

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЖИЛЬЁ

В сторону минимума

Уже к 2017 году Пермский край будет испытывать дефицит жилых помещений

Оксана Клиничская

В Перми по итогам 2015 года введено в эксплуатацию на 30% меньше жилья, чем планировалось. В 2016 году этот сценарий будет повторён: сдача квадратных метров прогнозируется на фактическом уровне года предыдущего. В результате уже в 2017 году объём дефицита квартир увеличится. При этом цены не должны сильно изменяться, полагают эксперты.

По предварительным итогам, в 2015 году в Перми построено 370 тыс. кв. м жилой недвижимости вместо запланированных 550 тыс. кв. м (падение — 30%), что ниже показателя 2014 года, когда было сдано 462 тыс. кв. м жилья (падение — 20%). Такие подсчёты сделала девелоперская компания PAN City Group. Таким образом, в прошлом году Пермь демонстрировала наиболее низкий показатель последней пятилетки.

Причин падения объёмов ввода жилья много. Среди них центральное место занимают снижение покупательского спроса и изменения в действующем законодательстве. В частности, застройщикам пришлось межевать земельные участки под каждый дом, а не для жилого комплекса целиком, как раньше. Кроме того, перечень страховщиков, которые вправе страховать долевое участие в строительстве, был ограничен. Об этом рассказывает руководитель отдела маркетинга и консалтинга PAN City Group Юлия Цепенникова. «Если бы не образовалось набора негативных факторов, планы сдачи были бы выполнены», — говорит девелопер.

Покупатели переориентировались на бюджетные квартиры. Это учили застройщики. Поэтому в новых жилых комплексах уменьшается общая площадь квартир и, как следствие, снижается стоимость покупки жилья. К концу 2015 года общая площадь квартир в новостройках стала меньше в среднем на 5 кв. м. Доля одно- и двухкомнатных квартир в предложении составила более 70%.

Доля сделок с привлечением ипотечного займа составила около 45%. Но эта доля будет снижаться. Риелторы говорят, что 29 февраля заканчивается выдача ипотеки с господдержкой и планов её продлить в будущем нет.

«Ипотека будет, но под более высокие проценты. Может вернуться ставка 14%», — предполагает генеральный директор агентства недвижимости «Респект» Алексей Ананьев.



«Надежда на господдержку ипотеки есть, — более оптимистичен генеральный директор агентства недвижимости «Перемена» Станислав Цвирко. — Если всё же субсидирование ставок не сохранится, спрос на «вторичку» восстановится. Сейчас, после новогодних праздников, рынок живой, нельзя сказать, что есть паника».

В 2015 году из месяца в месяц цены на новостройки в Перми демонстрировали разнонаправленную коррекцию с диапазоном 1–1,5%, замечают в PAN City Group. Относительно 2014 года цены застройщиков выросли на 1% и составили по итогам года 52 800 руб. за 1 кв. м. Несмотря на повышение себестоимости строительства жилья, игроки рынка искусственно удерживали цены на прежнем уровне за счёт акционных предложений.

На вторичном рынке цены просели на 10% (для сравнения: в 2014 году был зафиксирован рост 3%). Средняя цена на вторичном рынке установилась на уровне 51 600 руб. за 1 кв. м, однако большинство сделок проходили с дополнительным дисконтом в среднем 10–15%, на определённые объекты скидка доходила до 20–25%.

Впервые за последние восемь лет в 2015 году цены на новостройки в Перми оказались выше цен на вторичное жильё. Свою роль сыграла государственная поддержка ипотеки, снижение стоимости вторичного жилья, скидки и готовность продавцов к торгу, подмечают в PAN City Group.

При этом «средняя квартира» в новостройках города год назад стоила

3 200 000 руб., за год стоимость снизилась до 2 900 000 руб. или на 9%. «Эта тенденция к снижению цены «средней квартиры» за счёт уменьшения площади в целом характерна для городов Урала, — комментирует руководитель пресс-службы портала N1.RU Лидия Ратникова. — Пермь занимает последнее место, на первом — Екатеринбург с показателем 13%. В среднем снижение стоимости 1 кв. м в новостройках на Урале составило только 2%».

В первой половине 2016 года цены могут корректироваться на 8–10%, полагает Ананьев. По его словам, участники рынка очень рассчитывают, что во второй половине года будет стабилизация, улучшения никто не ожидает, но падение не должно быть.

В 2015 году обсуждалось снижение цен, но что оно будет в 2016 году — не факт, размышляет Цвирко. К этому не готовы продавцы, да и наблюдается рост инфляции. Худший вариант — стагнация, которая проявилась в прошлом году, когда люди не могут купить квартиры.

Повышение себестоимости проектов не позволит строительным компаниям значительно снижать цены, но в локациях, где сосредоточен большой объём строительства жилья и конкуренция высока, застройщики продолжат предлагать акции и иные выгодные условия, полагает Юлия Цепенникова. Помимо этого, снижать цены будут готовы строительные компании, которые будут испытывать значительные затруднения с финансированием стройки, что ока-

жет давление на уровень средней цены нового жилья. На первое место при выборе жилья потребителем вновь выйдет надёжность застройщика и соблюдение им заявленных сроков строительства.

В 2016 году сохранятся тенденции 2015 года, считают в PAN City Group. По-прежнему спросом будут пользоваться ликвидные объекты классов «комфорт» и «эконом» с ценой, соответствующей рынку, и удачной локацией. Если учитывать неблагоприятное состояние экономики, в том числе снижение цен на энергоносители, уменьшение доходов населения, высокий уровень инфляции, причин для оживления спроса сейчас не наблюдается, реалистичны в девелоперской компании.

В ближайшие годы вряд ли будут установлены новые рекорды. Напротив, в 2016, 2017, 2018 годах предполагается спад. Строительный цикл составляет два года, проекты, сданные в 2015 году, начинали строиться несколько лет назад, но застройщики в связи с экономической ситуацией пересмотрели свои планы в сторону снижения, замечает Цепенникова.

Падение темпов ввода жилья в двухлетнем цикле приведёт к дефициту нового полноформатного жилья в 2017–2018 годах. Произойдёт перераспределение рынка в пользу крупных игроков. В 2016 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 380 тыс. кв. м жилья. Но фактический объём ввода жилья по итогам года может скорректироваться из-за изменения сроков сдачи.