

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Ценовая аномалия

Почему новостройки в Перми вопреки общероссийской тенденции стоят дороже «вторички»

Дмитрий Енцов

С 2016 года в Перми цены на квартиры в новостройках стали неуклонно расти. В то же время на вторичном рынке ситуация обратная: цены либо «замораживаются», либо медленно снижаются. Хотя в соседних Екатеринбурге и Казани всё наоборот: из года в год новостройки дешевеют, а вторичное жильё дорожает. Эксперты связывают это в первую очередь с дефицитом новостроек в Перми, что напрямую ведёт к удорожанию довольно редкого продукта. При этом в Перми ситуация в ближайшие годы не изменится, а в других городах вероятность обратной тенденции существует.

Переломный 2016-й

По данным портала «Найди дом», осенью в Перми средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке составила 52,9 тыс. руб., на вторичном — 51,3 тыс. руб. Ещё один портал о недвижимости «Мир квартир» в своём последнем исследовании приводит следующее соотношение: в Перми цена «квадрата» в новостройках составила 54,2 тыс. руб., на вторичном рынке — 54 тыс. руб. Данные Российской гильдии риэлторов показывают похожую ситуацию. По итогам третьего квартала цена «квадрата» в новостройке в Перми составила 55,7 тыс. руб., на вторичном рынке — 52,8 тыс. руб. То есть на всех ресурсах о недвижимости новостройки в Перми дороже вторичного жилья.

В других крупных городах обратная ситуация: там вторичное жильё дороже новостроек. Так, по данным «Мира квартир», например, в Екатеринбурге цена 1 кв. м в новостройке составляет 67,2 тыс. руб., на вторичном рынке — 70,3 тыс. руб.; в Казани — 68,2 тыс. и 74,6 тыс. руб.; в Москве — 198,5 тыс. и 206,2 тыс. руб. соответственно. Российская гильдия риэлторов сообщает, что в Самаре «квадрат» в новостройке стоит 47,6 тыс. руб., на вторичном рынке — 58,9 тыс. руб.; в Воронеже — 42,9 тыс. и 44,8 тыс. руб. соответственно.

Эксперты говорят, что такая разница между тенденциями в Перми и других городах — не временная «погрешность», а устоявшийся в последние годы факт, в этом году приобретший наиболее выраженные черты.

Все постсоветские годы в Перми, как и в других крупных городах, вторичное жильё было в среднем дороже новостроек. «Такая ситуация сохранялась до середины 2015 года, после чего мы начали отмечать значительное падение цен на вторичном рынке и незначительное — на первичном. В результате в середине 2016 года кривые цен пересеклись, при этом «вторичка» продолжила снижение, тогда как цены на новостройки оставались на одном уровне. В 2018 году разница в цене достигла максимального значения — 10%, то есть «вторичка» стала отчётливо дешевле новостроек», — отмечает директор департамента оценки аудиторской компании «Инвест-аудит» Евгений Железнов.

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке многоквартирного жилья в Перми оказалась выше средней стоимости «квадрата» на вторичном рынке в апреле 2016 года. Эта тенденция сохраняется и сегодня, уточняет заместитель директора аналитического центра «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач.

Причинами переломного момента, по его мнению, являются «негативные макроэкономические события, усугубившиеся в 2015 году», и государственное субсидирование ипотеки, которая распространялась только на объекты нового строительства.

«Соответственно, цены на вторичное жильё в 2015–2016 годах уменьшались, а государственное субсидирование поддерживало первичный рынок», — уточняет Алексей Скоробогач.

Аналитики PAN City Group считают, что на тот момент ипотека выступала единственным сдерживающим инструментом, позволившем смягчить коррекцию цен.

Дефицит новостроек

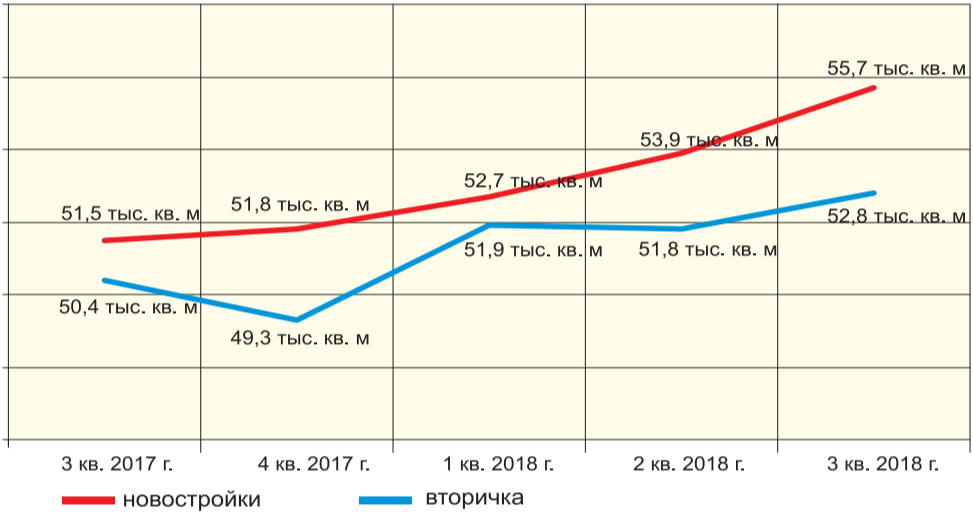
Эксперты отмечают несколько причин сложившейся ситуации как в Перми, так и в других крупных городах. Главная из них — недостаточные темпы строительства нового жилья.

«Сегодня мы видим, что в Перми в 2015, 2016, 2017 годах было сдано в эксплуатацию 521,8 тыс., 518 тыс., 473,2 тыс. кв. м многоквартирного жилья соответственно. В то время как в Екатеринбурге в те же годы было введено 1037,3 тыс., 920,6 тыс., 946,5 тыс. кв. м. Численность населения Екатеринбурга в полтора раза больше, чем в Перми, а ввод многоквартирного жилья больше в два раза. Получается, что современный жилищный фонд в Екатеринбурге растёт более ускоренными темпами, чем в Перми. Похожая ситуация и в Воронеже, где население чуть больше 1 млн человек, а застройщики в последние годы сдавали по 1 млн кв. м жилья», — рассказывает Алексей Скоробогач.

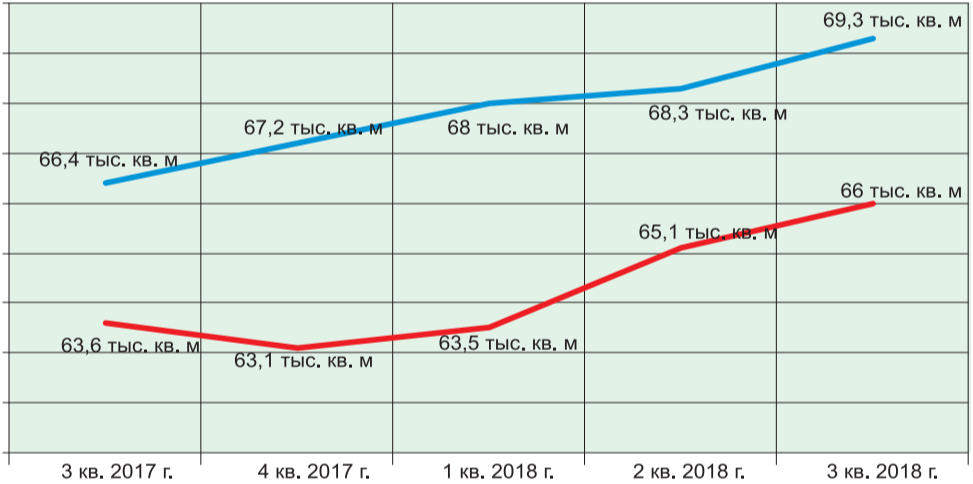
По оценкам экспертов «КД-консалтинг», объём жилья, введённого в Перми по итогам 2018 года, составит ориентировочно 466 тыс. кв. м. Это ещё меньше, чем в прошлом году.

Изменение цены на 1 кв. м жилой недвижимости по городам (данные «Российской гильдии риэлторов»)

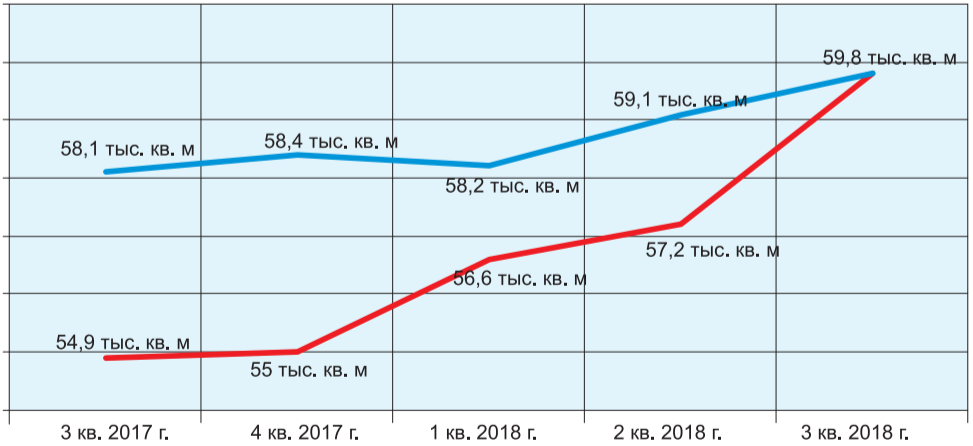
Пермь



Екатеринбург



Тюмень



Хотя, по словам учредителя холдинга «Сатурн-Р» Александра Репина, потенциальные мощности пермских строительных компаний позволяют сдавать по 600–700 тыс. кв. м ежегодно.

Знаковым для рынка стал 2016 год, когда началось активное снижение ставок по ипотечным кредитам. Это подстегнуло пермяков к покупке нового жилья. Соответственно, на фоне высокого спроса объём предложений начал уменьшаться, а значит, выросла цена. Ипотечный пик пришёлся на 2017–2018 годы.

«В 2018 году кредитов выдано на 12,4 млрд руб. больше, чем в анало-

гичном периоде 2017 года. При этом средний ипотечный чек вырос значительно — примерно на 200–250 тыс. руб.», — отмечает PR-специалист компании «Этажи» Зинаида Маслова.

На рост повлиял ещё ряд факторов. В частности, в условиях конкуренции качество новостроек выросло. Квартиры, которые ещё несколько лет назад относились к классу «бизнес», сейчас уже считаются классом «комфорт».

«В экономклассе также всё активно развивается. Например, уже становится нормой наличие консьержа в доме. Поэтому для многих квартира в ново-