

→ рынке, однако здесь точных цифр сервис не приводит. Число просмотров объявлений на готовые загородные дома в Пермском крае оказалось на 32% ниже, чем годом ранее. Спрос на земельные участки уменьшился на 22%. Регион следует общероссийской тенденции: в среднем по РФ число сделок по квартирам к году снизилось на 18%, интерес к готовым частным домам — на 22%, спрос на свободные земельные участки — на 23%. По словам эксперта «Циан.Аналитики» Виктории Кирюхиной, сокращение числа сделок по квартирам в основном обусловлено как раз ростом их стоимости, а снижение спроса на загородное жилье она связывает с тем, что в условиях нестабильности и неопределенности многие временно отложили покупку дома или участка. «Кроме того, строительство дома стало дороже, что также ограничивает спрос», — отмечает госпожа Кирюхина.

Директор агентства Research & Decisions Регина Давлетшина также сообщает, что интерес к загородной недвижимости в последний год был несколько ниже, чем ранее. Резкий рост объемов введенного в эксплуатацию индивидуального жилья она связывает с начавшейся в регионе в прошлом году программой догазификации. «Статистические данные демонстрируют не то, сколько реально было построено жилья, а сколько было официально поставлено на учет. Участки под ИЖС усиленно раскупали в 2017–2019 годах, тогда же велось строительство, но многие собственники не регистрировали дома, стремясь избежать дополнительной налоговой нагрузки. Старт программы догазификации вынудил многих сделать это — чтобы дом попал в программу, его владельцу нужно определить точки расположения объекта и, соответственно, зарегистрировать его», — поясняет госпожа Давлетшина.

Однако, по словам руководителя Research & Decisions, индивидуальное жилищное строительство в Пермском крае будет продолжаться довольно активно. Регина Давлетшина полагает, что в ближайшие годы его темпы будут примерно на том же уровне, что и сегодня, и снижение вряд ли произойдет. «Если новые участки сейчас покупают реже, чем раньше, то уже имеющиеся в собственности население застраивает. Это подтверждает высокий спрос на строительные ма-

териалы в регионе, несмотря на рост цен на них. Строительству загородных домов способствуют и рост цен на квартиры, и развитие инфраструктуры в частном секторе, и различные программы кредитования — импульс для развития рынка недвижимости в любом сегменте дает именно ипотека. Кроме того, для Прикамья характерен некий „садово-огороднический“ менталитет — многих жителей больше привлекает строительство собственного жилья, чем покупка квартиры», — отмечает госпожа Давлетшина. Но и резкого скачка объемов ИЖС, по ее прогнозу, ожидать не стоит. «Минимальный срок строительства частного дома для постоянного проживания в среднем составляет два года, а зачастую затягивается на куда более длительный период. В итоге индивидуальное жилищное строительство хотя и идет оживленно, сдача готовых объектов равномерно растягивается во времени», — говорит Регина Давлетшина.

Виктория Кирюхина из «Циан.Аналитики» видит перспективы для увеличения темпов ИЖС и роста рынка загородного жилья. «С учетом расширения программы льготной ипотеки на загородный рынок, частные дома в ближайшее время получат большую востребованность за счет возможности получить кредит под более низкие ставки и в упрощенном порядке в сравнении с другими программами кредитования», — считает она.

Наталья Пыррева из «Финам» также уверена, что в ближайшие годы в стране будут расти объемы индивидуальной застройки. «Рынок новостроек сильно перегрет. Плюс загородная жизнь стала вновь популярной», — рассуждает госпожа Пыррева.

Вместе с тем, по словам экспертов «Циан.Аналитики» и «Финам», если рассматривать жилплощадь как инвестицию, то более выгодным вложением остается приобретение квартиры. Виктория Кирюхина поясняет, что квартиру всегда проще продать, чем загородный дом, хотя бы за счет ее меньшей стоимости. Наталья Пыррева тоже считает, что частный дом — не самый ликвидный актив. «Найти покупателя в данном сегменте сложнее, чем в сегменте новостроек. Частные дома все же в большей степени рассматриваются для личного пользования», — поясняет аналитик «Финам». ■



дачи по расселению. В региональную адресную программу попали дома, которые были признаны аварийными после 1 января 2017 года. Это позволило сносить аварийный фонд целыми кварталами и эффективно использовать земельные участки под ними, вовлекая их в оборот. По итогам прошлого года городские власти вышли на рекордные объемы по ликвидации аварийного жилого фонда — всего было снесено 65 домов. На месте двадцати из них уже началась расчистка площадок с целью дальнейшего вовлечения земель в оборот. Одна часть из них будет использоваться в рамках проектов комплексного развития территорий, а другую планируется продать застройщикам для реализации девелоперских проектов. Средства от реализации участков также будут инвестированы в реализацию программ по расселению.

В текущем году работа по сносу аварийного фонда должна стать еще эффективнее, поскольку эти функции были переданы единому оператору — МБУ «Полигон». Муниципальное учреждение стало техническим исполнителем работ по демонтажу домов. Привлечение МБУ позво-

лит более оперативно организовывать снос, а также существенно сократит сметную стоимость работ. По данным администрации Перми, экономия средств произойдет за счет использования учреждений собственной техники, а также утилизации строительного мусора, поскольку МБУ управляет полигоном по хранению твердых коммунальных отходов.

Генеральный директор «Орсо групп» Михаил Бесфамильный полагает, что право на существование имеют обе схемы расселения аварийного жилья: как с выкупом квартир у застройщиков, так и со строительством муниципальных домов. «У каждой есть свои плюсы и минусы», — говорит он. — С одной стороны, приобретение готовых помещений технически проще, поскольку администрации не нужно контролировать разработку документации, ход работ и так далее. С другой — в этом случае может сложиться такая ситуация, когда люди будут вынуждены переезжать из привычных им районов, а такое по душе не всем. Строительство муниципальных домов позволяет решить эту проблему, то есть это дольше по времени, но лучше для людей».

Комментируя передачу функций по сносу аварийных домов МБУ «Полигон», гендиректор «Орсо групп» отмечает, что при принятии этого решения власти руководствовались в том числе и экономическими мотивами. По словам Михаила Бесфамильного, мероприятия по сносу, как правило, происходят в строительный сезон, когда у подрядчиков на рынке и без того есть работа, поэтому цены на их услуги растут. «Бюджетное учреждение к строительному сезону никак не привязано. Поэтому если у него есть своя техника, то почему бы не использовать ее для этих целей?» — рассуждает он. Руководитель «Орсо групп» отметил также, что использование муниципального оператора позволит сносить аварийный фонд более оперативно. «Проведение конкурсных процедур по поиску подрядчика занимает определенное время, за которое аварийные дома могут превратиться в «заброшку», а это портит облик города, несет риск пожаров, появления в этих домах антисоциальных элементов. Привлечение бюджетного учреждения снимает эти вопросы и риски», — пояснил Михаил Бесфамильный.



РОСТУ ПОПУЛЯРНОСТИ ИЖС ВО МНОГОМ СПОСОБСТВОВАЛА ПАНДЕМИЯ

СТРОИТЕЛЬСТВУ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ СПОСОБСТВУЕТ И РОСТ ЦЕН НА КВАРТИРЫ, И РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ЧАСТНОМ СЕКТОРЕ



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА