

# ФОКУС

каждая деталь имеет значение

05.07.10 | 08:55

<http://focus.ua/economy/129604>

## Недвижимость: спрос на первичном рынке растет



Снова вверх. Олеся Романенко, не сомневается, что нынешний высокий спрос на новые квартиры приведёт к 20-процентному росту цен на них

Фото: Иван Черничкин, Фокус

Новые квартиры на пике спроса – их покупают охотнее, чем вторичное жильё. Вместе со спросом растут цены, а строительные компании угрожают дефицитом жилья. Свой вклад в разогрев рынка вносят и выходцы из Донецкого региона, скупающие столичную недвижимость

В столичном жилом квартале «Новопечерские Липки», который официально сдали всего месяц назад, на сегодняшний день продано почти 80% квартир. Причём почти треть из них обрели хозяев в первом полугодии 2010 г. Практически такой же урожай новосёлов за прошедшие 6 месяцев собрал комплекс «Паркове місто», правда, строительство здесь завершили ещё осенью. За апрель – июнь вдвое подскочили продажи новых квадратных метров и в достраиваемых домах комплекса «Сонячна брама» компании «ТММ».

«С начала года на столичном рынке первичной жилой недвижимости продажи выросли минимум на 50 процентов *С начала года на столичном рынке первичной жилой недвижимости продажи выросли минимум на 50 процентов*», – утверждает Зоя Нестеренко, директор консалтинговой компании «Канзас», которая, кроме того, продаёт жильё в первой очереди пока ещё не законченного комплекса «Престиж Холл» на Печерске. Об оживлении говорит и изменившееся соотношение просмотров к покупкам. «Если в январе на 100 интересующихся новой

недвижимостью приходилась всего одна сделка, то уже сегодня пропорция составляет 70 к 1», – рассказывает президент Украинского аналитического центра Александр Охрименко.

Ещё более ярко тенденция прослеживается в реальных продажах: как подсчитали в компании SV Development, за январь – май 2010-го было продано 804 новых квартиры, за тот же период прошлого года – 402. Сливки сняли крупные строительные компании, которые, имея запас финансовой прочности, пережили кризис и достроили дома.

## Новое вместо старого

### Не стройка

В Киеве работают около 20 строительных компаний, планирующих возвести более 4,5 млн. квадратных метров жилья. Многие обещания из-за кризиса так и остались невыполненными – почти 1,5 млн. квадратных метров находятся на замороженных или остановленных стройплощадках. Ниже приведены данные о состоянии всех возводимых столичных квадратных метров



Оживление рынка первичного жилья и рост интереса покупателей эксперты объясняют несколькими причинами. Одна из них – снижение цен. «Новые квадраты по сравнению с докризисным пиком стоимости подешевели на 40% в долларах», – рассказывает Оксана Ляшук, аналитик компании EAVEX Capital. Для тех, кто отложил до лучших времён именно валюту, такое удешевление весьма существенно, особенно на фоне стабилизации и даже падения курса доллара и евро. «Валютные сбережения начинают обесцениваться», – отмечает Александр Охрименко, – в результате население опять вспомнило о недвижимости как об объекте вложения денег. Особенно если учесть [серьёзное падение ставок по депозитам в долларах и евро](#)» (Фокус писал об этом).

Но покупателей, рассматривающих покупку квартиры как инвестицию, среди новосёлов в этом году всё-таки меньше, чем в докризисные времена, уточняет Олеся Романенко, начальник службы маркетинга и продаж жилого квартала «Новопечерские Липки». «Сейчас настал такой момент, когда люди покупают квартиры в основном для себя», – рассказывает она. – Не в последнюю очередь потому, что цена нового квадратного метра ниже, чем на вторичном рынке». В качестве примера эксперт приводит свои новостройки, где метр в среднем тянет на \$3100, что на \$800 меньше, чем в старых домах, окружающих квартал. В компании SV Development подсчитали, что в среднем по городу разница между новым и бэушным «квадратом» составляет \$155. Самый большой люфт в Печерском и Шевченковском районах – \$477 и \$384 соответственно. Многие смогли использовать эту ситуацию с пользой: продали старое жильё, добавили немного денег (новые квартиры, как правило, имеют большую площадь) и купили квартиру в новом доме. «Таких покупателей у нас каждый второй», – говорит Михаил Артюхов, директор риелторской компании ARPA, которая предлагает жильё в трёх киевских новостройках. По словам Артюхова, до кризиса расстановка финансов была другой – таких «меняльщиков» было гораздо меньше, а большая часть квартир покупалась в кредит. Изменился и покупатель. «Он стал более придирчивым и при покупке квартиры настойчиво интересуется тем, кто будет обслуживать жильё и какого качества эти услуги», – рассказывает Артюхов. – В благополучные времена об этом мало кто задумывался».

В частных беседах риелторы выделяют отдельную категорию покупателей – выходцев из Донецкого региона. Они заселяют треть киевских новых квартир и готовы брать понравившееся жильё, не торгуясь, за любую цену. *В частных беседах риелторы выделяют отдельную категорию покупателей – выходцев из Донецкого региона. Они заселяют треть киевских новых квартир и готовы брать понравившееся жильё, не торгуясь, за любую цену.*

В самом же Донецке, как и в других крупных промышленных городах, ситуация со спросом на новое жильё аналогична киевской, отмечает Сергей Костецкий, специалист департамента маркетинга компании SV Development. «Сейчас в Днепропетровске, Харькове и Донецке в месяц продаётся около 150 новых квартир, тогда как годом ранее количество не превышало 10», – подчёркивает эксперт и прогнозирует дальнейший рост продаж жилья в новостройках, который к концу года в миллионниках может достичь 200–250 квартир в месяц.

### Цены – выше, метров – меньше



**Квадратный недостаток.** Алексей Говорун, заместитель генерального директора компании «ТММ», прогнозирует дефицит «первички» уже через год, из-за того, что девелоперы не приступали в кризис к новым стройкам, заканчивая уже начатое.

Оживление спроса уже подняло цены на квартиры в новостройках. В «Парковому місті» цены выросли на 3%, а в «Новопечерских Липках» – на 17%. «Увеличение спроса подталкивает нас как собственников бизнеса к увеличению цены, – не скрывает Олеся Романенко, уверяя, что даже по повышенной стоимости жильё расходуется со скоростью 37 квартир в месяц. – Если так пойдёт и дальше, к концу года все квартиры в нашем квартале будут проданы». Осенью её компания начинает продажи второй очереди квартала, которая существует пока в виде котлована. Примечательно, что следующую серию «Новопечерских Липок» начали строить в экстренном порядке, опираясь на предсказания аналитиков рынка о грядущем дефиците нового жилья. Главный аргумент экспертов – замороженные стройки и снижение темпов сдачи новых домов. Виталий Котенко, директор компании «Планета Оболонь», утверждает, что остановлено не менее 70–80% стройек. В результате в прошлом году было сдано в два раза меньше жилья, чем в 2008-м. «В ближайшие два-три года готовых домов станет ещё меньше, – не радуется прогнозом Алексей Говорун, заместитель генерального директора строительной компании «ТММ». – Причина в том, что в 2008–2009 годах никто не начинал новыхстроек, а значит, сдавать будет нечего». Сама «ТММ» планы по освоению новых площадок тоже отложила.

Эксперты прогнозируют наступление дефицита уже этой осенью, правда, редкостью будет не новое жильё вообще, а качественные объекты в хороших местах и с удачной планировкой. Цены при этом могут вырасти на 5–10%, считает Зоя Нестеренко из «Канзаса». А вот через год можно ожидать тотальной нехватки новых квартир. К этому времени их цена может увеличиться на 20%.

Екатерина Шаповал, [Фокус](#)