

ТЕНДЕНЦИИ

Повальное предложение

Не так страшен кризис на рынке жилья, как казалось

Оксана Клиницкая

Первый квартал текущего года показал стабильную ситуацию на рынке жилья Перми. Предложение и цены увеличились незначительно. Это особенно заметно на фоне соседнего Екатеринбурга, где установлен рост предложения в размере 38%. Скачок предложения доберётся до Перми уже этим летом.

По данным Пермьстата, в первом квартале 2015 года в Перми введено 90 115 кв. м жилья (это 1439 квартир), что на 6,9% больше, чем в аналогичном периоде 2014 года. При этом индивидуальные застройщики за счёт как собственных, так и привлечённых средств построили жилые дома общей площадью 15 678 кв. м.

Не отстают по объёмам и новые проекты, выходящие в строительство. Начало 2015 года показало результаты, практически сопоставимые с первыми кварталами двух предыдущих лет: начато возведение 20 многоквартирных жилых домов площадью свыше 147 тыс. кв. м жилья, рассказывает заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач.

Риелторы единодушны в том, что ввод жилья обеспечили дольщики и пайщики, которые приобрели его ещё на начальных этапах строительства.

«Это было заложено год и два назад, сейчас объекты достраиваются и вводятся в эксплуатацию», — замечает генеральный директор АН «Ресpekt» Алексей Ананьев.

Управляющий АН «Перспектива» Станислав Цвирко считает, что сохра-

нить объёмы ввода жилья в кризис застройщикам позволили продажи новостроек на пике активности спроса в прошлом году, то есть до начала кризиса. «Ввод жилья — это выполнение обязательств по давно заключённым контрактам с клиентами», — заверяет он и отмечает, что строительный цикл дома составляет более двух лет. Поэтому объём ввода по итогам 2015 года должен быть сопоставим с 2014-м и не упадёт, так как начатые проекты вряд ли будут свёрнуты: застройщики заинтересованы в том, чтобы выполнять взятые на себя обязательства перед покупателями. Снижение темпов ввода рынок почувствует в 2016–2017 годах, тогда же может увеличиться число обманутых дольщиков.

«Объём ввода будет даже выше, чем в 2014 году, и сомнений никаких нет, что всё будет хорошо», — предсказывает Ананьев. — Вопрос в том, что застройщики практически не начинают новые проекты».

Это не мешает девелоперам предлагать новые объекты, а риелторским компаниям — вторичное жильё.

Алексей Скоробогач зафиксировал, что в конце первого квартала общее количество предложений на рынке жилья (включая вторичный и пер-

вичный) составило 5635 квартир, что немного меньше аналогичного показателя, зафиксированного в конце четвёртого квартала 2014 года, — на 1,2%.

Средняя цена предложения на вторичном рынке составила 56 962 руб. за кв. м, а на первичном рынке — 52 120 руб. за кв. м. За первый квартал средняя стоимость жилья на вторичном рынке увеличилась на 0,77%, на первичном рынке рост составил 2,51%. На высоком уровне остаётся спрос на малоформатные одно- и двухкомнатные квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке, замечает Скоробогач.

Небольшой рост цен — это последствия «перенагретости» рынка и роста спроса в декабре. Начиная с весны цена за метр стала падать, и эта тенденция продолжается. Тем самым динамика цен за полугодие покажет отрицательное значение, ожидает Станислав Цвирко.

Алексей Ананьев замечает, что продажи несколько просели из-за отсутствия ипотеки, банки, например, констатируют уменьшение в два раза количества заключаемых договоров на ипотеку.

Совершенно другая ситуация на рынке жилой недвижимости складывается в соседнем Екатеринбурге.

На прошлой неделе на вторичном рынке жилья Екатеринбурга установлен очередной рекорд: объём предложения квартир вышел на максимальный за всю историю уровень. Сейчас, согласно базе данных «Уральской палаты недвижимости» (УПН), в городе выставлено на продажу 10,8 тыс. объектов. До этого наиболее высокий

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



показатель — около 10,6 тыс. — фиксировался в ноябре 2007 года.

Рост числа экспонируемых квартир фиксируется с начала февраля. За прошедшие три месяца их количество увеличилось на 38%, или на 3 тыс. объектов. Его причиной стала не только активизация продавцов, но и снижение спроса и сокращение числа сделок. Выставляемые объекты не уходят с рынка из-за «дефицита» покупателей, отмечают в УПН.

Тенденция снижения цен, которая начала фиксироваться в середине марта, также сохраняется. Темпы процесса остаются невысокими. За последние четыре недели стоимость квартир в городе сократилась на 0,8%, а по сравнению с началом года корректировка составила 1,2%. На 11 мая 2015 года средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке, по данным аналитического отдела УПН, составила 75,275 тыс. руб.

Алексей Ананьев заметил, что тенденции на рынке недвижимости проявляются в Екатеринбурге раньше, чем в Перми. «Эту ситуацию увидим в начале-середине лета», — прогнозирует аналитик. По его словам, увеличение предложения может быть вызвано закладываемыми сейчас будущими стройками на фоне сниженного покупательского спроса.

По мнению Станислава Цвирко, пока «кризис оказался не таким страшным, как ожидалось», но надо осознавать, что он ещё не закончился. Для рынка недвижимости прогнозы были более пессимистичны, чем то, что сейчас происходит. «Есть снижение, но не совсем печальное. Господдержка помогает рынку, пусть не на том уровне, как прежде, но он жив. Планируемое снижение ипотечной ставки на вторичку даёт определённый оптимизм», — говорит риелтор.

