

К исходу 2013-го года спрос по этим же сделкам упал почти в 10 раз, постепенно двинулись вниз и цены.

В течении 2014-го года помимо общих тенденций коррекции цен существенную роль может сыграть и фактор отложенного предложения, т.е. люди продающие квартиры по высоким ценам не снижают цены либо снимают квартиры с продажи в надежде повышения цены, когда этого не происходит предложение квартир резко увеличивается что при неизменном или падающем спросе ведёт к лавинообразному скачку цен вниз. Этот фактор точно спрогнозировать тяжело т.к. количество людей «сидящих на чемоданах» не поддаётся статистическому анализу и носит скрытый характер. Сегодня т.н. скидки на уторговывание для реальных покупателей составляют до 5-15% от первоначально заявленных цен предложения.

По сделкам с обременением (ипотека, сертификаты, целевые программы) платежеспособный спрос сейчас тоже существенно снижен.

Это вызвано:

Во-первых, уменьшением количества банковской ипотеки до уровня 2 тысячи кредитов в 2013-м году. В 2011-2012 годах консолидированные объёмы долговых ипотечных обязательств жителей края увеличивались на 20-30 млрд. руб. в год (20 тыс. ипотечных кредитов по 1 млн. руб = прибл. 20 млрд., точные данные многие банки относят к служебной информации и неглашают), что составляет около половины годового бюджета края. По закредитованности населения сейчас край занимает одно из первых мест по России, и перспектив роста числа предоставляемых ипотечных кредитов уже нет.

Во-вторых, в 2013-м году количество квартир приобретенных по военной ипотеке в Хабаровском крае составило всего 641.

Как видим, количество сделок с обременением не выходит и вряд ли уже выйдет на уровень десятков тысяч сделок прошлых лет.

Какова ситуация на этом фоне со строительством нового жилья? Тенденции первичного рынка связаны с особенностью функционирования строительной отрасли в регионе. Её характерная черта - работа по принципу максимизации прибыли и

извлечения добавленной стоимости из максимально возможного количества смежных подрядных, снабженческих и др. бизнес-процессов замкнутого цикла через дочерние фирмы. Примером тому работа муниципальных заводов, посредническое участие фирм-однодневок в цепочках поставки строительных материалов. Эти практики не улучшили ситуацию и не только не снизили, а наоборот повысили конечные цены на недвижимость.

Осенью 2013-го года полпред Президента в ДФО Юрий Трутнев дал оценку строительному рынку региона как высоко монополизированному.

Пока что рынок колеблется в ожидании, но что его ждёт дальше? В условиях начавшейся коррекции цен вторичного жилья упадут объёмы коммерческого строительства первичного рынка недвижимости. 2014-й год застройщики продержатся на федеральных бюджетных вливаниях, связанных со строительством жилья для пострадавших от паводка. Но что ждёт застройщиков дальше? На какие доходы и издержки ориентироваться строительным компаниям?

Маловероятно, что прогнозируемая мягкая девальвация рубля, отыгравшая потерю российского бюджета на снижении мировых цен на нефть, повлияет на поддержку уровня цен вторичного рынка т.к. в Хабаровске цены длительное время существенно завышались не за счёт инфляционных, а за счёт, как писали СМИ, коррупционно-протекционистских факторов. На протяжении трех последних лет положительный прирост цен на жилье в Хабаровске существенно опережал среднероссийские показатели.

Монопольный рынок не имеет механизмов саморегулирования – каковы в этой сложной экономической обстановке будут действия регуляторов? Будет ли продолжена политика удерживания цен монопольными игроками или будут реализованы рыночные способы ценовой саморегуляции и жильё станет доступнее?

Ведь помимо экономического содержания и социальных ожиданий населения удерживание высокой цены недвижимости это один из ключевых факторов, влияющих на миграцию и демографическую ситуацию в регионе.

А ещё есть и политические аспекты.

КРАЕВОЙ ПАНТЕОН ВОИНСКОЙ СЛАВЫ УПЛОТИЛИ

В преддверии Дня народного единства на площади Славы в Хабаровске состоялся пикет общественности против застройки территории, прилегающей к Мемориальному

Комплексу Воинской Славы в честь победы советского народа в Великой Отечественной Войне.



Оргкомитет пикета принял резолюцию, в которой указал, что «воинская слава в городе Воинской Славы Хабаровске требует более трепетного и уважительного отношения».

Вот текст резолюции:

Административное решение о застройке территории у мемориального комплекса на площади Славы было принято три года назад, но, увы, только этим летом горожанам стало понятно, что это будет и как это будет выглядеть. Строительство шло стремительными темпами. Де-факто в реализуемом проекте максимально выжат коммерческий потенциал земельного участка и все сделано для удобства расположения домов.

По оценке архитектурного решения, ограничимся только одним комментарием:

сегодня «Вечный Огонь» превратился в костерок у подножия высоток, расстояние до ближайших панорамных окон домов составляет всего 50-60 метров.

Дело не в законодательной базе или уровне проводимых публичных слушаний, даже если бы на слушания позвали ветеранов и показали им точный макет в масштабе 1:200 или виртуальный 3D макет, то никто бы не понял, как это будет выглядеть реально, да и слушания носят рекомендательный характер, а не обязательный. Вопрос градостроительной оценки этого проекта - это сугубо компетенция специалистов. То что «проросло» этим летом у «Вечного огня» - это плевок в память и историю города и края.

Для жителей Хабаровского края мемориальный комплекс «Вечный Огонь»

Списки памяти» - это единое народное место поминания, куда люди приходят чтить своих родственников, которые не вернулись с войны и безвестно захоронены на полях сражений или в братских могилах от Курил на востоке, до Берлина и Балкан в западной Европе. Благодаря нынешней застройке мемориала Вечный огонь произошло низвержение исторических ценностей.

Мамаев Курган



Так выглядит мемориальный комплекс в Волгограде

Мы периодически видим, как чиновники озабочены брандированием города Воинской Славы Хабаровска. И если мы строим в престижной исторической зоне (о чем не без основания указано в описании проекта на сайте «Амурские зори»), то надо помнить, что

это действительно зона исторического центра, а не эксклюзивная территория бренда хабаровского застройщика «Амурские зори».

В целом, проблема уплотнения застройки на «красной линии» Хабаровска стоит очень остро. Подвергаясь массированной коммерческой застройке, Хабаровск теряет свою индивидуальность и становится городом дискомфортным для жизни, утрачивается связь времен и поколений.



Так выглядит мемориальный комплекс в городе Воинской Славы Хабаровске

В ходе подготовки пикета об отношении к застройке территории у мемориального комплекса было опрошено 300 жителей Хабаровска, подавляющее большинство высказалось негативную оценку застройки.



ХАБАРОВСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ - ВОПРОСОВ БОЛЬШЕ ЧЕМ ОТВЕТОВ.



Евгений Афанасьев, председатель Хабаровского краевого отделения политической партии «Народный Альянс».

В последние годы Хабаровск стабильно находился в числе лидеров по ценам на жилье в России, уступая позиции лишь Москве и Санкт-Петербургу. Паводок 2013-го незначительно скорректировал позиции ДВ-столицы в рейтинге цены квадратного метра.

Какие факторы влияют на уровень цен на жильё в нашем городе?

Равновесные цены рынка, т.е. цены по которым продавцы готовы продавать, а покупатели покупать недвижимость, формируются исходя из баланса платежеспособного спроса и предложения первичного и вторичного рынка жилья.

В разное время на баланс денежной массы и товарного предложения оказывали воздействие различные экономические и социальные причины.

Основными сдерживающими факторами, повлиявшими на ценообразование на рынке недвижимости в регионе стали:

- уменьшение финансовых вливаний в регион шедших из Сибири и Урала на авторынки после повышения пошлин на ввоз иномарок,

- ограничение «шальных» доходов в природопользовании - экспорте леса и морепродуктов в т.ч. незаконно добываемых,

- финансовый кризис 2008 г.

- массовая застройка новых микрорайонов ФГУП "ГУСС "Дальспецстрой" по доступным молодёжным и социальным программам.

Основными факторами, спровоцировавшими рост цен стали:

- масштабные сокращения силовых министерств на ДВ в начале 2000-х и получение и реализация военнослужащими,увольняемыми с военной службы, Государственных жилищных сертификатов в массовом порядке.

- развитие банковской сферы и рост объемов ипотечного кредитования с выходом на пиковый уровень в 2011,2012 годах - около 20 тыс. кредитов в год

- введение и запуск программ материнского капитала

- сертификаты и целевые выплаты пострадавшим в наводнении в 2013 г.

До кризиса 2008-го рынок недвижимости носил более выраженный спекулятивно-инвестиционный характер и был сильно перегрет, сейчас это более рынок личного потребления.

Активность рынка недвижимости была существенно связана и с социальными миграционными процессами.

По данным Регионального союза оценщиков "КРЕДО" г. Хабаровск, максимального значения цены на жильё в Хабаровске достигли в апреле 2013-го года.

Если рассматривать динамику последних 10 лет по сделкам вторичного рынка без обременения (за наличные, без банковской ипотеки и социальных программ) то видно, что рынок имел 2 ярко выраженные волны 2001-2003 и 2010-2012 годов. На вторую волну пришлось максимальное количество сделок - в общей сумме за 3 года почти 80 тыс. сделок купли-продажи объектов недвижимости, что соответствовало пику миграции населения.

Год	Количество записей о сделках с жилой недвижимостью Хабаровска ¹
2001	21 266
2002	20 803
2003	19 049
2004	9 481
2005	11 259
2006	12 942
2007	11 906
2008	11 627
2009	9 215
2010	20 381
2011	32 780
2012	25 044
9 мес. 2013 г.	1 841

По данным Росреестра: тип сделки: купля-продажа; назначение объекта недвижимости: жилое помещение; тип обременения: без обременения.

Источник: <http://rway.ru/russia/analytics/3137/>

Гражданская инициатива

ВETERANS OSTAOTSY V STROYU

огненными хвостами с угрожающим шипением устремились на противника, скигая все на своем пути. Десант надежно удерживал захваченный плацдарм до подхода основных армейских частей, которые развили наступление в глубь обороны противника. Старшина 1-й ст. Н.Н. Голубков за уничтожение вражеского дота был удостоен звания Героя Советского Союза. Посмертно были награждены краснофлотцы Патрушев и Тюрин. На скале г. Фуюань установлен памятник-обелиск в честь погибших моряков КАФ. Корабли КАФ, проходившие мимо обелиска, приспускали флаги, а находящийся личный состав на верхней палубе становился по стойке смирно, поворачиваясь лицом на обелиск.

За успешную высадку десанта и захвата Фуюаня, узла сопротивления противника, командир канонерской лодки «Пролетарий» капитан-лейтенант Игорь Андреевич Сорнев получил звание Героя Советского Союза. Впоследствии он стал контр-адмиралом.

После захвата Фуюаньского и других опорных пунктов корабли КАФ двинулись вверх по Сунгари в глубь Маньчжурии.

Боевой поход на Харбин был труднейшим. В тот период Сунгари вышла из берегов, как и Амур, который разлился в некоторых местах до 14 и более километров в ширину. К тому же по Сунгари плыли тысячи бревен, которые в любое время могли повредить корабли, особенно гребные винты. Переход был трудным не только в навигационном отношении, но и потому что на кораблях находился значительный десант. На пути к Харбину корабли флотилии непрерывно участвовали в боевых действиях. В районе Фудзиня, Сянксина, Дзымусы и в других местах застигнутые врасплох японские войска



поспешно отступали в глубь Маньчжурии, оставляя на причалах огромное количество сельскохозяйственных продуктов, награбленных у китайского населения.

Сегодня в Хабаровске участников войны с Японией осталось 47 человек. Самому старшему 95 лет, младшему 85-86 лет. А всего ветеранов-амурцев с послевоенным периодом числится 124 человека. Сегодня в строю амурцы: И.П. Поклад, В.И. Чечукалов, И.Ф. Карташев, И.С. Заложук, Н.В. Диденко, Н.А. Золотаревич, семья чета Колосовых В.И. и В.Ф., Н.П. Чеховская, Г.К. Алейников, И.И. Галактионов, П.Д. Плевак, П.П. Кочкирев, М.Н. Васильева. Более 30 ветеранов-участников войны неходячие, но совет ветеранов проявляет о них постоянную заботу.

Мы, ветераны, счастливы своей принадлежностью к поколению моряков-амурцев, мы познали огромную силу флотского товарищества в трудные годы Великой Отечественной войны, с достоинством и честью пронесли наш славный военно-морской флаг и высокое звание амурца.

Родина высоко оценила боевые заслуги моряков-амурцев: 3315 краснофлотцев, старшин, мичманов и офицеров награждены орденами и медалями Советского Союза. 7 человек во главе с командующим стали Героями Советского Союза. В составе флотилии появились: 1-я Харбинская Краснознаменная, 2-я Краснознаменная Амурская, 3-я Уссурийская ордена Нахимова и 4-я Амурская ордена Ушакова бригады речных кораблей.

Флотилии нет с 1955 года, но ветераны находятся в строю. Традиции живут.

В. Коряков, председатель совета ветеранов Краснознаменной Амурской флотилии и Военно-морского флота.

КРАЕВОЙ ПАНТЕОН ВОИНСКОЙ СЛАВЫ УПЛОТИЛИ

Андрей Старцев, участник акции.

Свечки у нас много где прекрасно вписываются в городской ландшафт, жилой комплекс «Дендрарий», например, сбалансированный проект, радикально улучшивший эстетику района где он возведён. Жилой комплекс «Каскад» в виде свечки в центре с уменьшением этажности к краям - тоже сделан грамотно и гармонирует с 9-10 этажными домами микрорайона «68 школа» и с 2-5 этажной застройкой ул. Кубяка. Прекрасно и современно смотрятся монолитные высотки по ул. Флегонтова - П.Морозова. Но застраивать прибрежную линию свечками на той же ул. Блюхера вплотную к имеющимся домам - по содержанию это не архитектурное, а чисто коммерческое решение. То же самое могу сказать по застройке первой линии от Амура в историческом центре - не продуманно, требует серьёзнейшей архитектурной доработки. Увы, центр Хабаровска не может выглядеть как сити-центры прибрежных американских городов. Прибрежная первая линия Хабаровска, которая, надо полагать, превратится в забор из свечек повышенной этажности, вряд ли станет Нью-Йорком - для этого нет инфраструктуры, соответствующих ландшафтов и приведёт это к окончательному коллапсу. Многие компании Хабаровска сегодня освоили монолитно-каркасное домостроение, приобрели необходимое подъёмно-транспортное оборудование, оснастку и т.п. Поэтому, исходя из технологий, коммерческих целей застройщиков и практики регулирования градостроительства, напрашивается прогноз - грядёт жёсткий агрессивный этап земельно-человеческих отношений.



Наш принцип застройки - в тесноте да не в обиде.

Михаил Дейнего, участник акции.

На склоне, прилегающем к «Вечному огню» самое оптимальное место для размещения архитектурной группы «Стелла города воинской славы». Это сакральное место памяти павших в Великой Отечественной войне многими поколениями жителей края, это место - наша

Гражданская инициатива

краевая «Поклонная Гора». Второе сакральное место касается истории города Хабаровска, это зона в границах ЦПКО - Утёс - пам. Муравьеву-Амурскому - Краеведческий музей им. Гродекова - пам. Дьяченко, включая парк ОДОРА. В парке целесообразно было бы сделать рекреационную зону для семейного отдыха горожан с минимумом коммерческих услуг, но с тем же колесом обозрения с видами и на пейзажи Амура и на исторический центр Хабаровска - как это было в ЦПКО до реконструкции. Мемориальным объектам Воинской Славы и истории Хабаровска целесообразно было бы расположиться автономно на 2-х холмах с общей границей по набережной Амура.



Детская игровая площадка в центре Хабаровска.

Денис Ольшевский, участник акции.

В городе избыток смешения стилей. То же здание Краевого Совета Профсоюзов - серая коробка соц.конструктивизма, родившаяся на лобном месте из торжества идеологии, это наследие истории. Или Дом Радио задумывавшийся для инновещания после событий на Даманском и возможного обострения отношений с Китаем. Тогда много денег вкладывали в ДВ-рубежи и в Хабаровске, вымученно, появился Дом Радио - это наследие холодной войны и тоталитарного режима, тоже неприглядная серая коробка - но с этим надо жить. Всё остальное, что сейчас происходит с городом - изменить в лучшую сторону в наших силах и многое зависит от нашего желания делегировать наше мнение власти.



Ваш дом в центре и во дворе есть место?
Тогда застройщики идут к вам.

Максим Мухин, участник акции.

В Хабаровске сейчас прослеживается новая 3-я волна архитектуры периода 2010-х г. - свечки от 20-ти этажей. В 90-х 2000-х строили, как правило, на свободных земельных участках и ограничивались 9-14-ю этажами, что гармонировало с 5-14 этажной застройкой города в 1980-х. Если застройщики хотят строить супер-районы то для этого должны выделяться отдельные зоны и там строиться деловые или жилые центры нового формата, так делается во всём цивилизованном мире.



ТЮЗ или не ТЮЗ? Вот в чём вопрос?

Сейчас, благодаря высотной застройке ул. Кавказской вид со смотровой площадки "Вечного Огня" просто исчез.

Ранее задуманная ось между двумя соборами на пл. Комсомольской и пл. Славы раздавлена вписанными в неё свечками «Амурских Зорей» по ул. Тургенева и ул. Кавказской.



Ул. Тургенева - ось между двумя соборами на пл. Славы и Комсомольской пл.

Вот когда купола Соборов, Утёс и граф Муравьёв-Амурский стояли в одном ярусе вид города с воды был очень гармоничный, теперь, увы, главное в пейзаже Хабаровска громоздкие жилые комплексы. Соборы и мемориальный комплекс ушли на второй план.



Первая прибрежная линия, вид с акватории Амура

Алина Бринёва, участница акции.

Осуществляемая застройка Хабаровска, если не поменять подход по отводу земли и этажности, разрушит городскую среду. Архитектура очень важна, например, Санкт-Петербург является культурной столицей в том числе потому, что исторический центр грамотно построили итальянские архитекторы, гармоничная городская архитектурная среда влияет на личность, не имеет значения через что человек сумеет понять гармонию природы - через музыку живопись поэзию или архитектуру. Поэтому, выросшие в Питере, вкус и гармонию понимают и впитывают с детства через созерцание классической гармоничной городской архитектуры. Вспомните, как Петербуржцы отбивались от шпиля Газпрома в исторической застройке. В Хабаровске из советского центра по максимуму выжимается его коммерческий потенциал, невзирая ни на какие протесты горожан, мнение специалистов и здравый смысл.



Растёт Хабаровск, но хорошо ли?
Точечная и комплексная модель застройки Хабаровска – бездумно создаются коммерческие пространства, лишенные повседневного комфорта, историзма и социальной инфраструктуры

ВЕТЕРАНЫ ОСТАЮТСЯ В СТРОЮ

Краснознаменной Амурской флотилии в этом году исполнилось 105 лет. 30 ноября в ДК им.

Кирова прошло торжественное собрание и концерт, посвященные этой знаменательной дате.



Мы, ветераны несуществующей ныне флотилии, живы, уже в преклонном возрасте, но продолжаем умножать боевые традиции, воспитывать молодое поколение в духе военного патриотизма, любви к Родине - России.



километре от Хабаровска, и он контролировал вход в реку Сунгари, главную артерию к логову японских войск к городу Харбин.

На рассвете 9 августа 1945 г. четыре бронекатера 2-го отряда, №№ 21,13,28,24, принявшие на борт по 50 человек десанта с



Не буду описывать историю зарождения этого военно-морского объединения, достаточно сказать - Объединение Краснознаменное, воспитавшее 17 Героев Советского Союза, из них 7 человек это звание получили на завершающем этапе Второй мировой войны, войны с империалистической Японией в августе-сентябре 1945 г.

Я хочу рассказать о событиях в войне с Японией, о боях на Сунгариjsком направлении.

Десант на Фуюань, этот поселок в 61

легким вооружением, под залпы реактивных установок с катеров высадили бойцов на берег Сунгари у Фуюаня. Это было неожиданным актом для противника. Бронекатера С.В. Якушенко, К.С. Шнянина, Гречко и Латышева своим ракетно-артиллерийским огнем поддерживали действия автоматчиков-десантников. Залп, который дали БК-21 и 13, составляли одновременно 60 130-миллиметровых реактивных снарядов. Это было неописуемое зрелище. Снаряды с