

НЕДВИЖИМОСТЬ

ЧТО ПРОИСХОДИТ НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ // 11
КАК КРИЗИС ОТРАЗИЛСЯ НА СЕКТОРЕ
ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ // 14
ЧЕМ ОБЪЯСНЯЕТСЯ ВЗРЫВНОЙ
СПРОС НА КВАРТИРЫ // 17



ЧЕТВЕРГ 25 МАРТА 2021 №51
(№7013 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
Свидетельство о рег. Роскомнадзора
ПИ № ФС77-76924 от 09.10.2019 г.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**



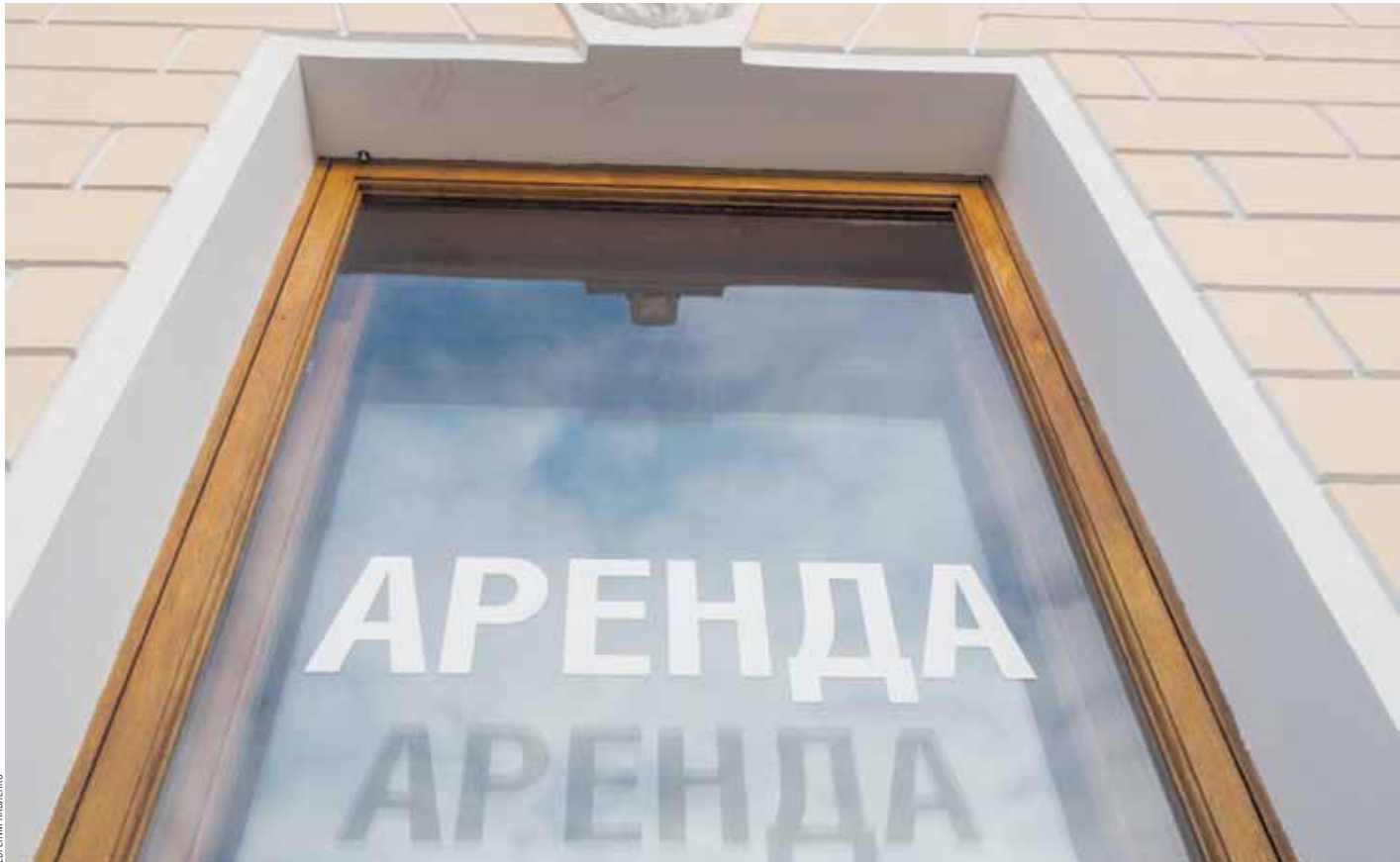


ОЛЬГА ДЕРЯГИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ»

ГОРОД И ПУСТОТА

Процессы, которые запустил ковид на рынке коммерческой недвижимости, в очередной раз подтверждают, что текущий кризис сильно ударил по малому и среднему бизнесу. Ряды предпринимателей в Пермском крае, редущие который год подряд, понесли новые потери. Не сумели выстоять многие представители общепита, торговли и других отраслей сферы рыночных услуг. Закрылись заведения — опустели помещения. Прогнозировать сроки восстановления спроса на торговые и офисные площади сложно. Они зависят прежде всего от того, как быстро начнет оживать сектор малого и среднего предпринимательства. Один из механизмов, который мог бы этому способствовать — увеличение потребительских расходов, пока не работает. В то же время мы наблюдаем необычную активность в приобретении квартир. Однако она никак не связана с улучшением благосостояния людей, а является следствием правительственных решений по льготному ипотечному кредитованию. Вопреки ожиданиям властей, своими мерами они разогрели не только рынок новостроек, но и вторичного жилья. На объем и темпы жилищного строительства в Пермском крае эти решения не повлияли. Сложившуюся ситуацию можно описать так: спрос не рождает предложения, но приводит к росту цен. Вкупе со сжатием доходов и усилением долговой нагрузки на физлиц, а также сокращением предпринимательского сектора это настораживает.

ДВИЖЕНИЕ ВНИЗ ПАНДЕМИЯ COVID-19 НЕГАТИВНО ПОВЛИЯЛА НА ПЕРМСКИЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, И БЕЗ ТОГО ПЕРЕЖИВАЮЩИЙ НЕ ЛУЧШИЕ ВРЕМЕНА. ЭКСПОЗИЦИЯ ПОПОЛНИЛАСЬ НЕВОСТРЕБОВАННЫМИ ОБЪЕКТАМИ, ПРИ ЭТОМ СПРОС НА ТОРГОВЫЕ И ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ СНИЗИЛСЯ ПОЧТИ НА 20%. В ЭТОМ ГОДУ, ПРОГНОЗИРУЮТ ЭКСПЕРТЫ, КОНЪЮНКТУРА НЕ ИЗМЕНИТСЯ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВЫРАСТЕТ ЕЩЕ ПРИМЕРНО НА 10%, А СПРОС СООТВЕТСТВЕННО УПАДЕТ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ДИСКОНТ НА АРЕНДУ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ВЕСНОЙ-ЛЕТОМ 2020 ГОДА ДОСТИГАЛ 30–40% ОТ ОБЫЧНОЙ ПЛАТЫ

В аналитическом центре «КД-консалтинг» сообщили, что в 2020 году сильнее всего подорожала первичная торговая и офисная недвижимость Перми. Средняя стоимость первичных торговых помещений за год выросла на 14,4%, до 88,7 тыс. руб. за 1 кв. м. Офисы в новых зданиях подорожали на 8,4%, до 76,1 тыс. руб. за 1 кв. м. Вторичный рынок показал меньшую динамику: стоимость офисов выросла на 2,7% (до 53,2 тыс. руб. за 1 кв. м), торговых помещений — на 0,4% (до 69,6 тыс. руб. за 1 кв. м). Складская недвижимость и вовсе не изменилась в цене (14,3 тыс. руб. за 1 кв. м). При этом склады вышли в лидеры по росту арендных ставок. За год он, по данным анали-

тической компании Research & Decisions, составил 15% и достиг 246 руб. за 1 кв. м в месяц. Тогда как аренда торговых помещений подорожала на 4,7% (до 930,3 руб. за 1 кв. м в месяц), офисных — на 1,3% (до 555,9 руб. за 1 кв. м в месяц). Предложение также сильнее всего выросло на рынке складской недвижимости. Число складских объектов в продаже увеличилось в 2,5 раза — до 92 объектов, объем предложения в аренду вырос на 50% (до 220 объектов). Предложение на рынке продажи торгово-офисной недвижимости выросло на 5,45%, до 1159 объектов, в сегменте аренды торгово-офисных помещений — на 18,92%, до 3356 объектов.

ДИСКОНТ ВСЕМОГУЩИЙ Рынок коммерческой недвижимости Перми и ранее не демонстрировал положительных изменений, а пандемия COVID-19 в 2020 году усугубила положение арендаторов и арендодателей, утверждает директор «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач. И приводит данные Пермьстата, согласно которым в 2020 году оборот розничной торговли в регионе снизился на 5,3%, оборот общественного питания — на 28,5%. У предприятий, не являющихся субъектами малого предпринимательства, статистика также зафиксировала уменьшение сальдированного финансового результата на 56,8%, доля прибыльных организаций уменьшилась на 51,6% (данные за январь — ноябрь 2020 года).



НИ У КОГО НЕТ ОПТИМИСТИЧНЫХ ОЖИДАНИЙ ОТ ПЕРМСКОГО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



КОНЪЮНКТУРА

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

«В 2020 году доходность предпринимателей снизилась. Также снизилась доходность арендного бизнеса. Помимо всего прочего, на снижение доходности коммерческой недвижимости влияет увеличивающаяся ставка налогообложения на нежилые объекты», — заметил директор «КД-консалтинг».

Напомним, во время режима самоизоляции в апреле многие предприятия прекратили или ограничили деятельность, в частности закрылись торговые центры и магазины, за исключением продуктовых и торгующих детскими, аптечными и прочими товарами. Смягчение режима началось в мае, когда краевые власти разрешили работать небольшим непродовольственным магазинам. ТЦ полностью открылись в июле.

Весной и летом 2020 года большинство собственников помещений давали скидки и арендные каникулы арендаторам, рассказала гендиректор УК «Труменс-групп» (управляет ТЦ «Галерея») Елена Денисова. По ее словам, дисконт мог достигать 30–40% от обычной платы в зависимости от сферы деятельности арендодателя — так владельцы площадей хотели сохранить арендаторов в кризис. Сейчас почти все они вернулись к доковидным ставкам и испытывают трудности с заполнением пустующих помещений.

По оценкам аналитиков PAN City Group, ограничительные меры, падение покупательской способности привели к снижению спроса на торговые площади более чем на 20%, падение спроса на офисные помещения достигало 20%.

СКЛАДСКАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ На фоне ограничений 2020 года самым устойчивым сегментом на рынке оказалась складская недвижимость. Эксперты BG говорят, что интерес к аренде и покупке складов для бизнеса вырос на 30%. «Пандемия ускорила темпы роста дистанционных продаж — предприятия увеличивают именно складские мощности для обеспечения логистики онлайн-продаж. Покупку складов стали рассматривать как более серьезное вложение», — подчеркивают аналитики PAN City Group.

В PAN City Group считают, что в перспективе в Перми будут востребованы высокотехнологичные объекты, в том числе автоматизированные, мультитемпературные, распределительные и фулфилмент-центры, которые можно построить, только обладая глубокой экспертизой и мощными ресурсами. Сегмент может развиваться в ответ на увеличение объемов онлайн-продаж и за счет строительства складов под нужды компаний.

Пока же этот рынок в регионе, по словам гендиректора АН «Респект» Алексея Ананьева,



УСКОРЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА ДИСТАНЦИОННЫХ ПРОДАЖ СПРОВОЦИРОВАЛО ИНТЕРЕС К СКЛАДСКИМ ПОМЕЩЕНИЯМ

представлен в основном устаревшими объектами советских времен, современных логистических комплексов не хватает.

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА Господин Ананьев обратил внимание, что в минувшем году на рынке было немало сделок по продаже объектов после банкротства юридических и физических лиц. Например, во второй половине года на торгах за 30 млн руб. продали БЦ на ул. Усольской, 15 — бывший актив строительной группы «Классика», находящейся в банкротстве. Изначальная цена объекта составляла 90 млн руб., но потом снизилась втрое. Таких цен раньше никогда не было, заметил Алексей Ананьев.

В качестве главных событий на рынке коммерческой недвижимости аналитики PAN City Group называют продажу компании «Екатеринбург-Хоум» головного офиса «Ростелекома» на ул. Ленина, 68 (последняя публичная цена была около 290 млн руб.). В здании откроют БЦ «Попов». Владелец «Сорбента» и «Нефтехимпрома»

Владимир Матыцин выкупил здание пустовавшего больше десяти лет автоцентра на шоссе Космонавтов, 427 (цена неизвестна), здесь появится логистический или торговый центр с АЗС. «Орсо групп» на торгах купила участок с бывшим салоном «Экс-авто» по улице Елькина, 14 (74 млн руб.), площадку используют под строительство жилья. Западно-Уральский машиностроительный концерн на аукционе за 87 млн руб. реализовал свою штаб-квартиру в Перми, на ул. Ленина, 63, владельцу компании «Уралподшипник-Пермь» Леониду Панченко, объект могут использовать под офис компании. Кроме того, в апреле стартовало строительство крупного МФЦ «Эспланада» на Петропавловской улице, 73а. В здании расположатся магазины, в частности продуктовый супермаркет «Перекресток», а также кинотеатр, парк развлечений для детей, фудкорт, гостиница и прочее.

БЕЗ ОПТИМИЗМА У экспертов и участников рынка нет оптимистичных ожиданий от рынка

коммерческой недвижимости. Алексей Ананьев из АН «Респект» полагает, что в первой половине года отрасль будет стагнировать. «Сейчас ситуация стабильности устроила бы всех — и арендодателей, и арендаторов, но уверенности в ней ни у кого нет. Ни роста цен, ни изменения спроса ожидать не стоит», — говорит господин Ананьев.

«После любой встряски рынку необходим период затишья, резких перепадов не ожидается. Рынок сохранит равновесное состояние — мы не будем наблюдать всплеска спроса или предложения», — отмечает и директор Research & Decisions Регина Давлетшина.

Аналитики PAN City Group ожидают, что в 2021 году в связи с падением финансовой устойчивости предприятий и увеличением доли свободных площадей объем предложения вырастет на 10%. Увеличится число сделок на рынке торгов залоговой недвижимости. Спрос снизится на 10%, а собственники бизнес-центров, стараясь оставаться конкурентоспособными, продолжат снижать ставки аренды, доходя до 10%, а то и до 20%. ■

ЕВГЕНИЙ ДЁМКИН: «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ — НОВОЕ СЛОВО ОТ ПЗСП»

В центре Перми строится концептуальный дом с уникальным решением придомовой территории.

Проект дома на бульваре Гагарина разрабатывался группой компаний «ПЗСП» несколько лет. Как рассказал генеральный директор предприятия Евгений Дёмкин, в новом объекте сконцентрированы как современные наработки в сфере жилищного строительства, так и тради-

ционные ожидания покупателей.

«В первую очередь мы детально проработали вопросы безопасности и комфорта», — говорит Евгений Николаевич. — Нам удалось воплотить мечту многих семей о «дворе без машин», предусмотрев сквозные подъез-

ды — один выход из которого ведет к игровой и спортивной площадке, а другой — к парковке».

Кроме того, высокий уровень безопасности обеспечивается встроенным видеонаблюдением «от застройщика» — предусмотрена установка камер вдоль всего периметра дома, а также в лифтах и холлах. Технологичные решения позволяют каждому жильцу подключиться к камерам и наблюдать за происходящим в их доме с любого мобильного устройства в любой точке. А домофоны обладают системой распознавания лиц жильцов (Face ID). «Даже если ребенок потерял ключ или задержался на прогулке во дворе, родители могут всегда удостовериться, что

с ним все в порядке, и обеспечить доступ в дом дистанционно», — добавляет Евгений Дёмкин.

Продолжая исполнять мечты мам, ПЗСП спроектировал в новом доме специальные теплые помещения для хранения колясок и велосипедов — в каждом подъезде. Гулять на этих колясках и велосипедах можно будет прямо возле дома — во дворе запланирована настоящая прогулочная тропа со смотровой площадкой.

«Особое внимание мы также уделяем к комфорту самих квартир, — замечает гендиректор компании. — Все современные тренды — о том, чтобы жилье было просторным, удобным, но продуманным и компактным.

Отсюда — большие кухни-гостиные, гардеробные комнаты, несколько санузлов, комфортные лоджии». От входа в подъезд до лифта обеспечен безбарьерный доступ — без ступенек, пандусов и подъемников. А отделка холлов выполняется по уникальному дизайну-проекту.

Одно из самых заманчивых преимуществ «Дома на Бульваре» — это, конечно, его расположение. С верхних этажей открывается потрясающий вид на город. Такие квартиры «разлетелись» в первую очередь, но, по словам застройщика, в продаже еще есть несколько вариантов.

«Каждый новый дом — лучшее предыдущего», — так говорили директора ПЗСП много лет назад, так говорят



и сейчас. И по убеждению сегодняшнего руководителя предприятия Евгения Дёмкина, останавливаться на достигнутом нельзя, ведь строительство жилья — это всегда отклик на желания и ожидания будущих новоселов: «Новоселье — это всегда долгожданное и волнительное событие, и наша задача как строителей — сделать все, чтобы воплотить мечту семей об их счастливым доме».



Проектная декларация — на сайте наш.дом.рф. Застройщик: ООО «Спецстрой «Бульвар Гагарина, 18».

Школьное настроение

В Перми готовятся к открытию нескольких социальных объектов

Одним из главных критериев при выборе жилья является наличие в шаговой доступности социальной инфраструктуры, в частности детских садов и школ. В последние годы администрация Перми вела активную работу по увеличению числа мест в детсадах. В разных микрорайонах открылись новые дошкольные учреждения, благодаря чему у жителей появилась возможность отдать детей в садик рядом с домом. Сейчас эти дети становятся старше, и им требуются места в школах по месту жительства. Поэтому в ближайшие годы фокус будет смещен на обновление школьного «фонда».

В 2020 году в разных районах Перми появилось несколько новых социальных объектов, которые позволяют обеспечить детей жителей близлежащих домов местами в детсадах и школах. Особое внимание уделялось строительству учреждений дошкольного образования. Так, в рамках нацпроекта «Демография» в городе было построено четыре детских сада: на улицах Желябова и Плеханова в Дзержинском районе, на улице Евгения Пермяка в Мотовилихе, на улице Байкальской в Кировском районе. В общей сложности в них будет открыто более 1 тыс. новых мест. На их возведение было потрачено более 530 млн руб., из них свыше 503 млн руб. направлено из федерального бюджета, 26,5 млн руб. – из краевого. Сейчас подрядчики завершают внутреннюю отделку и пусконаладочные работы на объектах. В ближайшее время детсады будут сданы в эксплуатацию.

Детский сад на ул. Евгения Пермяка, 8а, рядом с ЖК «Мотовилихинску», рассчитанный на 350 мест, станет одним из самых больших в городе. Проект предполагает размещение в нем 16 групп – это четыре группы раннего возраста, три группы младшего возраста, по три группы среднего и старшего возрастов, а также три подготовительные группы. В детском саду предусмотрены спортзал и зал для музыкальных занятий.

В новом корпусе детсада №162 «Академия игры» на ул. Желябова, 16б, в микрорайоне Парковом, откроется 360 мест. Учреждение будет иметь специализированный уклон – в его трехэтажном здании будет создана современная среда для развития детей. Пространство условно разделено на пять образовательных кластеров, в соответствии с принятой классификацией игр: «Техномир» (различные виды конструирования, интерактивное и 3D-моделирование), «Познавариум» (экспериментирование, проведение опытов), «Мир творчества» (все виды искусства), «Речевцетик» (речевое развитие, библиотека),

«Олимпиада» (оздоровительно-спортивный блок).

В Дзержинском районе сейчас остро стоит вопрос с доступностью детских садов, детей приходится возить в учреждения соседних районов. Открытие детсада по ул. Плеханова, 63, на 200 мест позволит значительно улучшить ситуацию. Его общая площадь составит 4280 кв. м. Детский сад предназначен для детей в возрасте от полутора до семи лет.

Проект предусматривает размещение девяти групп, в том числе для детей с ограниченными возможностями здоровья.

В микрорайоне Судозавод Кировского района также существует проблема с устройством детей в учреждения дошкольного образования. Здесь, на ул. Байкальской, 26а, скоро откроется детский сад с музыкальной направленностью «Симфония», тоже на 200 мест. В образовательном пространстве планируется создать интерактивные музыкальные центры, в том числе с использованием IT-технологий. Для дошкольников оборудуют студию звукозаписи, 3D-музей музыкальных инструментов и музыкально-концертный зал. На территории садика планируется летняя эстрада для детских концертов для жителей района.

Временно исполняющий полномочия главы Перми Алексей Демкин регулярно insпектирует все построенные детские сады перед вводом в эксплуатацию. «Я привык на всех объектах все проверять сам. Строительный опыт сказывается. Объехал четыре новых детских сада, которые уже готовятся к сдаче, поговорил с рабочими, чтобы убедиться, что здания построены качественно и будут удобны для детей и их родителей», – сообщил господин Демкин в своем Instagram.

В общей сложности за последние годы в Перми появилось более 10 тыс. новых мест в детских садах. Однако дети, которые сейчас их посещают, становятся старше, и им требуются места в школах по месту жительства. Поэтому в ближайшее время внима-



В ближайшие годы фокус администрации Перми будет смещен на обновление школьного фонда

ние будет сосредоточено на строительстве и реконструкции зданий общеобразовательных заведений, рассказали в горадминистрации.

В частности, уже в конце января открылся новый корпус гимназии №3 на ул. Звенигородской, 11 (микрорайон Гайва). Новое здание образовательного учреждения рассчитано более чем на 1 тыс. учеников. Его строительство началось осенью 2019 года, а завершилось в декабре 2020 года, на четыре месяца раньше срока. Застройщиком выступило ООО «ЖБК-Строй». Возведение и оснащение корпуса современным оборудованием велось за счет краевого и городского бюджетов.

В новом 4-этажном корпусе гимназии размещены 50 учебных кабинетов для начальной, средней и старшей школы. Среди них – 12 кабинетов начальной школы, три кабинета информатики, семь спецкабинетов по химии, биологии, физике. В кабинетах труда установлены современные швейные машины и универсальные станки. Все кабинеты оснащены проекторами со smart-функцией. В новом здании также есть библиотека с зонами читательских мест, столовая с обеденным залом, актовый зал на 400 мест, два спортивных зала. «Наша школа «выросла», стала большой и красивой. Здесь есть уникальные возможности для каждого ребенка. Можно реализовать себя в спорте, техническом творчестве, легко-конструировании, интеллектуальной деятельности. Уникальность заключается в том, что школа становится местом образовательного соучастия, в которое включаются выпускники, родители, дети, социаль-

ные партнеры, представители власти и бизнеса», – рассказала директор гимназии №3 Татьяна Новикова. В Кировском районе, по ул. Юнг Прикамья, 3, в рамках нацпроекта «Образование» строится новый корпус химико-технологической школы «Синтез» на 1100 мест. В существующем корпусе школы, рассчитанном на 700 мест, занимается около 1,5 тыс. ребят. На сегодня это единственная действующая школа в микрорайоне Судозавод. Новый корпус позволит решить проблему переполненности классов. На возведение объекта направлено 352,8 млн руб. (257,5 млн руб. из федерального бюджета и 95,2 млн руб. из региональной казны). Бывший корпус Пермского техникума профессиональных технологий и дизайна на ул. Целинной, 15 (микрорайон Вышка II) сейчас реконструируют. В настоящий момент более 700 учеников образовательного учреждения занимаются в здании, рассчитанном на 573 места. В новом пятиэтажном корпусе разместятся 28 учебных кабинетов, столовая, мастерские, зал борьбы, тир. На прилегающей территории будут оборудованы зона отдыха и спортивный комплекс. Скоро завершится и строительство нового корпуса школы №93 на ул. Полины Осипенко, 46. В нем смогут заниматься 400 учеников. В здании помимо учебных классов разместится технопарк, спортивный и актовый залы, библиотека. В технопарке будут оборудованы лаборатории робототехники, радиотехники, исследовательской и экспериментальной химии.

Кроме того, 10 марта был дан старт строительству нового корпуса гим-

назии №17. Существующий корпус рассчитан на 360 детей, а занимается в школе около 860 человек. Площадь нового здания составит 10,6 тыс. кв. м, оно будет состоять из двух блоков. В блоке «А» на первом этаже планируется разместить вестибюль с гардеробом, мастерскую труда, кабинет кройки и шитья, а также кабинет кулинарии. Здесь же должны появиться помещения медицинского блока, библиотека с читальным залом и столовая. На остальных этажах разместятся учебные кабинеты, лаборантские и кабинеты для преподавателей, а также кабинет робототехники, информатики, психолога и логопеда, медиатека, рекреации, радиоузел и актовый зал. В блоке «Б» будут находиться два спортивных зала, снарядные, тренерские, раздевалки с санузлами и душевыми. Сообщение между блоками будет организовано с помощью переходов, расположенных на уровне второго этажа. Общая стоимость работ составляет 498 млн руб. (268 млн руб. – из бюджета Пермского края, 230 млн руб. – из бюджета города Перми). Строительство объекта предполагается завершить в 2022 году.

В мэрии отмечают, что социальная сфера является одним из важнейших элементов стабильности. «Даже в условиях кризиса в городе должны открываться новые детские сады и школы. Городская власть выполняет все ранее взятые на себя обязательства по строительству социальных объектов, несмотря на непростую экономическую обстановку», – подчеркнули в горадминистрации.

«КОВИД» РАЗВЕЛ ОГОРОД

ПОСЛЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ВЫНУЖДЕННОГО КАРАНТИНА ВЕСНОЙ 2020 ГОДА ПЕРМЯКИ РЕШИЛИ САМОИЗОЛИРОВАТЬСЯ НА ДАЧАХ И В ЗАГОРОДНЫХ ДОМАХ. СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПО ИТОГАМ ГОДА, ВЫРОС НА 47%, КОТТЕДЖИ В КРАЕ И В ЧЕРТЕ ПЕРМИ ПОДОРОЖАЛИ НА 19% И 4,7% СООТВЕТСТВЕННО. СЕГМЕНТ РЫНКА, ДОЛГО ПРЕБЫВАВШИЙ В СТАГНАЦИИ, СТАЛ РАЗВИВАТЬСЯ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО И В 2021 ГОДУ, НЕСМОТРЯ НА СНИЖЕНИЕ ЗАБОЛЕВАЕМОСТИ КОРОНАВИРУСОМ, СПРОС НА ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА БУДЕТ СОХРАНЯТЬСЯ ВЫСОКИМ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА

По данным аналитической компании Research & Decisions, за 2020 год средняя стоимость загородной недвижимости в Пермском крае выросла на 19% и составила 36,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Цены на коттеджи и дома в Перми поднялись на 4,7%, до 46,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Директор Research & Decisions Регина Давлетшина рассказала, что средняя цена загородного дома в регионе составляет 3,05 млн руб., в Перми — 6,3 млн руб.

В «Авито Недвижимость» сообщили, что средняя стоимость аренды загородного жилья в регионе, по итогам 2020 года, составляла 30 тыс. руб. в месяц. Это вдвое больше, чем год назад. В целом спрос на загородную недвижимость в Пермском крае вырос на 47%.

Руководитель направления первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев отметил, что интерес к сегменту подогревался в течение года, несмотря на его сезонную составляющую. Ключевыми факторами здесь выступили локдаун, нестабильная эпидемиологическая обстановка и тренд на деурбанизацию.

«На повышенный интерес покупателей также повлияли „дачная амнистия“, позволившая регистрировать загородные объекты в упрощенном порядке и пролонгированная до 1 марта 2026 года, старт программы „Сельская ипотека“ и поддержка молодых семей в виде расширенных возможностей использования средств материнского капитала, а именно — в счет строительства домов на садовых участках», — пояснил господин Алексеев.

Действующие меры поддержки, а также потенциальные риски, связанные с пандемией, создали предпосылки для выхода этого сегмента недвижимости из многолетней стагнации, сообщил представитель «Авито Недвижимость».

СКРОМНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ Управление Росреестра по Пермскому краю в 2020 году за-



ЗА ГОД СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕРМСКОМ КРАЕ ВЫРОС НА 47%

регистрировало 103,65 тыс. прав на земельные участки разных категорий, что на 7,7% меньше, чем в 2019 году. Частных жилых домов в регионе Росреестр за год зарегистрировал 4,73 тыс. Это на 6,3% меньше, чем в 2019-м. За два месяца 2021 года в Прикамье поставили на учет 929 домов. Активное индивидуальное жилищное строительство ведется в Пермском районе, Краснокамском, Березниковском городских округах, в

Кунгурском муниципальном округе, в Кудымкаре. На участках для садоводства зарегистрировано 287 жилых домов. Общее снижение количества зарегистрированных прав на участки и жилые дома в 2020 году Росреестр связывает с введением ограничительных мер по COVID-19.

Пермьстат информирует, что за 2020 год в регионе сдали 589,6 тыс. кв. м индивидуального жилья, это 49% от общего объема построенного жилья.

По словам Регины Давлетшиной из Research & Decisions, предложение по загородной недвижимости в регионе составляет 600 объектов, в краевой столице (частные дома в городе относятся к загородной недвижимости) — около 800, и за год эти цифры не изменились. «Спрос увеличился, но предложение на рынке осталось на прежнем уровне. Люди не стали продавать больше домов, предложение пополнялось естественным обра-



Руководитель строительной группы «Развитие» Алексей Раев делится планами компании на 2021 год:

— В начале года принято ставить цели, давать себе обещания и планировать предстоящий год, что мы и делаем. В начале года мы уже успели сдать два жилых комплекса — «Бавария» и «Маяковский». В этом году в срок будут сданы жилые комплек-

сы «Витражи», «Панорама» и «Уютный». Более 800 семей заедут в новое, комфортное жилье.

Мы продолжаем строительство ЖК «Камские огни — 2», а также разворачиваем масштабную стройку нового жилого комплекса «Дом на Ан-

АЛЕКСЕЙ РАЕВ: «ДОВЕРИЕ ПЕРМЯКОВ — ДЛЯ НАС ГЛАВНАЯ ОЦЕНКА»

ри», который будет находиться всего в десяти минутах от центра города. «Дом на Анри» — максимально привлекательный для комфортной жизни комплекс. Три кирпичных дома объединены общей придомовой территорией, спроектированной по всем современным стандартам. Умное зонирование и оборудование от современных производителей сделает дворы в ЖК «Дом на Анри» привлекательными для людей любого возраста. Территория ограждена по периметру и оснащена видеонаблюдением. В жилом комплексе предусмотрены просторные планировки классического и евроформата. Дома будут оснащены современными инженерными системами, безопасными лифтами Otis, окнами с повышенной шумоизоляцией, ди-

зайнерскими холлами, кладовыми и газовой котельной.

Строительная группа «Развитие» не стоит на месте. Наряду с реализацией принятых планов прорабатываются проекты в разных районах города Перми: Индустриальном, Ленинском, Кировском и Дзержинском.

В ближайшее время стартует продажа квартир в новом жилом доме «Лето», расположенном по адресу: ул. Ветлужская, 30. Дом «Лето» — это современное жилье с удобными и функциональными планировками квартир. Дом расположен в экологическом районе, рядом с лесополосой. Для будущих жителей мы предусмотрели детскую и спортивную площадки, газовую котельную, окна с повышенной шумоизоляцией, безопасные лифты Otis.



Во второй половине 2021 года мы порадуем жителей Индустриального и Ленинского районов новыми, интересными проектами. Конечно же, мы свои планы сверяем с руководством Перми и края, ведь нельзя работать в отрыве от общих задач.

За долгие годы существования Строительной группы «Развитие» мы сформировали негласные правила, которых будем придерживаться и в этом, и в последующие годы:

- Строить на совесть — качественно и в срок.
- Дарить людям уют в комфортном жилье.
- Радовать выгодными предложениями.
- Оперативно и доступно консультировать наших клиентов.

Большая десятилетка

Краевые власти анонсировали планы по вводу в эксплуатацию жилья до 2030 года

По нацпроекту «Жилье и городская среда» Пермский край за 2021–2030 годы должен ввести в строй почти 15 млн кв. м жилья. Годовые объемы ввода жилья с 1 млн кв. м надо увеличить до 1,6 млн кв. м. Для достижения заданных показателей строительство должно вестись не только в краевом центре, но и в других территориях Прикамья. Целевые показатели ввода распределены между муниципалитетами с учетом их потребностей. Кроме того, формируется список перспективных для освоения территорий, в него вошли четыре крупных участка в Перми общей площадью 132 га. Эксперты положительно оценивают подготовленные заделы на застройку в ближайшие годы.



Члены заседания краевого правительства 10 марта обсудили итоги жилищного строительства в Пермском крае за 2020 год. Губернатор Дмитрий Махонин заявил, что по федеральному нацпроекту «Жилье и городская среда» регион к 2030 году должен будет вводить более 1,6 млн кв. м жилья ежегодно, а в 2021–2030 годах в Прикамье должно быть возведено 14,9 млн кв. м жилья.

В последние пять лет в регионе ежегодно вводится в эксплуатацию более 1 млн кв. м жилья. Например, в 2018 году объем ввода составил 1,08 млн кв. м, в 2019-м – 1,173 млн кв. м, в 2020 году – 1,19 млн кв. м. В минувшем году край почти на 11% превысил целевые показатели нацпроекта. По словам главы краевого минстроя Андрея Колмогорова, выполнить планы по сдаче жилья региону помогли и меры поддержки отрасли, введенные во время пандемии коронавируса. Напомним, что в 2020 году Пермский край стал одним из регионов, где девелоперы продолжали работу во время самоизоляции по COVID-19. Минстрой края разработал порядок работы строительных организаций, предполагающий в том числе соблюдение противоэпидемиологических мероприятий.

По словам Дмитрия Махонина, строить новое жилье нужно не только в краевой столице, но и в других территориях Прикамья. Для решения этой задачи минстрой уже провел подготовительную работу. Кроме того, необходимо учитывать мнение жителей при создании комфортной городской среды. Профильным министерствам гу-

бернатор поручил ускорить работу по наполнению регионального банка земли, кардинально поменять взаимодействие с девелоперами по предоставлению участков, чтобы застройщики могли получать земли в максимально короткий срок. Предполагается, что эти механизмы поможет наладить градостроительный совет Пермского края, который спустя семь лет возобновил свою работу.

«Строительство и ввод нового жилья должны идти совместно с решением масштабных задач по предоставлению жилья детям-сиротам, молодым семьям, расселению «аварийки». До 2025 года нам предстоит расселить более 440 тыс. кв. м ветхого и аварийного жилья. В новые дома смогут переехать около 27 тыс. жителей края», – обратил внимание глава Прикамья.

Министр строительства Прикамья Андрей Колмогоров рассказал, что по итогам 2020 года лидерами по объемам сдачи жилья в регионе стали Пермь, Пермский район, Березники и другие территории – всего 28 муниципалитетов выполнили планы по вводу на 100% и более. Восемь муниципалитетов обеспечили ввод жилья на уровне 80–100%, в десяти территориях планы выполнены менее чем на 80%. Крупнейшие девелоперы края (15 компаний) ввели в эксплуатацию 525 тыс. кв. м многоквартирного жилья – это 86% от всего годового объема (605,27 тыс. кв. м).

В этом году в соответствии с целевыми показателями нацпроекта в регионе надо ввести в эксплуатацию 1,29 млн кв. м жилья, а за

2021–2030 годы – 14,9 млн кв. м. Основными точками роста являются 15 муниципалитетов, которые обеспечат 87,2% от десятилетнего плана по вводу жилья – это Пермь, Пермский район, городской округ Березники, Чернушинский, Соликамский, Лысьвенский, Добрянский, Краснокамский, Осинский городские округа, Кудымкарский муниципальный район и другие. Например, в Перми за девять лет будет построено 7,77 млн кв. м жилья, в Пермском районе – 2,06 млн кв. м, в Березниках – 569 тыс. кв. м, в Чернушинском городском округе – 397 тыс. кв. м.

Ранее губернатор Дмитрий Махонин поставил перед муниципалитетами задачу формировать земельные участки, обеспеченные инфраструктурой, для жилищного строительства. Перспективные локации под застройку определены в Перми: это территория торговых рядов «Гача» (вблизи Центрального рынка), бывший промузел «Рязанский», территория в микрорайоне ДКЖ, а также площадка завода им. Дзержинского. Общая площадь четырех участков составляет 132 га. Сейчас правительством Пермского края и администрацией Перми рассматриваются возможности освоения этих локаций, в том числе принимаются предложения от застройщиков.

Стимулирует развитие жилищного строительства и повышение объемов выдачи ипотеки в Прикамье. Андрей Колмогоров заметил, что, по итогам года, в регионе выдали на 26% ипотечных кредитов больше, чем в среднем по России. Так, жители Пермского края заключи-

ли более 38 тыс. ипотечных договоров на сумму свыше 73 млрд руб., что в полтора раза больше, чем в 2019 году. Льготные ипотечные кредиты под 6,5% в регионе начали выдавать в середине года: за год в Прикамье заключили около 7 тыс. таких кредитных договоров на 15 млрд руб. Из всего объема выданной ипотеки около 25 млрд руб. было направлено на приобретение жилья в новостройках. Еще 646 кредитных договоров заключили на покупку жилья по программе «Сельская ипотека» под 2,1%.

Гендиректор «Девелопмент-Юг» в Перми Алексей Скрипкин считает планы по увеличению объемов строительства в регионе амбициозными. «Требуется не только наличие подготовленных земельных участков, девелоперов с высокой активностью, но и необходимый объем платежеспособного спроса. Если сейчас в крае реализуется примерно 400 тыс. кв. м многоквартирного жилья ежегодно, то для увеличения объема в два раза нужно будет постараться, чтобы его продать», – заметил господин Скрипкин. Кроме того, в отрасли может возникнуть дефицит ресурсов. Если сейчас рынок строительных материалов, комплектующих и рабочей силы ориентирован на 400 тыс. кв. м многоквартирного жилья в год, то ему нужно будет переоборудоваться, чтобы увеличить производительность в два раза, полагает собеседник.

Перспективные площадки под застройку в Перми, названные минстроем, гендиректор пермского филиала «Девелопмент-Юг» почитал привлекательными. По

мнению Алексея Скрипкина, на этих территориях можно возвести дома преимущественно комфорт-класса. При этом важно синхронизировать жилую застройку с появлением на этих площадках объектов инфраструктуры: новых школ, больниц, культурных учреждений, дорог и прочего.

Гендиректор «КОРТРОС-Пермь», председатель комитета по строительству Пермской Торгово-промышленной палаты (ТПП) Анатолий Маховиков сообщил, что девелоперы планируют обсудить перспективные площадки вместе с мэрией города. Обсуждение состоится на заседании комитета в Пермской ТПП. Представителям отрасли презентуют бывшие промзоны, которые могут быть застроены, а также земли, освобождаемые после расселения аварийного жилья, и свободные площадки. По словам господина Маховикова, перспективные территории могут быть вовлечены в оборот с помощью торгов, если они в муниципальной собственности, либо с помощью программы по комплексному развитию территорий, если это застроенные площадки, или в результате переговоров с владельцами, если земли находятся в частной собственности.

«Это хороший задел земель на ближайшие три года, – охарактеризовал гендиректор «КОРТРОС-Пермь» перспективные территории, озвученные минстроем. – Мы должны строить более 1 млн кв. м в год, поэтому надо и дальше продолжать работать над тем, чтобы увеличивать темпы жилищного строительства».

→ зом, но сроки экспозиции были короче»,— объяснила собеседник.

Эксперты BG называют рынок загородной недвижимости в регионе небольшим, дома продают в основном частные владельцы, а не застройщики. По словам руководителя компании «Перспектива — Сделки с недвижимостью» Владимира Онянова, в сегменте имеется много морально устаревших объектов, построенных 10–20 лет назад. «Сейчас у покупателей другие предпочтения, востребован другой стиль, дизайн и архитектура. Теперь большие коробки из красного кирпича, построенные в 1990-х, никому не нужны»,— полагает Владимир Онянов.

Директор Research & Decisions Регина Давлетшина рассказала, что к сдаче в аренду в Пермском крае сейчас предлагается 105 объектов, причем 80 из них находятся в Перми. Стоимость краткосрочной аренды составляет 3–10 тыс. руб. в сутки.

Гендиректор «Демидково» Кирилл Толстой сообщил, что на аренду домов в санатории всегда наблюдается устойчивый спрос, среднегодовая загрузка коттеджей составляет 70%, а в высокий сезон (с мая по середину октября) приближается к 100%. С апреля по август 2020 года «Демидково» было закрыто в связи с режимом самоизоляции, объявленным в регионе из-за пандемии коронавируса, и в этот период индивидуальные дома в аренду не сдавались. Во время локдауна в санаторий обращались люди и интересовались арендой домов, рассматривая их как загородную недвижимость, где можно самоизолироваться.

КОМАНДА «СТРОЙСЯ» Владимир Онянов из «Перспективы» отметил, что если раньше организаторы коттеджных поселков продавали дома, участки с подрядом на строительство дома, то теперь они переориентировались на реализацию свободных участков. «Купивший землю сам организует строительство, нанимает



ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ БОЛЬШУЮ СТЕПЕНЬ ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И КОМФОРТА, ЧЕМ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

подрядчиков, контролирует процесс. Это дешевле для конечного потребителя»,— говорит собеседник.

Регина Давлетшина сообщила, что рынок земельных участков в регионе насчитывает 3 тыс. предложений, земли под индивидуальное жилищное строительство на нем составляют треть, остальное — сельскохозяйственные и промышленные территории. По словам госпожи Давлетшиной, качественные земельные участки для оперативной застройки, меньше. Нередко участки не обеспечены коммуникациями, и это не позволяет в короткий срок возвести там дом. Стоимость земель в регионе варьируется в пределах 75–100 тыс. руб. за сотку.

По данным базы недвижимости ЦИАН, в Прикамье насчитывается 113 коттеджных поселков, это «Тихие пруды», «Солнечная поляна» в деревне Протасы, «Лебединая бухта» в Усть-Качке, «Южный ветер» в Култаево, «Комарово-Хутор» в Комарово и другие.

В отделе маркетинга коттеджного поселка «Лебединая бухта» (расположен в 5 км от Усть-Качки) рассказали, что в 2020 году в пять раз нарастили продажи земельных участков. Общая площадь «Лебединой бухты» составляет 15 га (69 участков), на территории построено пять домов, владельцы остальных участков пока не вышли «в освоение». «Архитектурный регламент домов у нас не определен, владельцы участков строят дома исходя из своих желаний и возможностей. Покупая участок стоимостью 45–100 тыс. руб. за сотку земли, люди возводят уже не дачи, а дома для постоянного проживания, поэтому их площадь в среднем от 100 кв. м»,— пояснили в «Лебединой бухте».

Несмотря на явный интерес к загородной недвижимости, каждому из участников рынка нужно прилагать усилия для продажи участков. На рынке коттеджных поселков наблюдается высокая конкуренция, поселки очень отличаются друг от друга, а потенциальные покупатели не ос-

ведомлены о качестве предложения каждого из них, заметили в отделе маркетинга «Лебединой бухты».

ПРОГНОЗ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ Эксперты считают, что повышенный спрос на загородную недвижимость в этом году сохранится. Руководитель направления первичной и загородной недвижимости в «Авито Недвижимость» Дмитрий Алексеев заметил, что в новых условиях загородное жилье стало более привлекательным для профессиональных игроков, таких как банки, агентства недвижимости и застройщики, приход которых необходим для дальнейшего развития рынка.

По мнению руководителя «Перспективы — Сделок с недвижимостью» Владимира Онянова, спрос на загородные дома в этом году «не утихнет», потому что во время пандемии люди поняли, что проживание в коттедже обеспечивает большую степень эпидемиологической безопасности и комфорта, чем в многоквартирном доме.

Кирилл Толстой уверен, что в 2021 году спрос на аренду домов в санатории сохранится на прежнем уровне. «Более того, в „Демидково“ строятся новые экодому, которые, по нашим прогнозам, также будут пользоваться спросом»,— заметил господин Толстой.

Регина Давлетшина из Research & Decisions обращает внимание, что многие до сих пор неспокойны из-за заболеваемости коронавирусной инфекцией. Не выбрав готовый коттедж, люди решают приобрести землю и построить дом самостоятельно. «Люди стали более прагматично и осознанно относиться к загородному жилью, смотрят, чтобы оно было не так далеко от города, чтобы чистились дороги и прочее. Чтобы построить дом, не бурить скважины и не подводить электричество, они покупают землю, обеспеченную коммуникациями»,— подчеркнула госпожа Давлетшина, добавив, что тренд на приобретение участков под ИЖС в этом году усилится. ■

ПЕРМЬ—I LOVE

АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь» начал освоение новой площадки в Перми. В конце февраля компания получила разрешение на строительство первой очереди жилого комплекса на ул. Барамзиной в Дзержинском районе. Здесь девелопер намерен возвести около 67,5 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости, а также детский сад.

ЖК на ул. Барамзиной станет очередным проектом группы «КОРТРОС» в Пермском крае. В конце прошлого года девелопер, входящий в топ-20 крупнейших застройщиков России, завершил строительство своего пока самого масштабного объекта в Прикамье — жилого квартала «Гулливёр». При этом в компании не раз подчеркивали, что считают Пермский край приоритетным регионом для развития бизнеса, поэтому активно занимаются подбором новых площадок в Перми.

«В фазе анализа и просчета экономики у нас постоянно находится примерно шесть-семь площадок. При этом нужно понимать, что стратегический приоритет группы — это участки, позволяющие вести комплексную застройку. «КОРТРОС» — один из пионеров этого подхода в девелопменте. В компании разработали базовые принципы комплексной реновации задолго до того, как это стало трендом, а затем и приоритетом развития строительной отрасли России. Крупнейший проект комплексного освоения в Европе — район Академический,

получивший в конце прошлого года статус восьмой территориальной единицы Екатеринбурга, — это проект ГК «КОРТРОС», — напомнил Анатолий Маховиков, генеральный директор АО «Специализированный застройщик «КОРТРОС-Пермь».

По словам гендиректора компании, «КОРТРОС» никогда не скрывал своего интереса к инфраструктурному развитию Перми. У группы есть необходимый опыт и компетенции: от уникальных проектов реставрации объектов культурного наследия до возведения крупных общественных пространств, таких как гостиничный комплекс Azimut в Сочи, построенный к Олимпийским играм 2014 года. Для расширения портфеля предложений инженеры и маркетологи компании разработали несколько собственных уникальных продуктов. Под брендом жилых небоскребов «Headliner» компания развивает проект в непосредственной близости от комплекса «Москва-Сити». В Москве же идет активное строительство современного семейного квартала нового поколения под брендом «iLOVE». И «Headliner», и «iLOVE»



неоднократно становились обладателями престижных наград. Последний в позапрошлом году стал настоящим открытием для экспертов строительной отрасли и получил Гран-при одной из главных отраслевых премий России — «Urban Awards».

«Пермь — пока единственный после Москвы регион присутствия группы, в котором будет представлено сразу два собственных бренда компании. Один из ЖК в «Гулливере» построен под маркой «Headliner». И сегодня это самый

высокий жилой дом в краевой столице. Проект на улице Барамзиной мы будем развивать под брендом «iLOVE». Главный принцип этого продукта — не просто предоставить качественные жилые пространства, а сформировать полноценное сообщество жителей, дать им возможность креативно и насыщенно проводить время с семьей и друзьями. Поверьте, нам есть чем удивить пермяков», — отметил Анатолий Маховиков.

В середине февраля АО «Специализированный застройщик

«КОРТРОС-Пермь» получило разрешение на строительство первой очереди жилого комплекса, а также положительное заключение экспертизы на второй и третий этапы строительства. Общая площадь участка, на котором будет возведен ЖК «iLOVE», превышает 2,3 га. Кроме жилых домов, общественной и транспортной инфраструктуры, «КОРТРОС» построит на участке детский сад на 100 мест. Полностью завершить проект в компании планируют до 2024 года.

ЖИТЬ ВЗАЙМЫ

В 2020 ГОДУ ЛЬГОТНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ СПРОВОЦИРОВАЛО БУМ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК: В ПЕРМИ ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ НА 15%, А ПРЕДЛОЖЕНИЕ УПАЛО НА 25%. НАЧАЛО ЭТОГО ГОДА ПОКАЗАЛО: ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ ПРОДОЛЖАЮТ РАСТИ, А СТАВКИ — ПАДАТЬ. ПО ОЦЕНКАМ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ЭКСПЕРТОВ, ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА В СЕГМЕНТЕ НОВОСТРОЕК СОХРАНЯЕТСЯ, НО СИТУАЦИЯ СТАЛА СПОКОЙНЕЕ.

СВЕТЛАНА БЫКОВА

По данным госкорпорации «Дом.РФ», объем выданных в 2020 году ипотечных кредитов стал рекордным за всю историю наблюдений: 1,7 млн кредитов (+35% к 2019 году) на общую сумму 4,3 трлн руб. (+50% к предыдущему периоду). Более четверти всех выданных кредитов (28%) приходится на долю новостроек. Аналитики «Дом.РФ» поясняют, что главный фактор роста спроса на ипотеку — снижение ипотечных ставок из-за смягчения денежно-кредитной политики Банка России, а также реализация программы льготной ипотеки под 6,5% и других ранее принятых госпрограмм. Средняя ставка по ипотеке снизилась с 9,0% на начало 2020 года до 7,36% к декабрю, в том числе на первичном рынке — до 5,82%, на вторичном рынке — до 8,04%. Снижение рисков покупки недвижимости в условиях перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства стало дополнительным стимулом к притоку новых клиентов на первичный рынок.

Первые два месяца этого года продемонстрировали те же тенденции. В январе 2021 года по России в целом было выдано 95,1 тыс. кредитов (+22% к январю прошлого года) на сумму 259,5 млрд руб. (+37% к январю прошлого года). «Традиционно в январе из-за долгих праздников объемы выдачи ипотеки значительно ниже, чем в другие месяцы. Однако январь 2021 года показал результат, значительно превосходящий и выдачу прошлого января, и среднемесячные показатели ипотечного кредитования в 2019 году и ранее. Главная причина — рекордно низкие ставки по ипотеке», — сообщил руководитель аналитического центра «Дом.РФ» Михаил Гольдберг. По его словам, ожидается, что текущая динамика на рынке ипотечного кредитования сохранится в ближайшие месяцы и объемы выдачи по итогам первого квартала превзойдут показатели аналогичного периода 2020 года.

В феврале 2021 года в России, по предварительной оценке «Дом.РФ» и Frank RG, выдано 147 тыс. ипотечных кредитов на сумму 410 млрд руб., что превышает показатели февраля прошлого года на 36% в количественном выражении и на 53% в денежном. В общей сложности за январь и февраль в стране выдано 242 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 669 млрд руб. Планка в полтриллиона выдачи достигнута менее чем за



В 2020 ГОДУ ПЕРМЯКИ ВЗЯЛИ БОЛЕЕ 38,2 ТЫС. ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА СУММУ 73,3 МЛРД РУБ.

два месяца, тогда как в прежние годы на это требовалось по меньшей мере три месяца.

Подобной риторики придерживаются и банки. По данным ипотечного бизнеса ВТБ, выдачи российских банков в январе и феврале могут превысить рекордные для этого периода 600 млрд руб. «Нынешний спрос на ипотеку в России выше, чем в доковидный период начала 2020 года, примерно на 40%. Даже в традиционно низкое с точки зрения потребительской активности время продажи жилищных кредитов превысили полтриллиона рублей, что может стать новым рекордом для

рынка», — комментирует Евгений Дячкин, заместитель руководителя департамента розничного бизнеса, вице-президент ВТБ.

В качестве основных причин роста рынка он выделяет три фактора. «Во-первых, заемщики активно используют возможности льготной ипотеки, по которой банки выдают каждый третий кредит. Во-вторых, продолжает снижаться средняя ставка: в январе она уже достигла небывалых 7,23%. В-третьих, продолжается активный выход на рынок новых строительных проектов, и в этом году темпы ввода нового жилья в России долж-

ны увеличиться. Все это на данный момент способствует росту продаж», — объясняет Евгений Дячкин.

По итогам 2020 года, пермяки оформили в ВТБ примерно 8,4 тыс. ипотечных кредитов на 15,5 млрд руб. Это рекордный показатель за все время работы банка в регионе. По сравнению с 2019 годом количество выдач выросло на 30%, а объем — на 31%. Средний размер ипотеки в Прикамье составил 1 млн 850 тыс. руб. При этом в прошлом году клиенты ВТБ в Пермском крае оформили около 1 тыс. льготных кредитов в ➔

INEX АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперты в недвижимости

www.inexan.ru
www.zui.ru

**ОЦЕНИМ РЕАЛЬНУЮ СТОИМОСТЬ,
ПРЕЗЕНТУЕМ И ВЫГОДНО ПРОДАДИМ
ВАШУ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Найдём арендатора

SCAN ME

ГРУППА КОМПАНИЙ INEX
На рынке с 1994 года

**«Мы обеспечиваем соблюдение
законности и экспертный подход
в решении каждой задачи»**
Руководитель АН INEX
Калинин Никита Юрьевич

+7 (342) 2-103-888



→ рамках программы «Ипотека с господдержкой — 2020» для приобретения жилья в новостройках. Общая сумма выдач насчитывает 2,2 млрд руб. Средний размер льготной ипотеки в регионе — 2,2 млн руб.

По данным Банка России, пермский рынок в ипотечных трендах действительно не отстает от общероссийского. В прошлом году жители региона взяли более 38,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 73,3 млрд руб. Это на 36% больше по количеству и на 50% по объему, чем в 2019 году. Общий ипотечный портфель составил почти 152 млрд руб., увеличившись за год на 19%.

В начале этого года динамика сохраняется. По информации Банка России, в январе 2021 года в Пермском крае было выдано 1936 ипотечных кредитов, тогда как в январе 2020-го — 1748. По объему выданных займов этот январь тоже превосходит аналогичный период прошлого года. В регионе было выдано ипотеки почти на 4 млрд руб. (в январе 2020 года — на 3,3 млрд руб.). Средняя ставка в январе этого года упала до 7,35% (8,86% годом ранее). Причем размер ставки обновил очередной минимальный рекорд — она снизилась и по сравнению с декабрем прошлого года (7,51%).

Эксперты обращают внимание на то, что сопоставлять показатели ипотечного кредитования в начале этого года с началом 2020 года нужно с определенными поправками, ведь тогда не было программы льготного кредитования. «Январь 2020 года и январь 2021 года — это разные условия на рынке. Январь прошлого года — другой мир, его не стоит брать за аналог, исходя из тех событий, которые произошли с марта-апреля прошлого года», — считает гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев.

СТАВКА СЫГРАЛА Поддержка строительной отрасли во время пандемии, в частности льготная программа ипотечного кредитования (государство субсидирует ставку по ипотечным кредитам на новостройки, ее размер для потребителя не превышает 6,5%), оказала значимое влияние на рынок новостроек. Она не просто поддержала спрос и продажи, а серьезно их подогрела. По данным аналитиков «Авито.Недвижимости», по итогам 2020 года спрос на новостройки в России превысил аналогичные показатели предыдущего года на 23%, невзирая на специфическую рыночную обстановку. Снижение востребованности нового жилья во втором квартале (–21%) компенсировалось высоким спросом на него в течение третьего квартала (+38%). При этом наиболее ошутимое подорожание за год было зафиксировано в четвертом квартале — цены поднялись на 10%, а в годовом выражении их динамика стала еще более существенной (+19%). В Перми средняя цена 1 кв. м в новостройках выросла на 15%, и к концу года составила 70,06 тыс. руб. Интерес покупателей к такому жилью повысился на 30%.

В то же время, как отмечают эксперты «Авито.Недвижимости», предложение на протяжении года держалось примерно на одном уровне, с незначительными колебаниями: новостройки обладают высокой ликвидностью, и зачастую такое жилье раскупалось быстрее, чем девелоперы успевали его построить. К тому же ввод в эксплуатацию некоторых объектов был отложен из-за



ПОВЫШЕННЫМ СПРОСОМ ПОЛЬЗУЮТСЯ КВАРТИРЫ НЕБОЛЬШОГО МЕТРАЖА, ОСОБЕННО ОДНОКОМНАТНЫЕ

ограничительных мер, связанных с локдауном. В Перми уровень предложения снизился на 25%.

Участники пермского рынка характеризуют первые месяцы 2021 года как более спокойные и умеренные по уровню спроса и темпам прироста цены квадратного метра в новостройках. «Сегодня тенденции не настолько яркие, как в прошлом году, когда решение о повышении цен надо было принимать чуть ли не каждую неделю. Сейчас такого ажиотажа нет, хотя люди активно интересуются квартирами и, несмотря на короткие январь и февраль, спрос довольно высокий. Я допускаю, что за первое полугодие цена может вырасти еще на 5–8%, но, скорее всего, тогда во втором полугодии никакого роста не случится. Что будет дальше, зависит от того, продлят ли льготную ипотеку. На данный момент, исходя из ставок, которые есть, сумма ежемесячного взноса потребителю кажется посильной, а если в июле программу не продлят, активность покупателей может снизиться. Сильно поднимать цены в такой ситуации опасно», — полагает руководитель отдела маркетинга ГК ПМД Артем Савельев. Он не ожидает, что ипотечная ставка будет и дальше падать. «В самом оптимистичном сценарии, после отмены льготной ипотеки она не вырастет больше чем на полпроцента. Была 6–6,5%, станет около 7%. Это сценарий, который устроил бы всех», — считает господин Савельев.

«В прошлом году действительно происходил нестандартный рост цен на первичную недвижимость, такое мы наблюдали последний раз, может быть, в 2008 году. Сейчас продажи идут спокойнее, но темп все равно сохраняется высокий. В прошлом году цена выросла примерно на 15%, в январе этого года по отдельным территориям прирост составил уже 1,5%», — отмечает гендиректор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный. По его словам, рост цены квадратного метра на пер-

вичном рынке обусловлен совокупностью факторов. «Безусловно, это низкие ставки по ипотеке, но не только. Дело еще и в низких ставках по банковским депозитам, падении курса рубля. Люди, желая сохранить средства, вкладываются в недвижимость. Общая инфляция тоже сказывается, ведь цены растут не только на квадратные метры в новостройках, но и на продукты, на материалы. Например, в прошлом году тонна металла подорожала на 50%. Сейчас цены чуть откатились назад, но, тем не менее, это влияет на себестоимость строительства», — добавляет господин Бесфамильный.

Гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев уточняет, что в прошлом году в основном дорожали квартиры класса эконо и комфорт стоимостью до 4,5–5 млн руб. Более дорогие объекты тоже росли в цене, но такого спроса на них не было. «Я думаю, что в первом полугодии этого года может наблюдаться фоновый рост цен на недорогие объекты — одно- и двухкомнатные квартиры стоимостью до 5 млн руб. В первые два месяца 2021 года ряд застройщиков уже пробовали поднимать цены, но темпы были медленнее и скромнее, чем в прошлом году: кто-то повысил цену „квадрата“ на 500 руб., кто-то на тысячу», — говорит господин Ананьев. Он также подчеркивает, что, хотя ипотечные ставки сегодня находятся на историческом минимуме, такого ажиотажного спроса на первичном рынке уже нет: все дело в том, что цены на новостройки выросли и «съели» выгоду от низкой ставки.

«Сейчас цены у застройщиков растут только потому, что они могут продавать в ипотеку по субсидированной ставке. Физлица, которые купили квартиру в новостройках в качестве инвестиции, смогут говорить о росте цен, только когда выйдут из этой инвестиции, продав квартиру по более высокой цене. Если физлица-инвесторы

решат продать квартиру сейчас, то ипотека в таких объектах будет на 3–3,5% дороже и переплата за весь период кредитования будет примерно 500 тыс. Мы для примера считали кредит на 18 лет, 2,5 млн руб. То есть сейчас выгоднее покупать в ипотеку у застройщика. Поэтому по году нельзя так определенно сказать, что рынок прирос. По итогам завершения строительства цена может скорректироваться. Так уже было в 2017 году, когда люди не могли продать даже по той цене, по которой покупали в 2015 году», — напоминает Алексей Ананьев.

По словам Артема Савельева, с падением ипотечных ставок доля сделок с ипотекой выросла: «За последнее время у нас не было месяца, чтобы доля продаж с участием ипотеки была меньше 50%. Ипотечных продаж стало больше, в том числе и в проектах бизнес-класса. Но, в отличие от класса стандарт, у покупателей жилья категории бизнес, как правило, есть большой первоначальный взнос — 50% и более. Иногда, например, клиенты вообще покупают квартиру за 9 млн руб., а в ипотеку берут всего 2 млн руб.».

Повышенным спросом, как поясняет Артем Савельев, пользуются квартиры небольшого метража, особенно однокомнатные. При этом на пермском рынке новых проектов не так уж много, особенно в ликвидных локациях, отмечает он.

Михаил Бесфамильный также полагает, что новые проекты в Перми появляются примерно на том же уровне, что и раньше, но по сравнению с другими регионами их выходит мало. «Пока объем предложения на первичном рынке не восстановился, но все зависит от района. Мы видим, что выбытие ликвидных объектов происходит быстрее, чем прибытие новых на рынок. Думаю, постепенно спрос сравняется с предложением и ситуация войдет в умеренное русло», — говорит господин Бесфамильный. ■

**ПРОШЛОГОДНИЙ РОСТ
ЦЕН НА ПЕРВИЧНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ СОПОСТАВИМ
С СИТУАЦИЕЙ 2008 ГОДА**

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

16+

реклама

Почувствуйте преимущества
чтения ежедневного федерального
делового издания.

Подписка через редакцию:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| 1. выгодная цена; | 2. доставка газеты
на указанный вами
адрес, в удобное
время; | 3. постоянный
мониторинг качества
доставки со стороны
персонального
менеджера. |
|-------------------|---|--|

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС