

Мониторинг рынка жилой недвижимости г. Томска за первое полугодие 2009г.

Эксперты компании ТОККО предлагают обобщенные данные о динамике цен на рынке жилой недвижимости г. Томска за первое полугодие 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.

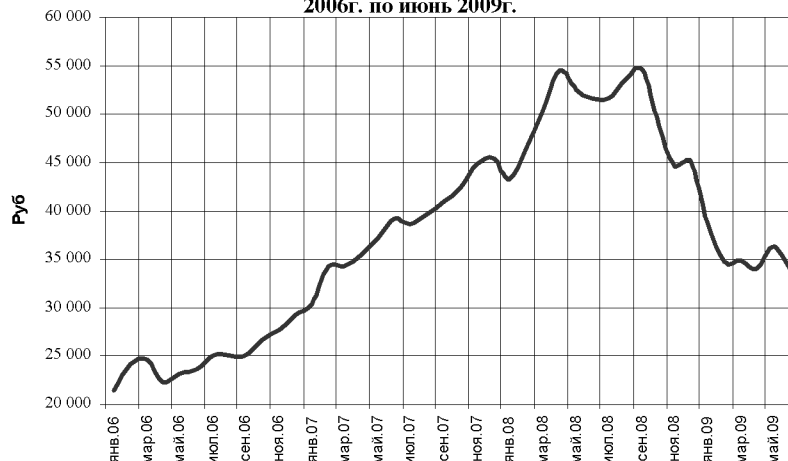
Многолетний стремительный рост цен на рынке недвижимости во второй половине 2008 г. во всем мире сменился падением, спровоцированным множеством факторов, действовавших значительно раньше, в том числе: перегрев экономики (не только США, но и мировой), рискованные действия многих рыночных институтов, государственные 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. Далее возникла ситуация, которая вполне соответствует рыночным законам: рост неплатежей по кредитам и учетной ставки заставил банки ужесточить условия ипотеки, что увеличило количество дефолтов и сделало ипотечное кредитование практически недоступным. Соответственно, начал сокращаться спрос на недвижимость, давя на цены в сторону их понижения. Одновременно усиливается действие таких факторов, как реализация залогов, продолжающееся строительство некоторого числа объектов, банкротства, что в целом обеспечивает высвобождение дополнительных площадей и 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 еще в 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.

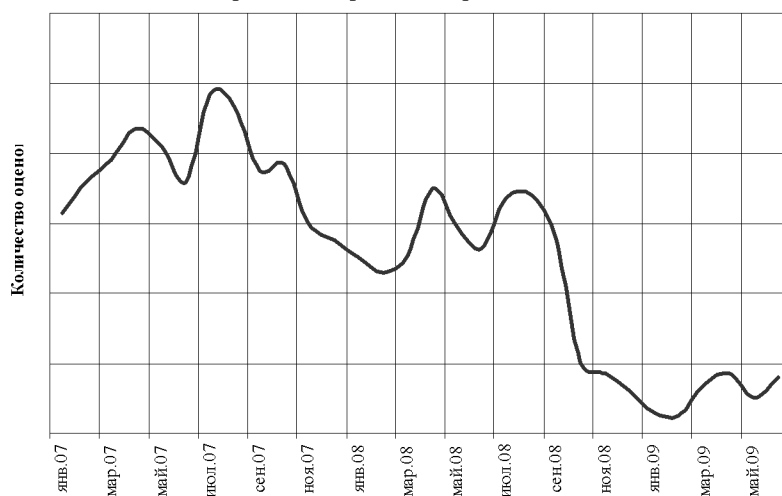
Активность на томском рынке жилой недвижимости резко упала в сентябре 2008 г. Падение продолжилось и впоследствии, но более низкими темпами. В феврале 2009 г. рынок несколько активизировался, в марте-апреле произошло закрепление, в мае наблюдался небольшой подъем, сменившийся в июне коррекцией. Это может 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.

Динамика средней цены 1 кв.м. жилья за период с января 2006г. по июнь 2009г.

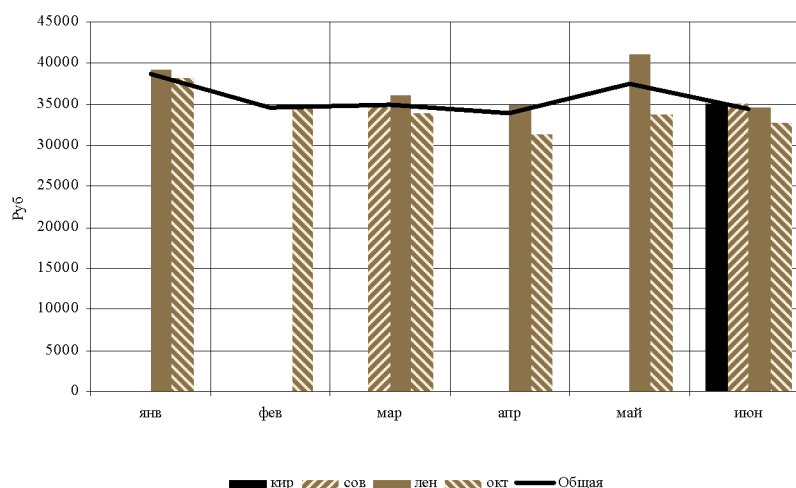


Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости по Томску в первом квартале 2009 г. составила около 36 000 руб. – это уровень второго квартала 2007 г., во втором квартале 2009 г. 1 кв.м. жилой недвижимости стоил около 35 000 руб., что составляет промежуточное значение между стоимостью квадратного метра в 1 и 2 кварталах 2007 г.

Активность рынка за период с января 2007г. по июнь 2009г.

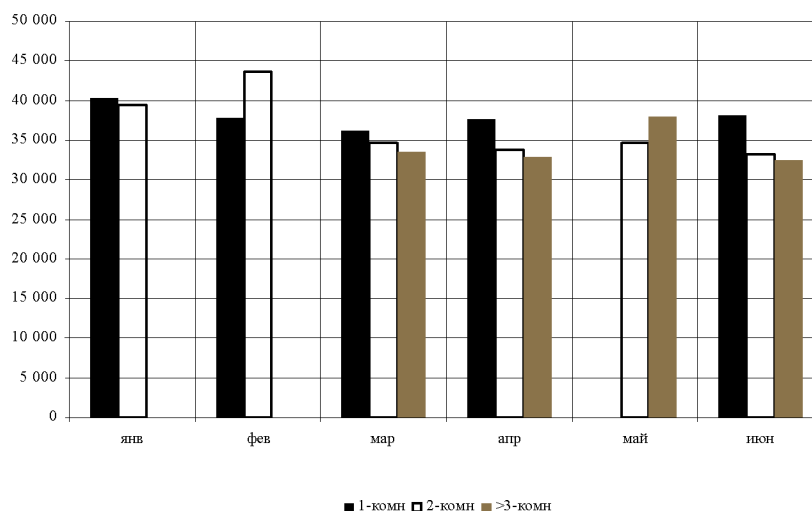


Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города



В связи с недостаточным количеством информации, динамику цен по районам города в полном объеме отследить не представляется возможным, однако можно сказать, что во всех районах города по состоянию на июнь 2009 г. стоимость 1 кв.м. была практически одинакова, что косвенно свидетельствует о том, что сделки с квартирами, очень хорошими, например, по местоположению не совершаются – основной объем сделок – типовое жилье.

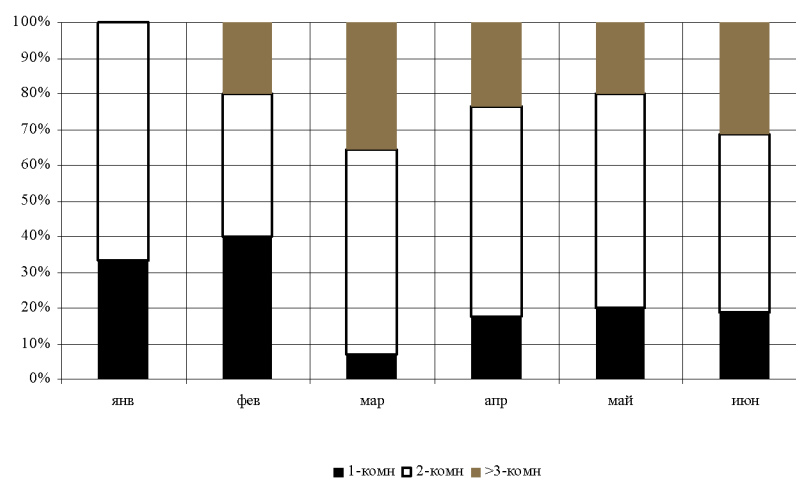
Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат



В июне 2009 г. стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры составляла около 38 000 руб., двухкомнатной – около 33 000 руб., трехкомнатной – около 32 500 руб. Таким образом, на рынке начинает проявляться дифференциация стоимости 1 кв.м. в зависимости от количества комнат. Косвенно, это может свидетельствовать о некоторой (скорее всего недолгой, до традиционно ожидаемых осенних изменений), стабилизации ситуации на рынке (в частности в восприятии людей), что может быть расценено как признак кратковременного оздоровления.

По итогам полугодия стоимость 1 кв.м. однокомнатной квартиры в июне по отношению к январю упала на 5%, двухкомнатной – на 16%.

Динамика доли сделок по количеству комнат



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 июню увеличилась не существенно, репрезентативность выборки низкая, поэтому по результатам прошедшего периода 2009 г. приводятся только наиболее общие данные.

Галопирующее падение рынок недвижимости Томска прекратил в феврале 2009 г. С этого периода по настоящий момент состояние рынка можно охарактеризовать как ожидание, из которого может быть два выхода: либо предпринимаемые меры окажутся достаточными, системно заработают механизмы кредитования, и цены, стабилизировавшись (прекратив падение), через некоторое время пойдут вверх, либо будет так называемая «вторая волна» кризиса.