

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО СЕРГЕЙ КОПЫШКО



Особую роль в продаже недвижимости аналитики и эксперты отводят банкам.

«С участием банков проводится каждая вторая сделка», — замечает управляющий АН «Перспектива» Станислав Цвирко.

«Сейчас спрос на жильё держится только за счёт ипотечных сделок. Можно предположить, что, как банки будут себя вести, так рынок и будет развиваться. Банки будут участвовать в формировании цен на рынке жилья. Раньше такого не было», — удивляется генеральный директор АН «Респект» Алексей Ананьев.

Марина Коноплёва оценивает долю ипотечных сделок в 60–80% на рынке жилья экономкласса. В случае проведения банками акций, по её словам, наблюдается всплеск спроса.

Более 50% сделок на рынке вторичного жилья и 36–38% сделок на рынке новостроек совершается с помощью ипотечного кредита, говорят в PAN City Group. Таким образом, рынок жилья более чем на 50% зависит от развития финансового сектора, в котором присутствует доля неопределённости, связанная с внешнеполитическим фактором, делают вывод в девелоперской компании.

Аналитики и эксперты отмечают снижение спроса.

Во втором квартале появились негативные тенденции, говорят в PAN City Group: объёмы продаж застройщиков снизились относительно первого квартала, за исключением концептуально продуманных объектов.

Алексей Ананьев отмечает, что быстрый рост цен в феврале и марте — «это чистой воды спекуляция», т. к. с точки зрения экономической целесообразности повод для роста отсутство-

вал. Коррекцию он ожидает в ближайшие 6 месяцев, по февраль–март включительно. «Возможно, не на все 10%, но на 5–6%, т. к. спрос падает», — поясняет Ананьев.

Начало второго квартала ознаменовалось нетрадиционным спадом спроса, его возобновление Коноплёва ожидает в середине октября. И прогнозирует рост цен в пределах 5–8%, который связан с подорожанием строительных материалов, как следствие косвенного влияния санкций, введённых между Россией и странами Евросоюза.

Тем не менее участники рынка недвижимости с оптимизмом ждут его развития.

«Количество заявленных к сдаче объектов в Перми высокое, и планы свои застройщики выполняют», — радуется Марина Коноплёва.

Увеличение спроса на первичное жильё по сравнению со вторичным продолжится, прогнозирует Станислав Цвирко. По его наблюдению, все крупные застройщики находятся в поисках земельных участков для строительства многоквартирных домов.

«Это означает, что они хотят развивать свой бизнес в Перми. Значит, потенциал рынка они оценивают очень высоко, — считает эксперт. — С точки зрения объёмов вводимого жилья, рынок будет позитивным».

В PAN City Group ожидают, что во втором полугодии 2014 года средние цены предложения на рынке жилья незначительно снизятся.

Дальнейшее поведение рынка жилья Перми будет зависеть от макроэкономической ситуации. Наиболее вероятный сценарий — продолжение стагнации, сопровождающееся небольшими колебаниями цен, уверены в «КД-консалтинг». ■

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Суд привлекает чиновников к рассмотрению дела о «земельных самовольщиках»

Очередное судебное заседание по делу о «земельных самовольщиках» состоится 16 сентября.

Судебное заседание по делу, назначенное на 18 августа, было отложено в связи с привлечением заинтересованных лиц, а именно — департамента земельных отношений администрации Перми.

Предыдущее судебное заседание было отложено по той же причине. Тогда к делу привлекалось Министерство по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края.

Напомним, региональная прокуратура оспаривает в суде закон «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Пермского края под индивидуальными или блокированными жилыми домами», разрешающий бесплатную передачу участков в собственность и принятый краевым Законодательным собранием в феврале.

В случае если суд поддержит прокуратуру, около 4 тыс. семей в Пермском крае могут остаться без жилья.

По мнению представителей прокуратуры, новый закон «фактически позволяет гражданам, использующим длительное время земельные участки без правовых оснований, приобрести их в собственность».

Мэрия Перми больше не поддерживает жителей Акуловского

Администрация Перми отказалась от поддержки жителей микрорайона Акуловский в их судебном споре с застройщиком. В частности, мэрия направила в суд Дзержинского района Перми свой отзыв, в котором рекомендует отказать в иске.

Кроме того, чиновники уведомили суд о том, что не возражают против рассмотрения заявления в своё отсутствие. Об этом стало известно 20 августа, до начала предварительного заседания, сообщил «Новому компаньону» член совета правления ТОС «Акуловский» Владимир Тебелев.

Следующее заседание суда назначено на 18 сентября.

«Это противостояние администраций: районная нас поддерживает, а городская — нет», — опечален Тебелев.

Напомним, ранее департамент градостроительства и архитектуры администрации Перми сообщил о том, что мэрия «поддерживает жителей микрорайона Акуловский, выступающих против строительства жилого дома на ул. Путейской, 12. В том числе в суде».

С совместным иском в суд вышли администрация Дзержинского района и жители микрорайона Акуловский.

Правление ТОС «Акуловский» пытается остановить возведение нового многоквартирного дома на ул. Путейской, 12. Общая площадь трёхэтажного здания — 1636,2 кв. м, площадь застройки — 620,2 кв. м, площадь земельного участка составляет 1067 кв. м. В обеспечение заявленных исковых требований суд наложил арест на стройплощадку, запретив проведение работ.

Илья Шулькин предложил назначать руководителя Фонда капитального ремонта по утверждению Законодательного собрания

Депутат краевого парламента Илья Шулькин выступил с предложением внести изменения в региональный закон о капитальном ремонте многоквартирных домов. В своём законопроекте, который поступил на рассмотрение парламента, он предлагает назначать руководителя Фонда капитального ремонта (регионального оператора) на конкурсной основе постановлением Законодательного собрания Пермского края. Порядок проведения конкурса при этом будет определён краевым правительством.

В пояснительной записке к законопроекту указано, что данная норма теперь может быть предусмотрена «в связи с изменениями Жилищного кодекса РФ».

«Региональный оператор не является органом государственной власти Пермского края, но при этом осуществляет наиважнейшую для жителей Пермского края деятельность по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, финансирования капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта. При этом каких-либо требований к руководителю регионального оператора, порядку его назначения, освобождению от должности, ответственности перед жителями Пермского края в соответствии с законом не предусмотрено», — говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Напомним, изменения в закон о капремонте планирует внести и краевое правительство. В частности, до ноября предлагается увеличить срок для принятия собственниками решения о способе накопления средств. Таким образом, первые платёжные документы на оплату взносов на капитальный ремонт жители получают не раньше марта 2015 года.