

ЗАСТОЙ

Неуверенный рост

Аналитики рынка недвижимости фиксируют стагнацию с небольшими элементами подъёма — в основном за счёт ипотеки

Оксана Клиницкая

Девелоперская компания PAN City Group подвела итоги с начала 2016 года на рынке недвижимости Перми. Аналитики считают, что на нём по сей день царит стагнация. Какого-либо резкого изменения цен не предвидится. В условиях низкой сдачи жилья в двухлетней перспективе ожидается рост дефицита квадратных метров.

По сравнению с аналогичным периодом 2015 года инфляция продолжала оставаться на достаточно низком уровне. Если к концу мая 2015 года рост потребительских цен составил 8,3%, то с начала 2016 года — 2,8%.

По данным Банка России, объёмы ипотечного кредитования в Прикамье за первые месяцы 2016 года выросли на 54% в денежном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. В количественном выражении за 2016 год было выдано на 38% ипотечных кредитов больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Задолженность по жилищным кредитам за первые три месяца текущего года увеличилась на 19% — до 79,5 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года рост задолженности оценивается менее чем в 5%.

Ипотека как драйвер

Ипотека является рычагом, который стимулирует рост спроса на недвижимость. Это признают все игроки рынка.

Процентная ставка кредита на жильё с господдержкой составляет не более 12% годовых при покупке квартиры по договору долевого участия и первоначальном взносе не менее 20%. При этом для покупателей квартир от тех застройщиков, которые являются партнёрами банков, ставка может быть ниже ещё на 0,5–1%.

В рамках специальных акций некоторые застройщики предлагают ещё более низкие ставки — 5–9%. В этом случае проценты субсидирует сам застройщик на период до трёх лет. После этого ставка возвращается на стандартный банковский уровень.

Например, так действует программа «Лёгкая ипотека» банка ВТБ 24, где ставка — 8,9% на первые пять лет кредитования в ЖК «Выше Мира» («ПМ-Девелопмент»). «Орсо групп» совместно со Сбербанком предлагает маркетинговую ставку 6,4% в ЖК «Дом с бором». Абсолют Банк на все объекты «СтройПанельКомплект» выдаёт ипотеку под 8,8% на весь срок кредитования.



В PAN City Group отмечают, что, несмотря на трудную экономическую ситуацию и связанные с ней риски, банки предлагают ипотеку без подтверждения дохода. Например, в рамках программы банка ВТБ 24 «Победа над формальностями» кредит можно оформить, имея лишь два документа: внутренний российский паспорт и либо водительское удостоверение, либо заграничный паспорт. Но есть условие: необходимо внести первоначальный взнос в размере 35% от стоимости квартиры.

Повезло жителям регионов, где в последние три года новое жильё вводится высокими темпами, но Пермь не в их числе. Там находит широкое применение рассрочка от застройщика. Ранее она предлагалась на весь срок строительства дома, то есть до двух лет. Сейчас действуют программы до пяти лет и более. Неоспоримое достоинство столь продолжительной рассрочки для покупателя — это низкие проценты относительно банковских программ.

Среди майских трендов — сохранение спроса на низком уровне, сокращение предложения на рынке жилья в целом, незначительная коррекция средних цен в сторону понижения, большой ассортимент ипотечных программ с участием банков и застройщиков с так называемой маркетинговой ставкой.

Бесперебойные акции

Число предложений на рынке новостроек с начала года сократилось на 23,3%. Согласно данным базы Пермской мультилистинговой системы, в мае он составил 1888 объектов. По сравнению с максимальным масштабом в первом квартале 2015 года — свыше 4 тыс. объектов, в мае 2016 года экспозиция упала значительно — на 57,5%.

Так или иначе, но спрос по-прежнему сконцентрирован в сегменте новостроек. Наиболее популярны квартиры с отделкой в домах экономкласса, расположенные в спальных районах средней удалённости от центра города.

Как и в прошлом году, особым спросом пользуются квартиры-студии и однокомнатные квартиры, также формат «евродвушки». Основным фактором, который определяет спрос, является общий бюджет покупки квартиры, говорят в PAN City Group.

Самую большую долю на рынке занимают проекты экономкласса (по числу домов) — 52%. На проекты комфорткласса приходится 42%, меньше востребован, как всегда, бизнес-класс — 6%.

В мае на рынок вышли только два дома экономкласса. Их предложило ООО «Сатурн-Р» во второй очереди строительства ЖК «Данилиха»: на ул. Крылова, 15 и ул. Крылова, 17. Стоимость квартир здесь стартовала с 53 тыс. руб. за 1 кв. м, что соответствует средней

цене на рынке новостроек. По итогам апреля она осталась на прежнем уровне — 53 243 руб. за 1 кв. м, в то время как с начала года наметился рост 0,9%. Средние цены в мае уравнялись за счёт объектов, строительство которых подходит к концу, и за счёт выхода новых проектов с минимальной стоимостью на начальном этапе.

В то же время застройщики отметились высокой активностью, наперебой предлагая различные акции.

У «ПМ-Девелопмент» это двухкомнатная студия с ценой от 2 млн 400 тыс. руб. в пятой очереди ЖК «Солнечный город»; у «Петростроя» — 30 квартир в ЖК «Журавли» и ЖК «Мирный» со скидкой до 100 тыс. руб. на каждую; у «Орсо групп» — скидка 5,5% в ЖК «Белка и Стрелка» и отделка в подарок; «СтройПанельКомплект» продвигает ипотеку с господдержкой от Сбербанка с выгодой 485 тыс. руб.; «Камская долина» предоставляет скидку 3% в ЖК «Авиатор» в доме на ул. Старцева, 143; «Классик» отдаёт в ЖК «Триумф Квартал II» последние пять квартир по цене 1 млн 590 тыс. руб., где учитывается удвоенный материнский капитал, это трёхкомнатные квартиры; «Строительный центр — Пермь» в ЖК «Красавинский» снизил до 38 тыс. руб. за 1 кв. м стоимость определённого пулла двухкомнатных квартир площадью 59,73 кв. м, общая цена на которые составляет 2 млн 270 тыс. руб.; «Девелопмент-Юг» предлагает двухком-