

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

До «дна» не добрались

На рынке жилой недвижимости продолжается снижение как цен, так и предложений

Оксана Клиницкая

Итоги первого квартала 2017 года на рынке жилой недвижимости продолжили тенденцию прошлого года. Число предложений сокращается, как и цена «квадрата». По данным аналитиков компании «Инвест-аудит», на конец первого квартала 2017 года средняя цена на рынке много квартирного жилья составила 48 785 руб. за 1 кв. м. При этом на вторичном рынке — 48 252 руб. (на 0,3% меньше, чем в четвёртом квартале 2016 года), в новостройках — 50 248 руб. (снижение на 0,9%).

Согласно данным Пермской мультилистинговой системы, на конец первого квартала на «вторичке» экспонировалась 1571 квартира, на «первичке» — 572. В четвёртом квартале прошлого года предложение составляло 1440 и 734 квартир соответственно. Таким образом, наблюдается снижение предложения новых квартир и увеличение подержанных. За три месяца соотношение числа предложений сменилось в сторону «вторички»: 73% против 27%.

На «вторичке» растут «двушки»

В пяти районах Перми (за исключением Дзержинского и Мотовилихинского) наблюдается небольшое (от 0,6%) снижение цен. Наиболее ярко это выражено в Ленинском районе: цены «сдали» на 5,5% (таблица 1).

Рост цен наблюдается только в сегменте двухкомнатных квартир. Существенное снижение стоимости четырёхкомнатных квартир связано со значительно меньшим размером выборки таких квартир и большей волатильностью этого показателя (таблица 2).

Цены на «первичку» падают

На первичном рынке жилья рост цен наблюдается только в Дзержинском и Свердловском районах, а наибольшее снижение — в Ленинском районе (таблица 3).

Снижение средних цен наблюдается во всех сегментах. Как в случае со «вторичкой», не была сформирована репрезентативная выборка на четырёхкомнатные квартиры (таблица 4).

По словам генерального директора ООО «Инвест-аудит» Егора Чурина,

никаких существенных изменений на рынке пока не наблюдается.

«Отличий от предыдущего исследования практически нет. Анализ цен показывает незначительную корректировку в сторону снижения в размере погрешности (на уровне 0,5–1%), — говорит эксперт. — По крайней мере, цены не показывают дальнейшего падения, что может свидетельствовать о стагнации. Интересно будет анализировать цены в весенние месяцы, будет ли оживление на рынке, отреагируют ли на это цены. Сейчас говорить о дальнейших прогнозах рано».

Аналитический центр «Медиана» проанализировал только ситуацию в марте. Согласно выводам специалистов, максимальная средняя цена квадратного



метра в марте была у трёхкомнатных квартир индивидуальной планировки — 62,04 тыс. руб. за 1 кв. м. Минимальная стоимость «квадрата» установилась на трёхкомнатные квартиры типа «полногабаритка» и «сталинка» — 36,03 тыс. руб. за 1 кв. м. Наименьшая цена за 1 кв. м — 25 тыс. руб. — установлена на однокомнатную квартиру типа «хрущёвка» общей

площадью 44 кв. м в Орджоникидзевском районе на ул. Трясолобова, 100. Наибольшая цена — 162,5 тыс. руб. за «квадрат» — запрошена за двухкомнатную квартиру общей площадью 78 кв. м в Свердловском районе на ул. Чкалова, 38а. По данным «Медианы», квартира находится на втором этаже малоквартирного кирпичного жилого дома, построенного менее 10 лет назад.

Таблица 1

Район	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский
Цена по состоянию на I квартал 2017 года	52 648	50 475	42 517	60 295	50 318	38 150	51 750
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в %	0,2	-2,9	-0,6	-5,5	0,9	-2,4	-1,0
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в руб. за 1 кв. м	92	-1484	-246	-3495	448	-932	-533

Таблица 3

Район	Дзержинский	Индустриальный	Кировский	Ленинский	Мотовилихинский	Орджоникидзевский	Свердловский
Цена по состоянию на I квартал 2017 года	50 951	48 751	43 694	64 672	46 368	41 666	57 316
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в %	2,5	-2,5	-0,4	-14,2	-1,7	-0,7	1,3
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в руб. за 1 кв. м	1254	-1259	-182	-10 678	-787	-303	733

Таблица 2

Количество комнат	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4+ комн.
Цена по состоянию на I квартал 2017 года	51 743	47 204	45 755	45 867
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в %	-0,6	0,9	-0,9	-3,0
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в руб. за 1 кв. м	-313	412	-414	-1398

Таблица 4

Количество комнат	1 комн.	2 комн.	3 комн.
Цена по состоянию на I квартал 2016 года	52 139	50 352	46 659
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в %	-1,4	-0,6	-0,9
Изменение цены по отношению к IV кварталу, в руб. за 1 кв. м	-764	-307	-434