

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

# Кризис ценам не помеха

В Перми дорожают квартиры класса «комфорт»

Оксана Клиницкая

Аналитики подвели итоги первого полугодия на рынке жилой недвижимости Перми. Предложение снижается, цены практически не меняются. Единственный сегмент, где фиксируется рост цены, — квартиры класса «комфорт». Что неудивительно — предложение квартир экономкласса преобладает, аналитики не раз предсказывали рост дефицита жилья более высокого класса.

Аналитический центр SRG (Москва) представил данные о динамике цен на жилую недвижимость в июне 2016 года. Средняя стоимость 1 кв. м на рынке вторичного жилья составила 51,1 тыс. руб., что на 1,7% ниже, чем в начале этого года. На первичном рынке жилья 1 кв. м оценивается в 46,4 тыс. руб. (+0,1%).

Жильё на вторичном рынке предлагается в трёх районах Перми: Свердловском (19,8% от числа всех предложений), Мотовилихинском (18,1%) и Кировском (17,9%). Чуть меньше предложений — в Дзержинском (13,8%) и Орджоникидзевском (13,5%) районах. Ещё меньше (13%) — в Индустриальном районе Перми. В Ленинском районе, как выяснили аналитики, в июне было минимальное количество предложений (3,8%).

Максимальный спрос наблюдается на одно- и двухкомнатные квартиры. Он составляет 32,9 и 31,4% соответственно. Меньшим спросом пользуются трёхкомнатные квартиры (29,2%), совсем незначительным — четырёхкомнатные квартиры (6,5%).

Итоги полугодия подвёл и пермский аналитический центр «Медиана». В июне он выделил несколько основных тенденций. На первичном рынке тенденции следующие: объём предложения является минимальным за последние три года (1215 квартир); темп роста средней цены 1 кв. м с начала года составляет 3,2%; в домах класса «комфорт» цены подросли на 3,82%.

На вторичном рынке из месяца в месяц наблюдается разнонаправленная динамика цен (рост или падение на 0,5%); средняя цена за 1 кв. м с начала года упала на 4%.

В июне 2016 года рынок жилья Перми продемонстрировал отрицатель-



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

ную, но незначительную динамику цен (менее 1%). На вторичном рынке снижение цены составило 0,97%, на первичном рынке — 0,28%. Незначительная коррекция цены связана со структурными изменениями предложения.

Объём предложения квартир в новостройках Перми за июнь 2016 года вырос на 5,7% и составил 1215 объявлений. Наиболее представительная категория (46,3% от общего объёма предложения) — это квартиры, где стоимость 1 кв. м — от 35 тыс. до 50 тыс. руб. Далее следует жильё стоимостью от 50 тыс. до 65 тыс. руб. за 1 кв. м (35,6%). Значительно уступает (12,1%) категория жилья, в котором 1 кв. м стоит от 65 тыс. до 80 тыс. руб. Отстаёт недвижимость стоимостью свыше 80 тыс. руб. за 1 кв. м (5,1%). На последнем месте квартиры, где «квадрат» стоит меньше 35 тыс. руб. (0,9%).

Лидером по цене за 1 кв. м является Ленинский район: средний показатель составляет 85,24 тыс. руб. Наименьшая цена на первичном рынке зафиксирована в Орджоникидзевском районе — 42,85 тыс. руб. За месяц «однушки» и «трёшки» показали отрицательную ценовую динамику.

За месяц квартиры, прилегающие к центру, в ценах скорректировались вниз на 1,4%.

Большинство квартир, а это 28,2% от общего объёма предложения, предлагается в центральных районах города.

Большую долю занимают квартиры, которые находятся в монолитных домах. На конец мая 2016 года их число составило 746. Объекты в панельных домах представлены минимальными предложениями.

В разрезе класса качества квартир большую долю объёма предложения занимают квартиры экономкласса — 52,6%. Квартиры, расположенные в домах класса «комфорт», за месяц подорожали на 3,82% — до 58,13 тыс. руб.

Наименьшая цена на первичном рынке за 1 кв. м установилась на трёхкомнатную квартиру площадью 97 кв. м на ул. Адмирала Макарова, 23 (30,13 тыс. руб.), наибольшая цена (110 тыс. руб.) — на однокомнатную квартиру общей площадью 76 кв. м в Ленинском районе, на ул. Монастырской, 70 (дом бизнес-класса от застройщика «Пермь-Билдинг ЛТД»).

Наибольшее количество квартир в июне продаётся в новостройках Свердловского района — 27,1%. Самыми ликвидными являются однокомнатные квартиры. Они занимают 36,9% от всего числа предложений.

На вторичном рынке жилой недвижимости экспонируется 2330 квартир. Больше всего предложений (50,8%) в ценовой категории 35–50 тыс. руб., далее (33,4%) 50–65 тыс. руб.; меньше всего — в ценовой категории 65–80 тыс. руб. (7,2%), менее 35 тыс. руб. (6,7%) и дороже 80 тыс. руб. (1,8%).

На вторичном рынке жилья наибольшие изменения за месяц были зафиксированы опять же в Свердловском районе, где средняя цена «квадрата» упала на 2,13%.

В АЦ «Медиана» отмечают, что распределение средних цен предложения в разрезе районирования от минимального до максимального значения не изменилось. Лидером по цене является Ленинский район, аутсайдером — Орджоникидзевский район.

Наибольшее число предложений выявлено в Кировском районе — 24,1% от общего числа предложений, здесь самый широкий выбор. Многокомнатные квартиры (с числом комнат четыре и более) занимают самую малочисленную нишу в структуре предложения — 6,8%. Самая значительная доля вторичного рынка приходится на двухкомнатные квартиры — 33,7%.

В зависимости от типа жилья наибольший удельный вес принадлежит хрущёвкам и брежневкам — 34,9%, или 813 единиц. В меньшинстве объекты типа «малосемейки» — всего 4,3%, или 101 единица.

Максимальная средняя стоимость 1 кв. м в июне 2016 года на рынке вторичного жилья зафиксирована в квартирах индивидуальной планировки с числом комнат четыре и более.

Средний показатель квартир такого типа — 68,05 тыс. руб. за 1 кв. м. Самая низкая стоимость 1 кв. м в двухкомнатных квартирах типа «сталинки» — 40,46 тыс. руб.

Наименьшая цена на вторичном рынке жилья за «квадрат» установлена на трёхкомнатную квартиру общей площадью 75 кв. м в Кировском районе, на ул. Закамской, 36 (27,87 тыс. руб.), наибольшая цена (138,21 тыс. руб.) — на четырёхкомнатную квартиру общей площадью 123 кв. м в Ленинском районе, на ул. Петропавловской, 41.

Стоимость жилья по данным АЦ «Медиана»

	Средняя цена за 1 кв. м, тыс. руб.			Прирост за месяц	Прирост с начала года
	Декабрь 2015 г.	Май 2016 г.	Июнь 2016 г.		
Первичный рынок	52,04	53,85	53,70	-0,28%	+3,20%
Вторичный рынок	52,03	50,43	49,95	-0,97%	-4,00%