Що потрібно зараз знати про ринок житлової нерухомості?

Що потрібно зараз знати про ринок житлової нерухомості?

Читать на русском
Додати як бажане джерело в Google

Коли є пропозиція, а попит йде на спад, говорити про тенденції ринку нерухомості, що розвиваються, досить складно.

Безперечно, ринок нерухомості в Україні за останній рік був "підбитий" банківською кризою, знецінненням гривні, зниженням економіки, а також військовими діями на сході країни.

Ситуація на ринку житлової нерухомості зараз

"Ринок нерухомості є лакмусовим папірцем економічної та політичної ситуації в країні. Зменшення попиту і падаючі ціни говорять про невпевненість потенційних покупців в майбутньому і загальному падінні рівня життя. І хоч безпосередньо в регулюванні самого ринку особливих змін не відбувається, його лихоманить разом з усією країною ", – розповідає Едуард Бразас керівник комітету з інформаційних систем і аналітики Асоціації фахівців з нерухомості України.

На даний момент кількість угод на ринку значно скоротилася. Порядку 500 угод відбувається щомісяця, в той час, як в 2012-2013 роках кількість угод доходило до позначки 3000 тисяч в місяць. Великі угоди були зафіксовані в 2007 році, тоді ж угод здійснювалося, порядку 7 млн на місяць.

На думку керуючого директора компанії ARPA Real Estate Михайла Артюхова, в даний момент значно скоротилася кількість гравців ринку: стало менше операторів послуг з нерухомості, філіальних мереж великих компаній і так далі.

Як не дивно, первинний ринок житлової нерухомості є найбільш конкурентним і затребуваним серед покупців.

"Потрібно обмовитися, в ринку житлової нерухомості є кілька сегментів – еліт, преміум, бізнес та економ. І є ще соціальний: він не є ринком, але він існує ", – коментує Михайло Артюхов. Соціальний ринок в кількості угод досягає близько 80% від загальної кількості угод на ринку житлової нерухомості. Даний ринок є більш активним, ніж інші, в основному в даному ринку виступають підприємства, банки, а також державні установи.

"У решти 20% угод на ринку картина ділиться таким чином: 80% -85% – це угоди в економ сегменті, 10-15% – це бізнес сегмент, що залишилися – це преміум сегмент", – розповів Михайло Артюхов.

Керівник відділу продажів будівельної компанії Geos Андрій Савчук вважає, що актуальність вторинного ринку як і раніше незмінна, але попит покупців на первинному ринку набагато вище.

"Це пов'язано з тим, що вторинний ринок неохоче переходить на взаєморозрахунки між фізособами в гривнях. Найчастіше, переважають взаєморозрахунки в доларовому еквіваленті.
У той же час, первинний ринок може запропонувати широкий вибір сучасного житла і взаєморозрахунки в гривні. І ще ряд переваг для покупців. Про деякі з них уже згадувалося: кредитування, розстрочка. Наприклад, цього літа багато забудовників почали надавати нову функцію – фіксація ціни при розстрочці. Всі ці фактори дозволяють первинному ринку домінувати над вторинним ", – переконує Савчук.

Де варто купувати квартири

Різноманітним є і вторинний ринок житлової нерухомості. Привабливість цього ринку полягає в завершеному стані і в якості пропонованого житла, а також в ціновому еквіваленті.

Експерт Едуард Бразас вважає, що: "Якщо судити по абсолютній вартості об'єкта та готовності до заселення, то вторинок привабливіший. Але первинка перспективніша. Тому найкраща покупка – "первинна вторинка", тобто квартири в заселених житлових будинках не старше 10 років з розумними плануваннями і ремонтом ".

За даними порталу Address.ua, на кінець червня 2015 було зафіксовано більше 63 000 пропозицій об'єктів у вторинному сегменті. У той же час, на первинному ринку пропонувалося близько 16 000 об'єктів. Проте, варто зазначити, що ціна квадратного метра на первинному ринку істотно нижче рівня цін на вторинному ринку.

"Первинний ринок він дешевше, ніж вторинний, бо вторинний ринок – готове житло і менше ризиків. З іншого боку конкурентність ринку первинної нерухомості призвела до того, що забудовники почали скорочувати площу, тобто вони будують квартири меншою площею ", – аналізує Михайло Артюхов.

У ціновому еквіваленті найбільшим попитом, як повідомив портал Address.ua, мають квартири вартістю до 40 тис. доларів. Більше 50% запитів користувачів пов'язано саме з пошуком житла в найбільш низькому ціновому сегменті. В основному, це 1-кімнатні квартири, розташовані у спальних районах. Істотна частина потенційних покупців розглядає для придбання бюджетні гостинки вартістю близько 25 тис. доларів.

Ціновий фактор зараз виходить на перше місце при ухваленні рішення про покупку. Наступна за привабливістю цінова категорія – 60-80 тис. доларів – близько 24% запитів, згідно бази порталу Address.ua.

За словами Михайла Артюхова, серед пропозицій на ринку новобудов трикімнатних квартир не надто багато. Забудовники часто пропонують двокімнатні, які можна переробити в трикімнатні. Або це комбінація двох двокімнатних.

Треба акцентувати увагу на тому, що купуючи житлове приміщення варто розуміти чого конкретно бажає покупець. Купуючи квартиру в новобудові покупець інвестує не тільки в майно, а й в майбутній ремонт. На сьогоднішній день, пропозиції ринку первинного переважає над вторинним, і це не дивлячись на те, що люди занадто сильно ризикують віддаючи гроші в цей вид житлової нерухомості.

Про високий ризик "недобудови" первинного ринку

Такий ризик є, причому навіть для порядних і надійних забудовників, зазначає Едуард Бразас. "Падаючий попит і недоступність стороннього фінансування позначаються. Тому я рекомендую клієнтам купувати первинку тільки з високим ступенем готовності. Це менш привабливо за ціною, але збереження грошей важливіше ", – вважає експерт.

Причин недобудованого житлового будинку може бути дуже і дуже багато: одні з них є суттєвими, інші, як розповів директор компанії ARPA Real Estate Михайло Артюхов, не зовсім адекватні щодо ринку нерухомості.

"Ризик" недобудови "є завжди, – вважає Андрій Савчук, керівник відділу продажів Будівельної компанії GEOS.- Безумовно, падіння економіки і негативне інформаційне поле (зокрема, розмови про технічний дефолт) створюють хвилювання серед потенційних інвесторів. Більш того, купуючи квартиру завжди краще дуже уважно і ретельно вибирати спосіб і продукт інвестування ", – коментує він.

На його думку, самий надійний спосіб захиститися уважно вибирати забудовника, вивчати портфель проектів, дивитися, чи є в активі довгобуди. "Міська влада почала активну боротьбу з недобросовісними забудовниками. Уже створено Реєстр новобудов міста Києва, які ведуть будівництво з порушенням норм. Це позитивний крок з боку влади, який полегшить вибір для потенційних інвесторів, допоможе мінімізувати ризики і не інвестувати в проекти з великим ризиком "довгобуду", – розповів Андрій Савчук.

Поширеною ситуацією в середовищі новобудов є та, коли забудовник зупиняє проект не виконуючи при цьому зобов'язання перед інвесторами, які придбали квартиру. Убезпечити себе можна в тому випадку, якщо перевірити декларацію забудовників, в якій зазначено, що фінансування вистачить до кінця будівництва житлового комплексу.

Редакція Finance.UA поспілкувалася з людьми, які стали "жертвами" недобудованих житлових комплексів і з'ясувала, що будинок в якому проживають люди не зданий ще в експлуатацію, проте компанія-забудовник продовжує будівництво і заселяє мешканців. Чи є дані мешканці володарями своїх квартир? Ні, тому що забудовник не видав жодному, хто проживає документи, що підтверджують право власності.

"Документів немає, кажуть йдуть суди, коли будуть документи ми не знаємо", – зізналися мешканці злощасного будинку.

У ході бесіди з'ясувалося, що ніхто з мешканців не в курсі: хто з ким судиться, судиться взагалі.
"Доводиться підніматися на тринадцятий поверх пішки через відсутність ліфта. Ліфтова шахта є, а ліфта немає з того часу, як ми тут живемо ", – розповідають мешканці.

В продовженні ми розповімо про те, як юристи радять убезпечити себе від сумнівного забудовника і що робити, якщо ви все ж втрапили в проблемне будівництво

Юлія Бондарь

news.finance.ua

Теги: Ринок недвижимости | Недвижимость

Юлія Більченко
ВИПУСКОВИЙ РЕДАКТОР

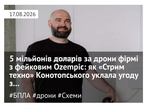
06 липня 2015 г., 22:41 | Переглядів: 7957 | Коментарі: 1

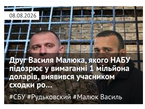
Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

Важливі новини





ЦЕНЗУРА
АК ОБІЙТИ БЛОКУВАННЯ І ЧИТАТИ НАШ САЙТ

Останні новини

По дані | По переглядам | По коментарям

18:59 Німеччина спрямує 10 мільйонів євро на збереження букових лісів Карпат
18:51 Суд призначив 15 років ув'язнення з конфіскацією майна зрадцю, який підпалював об'єкти на замовлення РФ
18:46 Туреччина звернулася до Інтерполу щодо арешту Нетаньягу: в Ізраїлі різко відреагували
18:42 Кількість загиблих через атаку РФ на Кривий Ріг зросла до шести, постраждалих — до 91
18:37 Помер колишній басист легендарного гурту Queen Баррі Мітчелл — йому було 76 років
Підписуйтесь на наш канал в Telegram. Оперативно про головне
18:31 У Фінляндії заявили про ймовірне порушення повітряного простору російським літаком
18:26 Угода Сполара та Микитася: ЗМІ оприлюднили деталі спільних проєктів і розподілу коштів
18:20 У Кривому Розі зросла кількість постраждалих до 91: 21 людина у важкому стані
18:17 Зелєнський заявив про цинічний удар РФ по ТЦ у Кривому Розі: п'ятеро загиблих, 52 постраждалих
18:12 НБУ проводить позапланові перевірки "Сенс Банку" через внесення 150 мільйонів гривень застави за Галущенка
18:07 У Чернігові пролунав вибух
18:02 ТРЦ «Сонячна галерея» у Кривому Розі охопила масштабна пожежа після атаки РФ
17:57 Корецький запропонував відкласти призначення нового голови «Нафтогазу» до завершення опалювального сезону
17:54 Міноборони Німеччини підтвердило дезертирство українських військових під час навчань
17:50 Пашинян вирішив відкликати посла Вірменії з Росії на тлі напруження у відносинах
17:44 З'явилися кадри руйнувань усередині ТЦ у Кривому Розі після удару РФ
17:34 Понад 50 поранених у Кривому Розі після атаки РФ: є загиблі
17:33 Північна Корея направила до Росії новий військовий контингент із 8500 військових – ГУР
17:27 Російські удари поставили українську металургію на межу зупинки: галузь втрачає мільярди доларів
17:21 Нові кадри наслідків атаки на Кривий Ріг
17:15 ГУР заявило про секретний російський комплекс біолабораторій на острові у Тверській області
17:09 Сили оборони уразили аеродром «Ахтубінськ»: пошкоджено російський Су-34

Теги новин

COVID-19 агресия России Атака **Війна** **Война** ВСУ Вторжение Дональд Трамп Донбасс ДТП Зеленский ЗСУ Киев Київ коронавирус Коруупция **Напад Росії на Україну** Нападение России на Украину оккупанты окупанти Порошенко Путин Росія **Россия** СБУ США **Украина** Україна ЧП Эпидемия коронавируса

Наші опитування

Чи вірите ви, що Дональд Трамп зможе зупинити війну між Росією та Україною?

- Так, повністю зможе
- Частково зможе, але не відразу
- Ні, не зможе
- Це залежить від дій інших сторін
- Важко відповісти

Голосувати

Показати результати опитування
Показати всі опитування на сайті

2013-2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал
Реклама на сайті • Наші партнери
Політика конфіденційності

Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.

Facebook | RSS-підписка
Twitter | Email-розсилка
YouTube | Мобільна версія

0.043164