

Куш сорван

Тверские эксперты рынка недвижимости зафиксировали спад спроса на квартиры

Покупка недвижимости — одно из самых надежных способов сохранения денег. За последние четыре года именно этот инвестиционный инструмент оказался наиболее доходным, посчитали аналитики «Ренессанс Капитал». Так, с 2010 по 2013 годы недвижимость в рублях дала прибыль 69,2%, а, например, ставки по рублевым вкладам — всего 33,6%, паевые инвестиционные фонды — 17%, золото — 5,2%. Весной этого года доля инвестиционных покупок составила рекордные 30%, хотя на протяжении нескольких лет сохранялась на уровне 10%.

Наибольшим спросом среди инвесторов пользуется сегмент экономичного жилья. Это однокомнатные квартиры средней площади в местах с развитой инфраструктурой или жилье в новостройках. После кризиса 2008 года и ряда дел с обманутыми дольщиками инвесторы настороженно относились к покупке квартиры на этапе строительства.



Но сейчас именно рынок новостроек больше всего привлекает покупателей. Кроме того, это прекрасная возможность заработать: за срок строительства (это около 1,5-2 лет) стоимость квадратного метра увеличивается в среднем на 30%. Однако сейчас в приобретении недвижимости есть другая логика. «Сегодня, на мой взгляд, инвестиционные сделки стоит ориентировать на сохранение сбережений, а не на их значительное преумножение, — считает директор некоммерческого партнерства

«Института регионального развития» Павел Парамонов. — Лучше покупать квартиру, когда дом уже готов. Риски приобретения строящегося жилья очень высоки, нужно тщательно проверять финансовое состояние застройщика, реализованные им проекты».

В Твери сегодня строится несколько многоэтажных домов эконом-класса с площадью квартир от 35 кв. м — в микрорайонах «Южный», «Радужный», Мамулино. Стоят такие квартиры на этапе застройки от 1,6 млн рублей. А к моменту сдачи

объекта цена повышается примерно до 2 млн рублей и выше.

Однако летом инвестиционный бум начал спадать, в том числе в Твери: увеличилось число сделок с двухкомнатными квартирами, а значит, возросло количество покупок квартиры «для себя». Осенью рынок также не оживился. Причин множество: колебания курса рубля, нестабильная экономическая ситуация, удовлетворение спроса большинства клиентов, которые хотели вложиться в квадратные метры.

Тверские игроки рынка недвижимости в один голос утверждают: в нашем городе слишком мало желающих вложиться в недвижимость, не так уж высоки доходы и накопления местных жителей. Ведь основные покупатели квартир приобретают их через заемные средства — ипотеку, причем для собственного проживания. В Твери вообще наблюдается спад спроса на квартиры, и не только инвестиционные. У граждан нет лишних денег, а кредитованность населения со временем только растет. За полугодие россияне задолжали по ипотеке более 64 млрд рублей. Жители региона по состоянию на 1 августа недоплатили банкам 629 млн рублей. В свою очередь, повышаются процентные ставки по ипотеке: если ранее они составляли в среднем 12,2% годовых, то теперь — от 12,5% до 13,5%.

Какие прогнозы на будущее в сегменте инвестиционной недвижимости дают эксперты? Одни эксперты утверждают, что негативное развитие экономики страны увеличит потребительскую активность и спрос, а значит, и рост стоимости жилья. Ведь за последние 15 лет жилищная недвижимость поде-

шевелила лишь в 2005 году и после кризиса в 2009-м. В целом же стоимость квадратного метра как на первичном, так и на вторичном рынке только росла. Другие не исключают снижения цен на недвижимость при ухудшении макроэкономической ситуации. Впрочем, в Твери, как уже писал наш еженедельник, цены на недвижимость в этом году снизились. В 2013-м стоимость квадратного метра составила в среднем 57,5 тыс. рублей, а на начало осени уменьшилась до 44 тыс. рублей. Между тем, как утверждает Павел Парамонов, в городе наблюдается дефицит недвижимости, а следовательно, рост цен на нее экономически обеспечен.

Так называемый инвестиционный бум, пришедший на начало года, остался позади. Но игроки с самыми крепкими нервами ждут кризиса, чтобы сорвать большой куш — купить недвижимость по минимальной цене и продать при восстановлении экономики. Только вот когда будет этот минимум и настанет ли существенное развитие рынка, не знают даже они.

Ирина ТЮРИНА

ОАО АКБ «АВАНГАРД». Генеральная лицензия Банка России № 2879 от 10.05.2012 г.

реклама

ВАЛЮТНЫЙ КОНТРОЛЬ

УНИКАЛЬНЫЙ СЕРВИС В ИНТЕРНЕТ-БАНКЕ



оформление паспорта сделки

бесплатно через Интернет-банк

online доступ к паспортам сделки

информация о состоянии расчетов по паспортам сделок и статусе обработки документов

контроль соблюдения сроков

автоматический импорт и разнесение данных о таможенных декларациях на основании информации от ФТС

система предупреждений

о возможных нарушениях валютного законодательства

гибкие тарифы

в зависимости от объема операций

ИНТЕРНЕТ-БАНК

Подключение и обслуживание – бесплатно



зарплатный проект

эмиссия карт, зачисление зарплат – бесплатно
кредит на зарплату – 7% годовых



овердрафт

до 50 млн руб. на срок до 65 дней ставка от 7% годовых**



интрадей

платежи за счет средств, поступающих из других банков текущим днем комиссия – от 0,05%



конвертация

on-line покупка/продажа, конвертация валюты по текущему биржевому курсу комиссия – от 0,15%*

КРУГЛОСУТОЧНО ОТВЕЧАЕМ НА ВАШИ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНАМ:
(4822) 33 99 33

Тверь

8 (800) 555 99 93

звонок по России бесплатный

Более 300 офисов

в 75 городах

www.avangard.ru

*В зависимости от суммы и рыночных условий.

**В зависимости от срока кредитования: до 7 дней – 7% годовых, с 8 по 14 день – 11% годовых, свыше 14 дней – 13% годовых.
Размер и сроки предоставления кредитов на зарплату и овердрафтов – индивидуально.

БАНК АВАНГАРД