

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

Топ-10 застройщиков Пермского края по объёму строительства (по данным Единого реестра застройщиков)

Место в регионе	Место в РФ	Застройщик	Текущие объёмы строительства					Доля в регионе	Год основания
			Количество ЖК	Количество объектов	Объём строительства, м²	География строительства	Жилые комплексы		
1	138	Корпорация развития Пермского края	1	12	145 653	г. Березники	«Любимов» (г. Березники)	9,1%	2006
2	159	ГК «Сатурн-Р»	2	7	130 265	г. Пермь	«Данилиха», «Арсенал»	8,2%	1991
3	160	ГК «Камская долина»	6	19	130 058	г. Пермь, Пермский район (пос. Култаево), г. Березники	«Южный ветер» (Култаево), «Весна», «Солнечный» (г. Березники), «Авиатор», «Феникс», «Я дома»	8,1%	1992
4	169	ОАО «СтройПанель-Комплект»	7	15	122 038	г. Пермь, Пермский район (пос. Фролы, дер. Кондратово), г. Добрянка	«Юбилейный» (г. Добрянка), Старые Ляды, «Мотовилихинску», «Солдатская слободка», Дом по ул. Ракитной, 42, «Белые росы» (пос. Фролы), «Медовый» (дер. Кондратово)	7,6%	1961
5	174	ПЗСП	6	11	121 385	г. Пермь	Мильчакова, дом по ул. Молдавской, «Лазурный», по ул. Судозаводской, по ул. Писарева, по ул. Баранчинской	7,6%	1963
6	198	Строительно-монтажный трест №14	8	21	112 065	г. Пермь, Пермский район (пос. Фролы, пос. Горный), г. Кунгур	Дом по ул. Конников (пос. Горный), дом по ул. Батальонной (г. Кунгур), «Первоцветы» (пос. Фролы), дом по ул. Сокольской, 10б, «Самоцветы», дом по ул. Менжинского, 53а, Дом по ул. Шоссейной (г. Кунгур), «Липовый Цвет» (пос. Горный)	7,0%	1992
7	142	Компания «Классик» (г. Москва)	4	9	109 630	г. Пермь	«Триумф», «Триумф Квартал II», «Пермские Высоты», компаунд «Живаго»	6,9%	1994
8	262	ГК «ПМ-Девелопмент»	4	5	87 066	г. Пермь	«Солнечный город», «Выше Мира», «Клевер», «Пионер»	5,4%	2006
9	63	ГК «Кортрос» (г. Москва)	1	4	78 269	г. Пермь	«Гулливер»	4,9%	2005
10	448	СГ «Развитие»	4	8	53 007	г. Пермь	«Вишневый», «Гармония», «Ольховский», «Камские огни»	3,3%	2002

ла крупнейших. Те компании, которые начинали с одного-двух проектов, сейчас активно приобретают земельные участки — видимо, планируют увеличивать свою долю на рынке. Полагаю, что это серьёзный риск для лидеров потерять свои позиции».

На первый-второй рассчитайся

Изменил кризис и соотношение продаж первичной и вторичной недвижимости. «Благодаря программе господдержки ипотеки резко увеличилось количество сделок с новостройками. Например, в Абсолют Банке доля сделок с «первичкой» увеличилась с 5% в 2014 году до 50% от общего числа», — констатирует Владислав Мезин. Сейчас, после окончания программы, эксперт прогнозирует снижение доли ипотечных сделок с первичной недвижимостью, однако он уверен, что «отката» на уровень 2014 года не произойдёт и доля «вторички» составит до 30% от общего числа сделок.

В то же время эксперты видят значительный потенциал вторичного рынка. «В нашем агентстве 60% собственников, продавших квартиры, новое жильё также приобретают на вторичном рынке. У «вторички» есть ряд неоспоримых преимуществ. Во-первых, у многих людей после продажи квартиры просто нет времени ждать новую год-полтора. Кроме того, в кризис риски покупки жилья на этапе строительства возросли, и люди это понимают. Наконец, вторичное жильё по качеству нередко лучше новостроек», — рассуждает Александр Каменев.

Эксперт отмечает, что после окончания программы господдержки ипотеки

кредитные ставки при покупке первичного и вторичного жилья выровнялись, и это, по его словам, приведёт к снижению спроса на новостройки.

Разрыв в ожиданиях

Общэкономические сложности привели к размыванию классности жилья, в частности увеличился разбег в площадях квартир, отмечает Регина Давлетшина. «Например, однокомнатные квартиры сегодня могут иметь площадь от 30 до 55 кв. м, а двухкомнатные — от 40 до 75 кв. м, хотя в классическом подходе требования к площадям иные», — говорит эксперт.

Виной всему — снижение покупательной способности населения, подтверждает Наталья Лисина. «При выборе новостроек люди не рассматривают отдалённые районы и ждут высокого уровня комфорта не только своей квартиры, но всего дома и придомовой инфраструктуры. Но при этом приемлемая стоимость однокомнатных квартир составляет сейчас лишь 1,2–1,5 млн руб. Возникает разрыв между готовностью платить и ожиданиями, и застройщики, пытаясь выполнить требования к уровню комфорта, строят всё меньшие по площади квартиры», — говорит Наталья Лисина. По её словам, в эконом- и комфорт-классе средняя площадь однокомнатных квартир сейчас составляет не 40–43 кв. м, а 30–32 или даже 20–25 кв. м в формате студий. Двухкомнатные квартиры тоже стремятся в сторону компактности, востребованы трёхкомнатные квартиры площадью 60–65 кв. м с объединённой кухней-гостиной и чуть больше — со стандартной планировкой.

«Кстати, всё больше клиентов задают вопросы, связанные с коммунальны-

ми услугами в новостройках: есть ли у застройщика своя управляющая компания, также весьма актуальный запрос клиентов — размер коммунальных платежей», — отмечает эксперт.

Из-за снижения покупательной способности населения на рынке сложилась тенденция покупки более дешёвого жилья. «Мы фиксируем тренд на выбор первичного жилья экономкласса, а также объектов, расположенных в относительно удалённых районах. Сделки с квартирами экономкласса на первичном рынке Пермского края теперь составляют до 70% от общего числа, раньше их доля не превышала 30%», — отмечает Владислав Мезин.

Среди других тенденций на рынке строительства жилья Регина Давлетшина отмечает резкое увеличение количества квартир-студий, увеличение высотности домов, а также всё большее распространение получает коридорная система планировки (много квартир на площадке).

День грядущий

В 2017 году эксперты ожидают ухудшение ситуации со сдачей объектов. «Безусловно, большинство застройщиков продолжают работать и выполнять взятые на себя обязательства. Хотя мы видим, что денег у компаний всё меньше: это видно по объёмам строитель-

ства и темпу работ. Логично ожидать, что многие застройщики не уложатся в заявленные сроки сдачи домов. Думаю, что в ближайшем будущем своевременный ввод домов в эксплуатацию в соответствии со сроками, заявленными в проектной декларации, станет весомым преимуществом компаний-застройщиков», — считает Александр Каменев.

Многое будет зависеть от общэкономической ситуации и, следовательно, от спроса. «Уже начали появляться отдельные объекты, в которых к моменту введения в эксплуатацию остаются нерезализованные квартиры. Со временем их количество может увеличиться», — отмечает Наталья Лисина.

В то же время Регина Давлетшина полагает, что существенных изменений в спросе не произойдёт, а 2017 год может стать годом стагнации с переходом в восстановление рынка.

При этом цены на первичную недвижимость если и будут расти, то незначительно. «В 2017 году мы не ожидаем роста стоимости квадратного метра на первичном рынке Пермского края более чем на 5–10%. Несмотря на удорожание стройматериалов, существенно поднять цены не получится, потому что серьёзную конкуренцию пермским новостройкам составляет вторичный рынок с его огромным выбором предложений», — заключает Владислав Мезин.

* Единый реестр застройщиков создан при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) в 2016 году. ЕРЗ включает в себя данные застройщиков жилья, осуществляющих в Российской Федерации жилищное строительство с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве. В качестве исходных данных Единого реестра застройщиков выступают: официальные сайты застройщиков и объектов недвижимости (в том числе проектные декларации); данные, полученные напрямую от застройщиков; данные региональных контролирующих органов. В ЕРЗ указано количество объектов, на которые застройщик получил разрешение, независимо от факта начала работ.