

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

3:1

«Трёшки» в хрущёвках набирают популярность

Оксана Клиническая

На вторичном рынке жилья продолжается рост цен и предложения. Пермьяки переключили свой спрос с однокомнатных квартир на трёхкомнатные. В то же время на первичном рынке цены не меняются с 2014 года, предложение резко снижается, а площадь квартир уменьшается.

Спрос на вторичном рынке жилой недвижимости Перми сместился с однокомнатных квартир на трёхкомнатные. Если в январе 2016 года на долю «однушек» приходилось 33% сделок, то к началу сентября их популярность упала до 31%. Падение показывают и «двушки» — 39 и 35% соответственно. А вот спрос на «трёшки» вырос с 28 до 34%. Об этом свидетельствуют данные портала по выбору недвижимости N1.RU.

Аналитики выяснили, что самым популярным у покупателей «вторички» является Ленинский район, за ним следует Индустриальный и замыкает тройку Свердловский.

На рынке новостроек — другая картина. Спрос на однокомнатные квартиры вырос с 41 до 43%, на двухкомнатные — снизился с 38 до 35% в мае. В августе этот уровень сохранился. Трёхкомнатные квартиры с 21% в январе к маю стали популярнее на 2%, но в августе потеряли один пункт, спрос на них сейчас на уровне 22%.

«Мы отмечаем общее оживление рынка, сроки экспозиции сейчас снизились в среднем на 7–10 дней с начала года, — комментирует руководитель пресс-службы N1.RU Лидия Ратникова. — Из-за снижения цен за последние полтора года покупатели «вторички» сейчас могут позволить себе больше квадратных метров и присматриваются к квартирам большей площади. Однокомнатные квартиры в новостройках по-прежнему популярны у приезжих и тех, кто планирует сдавать жильё в аренду».

По информации Пермской мультилистинговой системы (ПМЛС), предложение новостроек с начала года снизилось на 56% — до 1080 квартир. Это меньше половины предложения на конец декабря 2015 года — тогда на продажу предлагалась 2461 квартира. С конца 2014 года цены на «первичку» практически не меняются. На конец августа средняя стоимость «квадрата» составила 53 164 руб.

На вторичном рынке экспонируется 3007 квартир, и их число растёт каждый месяц. Средняя цена продажи 1 кв. м подержанного жилья составила 48 614 руб. за 1 кв. м. С начала года цена скорректировалась в сторону пониже-



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

В целом за кризисный период стоимость предложения «квадрата» на вторичном рынке снизилась на 14%

ния на 4%. В целом за кризисный период 2015–2016 годов стоимость предложения «квадрата» на вторичном рынке снизилась на 14%, подсчитали аналитики компании PAN City Group. По их данным, увеличение цены объектов на вторичном рынке в третьем–четвёртом кварталах не планируется.

Средняя площадь квартир на конец августа составила 60 кв. м, это на 4 кв. м меньше, чем в 2014 году. Таким образом, предложение структурно смещается в экономсегмент с компактной площадью квартир, констатируют в PAN City Group.

Аналитический центр «Медиана» представил аналогичные данные. Средняя цена за 1 кв. м на рынке первичного жилья составляет 53 053 руб., на вторичном рынке — 49 730 руб. С начала 2016 года цены на «первичку» выросли на 1,95%, на «вторичку» — снизились на 4,41%, подсчитали в «Медиане».

Лидером новостроек по цене за «квадрат» является Ленинский район: средний показатель составляет 84 150 руб. Наименьшая цена на первичном рынке зафиксирована в Орджоникидзевском районе — 42 950 руб.

Наибольшее число квартир в августе продавалось в новостройках Свердловского района — около 30%. Самыми ликвидными стали однокомнатные квартиры. Они заняли 38,4% от всего объёма предложений.

Конечно, наибольшим спросом сейчас пользуются квартиры небольшого

метража — однокомнатные квартиры-студии 24–26 кв. м. Однако такие квартиры больше подходят либо в качестве первого жилья, либо в качестве инвестиций, рассуждает маркетолог АО «Пермглавснаб» Евгения Капралова. На её взгляд, перенасыщенность рынка небольшими студиями в скором времени может стать тенденцией современного рынка недвижимости, что приведёт к усложнению их продажи. Семейные люди сейчас стараются успеть воспользоваться льготными предложениями по ипотеке, приобретая двух- и трёхкомнатные квартиры. Тем не менее преобладающее количество таких квартир представлены небольшими метражами: от 47 кв. м — двухкомнатные студии и полногабаритные квартиры и 60–70 кв. м — трёхкомнатные.

В последнее время появился интерес и к четырёхкомнатным квартирам, которые довольно редко представлены в современных новостройках. Именно поэтому такое жильё приобретают в основном на вторичном рынке, заключила Капралова.

Михаил Бесфамильный, генеральный директор «Орсо групп»:

— В сентябре мы анонсировали строительство седьмого дома. Накоплен-

ный нами опыт говорит о том, что среди наших клиентов серьёзным спросом пользуются однокомнатные квартиры. Покупатели обращают внимание и на геометрию планировок — предпочитают квадрат. В наших домах преобладает именно такой тип, потому что при проектировании объектов мы обращаем внимание на отзывы и пожелания покупателей.

Необходимо учитывать и тот момент, что кто-то ориентируется на количество комнат, а кто-то — на площадь квартиры. Мы возводим объекты по монолитно-каркасной технологии. Она предусматривает возможность перепланировки на этапе строительства. Из однокомнатной квартиры, например, можно сделать просторную студию, из двухкомнатной квартиры — трёхкомнатную. Встречаются случаи объединения нескольких квартир сразу.

«В Перми представлено немало застройщиков. Регулярно на рынке появляются новые имена и свежие интересные проекты. Покупателям квартир в новостройках есть из чего выбрать как по месторасположению, конструктиву здания, так и по инженерному наполнению дома, планировкам и отделке. Но не все задумываются об этом, голосуя деньгами за компании, которые десятилетиями присутствуют в регионе. Скорее всего, сейчас клиенты только учатся и привыкают быть разборчивыми», — полагает Бесфамильный.

