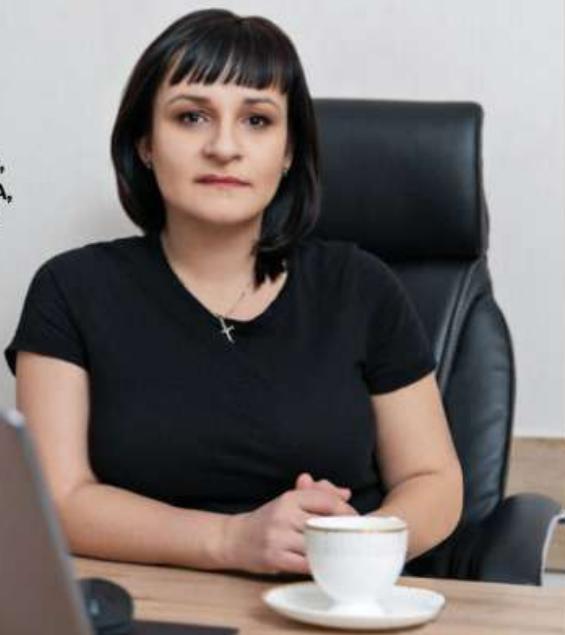


# КАК СЕБЯ ЧУВСТВУЕТ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ?

## □ О СИТУАЦИИ

ЛЕТОМ 2021 ГОДА —  
КАРИНА СЕБЕЛЕВА,  
АНАЛИТИК  
РОССИЙСКОЙ  
ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ,  
И НАТАЛЬЯ САДЫКОВА,  
СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА  
КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
КОМПАНИИ  
«РЕГИСТРАЦИОННОЕ  
БЮРО»



— На какие объекты сейчас растет спрос, на какие падает?

— Спрос не растет, а есть, так правильней сказать. Пик спроса был с апреля 2020 до февраль 2021. Сейчас, видя цены, покупатели охладели.

При этом существует дефицит предложений, это видно по объему объявлений на порталах. За год, по данным сервиса «Авито», объем выставленных квартир снизился на 36 процентов! А цена, напротив, выросла на 17-20 процентов на вторичном рынке. Картина роста цен различается по районам.

По отзывам наших клиентов, а также ипотечных заемщиков банков, наших коллег, все очень дорого, низкий объем предложений. Покупатели находятся в отложенном спросе, ждут появления большего количества объектов и более приемлемых цен.

Падает спрос на жилье без ремонта. А также на квартиры старого фонда.

— Что же тогда в спросе сейчас?

— Жилье с хорошим ремонтом — квартиры «под ключ». На решение

о покупке готовой квартиры влияют как цены на стройматериалы, так и растущее количество молодых покупателей, которые выбирают «картинку», хотят готовый продукт, причем далеко не всегда для них важен год постройки и ликвидность.

Квартиры без ремонта, как сказано выше, стоят на экспозиции гораздо дольше, часто их выкупают инвесторы под ремонт, выставляя в рекламу уже готовый объект по верхней границе рынка.

— Выгодно ли вкладывать деньги в строящееся жилье в Кирове или в других городах?

— Лучше бы это делать в прошлом году (улыбается). Сейчас уже стартовые цены застройщиков высоки. Что касается других городов, недавно с нами поделились информацией коллеги из Санкт-Петербурга. Новостройки как способ инвестиций уже не так интересны. Растет количество выставляемых на торги квартир. Похоже, цены пойдут вниз, только неизвестно когда, поделились мнением наши питерские коллеги.

— Куда в такой ситуации можно вложить средства?

— Сейчас актуальны вложения в торговую и небольшую офисную недвижимость. Торговая даёт большую доходность, но важна локация. Если объект дает от 12 процентов годовых, то его можно считать особо привлекательным для инвестирования.

Но можно рассматривать помещения и с меньшей доходностью, от 10 процентов, оценивается каждый объект в отдельности. Смотрим на локацию, ликвидность в покупке и аренде. А также на возможности инвестиционного роста самой цены объекта. Важно, кто арендатор. В совокупности эти показатели помогут в выборе.

— С чего начать поиск объекта для инвестирования?

— Доступных объектов не так много. С началом пандемии был выкуплен большой объем недвижимости, в том числе и коммерческой. Сейчас приходится создавать такие объекты. Очень часто самые доходные объекты не доходят до широкого круга покупателей, а расходятся между инвесторами.■



Риэлторская компания  
**Регистрационное  
Бюро**

□ г. Киров, ул. Спасская, 8,  
т. (8332) 77-80-19

□ regburokirov.ru