

Игорь Тукмаков: «Мы работаем на перспективу»

Финансовый кризис не самым лучшим образом сказался на хабаровском рынке недвижимости и строительства. Наряду с понижением стоимости жилья наблюдается снижение покупательской активности, а также сворачивание деятельности некоторых строительных компаний. По оценке экспертов, прежняя активность на строительном рынке возобновится лишь к концу 2010 года. До этого времени заниматься возведением жилых зданий смогут те компании, которые имеют собственные средства. К их числу относится ООО «Инвестиционное агентство „Сигма-Капитал“», которое приступило к строительству жилого комплекса «Облака». Об особенностях этого проекта, а также о ситуации и перспективах строительного рынка рассказал генеральный директор ООО «ИА „Сигма-Капитал“» ИГОРЬ ТУКМАКОВ.



Генеральный директор
ООО «Инвестиционное агентство
„Сигма-Капитал“»
ИГОРЬ ТУКМАКОВ

— **Игорь Владимирович, как вы оцениваете ситуацию, сложившуюся в настоящее время на рынке недвижимости?**

— На сегодня можно констатировать факт, что инвестиционная привлекательность недвижимости в России резко упала. Для инвесторов наиболее привлекательным стал рынок недвижимости Европы и Азии. Это связано с тем, что остается опасной ситуация с ценами на недвижимость в России, непонятно кто и когда из застройщиков в состоянии закончить проекты. Поэтому проще уйти в Европу и Азию, где более привлекательные объекты на вторичном рынке.

— **А какова ситуация на хабаровском рынке недвижимости?**

— До момента наступления финансового кризиса инвесторам была интересна недвижимость, строящаяся в Центральном округе города. Однако сегодня активность инвесторов резко упала. Те, кто еще в прошлом году вкладывал средства в недвижимость, теперь забирают их для того, чтобы поддержать основной бизнес. Также нужно отметить и снижение частной покупательской активности. На сегодня существует средневзвешенная цена на жилье повышенной комфортности, не устраивающая покупателя. Но если ее понизить, то нет гарантии, что начнется активная покупка недвижимости. В 2008 году стоимость 1 кв. м состав-

ООО «Инвестиционное агентство „Сигма-Капитал“» было создано в 2006 году. Это первая на Дальнем Востоке квалифицированная компания — девелопер, работающая на рынке недвижимости.

ОАО «Объединенная строительная компания „Реновация“» объединяет интеллектуальный и технический потенциал нескольких крупных строительных компаний и предусматривает оказание полного комплекса работ и услуг: от инжиниринга и разработки проектно-сметной документации до согласования необходимых документов и реализации объекта.

ляла 65–70 тыс. руб., сегодня она понизилась до 50–55 тыс. руб. Но это цена, при которой можно строить не в убыток и закончить начатое строительство, не используя заемных средств.

Следует отметить еще одну тенденцию, проявившуюся в нынешний период — это сокращение участников строительного рынка. До кризиса некоторые застройщики вели строительство на банковские кредиты, позволявшие строительным компаниям возводить дома, а после производить продажи. Однако в нынешней ситуации из-за повышения процентных ставок кредиты стали недоступны, поэтому некоторые строительные компании сворачивают свою деятельность. Сегодня вести строительство возможно только на собственные средства. Темпы строительства, по нашим оценкам, будут наращиваться к концу 2010 года. До этого времени мы будем наблюдать "голод" на новостройки Хабаровска.

— **Однако, несмотря на это ООО «Инвестиционное агентство „Сигма-Капитал“» приступило к реализации нового проекта, получившего романтическое название «Облака».**

— У нас имеются внутренние ресурсы для того, чтобы воплотить этот проект. Для нашей компании очень важно не растерять имеющийся потенциал: обеспечить загрузку имеющимся мощностям, не дать обесцениться средствам и сохранить ту великолепную дружную команду, благодаря которой стало возможно воплощение предыдущего проекта. У нас хорошая репутация, которую необходимо поддерживать. Сегодня мы завершаем жилой комплекс «Премьера» по ул. Шеронова. Наш дом с ромашками достраивается. Дело за малым — за ромашками на фасаде.

Кроме того, ООО «ИА „Сигма-Капитал“», как и несколько других крупных строительных компаний, входит в ОАО «Объединенную строительную компанию „Реновация“». Наши проекты строят наши же партнерские компании,

это дает нам уверенность, что работы будут выполнены качественно, в срок и по приемлемым ценам.

— **А зачем вы даете название объектам?**

— Это рождает внутреннюю энергетику дома, выделяет его. Дом имеет свой стиль, свое лицо. Следующий наш проект — это 15-этажный жилой дом «Облака» по ул. Салтыкова-Щедрина, примыкающей к ул. Тихоокеанской. С архитектурной точки зрения это будет строение с легкими плавными линиями крыши, устремленное в небо. Предварительно общая площадь квартир составляет 5529 м².

В нем будет 87 квартир, в их числе 24 однокомнатных, 48 — двухкомнатных, 12 — трехкомнатных, три пентхауса. По нашим оценкам, сегодня есть большая потребность в одно и двухкомнатных квартирах, поэтому мы пошли навстречу нашим потенциальным покупателям, предложив им больше квартир такого типа. Жилой комплекс «Облака» будет расположен рядом с большой парковой зоной, с 15 этажа открывается великолепная панорама на Амур. Дом стоит на такой высоте, что уже с четвертого этажа будет видна центральная городская площадь им. Ленина. А с верхних этажей дома можно будет рассмотреть не только центральную часть города, но и отдаленные районы Хабаровска. В перспективе, мы хотим осваивать земельные участки вдоль ул. Тихоокеанской и построить еще 3–4 дома такого плана. То есть речь идет уже о создании архитектурного ансамбля, который, на наш взгляд, украсит Северный округ и обеспечит новым комфортным жильем этот район.

— **Каковы преимущества этого жилого комплекса?**

— Преимуществ множество! Назову некоторые. Мы строим дом с учетом того, что, возможно, наши клиенты захотят произвести перепланировку. Ее легко можно будет сделать благодаря отсутствию несущих

внутренних стен. Обычно процесс перепланировки в кирпичных и панельных домах сопряжен с массой согласований. Здесь также потребуется произвести согласования, однако затраты будут минимальны. К числу бесспорных преимуществ можно отнести оснащение дома централизованной системой вентиляции. По желанию клиента мы можем установить очистку воздуха, кондиционирование, систему водоочистки и водоподготовки. Кроме этого, все инженерные системы управляются и настраиваются индивидуально для каждой квартиры. А снятие показаний счетчиков, датчиков, проведение контроля, настройки и управление системами жизнеобеспечения будет осуществляться из коридора, без доступа обслуживающего персонала в квартиру. В процессе проектирования мы предусмотрели строительство теплой гараж-стоянки, рассчитанной на 34 места. Здесь будет установлена автоматическая пожарно-охранная сигнализация, постоянное видеонаблюдение, во дворе дома предусмотрены 30 парковочных мест для жителей и гостей.

Мы намерены застеклять лоджии, площадь которых составит от 3 до 6 квадратных метров. Они вполне могут стать прекрасным местом отдыха в летнее время. Проектом предусмотрено и оборудование детской игровой площадки, которая будет закрыта от автомашин и посторонних людей. Двор будет находиться под круглосуточным видеонаблюдением. Для детей будут установлены качели, карусели, горки, песочницы, гимнастический комплекс. Завершить этот проект мы намерены к концу 2010 года.

— **После завершения этого объекта, за какой проект примется ООО «ИА „Сигма-Капитал“»?**

— Мы работаем на перспективу и уже планируем свою деятельность на посткризисный период. Поэтому уже готовимся к реализации проекта по ул. Радищева. Здесь предполагается возвести жилой комплекс, состоящий из 9–10 высотных домов, общей площадью 100 тыс. кв. м. Это очень крупный проект. Место мы выбрали неслучайно, мы учли близость к центру, есть возможность удачной транспортной развязки. Проектом будет предусмотрено создание районного торгового центра, оборудование детских игровых комплексов, развитие инфраструктуры.

Мы уверены, что и у этого проекта будет особое уникальное название и свой неповторимый облик.

Жилой комплекс «Облака»
на ул. Салтыкова-Щедрина



Жилой микрорайон
по улице Радищева



Жилой комплекс «Премьера»
на ул. Шеронова



инвестиционное агентство

Сигма-Капитал

Ул. Ленинградская, 30,
Тел./факс: (4212) 415-270, 415-271
Отдел продаж: Комсомольская, 96,
Тел.: (4212) 765-000
e-mail: sigma-capital@list.ru
www.sigma-kapital.ru