



ИРИНА СУХАНОВА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ»

СОЗИДАТЕЛЬНЫЕ
НАСТРОЕНИЯ

В последние годы Пермский край ежегодно наращивал объемы строительства жилья. В прошлом году регион впервые в своей истории преодолел планку в 1,3 млн кв. м и вошел в топ-20 субъектов РФ по этому показателю. На начало года строители не сбавили обороты даже с учетом новых политических и экономических реалий. Понятно, что последствия мирового кризиса не случились одновременно и будут иметь отложенный характер. Пока в регионе нет прецедентов остановки строительства. Несмотря на продолжающуюся работу, начиная с весны строителям приходится подстраиваться под изменившиеся условия. Удорожание строительных материалов, нарушение логистических цепочек и серьезный спад продаж вынуждают участников отрасли менять запланированные ранее проекты. В каких-то случаях строители ищут замену материалам, а где-то притормаживают стройку. Но самая важная проблема — снижение продаж. Главный драйвер рынка недвижимости — ипотека — весной оказался практически недоступным из-за увеличившейся процентной ставки. К лету цены стали понемногу выравниваться, однако восстановления рынка пока не предвидится. В условиях нестабильности те, кто собирался ранее купить квартиру, уже вряд ли сделают это без крайней нужды. Рассматривать в текущих условиях покупку недвижимости как инвестицию эксперты также считают плохой идеей. Поэтому сегодня строителям придется просто ждать и подстраиваться под изменившиеся условия. Вряд ли условия станут лучше. В конце концов люди просто привыкнут к новым ценам и новым ставкам. Жить ведь где-то нужно.

ПОСТРОЙ, НЕ СПЕШИ КРИЗИС 2022 ГОДА ПРИВЕЛ К СЕРЬЕЗНЫМ ИЗМЕНЕНИЯМ НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. ПОДРОЖАЛИ СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, НА ФОНЕ ПОВЫШЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК И СНИЖЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ СЕРЬЕЗНО УПАЛИ ПРОДАЖИ НОВОСТРОЕК. СЕЙЧАС ДЕВЕЛОПЕРЫ ФИКСИРУЮТ НЕБОЛЬШОЕ ОЖИВЛЕНИЕ РЫНКА, НО ВЫНУЖДЕНЫ СТИМУЛИРОВАТЬ ПРОДАЖИ РАЗНЫМИ СПОСОБАМИ. ПО МНЕНИЮ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ЗАМЕТНОГО РОСТА ПРОДАЖ НОВОСТРОЕК МОЖНО ОЖИДАТЬ ЕСЛИ НЕ ОСЕНЬЮ, ТО ХОТЯ БЫ К КОНЦУ ГОДА. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА



НЕСМОТЯ НА ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ, ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАРАЮТСЯ СДАВАТЬ СВОИ ОБЪЕКТЫ В СРОК

Как сообщил BG директор аналитического центра «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач, первичное жилье в Перми с начала года подорожало на 18,6% — на конец июня новостройки в краевой столице стоили в среднем 102,6 тыс. за 1 кв. м. Темпы роста цен на вторичное жилье значительно отстали: за полгода «вторичка» подорожала на 6% — до 81,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Отметим, что в конце декабря 2021 года первичное жилье в городе стоило около 86,5 тыс. руб. за 1 кв. м, вторичное — 77,1 тыс. руб. за 1 кв. м.

В июне на первичном рынке к продаже предлагалось примерно 6,7 тыс. квартир — объем предложения не изменился по сравнению с началом года. Количество продаваемых квартир на

вторичном рынке с начала года увеличилось на 12% (до 3,7 тыс.).

Аналитики PAN City Group обнародовали сходные данные по динамике цен. По сведениям PAN City Group, цена новостроек в Перми с начала года по июль подросла на 18,3% (с 86,5 тыс. руб. до 102,4 тыс. руб. за 1 кв. м), цена «вторички» — на 5,7% (с 77,1 тыс. руб. до 81,5 тыс. руб. за 1 кв. м).

Финансовая нагрузка на застройщиков в связи с повышением ключевой ставки выросла, а строительные материалы подорожали не только из-за роста курса валюты, но и из-за перестройки логистических цепочек. В марте в регионе наблюдался ажиотажный спрос на ипотечные кредиты по ранее

одобренным условиям. В апреле ситуация кардинально переменялась: продажи жилья, большая часть которых совершалась с помощью ипотеки, остановились из-за повышения ипотечных ставок (максимальный размер ключевой ставки ЦБ РФ в марте-апреле достигал 20%). Продажи квартир в новостройках упали, по разным оценкам, на 70–95%. Алексей Скоробогач отметил, что рост цен на жилье прекратился в апреле.

Из-за нестабильной ситуации на рынке некоторые застройщики перенесли запуск новых проектов на более поздний срок. В частности, «Талан», получивший в декабре 2021 года три разрешения на возведение домов возле ТРЦ «Планета», до сих пор не приступил к строительству этих объектов. ➔

ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЕ
В ПЕРМИ С НАЧАЛА ГОДА
ПОДРОЖАЛО НА 18,6%