

# НЕДВИЖИМОСТЬ. ФАКТЫ И КОММЕНТАРИИ. СЕНТЯБРЬ-ОКТАБРЬ 2016 ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

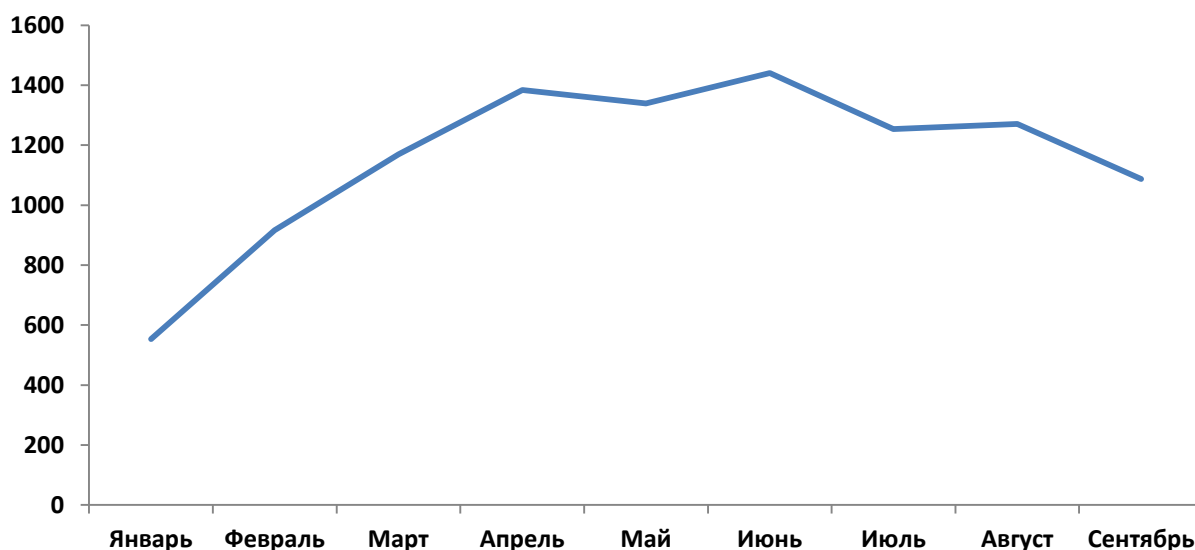
### Почему цены на квартиры не вырастут

После весенне-летней активности, в результате которой на вторичном рынке жилья был побит 10 летний рекорд по числу совершенных сделок, с наступлением осени на рынок пришло затишье. По данным отдела консалтинга и аналитики группы компаний «Твоя столица», количество заявок на покупку квартиры в сентябре по сравнению с августом уменьшилось на 20%, что не могло не повлиять на цены. Если в конце лета можно было наблюдать их небольшое колебание в сторону повышения, то с наступлением осени они застыли в неопределенности.

*- Несмотря на то, что активность покупателей уже больше месяца как идет на спад, до сих пор в прессе можно встретить мнение, что цены на квартиры растут, -* говорит заместитель директора по продажам на вторичном рынке жилья группы компаний «Твоя столица» Светлана Куделко. – *Причин возникновения подобных мнений я вижу несколько:*

**Во-первых,** можно предположить, что те, кто так считает, явно забывают про основной рыночный корректор ценообразования – баланс спроса и предложения. А этот показатель сейчас говорит совсем не в пользу роста цен. Начиная с сентября, параллельно снижению спроса, количество предлагаемых на продажу квартир начало увеличиваться. По последним октябрьским данным, их количество уже на 3% превышает аналогичный показатель активного в плане совершения сделок августа, в то время как количество совершенных в сентябре сделок по г. Минску уменьшилось на 14%.

Количество переходов права собственности на квартиры по г. Минску в 2016 г.



**Во-вторых,** многие говоря о ценах, ссылаются не на цены реальных сделок, сформированных после торга между продавцом и покупателем, а на цены предложения. А ведь величина скидки, предоставляемой продавцами реальным покупателям, может порой составлять более 35%, что, например, при первоначальной стоимости квартиры в 50 тыс. USD, реальная цена сделки получится на уровне 32 тыс. USD.

Количество комнат	Минимальная стоимость квартиры	Средняя стоимость квартиры
1	\$30 000	\$45 285
2	\$38 000	\$57 555
3	\$59 500	\$80 525

*В-третьих, некоторые проецируют тенденции ценообразования, какого либо одного из сегментов жилья, на все рыночное предложение квартир. Например, цены на квартиры в современных каркасно-блочных домах от 2009 года постройки, действительно уже который месяц имеют небольшую, но положительную динамику. Однако по остальным сегментам жилья начиная с весны, цены стояли на одном уровне. А сейчас, в ситуации недостатка спроса, мы снова наблюдаем отрицательное колебание цен на квартиры «старого» жилого фонда – сталинки, хрущевки, брежневки.*

Средние цены кв.м. по факту совершенных сделок, сентябрь 2016 г.

	Не Панельные дома от 2000 г.п.	Панельные дома от 2000 г.п.	Панельные и непанельные дома с 1971 по 1999 г.п.	Хрущевки / Брежневки
1-комнатные	\$1 335	\$1 155	\$1 185	\$1 225
2-комнатные	\$1 325	\$1 120	\$1 090	\$1 030
3-комнатные	\$1 285	\$1 100	\$1 040	\$ 960

*- Кроме того, для роста цен нет и объективных экономических предпосылок – доходы у населения остаются на прежнем уровне, а кредиты для большинства по-прежнему остаются недоступными из-за высокой процентной ставки. А тем продавцам, кто все же хочет поднять цену, следует понять, что завышенные цены сегодня могут обернуться значительными финансовыми потерями завтра.*

## НОВОСТРОЙКИ

За сентябрь и в течение первой недели октября, на рынке новостроек существенных изменений отмечено не было. В частности, без изменений остался как средний уровень цен, так и количество запросов на приобретение квартиры в новостройке. Интерес покупателей к новостройкам, в отличие от вторичного рынка жилья, сохраняется на высоком уровне, а незначительное движение цен обуславливается лишь изменением стадий строительной готовности новостроек – чем ближе ввод в эксплуатацию, тем дороже их цена.

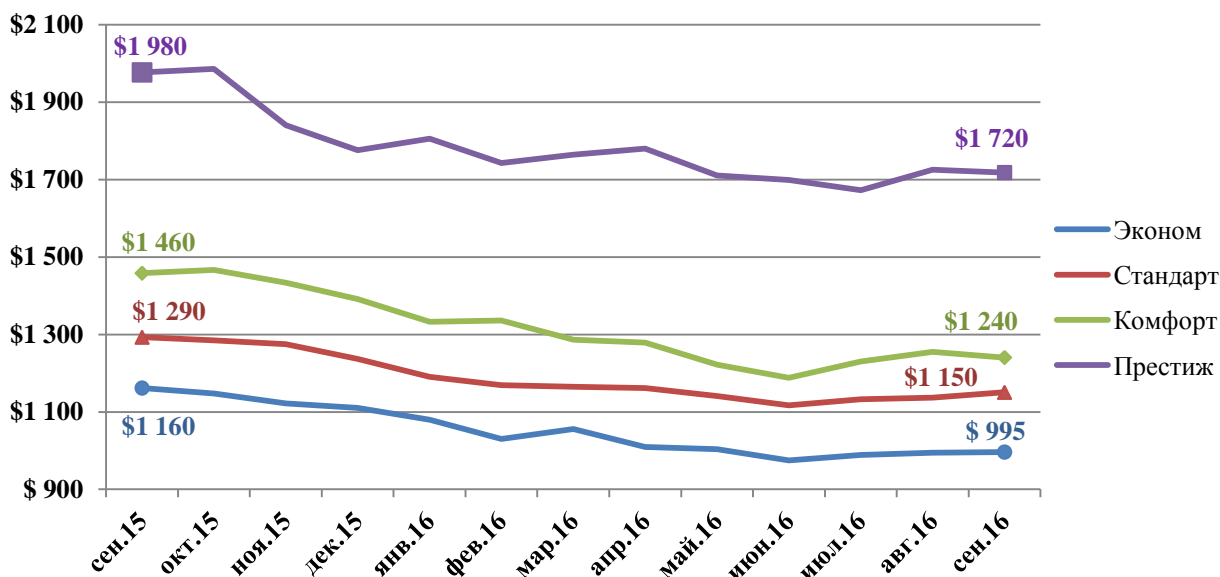
На что покупателям обратить внимание?

Тенденции осени на рынке новостроек:

- **Стабильность цен**

Начиная с лета, цены на новостройки не только приостановили свое снижение, но и по некоторым, наиболее востребованным проектам, даже немного выросли.

## Динамика средних цен на новостройки в разрезе классов качества, USD/кв.м.



Класс качества	Одно-комнатные	Двух-комнатные	Трех-комнатные
Эконом 1*	1 040\$	980\$	920\$
Стандарт 2*	1 230\$	1 160\$	1 120\$
Комфорт 3*	1 265\$	1 220\$	1 200\$
Престиж 4*	1 660\$	1 650\$	1 665\$

- **Высокий уровень спроса**

Стабильная активность покупателей, отмечающаяся с начала лета, не уменьшилась с наступлением осени.

- **Уменьшилось количество предлагаемых покупателям акционных предложений**

Видя стабильно высокую покупательскую активность, застройщики пошли по пути уменьшения акционных предложений, которые ранее очень активно ими практиковались с целью привлечения покупателей. В частности, найти предложение продажи квартиры с ремонтом или кухней «в подарок» уже очень проблематично. Максимальный период предлагаемой рассрочки оплаты квартиры до сих пор остается на уровне 8 лет, но при этом итоговая стоимость квартиры будет существенной выше первоначальной.

- **Прекращение многоэтажной застройки пригорода Минска**

Уже отмечен первый результат принятого руководством страны решения о приостановке строительства многоэтажного жилья в окружении Минска: в Боровлянах, этажность ряда планируемых к началу строительства многоквартирных домов уже пришлось снизить с 5 до 3 этажей.

- **Интересные проекты продолжают раскупаться еще на этапе строительства**

Яркий пример монолитно-блочного дома №14 в жилом комплексе «Дружба», строящегося в границах пр-та Дзержинского и улиц Е. Гедроица и Чюрлениса. Несмотря на то, что по

заявлению застройщика до ввода в эксплуатацию остается еще несколько месяцев, все квартиры уже проданы.

*- Пример дома в ЖК «Дружба» наглядно иллюстрирует актуальные запросы покупателей, - рассказывает руководитель «Твоя столица · Новостройцентр» Наталья Пичуха. – Продажи дома стартовали в начале 2016 г. но уже на начальных стадиях строительства у покупателей был «живой» интерес к нему.*

По мнению Натальи, покупательский интерес объяснялся не ценами – они были на уровне среднерыночных. Покупателей привлекало сочетание таких факторов, как:

- **местоположение** – близость метро и крупной транспортной артерии города. Немаловажную роль сыграло и то, что дом располагается в границах молодого и перспективного микрорайона и в составе современного жилого комплекса. Покупателей привлекала развитая в окружении дома инфраструктура: магазины, детские сады, поликлиника и даже поликлиника.

- **Небольшие площади квартир** – однокомнатные от 43 кв. м., двухкомнатные от 50 кв. м., трехкомнатные от 69 кв. м. При таких площадях и среднерыночных ценах, можно было рассчитывать на минимальную стоимость квартиры.

- **Репутация застройщика**, как надежного и давно работающего на рынке.

*- В настоящее время радует то, что кредитные ресурсы стали дешевле. Минимальная ставка кредитования в настоящее время снизилась до уровня 24% годовых, что по сравнению с совсем недавно действующей ставкой на уровне 30% уже привлекательно.*

*В то же время печалит тот факт, что на рынке до сих пор слишком мало новостроек, предлагающих квартиры с чистовой отделкой. Сейчас квартиры с отделкой в основном предлагаются лишь за чертой Минска, и пользуются заслуженным спросом. При этом желающих приобрести квартиру с отделкой хватает и в столице. Почему бы не пойти навстречу спросу? Стоит отметить, что наши ближайшие соседи россияне и литовцы уже давно и успешно реализуют подобные новостройки.*