

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

# Покачнулись, но не упали

*Несмотря на многочисленные проблемы, рынок жилищного строительства Прикамья сохраняет устойчивость*

Полина Путякова

Минувший год был непростым для строительной отрасли Прикамья. Переносы сроков сдачи объектов, банкротство и финансовые проблемы застройщиков привели к тому, что количество сданных объектов уменьшилось с 142 в 2016 году до 96 в 2017-м. Площадь сданного жилья сократилась на 27% — до 432,2 тыс. кв. м. О сдаче объектов заявили 24 застройщика вместо 34 годом ранее.

### Поменялись местами

Ощущимые перемены прошлый год принёс и в расстановку сил на рынке нового жилья. В рейтинге объёмов сданной недвижимости некоторые игроки поднялись сразу на несколько строчек вверх, другие — опустились вниз. Наиболее значительно изменила позицию ГК «КОРТРОС», улучшив позиции на 17 строк и заняв первое место. На втором месте — ГК «Сатурн-Р», поднявшаяся на семь строк. В то же время ГК «Камская долина» опустилась со второго места на восьмое, ГК «ПИК» (Москва) — седьмого на 13-е. В ряде случаев сдвиги связаны с плановым окончанием строительства, в других — с переносом сроков сдачи.

Впрочем, основная часть лидеров рынка в целом справились со сложными условиями 2017 года. Даже уменьшившись в абсолютном объёме, региональный рынок строительства изменился не так сильно. Он по-прежнему остаётся высококонцентрированным. На долю пяти крупнейших застройщиков приходится 50% сданных площадей, на долю 10 крупнейших — 80%.

Несмотря на то что первую строчку рейтинга в 2017 году занял «варяг», региональные застройщики по-прежнему «держат» основную часть рынка и занимают большинство верхних строк в рейтинговой таблице. В прошлом году свои объекты закончили лишь три застройщика, «прописанные» за пределами региона. На их долю пришлось только 22% от общего количества площади.

Иная ситуация, например, в Свердловской области. Там застройщики из других регионов занимают второе, третье, четвёртое и 10-е места — это только в топ-10. В Нижегородской области — четвёртое и пятое места. Но есть и обратные примеры: в Челябинской области «варяги» не смогли подняться выше 33-й строчки, в Башкортостане — выше 26-й.



ФОТО Константин Долгановский

**Региональные застройщики по-прежнему «держат» основную часть рынка и занимают большинство верхних строк в рейтинговой таблице**

### Сдвиг сроков

Самой обсуждаемой в связи со строительством жилья темой в 2017 году был перенос сроков сдачи домов. И тут действительно есть предмет для разговора: строительство 31 из 96 объектов было закончено позже объявленного срока. Эта проблема затронула 15 из 24 застройщиков, сдавших объекты в прошлом году, в том числе лидеров рынка.

### Региональный рынок строительства остаётся высококонцентрированным. На долю пяти крупнейших застройщиков приходится 50% сданных площадей

В среднем сроки сдачи объектов переносили почти на девять месяцев, но конкретные цифры сильно разнились в зависимости от объекта и застройщика. Так, «Амбер-стройсервис» сдал все пять построенных им объектов на 21 месяц позже запланированного срока. На 17,7 месяца сдачу сдвинул «Строй-ПанельКомплект», на 15 месяцев — «Правый берег» и «Био». Перенос сроков сдачи остальных объектов составил не больше года.

Впрочем, говорить о том, что эта ситуация оказала существенное влияние на рынок недвижимости в целом, было бы неверно. «Несмотря на проблемы со сдачей некоторых объектов, количество новых домов, предлагаемых к продаже, в 2017 годуросло от месяца к месяцу — со 104 в январе до 138 в октябре и 135 в декабре. Таким образом, дефицита нового жилья на рынке не ощущалось, и перетока спроса в сегмент «вто-

ричек» не произошло», — рассказывает Регина Давлетшина, директор компании Research & Decisions.

Соответственно, ипотечные сделки также совершились в прежнем режиме. По словам Владислава Мезина, управляющего операционным офисом Абсолют Банка в Перми, доля ипотечных сделок с недвижимостью на первичном рынке Пермского края в последние два года составляет всего 30%, а в отдель-

по базе домов, которые уже достроены и продаются либо сдача которых запланирована на 2018–2020 годы, рейтинг будет каждый год изменяться. Однако старейшие пермские застройщики, такие как «Сатурн-Р», ПЗСП, «Строй-ПанельКомплект», «Трест №14», остаются на верхних позициях. Также в топ войдёт «КОРТРОС», если заявленные сроки сдачи будут соблюдены. На состав рейтинга повлияет судьба недостроенных объектов «Камской долины»: их очень много, и, если они будут закончены, застройщик также окажется на верхних позициях», — рассказывает Регина Давлетшина.

Эксперты отмечают, что сейчас у застройщиков непростые времена, но оценивать рынок, опираясь только на данные о сданных площадях, не всегда корректно. Достаточно большое количество домов находится в стадии завершения строительства. Например, девелоперская компания PAN City Group на данном этапе возводит два новых объекта: ЖК «Салют» и ЖК «Атмосфера».

Несмотря на все сложности рынка первичной недвижимости, перетока в сегмент «вторички» не произошло, отмечает Наталья Андаева, директор департамента продаж компании «Талан» в Перми. По её данным, интерес к «первичке» даже возрос: «За прошлый год в Пермском крае доля новостроек составила 6,9% от общего объёма проданных квартир. По сравнению с 2016 годом доля выросла на два процентных пункта. В целом количество зарегистрированных договоров долевого участия выросло за год на 32,8%».

Положительное влияние оказывает и то, что, по словам Владислава Мезина,

ные периоды она сокращалась до 20%. То есть для динамики спроса и объёмов выдачи ипотечных кредитов эти события не были критичны.

Проблема переноса сроков сдачи сохранится и в 2018 году: к настоящему моменту об отсрочке окончания строительства объявили шесть представителей топ-10 по объёму строящегося жилья, не говоря о более мелких играх. Впрочем, Регина Давлетшина полагает, что в наступившем году ситуация с переносом сроков сдачи всё-таки улучшится, хотя на ситуацию может повлиять финансовая устойчивость застройщиков, не всегда предсказуемая для внешнего наблюдателя.

### Интерес не пропал

Что касается остальных прогнозов на год вперёд, то эксперты ожидают относительной стабильности. «Если судить