

→ Летом сегмент стал постепенно восстанавливаться. Застройщики продолжали возводить уже начатые дома, но новые проекты откладывали. Собеседники BG тогда говорили, что сокращение объемов строительства может «ударить» по отрасли в 2024 году — именно тогда будут сдаваться дома, строительство которых стартовало в 2022-м. В частности, «Девелопмент-Юг» перенес строительство крупного ЖК «Мы» в Кондратово на конец 2022 года. «Талан» отложил начало строительства жилого комплекса возле ТРЦ «Планета». Разрешение на возведение этого объекта девелопер получил еще в декабре 2021 года, но к строительным работам приступил только в октябре 2022-го, а продажи квартир в квартале «Парма» открыл в ноябре.

В минстрое подчеркнули, что федеральные власти в прошлом году оказали отрасли существенную поддержку: сохранили параметры ипотечных программ и продлили льготную ипотеку. Правительство РФ принимало антикризисные меры для поддержки отрасли. С уходом из России зарубежных компаний в стране освободились бизнес-ниши, которые начали занимать отечественные производители. Например, компания «Лифт-Сервис», обслуживающая лифты в Перми, открыла новую линию по производству собственных лифтов и подъемных механизмов. Минстрой запустил «Каталог импортозамещения», в котором можно найти информацию о предприятиях, предлагающих замену импортных товаров на отечественные.

Несмотря на принятые меры и программу льготной ипотеки, объемы ипотечного кредитования в регионе упали. Как сообщало издание Business Class со ссылкой на краевое управление Росреестра, в 2022 году в Прикамье зарегистрировали 10,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве (жилые и нежилые помещения) — это на 19% меньше, чем в 2021-м. Число зарегистрированных договоров ипотеки уменьшилось за год на 20%: в 2021 году их было зарегистрировано 74,9 тыс., а в 2022-м — 59,9 тыс.

ЗАСТРОЙЩИКАМИ ОДОБРЕНО Региональные девелоперы в целом остались довольны своей работой в минувшем году. В «Ясно Девелопмент» сообщили, что за 2022 год ввели в строй три дома комфорт-класса в Перми площадью 25,6 тыс. кв. м (дома «Паркер», «Август» и «Глобус»). Компания «Ясно Девелопмент» объемы строительства и проектирования не сокращала, план работ выполнила. «Из-за экономической ситуации приходилось активнее работать с поставщиками стройматериалов, чтобы заменить некоторые позиции, оказавшиеся недоступными. В продажах мы актуализировали наши предложения, подстраивая их под запросы покупателей, например — для достижения комфортного уровня ежемесячного платежа для покупателей с ипотекой», — отметили в компании.

«Кортрос-Пермь» в 2022 году сдал первую очередь Семейного квартала iLove (более 10 тыс. кв. м). Все объекты строятся по плану, корректировок не было и не предвидится в будущем, говорит гендиректор компании Анатолий Маховиков. Он подчеркнул, что удалось заместить ряд позиций по комплектующим и используемым материалам, что позволило соблюсти строительные графики. «Мы не пересматриваем планы, про-



ДЕВЕЛОПЕРЫ ПРИОСТАНАВЛИВАТЬ ПРОЕКТЫ В ЭТОМ ГОДУ НЕ СОБИРАЮТСЯ

должаем двигаться согласно им, рассматривая в том числе перспективные площадки для освоения», — рассказал господин Маховиков.

По объемам строящегося жилья в Перми и Пермском крае опрошенные эксперты и специализированные источники дают несколько различающиеся данные. Например, в министерстве строительства Пермского края рассказали, что сейчас многоквартирное жилье возводится в 20 муниципальных образованиях региона из 45. Больше всего жилья в стадии строительства в Перми: 139 домов площадью 2 млн кв. м. В Пермском районе строится 51 многоквартирный дом площадью 299,6 тыс. кв. м, в Березниковском городском округе — 27 домов площадью 131 тыс. кв. м.

По сведениям директора аналитического центра «КД-Консалтинг» Алексея Скоробогача, в Перми объем незавершенного строительства многоквартирного жилья составляет 1,6 млн кв. м (в это число входят и проблемные объекты). «Также плюсом добавляются стройки в Кондратово, Березниках, Фролах, Култаево, а это около 180 тыс. кв. м», — дополняет господин Скоробогач.

Единый ресурс застройщиков сообщает, что в Пермском крае, включая Пермь, по состоянию на 1 марта возводится 1,49 млн кв. м жилья.

Алексей Скоробогач говорит о недостаточной обеспеченности населения Пермского края жильем. «Базовый ориентир — это 30 кв. м на человека к 2030 году. В 2022 году в Минстрое РФ заговорили о повышении показателей обеспеченности до 34 кв. м на человека. На текущий момент в Пермском крае обеспеченность составляет 26,5 кв. м на человека», — отметил эксперт. Ориентируясь на минимальное значение в 30 кв. м на человека, в Прикамье надо сдать в эксплуатацию еще минимум 9 млн кв. м — сюда входит многоквартирное и индивидуальное жилье. При условии сохранения показателей по вводу жилья в эксплуатацию, стратегического ориентира Перм-

ский край может достичь примерно через восемь лет — как раз в 2030 году, когда по нацпроекту «Жилье и городская среда» регион должен нарастить объемы строительства до 1,6 млн кв. м в год. Однако эти расчеты можно усложнять, подчеркивает господин Скоробогач, добавляя выбывание жилищного фонда и изменение численности населения Пермского края.

СЛЕДОВАТЬ ПЛАНУ Опрошенные девелоперы приостанавливать проекты в этом году не собираются. В течение 2023 года «Ясно Девелопмент» будет заниматься строительством, сдача первого объекта намечена на II квартал 2024 года — речь идет о первой очереди дома «Ясно» на ул. Есенина, 9а (19,7 тыс. кв. м). «Наши планы остались без изменений: занимаемся текущими проектами, проектируем три новых объекта в центре Перми. Следим за развитием ситуации на рынке жилья», — отметили в «Ясно Девелопмент».

С начала года в активной фазе строительства «Девелопмент-Юг» находится более 250 тыс. кв. м, из них в этом году введут в эксплуатацию 64 тыс. кв. м жилья (дома в Экогороде «Погода»). Приступить к строительству дополнительных 250 тыс. кв. м на Иве (об этом проекте девелопера стало известно в конце 2022 года) компания собирается в 2024 году.

В мае 2023 года «Кортрос-Пермь» планирует сдать вторую очередь квартала iLove (более 23 тыс. кв. м), в сентябре — первый этап третьей очереди, где располагается детский сад на 100 мест, который передадут муниципалитету.

Анатолий Маховиков рассказал, что в организации удовлетворены уровнем продаж квартир в своих объектах. Сохранение льготной ипотеки также положительно сказывается на продажах жилья. По словам господина Маховикова, на рынке есть покупатели, которые продолжают рас-

сматривать недвижимость как инвестиционное вложение. По мнению руководителя «Кортрос-Пермь», значительного колебания на рынке жилья в 2023 году не будет — этот сегмент стабилизируется.

Гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев подчеркнул, что девелоперы могут принять решение о переносе строительства новых объектов, ориентируясь на спрос на жилье. Большинство региональных строек сейчас ведется с помощью проектного финансирования, и для девелоперов важна процентная ставка по кредиту, размер которой зависит от объема продаж. «Если необходимого объема продаж у компании не будет, ставка по заемным средствам для нее вырастет. Но размер этой ставки не станет серьезной угрозой бизнесу», — уверен господин Ананьев. Эксперт полагает, что в целом 2023 год будет более спокойным и уравновешенным с точки зрения развития рынка и роста цен на жилье. Небольшой рост цен на новостройки сохранится и составит 5–7%. Отметим, по данным «КД-Консалтинг», средняя стоимость новостроек в Перми сейчас составляет 108 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 12% больше, чем год назад.

«Экономических факторов, которые бы существенно влияли на рынок недвижимости, нет. В основном мы можем говорить об эмоциях и геополитике. Все зависит от новостного фона и настроения людей», — рассуждает гендиректор АН «Респект». В то же время, если заметная разница по ипотечным ставкам на первичное и вторичное жилье сохранится, то рынок «вторички» будет стагнировать. Новостройки за счет более низких ипотечных ставок будут более привлекательны для вложений. «Те, кто планирует заработать при перепродаже новостроек, не смогут этого сделать. Стоимость нового жилья при перепродаже может быть ниже первоначальной цены на 10–15%», — считает господин Ананьев. ■

**НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ
В ПЕРМСКОМ КРАЕ
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ
СОСТАВЛЯЕТ 26,5 КВ. М
НА ЧЕЛОВЕКА**



ТЕНДЕНЦИИ