

Обзор рынков жилья Хабаровска

Хабаровск – город в России, административный центр Дальневосточного федерального округа РФ и Хабаровского края. Крупный экономический, транспортно-логистический, политический и культурный центр Дальнего Востока России. Население – 593 894 человека. Площадь города – 386 кв.км.

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу реки Амур (Среднеамурская низменность), вблизи границы с Китаем.

Оборот розничной торговли в марте 2013 г. составил 15 354 млн руб., что в товарной массе на 6% больше, чем за соответствующий период 2012 г., в январе-марте 2013 г. – 43 403,2 млн руб. (больше на 5,9%).

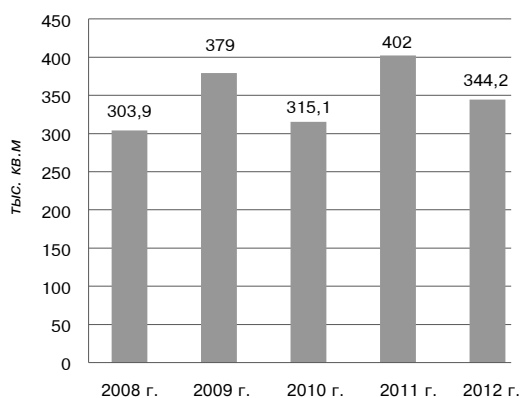
Объем денежных доходов населения в январе-марте 2013 г. составил 90 456,2 млн руб. и, по сравнению с январем-мартом 2012 г., увеличился на 12,1%. Денежные доходы в расчете на душу населения составили 22 466,6 руб. против 20 038,3 руб. в январе-марте 2012 г. Реальные располагаемые денежные доходы увеличились на 6,4%.

Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения Хабаровского края, в % к среднемесячному значению 2010 г.



Источник: Хабаровскстат

Динамика ввода в действие жилых домов в Хабаровском крае в 2008–2012 гг.



Источник: RWAY по данным Хабаровскстат

СПРАВКА

Военным в Хабаровском крае выдают жилищные сертификаты, по которым более 90% семей стараются приобрести дорогое жилье в городе, чтобы его можно было впоследствии выгодно продать.

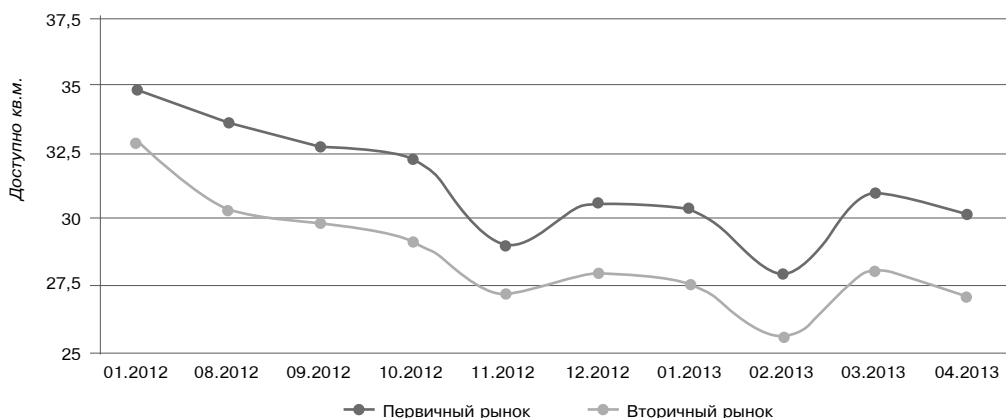
Строительная деятельность в Хабаровском крае. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2013 г. составил 7 18,6 млн руб. (64,3% к соответствующему периоду 2012 г.).

Организациями всех форм собственности и населением в январе-марте 2013 г. построено 363 квартиры (включая квартиры в общежитиях) общей площадью 27,8 тыс. кв.м, (69,7% к соответствующему периоду предыдущего года), в том числе индивидуальными застройщиками – 17,3 тыс. кв.м (77,5%).

Рынок жилья Хабаровска характеризуется в целом относительно высоким уровнем доходов покупателей жилья. Немалую долю в рост покупательских возможностей вносит присутствие в городе целого ряда административных и корпоративных представительств, управляющих дальневосточными подразделениями структур и активов российского крупного бизнеса.

Доступность жилья. Хабаровский край имеет достаточно низкие показатели по уровню доступности жилья, и, кроме того, здесь наблюдается значительное снижение доступности в течение последних полутора лет. Так, за 2012 г. доступность жилья снизилась на 13% на первичном рынке и на 16% – на вторичном.

Динамика индикатора доступности жилья RWAY в Хабаровском крае. 2012–2013 гг.



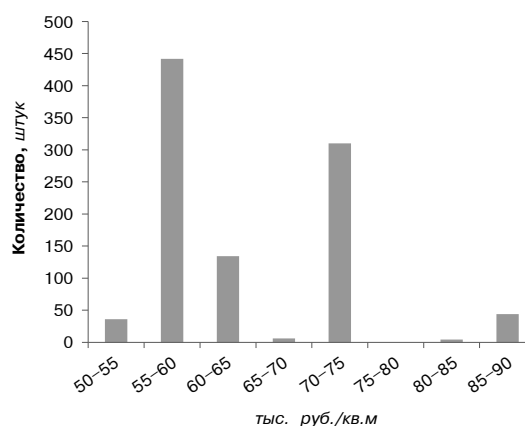
Источник: RWAY

Ипотеку в Хабаровске и Хабаровском крае предоставляют 11 ипотечных банков, которые предлагают заемщикам 121 ипотечную программу для приобретения жилья в кредит как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. Ставки по ипотеке в Хабаровске и Хабаровском крае находятся в диапазоне 7,9–18% годовых по рублевым кредитам и 8,8–13% годовых по валютным кредитам. Срок ипотечного кредитования в Хабаровске может достигать 50 лет.

Ситуация на первичном рынке жилья Хабаровска

Предложение. В апреле 2013 г. на первичном рынке жилья Хабаровска предлагалось порядка 1000 квартир. Средняя площадь квартир составила 73 кв.м. Большинство предлагаемых квартир были 2-комнатные – 43% предложения. Доли 1-комнатных и 3-комнатных квартир составили 31% и 24% предложения, соответственно. Многокомнатные квартиры – около 2% предложения. На рынке доминируют предложения эконом и среднего классов, их доля в совокупности составила более 90%.

Гистограмма распределения цен на первичном рынке жилья Хабаровска в апреле 2013 г.



Источник: RWAY

Структура предложения первичного жилья по районам Хабаровска: Южный район – 56%, Краснофлотский – 17%, Железнодорожный – 17%, Центральный – 10%. В большинстве случаев возводят кирпичные и панельные жилые дома.

RWAY.RU
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ

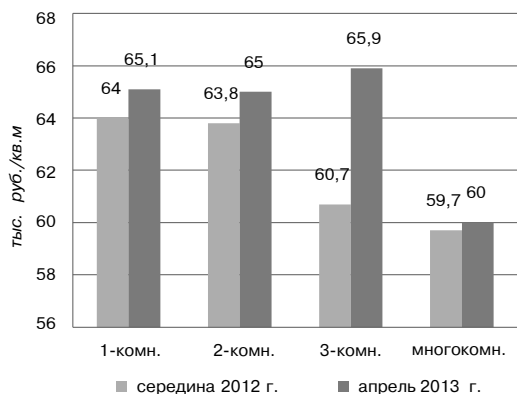
По вопросам размещения рекламы и статей на портале www.RWAY.ru:

☎ +7 (495) 933-5503

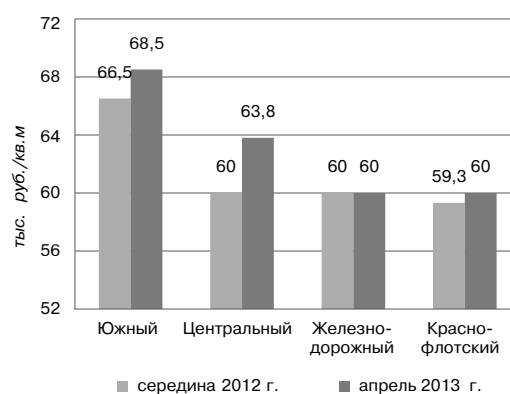
🕒 по будням с 09.00 до 18.00

Ценовая ситуация. Динамика 2012–2013 гг.

Динамика цен предложений на первичном рынке жилья Хабаровска по количеству комнат

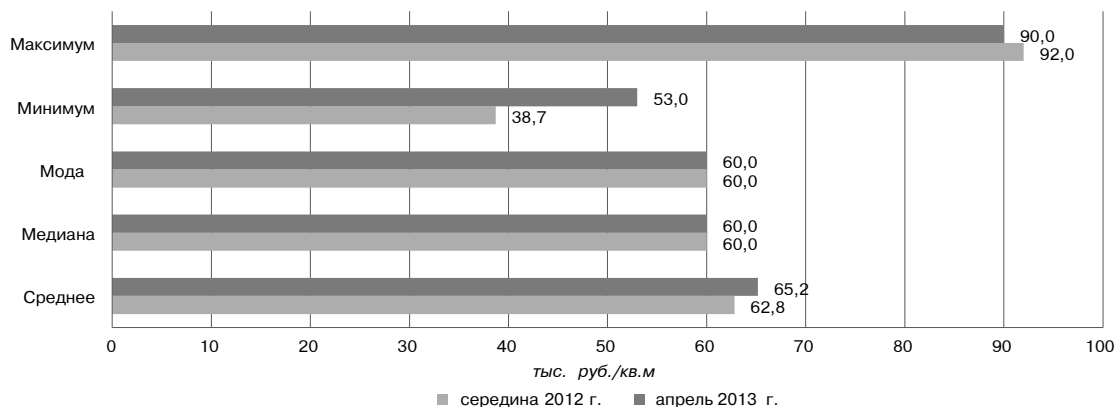


Динамика цены предложений на первичном рынке жилья по районам Хабаровска



Источник: RWAY

Динамика основных характеристик цен предложений на первичном рынке жилья Хабаровска в 2012–2013 гг.



Источник: RWAY

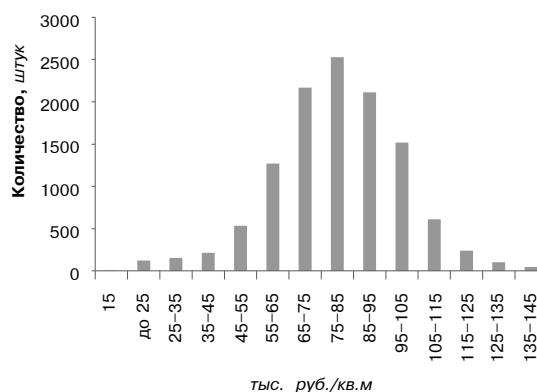
Ситуация на вторичном рынке жилья Хабаровска

Предложение. В апреле 2013 г. на вторичном рынке жилья Хабаровска предлагалось порядка 11–12 тыс. квартир. Средняя площадь квартир составила 57 кв.м.

Большинство предлагаемых квартир были 2-комнатные – 40% предложения. Доли 3-комнатных и 1-комнатных квартир составили 28% и 26% предложения, соответственно, а многокомнатных квартир – около 6% общего объема предложения.

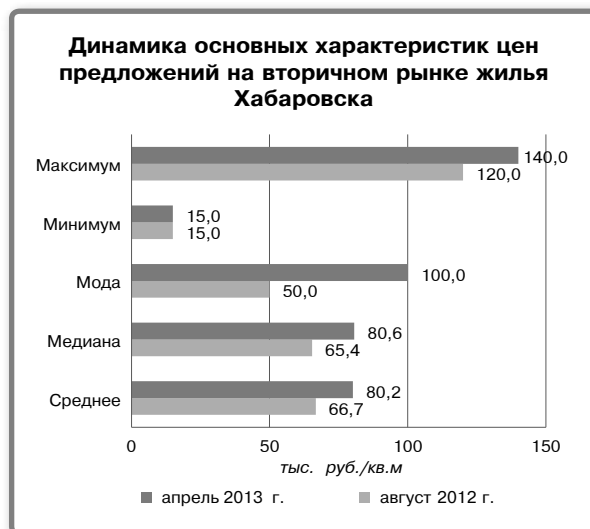
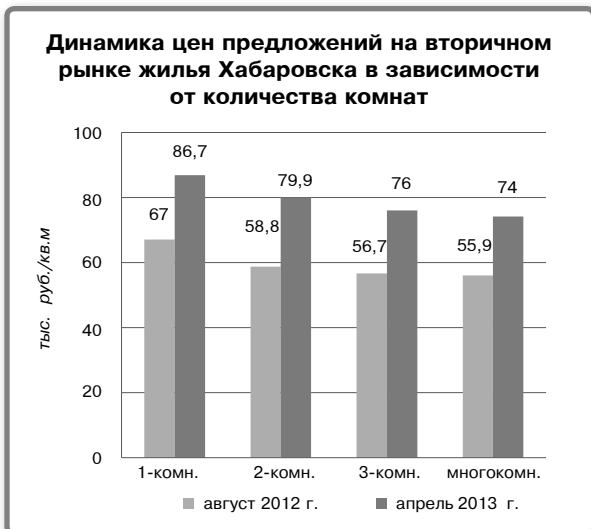
Структура предложения вторичного жилья по районам города: Южный – 36%, Центральный – 32%, Северный – 17%, Железнодорожный – 15%.

Гистограмма распределения цен на вторичном рынке жилья Хабаровска в апреле 2013 г.



Источник: RWAY

Ценовая ситуация на вторичном рынке жилья Хабаровска в апреле 2013 г.



Источник: RWAY

Аренда жилья. В апреле 2013 г. на рынке аренды жилья в г. Хабаровск в публичном предложении предлагалось порядка 600 квартир. В большинстве своем в аренду предлагались 1-комнатные (45% предложения) и 2-комнатные (37%) квартиры; 3-комнатные квартиры составили 18% предложения.

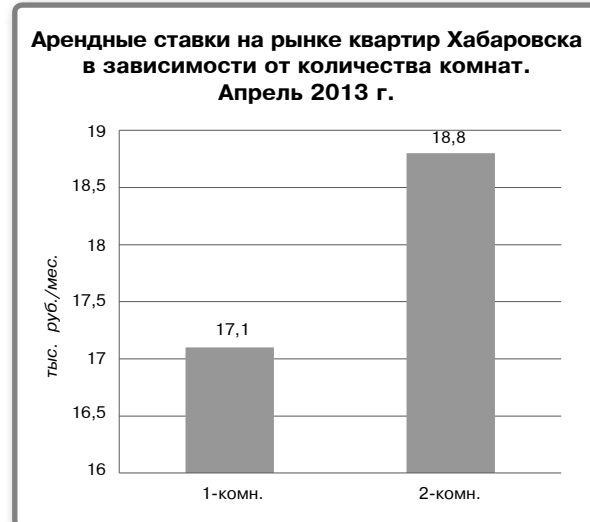
Доходность квартир в Хабаровске достаточно низкая – на уровне 3–5% в год, что обусловлено завышенными ценами на жилье.

Итоги и выводы. Есть несколько причин высоких цен на квартиры в Хабаровске.

Во-первых, это общая несбалансированность российского рынка недвижимости, на котором отсутствуют эффективные **налоги** на недвижимость, на перепродажи. Это позволяет ряду участников рынка приобретать квартиры с целью сохранения своего капитала, поскольку содержание этих квартир пока необременительно для собственников.

Во-вторых, несмотря на рост цен на жилье, **спрос** на него не уменьшается, что обусловлено доступностью ипотеки и высокими ценами на аренду квартиры. До тех пор, пока стоимость аренды квартиры не будет ниже ежемесячных платежей по ипотеке, домохозяйства будут покупать жилье в кредит. Также покупке квартиры в кредит способствуют различные **государственные социальные программы**, по которым возвращаются проценты по кредиту, предоставляется возможность «погасить» ипотеку материнским капиталом и т.д.

В третьих, немаловажным фактором удержания сравнительно высоких цен на местное жилье является политика фактически **олигопольного сообщества строительных компаний**, которые «задают тон» на всем местном рынке недвижимости.



Источник: RWAY

Напомним, что в Хабаровске новое жилье возводят всего несколько крупных компаний – это «**Дальспецстрой**» (строит порядка 50% ежегодного ввода жилья), «**Стройсистема**» и строительный холдинг «**Амурские Зори**» (вместе около 50%). Стоит отметить, что «Амурские Зори» специализируется в основном на строительстве элитного жилья и квартир бизнес-класса, представленных в многоэтажных ЖК в центральном районе и на берегу Амура.

Маловероятно, что в ближайшие годы эта ситуация кардинально изменится. Вместе с тем, в настоящее время есть определенные предпосылки возможных масштабных качественных изменений российской кредитно-денежной политики, после которой может начаться более эффективный период развития рынков недвижимости в нашей стране.