

КОНЪЮНКТУРА

ТЕНДЕНЦИИ

Дефицитный товар

Предложение первичной недвижимости в Перми падает

Полина Путякова

В период кризиса застройщики запускали мало новых проектов. Кроме того, в 2017 году количество разрешений на строительство, выданных в Перми, по сравнению с предыдущим годом резко снизилось — с 48 до 35. По мнению экспертов, с учётом длительности производственного цикла через некоторое время это чревато провалом в предложении первичного жилья. Это, в свою очередь, может спровоцировать рост цен в пределах 5–10%.

Предложение падает

Директор компании Research & Decisions Регина Давлетшина отмечает, что уже сейчас налицо негативная динамика объёмов сдачи новостроек. «В 2017 году было инициировано в два раза меньше объектов, чем в 2016 и 2015 годах. Поэтому в 2018–2020 годах соответственно спад предложения не только продолжится, но и усилится. Сокращение составит примерно 20–25%», — полагает Давлетшина.

Александр Каменев, руководитель центра недвижимости и права «Белые ночи», тоже ожидает сокращения предложения «первички» на 20–30% в ближайшие годы, но по иной причине — из-за изменений в законе о долевом строительстве, которые вводят довольно много ограничений для застройщиков. Впрочем, недостатка предложения эксперт не ожидает. «Скорее всего, в ближайшее время о дефиците говорить не придётся, так как на сегодняшний день на стадии строительства ещё находится достаточное количество жилых комплексов. Возможно, это приведёт к балансу между спросом и предложением на первичном рынке», — считает Каменев.

Некоторые эксперты оценивают ситуацию более негативно. «Мы уже ощущаем снижение предложения на первичном рынке Перми. Количество квартир, предлагаемых к продаже в феврале 2018 года, снизилось по сравнению с февралём 2017-го на 26%», — говорит Наталья Андаева, директор департамента продаж компании «Талан» в Перми. Эксперт называет несколько причин такой ситуации, в том числе уход с рынка застройщиков и сокращение их пла-

нов в последние три года. Тем не менее пока острого дефицита нового жилья не ощущается: на рынке есть интересные проекты, которые частично удовлетворяют текущий спрос. «Однако мы констатируем, что количество квартир, которые продаются в новых домах, стремительно уменьшается, а новых проектов немного», — рассказывает эксперт.

Запас прочности

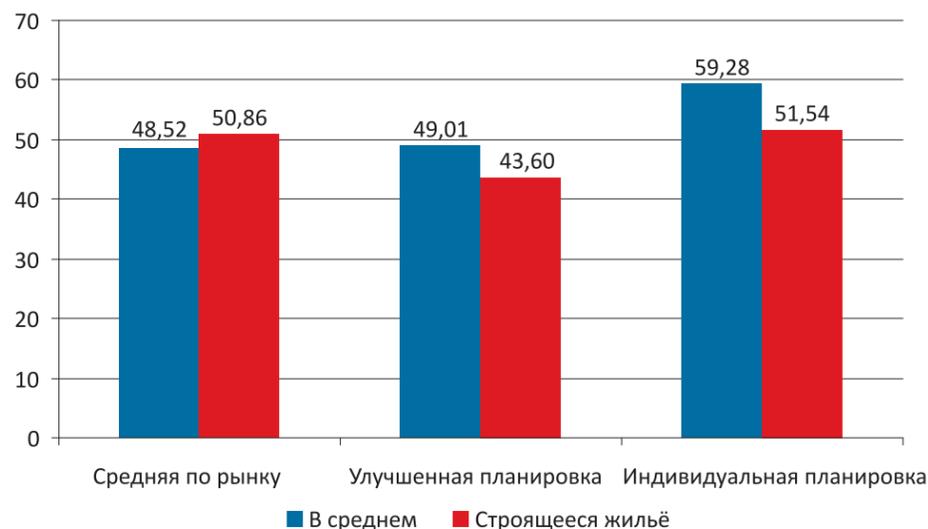
Пока что от сильного спада рынок защищает определённый запас новостроек, выставленных на продажу, который был сформирован из-за регулярных переносов сроков сдачи жилья, констатирует Регина Давлетшина.

Это утверждение поддерживает и Александр Каменев. «Сейчас спрос покрывает лишь 60–70% предложения. На сегодняшний день остаётся довольно много объектов, которые так и не нашли своих покупателей. Причин это-

При недостаточном количестве нового жилья рынок качнётся в сторону вторичной недвижимости

му несколько. Во-первых, ряд объектов не отвечает требованиям потенциальных покупателей в плане цены. Яркий пример — проект «Ворота Прикамья», или «Сапфир», где остаётся много свободных квартир при отсутствии отделки, что означает дополнительные расходы. Во-вторых, не самое выигрышное местоположение при сохранении цены, идентичной цене объектов с более приемлемым местоположением. В-третьих,

Цены на новостройки в Перми в декабре 2017 года, тыс. руб. за 1 кв. м



изначально неправильно выстроенный и просчитанный маркетинг застройщиков, которые ввели слишком большое количество квадратных метров в стройку», — рассказывает эксперт.

Однако и сейчас рынок нельзя назвать перенасыщенным, считает Наталья Лисина, директор АН «Дом». «О перенасыщенном рынке можно говорить, когда жильё эконом- и комфорт-класса после ввода в эксплуатацию не продано на 30% и более. Для Перми это скорее исключение, чем правило. Такая ситуация встре-

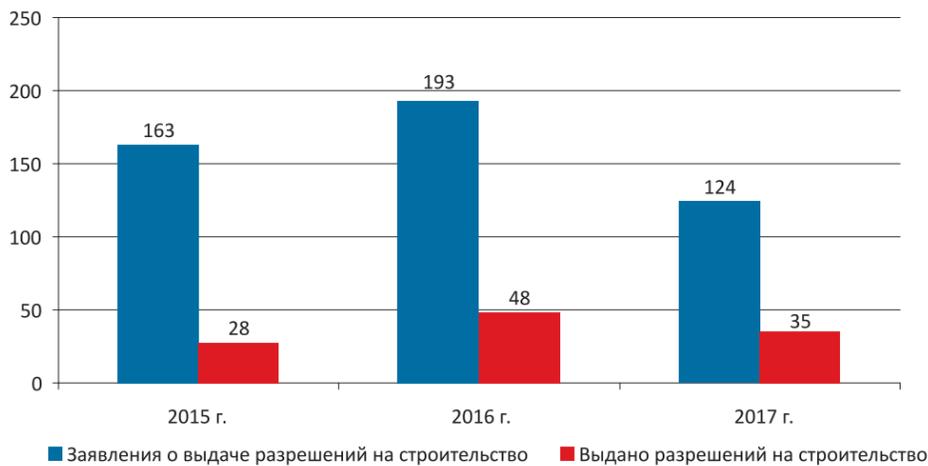
рынок качнётся в сторону вторичной недвижимости. С этим согласна и Наталья Андаева: «Отчасти этот спрос перетечёт в сегмент вторичного жилья, отчасти перейдёт в состояние отложенного. Если посмотреть статистику Росреестра, мы увидим, что начиная с 2015 года количество сделок на вторичном рынке сокращается на 5–12%, при этом количество заключённых договоров долевого участия в 2016 году выросло на 17,7%, а в 2017 году — на 12,8%. Люди хотели бы купить новое жильё и не всегда готовы отказаться от этой мысли».

Эксперты также считают, что ожидаемый дефицит новостроек естественным образом приведёт к росту цен на «первичку». Этому не помешает даже не слишком позитивная экономическая обстановка. «Общие негативные экономические обстоятельства будут притормаживать рост цен на новостройки только в 2018 году, но уже в 2019-м динамика роста будет значительно выше», — считает Регина Давлетшина.

«Спад ввода жилых домов действительно может повлиять на стоимость первичного жилья, но в небольшой мере. На наш взгляд, рост цен будет в пределах 5–10%, по крайней мере в динамике года», — прогнозирует Александр Каменев.

Директор по развитию PAN City Group Алексей Агафонов отмечает, что со статистикой не поспоришь: объём ввода новостроек снижается, соответственно, снижается и объём предложения. «Согласен с экспертами рынка, что в ближайшие годы предложение новостроек будет корректироваться в сторону снижения. Причин тому несколько: существенные изменения законодательной базы, изменение принципов и подходов власти к градостроительной политике в целом, переход от долевого участия в строительстве к проектному финансированию. Как следствие — санация рынка застройщиков. Также поддерживаю мнение экспертов о том, что в ближайшем будущем в наших статистических графиках будет зафиксирована динамика роста цены на 5–10%», — резюмировал Агафонов.

Выдача разрешений на строительство в г. Перми



Источник — администрация Перми

Выиграет «вторичка»

Спад ввода новостроек приведёт к изменению ценовой ситуации, а также может повлиять на рынок вторичной недвижимости.

Наталья Лисина полагает, что при недостаточном количестве нового жилья