

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА ПО СОСТОЯНИЮ НА III КВАРТАЛ 2009 ГОДА

Всего в регионе за восемь месяцев текущего года за счет всех источников финансирования в эксплуатацию введено 360,7 тыс. м² общей площади жилых домов, что составляет 81% к соответствующему периоду прошлого года. На средства индивидуальных застройщиков сдано 135,6 тыс. м² или 38% по отношению к общему объему ввода жилья.

В августе в Калининграде сдано в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома на 419 квартир общей площадью 25,5 тыс. м², в июле - 3 дома общей площадью 16,9 тыс. м².

Однако в целом ситуация на региональном рынке жилья далека от благополучия. Менее 30% от установленного задания по вводу жилья выполнено в Балтийском (8%), Гусевском (13%), Краснознаменском (18%), Неманском (8%), Нестеровском (19%), Озерском (5%), Полесском (28%), Славском (19%), Гвардейском (9%), Зеленоградском (8%), Правдинском (29%) муниципальных районах, Ладушкинском (26%), Пионерском (3%), Светловском (26%), Советском (7%), Янтарном (21%) городских округах.

Правительством Калининградской области с целью стимулирования развития рынка жилья в 2009 году получены 337 млн. руб. от Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Деньги выделены на достройку жилых домов с высокой степенью готовности (не менее 70%) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Калининграде и области.

Специалисты рынка недвижимости отмечают, что средняя стоимость жилья в Калининграде постепенно стабилизируется на уровне 45-46 тыс. руб. за квадратный метр. Остался неясным вопрос – является ли эта планка окончательным «дном» рынка или же через некоторое время может начаться новая волна снижения цен? В качестве аргументов в пользу «второго дна» указывалось то обстоятельство, что многие макроэкономические показатели, в частности цены на нефть и курсы валют, соответствуют сейчас уровню 2003-2005 годов. А следовательно, и цены на квартиры в Калининграде также должны вернуться к уровню того периода, который составлял около 30 000 рублей за кв. м.

В пользу этого тезиса говорил и тот факт, что ситуация на рынке ипотечного кредитования соответствует сейчас уровню начала 2000-х годов, себестоимость строительства жилья ниже отметки в 30000 рублей за кв. м. То есть даже при такой рыночной цене предложения строительство жилья вполне может быть прибыльным. Именно этот ориентир и является базовым для ценообразования и на первичном, и на вторичном рынке. Место, качество и степень готовности объекта задают поправки к базовой цене.

О «втором дне» даёт повод говорить то обстоятельство, что большинство макроэкономических показателей за последний год снижались не плавно с одной скоростью, а в два этапа. Так, индекс РТС начал своё снижение с июня прошлого года: к сентябрю главный индикатор российского фондового рынка скатился с уровня 2300-2400 пунктов до 1000 – 1200 пунктов. Вторая волна падения началась в октябре, когда о кризисе заговорили представители не только финансового, но и реального сектора экономики. Кризисный минимум был достигнут в конце января – начале февраля, после этого рынок стабилизировался.

Как показывают маркетинговые исследования, при существенном снижении цены продажи активизируются. Такое снижение произошло в итоге и на региональном рынке недвижимости – с учетом реальной стоимости денег жилье подешевело на 30-50%. Однако в силу гораздо меньшей ликвидности в сфере недвижимости и минимального объема сделок купли-продажи в период кризиса падение цен на недвижимость до «второго дна» оказалось во многом условным и не отразилось в статистике. Сейчас происходит постепенная активизация рынка и стабилизация цен.

Предыдущий рост цен был вызван колоссальным отложенным спросом и ожиданиями роста благосостояния. Сегодня ситуация качественно другая. За последние 10 лет построено и достраивается действительно много, и предложение объективно превышает спрос. По мнению специалистов быстрее всех «выплывёт» из кризиса

массовое жильё из-за неизбежного понижения потребительских критериев для всех слоёв населения. Поэтому уже сейчас на вторичном рынке жилья наблюдается дефицит самых дешёвых квартир до 1,5 миллиона рублей – они были просто «проглочены» рынком в первом полугодии. По сданным жилым домам «подвисли» в основном габаритные квартиры, а вот по маленьким дешёвым однокомнатным и двухкомнатным квартирам наблюдается дефицит. Так что в этом сегменте дно достигнуто на уровне 34-36 тысяч рублей за кв. м. Важным пороговым фактором работает лимит цен для госзакупок – 34,5 тысячи рублей на 2-й квартал.

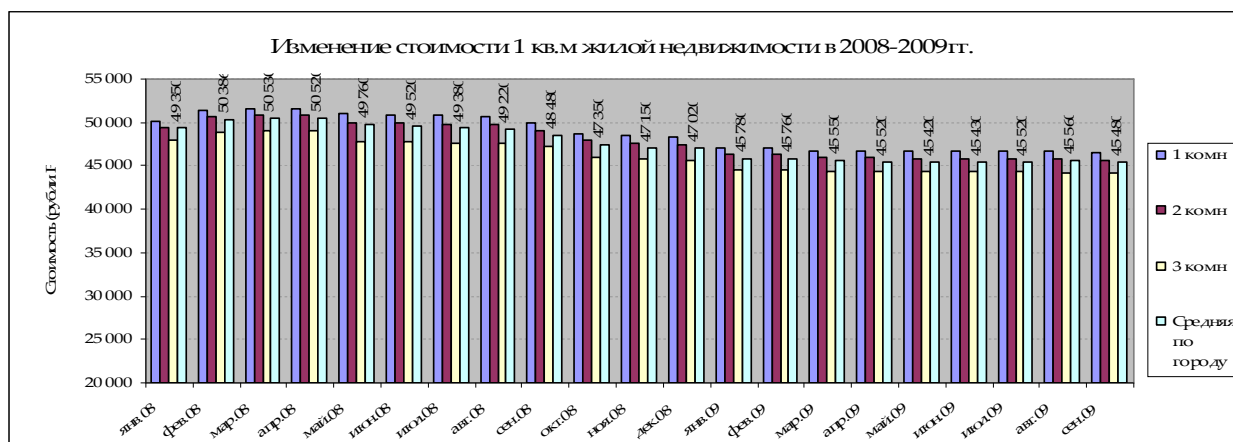
По более дорогим сегментам жилья ещё возможно небольшое снижение исключительно из-за проблем погашения кредитов, но и там всё остановится на порогах в 40 тысяч рублей для улучшенного эконом-класса и 50 тысяч рублей – для бизнес-класса. Самая непонятная ситуация с элитным жильём – ведь оно в Калининграде было довольно условно – без должной обеспеченности парковками (1:1) и клубной инфраструктурой. Поэтому тут всё зависит от финансовых возможностей застройщиков – одни пытаются удержать цены, другие «скатываются» в бизнес-класс.

Строительные организации Калининградской области за счет всех источников финансирования снизили в январе-июне 2009 года ввод жилья по сравнению с соответствующим периодом 2008 года на 19% до 282,4 тыс. кв. м, объем строительных работ в 1-м полугодии 2009 г сократился на 18% и составил 5,4 млрд. руб.

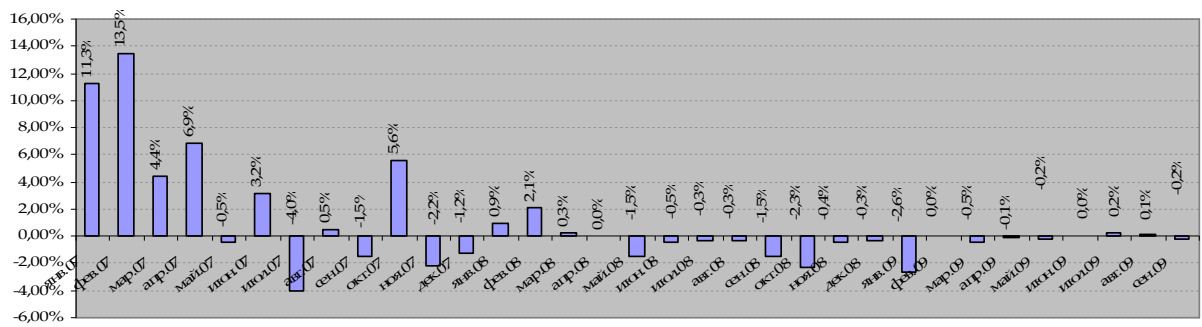
Сегодня в Калининграде более тысячи восьмисот готовых новых квартир не продано, половина из тех, что построено. Городские власти считают это последствием кризиса. Однако ждать дальнейшего снижения цен на недвижимость маловероятно. Об этом сегодня сообщили в администрации Калининграда. Сейчас стоимость квадратного метра новостройки снизилась примерно на треть по сравнению с прошлым годом и начинается от 31 тысячи рублей. В тоже время почти пятая часть из введенного с начала года жилья социальные квартиры. Такого показателя не удавалось достигать последнее десятилетие.

Специалисты отмечают, что местные застройщики реализуют порядка 40-50% квартир в виде бартера с подрядчиками. По мнению специалиста, строительные компании таким образом пытаются избавиться от зависимости реализации квартир от графика продаж, так как «живых» денег на строительном рынке сейчас осталось очень немного и полностью рассчитывать на прямые продажи достаточно рискованно. Строительной компании намного проще договориться со своим подрядчиком, которому он должен за выполненные работы и отдать ему квартиры с дисконтом, нежели пытаться реализовать их напрямую. Подрядчики так же не желают задерживать у себя в активах полученные от застройщика квартиры, и «выбрасывают» их на местный рынок с 5-10% дисконтом.

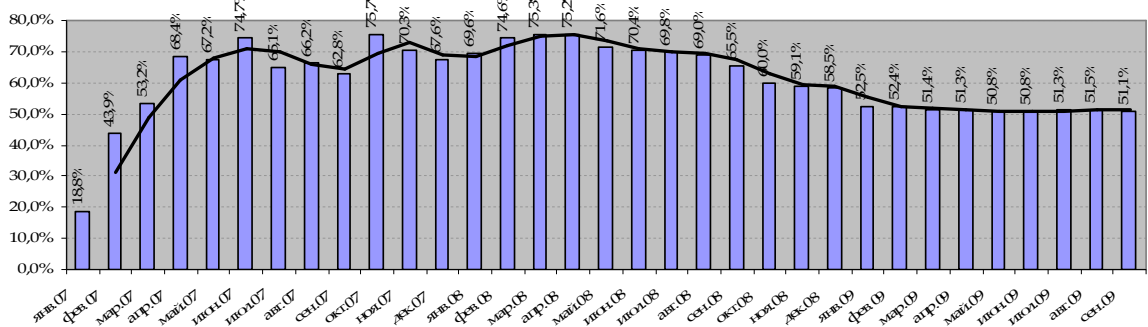
Сейчас рынок достаточно сильно «поджался» и даже 5% - это значительная скидка, которую может себе позволить продавец.



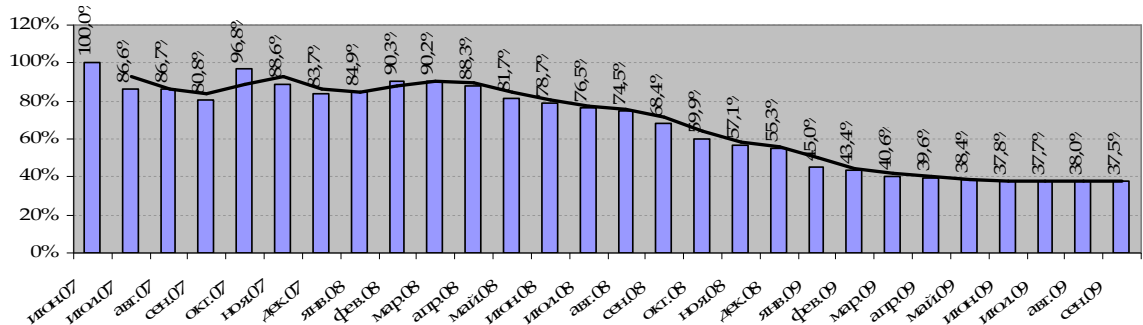
Изменение индекса стоимости 1 кв.м жилья к предыдущему месяцу (в рублях РФ)



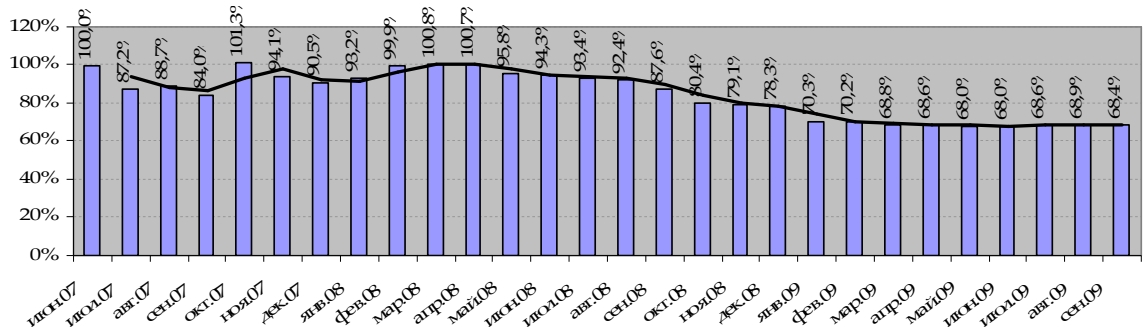
Изменение стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в 2007-2009 году по отношению к декабрю 2006 года (в рублях РФ)



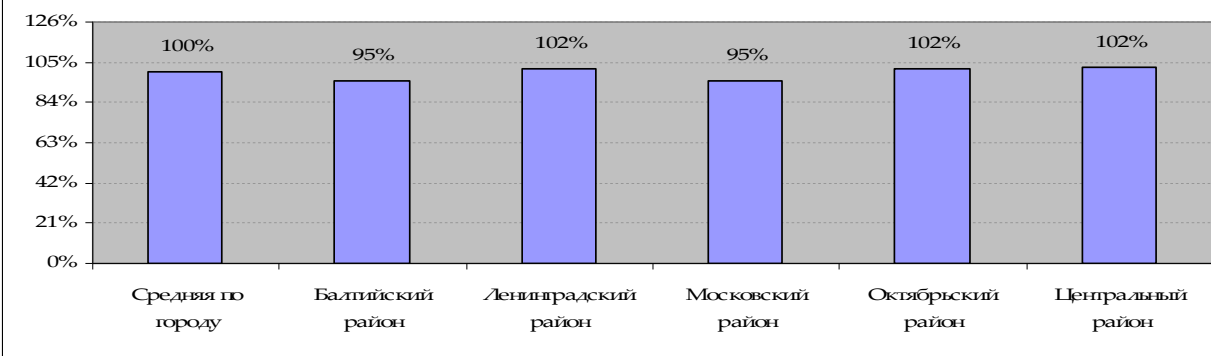
Изменение стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в 2007-2009 году по отношению к маю 2007 года (с учетом инфляции)



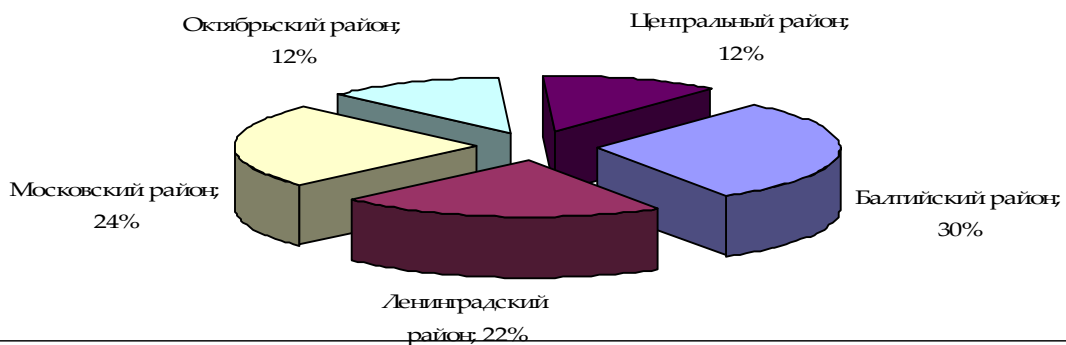
Изменение стоимости 1 кв.м жилой недвижимости в 2007-2009 году по отношению к маю 2007 года (в номинальном исчислении)



Стоимость жилья на вторичном рынке по районам города



Распределение новостроек по районам Калининграда (учитывались дома сданные в эксплуатацию)



Распределение предложений по районам Калининграда на вторичном рынке жилья

