

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

Ощутимые 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) — с 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, четвертое и 10-е места — это только в топ-10. В Нижегородской области — четвертое 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 году росло 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-

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

Соответственно, ипотечные сделки также совершались 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», останутся 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,

Интерес не пропал

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