

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Метры на снижение

Застройщики пересматривают свои планы сдачи жилья

Оксана Клиницкая

В 2015 году Пермь не сможет достичь показателя 548 тыс. кв. м, который был целью в конце декабря 2014 года. Сейчас сдано всего 209 тыс. кв. м, однако максимальный ввод происходит в декабре. Следует ожидать объема ввода жилья в эксплуатацию на уровне прошлого года — 462 тыс. кв. м. Такие прогнозы сделали аналитики девелоперской компании PAN City Group.

Чистосердечное признание

Действительно, часть крупнейших застройщиков корректирует свои планы.

Финансовый директор ГК «РИАЛ» Марина Медведева призналась, что у входящей в группу строительной компании «Австром» есть планы снизить объемы строительства. Конкретика во многом будет зависеть от экономических прогнозов, которые будут заложены в бюджет России на 2016 год.

Собеседник «Нового компаньона» в ОАО «ПЗСП» заметил, что как раз в момент разговора утверждался измененный график строительства. Согласно ему объемы ввода жилья в 2015 году в связи с низким спросом снизятся, но будут «ненамного меньше» прогноза. Объем сдачи источник не уточнил. В начале 2015 года, согласно официальным данным компании, планировалось сдать 88 тыс. кв. м жилой недвижимости.

Снижение объемов не коснется уже возводимого жилья, текущие проекты будут завершены в срок или даже раньше, подчёркивают на ПЗСП. «Урезание» планов затронет только новые объекты, решение о которых будет принято на основе опроса мнения пермяков и анализа рыночной ситуации. Планы на 2016 год ПЗСП ещё верстают.

В 2015 году действительно будет введено в эксплуатацию меньшее количество объектов, но связано это с изменениями в Земельном кодексе, считает руководитель отдела продаж группы строительных компаний «Мегаполис» Михаил Крепак. По его словам, «ряд застройщиков просто не успевает ввести запланированные на конец этого года объекты в связи с усложнившимся процессом ввода».

«Мегаполис», который продаёт квартиры на условиях долевого участия, не вносит никаких изменений в свои планы. В начале 2015 года компания заявила о потенциальной готовности сдать 11,5 тыс. кв. м, а на 2016 год — 18,7 тыс. кв. м. Сейчас Крепак говорит о вводе в



эксплуатацию в 2016 году 24 тыс. кв. м квартир.

«Не можем сдвигать планы согласно закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», это будет дорогая потеря объемов: 100%-ные штрафные санкции за нарушение сроков ввода», — призналась заместитель генерального директора по развитию ОАО «Трест №14» Наталья Белобородова. По её словам, раньше срока «Трест №14» сдаст дома в посёлках Горный, Фролы, на ул. Веры Засулич в Перми. Их ввод в эксплуатацию намечен на первый квартал 2016 года, но сдаются они в конце 2015-го.

Белобородова отметила, что не в пример дольщикам солидарную ответственность с застройщиком несут пайщики, поэтому их планы, скорее всего, подвержены коррекции.

«Нет, ничего не снижаем», — отрицает генеральный директор ОАО «КД Групп» Алевтина Романова. Компания продаёт квартиры в рамках жилищно-строительного кооператива.

«КД Групп» завершает возведение объектов, в числе которых последние дома в жилых комплексах «Авиатор», «Альпийская горка», «Боровики». Готовит вторую очередь ЖК «Весна». Практически завершено расселение квартала, ограниченного улицами Луначарского, Попова, Пушкина, Борчанинова (квартал №134), компания планирует выход

на площадку в начале следующего года. В планах — сдать в 2015 году 180 тыс. кв. м, в 2016 году — 150 тыс. кв. м жилья.

Тем не менее Алевтина Романова не исключила сокращения объемов у других застройщиков как ввиду неустойчивого спроса на жилье, так и в связи с тем, что на вторичном рынке достаточно высокие ипотечные ставки, что «связывает» первичный рынок: люди часто пытаются продать квартиру, в которой проживают, для того чтобы купить новую.

«То, что другие застройщики сокращают, — это 100%, есть тенденция сворачивания проектов», — заметил директор ООО «Сатурн-Р» Николай Кириюхин. Сам он отрицает уменьшение объемов компанией. В планах на 2015 и 2016 годы — сдать 60 и 80 тыс. кв. м жилья соответственно.

«Мы не пересматриваем планы ввода на текущий и следующий годы:

уже все объекты находятся на стадии строительства. Не сдвигаем ни сроки, ни графики», — заявили в компании «ПМ-Инвест». Эта компания возводит ЖК «Солнечный город» и жилой дом «Татищев». В её планах сдать в 2015 году 32,1 тыс. кв. м, а в 2016 году — 25,4 тыс. кв. м жилья.

Смещение спроса

В PAN City Group отметили, что структурно спрос смещается в экономкласс

с компактными планировками квартир. Аналогичная ситуация наблюдалась в 2009 году, когда «Камская долина» (входит в состав «КД Групп») ввела такое понятие, как «народная квартира». По её стопам пошли другие застройщики, и это привело к дефициту полноформатных квартир. «Для людей важен общий бюджет покупки, есть 2 млн руб., и в них нужно уложиться», — сказали в PAN City Group.

Алевтина Романова подтвердила, что площадь однокомнатных квартир действительно была уменьшена до 30–35 кв. м, двухкомнатных — до 55–66 кв. м и этот метраж строится последние шесть лет. «Некоторые компании пошли на сокращение площадей жилья до 25–27 кв. м, но мы так не снижаем, считаем, что это имеет ограниченный спрос и носит временный характер», — пояснила Романова.

В «ПМ-Инвест» заметили, что «народные квартиры» не предлагаются, но переходят к планировкам квартир-студий, а также таких, где есть большая кухня и отдельная спальня. Площадь таких квартир начинается от 48 кв. м.

«Не думаю, что малогабаритные квартиры возвращаются, не до «народной квартиры» сейчас. Не угадаешь, какая квартира пойдёт лучше — большая или маленькая. Строителям дожить бы до окончания кризиса», — рассудил Николай Кириюхин.