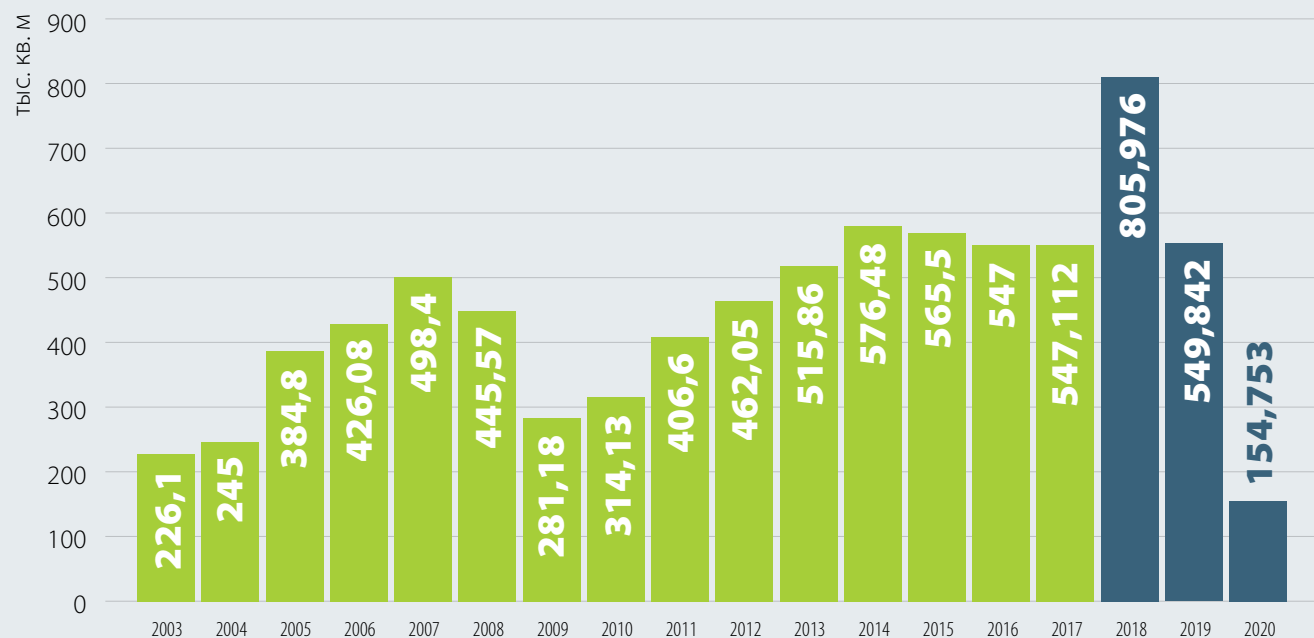


Динамика объёмов сдачи на II квартал 2018 года, Пермь



Латентный бизнес

Прогнозировать дальнейшую динамику ИЖС сложно, говорит Регина Давлетшина, ведь оно не нормировано законом, как в случае с многоквартирным строительством. Возможно сохранение стабильности, а возможен и провал, поскольку причин для увеличения спроса на дома нет. Из-за недостаточности спроса не будут расти и цены на ИЖС.

Несколько попыток развития сегмента ИЖС было предпринято в предыдущие годы, но из всех проектов застройщики вышли с убытками. С тех пор коттеджных организованных посёлков в едином стиле в регионе не строится. «Сейчас предложение со стороны девелоперов представлено либо земельными участками (максимум с подведённым электричеством и внутрипоселковыми дорогами), либо участками с подрядом на строительство. Если говорить о частниках, они кроме земельных участков предлагают незавершённое строительство либо готовый дом, но, как правило, уже не новый», — рассказывает Давлетшина.

При этом девелоперы представляют собой единичных предпринимателей, которые не оформлены ни как ИП, ни как ООО и не платят налоги. Они известны специалистам в сфере недвижимости, но их объёмы строительства очень невелики, а деятельность низкомаржинальна, добавляет Ляшков.

Тем не менее доля ИЖС в общем объёме строительства будет расти. «По нашей оценке, в этом году доля индивидуального жилья существенно не изменится, но в 2019–2021 годах мы ожидаем увеличения доли ИЖС до 65%. Это произойдёт потому, что из-за отмены долевого строительства рынок застройщиков сузится. Требования к ним ужесточатся, и останутся только открытые и сильные игроки, а таких не очень много», — считает Наталья Андаева.

Смена лидеров

Этого же мнения придерживается и Андрей Ляшков. Он прогнозирует, что с изменением правил игры на рынке жилищного строительства цены на новостройки будут расти хотя бы из-за того, что деньги, привлекаемые за-

стройщиками под свои объекты, перестанут быть бесплатными. Увеличение стоимости новостроек скажется на их качестве. Чем выше цена, тем меньшее количество людей будут готовы купить квартиры, и это приведёт к конкуренции проектов. В результате многие из застройщиков, которые традиционно считались лидерами отрасли, уйдут, а на первое место выйдут другие — «Орсо групп», «Талан», «Развитие», ПМД и т. д.

С лагом в три-четыре года мы увидим результаты сегодняшней ситуации в многоквартирном строительстве, и эксперты не высказывают позитивных ожиданий. Андрей Ляшков напоминает, что сейчас почти не выдаются разрешения на строительство в Перми, и это скажется через несколько лет, когда объёмы ввода жилья резко снизятся. Не исключено, что снижения объёмов ввода ждать осталось ещё меньше. Данные всё той же официальной статистики говорят, что объёмы текущего строительства продолжают снижаться: в январе–мае на 8,5% к уровню аналогичного периода прошлого года. По оценке Андаевой, объём ввода жилья может сократиться на 20–30% в 2019–2020 годах. ■