

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТРЕНДЫ

# Недвижимая психология

Рынок новостроек — самый стабильный сегмент на рынке недвижимости

Оксана Клиницкая

2016 год для рынка недвижимости Перми выдался благоприятным. Падения на нём не было, а спрос сезонно оживился в последнем квартале. Риелторы Перми и банкиры обсудили текущую ситуацию на рынке недвижимости Перми и сделали предположения на будущие годы.

Тренды на вторичном рынке Перми отличаются от общероссийских. В городе наблюдается рост спроса, стабильность объёма предложения и приток покупателей с первичного рынка.

В интернете ежедневно появляется около сотни новых предложений от желающих продать квартиры. Но, видя падение цен, не все продавцы готовы к сделке, и по этой причине часть из них отзывают свои объявления. Об этом рассказала директор филиала федеральной риелторской компании «Этажи» в Перми Лидия Белобокова на тематической пресс-конференции.

По данным девелоперской компании PAN City Group, стоимость «квадрата» на вторичном рынке в конце 2014 года в среднем в городе составляла 56,3 тыс. руб., на начало ноября 2016 года — 49,2 тыс. руб.

Если в 2014 году максимальная скидка в торге составляла 5%, теперь — до 7%, а в некоторых случаях и до 9%, добавляют в «Этажах». При этом 85% продавцов хотят купить другую квартиру вместо проданной, но за счёт дисконтирования суммы, которые входят в оборот, ниже, чем в предыдущие два года.

Несмотря на определённый дефицит квартир, роста цен на «вторичку» Белобокова не ожидает. По её мнению, к концу 2017 года цены могут увеличиться на 5–7% по сравнению с теми, которые установились сейчас. «Опускаться ценам некуда. На прежний уровень если и вернуться, то не раньше, чем года через три», — предположила риелтор.

А вот цены на новостройки в последние два года держатся на одном уровне,



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

не, при том что «первичка» испытывает дефицит предложения по сравнению с прошлыми годами и переживает временный отток инвесторов на «вторичку».

Стоимость «квадрата» на первичном рынке в конце 2014 года оценивалась в 52,5 тыс. руб., сейчас — в 52,3 тыс. руб., то есть действительно цены практически не изменились. Напомним, ещё в начале года PAN City Group утверждал, что рынок новостроек самый стабильный сегмент на рынке недвижимости.

Покупатели становятся более финансово ограниченными и требовательными, а застройщики в угоду им ещё более клиентоориентированными. Они разрабатывают новые продукты и сервисы, инвестируют в маркетинг. В частности, покупателям дарят кухонные гарнитуры, предлагают несколько вариантов отделки на выбор, подогрев крыльца

дома. «Всё это происходит потому, что на ценах играть трудно», — предполагает Лидия Белобокова.

Кроме того, сейчас покупатели всё больше обращают внимание на надёжность застройщика, и сейчас распространена беспроцентная рассрочка.

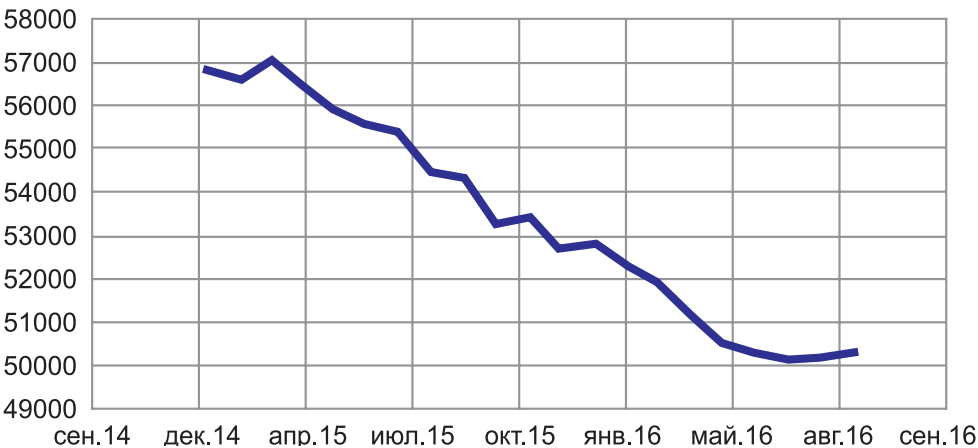
«Ранее у застройщиков не было беспроцентной рассрочки, сейчас она есть везде и всюду. На ней застройщики не зарабатывают, что естественно, но рассрочка дисциплинирует клиента и стимулирует его пойти в банк взять ссуду», — соглашается руководитель отдела продаж «Ива-Девелопмент» Наталья Лисина. По её наблюдениям, средняя цена на рынке вторичного жилья ниже, чем на первичном. Всё продаётся на этапе строительства. И сейчас не та ситуация, как в 2008 году, когда объекты замораживали. Начатые стройки идут,

и даже размораживаются ранее замороженные объекты.

«В Перми есть недостаток нового жилья, возможно поэтому квартиры раскупаются уже на старте продаж», — предположила начальник Управления по работе с партнёрами ипотечного кредитования Пермского отделения Сбербанка России Светлана Умнова.

В PAN City Group заметили, что застройщики ушли в компактные планировки. В основном на рынок выводят квартиры в классе «эконом» и «жёсткий эконом». В итоге это приведёт к тому, что покупателям станут нужны «трёшки». И начинать новые проекты с более комфортными планировочными решениями нужно уже сейчас. В противном случае к моменту, когда соответствующий спрос сформируется, застройщики предложить ничего не смогут.

Вторичный рынок. Цены 2014–2016 годов



Вторичный рынок. Средний размер торга. 2015–2016 годы

