

Мониторинг рынка жилой недвижимости г. Томска за 1 квартал 2009г.

В данном разделе эксперты компании ТОККО предлагают обобщенные данные о динамике цен на рынке жилой недвижимости г. Томска в первом квартале 2009 г.

Обзор подготовлен на основании проведенных за указанный период оценок; цены предложения из СМИ не использовались в выборке. Для того, чтобы единичные случаи не искажали общую ситуацию, из массива данных по оценкам жилья для ипотечных сделок за анализируемый период исключаются объекты площадью менее 34 и более 85 кв.м., объекты с очень хорошей, серьезно поврежденной и черновой отделкой. Полученная таким образом выборка рассматривается в качестве условно типового жилья и используется для расчета средних показателей и построения графиков.

Многолетний стремительный рост цен на рынке недвижимости во второй половине 2008 г. во всем мире сменился падением, спровоцированным множеством факторов, действовавших значительно раньше, в том числе: перегрев экономики (не только США, но и мировой), рискованные действия многих рыночных институтов, государственные меры по регулированию и т.д. Все перечисленные факторы начали торможение роста цен на недвижимость, которое все усиливалось с ростом дефолтов, уменьшением спроса и увеличением предложения, в том числе потому, что с рынка начали уходить спекулянты.

В результате возникает ситуация, которая вполне соответствует рыночным законам: рост неплатежей по кредитам и учетной ставки заставляет банки ужесточать условия ипотеки, что увеличивает количество дефолтов и делает ипотечное кредитование практически недоступным; соответственно, сокращается спрос на недвижимость, давя на цены в сторону их понижения, одновременно происходит реализация залогов и продолжается строительство объектов, все это также давит на цены в сторону их понижения посредством роста объема предложения. Продавцам недвижимости приходится делать все большие скидки, чтобы реализовать свои объекты.

Финансовый сектор и рынок недвижимости потянули за собой промышленное производство, торговлю и другие секторы экономики, что в еще большей степени отразилось на первых.

Таким образом, согласно рыночным законам, стабилизация цен на недвижимость произойдет в том случае, когда перестанет снижаться объем спроса, т.е. когда «оживет» ипотека, которая, прежде всего, зависит от состояния финансового рынка. Пока же, что касается российского рынка, сделки вернулись к механизмам 90-х годов, когда очень активно производились операции обмена, причем объем подобных сделок стремительно увеличивается.

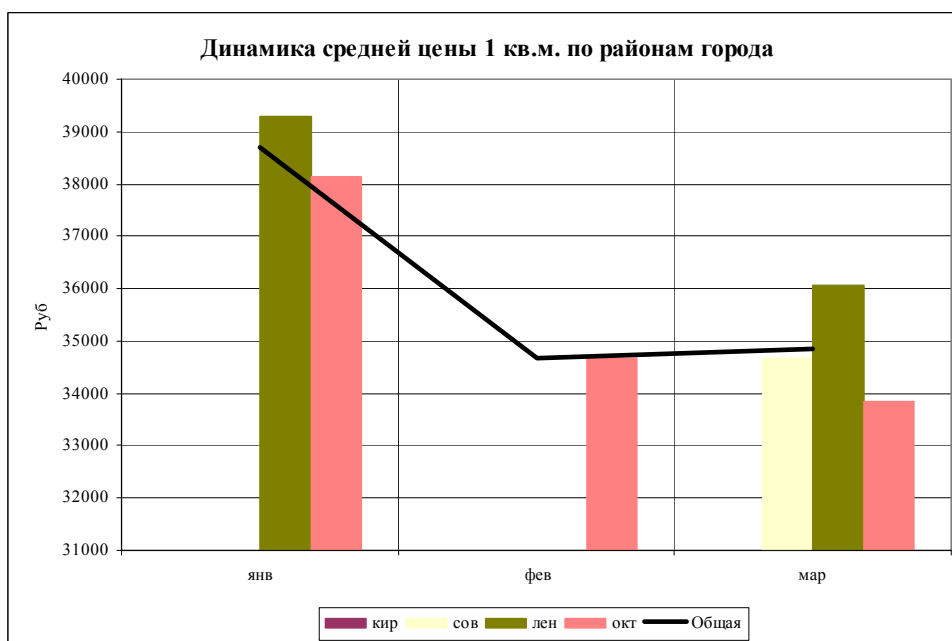
Активность на томском рынке жилой недвижимости резко упала в сентябре 2008 г. Падение продолжилось и впоследствии, но более низкими темпами. В феврале 2009 г. рынок несколько активизировался, а в марте произошло закрепление и расширение. Это может быть связано с несколькими причинами: возобновление выдачи кредитов РИАТО, а также некоторое прояснение ситуации для людей, которые отложили покупку квартиры в связи с негативными ожиданиями относительно своей работы, оплаты труда и условий ипотечного кредитования.



Увеличение активности на рынке в некоторой степени стабилизировало и цены, что как раз подтверждает действие рыночных механизмов. Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости по Томску в первом квартале 2009 г. составила около 36 000 руб. – это уровень второго квартала 2007 г.

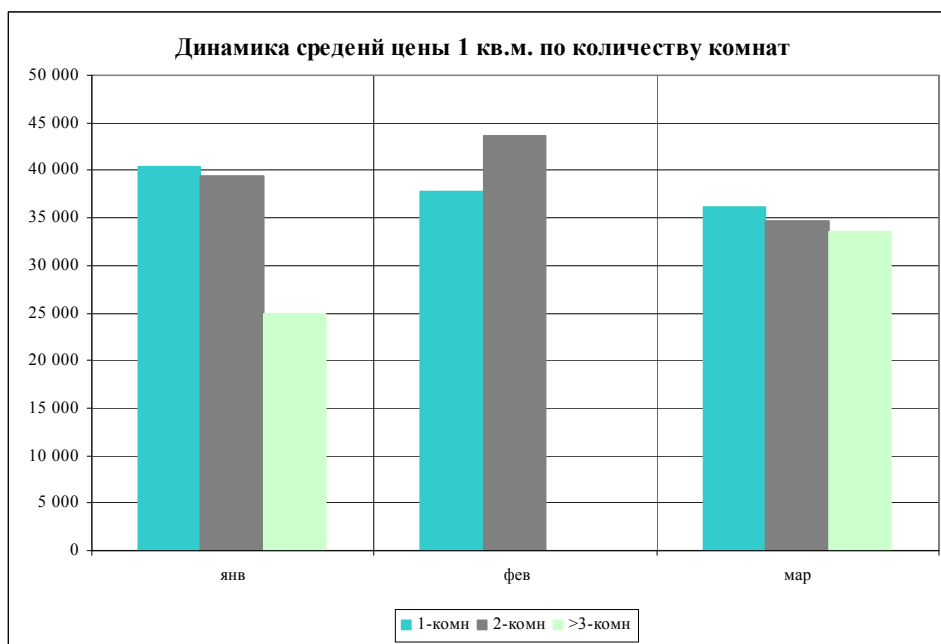


По данным информационного агентства REGNUM¹, объемы строительства в Томской области ежемесячно сокращаются, в результате чего в январе 2009 г. квадратных метров жилья сдано на 43 % меньше, чем в январе 2008 г. По оценке вице-губернатора Томской области Игоря Шатурного, ок. 35 % объектов нового строительства заморожено, ок. 30 % - так называемое вялотекущее строительство, 35 % - объекты с готовностью свыше 60 % - активно строятся.

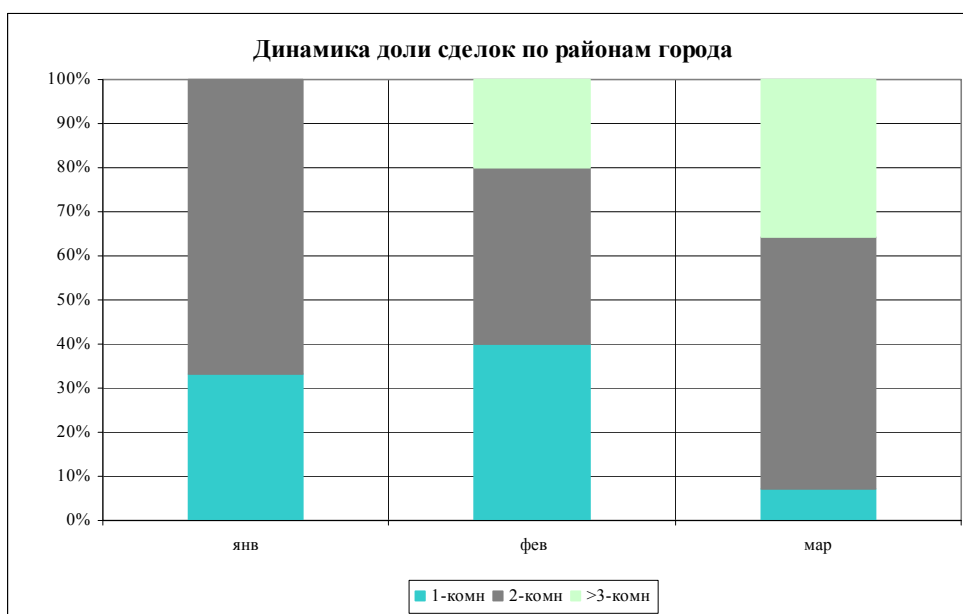


В связи с недостаточным количеством информации, динамику цен по районам города в полном объеме отследить не представляется возможным, однако можно сказать, что в Октябрьском районе цены на протяжении всего квартала падали, причем в марте, по сравнению с февралем, темп падения меньше, чем в феврале по отношению к январю. В Ленинском районе ситуация аналогична.

¹ <http://regnum.ru/news/fd-siberia/tomsk/1126160.html>



Четкая динамика снижения цены прослеживается только по однокомнатным квартирам: в январе цена составляла около 40 000 руб./кв.м., а в марте – уже около 36 000 руб./кв.м. Следует также отметить, что существовавшие в периоды роста рынка разрывы в стоимости 1 кв./м одно-, двух- и трехкомнатных квартир практически ликвидированы.



Предпочтения покупателей, приобретающих в докризисное время преимущественно однокомнатные квартиры, сместились в сторону двухкомнатных. Не исключено, что это связано именно со «сближением» стоимости квадратного метра в этих типах жилья.

В силу того, что в начале года активность на рынке была слабая и к концу первого квартала увеличилась не существенно, репрезентативность выборки низкая, поэтому по результатам прошедшего периода 2009 г. приводятся только наиболее общие данные.

Подводя итоги прошедшего квартала, можно сказать следующее. Первый квартал 2009 г. продолжил тенденцию, положенную во второй половине 2008 г. Те небольшие вливания в сектор ипотечного кредитования, которые были произведены в середине квартала, несколько сбили темп падения цен и увеличили активность, однако это еще не говорит о том, что снижение цен не возобновится. Достижение «дна» эксперты прогнозируют на весну по самым ликвидным объектам, по менее ликвидным – лето-осень текущего года.