

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Рынок замер

Спрос на недвижимость упал

Оксана Клиницкая

Пермский рынок недвижимости повторяет сценарий московского: традиционного осеннего оживления нынче не произошло. Предыдущие годы показывали рост цен на квартиры уже в сентябре. В этом году стоимость жилья, напротив, упала, но это не повлекло за собой увеличение спроса. Эксперты и аналитики отмечают, что ситуация на рынке не типична для этого времени года. В дальнейшем они прогнозируют небольшое снижение цен.

Цена спроса

«Сейчас рынок показывает чуть меньшую положительную динамику, чем обычно», — отмечает генеральный директор ООО «КомСтрин-Пермь» Марина Коноплёва.

В ОАО «СройПанельКомплект» замечают, что в сентябре стоимость квартир в новостройках снизилась на 1%, а приобрести квартиру на вторичном рынке по аналитическим исследованиям можно было дешевле на 1,36%.

С точки зрения объёмов и характера изменений основных показателей — цен предложения и их количества — рынок многоквартирного жилья Перми находится в стадии насыщения, считает главный аналитик ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Борис Николаев. По его данным, средняя цена предложения на первичном рынке жилья по состоянию на август зафиксирована на уровне 50 123 руб. за 1 кв. м, на вторичном — 56 206 руб. за 1 кв. м.

Несмотря на небольшое повышение средних цен предложения, стадию развития рынка многоквартирного жилья в Перми можно охарактеризовать как «колебательная стагнация», то есть колебание цен в пределах ± 0,3-1,5% по месяцам, снижение спроса на вторичном рынке с перетоком покупателей на первичный, значительный рост конкуренции на рынке нового строительства, особенно в сегменте экономкласса, говорят в ОАО «Камская долина».

Причиной незначительного снижения цены на первичном и вторичном рынке Марина Коноплёва считает осенние скидки продавцов после летнего затишья. Колебательный характер цен объясняется ещё и тем, что большинство макроэкономических показателей сигнализирует о спаде в экономике, что неминуемо должно отразиться и на рынке недвижимости, рассуждает Борис Николаев.

Геополитическая ситуация, напротив, подталкивает часть населения к вложению денег в недвижимость. Этому способствует сохраняющаяся низкая обеспеченность жильём. Однако запас накоплений населения постепенно подходит к концу — после определённого всплеска в первом полугодии этого года спрос возвращается в русло продаж, характерное для аналогичного периода 2011-2013 годов, поясняет аналитик. С ним соглашается Марина Коноплёва. По её наблюдениям, пермяки сложнее принимают решение о покупке, так как у них нет уверенности относительно состояния экономики в будущем. Но часть покупателей всё же приобретает недвижимость с целью перевода денежных средств в «реальный» актив, чтобы обезопасить себя от возможной инфляции и ослабления рубля по отношению к доллару.

Стоимость квартир в новостройках увеличивается пропорционально стадии готовности всего комплекса, то есть, например, на третий дом цены выше, чем на первый, за счёт того что при полной готовности комплекса полностью заканчиваются работы по благо-

устройству, активно развивается инфраструктура, отмечает Борис Николаев. По его мнению, предпосылок для значительного увеличения цены на вторичное жильё нет, потому что его покупатели предпочитают жить в домах, в которых воплощаются новые стандарты качества, такие как дизайнерская отделка холлов, эко-парковка, подземная парковка, обустроенная придомовая территория, современные охранные системы.

Стагнация в целом в экономике России ожидалась многими экспертами после Олимпиады в Сочи в феврале, говорит Марина Коноплёва. По её словам, в случае со сферой недвижимости нынешняя ситуация только подтверждает «теорию рациональных ожиданий».

Михаил Крепак, начальник департамента продаж группы строительных компаний «Мегаполис»:

— Действительно, осенью 2014 года не было зафиксировано традиционного оживления на рынке недвижимости, хотя это было ожидаемо в связи с непростой экономической ситуацией в стране в целом. В связи с этим многие застройщики не стали значительно увеличивать цены на свои объекты, многие продолжают поддерживать «летние» акции и скидки.

Проактивность застройщиков

У каждого застройщика свои способы активизировать спрос. «Камская долина» не очень часто, но всё же проводит акции на приобретение недвижимости по сниженной цене.

«Наши объекты пользуются спросом во многом в связи с высоким качеством строительства, а также удачным местом расположения. Большую роль играет доверие клиентов, которые нас знают и могут быть уверены, что объекты будут сданы в срок и в заявленном в проекте качестве», — поясняет Борис Николаев.

«Придерживаемся консервативной точки зрения на ценообразование: мы не предоставляем скидок и не устраиваем

акции, но устанавливаем цену, адекватную и соответствующую рынку», — замечает Михаил Крепак. По его словам, ГСК «Мегаполис» строит жильё в сегменте «эконом». В списке компании — введённый в эксплуатацию ЖК на ул. Янаульской, 14, строящийся ЖК «Мозаика» на ул. Маршала Толбухина, 23 и жилой дом «Энтузиаст» на ул. Белозерской, 30 с разбегом цен от 40 до 48 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Застройщики не демпингуют. Есть временные акции на отдельные сегменты строящегося жилья», — говорят в «СтройПанельКомплекте».

Структура спроса

Совокупная доля одно- и двухкомнатных квартир остаётся доминирующей, достигая 85-90%.

«Важное значение приобретает не только количество комнат, но и площадь. Например, трёхкомнатная квартира площадью 65 кв. м значительно ликвиднее двухкомнатной аналогичной или большей площади. Малоформатные одно- и двухкомнатные квартиры — самый ликвидный товар на рынке жилья Перми, особенно первичном», — уверен Борис Николаев. По его словам, фактор надёжности застройщика остаётся чрезвычайно важным при принятии решения о покупке строящегося жилья — у ведущих компаний сроки экспозиции на 40-50% короче, чем в среднем на рынке.

В Перми замечен отток спроса на жильё из центральных районов города на окраины.

«Спрос из центра Перми однозначно перетекает в иные районы, и на это существует ряд причин», — уверен Михаил Крепак. Он объясняет это, во-первых, тем, что стоимость жилья в центре значительно выше, чем в остальных районах, и эта разница варьируется от 20-30% в близлежащих спальных микрорайонах (например, Парковый или Садовый, на которые традиционно очень высокий спрос) до 50-60% в более отдалённых районах (Гайва или Крохалева).

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

В Перми объявлены торги на создание проекта реконструкции пересечения улицы Героев Хасана с Транссибирской магистралью

Администрация Перми объявила аукцион на выполнение проектно-изыскательских работ по реконструкции пересечения улицы Героев Хасана и Транссибирской магистрали.

Ещё в январе заместитель председателя Пермской городской думы Юрий Уткин заявил, что мэрия планирует реконструировать транспортную развязку на пересечении улицы Героев Хасана с Транссибирской магистралью. В администрации Перми ждали положительного заключения экспертизы проекта, после получения которого были бы готовы проводить аукцион уже на проведение строительно-монтажных работ.

Максимальная стоимость контракта — 35 млн 538 тыс. 423 руб. Закупку оплачивает городской бюджет.

Согласно техзаданию, границами исследуемого участка определены пересечение улицы Героев Хасана с улицей Васильева и трасса Пермь — Екатеринбург.

Подрядчик должен передать заказчику проект с положительным заключением госэкспертизы не позднее 5 октября 2015 года.

Юрий Уткин, заместитель председателя Пермской городской думы:

— Переход через Транссибирскую магистраль является «узким горлышком». Планирование реконструкции пересечения с ним улицы Героев Хасана — это итог договорённостей между главой Игорем Сапко и сити-менеджером Дмитрием Самойловым. В январе на встрече депутатов Пермской городской думы и губернатора Виктора Басаргина я поднял вопрос о продолжении и окончании реконструкции. Этот проект — результат нашей совместной работы. Денежные средства будут направлены на подготовку конкурсной документации.

Реконструкция улицы Героев Хасана должна быть завершена. На пересечении с Транссибирской магистралью должен быть построен либо тоннель, либо эстакада. Такая транспортная развязка даст городу принципиально новую магистраль и ликвидирует транспортный коллапс.

Торги состоятся 10 ноября.