

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

стройке выглядит привлекательнее», — добавляет руководитель отдела маркетинга и инвестиционного анализа ГК «ПМД» Артём Савельев.

В вопросе привлечения клиентов в последнее время популярным стал Trade-in, когда компания-застройщик при покупке у неё квартиры берёт на себя продажу квартиры клиента.

Старый жилищный фонд

Если в Перми строят меньше, чем нужно, то в ряде крупных городов, таких как Екатеринбург и Казань, всё наоборот. Большая конкуренция вынуждает застройщиков идти на снижение цен фактически до себестоимости. Кроме того, играет роль и психологический фактор — большой уровень недоверия к новостройкам на фоне общероссийских скандалов с обманутыми дольщиками. Это вынуждает потенциальных покупателей с опаской смотреть на заманчивые предложения строительных компаний.

Со «вторичкой» всё проще: если дом не очень новый, но качественный, «зарекомендовавший себя», то спрос на квартиры в нём высокий. «Большую роль играет весь жилищный фонд конкретного города. Например, в Перми он старый. На вторичном рынке предлагаются в основном хрущёвки и брежневки. Поэтому такие квартиры могут продаваться очень долго, и владельцы даже вынуждены снижать цену. На этом фоне новостройки выглядят куда более современным, качественным вариантом. В ряде других городов, таких как Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, фонд вторичного жилья не настолько старый. Поэтому «вторичка» там дороже», — отмечает руководитель АН «Территория» Елена Пахомова.

По данным Пермьстата, в Перми почти 70% всего жилищного фонда — это дома, построенные более 23 лет назад.

Пахомова поясняет, что в Перми всегда строилось недостаточно новых домов. Со временем они переходили в ранг вторичного жилья. Именно на такую «новую вторичку» идёт основной спрос в городах, где она популярнее новостроек. «Квартира в хорошем доме 2015 года постройки с качественным ремонтом, да ещё и с мебелью, естественно, будет стоить дороже голых стен в новостройке», — поясняет Елена Пахомова. Но в Перми, с учётом низких темпов строительства, относительно новой «вторички» мало, в отличие от других мегаполисов с иными темпами в предыдущие годы.

Эксперты подчёркивают, что именно среднее состояние всего жилищного фонда в конкретном городе является вторым главным фактором установления цены, помимо объёма строительства. «Соотношение стоимости вторичного и первичного жилья зависит от особенностей городов, и прежде всего от структуры жилищного фонда. Уровень вторичного жилья везде разный, также разнится и уровень новостроек. В одних городах вторичное жильё — это преимущественно старый фонд, как в Перми, в других — дома, построенные в последние годы», — отмечает директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Наталья Андаева.

Она поясняет, что похожая ситуация сложилась, например, в Нижнем Новгороде, где количество домов, построенных после 1991 года, составляет лишь 15% от всего жилищного фонда. «Понятно, что такая ситуация способствует тому, что покупатели на вторичном

рынке там также проявляют больший интерес к улучшенному и современному жилью. Поэтому сейчас стоимость новостроек в Нижнем Новгороде на 0,9% выше стоимости вторичного жилья», — добавляет Наталья Андаева.

По её словам, в Перми не столь очевидная ситуация: по данным «Талана», новостройки дороже «вторички» всего на 0,4%. Для сравнения: в Иркутске 77% фонда было построено в период с 1970 по 1990 год, а доля хрущёвок и брежневок — всего 8% (в Перми — 35%), то есть фонд не настолько изношен, как в Перми. Соответственно, там 1 кв. м на вторичном рынке стоит на 10 тыс. руб. дороже, чем в новостройке.

Цены будут расти

При прогнозировании все эксперты сходятся в одном: как в Перми, так и в других городах цены на новостройки вырастут. А на вторичное жильё — не факт.

Причин две: увеличение издержек у застройщиков (неважно, в Перми или нет) и ужесточающееся федеральное законодательство. В частности, изменения в ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», где прописано создание эскроу-счетов (пока добровольно, но с 1 июля 2019 года уже «принудительно»), обязательное банковское сопровождение сделки (застройщики обязаны открыть счёт по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке), обязательное страхование средств дольщиков на эскроу-счетах, запрет на привлечение средств граждан по жилищным сертификатам и через ЖСК, создание компенсационного фонда дольщиков, куда застройщики будут обязаны перечислять обязательные взносы. В результате застройщики будут компенсировать возросшие расходы повышением цен. К тому же осенью все крупные банки повысили ставки по ипотеке.

«В настоящее время предпосылок для роста цен на вторичном рынке Перми нет. В то время как на первичном рынке как раз возможен рост за счёт изменений в законодательстве. В такой ситуации разрыв между этими сегментами в Перми может только увеличиться», — отмечает Евгений Железнов.

«В ближайшие годы на пермском рынке цены на новостройки останутся более высокими по сравнению с ценами на вторичное жильё. Последнее уступает по качеству и функциональности. Сегодня люди хотят жить в новостройках с высоким уровнем комфорта, а доступные цены и низкие ипотечные ставки этому способствуют», — прогнозирует Артём Савельев.

Аналитики PAN City Group также считают, что цены на новостройки «пойдут вверх», а основными факторами роста цен станут увеличение себестоимости строительства квадратного метра, переход застройщиков на новые модели финансирования объектов (эскроу-счета) и снижение объёмов ввода и предложения на рынке.

«Скорее всего, эта ситуация повлияет на переориентацию покупателя на «вторичку». При этом малогабаритное жильё будет оставаться самым востребованным на рынке недвижимости для вложения денежных средств», — считает Зинаида Маслова.

Что касается тех городов, где «вторичка» дороже, то ни один эксперт не взялся прогнозировать, «догонят» ли её в ближайшие годы новостройки, но в том, что «сближение диаграмм» может произойти, сходятся почти все.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

В Перми чествовали лучших предпринимателей со всего края



В частной филармонии «Триумф» 29 ноября состоялась торжественная церемония награждения победителей краевых конкурсов «Предприниматель года» и «Лучший социальный проект года». Инициатором проведения конкурса является Министерство промышленности, предпринимательства и торговли Пермского края. Организатор мероприятия — Пермский фонд развития предпринимательства, входящий в состав Корпорации развития малого и среднего предпринимательства Пермского края.

В церемонии приняли участие более 200 представителей предпринимательского сообщества, органов власти и общественных организаций Пермского края. Финалистов и победителей поздравили заместитель министра промышленности, предпринимательства и торговли Пермского края Екатерина Макаренко, генеральный директор АО «Корпорация развития малого и среднего предпринимательства Пермского края» Илья Неустроев и уполномоченный по защите прав предпринимателей Вячеслав Белов.

Этот конкурс — лишь одно из большого количества мероприятий, направленных на развитие малого и среднего предпринимательства в Пермском крае. В этом году в регионе было проведено большое количество деловых событий — форумов, конференций — на 12 муниципальных площадках. В них приняли участие более 2 тыс. предпринимателей. Организатором мероприятий традиционно выступило Министерство промышленности, предпринимательства и торговли Пермского края.

Региональные власти уделяют большое внимание развитию малого и среднего предпринимательства, и это приносит свои плоды. По количеству предприятий малого и среднего бизнеса Пермский край занимает лидирующие позиции среди регионов Приволжского федерального округа, их количество составляет 110 тыс. Общая численность работников, занятых на предприятиях малого и среднего бизнеса в 2018 году, составляет 360 тыс. человек. Благодаря объёмам деятельности малый бизнес стал неотъемлемой частью экономики Пермского края: вклад в общий объём производства товаров и услуг региона достиг 30%. По абсолютному объёму этого показателя регион является лидером Приволжского федерального округа.

**Екатерина Макаренко, заместитель министра промышленности, предпринимательства и торговли Пермского края:**

— Потенциал предпринимательского сообщества Пермского края с каждым годом растёт, в том числе за счёт разносторонней государственной поддержки потребностей малого бизнеса. Благодаря проводимым мероприятиям мы даём возможность предпринимателям чувствовать себя более уверенно и развивать свой бизнес.

В краевом конкурсе «Предприниматель года» приняли участие более 80 предпринимателей. Финалистов и победителей определяли по восьми конкурсным номинациям. Лучшим предпринимателем года в сфере внутреннего туризма и гостиничного бизнеса стал Дмитрий Высотин с проектом турбазы в Троице.

**Дмитрий Высотин, предприниматель:**

— Цель нашего проекта не столько получение прибыли, сколько реализация определённых социальных функций. На нашей турбазе созданы условия для спортивных тренировок, проведения сборов и турниров. Основными нашими гостями являются детские федерации спорта, также мы создали условия для занятий колясочников-теннисистов. Приглашаем и пенсионеров, малообеспеченные семьи.

Конкурс лучших социальных проектов года позволяет отдать должное предпринимателям, которые решают социальные вопросы территорий, помогают людям с ограниченными возможностями здоровья, а также помогают тем, кто попал в трудную жизненную ситуацию. В номинации «Лучший социальный проект в сфере экологии» победителем стал Дмитрий Шищенко, предприниматель из Чайковского, установивший в городе контейнеры для жестяных, стеклянных и пэт-бутылок.

**Дмитрий Шищенко, предприниматель:**

— Наш проект реализуется с мая 2015 года. До его старта в Чайковском отсутствовала практика раздельного сбора мусора. Мы планировали установить 90 контейнеров к 2020 году, однако уже сейчас проект фактически реализован: установлено 86 контейнеров. Для удобства навигации на нашем сайте указаны адреса контейнеров, и любой горожанин может выбрать удобный для него адрес.

В заключение церемонии состоялась презентация нового проекта — единого центра поддержки малого и среднего предпринимательства «Мой бизнес», который начнёт работать уже в январе следующего года. Открытие центра планируется на базе Корпорации развития малого и среднего предпринимательства Пермского края. В течение ближайших трёх лет на базе центра будут объединены функции всех созданных в регионе объектов инфраструктуры поддержки бизнеса.