

стью проживания и максимальными ценами предложения. Возникновение большинства других микрорайонов, таких как Крохалева, Владимирский, Краснова, связано с деятельностью расположенных по соседству с ними крупных промышленных предприятий. Цены на недвижимость в них находятся примерно на среднегородском уровне, во многом зависят от типа жилого дома.

Особенность географии **Дзержинского района** — его расположение на обоих берегах реки Камы, что приводит к серьёзной дифференциации в ценах аналогично Свердловскому району. Максимальные цены отмечаются в кварталах, расположенных между улицей Крисанова и железнодорожным вокзалом «Пермь II». Цены выше среднего характерны для популярных «спальных» микрорайонов, таких как Данилиха и Парковый. Новое строительство имеет большое значение для рынка недвижимости Дзержинского района. Он лидирует по числу квадратных метров жилья, находящегося в незавершённом строительстве (283 тыс. кв. м, то есть 1,75 кв. м на одного жителя района).

Индустриальный район — относительно небольшой по площади, но густонаселённый район Перми. Устойчивый спрос на недвижимость продиктован нахождением на его территории крупных предприятий нефтегазового комплекса. Район в целом характеризуется хорошей транспортной доступностью. Развитие первичного рынка ограничивается дефицитом строительных площадок.

На рынке жилья **Мотовилихинского района** значительную роль играет индивидуальное жилищное строительство — частные дома занимают большую часть его территории. Среди микрорайонов многоэтажной застройки максимальную привлекательность (и, как следствие, максимальные цены предложения) имеют Городские Горки и Садовый.

Кировский район — территория, лидирующая по темпам прироста объёмов незавершённого строительства в 2014 году: за январь–июль число строящихся объектов выросло более чем в два раза. Строительство Красавинского моста существенно повысило привле-

Средние цены предложения на рынке многоквартирного жилья Перми в разбивке по административным районам (руб./кв. м)

Район	Вторичный рынок	Первичный рынок
Дзержинский	58 569	51 202
Индустриальный	57 178	47 908
Кировский	46 345	42 881
Ленинский	71 340	105 633
Мотовилихинский	56 565	49 106
Орджоникидзевский	44 573	39 750
Свердловский	60 954	54 314
Пермь в целом	56 261	50 561

кательность микрорайона Нижняя Курья, на который приходится подавляющее большинство новыхстроек.

Орджоникидзевский район отличается максимальной удалённостью от центра Перми и минимальный уровень цен предложения по сравнению с другими районами. При формировании цены большое значение имеет фактор локального местоположения — она может существенно различаться даже для квартир, расположенных в пределах одного микрорайона в зависимости от удалённости от остановок общественного транспорта, сетевых магазинов, рекреационных зон и т. д.

Михаил Крепак, начальник департамента продаж Группы строительных компаний «Мегаполис»:

— Спрос на жилую недвижимость и коммерческую, которую, в свою очередь, нужно делить на торговую, офисную, логистическую и прочую, формируется из совершенно разных потребностей. И рассматривать его стоит отдельно.

Если говорить о жилой недвижимости, то традиционно наиболее популярны приближенные к центру районы: Мотовилихинский, Дзержинский, Индустриальный и главным образом входящие в них спальные микрорайоны, такие как Парковый, Садовый, Балатово. И это элементарно видно даже по цене на «первичку». К примеру, стоимость одного кв. м в строящемся доме в микрорайоне Парковый стартует от 55 тыс. руб. за кв. м и до 67 тыс. руб. в зависимости от различных факторов (расположение, степень готовности и пр.).

Ленинский район всегда пользуется очень высоким спросом, но и цена там соответствующая. А вот отдалённые районы, например Орджоникидзевский, незаслуженно уступают в части спроса вышеперечисленным районам. Ведь «отдалённость» — понятие относительное и в Перми выражается в дополнительных 10–15 минутах езды на общественном транспорте.

Орджоникидзевский район — перспективный, с развитой инфраструктурой, он способен удовлетворить все бытовые и досуговые потребности. Цены на жильё здесь значительно ниже — от 37 тыс. руб. до 48 тыс. руб. за кв. м. Многие застройщики всё активнее заходят в этот район. Например, мы успешно реализовали здесь уже три объекта совокупным объёмом около 750 квартир. И в настоящий момент в процессе строительства находятся ещё два: ЖК «Мозаика» на ул. Толбухина, 23 и жилой дом «Энтузиаст» на ул. Белозёрской, 30. Всё это современные яркие дома по цене от 1,565 млн руб. за квартиру с отделкой.

Игорь Голубев, заместитель генерального директора компании PAN City Group:

— Если оценивать развитие коммерческой недвижимости в разрезе районов Перми, наиболее показательным критерием выступает количество и качество торговых «коридоров» в городе. Ленинский район — это «золотое сечение» стрит-ритейла в Перми (перекрёсток Комсомольского проспекта и ул. Ленина): здесь генерируются