

→ ные площадки европейского уровня, колясочные, кладовые. Однако маркетинговая составляющая в позиционировании класса того или иного дома велика», — комментирует господин Цвирко.

По информации Екатерины Пахомовой, многие пермские застройщики заявили, что все планируемые ими к реализации проекты в 2020–2021 годах будут относиться к сегменту «комфорт». При этом, по ее мнению, в большинстве случаев это жилье будет относиться к классу «стандарт» с улучшенной отделкой и добавленными опциями.

Алексей Скоробогач говорит о появлении новых подклассов жилья. «Например, если в проекте класса „стандарт“ присутствует много дополнительных опций и улучшений, повышающих комфортность проживания, то его уже можно отнести к классу „стандарт плюс“. То же самое и с комфорт-классом», — полагает директор «КД-консалтинг».

Само понятие эконом-жилья пять-десять лет назад было другим, считает Артем Савельев. За это время на рынке поменялись стандарты классов жилья и выросли запросы покупателей. Например, раньше элементы системы «умный дом» можно было встретить только в домах бизнес-класса. Сейчас же сложно представить себе новостройку класса «комфорт» без этих функций. IP-домофоны, виртуальный консьерж, бесключевой доступ на территорию — такие опции предусмотрены в современных домах.

Выбирая квартиру в новостройке, человек смотрит на месторасположение, архитектуру, обустройство придомовой территории, стройматериалы и прочее. «Люди хотят жить в уникальном доме со всеми удобствами», — рассказывает руководитель отдела маркетинга и инвестиционного анализа ГК «ПМД».

По мнению Алексея Скоробогача и Артема Савельева, в ближайшие годы покупатели будут отдавать предпочтение новостройкам подкласса «стандарт плюс» и класса «комфорт», а также современному вторичному жилью. Руководитель «КД-консалтинг» добавляет, что новостройки класса «стандарт» будут по-прежнему преобладать в портфелях девелоперов.

«ЕВРОДВУШКА» В МОНОЛИТЕ Среди тенденций на пермском рынке жилья гендиректор АН «Перемена» отмечает брендинг домов. По его словам, нейминг жилых домов появился лет 15–20 лет назад и сейчас стал нормой для рынка. Наименование помогает продвигать объект, клиентам рассказывают историю о том, почему надо купить квартиру именно в этом доме. «Безликие дома теперь гораздо хуже покупают», — заявляет Станислав Цвирко. — Имеют свое название проекты точечной застройки, например дом „Бьорн“ от „Орсо групп“. Строящимся микрорайонам тоже дают наименования, к примеру — „МотовилихинSKY“ от „Стройпанелькомплекта“, — поясняет собеседник.

Участники рынка отмечают преобладание монолитного строительства. В ГК «ПМД» говорят,



НАИБОЛЬШИМ СПРОСОМ СРЕДИ ПЕРМЯКОВ ПОЛЬЗУЮТСЯ «ЕВРОДВУШКИ»

что такая конструктивная схема позволяет возводить дома выше 20 этажей, гибко подходить к планировочным решениям, поскольку внутри квартиры нет несущих стен.

По словам экспертов, все меньше застройщиков возводят дома из кирпича, поскольку эта технология строительства более дорогостоящая, нежели другие. Теперь этот материал используется для заполнения стен в монолитном каркасе. По данным «КД-консалтинг», в прошлом году в краевом центре построили всего семь объектов из кирпича.

Если чаще всего в Перми возводят монолитно-каркасные многоквартирные дома, то облицовочные решения могут быть разные, рассказывает Станислав Цвирко: фасады из фиброцемента, алюминиевые конструкции типа алюкобонд, керамическая плитка и прочее.

Кроме внешнего облика дома, важно и его внутреннее наполнение. Среди покупателей стали востребованы квартиры формата «евро» с уменьшенной площадью — «евродвушки» и «евротрешки». По словам господина Цвирко,

если несколько лет назад на пике популярности были маленькие квартиры-студии, то сейчас ажиотаж на них прошел. Теперь покупателям нужны квартиры, небольшие по площади, но рассчитанные на потребности не одного человека, а семьи. «Евродвушки», например, представляют собой кухню-гостиную и выделенную территорию для спального места. По площади «евродвушка» (40–44 кв. м) и «евротрешка» (около 57 кв. м) соответствуют двух- и трехкомнатным квартирам в «хрущевских» домах.

В ОЖИДАНИИ РОСТА По данным «КД-консалтинг», в 2019 году цены на строящееся жилье выросли на 10%, а с начала года почти не изменились (на первичное жилье на 0,3% снизились по сравнению с декабрем 2019 года, на вторичное — на 0,8% повысились). Средняя стоимость первичного жилья в феврале 2020 года в Перми составляла 62,82 тыс. руб. за 1 кв. м, средний ценник на «вторичку» был равен 57,74 тыс. руб. за 1 кв. м.

По ценам на жилую недвижимость в 2020 году эксперты не дают оптимистичных прогнозов. Продавать квартиры все сложнее, платежеспособность населения падает, констатирует Станислав Цвирко. Собеседник считает, что ситуация в сфере останется такой же, как сейчас. Негативные тренды уравновешивают снижение процентов по ипотеке и госпрограммы, способствующие поддержанию отрасли: маткапитал за первого ребенка, расселение аварийного жилья и прочее.

«Баланс спроса и предложения на рынке жилья будет на одном уровне, если не поднимут ставку рефинансирования и не вырастут ставки по ипотеке. Думаю, что серьезного роста цен на недвижимость не будет, так же как и падения», — полагает господин Цвирко.

На строительном рынке не лучшие времена, уверена директор по развитию АН «Территория» Екатерина Пахомова. «Очень много факторов, влияющих на рынок недвижимости и стоимость жилья. При условиях, в которых мы находимся сейчас, я прогнозирую рост цен на жилье в этом году примерно на 20%», — заявила эксперт. ■

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СБ-РЕСУРС

**ПЕРЕОЦЕНКА
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

г. Пермь, ул. Ленина, 60, оф. 202
Тел. +7 (342) 236-38-13

на правах рекламы

строительно-техническая
ЭКСПЕРТИЗА
зданий и сооружений

ГРАНДТЭОН
экспертно-оценочная компания

- проектирование объектов
- техническое обследование
- пожарная безопасность
- строительная лаборатория
- инженерные изыскания

+7(342)257-03-29

<https://gt-59.ru>

на правах рекламы