

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЛЬЁ

## Доминирование «трёшек»

Специалисты анализируют итоги года на рынке жилой недвижимости

Оксана Клиническая

Конец 2016 года подтвердил ожидания аналитиков: предложение трёхкомнатных квартир сократилось, они стали особенно востребованы и поэтому подросли в цене. Объём предложения на рынке жилой недвижимости будет сокращаться весь 2017 год, а спрос — расти: квартиры в Перми более востребованы жителями краевой столицы, чем жильё в других городах.

В конце четвёртого квартала 2016 года средняя цена на рынке многоквартирного жилья в целом — как на первичном, так и на вторичном — составила 49 160 руб. за 1 кв. м. Средняя цена на вторичном рынке несколько ниже — 48 376 руб. за 1 кв. м. Её опережает средняя цена на рынке нового строительства — 50 698 руб. за 1 кв. м. Так выглядят итоговые цифры в обзоре аудиторской фирмы «Инвест-аудит».

Для исследования использовались данные Пермской мультиистинговой системы. Согласно ей, на конец четвёртого квартала на первичном рынке на продажу было выставлено 1440 квартир, на вторичном — 734. Таким образом, к концу года перевес предложения в пользу «первички» — 66% к 34%.

Интересно, что на протяжении всего 2016 года, напротив, больше квартир предлагалось на «вторичке». Так, в третьем квартале их число составило 1891, в то время как на «первичке» продавалось только 785 квартир.

По данным девелоперской компании PAN City Group, снижение количества предложений на рынке новостроек Перми связано с изменением планов строительства у большинства застройщиков — сроки строительства многих объектов продлены.

Основной причиной корректировок — как снижения предложения в целом, так и повышения доли вторичного жилья на рынке — является нестабильная ситуация в сфере нового строительства, а именно — внесение поправок в Федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Часть законодательных новелл вступила в силу 1 января 2017 года, другие ожидают вступления в силу с июля.

Рынок нового строительства и рынок вторичного жилья тесно связаны между собой. Общая экономическая ситуация — снижение покупательной способности, реальных доходов и потребительского спроса — влияет на оба сегмента. У людей нет финансовой возможности

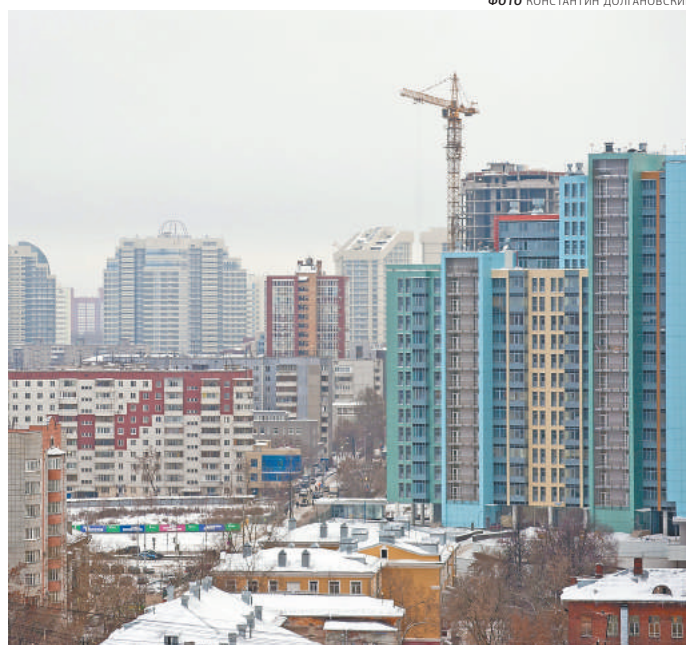


ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

таблица 1

Количество комнат	1	2	3	4+
Цена по состоянию на IV квартал 2016 года	52 056	46 792	46 169	47 265
Изменение цены по отношению к III кварталу, %	-0,7	-1,3	+1,4	+6,0
Изменение цены по отношению к III кварталу, руб. за 1 кв. м	-342	-625	+655	+2662

таблица 2

Район	Количество предложений по состоянию на конец IV квартала 2016 года, штук	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу, %	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу, штук
Дзержинский	223	-20,9	-59
Индустриальный	203	-14,7	-35
Кировский	229	-40,4	-155
Ленинский	52	+2,0	+1
Мотовилихинский	283	-5,0	-15
Орджоникидзевский	171	-48,3	-160
Свердловский	279	-7,9	-24
В целом по городу	1440	-23,8	-451

таблица 3

Количество комнат	1	2	3
Цена по состоянию на IV квартал 2016 года	52 903	50 659	47 092
Изменение цены по отношению к III кварталу, %	-0,8	-0,7	+1,3
Изменение цены по отношению к III кварталу, руб. за 1 кв. м	-402	-354	+590

приобрести квартиры в новостройках, и в связи с этим они откладывают продажу вторичного жилья. Именно поэтому предложение в сегменте вторичного жилья снижается.

Тенденция к снижению общего объёма предложения на рынке жилой недвижимости может сохраняться в течение всего 2017 года. Застройщики вынуждены корректировать объёмы строящегося жилья, что может привести к укрупнению рынка.

Адаптироваться и выдержать новые условия смогут только крупные и сильные застройщики. Мелкие будут вынуждены покинуть рынок недвижимости, констатируют в PAN City Group.

## На «вторичке» дорожают «трёшки»

Согласно наблюдению аудиторской фирмы «Инвест-аудит», цены растут на трёх-, четырёх-, пятикомнатные квартиры вторичного рынка и снижаются в сегменте одно- и двухкомнатных квартир: на «однушки» цены за квартал упали на 0,75% — до 52 056 руб. за 1 кв. м, на «двушки» — на 1,3%, до 46 169 руб. за 1 кв. м.

А вот стоимость «трёшек» подросла на 1,4%, достигнув 46 169 руб. за 1 кв. м.

Существенный рост цены на четырёхкомнатные и квартиры большей площади — на 6%, до 47 265 руб. за 1 кв. м, связан со значительно меньшим выбором таких квартир и большей волатильностью самого показателя (см. таблицу 1).

Больше всего вариантов квартир в конце четвёртого квартала предложено в Мотовилихинском районе. В целом в городе наблюдалось снижение объёмов предложения на 23,8%. Особенно это

заметно в Орджоникидзевском и Кировском районах (см. таблицу 2).

## «Трёхки» востребованы и на «первичке»

В четвёртом квартале 2016 года рост цен предложений наблюдался только в Ленинском районе Перми. Цены остались на прежнем уровне в Дзержинском, Индустриальном и Мотовилихинском районах. Наибольшее снижение цен за месяц наблюдается в Свердловском районе города.

Как и на вторичном рынке, на рынке новостроек снижаются цены на одно- и двухкомнатные квартиры, а на трёхкомнатные — растут. Так, стоимость однокомнатных квартир снизилась на 0,8% — до 52 903 руб. за 1 кв. м, двухкомнатных — на 0,7%, до 50 659 руб. за 1 кв. м. Стоимость трёхкомнатных квартир выросла на 1,3%, составив 47 092 руб. за 1 кв. м (см. таблицу 3).

Наибольший выбор предложений в Свердловском районе, наименьший — в Ленинском. В связи с небольшим количеством предложений в Ленинском районе рост их количества на пять штук привёл к существенному росту относительного показателя.

Аналитики PAN City Group неоднократно отмечали на протяжении всего 2016 года, что преобладание малоформатного жилья приведёт к росту спроса на трёхкомнатные квартиры. Эта тенденция дала о себе знать уже сейчас. В будущем она станет ещё выразительнее.

Стоимость жилья снизилась не только в Перми, но и в Пермском крае в целом. За год этот показатель изменился до 1,23%, средняя цена «квадрата» в Прикамье составила 41 571 руб.