

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАСТОЙ

Неуверенный рост

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

Оксана Клиническая

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 первоначальному взносу 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 срока 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 бобром». Абсолют Банк на все объекты «СтройПанельКомплект» выдаёт ипотеку под 8,8% на весь срок кредитования.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

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 уравнились 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 учитывает удвоенный материнский капитал, это трёхкомнатные квартиры; «Строительный центр — Пермь» в ЖК «Красавинский» снизил до 38 тыс. руб. за 1 кв. м стоимость определённого пула двухкомнатных квартир площадью 59,73 кв. м, общая цена на которые составляет 2 млн 270 тыс. руб.; «Девелопмент-Юг» предлагает двухком-