1. Пермь

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org;
2. https://gks.ru;
3. https://perm.cian.ru/commercial/;
4. http://kdconsulting.ru/;
5. https://realty.rbc.ru/;
6. https://www.gorodperm.ru/;
7. https://59.ru/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Пермь - один из крупнейших экономических центров России. Расположен на берегах реки Кама в 1,1тыс. км. к востоку от Москвы. Имеестя речное, железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (PEE). Метрополитена нет. Один из крупнейших промышленных, образовательных и культурных центров Предуралья[2]. Промышленным производством в Перми занимаются сто семьдесят крупных и средних организаций, имеющих основной вид деятельности «Промышленное производство», что составляет четвертую часть от общего количества промышленных предприятий Пермского края[3]. Машиностроение, нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность являются ключевыми сегментами экономического развития города Перми[4].

Административное деление

Город административно поделён на семь районов: Дзержинский, Ленинский, Свердловский, Мотовилихинский, Орджоникидзевский, Кировский, Индустриальный.

Демография[5]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1049199 человек, что меньше на 0.59% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[6]

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 43143руб. (110,3% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 5,13% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

В то же время размер заработной платы по региону Пермский край составил 81,7% от средней заработной платы по России.

---

[1] https://ru.wikipedia.org

[2] https:/ В Пермском крае за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1226,9 тыс. кв.м. (133,9% к соответствующему периоду предыдущего года).
Вклад субъекта составил 8,1% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 1,5% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года./rtvi.com/wiki/city_perm/

[3] https://www.gorodperm.ru/actions/main/industry/

[4] http://invest.gorodperm.ru/o-gorode/industrial/Gradoobraziychie_%20predpriyatiya_%20goroda/

[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)*

Привлечение инвестиций[7]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Пермский край за январь-сентябрь 2021 года составил 145154,2млн. рублей (105,1% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 12,2% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1,4% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

Строительство[8]

В Пермском крае за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1226,9 тыс. кв.м. (133,9% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 8,1% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 1,5% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

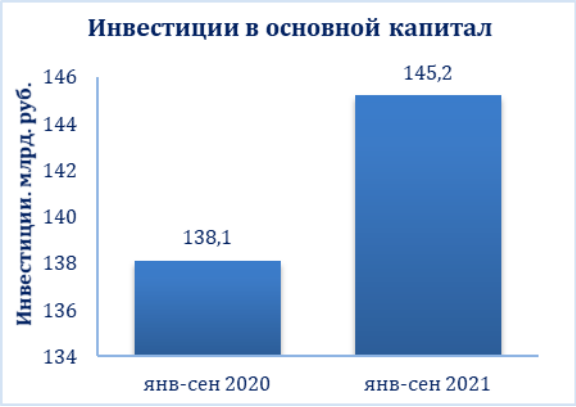

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[9]:

ПЗСП , Пермский край;

СПК , Пермский край;

ГК ПМД , Пермский край;

---

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[9] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/permskiy-kray?topType=0&date=220101

СГ Развитие , Пермский край;
СИК Девелопмент-Юг , Краснодарский край;
КРПК , Пермский край;
Группа компаний ОНИКС , Пермский край;
ГСК Мегаполис , Пермский край;
Орсо групп , Пермский край;
Ясно девелопмент , Пермский край.

В городе и крае активно ведется инфраструктурное и дорожное строительство.

Губернатор Пермского края и глава РЖД Олег Белозёров договорились о реализации новых этапов пермского наземного метро. Стороны обсудили планы по созданию ТПУ в Краснокамске, передаче путей для организации маршрута до Закамска, строительство новых остановок между станциями Пермь II – Левшино и возведение соединительных скоб. Ближайший план по реализации в Прикамье масштабного проекта транспортной инфраструктуры – пермского наземного метро. Он предполагает организацию транспортного железнодорожного "кольца" диаметром порядка 42 км в пределах Пермской городской агломерации. Первым этапом реализации проекта стал запуск с сентября 2020 года железнодорожного сообщения от ст. Пермь II до Краснокамска по ветке, которая не использовалась с советских времен. По маршруту курсируют "Ласточки", которые за год работы перевезли уже более 200 тыс. пассажиров. На маршруте из Краснокамска в Пермь действует 8 остановок, время в пути составляет 56 минут. Мероприятия позволят увеличить маршрутную сеть на направлении еще на 10 поездов с созданием тактового движения с регулярными интервалами между рейсами. По предварительным прогнозам, пассажиропоток на маршрутах вырастет более чем в 2,2 раза и составит порядка 530 тыс. пассажиров в год. сегодня в Закамске живут порядка 130 тыс. человек. По предварительным прогнозам, открытие нового маршрута в 2023 году позволит перевозить около 400 тыс. пассажиров в год при 50% наполненности мест и курсировании 10 поездов. В настоящее время в качестве подвижного состава рассматриваем как поезда "Ласточка", так и РА-3 "Орлан". (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Пермского края) 16.09.21).

Губернатор Пермского края Дмитрий Махонин прокомментировал иск к региональному правительству по строительству третьего моста через Каму. С таким заявлением в суд обратился Александр Синявский, кандидат в депутаты гордумы Перми. Он считает, что правительство утвердило место строительства объекта в створе улицы Крисанова без проведения публичных слушаний. Это, по мнению заявителя, нарушает федеральный закон. "Иск не имеет никакого значения и перспектив, он не мотивирован. Я считаю, это просто политическая истерика. Вся процедура была соблюдена", – заявил Дмитрий Махонин на встрече со СМИ. Он напомнил, что строительство моста в створе ул. Крисанова позволит в дальнейшем развивать Камскую долину, а также приступить к капитальному ремонту Коммунального моста. Подъезд к мосту будет пролегать через ул. Крисанова, створ – проходить по территории завода "Телта" и частично заденет территорию порта "Пермь". Стоимость строительства объекта оценивается в 43,5 млрд рублей. (Business-class (Пермь) 07.09.21)

Контракт на выполнение работ по капитальному ремонту пассажирских причалов Речного вокзала Перми будет заключен с ООО "Техдоргрупп". Компания стала единственным участником проводившегося конкурса. Цена договора составит 405,4 млн руб. Согласно техническому заданию, подрядчик должен уложить на нижней части причального комплекса гранитную плитку и обновить асфальтобетонное покрытие на

верхнем уровне, заменить плиты берегоукрепления на всем протяжении причала. Помимо этого, на реконструируемом участке установят 51 опору нового освещения, ограждение. На причалах появятся подъемники для маломобильных людей. Рядом с причалами построят модульные здания для обслуживания транспортной инфраструктуры, в их облике должны присутствовать элементы пермского звериного стиля. На территории причалов высадят новые деревья, установят скамьи, урны и настилы. Работы по ремонту причалов необходимо завершить 20 декабря 2022 года. ООО "Техдоргрупп" ранее выиграло подряды на капитальный ремонт сквера в 66-м квартале эспланады Перми (цена контракта 792,2 млн руб.). Этот же подрядчик занимался 68-м кварталом эспланады (258 млн руб.) и капитальным ремонтом сквера на набережной Перми (от спуска от Кафедрального собора до лестничного спуска с улицы Попова; 268,3 млн руб.). (Коммерсантъ-Пермь 09.09.21)

ФКУ "Управление федеральных дорог „Прикамье"" искало подрядчика для капремонта участка автомобильной дороги М-7 "Волга" Москва — Уфа на подъезде к Перми (км 429+810 — км 440+000, Пермский край). Сдать объект требуется к 15 декабря 2023 года. Максимальная цена контракта определена в 1,6 млрд руб. (Коммерсантъ-Пермь 09.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Пермский край объем строительства составил 1433 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 90.2%.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Пермь составила 15,3 лет (SRG) [10].

В 2021 году "Краснокамский ЖБК" планирует начать строительство ЖК "Руна Парк" в Перми, рассказала стратегический директор и основной акционер группы Инна Чиркова в интервью Business-class.su. Госпожа Чиркова пояснила, что на проектом "Руна Парка" работали архитекторы архитектурного бюро Rhizome из Санкт-Петербурга. По данным открытых источников в интернете, новый жилой комплекс разместится в Дзержинском районе Перми, рядом с Балатовским парком, на ул. Малкова, 12. Объект предполагает высотную и малоэтажную застройку, закрытый двор без машин, коммерческие помещения. Комплекс будет спроектирован в скандинавском стиле. Приступить к строительству планируется в III квартале 2021 года, завершить - во II квартале 2023-го. Застройщик объекта - ООО "СЗ „Малкова 12"". По данным Kartoteka.ru, ООО "ЖБК-Инвест", входящее в холдинг "Краснокамский ЖБК", 11 марта 2021 года учредило ООО "СЗ „Малкова 12"". Компания занимается строительством жилых и нежилых зданий. Директором общества является Виктор Чирков, глава и соучредитель ряда компаний "Краснокамского ЖБК". Холдинг "Краснокамский ЖБК" производит железобетонные изделия для промышленного и гражданского строительства, занимается капитальным строительством и возведением каркасов зданий, проектированием. Недавно группа получила контракт на проектирование и возведение инфекционной больницы в Перми. Среди проектов предприятия также жилые дома по ул. Борчанинова, 50 ("Моцарт"), ул. Овчинникова, 15а ("Сага"), ул. Малкова, 28в, и другие. (Коммерсантъ-Пермь 02.09.21)

Администрация Воронежа утвердила проект планировки квартала площадью 4,2 га, ограниченного улицами Красноармейской, Красных партизан и Коперника в Ленинском районе. Соответствующее постановление было опубликовано на сайте мэрии. На этой территории строится часть жилищного комплекса "Европейский", который возводит АО

[10] https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html

"Специализированный застройщик "Домостроительный комбинат"" (ДСК). В этом квартале планируется возвести дома высотой 18-26 этажей со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, а также встроенно-пристроенным детсадом на 100 мест. Третья очередь предполагает строительство дома площадью 27,4 тыс. кв. м на 332 квартиры, четвертая — 31,4 тыс. кв. м на 380 квартир. Общая площадь ЖК, по подсчетам "Ъ-Черноземье" может превысить 160 тыс. кв. м. Проект планировки территории, который обосновывает обеспеченность новой застройки социальной инфраструктурой, разработан компанией только на часть этого объема для третьей и четвертой очередей. (Коммерсантъ в Воронеже 03.09.21)

1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Пермь

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Пермский край задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 1395 тыс. кв.м., из которого 1222 тыс. кв.м. (88% объёма) приходится на региональный центр - Пермь.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Пермь (1395 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 4 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 436 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 518 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 170 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 40 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 13 тыс.кв.м.;
- 2028 год - 14 тыс.кв.м.;
- 2029 год - 14 тыс.кв.м.;
- 2031 год - 14 тыс.кв.м.

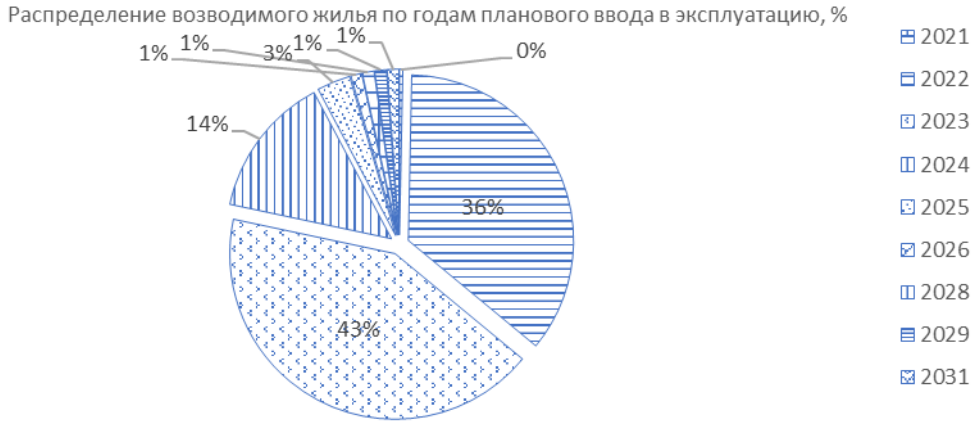

Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Пермь по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Пермский край составляет 70153 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Пермский край составляет 40621 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 1395 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 579 тыс. кв.м. или 42% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 304 тыс. кв.м. или 22% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 512 тыс. кв.м. или 37% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 182 тыс.кв.м. или 35,5% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 11% площадей;
- 237 тыс.кв.м. или 46,3% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 29% площадей;
- 184 тыс.кв.м. или 35,9% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 51% площадей;
- 203 тыс.кв.м. или 39,6%от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 71% площадей;
- 286 тыс.кв.м. или 55,9% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 89% площадей.

В продажу были выставлены все 4 тыс.кв.м., запланированные к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Пермский край прошли в среднем по 61524 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 214 млн. руб.

Остались не проданными 0,4 тыс. кв.м. (или 10%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 1092 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 182 тыс. кв.м. (89% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 21 до 40% площадей имеют совокупную площадь 237 тыс. кв.м. (71% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 184 тыс. кв.м. (49% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 203 тыс. кв.м. (29% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 286 тыс. кв.м. (11% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 239 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- СтройПанельКомплект, с объемом строительства 76 тыс.кв.м.;
- ПМД, с объемом строительства 63 тыс.кв.м.;
- ПЗСП, с объемом строительства 55 тыс.кв.м.;
- Сроительная группа Развитие, с объемом строительства 45 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 1317 тыс.кв.м., что на 8% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 19%.

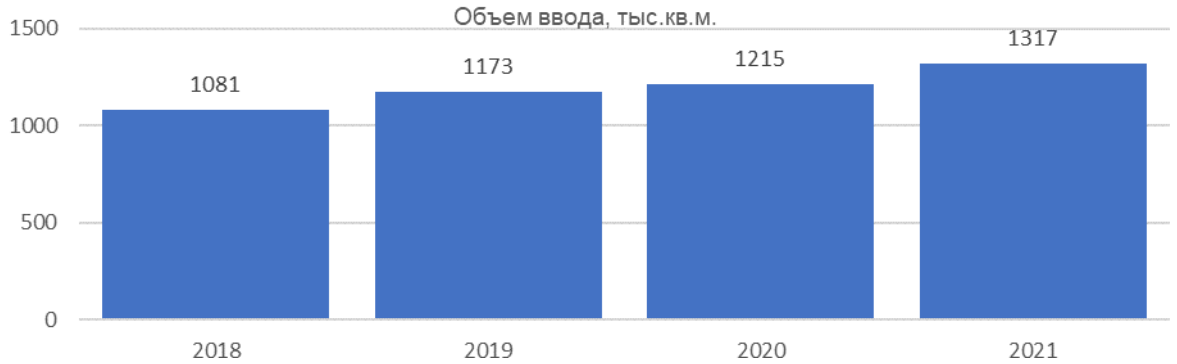

Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Пермский край за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Пермский край в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 0,5 млрд.руб. и составил 9,8 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Пермский край выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 93,1 млрд.руб.

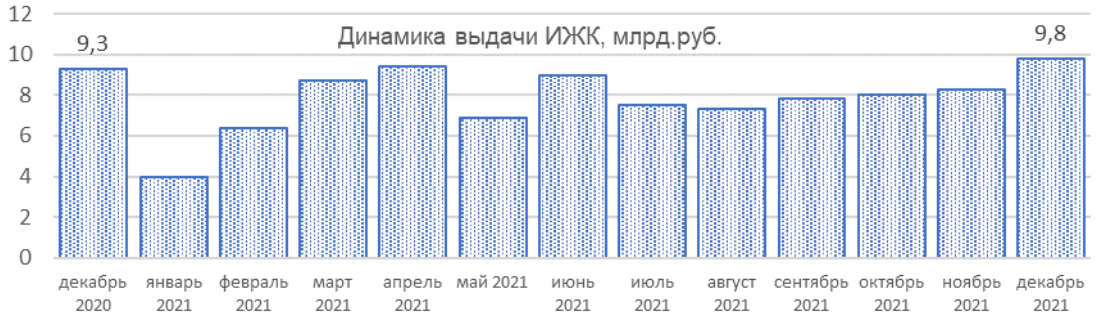

Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Рисунок 4. Динамика средневзвешенной ставки ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,51% до 7,9%., в том числе:

- по первичному рынку ставка увеличилась с 5,99% до 6,03%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 8,14% до 8,92%.

По этим условиям по территории Пермский край выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 42569 шт. на общую сумму 93051 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 9490 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 33079.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 21,6% до 26,3%.

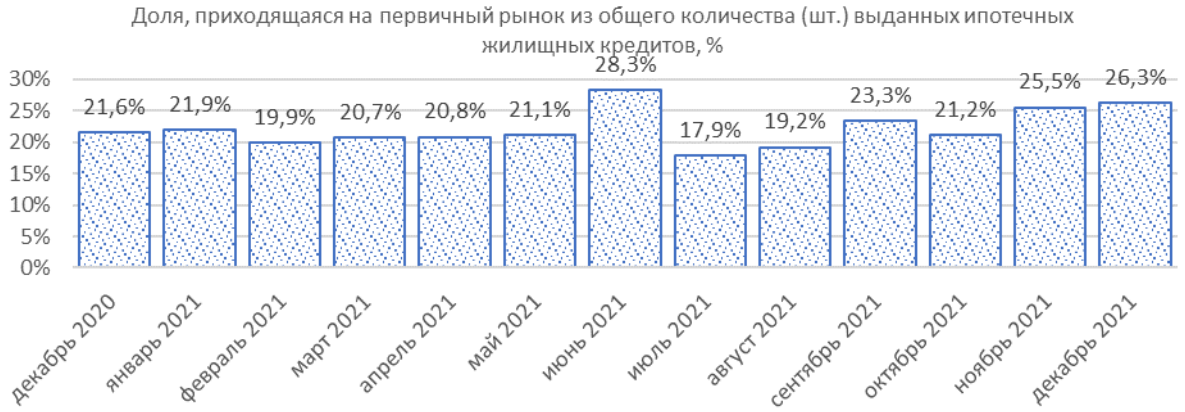

Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021 , %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 28,5% до 34,4%.

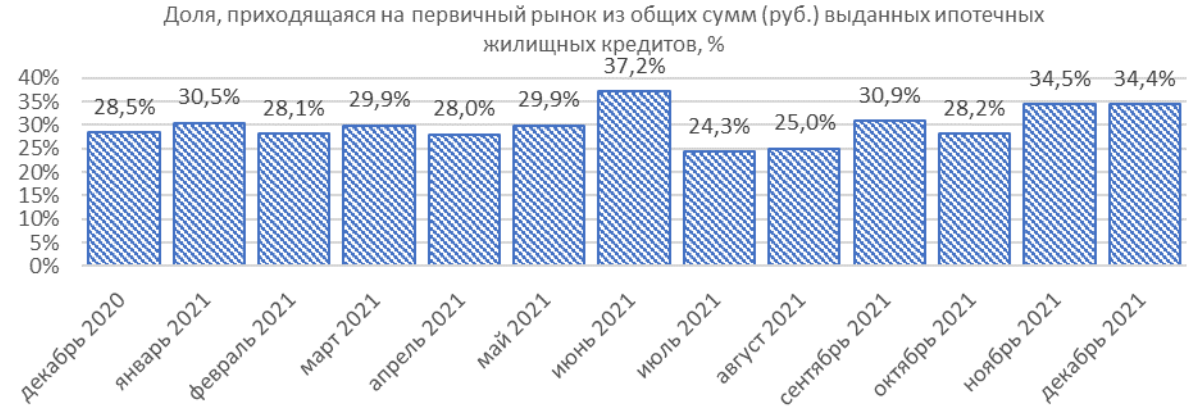

Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021 , %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 1946 тыс.руб. до 2339 тыс. руб.

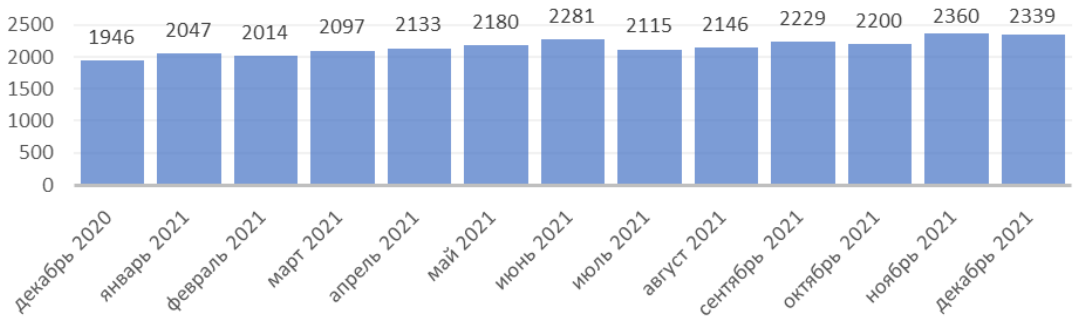

Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,2 до 20,9 года.

Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (28,79% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь) зафиксированы в диапазоне 5-6 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (23,48% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 4-5 млн.руб.

На третьем месте (22,73% от числа сделок) - объекты с ценами 3-4 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 75% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Пермь.

Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (45,45% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь) зафиксированы в диапазоне 80-90 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (20,45% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 70-80 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (18,18% от числа сделок) - объекты с ценами 90-100 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 84,08% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.)за период январь-декабрь 2021 по территории Пермь.

Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (15,91% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь) зафиксированы в диапазоне 60-65 кв.м.

На втором месте по числу сделок (15,15% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 55-60 кв.м.

На третьем месте (10,61% от числа сделок) - объекты с ценами 40-45 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 41,67% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Пермь.

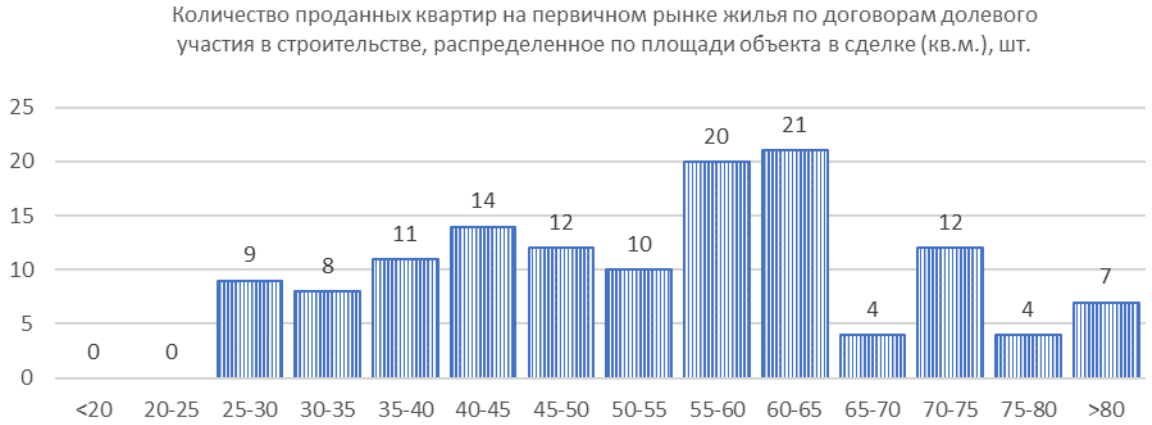

Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Пермь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Пермь медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 84,5548 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 56,6 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 4,5045 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 70,7 тыс.руб./кв.м. до 86,5 тыс.руб./кв.м.

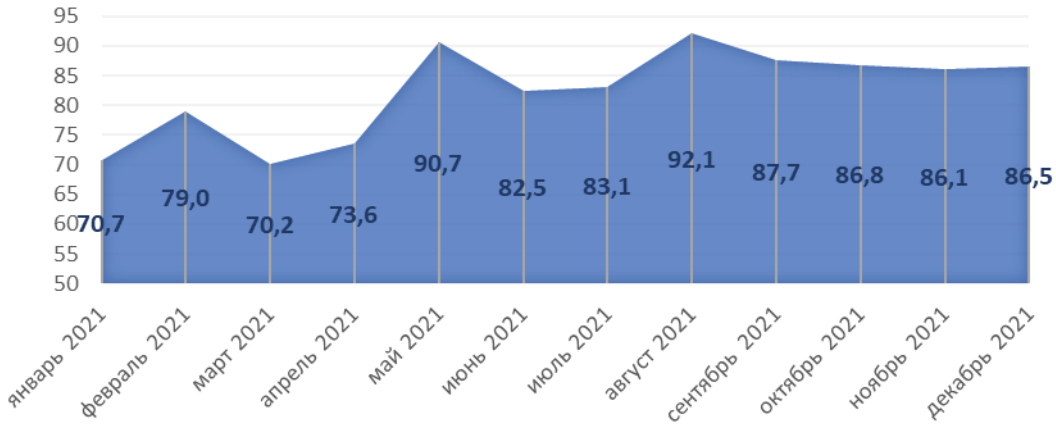

Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Пермь за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Пермь возросла с 42,06 кв.м. до 58,73 кв.м.

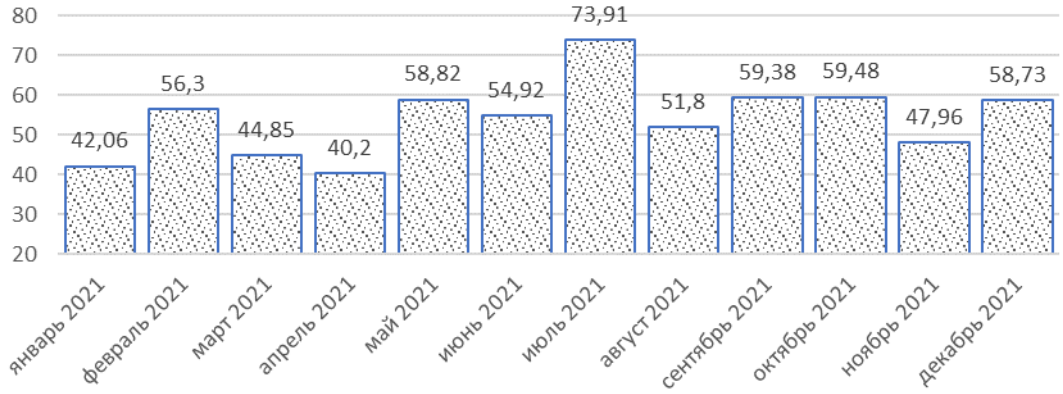

Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Пермь за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Пермь возросла с 3,58 млн.руб. до 5,2 млн.руб.

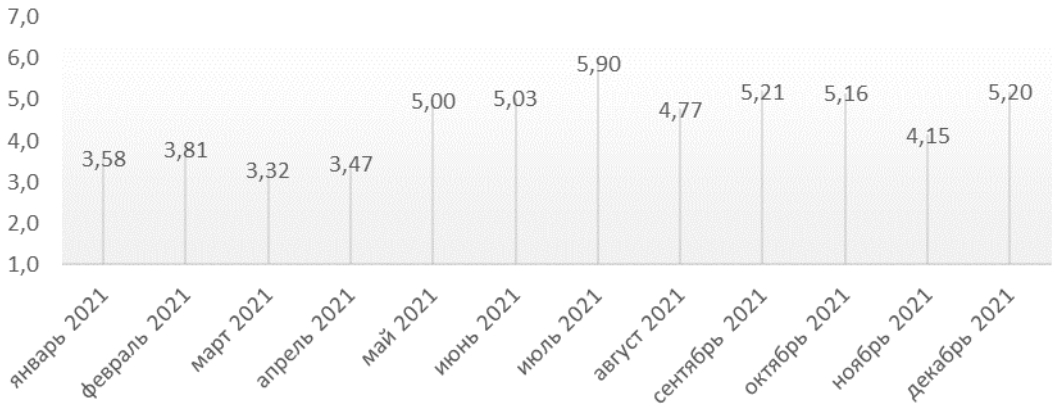

Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Пермь за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Пермь

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Пермь в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило -33%, а спрос в годовой динамике изменился на -8%[11].

В центре Перми по улице Газеты «Звезда» в начале 2022 года будет снесен бывший БЦ «Ермак» для строительства жилого дома. Ведется проектирование многоквартирного дома премиум-класса. На первом этаже элитного здания будут размещены офисы и магазины. В здании бывшего БЦ «Ермак» долгие годы было размещено «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения». Затем помещения Центра сдавались в аренду под офисы (RuNews24.ru 17.09.21).

1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Пермь

В Перми функционирует 17 торговых объектов, арендопригодная площадь которых составляет 343 тыс. кв. м., к профессиональным можно отнести 13. Протяженность города способствует развитию микрорайонного формата небольшой площади – практически две трети функционирующих объектов имеют арендопригодную площадь, не превышающую 10 тыс. кв. м. В ближайшие два года к вводу в эксплуатацию заявлены три новых объекта: вторая очередь ТЦ «СпешиLove» (GLA: 5 тыс. кв. м), ТЦ «Искра» (GLA: 9 тыс. кв. м) и ТРЦ «Эспланада» (GLA: 41 тыс. кв. м).

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Пермь достигла 245кв.м. на 1000 чел. [12]. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Пермь торговыми площадями составила 332 кв.м. на 1000 жителей [11].

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Пермь занимает пятнадцатое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Таблица 1. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Перми[13]

[11] https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/

[12] https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef

[13] https://www.malls.ru/rus/malls/?city=28&space=&open=1&action=

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
Домино	8095	6000		ул. Куйбышева, д. 85а	
Карнавал Пермь	7200	6000		ул. Уинская, д. 8а	2008
Колизей Atrium	10400	10762		ул. Ленина, д. 60.	2007
Колизей Cinema	30473	10726		ул. Куйбышева, д. 16	2007
ТРК «Планета»	151000			ш. Космонавтов, 162б	2021
Радуга	35000			ул. 1-я Красноармейская, 6	2014
Разгуляй	7133	6000		Кирова, д.7	2010
Семья Пермь	75000			ул. Революции, д. 13.	2004

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
СпешиLove	75000	48000		Спешилова, 114	2015
Столица Пермь	32000			Улица Мира, д. 41/1	2004

1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Пермь

В Перми возводится достаточно мало производственно-складской недвижимости высокого класса. Большие объемы советского производственного наследия покрывает не взыскательный спрос. Объём качественной складской недвижимости в Перми составляет 174 тыс. кв. м.[14].

По данным Colliers на рынке города Пермь в 2021 году наблюдается уровень вакантности производственно-складской недвижимости 4,3% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Пермь составили 4350 руб./кв.м. в год без НДС и OPEX, что соответствует 100% от среднероссийского показателя [13].

В Пермском региональном портфеле ПИПов (приоритетный инвестиционный проект) к 2 половине 2021 года находится 41 проект с общим объемом инвестиций более 380 млрд руб. и планом по созданию более 9 тыс. новых рабочих мест. В рамках поддержки инициаторам инвестпроектов уже предоставлены земельные участки площадью почти 300 гектаров. Для того чтобы инвестпроект получил статус приоритетного, компании необходимо зарегистрироваться на территории региона, либо иметь в Прикамье обособленное подразделение юридического лица. Также на "входе" инвестор должен подтвердить возможность финансирования не менее 15% бюджета проекта за счет собственных средств. Затем заявка проходит экспертизу, и в случае отсутствия замечаний вопрос о предоставлении особого статуса выносится на Совет по предпринимательству и улучшению инвестиционного климата в Пермском крае, члены которого и принимают окончательное решение. (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Пермского края) 07.09.21).

Губернатор Пермского края Дмитрий Махонин и президент ПАО "ЛУКОЙЛ" Вагит Алекперов подписали меморандум о взаимопонимании в отношении реализации инвестиционного проекта по строительству комплекса каталитического крекинга на нефтеперерабатывающем заводе в Перми. Комплекс каталитического крекинга – это по сути новый завод. Для компании инвестпроект по строительству комплекса глубокой переработки на Пермском нефтеперерабатывающем заводе является одним из крупнейших. Ожидаемые инвестиции в проект составляют более 100 млрд руб. Мощность комплекса составит 1,8 млн тонн в год. Планируется, что ввод новой установки позволит создать порядка 400 дополнительных рабочих мест. Запуск объекта намечен на 2026 год. (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Пермского края) 08.09.21).

[14] https://asninfo.ru/analytics/902-v-regionakh-rossii-zafiksirovan-istoricheskiy-rekord-sprosa-na-sklady-851-tys-kv-m