

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ОЖИДАНИЯ

На втором плане

Цены на вторичное жильё снижаются до 10%

Оксана Клиническая

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Владельцы жилья на вторичном рынке не смогли удержать цены на прежнем уровне. Стоимость квартир пошла вниз, дисконт в среднем составляет 10%. Например, за однокомнатную квартиру площадью 50 кв. м в кирпичном доме в декабре просили 3 млн 600 тыс. руб., сейчас — 3 млн руб. Двухкомнатная квартира площадью 44 кв. м упала в цене с 2 млн 400 тыс. руб. до 2 млн 200 руб. Дальнейшее понижение вряд ли возможно, но и роста цен эксперты не ожидают. На рынке — стагнация.



Чудесный год

Рынок нельзя назвать перенасыщенным, но большая доля квартир переоценена. Быстрее дешевеют квартиры индивидуальной планировки. Уменьшилось и число заявок: у «вторички» нет дополнительных стимулов в виде ипотеки, поэтому платёжеспособный спрос снизился сильнее, чем на новостройки.

«Коллеги говорят, «какой был чудесный год», но в это время рынок находился в стадии стагнации», — замечает председатель совета РГР Пермский край Екатерина Пахомова. Её мнение совпадает с аналитическим исследованием, проведённым ООО «Инвест-аудит» за период 2008-го — начала 2015 года. Рынок жилой недвижимости Перми находится в стагнации седьмой год.

В начале 2015 года средняя цена на первичном рынке составила 51,76 тыс. руб. за 1 кв. м, на вторичном — 55,14 тыс. руб. Темпы роста на первичном и вторичном рынках за год оцениваются в 7,11 и 3,73% соответственно. Сейчас средние цены на рынке недвижимости так и не достигли докризисных уровней 2008 года.

По мнению аналитиков, это связано с изменением характера рынка: если до кризиса 2008–2009 годов он был спекулятивным, наблюдался «перегрев» цен на рынке, то в последующие годы инвесторы стали принимать более взвешенные решения, осознали риски.

На протяжении 2014 года наблюдался рост сделок как на первичном, так и на вторичном рынке, а в конце года их объём сократился. Аналогичная ситуация прослеживалась в четвёртом квартале 2008 года, но, когда весь спрос был удовлетворён, одновременно количество сделок и цены пошли вниз.

Голова к голове

По данным аналитического центра «Медиана», количество предлагаемых

	Екатеринбург	Пермь
Количество предложения	9850	2671
Рост предложения в %	26%	41,4%
Стоимость, тыс. руб.	75,881	50-65
Снижение цены в %	-1%	-2,97%

квартир на вторичном рынке в марте составило 2671, что на 41,4% выше показателя апреля. Средняя цена составляет 55,8 тыс. руб. за кв. м, за месяц она снизилась на 2,97%.

Количество предлагаемых к продаже в базе данных Уральской палаты недвижимости (УПН, Екатеринбург) составляет 9850, их число выросло на 26%.

Ценовые показатели на вторичном рынке жилья Екатеринбурга продолжают снижаться. Стоимость жилья снизилась на 0,8%. На 6 апреля средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке, составила 76,091 тыс. руб. На 13 апреля она упала до 75,881 тыс. руб., то есть на 1%.

Чего ждать

Генеральный директор ООО «Инвест-аудит» Егор Чуринов ожидает снижения цен на неликвидные объекты, что связано с выжидательной позицией продавцов и покупателей, основанной на опыте, полученном в 2008–2009 годах.

Эксперты считают, что, в отличие от вторичного, на первичном рынке ждать дисконта не стоит. Если обнаружится понижение, то только сезонное — в июне, сейчас к этому нет предпосылок, подозревает генеральный директор ООО «КомСтрин-Пермь» Марина Коноплёва.

Строители ожидали, что снижение курса доллара и евро повлечёт за собой

уменьшение цены на стройматериалы, но этого не происходит. Цены на них по-прежнему растут. Поэтому некоторые риелторы даже отговаривают застройщиков от снижения цен — «повыгаться будет некуда».

В то же время эксперты не прогнозируют рост стоимости квартир. «Куда повышать? Давайте не будем пользоваться безысходностью, в которую попали люди», — считает Екатерина Пахомова. Она придаёт высокое значение моральной поддержке покупателей, поведение которых изменилось.

Граждане опасаются за завтрашний день: сохранят ли они заработную плату, способны ли будут обеспечивать достигнутый уровень жизни, поэтому время принятия решения увеличилось. Их приходится стимулировать, убеждать купить квартиру, проводить периодически акции. «Сейчас рынок покупателей, а не продавца», — заверяет Пахомова.

Более доступным, а значит, востребованным становится рынок малоформатного жилья — квартир площадью около 20 кв. м. Снижения цен на них ждать не приходится, при том что стоимость выше в перерасчёте на квадратный метр по сравнению с квартирами большего размера.

Сменить квартиру готово 18% россиян

Продавцам всё же нужно потрудиться, чтобы завлечь покупателей. Боль-

шинство россиян в ближайшие три года не намерены улучшать жилищные условия. Таковы результаты всероссийского опроса, проведённого Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ) в феврале 2015 года.

За два года выросло число тех, кто не собирается что-то предпринимать для улучшения жилищных условий: с 67% в 2013 году до 78% в 2015 году. В основном выросла доля тех, кто определённо ответил на этот вопрос — нет (с 40 до 53%). Только 18% сообщили о наличии подобных планов, и в большей степени это свойственно опрошенным в возрасте до 35 лет (26–27%) и высокообразованным гражданам (19–21%).

Среди тех, кто всё же планирует изменить жилищные условия, наиболее распространёнными вариантами по-прежнему являются капитальный ремонт (41%) и покупка/строительство нового жилья (36%). Обмен выбирают 13%.

Около половины россиян, в планы которых входит смена условий проживания, рассчитывают на собственные средства (48%), и с 2013 года таковых стало больше. Почти каждый пятый тем не менее намерен для этих целей взять ипотечный кредит (18%). Для сравнения, в 2013 году ипотеку рассматривали вдвое больше россиян. Ещё 6% рассматривают вариант оформить потребительский кредит.

Стоит отметить, что мужчины более склонны рассчитывать на свои средства (58%), в то время как женская половина опрошенных значительно чаще выбирает вариант ипотеки (29%). К тому же ипотечный кредит рассматривают 46% молодых людей до 25 лет, а надеются на свои силы чаще граждане в возрасте от 45 до 59 лет (78%).