

АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДСКАЗЫВАЮТ «ЖЕСТКУЮ ПОСАДКУ» РЫНКА В 2012 ГОДУ В СЛУЧАЕ РАЗВИТИЯ КРИЗИСА

В уходящем году цены на вторичном жилье Казани непрерывно росли, но этому, как ни странно, оказались не рады прежде всего местные риэлторы. На круглом столе, прошедшем вчера в Казани, директора ведущих агентств недвижимости обсуждали аномалии и неадекватности рынка жилья. Риэлторы не исключают в скором времени повторения ситуации 2008 года, когда цены пошли вниз.

АНОМАЛЬНАЯ И УНИКАЛЬНАЯ

Круглый стол под названием «Рынок недвижимости Казани: ситуация, тенденции, прогнозы», который прошел вчера, начался с представления сравнительной статистики, а именно с цифр, представляющих, насколько за год выросли цены на жилье в городе.

Согласно базе данных объявлений «Из рук в руки» (организаторами мероприятия стал этот издательский дом, а также журнал «Вся недвижимость»), по сравнению с ноябрем 2010 года в ноябре 2011 года «хрущевка» выросла на более, чем 18% (с 37 989 рублей до 44 846 рублей), похожую динамику (17,4%) показал сегмент «ленинградка» (с 39 837 до 46 782 рублей), а вот «сталинка» немного отстала - здесь рост составил 12,6%. Директор АН «НЛБ Недвижимость» **Андрей Савельев** отметил, что в отличие от других российских городов «сталинки» не отличаются особым спросом и поэтому их вряд ли можно использовать в качестве индикаторов.

Вообще, тема аномалий и уникальности в дальнейшем не раз прозвучала на встрече, собравшей руководителей многих крупных агентств недвижимости Казани.

Валерий Абсалямов - директор центрального дома недвижимости «Валери», подметивший реализацию многих крупных проектов, связанных с Универсиадой, отметил, что уникальность столицы Татарстана все-таки не в этом.

«Я с полной уверенностью могу сказать, такого нет ни в одном регионе. Рынок подпирает Госжилфонд. Каждый год фонд строит жилье. Это огромный рынок», - заявил риэлтор и продолжил удивляться. - И на этом фоне сложно найти объяснение, почему происходит такой рост цен на жилье».

САРАФАННОЕ РАДИО РИЭЛТОРОВ

Большинство гостей круглого стола и одновременно непосредственные участники рынка согласились с этим тезисом. Да, звучали традиционные объяснения - это и отложенный спрос, и кризис в Греции, скачки «бакса», нестабильность финансового рынка, активизация ипотечного кредитования и использование материнского капитала. К этому перечню причин можно было добавить и всплеск 2010 года, когда на рынок пришли серьезные бюджетные вливания через ветеранскую программу и 60% поступивших средств ушли на вторичку. В результате произошло вымывание с рынка большого сегмента предложений эконом-класса.

«Причем происходит ранжирование цены в зависимости от площади. Сейчас стоимость одного квадратного метра в однокомнатной «хрущевке» достигает 50 - 52 тыс. рублей, а в той же «трешке» - 40 тыс. и ниже, - заявил Абсалямов и предложил свою версию

происходящего. - По-моему, происходит повторение сценария 2006 года, когда кто-то услышал, что застройщик будет отчислять в фонд города не 5 - 7%, а 20% от вводимого жилфонда». По мнению директора ЦДН «Валери», в этом, возможно, отчасти виновато риэлторское сообщество, через которое проходит 80 - 85% сделок и которое осознанно или неосознанно настроило клиента на рост цен.

«Клиент, продающий квартиру, открывает газету, видит цену и предлагает риэлтору накинуть 50 тыс. рублей, другой продавец, видя на следующий неделе новую цену, тоже говорит своему риэлтору, что нужно добавить. Все это набирает обороты. По такой же схеме происходит снижение цены. Это мне напомнило 2006 г., когда с рынка исчезла соль. Хотя соли на складах было в избытке, ее хватало. Это был какой-то эксперимент. В Татарстане вообще развиты неформальные связи», - поделился соображениями Савельев.

ДЕЖАВЮ ИЛИ ИСТОРИЯ РАЗВИВАЕТСЯ ПО СПИРАЛИ

По мнению президента Гильдии риэлторов РТ **Руслана Садреева**, сегодня цены на «вторичку» стали запредельными для Казани. «Если накануне кризиса трехкомнатные «ленинградки» стоили 3 млн. рублей, то сейчас они стоят 3,2 - 3,3 млн. рублей. Вполне возможно повторение сценария 2008 года, когда был пик роста, но в феврале 2009 года уже все почувствовали спад», - сказал он.

«К тому же к избытку предложения прибавилось и то, что инвесторы стали выходить из «долевки», сбрасывая на рынок еще новые предложения», - вспоминает Абсалямов.

Большинство риэлторов согласились, что сегодня цены на вторичном рынке стали неадекватными и это явный признак того, что многие желающие расширяться с однокомнатной квартиры на двух- и трехкомнатную не могут это сделать из-за выросших цен. Ведь ценовой удар пришелся на самый доступный и массовый сегмент - эконом-класса. В результате одним из самых популярных предложений стала «гостинка» площадью 16 - 17 кв. м за 1,2 млн. рублей. Хотя в начале 2011 года она стоила еще 900 - 950 рублей, а на «Жилке» были предложения и за 650 тыс. рублей

«Что мы делаем с бедным казанцем? У нас цены выросли на 20 - 25% и ипотечная

ставка составляет 14 - 16%. И правительству нет до этого дела. Кто-нибудь сказал стоп, ФАС кого-нибудь проверил? Правительство не живет с народом», - резюмировал Абсалямов. «Мы вышли на неподъемные цены. Сейчас цена однушки-«ленинградки» - 2 млн. рублей», - согласился другой участник встречи.

Поэтому участники рынка назвали два варианта развития ситуации: плавное снижение цен к началу года, либо резкий обвал в случае наложения кризиса в еврозоне. Похоже, уже очень скоро можно будет увидеть, сбудется ли прогноз.