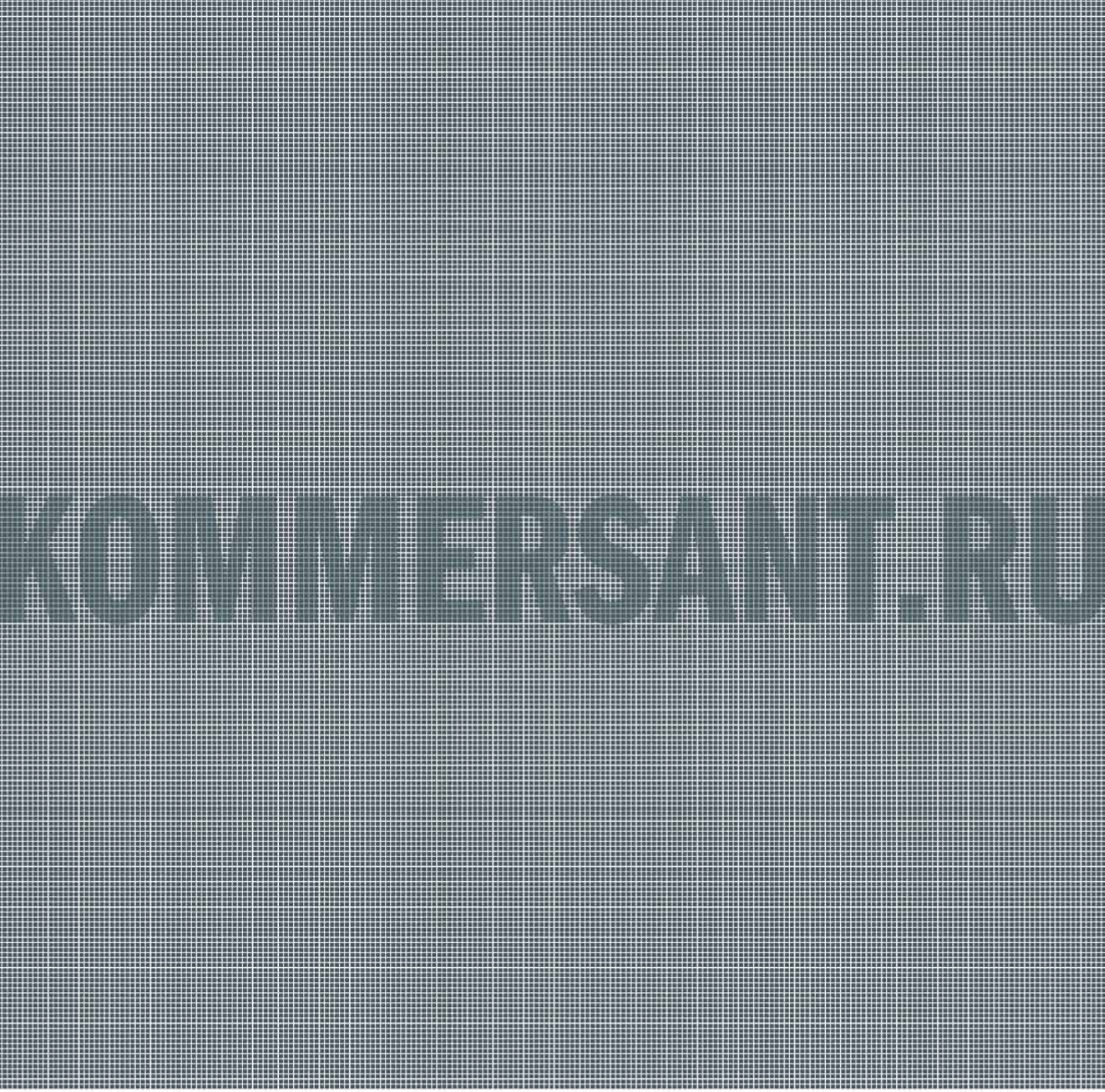
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВЫЕ ИГРОКИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ПРИКАМЬЯ // 11
В ПЕРМСКОМ КРАЕ ОТМЕЧАЕТСЯ СЕРЬЕЗНЫЙ РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ // 13
ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ // 17

ПЯТНИЦА 10 АВГУСТА 2018 №142
(№6380 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20 являются составной частью газеты«Коммерсантъ»
Свидетельство о рег. Роскомнадзора ПИ №ФС77-64424 от 31.12.2015 г.
Распространяются только в составе газеты.
Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE



BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**

ИРИНА ПЕЛЯВИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ»

СТОЙКОСТЬ И МУЖЕСТВО

На долю пермских строителей выпало двойное испытание: вдобавок к кризису, который серьезно отразился на покупательной способности россиян, сложностей добавили новые правила работы. На плечи строителей легла необходимость создания социальной инфраструктуры. А с 1 июля на федеральном уровне ужесточились правила финансирования долевого строительства.

К сожалению, даже крупные участники строительного рынка оказались не готовы к таким переменам. Финансовые проблемы не обошли стороной даже имеющие ранее безупречную репутацию компании. Но эту нишу тут же заняли иногородние игроки. Возможно, такой поворот даст новый стимул для развития пермского строительного рынка и привнесет на улицы города разнообразие в виде новых архитектурных решений.

МЕТР ПЕРЕМЕН

ДЕВЕЛОПЕРЫ ИЗ ДРУГИХ РЕГИОНОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО ПОТЕСНИЛИ ПЕРМСКИХ ИГРОКОВ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД «ЭКСПАТЫ» ТОЛЬКО УСИЛИЛИ ПОЗИЦИИ ЗА СЧЕТ НОВЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ, А МЕСТНЫЕ МНОГОЛЕТНИЕ ЛИДЕРЫ НАЧАЛИ УСТУПАТЬ НЕ ТОЛЬКО «ВАРЯГАМ», НО И ПЕРМСКИМ КОМПАНИЯМ «НОВОЙ ВОЛНЫ». ВО МНОГОМ ТАКАЯ ТЕНДЕНЦИЯ СВЯЗАНА С ИСПЫТЫВАЕМЫМИ СЕЙЧАС ФИНАНСОВЫМИ ТРУДНОСТЯМИ ПРЕЖНИХ ЛИДЕРОВ РЫНКА. АНАЛИТИКИ УТОЧНЯЮТ, ЧТО СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ — ДЛИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС, ПОЭТОМУ В 2018 ГОДУ ДОЛЯ ИНОГОРОДНИХ КОМПАНИЙ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СДАВАЕМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ ОСТАНЕТСЯ НА УРОВНЕ 20%. СВЕТЛАНА БЫКОВА

В Пермском крае в прошлом году было введено в эксплуатацию 1,08 млн кв. м жилья. Из них 630,5 тыс. кв. м — многоквартирные дома, при этом основная доля приходится на Пермь (473,2 тыс. кв. м). По данным аналитического центра «КД-консалтинг», в пятерку крупнейших застройщиков Перми вошли три местные компании (ПЗСП — первое место, «Сатурн-Р» — второе, ГК «ПМД» — четвертое место) и два не пермских игрока (ГК «Кортрос» — третье место, «Девелопмент-Юг» — пятое место). Аналитики фиксируют, что за несколько лет изменился не только состав «топ-листа» (например, по итогам 2014 года верхние пять строчек занимали только пермские девелоперы), но и объем сдаваемого ими жилья. В 2014 году в рейтинге застройщиков Перми наблюдался существенный разрыв в объемах введенного жилья между первой-второй строчкой рейтинга и остальными участниками «топ-10». А по итогам 2017 года такого разрыва уже не наблюдается (см. инфографику).

В этом году, по подсчетам экспертов, состав ведущей пятерки почти не изменится. «По планам застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирного жилья на территории Перми, к сдаче в эксплуатацию в 2018 году готовится 480–510 тыс. кв. м многоквартирного жилья. Однако не следует забывать, что у застройщиков бывают отставания от плановых сроков сдачи. В «топ-5» застройщиков по вводу жилья в эксплуатацию в Перми по итогам 2018 года должны войти «Сатурн-Р» (около 75 тыс. кв. м), ПЗСП (около 50 тыс. кв. м), ПМД (около 30 тыс. кв. м), «Кортрос-Пермь» (около 29 тыс. кв. м), «Петрострой» (около 28 тыс. кв. м)», — прогнозирует заместитель директора ООО «Аналитический центр „КД-консалтинг“ Алексей Скоробогач. Он отмечает, что строительство многоквартирных домов — длительный процесс, поэтому состав участников быстро поменяться не может. «Уход отдельных игроков связан либо с отсутствием перспективных площадок, удовлетворяющих их требованиям, либо с неудовлетворительным финансовым состоянием застройщика. Что касается доли инрегиональных девелоперов, то по итогам 2017 года она составила 22%, а с учетом планов 2018 года — должна быть около 20%, то есть пока пропорция сохраняется», — говорит аналитик.

МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

ПРОЕКТЫ ИНОГОРОДНИХ ИНВЕСТОРОВ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ ПЕРМСКИХ НОВЫМИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМИ РЕШЕНИЯМИ И ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПРОСТРАНСТВА ВНУТРИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

НАСТУПАТЕЛЬНОЕ ДВИЖЕНИЕ В перспективе местные девелоперы «новой волны» и иногородние игроки могут усилить свое присутствие на рынке. Этот год показал, что они уже пополняют портфель площадок, в том числе за счет активов прежнего многолетнего лидера пермского рынка новостроек — строительной группы «Камская долина». С конца 2016 года группа столкнулась с финансовыми трудностями. Как поясняло руководство «Камской долины», из-за сужения рынка девелопер не смог исполнять обязательства перед основным кредитором — Сбербанком. Общая сумма задолженности перед ним составляет 1,16 млрд руб. В этом году несколько компаний группы были признаны банкротами, в их числе головные структуры — АО «Центр управления проектами», АО «Камская долина». Топ-менеджмент «Камской долины» до этого несколько раз заявлял, что основная задача — исполнить обязательства перед

В ПЕРСПЕКТИВЕ МЕСТНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ «НОВОЙ ВОЛНЫ» И ИНОГОРОДНИЕ ИГРОКИ МОГУТ УСИЛИТЬ СВОЕ ПРИСУТСТВИЕ НА РЫНКЕ

дольщиками и пайщиками по текущим проектам (ЖК «Весна», «Боровики», «Авиатор»). Часть объектов была сдана в прошлом году, часть — в этом.

На другие площадки, которые группа анонсировала ранее, уже нашлись новые интересанты. Так, участок на Леонова, 45б, который в свое время официально был в портфеле «Камской долины», в этом году приобрела пермская ГСК «Мегаполис». Разрешение на строительство жилого дома по этому адресу было выдано в прошлом году. Общая площадь дома — 7,6 тыс. кв. м, высота — 11 этажей. Однако новый собственник планирует реализовать собственный проект. Гендиректор ГСК «Мегаполис» Леонид Крепак уточнил, что проект будет переформатирован, компания планирует получать новое разрешение на строительство. «Проект, по которому ранее было выдано разрешение, маленький. Мы купили соседний участок, будем делать объект большего масштаба», — уточнил собеседник BG. Начать проектирование «Мегаполис» рассчитывает через год.

Еще у одной известной и знаковой площадки, которую несколько лет готовила «Камская долина» (территория в самом центре Перми), тоже появился другой девелопер. Участок площадью 1,1 га в квартале №134 (ограничен улицами Борчанинова, Луначарского, Попова, Пушкина) достался «Камской долине» несколько лет назад на муниципальных торгах по развитию застроенной территории. По условиям контракта застройщик расселил 70 жилых помещений, расположенных в пяти аварийных домах. Параллельно компания запустила процесс снятия ограничений по высоте застройки (20 м), которые действовали для этого участка. В 2016 году она начала возводить ЖК «Феникс» (четыре 22-этажных корпуса на двухуровневом стилобате, общая площадь — 64 тыс. кв. м) стоимостью более 2 млрд руб. Однако когда у строительной группы начались сложности, стройка остановилась, а в самой «Камской долине» заявляли, что теперь не имеют к ней отношения.

В конце прошлого года участок под ЖК «Феникс» (Луначарского, 99) выкупил ижевский застройщик «Талан». Кроме Удмуртии и Перми, компания сегодня присутствует в Уфе, Набережных Челнах, Твери, Тюмени, Хабаровске, Нижнем Новгороде и планирует расширить географию до 43 регионов. В Пермь «Талан» вышел в 2012 году, начав совместно с «Комстрин-Пермь» проект ЖК «Галактика» на шоссе Космонавтов.

Как сообщила заместитель генерального директора по маркетингу управляющей компании «Талан» Наталья Гарифуллина, с предложением приобрести участок на Луначарского, 99, вышел прежний застройщик — ООО «Феникс». Степень готовности объекта составляла 5–7%. В проекте на тот момент уже было около 50 дольщиков-инвесторов. По словам Натальи Гарифуллиной, со всеми дольщиками «Талан» провел переговоры, с ними были подписаны соглашения о смене застройщика. Новый застройщик сохранил основные параметры проекта: жилой комплекс представляет собой четыре высотные башни, объединенные общим стилобатом в два этажа. В стилобате разместится торговая галерея: продуктовый супермаркет, кафе, магазины. При этом он изменил фасадные решения и название объекта на ЖК «Доминант». Дом рассчитан на 515 квартир. Строительство началось в июне 2018 года, завершить его планируется в первом квартале 2021 года.

МАКСИМ КИМЕРТИНГ

ИНОГОРОДНИЕ ИГРОКИ УЖЕ ПОПОЛНЯЮТ ПОРТФЕЛЬ НОВЫМИ ПЕРМСКИМИ ПЛОЩАДКАМИ НА БУДУЩИЙ ПЕРИОД

Параллельно с этим участком «Талан» приобрел еще одну крупную площадку в Перми, серьезно нарастив земельный ресурс в краевой столице. Ижевский девелопер выкупил часть территории бывшего ипподрома (шоссе Космонавтов, 162) у структур московского холдинга MallTech и стал собственником трех участков (площадью 2,7, 2,1 и 1,3 га). Сам MallTech по соседству реализует проект по строительству ТРЦ «Планета» (150 тыс. кв. м).

Привлекательность площадки на шоссе Космонавтов, 162, «Талан» объясняет тем, что «пермяки любят Индустриальный район, хотят жить здесь». «Важное преимущество местоположения — хорошая транспортная доступность. Здесь развита социальная инфраструктура: школы, детские сады, магазины с товарами повседневного спроса», — уточняет ижевский инвестор. «Планируем получить разрешение на строительство по первому этапу в первом квартале 2019 года. Разрешение на строительство каждого последующего этапа будем получать с интервалом в шесть месяцев, срок строительства каждого этапа — два года», — уточнили в ГК «Талан». Площадь проекта составит 75 тыс. кв. м, дома эконом- и комфорт-класса будут переменной этажности — до 25 этажей.

«Талан» — не единственный застройщик из соседней Удмуртии, которого привлекает пермский рынок. В этом году ижевская компания «УралДомСтрой» (входит в холдинг UDS Group бизнесмена Алексея Чулкина) получила разрешение на строительство первого объекта в Перми — ЖК «Ньютон» в районе ДКЖ. Первые два дома — площадью 9 тыс. и 9,3 тыс. кв. м. Эту площадку (2,7 га, квартал №646) структуры холдинга приобрели еще в 2015 году. На эту территорию и соседние кварталы были наложены ограничения по высоте застройки, инвесторы прошли процедуру снятия ограничений.

Партнером UDS Group по кварталу «Ньютон» выступает японская Yunika Corporation. Президент Yunika Corporation Мотохико Исодзаки рассказал, что корпорация решила выйти на российский рынок два с половиной года назад. Интерес к зарубежным инвестициям он объяснил тем, что темпы развития экономики в Токио замедлились, поэтому компания обратила внимание на другие страны. «В России сейчас хорошо проработана законодательная база, которая позволяет иностранным инвесторам начинать свою деятельность без больших проблем. Мы имеем возможность финансировать российские проекты не только из собственных средств, но и за счет международных банков», — заявил он. Господин Исодзаки добавил, что Yunika Corporation прежде всего интересны регионы России, а не Москва и Санкт-Петербург, где ситуация напоминает Токио.

О возможном партнерстве с Yunika Corporation по проектам в Перми также заявлял краснодарский холдинг «Девелопмент-Юг», который застраивает 80 га в микрорайоне Ива. Этой весной представители японской и краснодарской корпорации приезжали в Пермь. Помимо Ивы, у «Девелопмент-Юга» есть еще несколько площадок на примете в пермском регионе. Это проекты в разных локациях площадью от 1 до 5 га. «Минимум три проекта нам кажутся интересными. Мы практически договорились с собственниками этих активов», — заявлял президент СИК «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов в апреле. Он не исключил, что какие-то из них могут быть привлекательны для реализации совместно с Yunika Corporation. Краснодарский холдинг и японская компания уже являются партнерами по перспективным проектам в Краснодаре, Ростове и Сочи. По Перми конкретных договоренностей пока нет.

«В Перми у компании „Юника“ есть партнер с проектом, поэтому компания сама определится, будет она работать с одним партнером, с двумя или тремя», — отметил господин Иванов. Он пояснил, что у обеих сторон есть ресурсы для самостоятельной деятельности, но в случае совместной реализации появится синергетический эффект. «Если входим с „Юникой“ в проекты, нам не нужны будут деньги российских банков», — добавил господин Иванов.

«Иногородние игроки привносят что-то новое на пермский рынок: новые архитектурно-планировочные решения, организацию пространства внутри жилого комплекса, маркетинговые новации и прочее. Они должны чем-то завоевать, привлечь потребителя, предложив ему то, что еще не представлено в регионе. Например, стали добавлять в объекты эконом-класса элементы категории „комфорт“. Это позитивный тренд, он двигает рынок вперед», — считает гендиректор АН «Перемена» Станислав Цвирко. Он добавляет, что местные компании, которые вышли в сегмент новостроек пять-шесть лет назад, тоже мыслят иначе, чем многолетние лидеры, и это находит отклик у потребителя. «Если раньше крупные местные застройщики, давно присутствующие на рынке, выигрывали за счет своей истории и апеллировали к своей надежности, то после нескольких банкротств пермских лидеров этого сегмента ситуация изменилась. Сегодня для клиента не имеет особого значения — пермская компания или иногородняя. Потребитель смотрит на продукт, финансовые показатели, опыт девелопера. Люди видят, что в основном в Пермь пришли довольно сильные игроки с портфелем уже реализованных проектов», — уточняет господин Цвирко.

Местные участники полагают, что перспективы развития сейчас зависят от финансового ресурса застройщика. «Мы ежегодно сдаем в районе 40–45 тыс. кв. м, и наращивать объемы не планируем. Это комфортный для нас уровень. Строить и вводить меньше не очень целесообразно с экономической точки зрения, а увеличивать количество — значит терять контроль над качеством процессов», — отмечает директор группы компаний «ПМД» Олег Стародубцев. Он с осторожностью относится к масштабным проектам в сфере жилой недвижимости и активной экспансии в регион: «На мой взгляд, в ближайшие несколько лет на пермском рынке сохранить и закрепить позиции больше шансов у местных девелоперов средней руки. Мне более понятен их уровень финансовой устойчивости — сегодня этот фактор выходит на первое место в работе застройщика. Мы придерживаемся такой же стратегии и при реализации проектов рассчитываем в основном на собственные средства. А на крупные стройки нужен серьезный денежный ресурс. Каким образом его получить в нынешних меняющихся условиях — вопрос остается открытым». ■

Место	2017 (Пермь)	Введено, кв. м
1	ПЗСП, АО	58 856
2	СМУ №3 Сатурн-Р, ООО	56 564
3	Кортрос-Пермь, АО	50 746
4	ГК ПМД (ПМ-девелопмент, Пермский квартал)	45 348
5	Ива-Девелопмент, ООО	32 099
6	ГК Камская долина	31 899
7	Трест№14, АО	24 962
8	Строительный холдинг "Сфера", ООО	16 573
9	ГК Развитие	15 454
10	Пермглавснаб, АО	15 330

Место	2014 (Пермь)	Введено, кв. м
1	КД ГРУПП	110 761
2	ОАО "ПЗСП"	97 734
3	ОАО "Стройпанелькомплект"	48 206
4	ООО "Сатурн-Р"	31 516
5	ОАО "СМТ №14"	30 829
6	ГК "ПИК"	23 970
7	ООО "УСК "Австром"	21 548
8	ГК "Мегаполис"	18 265
9	ООО "ПМ-Девелопмент"	16 617
10	ГК "Классик"	13 772

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «КД-КОНСАЛТИНГ»

НА ИПОТЕКУ ПУБЛИКЕ

ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПЕРМСКОМ КРАЕ С НАЧАЛА ГОДА ВЫРОС НА 74%. К ТАКИМ РЕЗУЛЬТАТАМ ПРИВЕЛО СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ, РОСТ ПОПУЛЯРНОСТИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ КРЕДИТОВ, А ТАКЖЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ИПОТЕКИ В РЕЗУЛЬТАТЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ БИЗНЕСА. ЭКСПЕРТЫ ПРЕДУПРЕЖДАЮТ, ЧТО В СИТУАЦИИ ПОВЫШЕННОГО СПРОСА НА ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ БАНКИ ДОЛЖНЫ ТЩАТЕЛЬНЕЕ СЛЕДИТЬ ЗА КАЧЕСТВОМ СВОИХ КРЕДИТНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ. ВАСИЛИЙ ЛЬВОВ

За последний год рынок ипотечного кредитования в Пермском крае значительно вырос. Согласно статистике Центробанка, за первые полгода 2018 года все банки региона выдали более 14,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 23,3 млрд руб., что на 74% больше по объему, чем за аналогичный период прошлого года.

«Причина роста показателей всего рынка — прежде всего, конечно, падение банковских ставок, вызванное значительным снижением ключевой ставки ЦБ РФ, — поясняет директор филиала «Пермский» ПАО КБ «УБРиР» Дануте Раудис. — С одной стороны, потенциальному заемщику стало легче получить кредит при том же уровне дохода, что был ранее. С другой — легче стало обслуживать долг, так как при том же сроке кредита сократился ежемесячный платеж».

Среднее соотношение ежемесячного платежа и зарплаты существенно снизилось и достигло значения, комфортного для домохозяйства, — меньше 50%, что говорит о повышении доступности жилья.

При этом средний срок ипотечных кредитов, выдаваемых в Прикамье, вырос на полгода — с 15 с половиной лет до 16. А ставка упала более чем на 1,5 процентных пункта: если средняя ипотечная ставка в Пермском крае в июне 2017 года составляла 11,26% годовых, то в июне 2018 года — уже 9,62%.

Отмечают подобные тенденции и на федеральном уровне. Так, глава Банка России Эльвира Набиуллина на днях отчиталась перед президентом об успешном развитии ипотечного кредитования в России. Ставки по ипотеке в России имеют потенциал для дальнейшего снижения и находятся на историческом минимуме, цитируют руководителя Центробанка информагентства. «Конечно, снижается ставка (по ипотеке. — BG), она у нас действительно на исторически низком уровне — 9,56%. Но есть потенциал и дальнейшего снижения ставки», — сказала председатель ЦБ.

В то же время имеются опасения в возможности появления «ипотечного пузыря»: «Сейчас 44% всех кредитов, которые они (граждане. — BG) берут, — на ипотеку. Пять лет назад это было 27%; 44% — это уже много. И конечно, такой быстрый темп роста ипотеки заставляет нас все время смотреть за качеством ипотеки». Однако пока качество ипотечного портфеля на рынке оценивается Центробанком положительно. «Просрочка по ипотеке, по ипотечным кредитам к началу года была 1,3%. Приблизительно на таком уровне и сейчас. В целом по рознице у нас 6,1%. То есть ипотечные кредиты очень хорошо обслуживаются, и качество кредитов хорошее», — подытожила Эльвира Набиуллина.

ИГОРЬ ХАРСЕЕВ

ПАДЕНИЕ БАНКОВСКИХ СТАВОК ПРОСТИМУЛИРОВАЛО РОСТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Говорит о решающем для рынка воздействии ключевой ставки и Дануте Раудис. По словам руководителя филиала, УБРиР — недавний участник ипотечного рынка, что лишь подчеркивает интерес игроков рынка к данному виду кредитования. «Поскольку выдача ипотеки была запущена в Уральском банке реконструкции и развития в марте 2017 года, то корректным будет привести статистику за второй квартал 2018 года относительно аналогичного периода прошлого года. С апреля по июнь этого года УБРиР выдал ипотечных кредитов на 33 млн руб., что в 2,7 раза превышает показатель второго квартала 2017 года. Причина роста показателей УБРиР быстрее рынка заключается в активной позиции банка по развитию молодого продукта, в продвижении самых современных и удобных каналов продаж ипотеки, в агрессив-

→

Уважаемые коллеги!

От имени всего коллектива компании «ГРАНД ТЭОН» поздравляю вас с профессиональным праздником. Кирпичик за кирпичиком вы создаете уникальные здания и сооружения, будущее нашей страны, делаете нашу жизнь комфортнее и благополучнее. Позвольте пожелать вам профессиональных успехов и всевозможных достижений в вашем непростом ремесле!

В свою очередь, хочу отметить, что компания «ГРАНД ТЭОН» оказывает сопутствующие строительству услуги: техническое обследование объектов, строительно-техническую экспертизу, оценку пожарной безопасности, инженерные изыскания, проектирование и исследования в строительной лаборатории.
В честь праздника – Дня строителя – мы дарим скидки до 25% на услуги строительной лаборатории всем заказчикам, заключившим договор до 31 августа 2018 г. включительно.

Всем мира и добра!

ООО «ГРАНД ТЭОН»,
г. Пермь, ул. Монастырская, 14, оф. 500.
Тел: +7 (342) 257-03-29.
E-mail: info@gt-59.ru, www.gt-59.ru.

Генеральный директор
ООО «ГРАНД ТЭОН»
Магамедов Алексей Адамович

реклама

ООО "Западно-Уральский институт экспертизы, оценки и аудита"
работает на рынке с 1994 года

INEX®
ИНСТИТУТ ЭКСПЕРТИЗЫ

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА
ЭКСПЕРТИЗА (судебная и досудебная)
(ОЦЕНОЧНАЯ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ, СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ)

СНИЖЕНИЕ НАЛОГА НА ЗЕМЛЮ И ОКСЫ
путем оспаривания кадастровой стоимости
(оценка, сопровождение в суде)

ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

г. Пермь, ул. Клименко, 1 (офисный центр), офис 19
(342) 2-103-888, 2-181-494. Официальный сайт: www.zui.ru

реклама

«Ремонт Коммунального моста теперь можно проводить в два раза быстрей»

Анатолий Дашкевич – о дорожных ноу-хау ремонтной кампании-2018 в Перми

В 2018 году власти Перми вновь планируют отремонтировать 1 млн кв. метров дорог. Такая планка взята два года назад, и дор сих пор успешно выполнялась. Как и в прошлом году, к ремонту пермских трасс будет привлечено не только местное, но и федеральное финансирование. В списке – 23 объекта для ремонта. Их власти отбирали на основе опроса жителей Перми. О промежуточных итогах ремонтной кампании рассказывает заместитель главы Перми – начальник управления внешнего благоустройства Анатолий Дашкевич.

– В июле на месяц раньше срока городские власти открыли Коммунальный мост после ремонта. За счет чего удалось столь значительно сократить сроки реконструкции? Сколько сможет простоять мост без ремонта?

– Ремонт Коммунального моста был запланирован давно. Основная задача, которая стояла перед подрядчиками, не просто заменить асфальт и гидроизоляцию, но и упростить в будущем жизнь тем строителям, которые будут проводить следующий ремонт.

Конструктив моста довольно сложный: на бетонной плите лежит гидроизоляция, на ней тонкий – двухсантиметровый – слой бетона с арматурой. В этой конструкции и кроется причина низкой устойчивости асфальтного покрытия Коммунального моста. Почему асфальт на мосту не лежал? Гуляющая арматура просто «отщелкивала» слой бетона вместе с асфальтом. Подрядчик убрал этот слой бетона. Именно так построен Крымский мост. Все последние стройки именно так и идут. В будущем это упрощает систему ремонта. Когда асфальт износится – пришли, отфрезеровали, положили новый асфальт, и никаких проблем. Теперь любой ремонт этого моста будет проходить в два раза быстрее и в два раза незаметней, чем он проходил сейчас.

– Какие были сложности при ремонте? Были ли претензии к подрядчику?

– Очень сложно было убирать тонкий слой бетона. Фреза его не берет, арматуру с величайшим трудом режет. Сама по себе работа не сложная, но весьма трудоемкая. Пришлось придумывать технологию, каким образом это решить. Сделали мост на месяц раньше именно за счет организации работ.

К подрядчику были претензии. Сказался недостаток опыта и отсутствие грамотных инженерных кадров. Нам пришлось использовать свой опыт и свои инженерные кадры, для того чтобы подрядчик справился с этой задачей. Подрядчик за свои деньги устранил все те недочеты.

Теперь сроки эксплуатации сооружения зависят только от асфальта. К качественно сделанной гидроизоляции вопросов нет. То есть теперь придется ремонтировать только верхний слой асфальта, как и все обычные дороги. Уже нет разницы в ремонте – дорога это или мост. Появилась колея – фреза вышла, отфрезеровала, заасфальтировала, и никаких проблем. Это ремонт уже не за три месяца, а за три недели.

– Краевые власти сообщили, что финансирование строительства третьего моста через Каму появится после 2020 года. Нужен ли этот мост сейчас, и справится ли с нагрузкой улица Строителей?

– Сейчас более актуальный вопрос – реконструкция улицы Строителей. Администрация Перми заходит в этот проект. Расширение улицы позволит в полной мере загрузить Красавинский мост, разгрузив Коммунальный. Третий мост через Каму, безусловно, нужен, об этом думают и городские, и краевые власти. Думаю, что в течение какого-то периода времени он появится.

– Улица Строителей – масштабный проект Перми этих лет. С какими сложностями на начальном этапе реконструкции столкнулись городские власти? Проектными? По выкупу земельных участков?

– Это грандиозный, масштабный проект. В Перми за последние 15 лет таких объектов не делалось. Проект очень сложный, в нем необходимо предусмотреть много нюансов.

Любой проект по реконструкции или строительству новой улицы в Перми кардинально отличается от проектов, реализуемых вне мегаполиса. Здесь есть существующая застройка, инфраструктурные сети. Не всегда удается проложить трассу так, чтобы мы не трогали какие-то существующие здания. Улица Строителей – не исключение. Особенно первый этап – от улицы Куфонина до Вишерской. Там масса всевозможных строений, которые нужно расселять. На мой взгляд, этот этап – самый сложный в реконструкции улицы Строителей.

Но объект важен для города и края. Сейчас ведется большая работа совместно с министерством имущества Пермского края и городскими департаментами земельных отношений и градостроительства. Работа сложная и юридически, и в части правильного выкупа, правильной оценки.

– Оцените итоги реконструкции улицы Героев Хасана…

– В этом проекте я бы выделил два итога. Первый – это то, что построили путепровод, который заменил существующий тоннель, переключили на него поезда, и это было очень и очень сложно организационно. Я бы хотел поблагодарить губернатора Пермского края Максима Решетникова, который помог со всеми разрешительными документами в Москве (в Минстрое РФ) в части получения разрешения на строительство этого путепровода. Также отметил бы великолепную работу сотрудников отделения Свердловской железной дороги, у которых мы нашли полное взаимопонимание и совместно сумели организовать и само строительство, и переключение поездов Транссибирской магистрали на новый путепровод просто идеально.

Материал опубликован на основании госдоговора

Второй итог: нами проведена работа, аналогов которой в России – единицы, если вообще не уникальный случай. Мы с этой работой справились. Путепровод есть, старое сооружение разобрано, сам выезд из города расширен. По большому счету, остается реконструировать проезжую часть в районе тоннеля. Одна часть (три полосы из города) уже запущена в эксплуатацию. Сейчас работаем на второй части. Переустроены коммуникации, все работы идут по плану. До конца 2018 года обновленная улица Героев Хасана в полном объеме будет открыта.

Этот объект переоценить сложно. Но с помощью правительства Пермского края город справился с этой задачей.

– В прошлом году городские власти провели значительный объем ремонтных работ пермских улиц. Все ли дороги успешно проработали год, не сказались ли объемы на качестве?

– Серьезные объемы дорожных работ в Перми выполняются начиная с 2016 года. Каждый год в списке больше 20 объектов, и все объекты немаленькие. Качество исполнения ремонтов – на хорошем уровне. По прошлогодним объектам проведены полные гарантийные обследования. Выявлены небольшие замечания в виде трещин, все подрядчики гарантийные обязательства выполняют. Но в основном дороги стоят нормально.

В этом году администрация серьезно усилила контроль качества. Сам контроль стал поэтапным. Он начинается с проверки оборудования асфальтобетонных заводов, лабораторий, которые есть у подрядчика, всех видов материалов и конечного сырья. Следующий этап – контроль качества уже уложенного асфальта: уплотнения и водонасыщения. Есть нарекания по определенным подрядчикам, заставляем их устранять недостатки. Например, на Южной дамбе подрядчик частично уложил верхний слой, мы его заставили отфрезеровать и уложить заново, поскольку качество укладки нас не устроило. Выявить недостатки удалось с помощью лабораторного метода. Подрядчик вышел и переделал.

Такие же проблемы возникли при ремонте улицы Налимихинской. Контролируем подрядчика, чтобы не дать возможности допустить брак. Сам по себе объект не такой уж сложный, но дорога весьма востребованная. Соответственно мы этого подрядчика контролировали, контролируем и будем контролировать, и заставим его сделать этот объект с надлежащим качеством. По остальным объектам таких больших нареканий нет. Часть объектов уже сделана, практически все объекты идут в графике. Все объекты находятся на контроле общественных инспекторов проекта «Городская среда».

– Какие масштабные объекты дорожного строительства нас ожидают в будущем?

– В самое ближайшее время будут объявлены торги по нескольким объектам. Среди них проектирование улицы Строителей, Революции на участке от улицы Куйбышева до Сибирской – то есть те объекты, которые город намерен строить в течение ближайших пяти лет.

Перед нами также стоит задача провести комплексное благоустройство центральной части города: эспланады, улицы Ленина и Комсомольского проспекта. С обустройством фасадов, освещением, с архитектурной подсветкой. Эта работа будет проводиться в ближайшие два-три года интенсивно, комплексно и масштабно. Таких ремонтов в городе не было давно.

– Два года назад в центральном районе Перми стали действовать платные парковки. Каковы основные итоги парковочной политики властей? Почему не создаются перехватывающие парковки?

– Администрация разрабатывает план перехватывающих парковок. Их места определены еще в генплане, департамент земельных отношений работает над выделением мест. В течение ближайших трех лет поэтапно мы будем строить перехватывающие парковки.

Что касается итогов появления платных парковок, то первый этап отработан нами хорошо. Сейчас занимаемся вторым этапом – расширением платного парковочного пространства.

В центре города стало гораздо проще парковаться, проще ездить. С каждым годом становится все более организованной ситуация с парковками. Усилиями дирекции дорожного движения организован достойный контроль за способом парковки, все нарушения фиксируются. Это приносит свои результаты: горожане становятся более дисциплинированными, и нарушений именно в парковании становится все меньше.

Наша задача – навести в парковках порядок, как в нормальном большом городе. Не должны люди парковаться на газонах, на тротуарах. Они должны парковаться так, как это предусмотрено проектом организации парковки. Сейчас ремонтируем улицу Екатерининскую, на протяжении всей дороги меняем схему организации парковки. Под это перестраиваем парковочные карманы – делаем их более удобными. Предотвращаем возможность людей заезжать на тротуары, и в то же время увеличиваем количество парковочных мест.

Практически все дороги Перми сегодня ремонтируем именно из такой логики: парковочные карманы, а также тротуары, газоны, освещение должны быть приведены в нормативное состояние. И получается весьма неплохо.

– Но ведь пока не удалось с помощью парковочной политики сделать так, чтобы граждане садились в трамвай и доезжали до центра? Они по-прежнему используют автомобиль…

– Все делается постепенно. В течение определенного времени перехватывающие парковки станут пользоваться популярностью. Кроме того, администрация Перми с помощью краевых властей активно совершенствует транспортную отрасль города.

Мы работаем над тем, чтобы пермякам было комфортно передвигаться с помощью общественного транспорта. На электротранспорте работает система пересадок, которые дадут людям возможность ездить на общественном транспорте с большей выгодой. Серьезное внимание уделяется обновлению подвижного состава трамваев, ремонту трамвайных путей, то есть это повышение комфортности передвижения людей на общественном транспорте. Конечно, общественный транспорт по уровню комфорта сложно приблизить к личному автомобилю, но мы стараемся создать такие условия, чтобы человек увидел трамвай и ему захотелось на этом трамвае поехать на работу. И так оно и будет. Это просто вопрос времени, и весьма недалекого времени.

ном расширении базы клиентов», — пояснила госпожа Раудис.

Эксперты и участники рынка отмечают большую популярность рефинансирования ипотеки в регионе. «Это один из самых популярных ипотечных займов 2017–2018 годов — рост этих продуктов кратно превышает рост обычных жилищных кредитов, — говорит аналитик рынка недвижимости Дмитрий Зернин. — Рефинансирование ипотеки позволяет значительно снизить процентную ставку по действующему кредиту за счет того, что задолженность по ипотеке и права требования на залог от одного банка переходят к другому под более низкий процент».

Данный вид кредитования будет продолжать расти, считает эксперт, так как ранее выданные кредиты были оформлены по ставкам более 12%, а сейчас можно найти предложения от 9%, что позволяет значительно снизить долговую нагрузку. Причины такой тенденции связаны со снижением покупательной способности населения. Рост просроченной задолженности растет, что вынуждает людей обращаться в банки за услугой рефинансирования.

Позитивное влияние на стоимость ипотеки оказывает и снижение банками расходов на выдачу и обслуживание кредитов в связи с цифровизацией бизнеса. В частности, затраты на хранение документов уменьшаются за счет использования электронной регистрации ипотеки и прав собственности, а с 1 июля этого года — за счет введения электронной закладной. Банки все активнее сотрудничают с государственными регистрирующими органами по электронной регистрации сделки.

Развивают банки также онлайн-сервисы, связанные с ипотекой. В конце июля «ДомКлик» — сервис для покупки, продажи недвижимости и оформления ипотеки Сбербанка — занял первое место в номинации «Сервисы» во Всероссийском конкурсе сайтов и мобильных приложений «Рейтинг Рунета – 2018», рассказали в Сбербанке.

В свете существующих на рынке тенденций эксперты говорят о перспективах ипотечного кредитования ближайших месяцев. «Нейтральная ставка ЦБ РФ составляет в текущих условиях 6–7% годовых, отмечает аналитик «Открытие Брокер» Тимур Нигматуллин. — Думаю, в среднесрочной перспективе ипотека может подешеветь еще на 1 п. п. вслед за снижением ключевой ставки с нынешних 7,25% годовых в диапазон нейтральной ставки».

Впрочем, эксперты считают, что ситуация на рынке ипотечного кредитования тесно связана с общей платежеспособностью населения, а значит, нет уверенности в том, что рост рынка станет продолжительной тенденцией.

МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ ДАЛЬНЕЙШИЙ РОСТ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Руководитель направления «Финансы и экономика» Института современного развития Никита Масленников полагает, что многие сейчас готовы взять кредиты для решения своих жилищных проблем: «Однако, согласно имеющимся прогнозам, темпы экономического роста к концу года заметно снизятся. Это означает, что у людей просто станет меньше свободных денег и, следовательно, возможностей обслуживать кредиты».

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина считает, что рост ипотечного кредитования не повлияет на качество портфелей банков: «Банки не раздают ипотечные кредиты всем желающим, по-прежнему к заемщику предъявляется ряд высоких требований, а андеррайтинговые службы проводят тщательные проверки. Качество ипотечного портфеля банков не ухудшается, а доля дефолтных заемщиков от года к году немного снижается. Также, учитывая высокий уровень востребованности ипотеки, Центробанк пересмотрел требования к банкам, предлагающим клиентам ипотеку с первоначальным взносом ниже 20%, с целью дополнительной минимизации возможности возникновения рисков и угрозы формирования „ипотечного пузыря“». ■

Надежность и стабильность застройщика – превыше всего

В преддверии профессионального праздника застройщики подводят итоги. Год выдался насыщенным и непростым для участников рынка. И если некоторые заметно сбавили темпы строительства, то другие по-прежнему чувствовали себя уверенно и показывали рост. Группа компаний «ПМД» – из тех, кто демонстрирует устойчивость и надежность.

В минувшем году застройщик успешно завершил возведение дома «Выше Мира» и пятой очереди ЖК «Солнечный город». В заключительной стадии строительства находятся дома «Пионер» и «Клевер». Активно возводятся «Рубин», «Циолковский» и «Дуэт». По количеству строящегося жилья в Перми ГК «ПМД» – в числе лидеров.

При этом все объекты сдаются точно в срок. Не случайно в рейтинге Единого реестра застройщиков ГК «ПМД» обладает максимальным показателем своевременности ввода жилья, что говорит о надежности компании. Высшим баллом отмечены лишь 5 из 35 пермских застройщиков.

«Квартиры в наших домах распродаются задолго до сдачи, и мы представляем, с каким нетерпением дольщики ждут получения ключей. Как им хочется увидеть новую квартиру, сделать ремонт и просто наслаждаться жизнью! – говорит директор компании Олег Стародубцев. – Поэтому мы не имеем права затягивать сроки сдачи жилья. Во-первых, для этого нет оснований – мы всегда грамотно планируем проект и заранее определяем точные сроки и бюджет. Во-вторых, это просто не по-человечески по отношению к людям, которые уже приобрели строящееся жилье. В-третьих, мы осознаем репутационные риски и хотим оставаться для пермяков надежным застройщиком. Нет сомнений, что и впредь мы будем в срок исполнять договорные обязательства перед дольщиками».

Несмотря на сложную ситуацию на рынке, компания стабильна. ГК «ПМД» не боится изменений, которые настанут с переходом работы застройщиков с эскроу-счетами. Девелопер не видит сложностей при заключении договоров с банками: застройщик не отягощен кредитными обязательствами и является одним из самых финансово устойчивых в крае. Так, компания продолжает выполнять свою миссию – строить дома с уважением к городу и жителям – и уверенно смотрит в будущее.

Олег Стародубцев, директор ГК «ПМД»:
В преддверии праздника хочется пожелать коллегам стабильности и благополучия, вдохновения на создание новых проектов и сил для их реализации. Вместе мы привносим в город яркость и комфорт жизни, даем возможность тысячам пермяков жить в новых домах, работать в удобных офисах и ходить в благоустроенные детские сады и школы. Спасибо за неравнодушие и любовь к Перми и краю!

ПМД ГРУППА КОМПАНИЙ

На правах рекламы

БЕЗ СПРОСА

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2018 ГОДУ, НЕСМОТРЯ НА ОЖИДАНИЯ ЭКСПЕРТОВ, НАХОДИТСЯ В СТАГНАЦИИ, ПРИ НИЗКИХ ТЕМПАХ ВВОДА НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ. СРЕДИ ПРИЧИН — ОТСУТСТВИЕ СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННУЮ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ БИЗНЕСА НА АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ. ЕДИНСТВЕННЫМ СЕГМЕНТОМ, КОТОРЫЙ ПОКАЗЫВАЕТ УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ, ЯВЛЯЕТСЯ СТРИТ-РИТЕЙЛ. СПРОС НА ТАКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ОСНОВНОМ ФОРМИРУЮТ МЕДИЦИНСКИЕ УЧРЕЖДЕНИЯ И БУТИКИ. ВАЛЕНТИНА ЕФРЕМОВА

СТАВКИ СНИЖЕНЫ Основная тенденция рынка коммерческой недвижимости — это запрос арендаторов на уменьшение занимаемых площадей. Бизнес стал экономить на аренде. «В течение последних нескольких лет на рынке наблюдается ярко выраженная тенденция к сокращению требуемой арендной площади во всех сегментах коммерческой недвижимости, — говорит заместитель генерального директора PAN City Group Игорь Голубев. — В связи с текущей экономической конъюнктурой большинство собственников бизнеса стараются оптимизировать существующие мощности, при этом сокращая издержки на аренду помещений и уменьшая размеры занимаемых площадей». Так, по словам Игоря Голубева, спрос сохранился в сегменте офисной недвижимости на помещения небольшой «нарезки», площадью 20–50 кв. м.

Это подтверждают и в компании «КомСтрин». По словам начальника отдела маркетинга и реализации «КомСтрин» Юрии Патрушевой, по офисным помещениям наибольшим спросом пользуются небольшие помещения — 30–100 кв. м, которые «в основном приобретаются с целью инвестирования»: «Зачастую берут два — одно под свой офис, другое под сдачу в аренду».

По словам Игоря Голубева, на рынок Перми в течение последних нескольких лет практически не заходят крупные федеральные корпорации, в связи с этим отсутствует потребность в качественных офисных и складских площадях высокого класса: «Текущие арендаторы, в свою очередь, не в состоянии обеспечить требуемую доходность и срок окупаемости инвестиций объекта класса качества „А“. В предложении в основном представлены помещения класса „В“ и класса „С“, пользующиеся наиболее активным спросом, в связи с чем данные площади имеют высокую ликвидность и короткий срок экспозиции».

Так или иначе, это привело к тому, что качественный офисный сегмент в городе практически не развивается. Единственный крупный проект по строительству БЦ класса «А» — Bonus (Свердловский район) площадью 10,4 тыс. кв. м должен быть сдан лишь во второй половине 2018 года.

МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

ОГРОМНЫЙ ОБЪЕМ ПОМЕЩЕНИЙ ФОРМАТА «СТРИТ-РИТЕЙЛ» В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПРИХОДИТСЯ НА СТАРЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД

По данным заместителя директора ООО «Аналитический центр „КД-консалтинг“» Алексея Скоробогача, первые шесть месяцев 2018 года показывают небольшое уменьшение средней цены предложения на рынке офисной недвижимости. Так, по состоянию на второй квартал 2018 года, средняя цена предложения на вторичном рынке офисной недвижимости составила 69,3 тыс. руб./кв. м. При этом на рынке аренды торгово-офисной недвижимости за второй квартал 2018 года зафиксирован небольшой прирост средних арендных ставок — 0,8–1,1%. «В целом на рынке коммерческой недвижимости выбор большой. В нашем аналитическом центре расчет данных по рынку купли-продажи коммерческой недвижимости ведется по двум тысячам предложений, а на рынке аренды — по трем с половиной тысячам», — отмечает Алексей Скоробогач. По структуре предложений лидирует офисная недвижимость.

Отчасти фактором, повлиявшим на рост предложения прежде всего офисных помещений, стали последствия проверок пожарной безопасности, которые были инициированы после трагических событий в Кемерово в марте 2018 года. Как сообщается на сайте прокуратуры Пермского края, по результатам проведенных проверок требований пожарной безопасности в местах с массовым пребыванием людей прокуратурой края совместно с сотрудниками ГУ МЧС России по Пермскому краю были инициированы проверки в отношении более 600 объектов. В результате было выявлено около 9 тыс. нарушений требований пожарной безопасности, из них более 5 тыс. — в торговых центрах. По решению суда была приостановлена деятельность бизнес-галереи «Белчер». Был опечатан ДБ «Топаз», закрыты ТЦ «Бирюса», ДБ «Изумруд», ТД «КИТ». Приостановлена деятельность восьми объектов: развлекательного центра «Октябрь», КРЦ «Циклон» и батутного центра «Гравитация» (оба — Кунгур), арт-кафе «Исто-

рия» (Лысьва), бара «Фортуна» (Краснокамск), ТЦ «Бум» и кинотеатра «Мелодия» (оба — Березники), ТЦ «Юбилейный» (п. Октябрьский). Вопросы у проверяющих возникли к ТЦ «Земляника», «Лето», «Мегацентр», «Олимп», ТЦ на ул. Оборонщиков, 8.

«Люди испугались. Они понимают, что, находясь в помещении, условно, сомнительно пригодном для пожарной безопасности, очень зависимы от таких факторов, от которых твой бизнес просто может погибнуть, — говорит генеральный директор АН «Респект» Алексей Ананьев. — Мы заметили общую тенденцию, что люди стали избавляться от коммерческой недвижимости — в торговых и офисных центрах, но сделать это практически невозможно. Есть случаи, когда люди продают квадратные метры себе в убыток. На рынке коммерческой недвижимости такие тенденции крайне редко наблюдаются».

По словам господина Ананьева, арендаторы, за которых «бьются» владельцы офисных площадей, — это, прежде всего, федеральные и муниципальные службы с долгосрочными планами аренды.

В целом анализ цен на покупку и аренду коммерческой недвижимости свидетельствует о некотором восстановлении рынка. По данным экспертов аналитического центра «Медиана», рынок устойчиво показывает небольшой прирост цен как на офисную, так и на торговую недвижимость.

МАКСИМ КИМЕРЛИНГ

НЕСМОТРЯ НА РАЗВИТИЕ СТРИТ-РИТЕЙЛА, СПРОС НА ПОМЕЩЕНИЯ ВЫРОС НЕЗНАЧИТЕЛЬНО

ТОРГ УМЕСТЕН По словам Алексея Скоробогача, средние цены предложения на вторичном рынке торговой недвижимости составили 51,6 тыс. руб./кв. м. Такое предложение сохраняется второй квартал подряд. Основными факторами, влияющими на цены, остаются местоположение коммерческой недвижимости и ее качество.

В сегменте торговой недвижимости, так же как и в предыдущие годы, существует ярко выраженный дефицит качественных торговых площадей, который «существенно ощущается на рынке», отмечает Игорь Голубев. «В успешных торговых центрах регионального формата ставки аренды по-прежнему остаются на высоком уровне с дальнейшей индексацией, сохраняется низкая вакантность площадей и низкая ротация арендаторов. Спрос на помещения в наиболее успешных ТРЦ формирует „листы ожидания“ на аренду помещений и высокие ставки аренды. По итогам 2017 года обеспеченность качественными торговыми площадями сохраняется на крайне низком уровне среди городов-миллионников и составляет 169 кв. м на 1 тыс. человек», — говорит Игорь Голубев.

По мнению Алексея Ананьева, на рынке сложилась «непростая ситуация». «Новых торговых центров мы не строим и в ближайшее время не построим. Свободных площадей выше второго этажа в большинстве торговых центров предостаточно. Исключение, как всегда, составляют ТРК „Семья“ и ТЦ „Столица“, где заполняемость близка к 95% и ситуация немного отличается от рынка. Наверное, это потому, что очень сильные управляющие компании занимаются продвижением, следят за тенденциями, четко отслеживают всю ситуацию на рынке, быстро меняются, подстраиваются под арендатора. И это им позволяет оставаться на такой высокой заполняемости», — полагает эксперт.

Точечный спрос, по словам Игоря Голубева, имеют помещения формата «openspace» более 100 кв. м. Существенная часть обращений, как отмечает Юрий Патрушев, идет по помещениям под «кофе на вынос», есть обращения по помещениям под бутики. Наиболее ликвидны торговые площади размером 30–40 кв. м, а также обращения идут на «острова» 5–10 кв. м.

«Несомненно, люди стали экономить на покупках. Даже продуктовый ритейл ушел в более дешевый сегмент», — утверждает Алексей Ананьев. Так, по данным Пермьстата, реальные доходы населения в 2017 году снизились на 3,4% по сравнению с 2016 годом. «Активность на рынке средняя, даже ниже средней. Здесь работает экономический фактор. Это связано с тем, что мы все наблюдаем стагнацию. Прогнозировать рост — гадать на кофейной гуще. Наверное, это вопрос полугода-года», — говорит директор ООО «Управление недвижимости „ЭКС“» Елена Жданова.

Оживить рынок отчасти могут крупные федеральные инвесторы, полагают собеседники. «Есть интересанты со стороны крупных федеральных игроков детского сегмента — развлекательно-обучающего. Но у них требования начинаются от 3 тыс. кв. м. В Перми таких площадей нет. Одну из таких площадок строит „СпешиLove“. Мы также рассматривали возможность такой площадки в рамках третьей очереди ТРК „Семья“», — продолжает Елена Жданова.

ВЫЙТИ НА УЛИЦУ Дефицит предложения помещений в торговых центрах в первой половине 2018 года стал причиной спроса в сегменте встроенно-пристроенных торговых помещений площадью до 150 кв. м. Стоимость таких помещений, отмечает Игорь Голубев, составляет 10–15 млн руб. «Активность арендаторов стрит-ритейла выросла незначительно. С точки зрения инвесторов, спрос сохраняется на помещения под конкретных арендаторов, с долгосрочным арендным контрактом. Например, активный спрос сохраняется на помещения с долгосрочными контрактами под продуктовый ритейл», — утверждает Игорь Голубев. «Магазины „у дома“ — единственный тип, класс недвижимости, который сейчас будет хоть как-то развиваться и будет позволять удерживать условно высокую арендную ставку, сопоставимую с прошлым годом», — считает Алексей Ананьев.

В Перми, как и во многих городах России, огромный объем помещений формата «стрит-ритейл» в центре города приходится на старый жилой фонд, — отмечают в компании «Талан» (девелопер квартала «Новый центр»). По оценке аналитиков российской компании «Талан», в Перми доля вакансий на основных торговых улицах (Ленина, Комсомольский проспект, Сибирская, Революции) в первом полугодии 2018 года составила в среднем 5–7%. Такой уровень держится уже третий квартал подряд.

«Инвестиционный интерес к качественному стрит-ритейлу в Перми весьма высок. Максимальным спросом пользуются помещения площадью до 80 кв. м с выходом на улицы с активным пешеходным и автомобильным трафиком, высотой потолков от 3,5 м, панорамными витринами и возможностью размещения рекламной вывески», — рассказывает руководитель отдела маркетинга компании «Талан» Ольга Фаст. По обращениям в компанию «Талан», в первом полугодии 2018 года активность среди отраслей распределилась практически равномерно: 26% — медицинские учреждения, 23% — бутики брендовой одежды, 19% — сегмент horeca, 16% — индустрия красоты, 11% — продуктовые магазины, 5% — прочее. «Рынок стал более разнообразным относительно второго полугодия 2017 года, когда активность сохраняли в основном представители медицинской сферы и сферы услуг», — говорит Ольга Фаст. Всего в торговой галерее «Новый центр» за первое полугодие 2018 года продано 20 коммерческих помещений, в жилом комплексе «Доминант» продажи стартовали в июне 2018 года, за месяц реализовано семь помещений. Таких помещений осталось всего шесть.

По словам Игоря Голубева, в сегменте стрит-ритейла практически не появляются новые арендаторы, не развиваются федеральные сети. Текущие арендаторы, в свою очередь, переместились в торговые центры со сформированными трафиками и предпочтениями потребителей. Активным спросом пользуются объекты с выгодной локацией на высоких пешеходных трафиках, в существующих успешных торговых центрах и на центральных торговых коридорах города.

Как считает Алексей Скоробогач, объекты недвижимости в формате «стрит-ритейл» всегда характеризуются спросом и максимальными ценами и арендными ставками. Например, во втором квартале объекты «стрит-ритейла» предлагали до 150 тыс. руб./кв. м, а на рынке аренды — до 2600 руб./кв. м в месяц. В PAN City Group отмечают, что в центральных районах города в новых, современных зданиях и на первой линии главных улиц цена стабилизировалась, по прочим объектам — снизилась. В удаленных районах города цена остается на прежнем уровне. ■

В СЕГМЕНТЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ТАК ЖЕ КАК И В ПРЕДЫДУЩИЕ ГОДЫ, СУЩЕСТВУЕТ ЯРКО ВЫРАЖЕННЫЙ ДЕФИЦИТ КАЧЕСТВЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

16+

реклама

Почувствуйте преимущества чтения ежедневного федерального делового издания.

Подписка через редакцию:

1. выгодная цена;
2. доставка газеты на указанный вами адрес, в удобное время;
3. постоянный мониторинг качества доставки со стороны персонального менеджера.

Коммерсантъ®
Прикамье

www.perm.kommersant.ru

Отдел распространения:
(342) 246-22-58
dostavka@kommersant.perm.ru

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС