

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

«Вторичный» ценопад

За последние два с половиной года цены на вторичное жильё изрядно «просели»

Евгения Матвеева

По оценкам специалистов рынка недвижимости, с 2014 года цены на объекты вторичного рынка жилой недвижимости снизились примерно на 17,5–22%. Снижение происходило постепенно, и точно назвать момент, когда цены «рухнули», невозможно. Практически рынок повторял траекторию движения экономики в целом. Снижение продолжается и сейчас.

По состоянию на 19 июня 2017 года стоимость квартиры на вторичном рынке в Перми в среднем равнялась 2,655 млн руб., цена 1 кв. м жилья в квартире на вторичном рынке составила 48,26 тыс. руб. Буквально за неделю цена 1 кв. м снизилась на 2,413 тыс. руб. (-4,57%).

Александр Каменев, куратор отдела развития центра недвижимости и права «Белые ночи»:

— Однокомнатная квартира в брежневке на ул. Фонтанной (Свердловский район) в 2014 году стоила 2,1 млн руб. Сейчас она стоит на 450 тыс. руб. меньше (1,65 млн руб.), её стоимость снизилась более чем на 20%. На те же 400 тыс. руб. снизилась цена трёхкомнатной квартиры в панельном доме на ул. Новосибирской (Свердловский район, микрорайон Краснова). В 2014 году её можно было продать за 2,6 млн руб. Не так давно мы продали такую квартиру за 2,2 млн руб., и это её «красная цена».

Лидером по снижению цен стали четырёхкомнатные квартиры, они ста-

ли дешевле на 2%. А вот двухкомнатные квартиры показали устойчивость своих «ценовых позиций» — снижение составило всего 0,4%.

Ситуация для покупки недвижимости сложилась благоприятная. А вот выгодно ли её продавать?

«При принятии любого решения человек должен исходить из своих потребностей», — подчёркивает Александр Каменев. — Прежде чем что-то покупать или продавать, нужно ответить на вопрос: для чего? Если вам предстоит альтернативная сделка, то есть одновременная продажа одного объекта и покупка другого, то вы фактически ничего не теряете. Да, вы продадите жильё дешевле, но и купите дешевле. Только сначала решите, что вы хотите приобрести, а потом продавайте. Ведь именно покупка формирует окончательное ценообразование при продаже».

В случае если вы не преследуете конкретных целей при продаже объекта и никаких последующих сделок не предвидится, риелторы советуют не спешить с продажей.



Александр Каменев:

— Если вы хотите просто продать и пока не знаете, что дальше будете делать с деньгами, то возникает логичный вопрос: зачем продавать? Сдавая жильё, можно получать доход гораздо больший, нежели в случае размещения вырученных от продажи денег в депозит. Конечно, кто-то может не продавать и ждать, когда цены начнут расти. Но это не значит, что в этом случае выигрыш от продажи квартиры будет значительным. Может сложиться и так, что человек, ожидая, потеряет возможную прибыль, например проценты по вкладу. В любом случае сейчас нет каких-то видимых препятствий для того, чтобы не покупать или не продавать недвижимость. Рынок активен и, возможно, даже более лоялен, чем несколько лет назад.

В целом специалисты рынка недвижимости советуют: если у вас есть желание и потребность приобрести квартиру, то делайте это. Сейчас удачно совпали два фактора: доступность ставок по ипотеке и стоимость жилья. Они достаточно низкие и комфортные. Кроме того, продавцы сейчас проявляют гибкость в плане установления цен, охотно идут навстречу покупателям и предоставляют дополнительные скидки.

В то же время эксперты рынка предупреждают, что в ближайшее время цены на жилую недвижимость в целом, скорее всего, будут расти.

Леонид Гилёв, руководитель отдела продаж АО «Пермгланснаб»:

— Считаю, что сейчас самое время для покупки жилой недвижимости. Цены начали расти (в среднем на 2% с начала

года), и такая тенденция может сохраняться. Сократится количество предложений на рынке, многие застройщики откажутся от реализации задуманных проектов, спадут темпы ввода жилья в эксплуатацию, но цены останутся на прежнем уровне или вырастут на 3–5% ввиду роста затрат застройщиков.

В связи с отменой господдержки ипотеки ставки стали снижаться — на 3–4% с начала года. Сейчас средняя ставка составляет 11%, это вполне приемлемый процент для кредита на недвижимость. Есть мнения, что в 2025 году ставка опустится до европейских 4–5%, однако не думаю, что стоит откладывать жилищный вопрос на столь долгий срок: такого падения может и не случиться. Основные изменения в стоимости коснулись однокомнатных квартир-студий — они стали мало востребованы. Это касается и квартир совсем небольшого метраже (20–25 кв. м), и больших студий (40 кв. м), поэтому застройщики вынуждены снижать их стоимость.

С Леонидом Гилёвым согласен и его коллега Михаил Бесфамильный.

Михаил Бесфамильный, генеральный директор компании «Орсо групп»:

— Приобретать квартиры выгодно. По расчётом экономистов, доходность вложения в квартиру зачастую выше доходности банковского депозита и может составлять порядка 11,2%. Хотя сегодня процент ипотечных сделок остаётся на прежнем уровне и составляет примерно 50%, банки снижают ставки и сокращают размер первоначального взноса.

Средняя стоимость квартиры в зависимости от района города в Перми на вторичном рынке

Район города	Стоимость квартиры	Стоимость 1 кв. м
Дзержинский	2 838 093 руб.	49 140 руб.
Индустриальный	2 521 848 руб.	48 994 руб.
Кировский	1 930 010 руб.	38 790 руб.
Ленинский	5 228 287 руб.	66 023 руб.
Мотовилихинский	2 672 050 руб.	47 456 руб.
Новые Ляды	1 228 800 руб.	23 631 руб.
Орджоникидзевский	1 688 472 руб.	35 103 руб.
Свердловский	3 148 632 руб.	53 164 руб.

Использованы данные сайта www.ndv59dom.ru