

Про Владивосток забыли 忘れられたウラジオストク

А Хабаровск оказался в тройке городов с самыми высокими ценами на жилье — одной из самых дорогих городов — после Москвы (183,4 тыс. руб./кв.м) и Санкт-Петербурга (90,1 тыс. руб./кв.м).



По данным РГР, (**Российская гильдия риэлторов**) средняя цена квадратного метра жилья в Хабаровске достигла почти 70 тыс. руб., причем город замкнул тройку самых дорогих по жилью городов — после Москвы (183,4 тыс. руб./кв.м) и Санкт-Петербурга (90,1 тыс. руб./кв.м).

Россия不動産業組合のデータによると、ハバロフスクの住宅価格が1平米あたり7万ルーブルに達し、モスクワ(183400ルーブル)とサンクト・ペテルブルグ(9万ルーブルあまり)に続き最も高い都市とされた。

Жилье в дальневосточной столице продолжает дорожать. При этом Владивосток, город с традиционно дорогим жильем, не попал ни в десятку, ни в рейтинг топ-100 вообще.

極東の州都での住宅価格が上がり続けている。だが、常に住宅が高かったウラジオストクは10位にも100位にも入っていない。

Производственный директор компании «Новый Атлант» Михаил Бережной считает, что «рост продолжится, но, возможно, не такими бешеными темпами, как в первом полугодии... Лето 2012 года было исключением: цены росли большими темпами относительно предыдущих годов».

「ノーヴィー・アトラント」社の製造ディレクター、ミハイル・ベレジュノイは次のように考えている。「上がり続けると思いますが、上半期のような急騰はないでしょう。・・・2012年夏は例外でした：例年と比べ価格が早く上がっていたのです。」

Покупательский спрос в Хабаровске активизировался в сегменте первоначального строительства, подтверждают в строительной компании «Амурские зори».

建設会社「アムルスキエ・ゾーリ」も、ハバロフスクの新築需要が増えたとしている。

«В кризисные годы темпы строительства жилья существенно затормозились, сейчас ситуация стабилизируется.

「経済危機時には建設が減ってしまいましたが今は状況が安定しつつあります。」

Спрос вырос за счет ипотеки»,— говорит начальник отдела продаж компании Владимир Кузнецов.

融資のお陰で需要が増えたのです。」と営業部長ウラジーミル・クズネツォフは話す。

Проблему дорогого жилья в Хабаровске осознают и власти всех уровней. Хабаровфスクの住宅が高いという問題は、全レベルの政府関係者も認識している。

Так, первый зампред краевого правительства Геннадий Апанасенко на встрече с деловыми кругами китайского города Цзямусы недавно говорил: например, 州政府の副議長ゲンナージー・アパナセンコは、中国ジャムサ市からのビジネスマンとの会談で、次のように話した。

«Мы будем рады, если в наших тендерах будут участвовать международные компании. Платить по 50-60 тыс. руб. за квадратный метр — это нереально. А китайские компании сегодня утверждают, что могут строить жилье по цене 28 тыс. руб. за квадратный метр».

「我々の入札に国際企業が参加すればうれしい。1㎡あたり5-6万ルーブルを払うのは非現実的です。しかし中国の企業は1㎡あたり28000ルーブルで住宅を建てることができると言っています。

Впрочем, глава Минвостокразвития, дальневосточный полпред (*полномочный президента*) Виктор Ишаев к иностранным застройщикам относится скептически, хотя и оговаривается, что это может быть «выгодно в какой-то степени».

極東発展省大臣であり大統領極東全権ビクトル・イシャエフは、「ある程度有利でしょう」と言いながら、やはり外国の建設会社に対して懐疑的に見ている。

В качестве примера глава Минвостокразвития приводит долгострои, которые были запущены корейской фирмой ООО «Керенг-Хабаровск» (застройщик элитного жилого комплекса Richeville).

極東発展省大臣は時間がかかっている韓国企業「ケレング・ハバロフスク」（高級マンションRichevilleの請負企業）を例として挙げている。

«Два дома строят... Строят, строят... Мне уже жалко на эти дома смотреть. Надо построить когда-то»,— раскритиковал дальневосточный полпред инвесторов, которым создали в общем-то благоприятные условия (в частности, подвели электроэнергию от линий, идущих на близлежащий спорткомплекс, и предоставили подъездную дорогу).

「2棟が建設中で・・・ずっと建設中、建設中・・・もうその2棟を見るのが気の毒だ。いつか完成させてもらいたい。」と極東全権は投資家を批判した。投資条件も良かったが（例えば近くのスポーツコンプレクスへの電線から電気を通し、道路も作った）。

Виктор Ишаев главной причиной высоких цен на жилье в Хабаровске называет отсутствие рынка.

Виктор・イシャエフはハバロフスクでの高い住宅の主な理由として市場が整っていないということを挙げた。

«Когда мы запускали строительные программы (в начале 2000-х годов), квадратный метр в новостройке был дешевле, чем на вторичном рынке. По молодежным программам — это около 30 тыс. руб., на рынке — около 40 тыс. руб. А «вторичка» (*вторичный рынок*) в центре города стоила 40-60 тыс. руб.»,— вспомнил Виктор Ишаев.

「我々が建設プログラムを開始した当時（2000年代初）新築の1㎡あたりの値段は中古より安かった。若者プログラムでは約3万ルーブル、市場では約4万ルーブルでした。中古は街の中心部で4-6万ルーブルでした。」とビクトル・イシャエフは回想する。

Но сегодня, когда нет предложения, цены идут вверх, констатировал министр. Однако сейчас из-за отсутствия предложения цены растут, — сказал министр.

По данным Приморскстата (*приморский орган статистики*) за II квартал этого года, средняя стоимость квадратного метра в типовом доме на приморском вторичном рынке жилья составляет 71 275 руб.

沿海州統計局のデータによると今年の第二四半期に沿海州で標準的な中古住宅の値段は1㎡あたり71275ルーブルである。

Впрочем, эта цена на самом деле выше, так что в любом случае приморский «квадрат» стоит сегодня больше хабаровского, отмечает заместитель генерального директора ОАО «Наш дом — Приморье» Марина Ломакина.

実際にはもっと高い。どちらにしても沿海州の1㎡がハバロフスクの1㎡より高いと「私たちの家、プリモリエ」の副社長マリーナ・ロマーキナは話している。

«Очевидно, в Гильдии риэлторов использовали свою методику оценки, либо о Приморье просто забыли»,— отметила она.

「不動産業組合ではおそらく独特な評価方法が使われたのか、あるいは沿海州のことは忘れてしまったのでしょうか。」と彼女は言う。

Рост цен на жилье в Хабаровске госпожа Ломакина связывает со снижением темпов строительства в регионе.

ハバロフスクでの住宅価格上昇については、地域で建設量が減っていることにつながっているとロマーキナ氏は考えている。

«В Хабаровске довольно много ветхого и аварийного жилья. Люди стараются улучшить жилищные условия. Поскольку темпы строительства снижаются, то спрос опережает предложение, отсюда и заметный рост цен».

「ハバロフスクには古く危険な住宅が多いです。市民は生活環境を改善しようとしています。建設件数が減っているため供給より需要のほうが多くなり値段が上がっています。」

Аналитик «Инвесткафе» Дарья Пичугина соглашается, что в Хабаровске на цены главным образом влияет высокий спрос на жилье.

「インベсткаフェ」の分析者ダリヤ・ピチューギナは、ハバロフスクでの価格に影響を与えているのは主に高い住宅需給であることに同意している。

«Объемы строительства достаточно большие, однако подавляющее большинство новостроек строятся по госпрограммам для очередников, в результате чего весь неудовлетворенный спрос перемещается на вторичный рынок. У граждан появилось чуть больше свободных средств, в том числе в виде материнского капитала и военных сертификатов, а реализовать их практически негде. Такой ажиотажный спрос подталкивает цены вверх»,— объясняет эксперт.

「建設件数が大きいのですが新築の大部分は国家プログラムによって市民の一部に与えられているので、満たされていない需給が中古住宅にいてしまいます。市民は少し予算の余裕ができ、その中に「母親資金」や「軍人資金」もあり、しかしその資金の使い道はありません。そういった大きな（大騒ぎな）需給が値段を上げています。」と専門家は説明している。