

Кто Казань строит.

Рейтинг роста застройщиков столицы Татарстана

Кто из игроков рынка жилья активнее всех наращивает объемы, чья доля на рынке жилья растет, а чья просела, в каком информационном контексте существуют компании и что думают о перспективах эксперты – в исследовании Экспертного КФ.



Учитывая, что сданные жилые комплексы есть не у каждой компании, было решено сформировать две оценки. Первая касается непосредственно строящихся «квадратов» и доли компании на рынке, а также изменения значений в динамике с 2022 года. Застройщики ранжировались по каждому показателю по 10-балльной шкале, а среднее значение и отображало место в рейтинге роста застройщиков Казани. Лучший в категории получил «десятку», остальные – ранжировались в соответствии со своими показателями.

Вторая оценка на позицию в рейтинге не влияла, но является весьма значимым «буферным» показателем. Здесь учитывались отзывы об уже сданных объектах (если таковые имеются), оставленные на сайтах-агрегаторах и в социальных сетях, профильных источниках информации, участие объектов застройщика в экспертных конкурсах, судебные разбирательства, громкие скандалы и реакции на них со стороны компании-застройщика.

Целью здесь было отобразить не только то, что покупатель получает «на выходе», приобретая квадратные метры у того или иного застройщика, но также и характер представленности компании в информационном пространстве. Чтобы оценка носила более объективный характер, базой (выведенной по той же десятибалльной шкале в сравнении с конкурентами по рейтингу) стала информация, полученная на сайтах-агрегаторах, которая в дальнейшем корректировалась с шагом в 0,1 в зависимости от выявленных позитивных или негативных информационных поводов. Период исследования ограничивается 2022 годом.

Рейтинг роста застройщиков столицы Татарстана

№1. ГК «КамаСтройИнвест»



№2. СуварСтрой



№3. Ак Барс Дом



№4. Унистрой



№5. СМУ-88



№6. СЗ ГлобалПлюс



№7. ПИК



№8. Комосстрой



«Прогностическая карта» рынка недвижимости Казани: низкая активность и стабильный бизнес-класс

По словам коммерческого директора ГК «НоваСтрой» Антонины Дарчиновой, с начала июля рынок новостроек потерял от 30 до 60% в общем объеме сделок. Застройщики оперативно развернули новые финансовые программы. Однако, по оценке эксперта, темпы продаж в ближайшее время точно не будут рекордными.

Антонина Дарчинова коммерческий директор ГК "Новастрой":

«Это не приведет к нарушению сроков строительства и даже к уменьшению предложения в ближайший год, так как сфера девелопмента достаточно инертная и текущие обязательства застройщиков отменить уже нельзя. Дальнейшее повышение ключевой ставки, которая сказывается не только на объеме спроса за счет снижения доступности ипотечных программ, но и на стоимости проектного финансирования, несомненно, приведет к снижению количества новых девелоперских проектов. По заверениям банков в такой реальности рынок будет существовать около двух лет. Однако введение дополнительных льготных программ может сказаться положительно, но такие решения пока даже не обсуждаются»

Спрос на новостройки упирается в ограничения банков по выдаче ипотеки с госпрограммами. При этом на вторичном рынке ситуация аналогична — в основном сделки проходят за наличный расчет, отмечает руководитель центра недвижимости «Квартет» Руслан Сафин. В кредит сейчас берут не более двух-трех миллионов рублей.



Руслан Сафин руководитель центра недвижимости «Квартет»:

«Скорее всего до конца года вырастет количество сделок, так как это будет в первую очередь связано с желанием приобрести что-либо до нового года. Но потом будет несколько месяцев низкой активности рынка. Положительно на ситуацию скажется увеличение лимитов по семейной ипотеке, снятие комиссии банков за выдачу семейной ипотеки, которую сейчас банки перекладывают на плечи застройщиков и покупателей. Отрицательно — увеличение ключевой ставки и завершение лимитов по семейной ипотеке»

По словам эксперта, в нынешней ситуации уверенно себя будут чувствовать системные застройщики. Тем компаниям, что строят единичный жилой комплекс, и организациям, которые плохо известны на рынке, будет сложнее. Бизнес-класс при этом мало подвержен кризисным явлениям — там всегда стабильный спрос и сделки, резюмирует Сафин.

Ситуация на рынке первичной недвижимости остается положительной, какие-либо провалы не наблюдаются, отмечает вице-президент ассоциации «Гильдия риэлторов РТ», директор компании «Премьер-недвижимость» Руслан Садреев. Однако «сделки на первичке и вторичке происходят не в том размере, как всем хотелось бы, но даже статистика Росреестра Татарстана за октябрь показала положительную динамику».



Руслан Садреев вице-президент ассоциации «Гильдия риэлторов РТ», директор компании «Премьер-недвижимость»:

«С учетом того, что ставка Центробанка достаточно высокая, думаю, что если не будет воздействия внешних шоковых факторов, то динамика рынка недвижимости сохранится на том же уровне, на котором находимся в настоящее время. По крайней мере, до конца декабря текущего года, пока не вступили в силу изменения по ужесточению использования льготных программ для застройщиков, они активно продают. Граждане используют семейную, IT-ипотеку и покупают квартиры на первичном рынке. Проекты, которые подвержены наименьшему риску, — те, которые находятся на завершающей стадии строительства. С опаской люди приобретают квартиры в тех комплексах, которые только начинают строиться. А те, которые уже на стадии сдачи либо сдаются в течение ближайшего полугодия, конечно, меньше подвержены риску заморозки или задержки строительства»

Изменения геополитической ситуации могут притормозить покупки, потому что люди перейдут в режим сохранения. «На сегодняшний день то, что уже есть, люди воспринимают как уже состоявшееся», добавил эксперт.

Как отмечает руководитель агентства недвижимости «Счастливый дом» Анастасия Гизатова, апокалипсиса, которого многие ожидали, не случилось — обвала цен не произошло, а рынок сейчас «стабильно замерший».



Анастасия Гизатова, руководитель АН «Счастливый дом»:

«Часть собственников снимает объекты с продажи потому, что не могут их реализовать. И более того, не знают куда дальше вложить деньги от этой реализации. Ждать чего-то можно только от действий Центробанка. Если ставка будет снижаться — снижаться значительно, нужно не менее шести пунктов — тогда рынок оживет, будет очень много сделок. Но не стоит забывать, что огромное количество денежной массы на вкладах у населения. И рано или поздно, как только начнет та же ставка снижаться или пойдут слухи, что снятие будет ограничено, деньги перейдут в недвижимость. Непосредственно у казанских застройщиков критической ситуации нет — весной они реализовали больше квартир, чем планировали. Так что до нового года запас прочности в любом случае есть»



По словам эксперта, в нынешних условиях аккуратно стоит вкладываться в проекты, где срок сдачи 2027 и 2028 годы, — сейчас они уже дороже проектов, которые будут закончены в 2025 и 2026 годах. Поэтому при наличии вариантов с этим сроком сдачи «лучше идти в них».

Команда проекта:

Продюсер, редактор — Даниил Липунов
Над текстом работали — Аделя Носанкина,
Даниил Липунов, Марк Крячко
Фото — Сергей Журавлев
Дизайнер — Александр Павлов
Веб-разработчик — Роман Муслинко

