

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЛЬЁ

Спрос на «квадраты»

Квартиры в новостройках Перми по-прежнему востребованы

Оксана Клиницкая

Жильё в пермских новостройках раскупаются задолго до сдачи дома, самые популярные объекты — квартиры небольшой площади. На местном рынке первичного жилья наблюдается оживление: девелоперы активно осваивают свои площадки. До конца 2014 года в Перми может быть введено 530–540 тыс. кв. м.

Перми нужно больше квадратных метров — об этом неустанно говорят и власти, и застройщики. За первые пять месяцев 2014 года, по данным ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», в Перми введено в эксплуатацию 94 тыс. кв. м жилья, из них 85 тыс. кв. м — многоквартирное жильё, 10 тыс. кв. м — индивидуальное жилищное строительство.

Самые большие объёмы строительства приходятся на Свердловский район Перми. А вот в Мотовилихе в этом году не сдано пока ни одного дома.

Стоимость 1 кв. м в новостройках зависит преимущественно от местоположения дома и застройщика. В отдалённых районах Перми жильё предсказуемо дешевле, чем в центре и приближенных к нему кварталах.

По данным аналитического центра «Медиана», на конец июня 2014 года средняя цена предлагаемых к продаже квартир в новостройках Перми увеличилась на 0,17% и составила 50,96 тыс. руб. за 1 кв. м. Но квартиры дешевеют. Эксперты из «КД-консалтинга» в середине июля оценивали стоимость 1 кв. м в 49 523 руб.

Наибольшее количество квартир на первичном рынке продаётся в ценовом диапазоне от 30 до 50 тыс. руб. за 1 кв. м, их доля в общей структуре предложения — 58,4%.

На первичном рынке жилья в Перми лидером по цене за 1 кв. м является Ленинский район: средний показатель составил 86,47 тыс. руб. На втором месте находится Свердловский район, здесь цена «квадрата» зафиксирована на уровне 52,13 тыс. руб. Наименьшие цены на первичном рынке — в Орджоникидзевском районе (41,12 тыс. руб.).

При этом в продаже есть квартиры, сроки ввода в эксплуатацию которых намечены на 2015 год, либо очень дорогие (60–80 тыс. руб. за 1 кв. м) и больших площадей. Квартиры в домах, которые построены или будут сданы до конца текущего года, уже все распроданы.

В разрезе районов Перми аналитики PAN City Group выделяют несколько факторов роста цен на рынке новостроек. Основной тренд положительный, исключение составляет Мотовилихинский район. Здесь на рынок вышел большой объём предложения панельных домов компании «СтройПанельКомплект» в ЖК «Олимпийский» в микрорайоне Вышка-2.

Стремительный рост средней цены предложения в Ленинском районе

(+29%) обусловлен предложением квартир в ЖК «Симфония» (застройщик «Камская долина») по цене 100–110 тыс. руб. за 1 кв. м.

Значительный рост цен зафиксирован на новостройки в Индустриальном (+20%) и Кировском районах (+14%). В Индустриальном районе активно застраивается ЖК «Самоцветы» (застройщик «Трест №14») и ЖК «Триумф. Квартал II» (СК «Классик»), где общая стоимость квартиры низкая за счёт небольшой общей площади, а стоимость 1 кв. м высокая.

В Кировском районе на рост цены повлияло предложение домов класса качества «комфорт» на ул. Светлогорской, 11, ул. Кировоградской, 70, ул. Батумской, 8, ул. Калинина, 46.

Максимально выросли средние цены предложения на самые ликвидные — одно- и двухкомнатные квартиры.

Раньше цены в новостройках на начальном этапе были довольно низкими, затем, когда дом сдавался в эксплуатацию, они становились заметно выше, замечает директор компании «КД-консалтинг», председатель комитета по аналитике и информационным технологиям НП «РГР. Пермский край» Эльвира Епишина. По её наблюдениям, цены вырастали на 15–25%.

«Сейчас этого нет. Цены на малоформатное жильё устанавливаются с самого начала такие, какими они будут и в конце. По крайней мере, я говорю о ведущих застройщиках», — уточняет Епишина.

В последние годы началось массовое строительство жилья классов «эконом» и «комфорт». Нынешний спрос соответствует 1960–1980 годам: основной объём сделок приходится на однокомнатные квартиры площадью от 30 до 36 кв. м, которые у ведущих застройщиков раскупаются ещё на стадии котлована, а также на двухкомнатные площадью 48–54 кв. м.

«Средняя площадь однокомнатной квартиры на первичном рынке в Перми — 39–40 кв. м, двухкомнатной — 60 кв. м, трёхкомнатной — 75–80 кв. м, — приводят данные в ОАО «Камская долина».

Предложение

Объём предложений квартир в новостройках Перми за июнь 2014 года увеличился по сравнению с маёв в 1,5 раза и составил, по данным Пермской мультилистинговой системы, 3555 объектов.

Объёмы ввода многоквартирного жилья в Перми по районам*

Район	Общая площадь квартир, кв. м	Количество квартир, ед.	Количество жилых домов, ед.
Дзержинский	3347	68	1
Индустриальный	20192	381	2
Кировский	7913	198	2
Ленинский	483	4	1
Мотовилихинский	—	—	—
Орджоникидзевский	19 467	356	4
Свердловский	33 644	624	4
Итого:	85 046	1631	14

*по данным ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» на 1 июля 2014 г.

Перечень объектов, введённых в эксплуатацию за январь–май 2014 г.*

Адрес	Этажность	Количество квартир	Застройщик
ул. Маяковского, 41б	8–12	58	ОАО «ПЗСП»
ул. Транспортная, 7	7 + техподпол	68	ОАО «ПЗСП»
ул. Веры Засулич, 46	2, 18	111	ОАО «Строительно-монтажный трест №14»
ул. Карпинского, 120а	12, 18	136	ЖК «Авиахутор»
ул. Менжинского, 36	10	157	ОАО «ПЗСП»
ул. Самаркандская, 147	21	275	ЗАО «Авиатор-2»
ул. Юрша, 86	25	206	ООО «Сатурн-Р»
ул. Космонавта Беляева, 8	16	75	ОАО «ПЗСП»
ул. Красногвардейская, 2	7, 11	273	ОАО «Строительно-монтажный трест №14»
ул. Калинина, 64, ЖК «Байкал»	17	174	ООО «Проспект»

* по данным администрации Перми

Крупнейшие многоквартирные жилые дома, планируемые к вводу в 2014 году*

Объект	Застройщик	Район Перми	Площадь квартир, кв. м
ул. Целинная, 39, 41, 43, 43/1	ОАО «СтройПанельКомплект»	Мотовилихинский	20 435
ул. Чернышевского, 17а	Приволжско-Уральское территориальное управление имущественных отношений Министерства обороны РФ	Свердловский	17 633
ул. Белинского, 31 (20ч.) ЖК «Солнечный город»	ООО «ПМ-девелопмент»	Свердловский	16 617
ул. Красногвардейская, 2	ОАО «СМТ №14»	Мотовилихинский	14 776
ул. Самаркандская, 147	ЗАО «Авиатор-2»	Свердловский	14 322
ул. Карпинского, 108а, 108б, ЖК «Триумф-2»	ЖСК «Триумф-2»	Индустриальный	13 457
ул. Механошина, 15	ООО «Семнадцатый квартал»	Свердловский	12 944
ул. Рабочая, 9а	ООО «Орсо-групп»	Дзержинский	12 494

* по данным ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»