

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

средств. Главное — вовремя передать ключи от квартир в действительно качественном объекте», — заметил Бесфамильный.

В 2017 году «Орсо групп» планирует анонсировать новые проекты, один из которых будет относиться к сегменту «бизнес». «Вести подсчёт квадратных метров сейчас рано», — категоричен Бесфамильный. По его словам, стоимость «квадрата» зависит от проекта и времени продажи — на нулевом этапе или в готовом сданном доме. В частности, самая низкая цена на старте продаж в «Космодоме» была 50,8 тыс. руб., сейчас она составляет 51,3–52,3 тыс. руб. Объект подороже — «Дом с бобром»: цена на старте составляла 54,5–62,0 тыс. руб., сейчас изменилась — 51,7–62,8 тыс. руб.

ОАО «СтройПанельКомплект» (СПК) ввело в эксплуатацию более 60 тыс. кв. м жилья. Это очередные этапы строительства ЖК «Медовый» в посёлке Кондратово, ЖК «Белые росы» в посёлке Фролы, ЖК «Мотовилихинску» в микрорайоне Вышка-2. В целом — 1105 квартир.

Относительно начала года СПК скорректировал свои планы, срок ввода в эксплуатацию части объектов перенесён на три месяца. Объекты объёмом 45 тыс. кв. м находятся в высокой степени готовности на этапе подготовки к сдаче комиссии ИГСН, рассказал генеральный директор СПК Виктор Суетин. Он отметил, что в 2015 году было введено в эксплуатацию около 80 тыс. кв. м. В 2016 году плановой цифрой также было от 80 тыс. до 100 тыс. кв. м.

Суетин заметил, что сейчас СПК реализует проекты в плановом режиме. На 2017 год запланирован ряд новых проектов, в том числе в сегменте жилья «комфорт+», которые находятся в разной степени проработки. Расширится и география строительства — новые проекты запланированы в том числе в Кировском районе и в микрорайоне Верхняя Курья. Продолжается реализация комплексной застройки территорий: ЖК «Медовый», ЖК «Белые росы», ЖК «Мотовилихинску», ЖК «Солдатская слободка». Эти проекты рассчитаны на поэтапную реализацию до 2020 года.

Группа компаний «Мегаполис» в 2016 году ввела в эксплуатацию 23,2 тыс. кв. м жилья, что почти в четыре раза больше, чем в 2015 году, когда было сдано 6,21 тыс. кв. м. Это произошло за счёт завершения строительства

двух домов: на ул. Белозёрской, 30 и на ул. Маршала Толбухина, 23. Так, в ЖК «Мозаика» средняя стоимость квадратного метра составила 45 тыс. руб. — это ниже, чем год назад. В доме на ул. Пожарского, 21 в 2015 году «квадрат» стоил 54 тыс. руб., сообщил заместитель директора по строительству ГК «Мегаполис» Михаил Крепак. По его словам, в планах на 2017 год сдать 13,9 тыс. кв. м за счёт ввода домов на ул. Пушкина, 72 (7,4 тыс. кв. м, «бизнес») и на ул. Томской, 28 (6,56 тыс. кв. м, «эконом»).

В конце 2016 года «Мегаполис» вышел на площадку на ул. Пермской, 17, здесь строится ЖК «Пермская губерния» со сроком сдачи в 2018 году. У компании есть планы продолжать строительство на Гайве, Парковым, в Индустриальном районе, закладка стройки произойдёт в течение 2017 года. Площадь строящихся «однушек» у «Мегаполиса» — 39–44 кв. м, «двушек» — 50–60 кв. м.

Застройщики в тренде

По наблюдению Михаила Бесфамильного, сейчас устойчивой тенденцией является спрос на однокомнатные

На протяжении 2017 года рынок жилой недвижимости останется рынком покупателя. Застройщики будут вынуждены обращаться к удобным для клиента сервисам: схемам оплаты, рассрочкам, акционным предложениям, инновационным нововведениям

квартиры, поэтому они преобладают в возводимых компанией домах. В одном из проектов, к примеру, на четверть увеличено их количество в сравнении с предыдущим объектом. Не меньшим спросом пользуются квартиры-студии. Сейчас в одном из домов компании, старт продаж в котором был дан в сентябре прошедшего года, свободных студий уже не осталось. «Клиенты с большей охотой рассматривают квартиры меньшей площади. Огромные двух- или трёхкомнатные квартиры не вызывают интереса. Пожалуй, трендом стали дизайнерские холлы, благоустроенная придомовая территория», — сказал топ-менеджер.

Бесфамильный подчеркнул, что происходит явное сокращение площа-

ди квартир, но без ущерба количеству комнат. Клиенты охотнее останавливают свой выбор на двухкомнатной квартире площадью 53,03 кв. м, нежели 63,53 кв. м, или трёхкомнатной площадью 65,1 кв. м вместо 88,19 кв. м.

Тенденцию к уменьшению площади квартир отмечают и на ПЗСП. «Застройщики оставляют стоимость квадратного метра квартиры на неизменном уровне, при этом уменьшают площадь квартир, — говорит Алексей Дёмкин. — В этом случае возникают такие варианты, как квартиры-студии (иногда их ещё называют квартирами евроформата) — в них, например, объединяются кухня и гостиная». Что касается самого АО «ПЗСП», то Дёмкин подчёркивает, что несколько лет назад компания взяла курс на строительство готовых для проживания квартир. Стоимость квадратного метра в них является рыночной, при этом площадь остаётся прежней, а в некоторых планировках даже увеличивается.

«СтройПанельКомплект» также не намерен отказываться от «малоформатного» жилья: площади квартир варьируются от 25 до 80 кв. м. В них выделены зоны под гардеробные, в некоторых

квартирах есть кухни-столовые, площадь которых начинается от 14 кв. м. Продукт развивается согласно требованиям рынка и ожиданиям покупателей, подчеркнул Суетин. По его словам, в новых проектах предусмотрено несколько вариантов отделки квартир («стандарт», «комфорт») и готовность под финишный ремонт. В жилых комплексах класса «комфорт» частично будут запроектированы блок-секции с меньшим количеством квартир — это позволит легко объединить две и более квартиры между собой.

Алевтина Романова из «КД Групп» также отметила, что сейчас наблюдается активное уменьшение средней площади квартир. Появились студии меньше 30 кв. м, и эта тенденция устойчива.

Эксперты рынка говорят, что существующий объём предложения закроет потребности на последующие пять–шесть лет. Если девелоперы продолжат строительство малогабаритных квартир, большой спрос маловероятен, как и их продажа в короткие сроки.

Как следствие массового строительства квартир малого формата, рост спроса до 20% показывают трёхкомнатные квартиры, но ажиотажным его не назовёшь: семьи растут и требуют жильё большей площади, так было всегда, рассудила Романова. Она не прогнозирует сколько-нибудь значимого изменения цен на жильё в 2017 году. Как и в предыдущие годы, сохранится более низкая цена на квартиру при покупке в начале строительства и более высокая — на конечном этапе.

На пермском рынке за застройщиками прочно закрепились программы продажи квартир в рассрочку и приёма в зачёт вторичного жилья.

Итоги и прогнозы

По словам аналитиков компании PAN City Group, в 2016 году наблюдалась ярко выраженная тенденция к смещению предложения на рынке новостроек в сторону объектов класса «эконом». Тренд начал своё развитие в 2015 году и усилился в 2016-м. Сейчас активно используются квартиры формата «евро» и «смарт».

Тренд на малогабаритные квартиры активно развивается в течение последних двух лет. Жилое пространство в новостройках становится более эргономичным и функциональным.

Застройщики стали активно наращивать долю однокомнатных квартир и квартир-студий, в результате чего на рынке возникает дефицит широкоформатных квартир. Этот инструмент позволил повысить доступность жилья и расширить круг платёжеспособной аудитории, уверены в PAN City Group.

Один из ключевых трендов девелопмента в 2016 году — удешевление себестоимости строительства. Последние два года застройщики работали по принципу максимального снижения издержек, повышения эффективности строительства, оптимизации строительных затрат за счёт упрощения технических характеристик объектов.

Повышенные требования к застройщику стали предъявлять покупатели. Они хотят получать большее количество потребительских качеств за те же деньги.

Отвечая на спрос, застройщики увеличивают привлекательность своих проектов за счёт индивидуальных коммерческих предложений и нововведений, предусматривая в новостройках все необходимые детали для комфортной жизни.

Негативные тренды на рынке жилой недвижимости также сохранятся на протяжении 2017 года. В частности, аналитики PAN City Group ожидают увеличения себестоимости строительства в перспективе 2017–2018 годов в связи с введением поправок в Федеральный закон №214, которые напрямую повлияли на удорожание себестоимости строительства и увеличили финансовую нагрузку на застройщика.

В 2018 году в Перми возможно перенасыщение рынка жилья в сегменте «эконом», в особенности малогабаритных квартир. В результате может сохраниться дефицит широкоформатных квартир.

На протяжении 2017 года рынок жилой недвижимости останется рынком покупателя. Застройщики будут вынуждены обращаться к удобным для клиента сервисам: схемам оплаты, рассрочкам, акционным предложениям, инновационным нововведениям. Приоритетами для застройщика останутся снижение издержек, работа над качеством продукта и применение стимулирующих инструментов продаж, констатируют в PAN City Group.

В АО «ПЗСП» отмечают ещё одну тенденцию: в связи с экономической ситуацией, изменениями законодательства и другими факторами с рынка будут уходить слабые небольшие застройщики. А покупатели, уже столкнувшись с ненадёжными застройщиками, проанализировав истории обманутых дольщиков, будут делать выбор в пользу крупных стабильных компаний.

| Крупнейшие застройщики Перми по итогам 2014–2016 годов | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Наименование компании | 2014 год, тыс. кв. м | 2015 год, тыс. кв. м | 2016 год, тыс. кв. м |
| ОАО «КД Групп» | 145 | 180 | 84 |
| АО «ПЗСП» | 102 | 60 | 65 |
| ПАО «СМТ №14» | 84,9 | 69,3 | 50,5 |
| ОАО «СтройПанельКомплект» | 89 | 80 | 60 |
| ООО «Сатурн-Р» | 40 | 60 | 49,11 |
| ООО «УСК «Австром»* | 21,6 | 16,4 | 18,9 |
| ГСК «Мегаполис» | 18,2 | 6,21 | 23,2 |
| ООО «ПМ-Девелопмент»* | 15,9 | 32,1 | 25,4 |
| ООО «Орсо групп» | 19, 9 | 7,7 | 9,4 |

* Данные, предоставленные в 2015 году.