

Квартира: купить или копить?

Текущий кризисный год для рынка недвижимости ознаменовался стагнацией и падением покупательского спроса. Кризис продолжается, курсы валют штурмуют новые высоты, а рубль безнадежно обесценивается. Подешевеет или подорожает жилье в тверском регионе?

Мы задали тверским участникам рынка, агентствам недвижимости города три вопроса по данной теме.

1. Как изменятся цены на жилье в связи с падением рубля?

2. Выгодно ли в настоящее время продавать квартиру?

3. Когда, по вашему мнению, лучше всего покупать квартиру? И где выгоднее покупать — на вторичном рынке, где есть ряд скидок, или в новостройке, потому что есть субсидированная ипотека?

Екатерина БЛИЗНОК, эксперт-аналитик рынка недвижимости АН «Парамоновъ»: «Надеемся, что оживление продолжится и осенью»

1. Рынок недвижимости Твери напрямую не зависит от курса валют, ведь традиционно у нас устанавливаются рублевые цены. В отличие от Москвы и Подмосковья в регионах связь между курсом национальной валюты и ценами на жилье косвенная: рубль обесценивается, инфляция возрастает, и россияне просто начинают откладывать дорогостоящие покупки, что влечет падение спроса и, как следствие, снижение цен на недвижимость. Именно уменьшение покупательской активности повлияло на то, что цены на квартиры в Твери немного упали, особенно это сказалось на рынке вторичного жилья.

В настоящий момент основным фактором, определяющим состояние рынка недвижимости, является доступность ипотечных кредитов для населения. Когда в конце 2014 года стоимость кредитов резко возросла, покупательская активность буквально сошла на нет, и в феврале-марте совершались буквально единичные сделки. Сейчас ведущие банки снизили проценты по ипотечным кредитам, соответственно, увеличилась и покупательская активность на рынке недвижимости. Надеемся, что оживление, которое мы наблюдаем в этом месяце, продолжится и осенью.

2. Это зависит от обстоятельств и целей продажи. Сегодня выгодно совершать обмен, потому что на рынке избыток предложений: покупатель может выбрать наилучший вариант и существенно снизить цену в торге. Не надо бояться, что снижнется цена на вашу квартиру, — это значит, что падает цена и на встречный вариант, соответственно, разница в стоимости между, скажем, одно- и двухкомнатной квартирой уменьшается, а следовательно, вам потребуется меньше денег на доплату.

3. Трудно сказать, как поведет себя рынок недвижимости в ближайшем будущем. Если сейчас у вас есть возможность купить квартиру, то лучше это не откладывать, так как неизвестно, что будет дальше происходить и с российской, и с мировой экономикой. У меня нет однозначной уверенности в дальнейшем снижении цен. Наоборот, в сентябре-октябре обычно происходит оживление на рынке недвижимости, что, как правило, приводит к росту стоимости квадратного метра. Такая тенденция, на мой взгляд, будет и в этом году, чему, кстати, способствует снижение ставок по ипотеке, которое Сбербанк и ВТБ24 провели в августе. Однако к концу года, если не будет достаточного покупательского спроса, такое сезонное повышение цен нивелируется.

Что выбрать — «вторичку» или новостройку, зависит от конкретной ситуации и желаемого приобрести недвижимость. Если есть где жить, то лучше выбрать квартиру в новом доме как более качественное жилье по сравнению с «брежневками» или «хрущевками». Тем более что именно для покупки строящегося жилья банки предлагают самые выгодные условия по ипотеке.

Михаил СУСЛОВ, директор АН «Атол»: «Сейчас самое время продавать!»

1. Еще в декабре мы предполагали, что в феврале-марте произойдет падение цен на недвижимость. Но этого не произошло. Появились, конечно, отдельные позиции, отдельные объекты, которые предлагают по цене ниже рыночной. Но в целом падение цен ощущается слабо. Рынок стоит. Прогнозировать, что будет дальше, в том числе в связи с падением рубля, я не решаюсь. Тенден-

ципным кредитам на квартиры в новостройках ниже, чем на «вторичку». Наши крупнейшие банки (Сбербанк, ВТБ24) охотно новостройки кредитуют. Но есть и риски. В условиях кризиса новостройку безопаснее всего покупать на стадии, максимально близкой к вводу дома в эксплуатацию. В противном случае риски повышаются. С другой стороны, если вы купите квартиру в новостройке и сделаете в ней ремонт, то на это вы потратите столько же денег, сколько на покупку аналогичной по-

сократилась покупательская способность не только у нас, но и в Москве — до 50%, хотя и держалась до последнего. Вместе с тем упал спрос и на кредиты: в столице, к примеру, более чем на 40% (по данным РБК). Если кредитные ставки будут понижаться, что маловероятно, то вырастет покупательская способность, если нет, то упадут цены. Впрочем, сейчас даже на 2-3 месяца трудно загадывать.

2. Если продавать сейчас, при низком покупательском спросе, придется торговать-

застройщиков пользуются кредитными средствами, а рынок недвижимости сегодня находится в стагнации. Соответственно, они будут допинговать цены, чтобы гасить свои кредиты. В кризисный 2008 год недвижимость просела примерно на 40%. Предполагаю, что такая же участь ждет рынок и в этот кризис.

2. Продавать квартиру или нет — зависит от ситуации. Это действительно выгодно, когда идет цепочка сделок и вы увеличиваете свою жилплощадь. Дви-



ция к снижению цен существует, но на сколько упадет рынок и как быстро будет происходить падение, сказать сложно. Уверен только в одном: цены на квартиры в рублях расти не будут.

2. Я убежден в том, что продавать квартиру надо тогда, когда в этом есть необходимость. Несомненно, в любой кризис из-за падения спроса цены на недвижимость падают. Но на сегодняшний день в Твери, несмотря на сложную экономическую ситуацию, цены на жилье в массовом порядке пока не снижаются. Поэтому сейчас самое время продавать! Если, конечно, вы намерены получить максимум от продажи.

3. Лучше всего покупать квартиру тогда, когда у вас появилась возможность ее купить. Можно, конечно, отложить покупку и ждать падения цен на жилье. Вот только в какой валюте держать свои сбережения, что будет с курсом этой валюты и в какой валюте будут производиться расчеты за недвижимость через месяц-два? Ждать и выгадывать в такое нестабильное время — дело опасное! Что же выгоднее купить — квартиру в новостройке или на вторичном рынке? Вопрос непростой. Сейчас на первичном рынке очень много выгодных предложений. Ставки по-

метражу квартиры на вторичном рынке (которая, как вы понимаете, будет далеко не новой). Но даже если вы не можете или не хотите купить новостройку, обратите внимание на вторичный рынок. Сегодня на вторичном рынке мы имеем богатый выбор самых разных квартир с хорошей отделкой, владельцы которых готовы торговаться. Так что кризис не является безусловным препятствием как для продажи жилья, так и для улучшения жилищных условий.

Анна ПОПОВА, заместитель директора ООО «Авторитет-Оценка»: «Осенью будет всплеск активности»

1. От колебаний рубля и доллара, по моему мнению, стоимость квартиры не зависит. Больше от покупательской способности, но и она в настоящее время невысокая. Цены на недвижимость падают, но это связано с общим состоянием рынка и российской экономики в целом. Однако, возможно, осенью будет всплеск активности благодаря тем, кто отложил решение своих жилищных проблем зимой или весной в ожидании лучшего для этого времени. Но ждать можно не один год, а жилищные проблемы людям надо решать. В этом году значительно

повторюсь, традиционно цены на квартиры осенью немного повышаются, поэтому и продавать выгоднее. Хотя если подождать, когда вырастет цена на недвижимость, то подорожает и то, что вы хотите купить взамен. Но сезонный всплеск временный, а затем стоимость жилья, возможно, будет снова понижаться.

3. Лучше всего покупать квартиру, когда возникает реальная необходимость в жилье, независимо от сезона. А в новостройке или на вторичном фонде — зависит от конкретной ситуации, везде есть свои плюсы. Сегодня в городе более 50 стройплощадок. И большинство строителей уже проводят различные акции для привлечения покупателей, снижая стоимость жилья. А на вторичном рынке всегда можно с людьми договориться, поторгаться, в настоящее время многие готовы идти на переговоры и снижение цены.

Максим ПЕТРОВ, генеральный директор АН «Наш дом»: «Рынок недвижимости будет оседать»

1. Я предполагаю, что рынок недвижимости будет оседать вниз. Во-первых, в кризис идет спад на спрос, соответственно, недвижимость дешевеет. А во-вторых, примерно 70% наших

жители на рынке недвижимости все-таки есть.

3. Покупка жилья также зависит от конкретных обстоятельств. Например, сейчас, в преддверии начала учебного года, в город приезжает много студентов. И если у родителей есть накопления, то они для детей покупают жилье — простую однокомнатную квартиру. Особенно если планируют, что их ребенок останется в Твери насовсем. А в декабре люди, опасаясь дефолта, все накопления вкладывали в недвижимость и обманулись. В частности, в нашем агентстве на 31 декабря прошлого года не осталось ни одной однокомнатной квартиры.

И совсем другая история с кредитными средствами. Ипотека — это прежде всего большой риск. Если вы не заплатите кредит, то потеряете и потраченные деньги, и недвижимость, которую приобрели. Что будет происходить в будущем с экономикой и рынком, неизвестно. К примеру, работники некоторых тверских крупных предприятий приходят на службу и не знают — вдруг завтра их отправят в неоплачиваемый отпуск. А платить кредит нужно каждый месяц. Поэтому перед покупкой квартиры, в любом случае, стоит оценить все риски и необходимость ее приобретения.

Ирина ТЮРИНА