

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Замедленное падение

Цены на жилую недвижимость Перми продолжают медленно снижаться — в основном за счёт вторичного жилья, а первичное постепенно дорожает

Оксана Клиницкая

Пермь оказалась на четвёртом месте среди городов-миллионников, в которых замечено снижение стоимости жилья. Средняя стоимость квадратного метра в Перми на февраль 2017 года составила 50 536 руб., по сравнению с аналогичным периодом 2016 года она снизилась на 8,13%, а с январём 2017-го — на 1,17%, выявили эксперты аналитического центра SRG.

Рейтинг городов-миллионников России показал, что в начале этого года рынок жилой недвижимости сохранил отрицательную динамику средней стоимости квадратного метра. Незначительный рост по отношению к январю продемонстрировал лишь Новосибирск, где средняя стоимость выросла на 0,08%. С другой стороны, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года стоимость снизилась на 10%. Кроме того, значительное падение стоимости в сравнении с февралём 2016 года



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

произошло в Воронеже (-13%) и в Самаре (-10%).

Динамика средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости в городах-миллионниках

Города	Средняя стоимость 1 кв. м на вторичном рынке жилой недвижимости в феврале 2017 года, руб.	Изменения по сравнению с предыдущим месяцем, %	Изменения по сравнению с февралём 2016 года, %
Воронеж	43 290,53	-2,26	-13,21
Омск	43 351,21	-2,18	-9,45
Красноярск	51 631,22	-1,26	-8,67
Пермь	50 536,35	-1,17	-8,13
Челябинск	41 274,56	-0,77	-9,24
Москва	171 781,11	-0,58	-8,31
Нижний Новгород	64 700,11	-0,56	-8,02
Самара	59 728,66	-0,54	-10,17
Санкт-Петербург	101 741,12	-0,48	-6,35
Уфа	62 329,45	-0,39	-4,71
Волгоград	47 234,86	-0,36	-6,03
Казань	67 313,06	-0,18	-3,09
Екатеринбург	68 520,37	-0,15	-9,07
Ростов-на-Дону	59 630,80	-0,10	-8,10
Новосибирск	56 886,15	+0,08	-10,11

Данные SRG

SRG проанализировал также среднее значение стоимости вторичной жилой недвижимости в феврале 2017 года во всех городах-миллионниках, и по сравнению с январём замечено падение на 0,64%. Оно более значительно по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года — 8%. В абсолютном выражении средняя стоимость квадратного метра в феврале составила 65 997 руб., в январе — 66 416 руб. В то же время в феврале прошлого года стоимость «квadrата» в среднем составила 71 042 руб.

По данным аналитического центра «Медиана», стоимость жилья упала за счёт вторичного рынка. Здесь цена за месяц снизилась в среднем на 0,4%, сильнее всего (на 2,8%) подешевели квартиры, расположенные в домах сталинского типа.

На первичном рынке наблюдается рост цен, в том числе на 3,5% на проекты класса «бизнес». В целом новостройки подорожали на 0,7%, стоимость жилья поднялась на 3% в домах, которые расположены в прилегающих районах города.

Со ссылкой на Пермскую мультилистинговую систему специалисты «Медианы» отметили рост объёма предложения на «вторичку» на 3%, сейчас к продаже предложено 2547 квартир. «Первички» значительно меньше — 1000 квартир.

Больше половины всего жилья как на первичном, так и на вторичном рынке предлагалось в ценовом диапазоне от 35 до 50 тыс. руб. за 1 кв. м. В общей структуре предложения на долю такой недвижимости приходится 50,1 и 53,4% соответственно, выявили в «Медиане».

На «первичку» цены растут в успешных проектах, это связано со степенью

готовности объекта, объёмом проданных квартир, тем более что в первую очередь продаются квартиры по акциям, говорит генеральный директор АН «Перемена» Станислав Цвирко. По его мнению, снижение цен на «вторичку» продолжится — спрос не вырос. Значительного роста цен на «первичку» не будет.

На ряд новостроек (выборочно) цены подросли, на другие есть снижения, например на сданные объекты. Чтобы избавиться от «неликvida», застройщики снижают цену, но делают это не публично, а во время переговоров, наблюдается уход от массовых акций, отметил генеральный директор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев.

Тенденция снижения цен на «вторичку» сохранится, считает Ананьев, так как спрос невысокий, предложений много, конкуренция продавцов будет возрастать. И цена на «первичку» имеет законодательно обусловленный потенциал для роста. С 1 июля вступят в силу новые изменения в законодательство о долевом строительстве, в частности об увеличении тарифов. Стоимость вырастет, застройщики сдерживать цены уже сейчас не могут, они вынуждены корректировать цены в сторону роста.

Сезонный фактор утратил свою актуальность. Если раньше рынок активизировался весной, то сейчас этого не наблюдается. Есть проблемы с выплатой ипотечных кредитов: просрочка по ним растёт. «Недвижимость покупается на позитивных эмоциях, сейчас их нет», — заключил Алексей Ананьев.