



Конец прошлого года ввел потенциальных покупателей в ступор. Сделок с недвижимостью практически не заключалось: кто-то боялся расставаться с деньгами, кто-то отложил покупку, ожидая еще большего падения цен. В послепраздничные недели января традиционно интерес покупателей к рынку недвижимости возвращается. Актуальна ли такая тенденция в кризисное время и увеличилось ли число реальных сделок, мы выясняли у ведущих аналитиков рынка.

Оживление покупательского интереса в январе отметили все опрошенные нами эксперты. "С 15 января мы наблюдаем увеличение спроса на элитную недвижимость на 30% по сравнению с ноябрем - декабрем прошлого года", - заявил Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty. Однако, подчеркивает Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, на данный момент рост активности потенциальных покупателей выражается только в увеличении количества обращений, в то время как количество сделок (реализованный спрос) остается на прежнем уровне. "Ввиду ситуации, сложившейся на рынке в конце 2008 года, многие потенциальные покупатели отложили покупку недвижимости на различные сроки, что в свою очередь способствовало формированию отложенного спроса. Период после зимних праздников традиционно характеризуется ростом активности покупателей на рынке, но в условиях кризиса эта активность выражается преимущественно в изучении условий продаж, цен на недвижимость, скидок и т. д.", - поясняет она.

Эту тенденцию подтверждает и Владислав Луцков, генеральный директор аналитического консалтингового центра "МИЭЛЬ". По его данным, количество зарегистрированных звонков выросло по сравнению с ноябрем - декабрем прошлого года. "Но пока этот спрос выражается в основном в увеличении количества обращений и показов объектов недвижимости", - говорит он.

Основной интерес у потенциальных покупателей, по словам Владислава Луцкого, вызывают квартиры экономкласса и среднего класса, а также объекты в ближнем Подмоскowie. Интерес обострился и на рынке самого дорогого жилья. "С декабря 2008 года и по настоящий момент наблюдается всплеск интереса к эксклюзивным объектам в самых высоких бюджетах - например, к пентхаусам на Остоженке", - сообщила Ирина Могилатова, генеральный директор брокерско-консалтинговой компании Tweed.

Оживление покупательского спроса эксперты в основном связывают с традиционной послепраздничной активностью, однако не последнюю роль здесь играют различные скидки и бонусы, которые до сих пор существуют на рынке. "В определенных вопросах для покупателя установилась достаточно благоприятная ситуация - на вторичном рынке возможен торг, а на первичном действуют различные виды скидок", - отмечает Владислав Луцков. Интерес на рынке элитной недвижимости Ирина Могилатова объясняет тем, что клиенты, которые могут позволить себе покупку дорогой недвижимости, обладают несколько большей информацией, чем средний обыватель, и понимают, что дна ждать не стоит и что сейчас сложился максимально благоприятный момент для покупок. "Кроме того, рост интереса покупателей обусловлен привлекательными дисконтами, доходящими до 50%", - говорит она.

Несмотря на формальную активизацию на рынке столичной недвижимости, ни один эксперт не связывает этот факт с возвращением на рынок "отложенного спроса". "Некоторое оживление на рынке отмечено, однако говорить о выходе отложенного спроса на рынок преждевременно: большинство потенциальных покупателей по-прежнему занимают выжидательную позицию, присматриваясь, выбирая подходящий вариант и ожидая дальнейшего снижения цен", - говорит Мария Литинецкая. С ней согласен Александр Зиминский. "Однозначно, "отложенный спрос" еще не начал выходить на рынок", - уверен он. По его мнению, часть покупателей, безусловно, находится в поиске. "Это те люди, которые уже приняли решение купить квартиру или уже давно ищут ее. Они видят отсутствие тренда на понижение цены квадратного метра в достроенных домах и квартирах вторичного рынка, и понимают, что сегодня можно купить достаточно интересные качественные квартиры. Другая часть покупателей ждет снижения цен. Однако мы видим, что покупателей, которые выходят на рынок, становится все больше. Это связано с тем, что в последние два месяца на рынке недвижимости никаких резких изменений не происходит", - объясняет эксперт. По данным Ирины Могилатовой, доля отложенного спроса в настоящее время составляет 70%.

По прогнозам многих экспертов, в ближайшее время спрос будет находиться на достаточно низком уровне. Мария Литинецкая связывает это со снижением доходов и уровня жизни, серьезным сокращением занятости среди платежеспособного населения и сужением возможностей ипотечного кредитования. "В долгосрочной же перспективе спрос восстановится, причем быстрее, чем предложение. Оживление рынка - при условии, что новых потрясений как в финансовой сфере, так и в экономике происходить не будет - возможно к осени", - считает она. Однако Александр Зиминский полагает, что хотя спрос, безусловно, по сравнению с прошлым годом и докризисным периодом сократился, но тем не менее показатели на начало 2009-го оказались гораздо лучше, нежели можно было ожидать ввиду кризиса. "Таким образом, спрос в ближайшие месяцы будет достаточно стабильным", - заключает он.

Отложенный спрос пока не вернулся на рынок

Автор: Administrator
11.12.2012 19:52 -

Ольга Петрова