

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

не останется. Всё это не прибавляет ипотеке потенциала для роста.

«Оптимизма нет. Первые месяцы этого года показали, что рынок проседает. У нас 70% сделок приходилось на ипотеку, сейчас доля продаж просела примерно на 50%. Пока не планируем снижать стоимость, поскольку себестоимость возросла. Цены оставляем на уровне конца 2014 года. Анализируем ситуацию и предлагаем акции, бонусы тем покупателям, которые приобретают квартиры за наличные деньги», — делится директор АН «Стройпанелькомплект» Ирина Суетина. Она говорит, что первые месяцы 2015 года выявили ужесточение андеррайтинга: из четырёх заявок одобрение получает одна. Таким образом, ситуация складывается не в пользу девелоперов.

Генеральный директор PAN City Group Андрей Полуянов отметил снижение спроса и продаж на 30%. При том что на долю ипотеки приходилось 40% сделок компании.

Чтобы поддержать продажи своих объектов, девелоперы разрабатывают собственные продукты и подключают к этому банки. В частности, PAN City Group совместно с «Урал ФД» выпустили свой первый продукт кредитования жилья по ставке 12,95%. Она сопоставима с льготной процентной ставкой 13%, которая применима к договорам, заключённым с 1 марта этого года. Помимо этого банк предусматривает в договорах ипотеки возможность уменьшения процентов в случае снижения ключевой ставки Центробанка.

### «Хорошо бы просесть»

«В сегодняшних условиях для рынка хорошо бы просесть. Чем быстрее это увидим, тем быстрее начнём восстанавли-

## Вопрос в том, кто дольше выдержит — продавец или покупатель. Покупатель находится в более выгодном положении: у него есть выбор

ваться. Если этого не произойдёт, то кризис растянется на некоторый период. Когда человек не понимает, то ли покупать, то ли продавать, эта неопределённость рынку не помогает», — рассуждает Ананьев.

«Действительно, проще было бы, если бы цены упали и уже потом восстановились», — вторит Станислав Цвирко. По его мнению, покупателю квартиры всё равно, какая у неё себестоимость, так как он располагает определённой суммой денег. И если не подыщет на неё квартиру на первичном рынке — купит на вторичном.

Снижение спроса может сопровождаться падением цен на недвижимость, подкреплённым не только ростом потребительских цен, но и отсутствием денег у населения.

Андрей Дубасов напомнил, что в декабре банкиры наблюдали, как клиенты использовали свои деньги в качестве инвестиций в рынок недвижимости. В частности, на покупку квартир они направляли валютные и рублёвые депозиты.

Сейчас финансовые возможности населения ограничены, большая часть сбережений уже потрачена, отмечает главный аналитик «КД-Консалтинг» Борис Николаев. Примечательно, что в конце декабря 2014 года приобреталась и та недвижимость, которая не продавалась много лет. Активность покупате-

лей сыграла против них. Цены на новостройки по итогам 2014 года выросли на 9%. И сейчас цены подросли на 3%. На старте продаж продавцы переоценивают возможности своих объектов, считает Юлия Цепенникова.

Эксперты ожидают снижения стоимости одного квадратного метра. Количество въезжающих в Пермь несущественно и не может влиять на спрос. Вопрос в том, кто дольше выдержит — продавец или покупатель. Покупатель находится в более выгодном положении: у него есть выбор. «Покупатели не живут на улице. Это элемент выдержки: насколько люди готовы пожить в арендованной квартире или вместе с родителями», — рассуждает Алексей Ананьев. Он ожидает, что процесс психологической адаптации займёт три месяца.

Андрей Полуянов убеждён, что существенного падения цен не произойдёт, коррекция возможна в рамках 10–15%. 15% называет и Борис Николаев. Он говорит, что это «вполне уместное понижение» будет «плавным и спокойным».

Станислав Цвирко видит выход из кризиса как раз в снижении цен как на «первичке», так и на «вторичке».

Если в феврале стоимость одного квадратного метра на первичном рынке составляла 51,8 тыс. руб., на вторичном — 54 тыс. руб., то во второй половине марта стоимость изменилась на 49,4 тыс. руб. и 55 тыс. руб. соответственно, рассказала Юлия Цепенникова.

### Без повторов

В этой ситуации нестабильного спроса застройщики, скорее всего, будут приостанавливать строительство, предложил Полуянов. Полученные разрешения на строительство не означают начало строек, скорее это «подушка безопас-

ности» на будущее, рассуждает Николаев. По его мнению, сроки строительства будут растягиваться.

Застройщики пересмотрят и площадь квартир. Она будет меньше. Экономкласс станет преобладать. И в 2014 году ставка была сделана именно на этот сегмент, а не на «комфорт» и тем более не на «бизнес».

«Количество сделок будет уменьшаться. Надеемся, что ситуация выправится и после кризиса получим очередной виток экономического роста», — резюмирует Полуянов.

Эксперты не ожидают повторения ситуации 2008–2009 годов и глубокого падения рынка жилья. Он в настоящее время более сбалансирован с точки зрения структуры, соотношения стоимости и предложения, рассуждают в PAN City Group. Сегмент жилья не достиг стадии насыщения. Крупные строительные компании больше подготовлены к периоду сложного рынка.

Предыдущий кризис был связан с высокой закредитованностью застройщиков. Сопровождался большим числом предложений в сегменте «комфорт» и бизнес-класс с большими площадями квартир, которые оказались невостребованными, вспоминает Борис Николаев. Застройщики сделали выводы из кризиса, их предложение квартир более адекватное. Да и рынок сейчас более стабилен.

### ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

## Одобрена заявка Пермского края на субсидию для переселения из аварийного жилья

Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства РФ 20 марта одобрил заявку Пермского края на предоставление финансовой поддержки для переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Регион получит 664,58 млн руб.

В рамках софинансирования краевое правительство добавит 833,75 млн руб. Планируется, что в новые квартиры переедут 3 тыс. 263 человека из 188 аварийных домов.

В 2008–2014 годах Пермскому краю из средств Фонда было выделено 8,24 млрд руб., регион в порядке софинансирования добавил 3,88 млрд руб. Деньги были направлены на проведение капитального ремонта 2 тыс. 865 многоквартирных домов и улучшение условий проживания 366 тыс. человек, а также на предоставление новых квартир 16 тыс. ранее проживавшим в 828 аварийных домах людям.

## Второй лицензированной управляющей компанией в Перми стал «ЖилКом»

Второй управляющей компанией, которая получила лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Перми, стало ООО «ЖилКом». Такое решение приняли члены лицензионной комиссии Пермского края.

При этом комиссия отказала двум соискателям лицензии — ООО «Кудинская ЖЭС» и ООО «Жилищно-эксплуатационное управление — 3», они имеют право на повторное рассмотрение заявки после устранения недочётов.

Всего в региональную Инспекцию государственного жилищного надзора поступило 194 заявления о получении лицензии и 755 заявлений о допуске к квалификационному экзамену. Тестирование успешно сдали 473 человека, было оформлено 344 квалификационных аттестата.

Напомним, до 1 мая 2015 года управляющие компании должны получить лицензию на управление многоквартирными домами. Первой лицензию получило ООО «УК «Виктория-Сервис».

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ, МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ И МАССОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ

ПЕРМСКАЯ КРАЕВАЯ ФИЛАРМОНИЯ  
79-й концертный сезон

БОЛЬШОЙ ЗАЛ ФИЛАРМОНИИ



АПРЕЛЯ  
19:00



Солистка  
Большого театра  
**ДАРЬЯ  
ЗЫКОВА**  
сопрано



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
СИМФОНИЧЕСКИЙ  
ОРКЕСТР  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

Художественный руководитель  
и главный дирижёр – заслуженный артист России  
**Александр Сладковский**



Справки и заказ билетов: 235-10-20, 235-00-00, 212-65-07  
Покупка билетов онлайн: [www.filarmonia.perm.ru](http://www.filarmonia.perm.ru)

реклама