

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 бортом»: 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 «Мотовилихинский» 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. Расширяется и география строительства — новые проекты запланированы в том числе в Кировском районе и в микрорайоне Верхняя Курья. Продолжается реализация комплексной застройки территории: ЖК «Медовый», ЖК «Белые росы», ЖК «Мотовилихинский», 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 четырёх разах 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, Парковом, 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

ди квартиры, 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

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 компаниями 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 большой охотой рассматривают квартиры меньшей площади. Огромные двух- или трёхкомнатные квартиры не вызывают интереса. Пожалуй, трендом стали дизайнские холлы, благоустроенная придомовая территория», — сказал топ-менеджер.

Бесфамильный подчеркнул, что происходит явное сокращение площа-

дь квартир 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 квартир 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 последние пять-шесть лет. Если девелоперы продолжат строительство малогабаритных квартир, большой спрос маловоятен, 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 застройщиками прочно закрепились программы продажи квартир в рассрочку и приёма в залог вторичного жилья.

Итоги и прогнозы

По словам аналитиков компании PAN City Group, в 2016 году наблюдалась ярко выраженная тенденция к смещению предложения на рынке новостроеек 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, рабочая 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 историю 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.