

# Тенденции на кировском рынке недвижимости 2017 года

Затяжной кризис 2015-2016 годов, по отзывам профессиональных участников рынка, миновал. Это был кризис общей покупательской способности с «перегретыми» ценами на недвижимость и высокими ставками по ипотеке. О том, что сейчас происходит на рынке кировской недвижимости, рассказывает Карина Себелева, директор компании «Регистрационное бюро».



Карина Себелева, директор риэлторской компании «Регистрационное бюро»

История рынка недвижимости показывает нам непродолжительное падение цен в прошлых кризисных периодах. Кризисы 1998 г., 2004 г., 2009 г. длились не более года. Текущий кризис показывает отрицательный ценовой тренд с марта 2015 по настоящее время. Влияние мер господдержки рынка жилья, таких как материнский капитал, военная ипотека, субсидирование ипотечной ставки трудно переоценить. В 2015 году они спасли рынок недвижимости от провала. В 2017 году банки предлагают рекордно низкие ставки по ипотеке, что помогает стимулировать спрос на рынке. Таким образом, анализируя ситуацию в сфере недвижимости

с 2015 по 2017 годы, можно с уверенностью сказать, что сегодня рынок чувствует себя стабильно – нет роста цен, но и резкое снижение остановилось. Росреестр РФ также отмечает рост числа сделок.

Фундаментальный спрос на рынке недвижимости (разъезды, первая квартира для молодоженов, продажа наследственной квартиры и т.д.) сейчас подкреплен и отложенным спросом, когда жители Кирова видят упавшие цены на жилье и доступную ипотеку и решают квартирный вопрос.

## Как чувствуют сейчас себя частные инвесторы на рынке недвижимости?

Доход приносит растущий рынок, а выгодные предложения от застройщиков, подрядчиков и, конечно, опытных риэлторов, которые чувствуют рынок, зная нижнюю и максимально возможную цену на каждый объект в данный отрезок времени.

## Какие сейчас цены на рынке жилой недвижимости в Кирове?

По данным аналитиков, в августе 2017 года цены на новостройки составляли от 25,5 тыс. рублей до 80 тыс.



Рынок недвижимости находит баланс между ценой, которую хочет покупатель, и запросами продавцов

рублей. за кв.м, а в среднем – 52750 руб., но это прайсовые цены застройщиков, надо учитывать обилие акционных предложений и скидок. Стоимость жилья на вторичном рынке в январе-феврале 2015 г. составляла 51118 руб. за кв.м., в настоящий момент (август 2017 г) «вторичка» просела до 42700 рублей. Это отголосок ипотечного кризиса на рынке вторичного жилья (господдержка коснулась только рынка новостроек) и огромного выбора строящихся квартир с приемлемыми ценами. В 2017 году вторичный рынок набирает обороты благодаря сильному снижению раздутых цен и низким ипотечным ставкам.

Для наглядного примера предлагаем проследить ценовой путь одного из самых покупаемых объектов недвижимости – одно-

комнатной квартиры новой планировки 80-90 гг. с ремонтом в центре Кирова и средневзвешенной ставки по ипотеке при сроке кредитования 15 лет (см. графики 1 и 2).

Хочу успокоить тех, кто решил свой жилищный вопрос в период максимальных цен. Если вы, например, продали однокомнатную, а купили двухкомнатную квартиру, то в этом случае ценовой перепад практически не отразился. Продав однушку новой планировки в панели с ремонтом в центре города за 1800 тыс. руб. в 2014 году, семье нужно было добавить 500 тыс. руб до 2-х комнатной квартиры новой планировки в центре. Сейчас потребуются примерно такая же сумма, цена однокомнатной квартиры составит примерно 1400

тыс. руб., покупка 2-комнатной – 1900 тыс. руб. А вот от старого фонда мы советуем избавляться, тут ценовой разрыв растет. Переехать из хрущевки в новую планировку становится все накладней.

По мнению риэлторов, «дешевле выйдет доро-

1. Специалисты по недвижимости отмечают сокращение срока продажи каждого объекта недвижимости. Переизбыток продаваемых объектов в скором времени исчезнет, баланс между предложением и спросом, по оценкам риэлторов Кирова, будет достигнут к началу 2018 года.

2. Уже летом 2017 года можно было говорить о том, что размер условного торга снизился. Если в середине 2015 года и в течение 2016 года наблюдалась яркая картина – до сделки доходили объекты с наивысшим торгом из всех аналогичных квартир, – то сейчас разница между начальной ценой продажи и ценой сделки существенно сократилась. Предыдущие спады и подъемы на рынке недвижимости говорят нам, что размер торга – это один из первых индикаторов стабилизации. Рынок постепенно находит баланс цены, которую хочет покупатель, и запросами продавцов.

Предыдущие спады и подъемы на рынке недвижимости говорят нам, что размер торга – это один из первых индикаторов стабилизации

гая ипотека и дешевая недвижимость, чем дешевая ипотека и дорогая недвижимость».

Сейчас же цены на жилье и ставки по ипотеке снизились до докризисных показателей, предлагая оптимальный вход на рынок для покупателей своей первой недвижимости.

## Что будет с ценами на недвижимость в 2017-2018?

Факторов, влияющих на стоимость жилья, несколько. Это и уровень дохода населения, экономическая и политическая ситуация в регионе и стране в целом, программы ипотеки, баланс «вторички» и «первички» на рынке недвижимости и др. В настоящее время можно отметить следующие тенденции, подтверждающие позитивные изменения на рынке недвижимости:

На основании вышеприведенных тенденций можно сделать предположение, что рынок недвижимости входит в фазу стабилизации цен, которая продлится чуть дольше обычного ввиду продолжительности кризиса. Прогноз сделан с учетом того, что негативное влияние политических и других факторов, описанных выше, уже произошло, и серьезных изменений не будет. ☞

В компании «Регистрационное бюро» вы можете как продать, так и купить квартиру, а также оформить ипотеку у наших партнеров-банков – ПАО ВТБ 24, ПАО Сбербанк России, АО Россельхозбанк. Звоните по т. 77-80-19, чтобы записаться на консультацию.

Полная версия статьи на сайте [regburokirov.ru](http://regburokirov.ru)

## Цены на недвижимость на примере однокомнатной квартиры новой планировки 1980-1990 гг. с ремонтом



## Средняя ставка по ипотеке при сроке кредитования 15 лет (банки ПАО ВТБ 24, ПАО Сбербанк России, АО Россельхозбанк), % годовых

