

По данным управляющего партнера «Эстейт Групп» (отдел продаж застройщиков на аутсорсинге) Ольги Фаст, в начале этого года количество сделок по продаже квартир в строящихся домах региона уменьшилось вдвое по сравнению с предыдущим годом — до 516 (декабрь 2023 г. — 1101), что обусловлено сезонным фактором. При этом в феврале число сделок не выросло (продано 518 квартир).

Ужесточение кредитно-денежной политики Центробанка РФ к концу 2023 года несколько охладило рынок новостроек. Только за второе полугодие — с июля по декабрь — ключевая ставка ЦБ РФ выросла с 7,5% до 16%. Участники пермского рынка отмечали, что в ноябре-декабре в отрасли не наблюдалось сезонного всплеска продаж. Кроме того, первоначальный взнос по программе льготной ипотеки в декабре вырос с 20 до 30%. В этом году из-за уменьшения бюджетной компенсации по льготной ипотеке ряд крупных банков ввели комиссию для девелоперов, которая составляет от 7,5% от каждого выданного льготного кредита.

**ОСТАТЬСЯ В ЛИДЕРАХ** За минувший год в лидерах по строительству жилья остаются Пермь и Пермский муниципальный округ, которые в совокупности ввели более 1 млн кв. м жилья, сообщают в пресс-службе краевого правительства. Всего за год в Прикамье 36 девелоперов ввели в эксплуатацию 78 многоквартирных домов. Общий объем ввода многоквартирного жилья составил 681 тыс. кв. м, тогда как на индивидуальные дома пришлось 1,2 млн кв. м. Министр строительства Пермского края Артем Габдрахманов считает, что такие темпы строительства и ввода жилья обусловлены в том числе мерами господдержки отрасли, программами льготной ипотеки, сокращением административных процедур, поддержкой инфраструктурных проектов.

Согласно федеральному portalу «Единый ресурс застройщиков», в лидерах рейтинга по объему ввода жилья в регионе за 2023 год оказались ПМД (74,3 тыс. кв. м), ПЗСП (64,3 тыс. кв. м), пермский филиал краснодарской корпорации «Девелопмент-Юг» (58,5 тыс. кв. м), Корпорация развития Пермского края (структура краевых властей, строила в Березниках ЖК «Любимов»; 51,4 тыс. кв. м) и «Стройпанелькомплект» (75,2 тыс. кв. м).

Коммерческий директор ПЗСП Кирилл Николаев сообщил, что в 2024 году группа намеревается сдать около 62 тыс. кв. м. В этом году ПЗСП уже ввел пятую очередь дома на ул. Докучаева, 23, затем собирается сдать оставшиеся очереди дома по ул. Яблочкова, 3, дома на ул. Косякова,



В прошлом году в Прикамье было построено 1,2 млн кв. м индивидуального жилья

15а, Водопроводной, 6/1, и Яблочкова, 5. Кроме того, застройщик приступил или готовится начать возведение объектов на ул. Магистральной, 986, Танцорова, 96, Водопроводной, 6/4 (Кондратово), Горького, 10, и по другим адресам.

В группе Nova рассказали, что за год девелопер сдал 27 тыс. кв. м жилья — это ЖК Nova City на ул. Беляева, 45, и дом Space на бульваре Гагарина, 67. Компания в этом году не планирует ввод новых объектов, потому что приступила к строительству дома «Старт» по ул. С. Есенина, 22, сдача которого намечена на 2025 год. Также в этом году Nova начнет строить дом по ул. Петропавловской, 14.

По словам гендиректора «Стройпанелькомплекта» Виктора Суетина, в 2024 году застройщик намерен сдать примерно 70–80 тыс. кв. м жилья.

**ОСТАТЬСЯ БЕЗ СПРОСА** Рассуждая об объемах сдачи жилья в Прикамье в 2024 году, Кирилл Николаев из ПЗСП обратил внимание на показатели жилья в стадии строительства (1,6 млн кв. м), отметив, что сроки возведения этих объектов могут составлять до пяти лет. «Можно предположить, без глубокой аналитики, что в 2024 году будет введено примерно 30–40% от этого объема, то есть до 600 тыс. кв. м жилья в многоквартирных домах. Основной объем ввода уже несколько

лет достигается за счет ИЖС. Так, в 2023 году соотношение объемов ввода ИЖС к МКД составило 65 к 35. Если такое соотношение сохранится и в 2024 году, можно ожидать ввода ИЖС в объеме около 1,1 млн кв. м. В сумме получается 1,7 млн кв. м», — рассуждает господин Николаев.

Директор Nova Мария Ахметова заметила, что большой объем ввода в 2023 году был связан не только с активностью частных застройщиков и индивидуальных домохозяйств, но и с участием государства в решении жилищных проблем, прежде всего на территории Березников. Напомним, этим летом КРПК ввела последний дом ЖК «Любимов» в Березниках. «Достичь таких показателей в этом году видится проблематичным, поэтому цифра 1,4–1,6 млн кв. м кажется ближе к действительности», — комментирует Мария Ахметова.

Изменение или отмена льготных программ, а также размер ключевой ставки в большей степени влияют на стоимость жилья, подчеркнул коммерческий директор ПЗСП. На объемах строительства эти показатели отразятся в долгосрочной перспективе. Цикл девелоперского проекта от покупки земли до ввода дома в эксплуатацию составляет несколько лет. Из-за повышения ставок по проектному финансированию, и особенно по кредитам на приобретение участков, ряд девело-

перов отложат планы по выводу новых проектов. А значит, сократятся и цифры ввода на горизонте нескольких лет. В то же время ПЗСП не скорректировал свои планы по жилищному строительству. «Все проекты, которые мы планировали ранее, будут реализованы», — сообщил Кирилл Николаев.

Nova тоже не откладывает запуск новых проектов, стараясь попасть в предпочтения клиентов, говорят в компании. В проектируемых домах девелопер уделяет внимание соотношению площади и функционала квартир, прогнозирует комфортные ипотечные платежи для каждой группы клиентов, берет на себя дополнительные платежи, помогая в продаже вторичной недвижимости.

Виктор Суетин прогнозирует сохранение в 2024 году темпов строительства, набранных в прошлом году. Это связано с тем, что девелоперы зависят не от продаж, которые начали резко падать, а от согласованного проектного финансирования. Падение объемов ввода жилья станет заметно в 2025–2026 годах, если Центробанк РФ не скорректирует размер ключевой ставки, от которой зависят ипотечные ставки. «Объемы строительства совершенно точно сократятся в 2025 году, потому что уже сейчас застройщики откладывают запуск новых проектов», — заявил гендиректор «Стройпанелькомплекта». Так, два года назад СПК планировал повысить объемы строительства до 120–140 тыс. кв. м в год, но после международных политических событий не стал выводить на рынок почти половину объектов, и «оказался прав». Сейчас Виктор Суетин рассчитывает увеличить объемы ввода жилья «Стройпанелькомплекта» до 80 тыс. кв. м.

Тенденция сокращения продаж новостроек станет заметна в конце сентября — начале ноября, считает гендиректор СПК. К этому времени программу льготной ипотеки отменяют или скорректируют и могут уменьшить размер ключевой ставки, но не более чем на 1–2%. В этом случае рыночная ипотечная ставка в 14% все равно будет неподъемной для многих категорий населения. Исходя из ситуации на рынке, девелоперы будут планировать новые проекты, поделился эксперт.

Ольга Фаст из «Эстейт Групп» полагает, что снижение спроса на первичное жилье приведет к снижению объемов строительства до уровня 2017–2019 года. «Но произойдет это в течение двух-трех лет, ведь рынок новостроек инертен, здесь большой временной лаг между покупкой застройщиком земельного участка и полной реализацией объекта. Думаю, застройщики подкорректируют планы вывода объектов, исходя из объемов продаж в 2024 году», — резюмирует управляющий партнер «Эстейт Групп». ■

## «СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ» ЗАНЯЛ ПЕРВОЕ МЕСТО В ПЕРМСКОМ КРАЕ ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА ЖИЛЬЯ ЗА 2023 ГОД\*

В прошедшем году компания ввела в эксплуатацию 86 638 кв. м жилья в жилых комплексах «Медовый», «МотовилихинSKY», «Экопарк Сосновый». В 12 сданных за год домах расположено 1755 квартир, которые уже заселены или еще готовятся к встрече новоселов. Генеральный директор СПК Виктор Суетин подчеркнул, что такой результат достигается командой, которая сплоченно и добросовестно выполняет работу, принося радость будущим новоселам СПК.

Часть объектов была сдана со значительным опережением планируемых сроков, что стало настоящим новогодним подарком для сотен семей. Так, были введены в эксплуатацию два первых дома 6-го квартала ЖК «Медовый» по ул. Нифантова, 3, и Артемьевской, 6. Согласно проектной декларации, их сдача была запланирована в четвертом квартале 2024 года, а в настоящее время уже ведется их заселение.

6-й квартал стал первым, где застройщик применил объединение

классической и модернизированной 97-й серии панельного домостроения. Еще одной новинкой комплекса будет детский сад, расположенный на первом этаже дома — такое решение предусмотрено в проекте 8-го квартала, строительство которого уже ведется. За годы реализации в ЖК «Медовый» введено в эксплуатацию 186 тыс. кв. м жилья.

В текущем году ЖК «Медовый» стал победителем ежегодного конкурса новостроек «Топ ЖК-2024», за-

няв первое место в категории «Лучший жилой комплекс-новостройка в Пермском крае, доступное жилье». Всего за победу в этой номинации боролись 11 жилых комплексов. Объявление победителей конкурса состоялось в рамках «Российской строительной недели» в Москве. В конкурсе участвовали 1420 номинантов, которых оценивали более 600 экспертов.

СПК продолжает активную работу и на других строительных участках реализуемых проектов и готовит к старту ряд новых. В настоящее время в стадии строительства находится три жилых комплекса, в том числе «МотовилихинSKY» и «Экопарк Сосновый».

Проектные декларации строящихся объектов расположены на сайте наш.дом.рф. Объекты реализуются в соответствии с ФЗ-214. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Медовый 8», ООО «Специализированный застройщик «Мотовилихинский 10», ООО «С3 «Экопарк».



**СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ**  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

www.zavod-spk.ru

\* Первое место по вводу жилья в Пермском крае — по данным erzfr.ru на 01.02.2024 г.