Если летом спрос был на квартиры различных классов качества и ценовых категорий, то сейчас покупатель предпочитает жилье, не требующее больших денежных вложений, территориально расположенное в районах с развитой транспортной доступностью.



Больше всего сделок с квартирами в домах 1971-1999 года постройки. Отчасти из-за того, что это самая большая группа домов из представленных на рынке. Но в любом случае, при

установлении объективной цены, продавцам подобных квартир можно рассчитывать на стабильный интерес со стороны покупателей.

Средние цены сделок с квартирами стандартных потребительских качеств в ноябре сформировались на уровне 1 140 USD/кв. м. для однокомнатных квартир, 1 050 USD/кв. м. для двухкомнатных и 960 USD/кв. м. для трехкомнатных квартир.

Вместе со снизившимися ценами, особый интерес покупатели стали проявлять к каркасным и кирпичным домам, построенным после 2000 года. Сейчас они стали гораздо более доступными по цене - их стоимость находится лишь немного выше стоимости панельных домов. Многие покупатели называют квартиры в подобных домах наиболее оптимальным выбором. В то время как современные панельные дома особой популярностью не пользуются.