

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Не всё вам ипотека

На рынке недвижимости — плавное снижение цен и робкое ожидание роста «когда-нибудь в будущем»

Оксана Клиницкая

Несколько аналитических компаний подготовили обзоры рынка жилой недвижимости Перми. Согласно этим данным, сохраняется тенденция к снижению цен на вторичное жильё. При этом о существенном падении цен говорить не приходится, как и о росте ввода жилья в эксплуатацию.

Зыбкий интерес

Интерес к жилой недвижимости в Перми проявляют жители Москвы и Челябинска. На их долю в просмотре базы объявлений приходится 50 и 13% соответственно. Любопытство к пермским квартирам есть и у екатеринбуржцев (7%) и петербуржцев (6%). Пермский рынок привлекает внимание жителей Ростовской области, Краснодарского края и Республики Татарстан. Географическую принадлежность пользователей изучали специалисты портала N1.RU.

«Жители Москвы и Екатеринбурга едут в город чаще всего для работы в филиалах крупных компаний. Их обычно интересует аренда, но заметная часть пользователей из столиц интересуются квартирами, выставленными на продажу», — считает руководитель пресс-службы портала N1.RU Лидия Ратникова. — При миграции из соседних регионов чаще интересуются небольшими квартирами, в первую очередь для прописки».

В то же время практика риелторов позицию Ратниковой опровергает. «Периодически наш рынок мониторят инвесторы из других городов, смотрят, во что вложить деньги. В Москве конкуренция высока, как и цены, поэтому инвесторы обращают своё внимание на периферию. Недвижимость как инструмент для инвестиций продолжает быть интересной», — рассуждает директор АН «Перемена» Станислав Цвирко. Однако в его практике пока нет покупателей пермских квартир из других городов.

Отсутствие иногородних покупателей пермских квартир подтверждает и директор АН «Территория» Екатерина Пахомова. «Наоборот, наши клиенты едут в Сочи, Москву и Санкт-Петербург, сейчас идёт немало сделок в этих городах, что связано с переездом в столицы с целью продолжения учёбы детей в местных вузах», — поясняет риелтор.

Генеральный директор АН «Респект» Алексей Ананьев удивлён исследованием аналитиков. Он не смог вспомнить ни одной сделки по покупке жилья в Перми иногородними гражданами. «Анализ отдельно взятого портала не показателен. Практика не совпадает с мнением аналитиков. Они рассматривают



вают рынок со стороны предложения, а мы — со стороны сделок, аналитики не видят реальную цену сделок», — говорит Ананьев.

Руководитель отдела маркетинга и консалтинга PAN City Group Юлия Цепенникова считает, что любой переезд должен иметь экономическое обоснование. В Перми каких-либо предпосылок к переезду сюда нет. Такое возможно только в Березниках, где «ЕвроХим» готовится принять на работу несколько тысяч сотрудников. С другой стороны, часть их, конечно, будут наняты из близлежащих городов — Соликамска, Губахи, Кизела, но для приезжих планируется строительство целого жилого посёлка.

Завышенные ожидания

В третьем квартале цена на квадратные метры на вторичном рынке продолжила падать. По данным портала Domofond.ru, средняя стоимость жилья составила 51,7 тыс. руб., в то время как во втором квартале она равнялась 52,5 тыс. руб., то есть падение составило 2%. Этот показатель выше, чем в России в целом. В стране стоимость жилья за «квадрат» в среднем снизилась на 0,3% — до 61,4 тыс. руб.

Цены уменьшились не во всех районах Перми. Исключением являются Ленинский и Свердловский районы. Лидирует в падении Дзержинский район, где средняя стоимость квартир в рас-

чёте за 1 кв. м упала на 3%, следует из анализа Domofond.ru.

Самые дорогие квартиры на вторичном рынке продаются в Москве (249 тыс. руб. за 1 кв. м), Санкт-Петербурге (116 тыс. руб.), Сочи (85 тыс. руб.), Московской области (74 тыс. руб.) и Екатеринбурге (69 тыс. руб.), говорится в обзоре интернет-журнала «Строительство.ru».

По расчётом аналитического агентства «Медиана», за девять месяцев средняя цена за 1 кв. м на вторичном рынке упала на 6,03%. Цены на первичном рынке также снизились, но менее значительно — на 1,06%, что связано со структурными преобразованиями. А именно, согласно данным Пермской мультили-

стинговой системы, в сентябре о продаже квартир в пермских новостройках опубликовано 997 объявлений, это самый низкий показатель за три последних года, в то же время на «вторичке» экспонируется 2442 квартиры.

Риелторы единодушны во мнении, что до конца года сохраняется тенденция к падению цен на вторичном рынке и рост спроса на первичном.

Сейчас продолжаются разговоры об остановке со следующего года программы государственного субсидирования ипотеки на «первичке». «Если это случится, то спрос может вернуться на «вторичку», цены здесь ниже, предложение шире. Что подводит этот сегмент, так это высокие ставки по ипотеке по срав-

Таблица 1

	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за однокомнатную квартиру, руб.	Цена за двухкомнатную квартиру, руб.	Цена за трёхкомнатную квартиру, руб.
II квартал 2016 г.	52 542	1 934 670	2 538 140	3 524 408
III квартал 2016 г.	51 722	1 905 682	2 482 748	3 536 855
Изменение квартал к кварталу	-2%	-1%	-2%	+0%