

РЕАЛЬНО ЛИ СНИЖЕНИЕ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ?



*Ирина Ничай Заместитель директора, руководитель
департамента жилой недвижимости,
GEOS Real Estate*

Украина миновала кризисный период, экономика страны постепенно наращивает обороты, а покупатель снова тщательно изучает рынок недвижимости, готовясь к покупке квартиры. Главный вопрос, который его интересует – удачный ли сейчас момент для покупки или стоит подождать снижения цен?

Вопрос возникает не случайно, ведь с одной стороны есть заявления власти, что жилью, к примеру, в Киеве должно стоить в среднем не более, чем 8 тыс. грн. за кв. м., что практически вдвое ниже теперешней стоимости. С другой – запуск таких программ как «Доступное жилье», которая, по словам тех же политиков, понизит стоимость жилья еще вдвое – до 4 тыс. грн. за кв. м.

Если же присмотреться внимательней, окажется, что под этими заявлениями нет практически ничего. К примеру, та самая киевская программа «Доступное жилье» по плану главы Киевгорадминистрации Александра Попова, в 2011 году должна была продать 1550 квартир, половину стоимости которых компенсировало бы правительство и местный бюджет. Цена кв. м такого жилья должна была составить 4 тыс. грн. На деле же программа проработала около 3 месяцев, после чего «закончилось финансирование». При этом киевляне по программе получили всего лишь порядка 20 квартир, что для нашего города – капля в море. Кроме того, реально по данной программе киевлянам

государство компенсирует только 25% от стоимости жилья, что никак не дает заявленные 4000 грн. Да и расположение квартир оставляет желать лучшего – зачастую это окраина города.

Реально есть несколько факторов формирования цен. Во-первых, это износ уже эксплуатируемого жилья. Согласно статистическим данным, около 70-80% всего жилья в нашей стране вплотную подошло к черте своего физического износа, а значит, потребность украинцев в новом жилье, как минимум, останется стабильной. Иными словами, возникает колоссальный «отложенный спрос» на жилье, который уже опустил цены в самый низ.

Во-вторых, с каждым годом уменьшается число ликвидных строительных площадок для нового строительства. Сегодня Главным управлением градостроительства Киевгоргосадминистрации разработан план зонирования Киева. Цель создания плана – создание возможности для потенциальных инвесторов и застройщиков получения информации относительно возможности строительства ими объектов на той или иной территории Киева. Год назад начальник Института генплана Киева Сергей Броневицкий разъяснял, что вся территория города будет поделена на определенные кварталы и микрорайоны, каждому из которых будут присвоены те или иные показатели. К примеру, граничная этажность сооружений, граничная площадь застройки, процент зеленых насаждений, расстояние между соседствующими сооружениями и т.д. Сегодня утвержден Закон «О регулировании градостроительной деятельности», но нет механизма его действия, соответственно, эффекта ускорения строительства тоже пока нет.

В-третьих, уже в следующем квартале планируется повышение цен на строительные материалы, что автоматически означает повышение цены квадратного метра жилья на начальном этапе строительства по отношению к уже законченному.

Суммируя все вышеперечисленное, можно с уверенностью сказать, что сейчас, когда банки наконец-то начали активно кредитовать жилье, в т.ч. новостройки, идет тенденция к понижению ставок, что тоже дает больше возможностей для покупателей, цена на стройматериалы и энергоносители еще не поднялась – самое время реализовать «отложенный спрос».