

Первичный рынок недвижимости г. харькова в посткризисный период

Т. Е. ОДАРЕНКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

Р. Б. НЕХОРОШКОВ

Управління житлового господарства м. Харкова

Строительная индустрия Украины сегодня - это очень сложная структура: она имеет особый состав. В сегодняшних условиях модель бизнеса, которой придерживается строительная компания, является ключевым фактором, позволяющим компании оставаться на плаву либо оказываться на грани банкротства. Экономическая ситуация такова, что наблюдается постоянное падение рынка, а заказчики оказываются неплатежеспособными. Все чаще оказываются в затруднительной ситуации организации общего профиля: они теряют кадровый ресурс и практически самоликвидируются. Более «плавучими» оказываются организации узкоспециализированного профиля: спрос на такие услуги остается даже при самых неблагоприятных условиях. Достаточно крепко стоят на ногах интегрированные с крупными бизнес-структурами холдинговые строительные компании. Наиболее стабильное положение занимают организации, занимающиеся строительными и монтажными работами в бюджетной сфере.

Времена, когда все квартиры в строящихся домах довольно быстро разбирались задолго до сдачи дома в эксплуатацию, прошли. Раньше рынок первичной недвижимости был рынком продавца, высокая инвестиционная привлекательность первичной недвижимости позволяла практически нивелировать значение тех или иных недостатков строящихся жилых комплексов.

В посткризисный период, когда с рынка ушли спекулянты, а банки перестали выдавать ипотечные кредиты, количество платежеспособных клиентов значительно уменьшилось, рынок недвижимости стал целиком и

полностью принадлежать покупателю. Наступила очередь застройщиков подстраиваться под запросы клиентов.

Нынешний покупатель при выборе квартиры на первичном рынке жилья в г. Харькове обращает внимание в первую очередь на ее местоположение, ведь именно оно обуславливает и классность самого жилья, и престижность проживания в данном районе, транспортную доступность и развитость инфраструктуры в зоне 5-10-минутной пешеходной доступности. Огромным преимуществом выступает также наличие рядом парка, сквера или зоны отдыха. Так же при выборе квартиры в новостройке немаловажную роль играет цена. Сейчас покупатели оценивают не отдельно взятую величину стоимости 1 кв. м., а конечную стоимость всей квартиры. Покупатели подходят рационально к площади квартиры: на первое место выходят квартиры с относительно небольшой площадью и удачными планировками. Застройщики стараются делать квартиры в новых жилых комплексах более компактными, ведь избыточно большие квартиры уже не пользуются популярностью. Большую роль при выборе квартиры играет и репутация застройщика: продолжительность присутствия компании на рынке, качество реализованных ранее проектов, соблюдение финансовых обязательств и своевременность сдачи домов в эксплуатацию. Репутация застройщика особенно важна при покупке квартиры в еще строящемся объекте. Дополнительным плюсом при выборе квартиры может также выступать готовность застройщика предоставить рассрочку: обычно это беспроцентная рассрочка до конца строительства плюс рассрочка под относительно небольшой процент на срок 1-3 года после сдачи дома в эксплуатацию.

Чтобы оживить стройиндустрию необходимо незамедлительно заняться поиском и принятием нестандартных решений.