

Участники рынка недвижимости Казани называют июль успешным по количеству сделок. По данным аналитической службы «Реального времени», крупные застройщики снизили цены по ряду жилых комплексов. Вместе с тем продажи идут хорошо и в домах, где перед сдачей цена за квадратный метр, напротив, возросла. Среди других тенденций рынка эксперты называют дефицит новостроек в центре и двухкомнатных квартир по городу, отмечают, что банки стали лояльнее к заемщикам, а дольщики — рассудительнее.

Подешевевшие «Времена года» и «ВДНХ»

Ненамного, но все же дешевле предлагает квартиры в этом месяце «Сувар холдинг» по ряду реализуемых проектов. Так, в бывшем «ВДНХ», сейчас ЖК «Манхэттен», верхний предел двухкомнатных спустился на 9% — до 58 тыс. за кв. метр, «трешки» подешевели на 5% — до 60 тыс. за кв. метр. В пределах 2—3% снизилась цена на жилье во всех сегментах второй очереди домов в «Столичном» и «Залесном Сити».

Но наиболее заметное снижение стоимости среди «суваровских» комплексов показали «Времена года». Если в июне однокомнатные квартиры здесь предлагали за 54,5 тысячи за один «квадрат», то сейчас их можно взять и от 40 тыс. за кв. м, в зависимости от дома и его готовности, т.е. почти на треть дешевле (-36%). Также значительно (-35%—36%) подешевели и двухкомнатные: с 54,7 до 40,12—40,47 тыс. за кв. метр. Трехкомнатные идут по цене 40,13 против июньских 53,4 тыс. за кв. м (-33%).

Однако в остальных массивах «Суvara» «квадрат», напротив, подорожал. Например, во второй очереди домов в «Южном парке» в доме 1-1 «однушку» еще месяц назад можно было взять от 39,3 тыс. за кв. м, а сейчас только за 46,66, т.е. на 18% дороже. Всего застройщик в июле предлагает свыше пяти тысяч квартир.

Скидки в «Тулпаре» и «Приволжском»

«Унистрой» в большинстве предлагаемых комплексов держит цены на уровне прошлого месяца с небольшим увеличением. Здесь и далее сравниваем стоимость однокомнатных квартир. Снижением отметились только 9-й дом «Арт Сити» — на 7% — от 76,21 тыс. руб. за кв. м, и строение 2.16 в «Царево Village» — на 3%, от 46,48. По другим «унистроевским» объектам цена растет. Так, в «Арт Сити» в строении 4.1—4.2 верхний предел жилья поднялся на 4% до 94,7 тыс. за кв. м. Дом сдается в IV квартале года. Всего в этом месяце застройщик реализует свыше шести тысяч квартир.

— Мы не снижали цены и не даем скидки, мы стараемся давать возможности клиенту для более комфортной покупки в виде разного рода инструментов. За этот год мы уже несколько раз подняли цены на квартиры, так как качественный продукт не может

Автор: Реальное время

02.08.2017 10:53 - Обновлено 02.08.2017 11:07

дешеветь с ростом готовности. На рынке недвижимости сейчас прослеживается тенденция, когда цены на новостройки и «вторичку» сравнялись. И это нормально. Качественная новостройка может предложить клиенту то, что не может дать «вторичка»: продуманную сформированную среду и комфорт для проживания, — прокомментировал «Реальному времени» текущее положение коммерческий директор компании «Унистрой» Искандер Юсупов.

Скидки в 5% на «однушки» предлагают компания «Грань» в «Новых горках» от 60 тыс. руб. за кв. м и «Сити Строй» в третьей очереди домов ЖК «Романтика» от 62,79 тыс. рублей. У последнего застройщика также на 7% дешевле, чем в июне, можно приобрести квартиру в ЖК «Голливуд» — от 60,67 тыс. рублей. «Ак Барс Девелопмент» на 9% дешевле предлагает жилье в ЖК «Тулпар» — от 54,28 тыс. руб. за кв. метр.

Дешевеющий «квадрат» упаковали в акции и подарки

Средняя цена на квартиру на первичном рынке Казани, по данным аналитической службы «Реального времени», в последние месяцы остается стабильной или меняется незначительно: в мае 67166 рублей за «квадрат», в июне — 68194 рублей, в июле — 68075 рублей. На вторичном рынке схожая картина: 66185 (май), 66325 (июнь), 67654 (июль) рублей за «квадрат» соответственно.

Сами застройщики подтверждают, что не все квартиры дешевеют. «Из экономкласса наше жилье только растет пока, потому что у нас дома ближе к сдаче уже идут», — заявил руководитель ООО «КамаСтройИнвест» Дилюс Сиразетдинов.

— У нас объекты практически в завершении, мы уже сдаем, поэтому по поводу снижения цен ничего не могу сказать. У нас изначально цены были ниже рыночных. Сейчас покупательная способность падает, сделки в основном идут по ипотеке, — отметил другой застройщик, директор фирмы «Фарус» Рустем Юнусов.

В агентстве недвижимости «Зилант» цены на первичном рынке назвали стабильными: «Люди немного ведут торг, но глобального понижения цен не чувствуется. Он был в начале года, сейчас цены такие же, как в январе — феврале. Изменения символические», — говорит директор компании Марат Хайров.

Однако если смотреть в разрезе отдельных новостроек Казани, интересные предложения по привлекательной цене все же можно найти, как было представлено выше. Во многих жилищных комплексах крупные застройщики снизили стоимость квартир. Правда, в ряде случаев замаскировали это скидками, акциями и подарками.

— Я считаю, что цены упали, и даже если при экспозиции объекта это не афишируется, то уже при обсуждении порядка оплаты можно рассчитывать на торг. Снижение цен идет по многим новостройкам. Но это скрытые скидки в виде отсутствия первоначального взноса, парковки или комнаты в подарок, бесплатного ремонта, оплаты ипотеки в первые месяцы за счет компании. Как минимум 150—300 тысяч рублей с квартиры застройщики сейчас скидывают, — говорит Анастасия Гизатова,

директор АН «Счастливый дом».

По оценке риелтора, в среднем снижение цен на жилье в Казани в июне — июле составило от 5% до 10%.

Рынок в руках покупателя и лояльность банков

При этом многие участники рынка отметили, что нынешние июнь — июль, не в пример стандартной летней картине, отличаются активностью по продажам, и июль — в особенности. Месяц показал рост сделок как с «первичкой», так и со «вторичкой». «Я думаю, что это не только традиционный фактор, чем ближе к осени, тем больше сделок. Идет наложение того, что рынок сейчас принадлежит покупателю, а не продавцу, и все больше и больше объектов появляются», — считает Анастасия Гизатова. В «Фарусе» также говорят о хороших продажах:

— Был ли июль для нас успешным? Да, у нас, в принципе, оживление было, где-то с середины месяца. Хотя летний спад в любом случае есть, так что оживление я имею в виду, смотря с чем сравнивать. Если с тем периодом, когда совсем не было движения, то в июле рынок оживился, продажи шли. Не так, конечно, как в прошлые годы, но движение есть, — добавил Рустем Юнусов.

— Рынок недвижимости в летний период традиционно спокоен, это связано в первую очередь с сезоном отпусков. В целом июль мы оцениваем положительно. С начала года мы видим положительную динамику по увеличению количества сделок. Обычно последние 5 месяцев являются наиболее активными для девелоперов и по уровню могут превосходить предыдущие 7 месяцев, — добавляет Искандер Юсупов.

Остальные эксперты первичный рынок в июле оценивают неоднозначно. По данным сервисов недвижимости, риелторы наблюдают неравномерный спрос на жилье от разных застройщиков.

— У одних игроков базы квартир очень быстро обновляются, причем хорошо покупается как жилье в пригородах, так и в городе. У других базы месяцами стоят без изменений. Хорошие продажи имеют клиентоориентированные застройщики, к которым есть доверие. Между тем достоверно знать ситуацию со спросом на новостройки могут лишь сами застройщики. Недавние акции «Гонка на проживание» от «Суварстрой» и «Гонка за квадратные метры» от «Ак Барс Недвижимость» намекают, что объем продаж их не устраивает, и таким образом компании пытаются расшевелить спрос, — полагает Адель Хасбиулин, генеральный директор агентства недвижимости «Мегалит».

На приемлемом уровне поддерживают активность на рынке такие факторы, как подешевевшая ипотека и маркетинговые акции от застройщиков, добавляют в компании. Причем некоторые риелторы отмечают, что тенденция сохраняется второе лето подряд. «Сейчас очень интересные процентные ставки: от 10% до 11%, давно таких не было. Плюс само по себе очень лояльное отношение банков к заемщикам. На фоне ставок двигается ипотека и тянет остальные сегменты рынка. В структуре сделок больше всего

ипотечных», — говорит Марат Хайров.

По данным Росреестра, ипотека в июне продемонстрировала незначительное снижение (-4%) по сравнению с показателями мая — 3840 сделок по республике, но это также один из самых высоких показателей за месяц в этом году. По Казани число ипотек сократилось заметнее — на 18% до 1401 сделки. Впрочем, это все равно больше, чем в прошлогоднем июне (+42% по городу, +9% по РТ). Если сравнивать данные с января по июнь, на уровне республики ипотечных сделок стало на 3% меньше, чем за шесть месяцев прошлого года, — 20414, а по столице — напротив, на 25% больше — 7726.



— Рынок ощутимо изменился за последние 2—3 года. Мы видим все более растущее значение ипотеки, ее доля значительно выросла. Еще одним трендом можно назвать растущую долю квартир в новостройках с отделкой, хотя еще три года назад их в Казани практически не было. Также все больше растет доля клиентов, которым для покупки нового жилья необходимо сначала продать старое. Именно поэтому мы запустили программу обмена, когда мы выкупаем квартиру клиента, а он может купить квартиру у нас, — отмечает Искандер Юсупов.

Дефицит «двушек», отстающая «вторичка» и осторожные дольщики

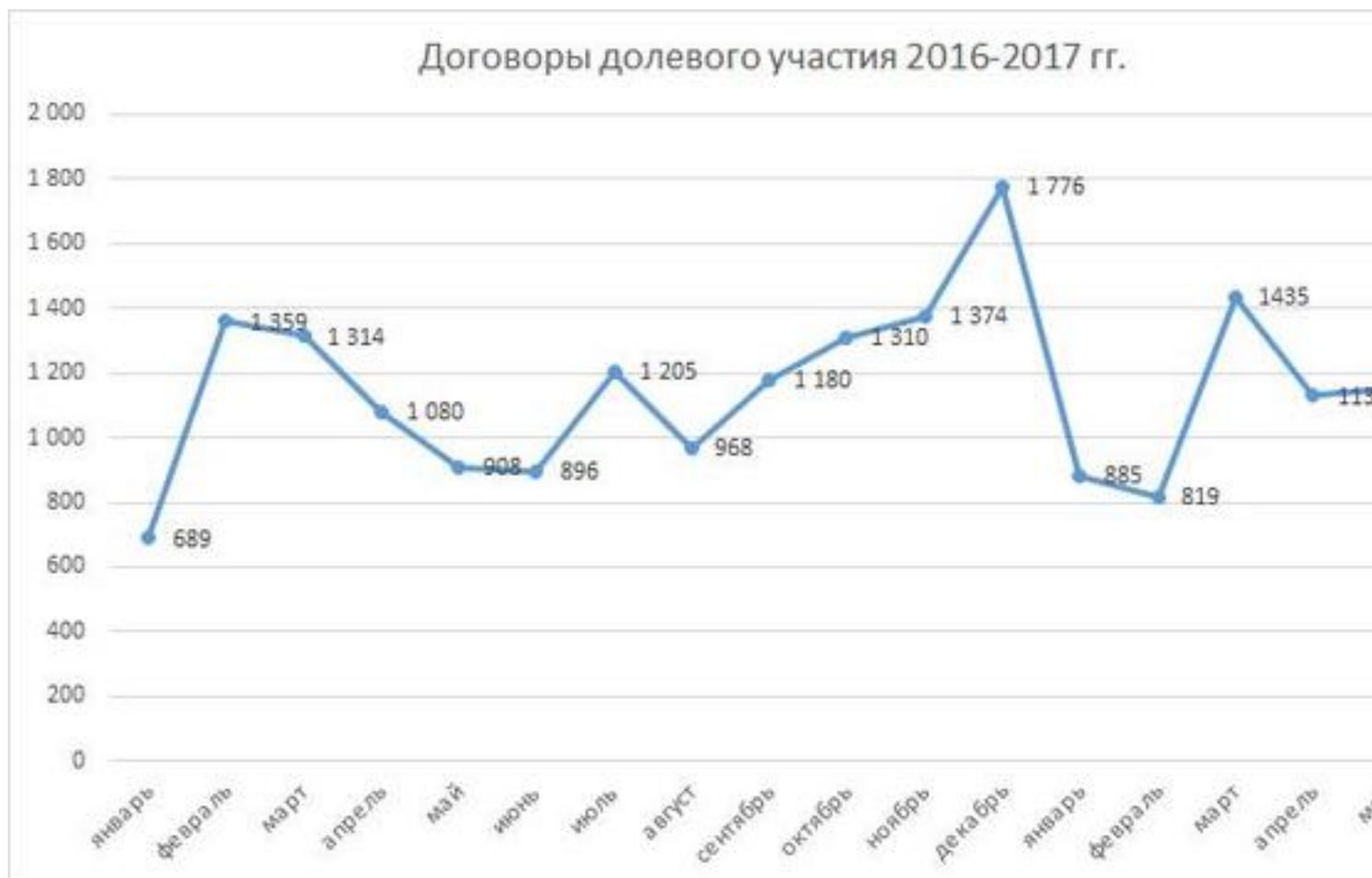
Говоря о других тенденциях рынка, ряд экспертов заявили о дефиците двухкомнатных квартир до 65 кв. метров. Нехватка предложения ощущается как в популярных районах: Ново-Савиновском, Приволжском, так и в центре. «Причем в Вахитовском районе вообще большой дефицит квартир, как однокомнатных, так и двухкомнатных, новостроек не хватает», — говорит глава АН «Счастливый дом».

Застройщики посетовали, что запросы покупателей резко сместились в сторону уменьшения «квадрата»: «Это пресловутые «шуваловки», ну, может быть, чуть побольше. У нас цена за кв. м в принципе ниже рынка, но квартиры большие по площади, проект делали довольно давно, тогда спросом пользовались большие размеры», — говорит Рустем Юнусов.

Кроме того, девелоперы опасаются сложностей в связи с изменениями в законе о долевом строительстве. Во-первых, предлагается ужесточить финансовые требования к застройщикам. Во-вторых, приостанавливать деятельность компании можно будет по решению контролирующего органа, а не суда. Из новшеств, которые уже утвердили, это появление компенсационного фонда вместо привычного страхования рисков строительства и эскроу-счета.

— Нельзя сказать, что нововведения облегчат жизнь застройщикам. По нашим оценкам, страхование станет примерно в 2 раза дороже. Мы планируем страховать ответственность в новом фонде, самое главное опасение у меня сейчас, что первое время фонд будет работать неповоротливо, и это может сказаться на скорости вывода на продажу новых объектов, — поделился своим мнением коммерческий директор «Унистроя» Искандер Юсупов.

При этом, становясь участниками долевого строительства, люди стали более требовательными. К малоизвестным застройщикам относятся с большей опаской, более тщательно проверяют документы, отмечают эксперты. «Больше обращаются к надежным застройщикам, нежели бегут за ценой. Если раньше они могли рисковать, сейчас уже избирательно подходят. Наслышаны о проблемах обманутых дольщиков и стали более рассудительны и внимательны», — говорит глава АН «Зилант».



— В «Мегалит» приходят запросы на покупку квартир на первичном рынке лишь в высокой стадии готовности. Участь на чужих ошибках, покупатели больше не хотят рисковать своими деньгами, — согласен с коллегой Адель Хасбиулин.

Тем не менее эксперты отмечают, что казанцы предпочитают новостройки готовому жилью. Татарстанцы в июне зарегистрировали 1224 договора долевого участия, что на 6% больше, чем в июне. В целом число зарегистрированных ДДУ в республике за эти полгода немногим выше, чем за шесть месяцев прошлого, — 6644.

Рынок жилья Казани: лето вернуло низкие цены, дефицит «двушек» и заманчивую ипотеку

Автор: Реальное время

02.08.2017 10:53 - Обновлено 02.08.2017 11:07



Видео: Объявления о продаже недвижимости в Республике Татарстан