

СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

ЧТО ТЯГОТИТ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ПЕРМСКОМ КРАЕ // 11
С ЧЕМ СВЯЗАНЫ ОЖИДАНИЯ АКТИВИЗАЦИИ
НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ //14
ПОЧЕМУ УГАСАЕТ ИНТЕРЕС К ЗАГОРОДНОМУ ЖИЛЬЮ // 18

ПЯТНИЦА 7 АВГУСТА 2020 №140
(№6861 с момента возобновления издания)
Цветные тематические страницы №9–20
являются составной частью газеты «Коммерсантъ»
Свидетельство о рег. Роскомнадзора ПИ № ФС77-76924 от 09.10.2019 г.
Распространяются только в составе газеты.

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

КОММЕРСАНТЪ

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





ОЛЬГА ДЕРЯГИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ»

НЕ ВРЕМЯ ЗАМЕДЛЯТЬСЯ

Вопреки прогнозам темпы строительства в Пермском крае не только не снизились, но, напротив, повысились. Отрасль настолько адаптировалась к жизни в условиях перманентного изменения правил игры, что даже пандемию, подкосившую едва ли не всех, восприняла спокойно. Практически двукратный рост объема жилья, сданного в эксплуатацию в первой половине года (относительно аналогичного периода 2019-го), конечно, изумляет. Радует и оптимизм, с которым девелоперы смотрят в будущее, не собираясь сбавлять темпов.

И все бы хорошо, да что-то нехорошо, как говорил классик. Тревожит все возрастающая долговая нагрузка населения, активно влезавшего в беспрецедентно подешевевшие ипотечные кредиты. В текущей ситуации это явление стимулирует как минимум две отрасли — банковскую и строительную, однако, при падающей экономике, в среднесрочной перспективе тренд может иметь негативные последствия.

ВВОД ЭТО ДА

НОВОЕ ЖИЛЬЕ В РЕГИОНЕ СТРОИТСЯ ДОВОЛЬНО БОДРЫМИ ТЕМПАМИ: ЗА ПЕРВЫЕ ПОЛГОДА В ПЕРМИ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2,5 РАЗА БОЛЬШЕ «КВАДРАТОВ», ЧЕМ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАВЕРЯЮТ, ЧТО С ТЕКУЩИМИ ПРОЕКТАМИ ОСОБЫХ ПРОБЛЕМ НЕТ, НЕСМОТРЯ НА ПАНДЕМИЮ И СВЯЗАННЫЕ С НЕЙ ОГРАНИЧЕНИЯ: ПОКУПАТЕЛЬСКИЙ СПРОС ПОДДЕРЖАН ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКОЙ. ГЛАВНАЯ СЛОЖНОСТЬ ДЛЯ ПЕРМСКОГО РЫНКА, ПО МНЕНИЮ ЕГО УЧАСТНИКОВ, — ФИНАНСОВАЯ НАГРУЗКА НА ЗАСТРОЙЩИКОВ В ВИДЕ ПЛАТЫ В БЮДЖЕТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ. СВЕТЛАНА БЫКОВА



ВЛАД НЕКРАСОВ

ПАНДЕМИЯ И СВЯЗАННЫЕ С НЕЙ ОГРАНИЧЕНИЯ НЕ ПОВЛИЯЛИ НА ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ И ПЛАНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ВВОДУ ОБЪЕКТОВ В 2020 ГОДУ

МЕТР НА МЕТР По данным Пермьстата, за шесть месяцев этого года в Пермском крае было сдано 432,8 тыс. кв. м жилья (6040 квартир). Это на 11,7% больше, чем за январь — июнь 2019 года. Более половины объема — это индивидуальные дома, на многоквартирные объекты приходится 198,1 тыс. кв. м. Годом ранее в регионе было введено в эксплуатацию почти вдвое меньше многоквартирного жилья — всего 110 тыс. кв. м. По итогам 2020 года, как уточнили в краевом минстрое, нацпроектом «Жилье и городская среда» установлен плановый объем ввода жилья в Пермском крае — 1,3 млн кв. м.

Основная доля строящегося жилья сосредоточена в краевой столице. Здесь, по данным департамента градостроительства и архитектуры

администрации Перми, за первое полугодие 2020 года введено 15 многоквартирных домов общей площадью жилья 164 тыс. кв. м. Это почти в 2,5 раза больше, чем в январе — июне 2019 года. Тогда в Перми было сдано 12 жилых объектов общей площадью 71 тыс. кв. м.

Девелоперы подчеркивают, что сложная эпидемиологическая обстановка и ограничительные меры, введенные в регионе в конце марта этого года, практически не повлияли на текущие стройки и планы застройщиков по вводу объектов в 2020 году. По словам генерального директора компании «Девелопмент-Юг» в Перми Алексея Скрипкина, в этом году холдинг планирует ввести в эксплуатацию 37 тыс. кв. м жилья.

«В январе мы сдали финальный дом в спортивном микрорайоне Ива общей площадью 11,4 тыс. кв. м. А в конце года планируем ввести в эксплуатацию первые дома в Теплых кварталах „Погода“», — сообщил господин Скрипкин. Он заявляет, что стройка ведется с опережением графика и все дома сдаются раньше срока.

Гендиректор АО «Пермглавснаб» Владимир Занин рассказал, что у компании два жилых объекта «на выходе»: «Наша задача — в третьем квартале выйти на сдачу домов в эксплуатацию. Это ЖК „Фамилия“ на улице Горького, 45, — более 11 тыс. кв. м, и дом „Индиго“ на Малкова, 34, — почти 6 тыс. кв. м. Оба они в высокой степени готовности».

ЗА ПЕРВУЮ ПОЛОВИНУ 2020 ГОДА В РЕГИОНЕ ВВЕДЕНО ПОЧТИ ВДВОЕ БОЛЬШЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ



→ Исполнительный директор «Талан-Пермь» в Перми Марина Коноплева также утверждает, что у компании «все по плану»: в конце этого года девелопер собирается ввести в эксплуатацию четыре башни ЖК «Доминант» в центре города (ул. Луначарского, 99, общая площадь — 64 тыс. кв. м). «Мы не работали ровно неделю в конце марта. Краевой министром быстро сориентировался и разработал эпидемиологические правила. Немного увеличилась нагрузка на подрядчиков — нужно было организовать измерение температуры сотрудников, обеспечивать масками, создать столовую на стройплощадке. Но все справились», — отмечает госпожа Коноплева.

В краевом министре сообщили, что в период ограничений объем работ строительных компаний снизился, но темпы ввода выше, чем в прошлом году. «Традиционно наиболее интенсивный период строительных работ приходится на лето. В июне — августе ожидается увеличение темпов ввода жилья», — прогнозируют в министерстве.

ВИРУСНЫЙ СПРОС Участники пермского рынка новостроек обращают внимание на то, что ограничения и коронакризис не обрушили спрос на квартиры в новостройках. Хотя в апреле продажи и сделки практически встали, потом рынок начал быстро восстанавливаться. «Положительное влияние всей этой ситуации — в появлении льготной ипотеки под 6,5% годовых. На новостройках это хорошо отразилось. Если в апреле был какой-то спад продаж, то май просто прекрасный, и июнь неплохой. Спрос восстановился. Обычно летом затишье со сделками, но сейчас этого затишья нет — как будто взяли такой хороший весенний темп», — считает Марина Коноплева.

Владимир Занин тоже признает позитивные последствия принятия программы льготной ипотеки, но напоминает, что есть и негативные факторы, по-прежнему влияющие на спрос. «За эти полгода были и взлеты, и падения, но в целом спрос есть, покупки есть. Сегодня по нашим объектам продажи идут в рамках тех планов, которые мы себе установили. Но, с одной стороны, есть льготная ипотека, поддерживающая спрос, а с другой стороны — снижение реальных доходов населения. Что из этого в дальнейшем будет иметь больший вес, никто не знает, жизнь покажет», — комментирует он.

По словам Алексея Скрипкина, «Девелопмент-Юг» в Перми по итогам первого полугодия 2020 года «вышел на рекордные показатели по продажам жилья в Теплых кварталах «Погода»: рост составляет 230% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и 143% по сравнению со вторым полугодием 2019 года. «Мы наблюдали ажиотажный спрос на квартиры в феврале и марте, он был связан с резким падением курса рубля и высоким уровнем неопределенности в стране. Высокий спрос на наше жилье и сейчас, что связано с высокой стадией готовности наших домов, а также снижением ипотечных ставок до исто-



ДЕВЕЛОПЕРЫ ОТМЕЧАЮТ НЕОБЫЧАЙНО ВЫСОКИЙ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ

рического минимума», — утверждает господин Скрипкин. «При этом мы видим, что в целом по Пермскому краю количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве снизилось на 42% и составило 4,4 тыс. На мой взгляд, снижение показателей по краю объясняется не столько объявлением режима самоизоляции в марте 2020 года, сколько новым порядком привлечения денежных средств участников долевого строительства с применением эскроу-счетов, который действует с 1 июля 2019 года», — полагает собеседник ВГ.

Директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач уточняет, что программа поддержки рынка строительства через ипотеку 6,5% простимулировала спрос на квартиры по ценам не более предельной суммы программы (изначально — 3 млн руб. в регионах, с июня 2020 года — 6 млн руб. — Прим. ВГ). Во втором квартале фиксировался повышенный спрос на новостройки до 2 млн руб. По данным аналитического центра «КД-консалтинг», по состоянию на июнь 2020 года на первичном рынке многоквартирного жилья средняя цена предложения 1 кв. м составила 64 174 руб. (прирост с начала года — 1,8%).

По данным аналитиков «Авито Недвижимости», во время самоизоляции средняя цена «квадрата» жилья в новых домах в Перми увеличилась на 10,8% и составила 63 551 руб.

Застройщики подтверждают, что за полгода цены на квартиры в новостройках действительно выросли — по их оценкам, в среднем на 7–10%. «Мы прогнозировали, что из-за перехода на проектное финансирование жилищного строительства средняя стоимость 1 кв. м в новостройках увеличится примерно на 10% — так и произошло. Банки берут свой процент за то, что кредитуют застройщиков. С одной стороны, это хорошо, потому что застройщик чувствует себя спокойно, у него есть деньги на весь процесс строительства и он уже не зависит от продаж, от темпов, у него

нет кассовых разрывов. С другой стороны, надо выдерживать тот бюджет проекта, который девелопер предъявлял банку в начале. Банк не интересуется, что выросла себестоимость материалов. Значит, застройщик вынужден оптимизировать и искать, за счет чего он уложится в бюджет», — констатирует Марина Коноплева. По ее мнению, средняя цена «квадрата» будет и дальше расти, потому что спрос на новое жилье устойчивый, льготная ипотека действует, а стоимость материалов и энергоносителей увеличивается.

Другие участники рынка тоже ожидают роста цен на квартиры в новостройках из-за продолжающегося перехода на проектное финансирование и эскроу-счета. «За первое полугодие 2020 года средняя цена продажи объектов «Девелопмент-Юг» в Перми выросла на 6%. При этом в среднем по Перми цена предложения выросла на 7,2%. Мы видим, что на рынке сокращается объем стандартного жилья, растет доля объектов более высокого класса. Плюс к этому объекты, которые сегодня выходят по эскроу, изначально имеют более высокую стоимость — примерно на 5–10%, — поясняет Алексей Скрипкин. — Мы прогнозируем дополнительный рост цен на квартиры в новостройках Перми. Он будет тесно связан с увеличением числа проектов, которые реализуются по эскроу. Если на данный момент на механизм эскроу в Пермском крае перешло 56% от общего объема строительства, то в течение второго полугодия 2020 года этот показатель планомерно увеличится».

БУДУЩЕЕ С НАГРУЗКОЙ Девелоперы признают, что общий нестабильный экономический фон и пандемия, колебания спроса и подержавшая спрос льготная ипотека — не главные тренды пермского рынка новостроек в этом году. Реализация будущих проектов, в том числе и поиск новых площадок, сегодня упирается в возможные дополнительные расходы на социальную инфраструктуру. В декабре прошлого года,

напомним, гордума Перми утвердила порядок заключения соглашений между застройщиками и муниципалитетом. Соглашение дает девелоперу возможность изменить ограничения по плотности и высотности застройки своего участка, установленные Правилами землепользования и застройки. В этом случае компания берет на себя обязательства по созданию социальной инфраструктуры — строит садики и школы за свой счет или направляет средства на их возведение в бюджет города (4 тыс. руб. с 1 кв. м общей площади квартир). Инициатором такой нагрузки на застройщиков был предыдущий глава Прикамья Максим Решетников, он мотивировал это большим объемом жилой застройки, не обеспеченной местами в садах и школах.

«У нас одна беда, и она никак не связана с коронавирусом. Это 4 тыс. руб. с 1 кв. м жилья — плата за социалку. И именно этот вопрос, который не решился, не решается и в ближайшее время мы не видим, что решится. Он сдерживает покупку новых площадок и выход на те, которые уже есть в «загашнике» у девелоперов», — уверена Марина Коноплева. Она приводит в пример условный участок площадью 1 га, на котором установлен коэффициент плотности 0,2. «Это значит, что на 20% территории мы можем «посадить» жилье. А 80% — это пустырь. Какая тут может быть экономика? Да и как это вообще будет выглядеть? Высотная, плотная застройка рядом, и вдруг такая «красота» — пустырь. А если ты хочешь увеличить плотность, сделать ее 3,3–4, то 4 тыс. руб. с одного «квадрата» должен заплатить в бюджет города. Тогда финансовая модель проекта «летит». Поэтому все застройщики встали, не только пермские, но и иногородние — они вообще в шоке. Те, кто работает в других городах, где этого нет, просто перенесли свои интересы в другие территории», — отмечает госпожа Коноплева.

По ее словам, это повлияет на объемы ввода жилья через пару лет. «Чтобы выдавать на-гора законченные проекты в 2022–2024 годах, их надо начать в 2020 году. А девелоперы ничего не начинают. Раньше застройщики опасались за спрос, теперь он поддержан с помощью ипотеки. Но покупать скоро будет нечего, потому что новые проекты зависли. Поэтому мы получим в 2022–2024 годах провал в жилищном строительстве», — не исключает Марина Коноплева.

«В этом году сдаются объекты, которые были запущены до нововведений. Но в перспективе это может стать серьезным фактором уменьшения объемов жилищного строительства в Перми», — соглашается Владимир Занин. «С приходом нового губернатора продолжается разговор о целесообразности такой финансовой нагрузки на застройщиков, вопрос снова на повестке. Эта нагрузка тормозит выход на площадки. У некоторых участников рынка есть надежда, что можно будет избавиться от этих дополнительных расходов. Сейчас площадки держатся в резерве», — резюмирует господин Занин. ■



Владимир Даут, генеральный директор ПАО «Метафракс»

Уважаемые работники и ветераны строительной отрасли! Примите сердечные поздравления с профессиональным праздником – Днем строителя России!

Ваша профессия – одна из самых благородных и уважаемых, от вас зависит динамичное развитие экономики и укрепление социальной инфраструктуры. Труд строителя виден каждому, поэтому он и имеет особую общественную значимость. Качество вашего труда лежит в основе благополучия людей: все, что создается вашими руками, делает их счастливыми, а жизнь благоустроенной и комфортной.

Желаем достижений в строительстве, безупречных планов и быстрого их выполнения, достойных побед и наград. Пусть возведенные объекты будут прочными, крепкими и надежными, а у вас хватает вдохновения для интересных проектов, идей и сил для их реализации. Пусть каждый день кирпич за кирпичом прочно строится счастье на крепком фундаменте вашей жизни, пусть нерушимой будет стена надежд и свершений, а семейные стены будут добрыми и крепкими.

Мы благодарим вас за профессионализм, ответственность и за созидательный труд! Желаем крепкого здоровья, удачи, оптимизма, новых профессиональных достижений! Оставайтесь не только строителями городов, мостов и зданий, но и архитекторами своей судьбы, которая приведет вас к личному реализованному счастью.



Армен ГАРСЛЯН, председатель совета директоров ПАО «Метафракс»

Доля поддержки

Достройка проблемных объектов – одна из резонансных проблем в крае, где насчитывается 58 таких домов. Сейчас решение этого вопроса вышло на новый уровень. Регион заключил соглашение с Федеральным фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства. Оно позволит завершить долгострои и передать квартиры дольщикам либо выплатить им компенсации. Кроме того, краевые власти разработали новый механизм поддержки – займы девелоперам, с помощью которых компании смогут достроить еще нескольких проблемных домов.



В Единый реестр проблемных объектов Пермского края входит 58 домов, завершения строительства ожидают 4557 дольщиков. Застройщики 47 из них признаны банкротами. Права дольщиков этих объектов могут быть восстановлены путем достройки или выплаты компенсаций. Какой именно вариант будет применяться, решает Федеральный фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства. Краевые власти недавно заключили с этой федеральной структурой соглашение, которое предусматривает софинансирование мероприятий по восстановлению прав дольщиков 36 домов. Ранее правительство региона направляло ходатайство в адрес фонда с перечнем проблемных домов, по которым край ждал решения о достройке или выплате компенсаций. Глава региона Дмитрий Махонин лично встречался с руководством фонда и просил ускорить принятие решений по долгостроям. Со своей стороны край значительно увеличил долю софинансирования из регионального бюджета – с 453 до 725 млн руб. в 2020 году.

В список домов, по которым заключено соглашение, вошел один из самых известных пермских долгостроев – ЖК на проспекте Декабристов, 97. Возведение дома было начато еще в 2010 году, но до сих пор не завершено. Достройки дома ждут 140 человек. Чтобы определить, каким способом будут восстановлены права дольщиков, будет проведено инструментальное обследование объекта. Это стан-

дартные мероприятия, которые необходимы для принятия решения по каждому дому. Сроки их проведения устанавливает Федеральный фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Это уже не первый опыт сотрудничества Федерального фонда и Пермского края. Ранее фонд и краевые власти начали совместную работу по трем площадкам, где созданы жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в рамках процедуры банкротства застройщиков. Это «Толмачева, д. 15» (один дом), «Первый Пермский микрорайон» (12 домов, Пермский район), «Екатерининская, д. 175» (три дома). Фонд инициировал все предусмотренные законом процедуры: инструментальное обследование, техническую экспертизу, оценку стоимости квадратного метра.

По дому на ул. Толмачева, 15, в Перми фонд принял решение о достройке. Его строительство было начато в 2008 году компанией «СтройСфера». Всего в здании планировалось 165 квартир, права на 139 из них приобрели дольщики. Но у девелопера начались проблемы, в 2015 году он был признан банкротом. За достройку дома взялись краевые власти. В 2019 году краевое АО «ПАИЖК» безвозмездно организовало техническое обследование объекта и разработку проекта достройки. Проект получил положительное заключение госэкспертизы. Эти этапы обязательны для завершения объек-

та, проходить их повторно не потребуется, что сэкономит время на достройку.

Сейчас готовятся документы для заключения соглашения между Федеральным фондом и региональным фондом о финансировании мероприятий по достройке дома на ул. Толмачева, 15, из средств Федерального фонда. После этого ЖСК передаст права на достройку региональному фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства. Как только ЖСК передаст объект, региональный фонд объявит конкурс по выбору генподрядчика на достройку дома.

«В соглашение с фондом попали дома, застройщики которых были объявлены банкротами до 2019 года. Мы приложим максимум усилий, чтобы включить дома, застройщики которых обанкротились после 2019 года, в допсоглашение в следующем году. Есть дома, где компании не являются банкротами, но при этом строительство не завершается. Таких в регионе 11 домов. Минстрой совместно с прокуратурой ведет работу по каждому из них: заставляем девелоперов достраивать. Это максимально жесткая работа, и первые результаты уже есть: пару домов уже сдали (ул. Куйбышева, 109, и ул. Крайпрудская, 44)», – отметил глава Прикамья Дмитрий Махонин.

Для объектов, с возведением которых возникли сложности, но их застройщики не признаны банкротами, краевые власти разработали специальный механизм. Эта

дополнительная мера поддержки позволит девелоперам завершить работы и передать жилье дольщикам. Девелоперы смогут получить заем, обеспечив его залогом. Кроме того, уполномоченная краевая организация – АО «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования» (ПАИЖК) может выкупить у них свободные жилые и нежилые помещения в проблемном доме на сумму, необходимую компании для достройки. Такой механизм поддержки будет использоваться впервые.

С компаниями, претендующими на использование новых мер поддержки, минстрой ведет переговоры, в их числе – ООО «Домостроительная компания» (адрес проблемного объекта: г. Чайковский, ул. Декабристов, 36), ООО «Сириус» (ул. Пушкинская, 142), ООО «УралСервис-Монолит» (ул. Подводников, 88Б), ПАО «Трест №14» (ул. Сокольская, 10Б; пос. Горный, пер. Конников, 3а, поз. 1).

Для принятия решений о предоставлении мер поддержки минстрою, ПАИЖК и ИГСН необходимо проанализировать показатели готовности объектов, сумму достройки, финансовые возможности застройщика. Эту работу специалисты начали вести параллельно с разработкой механизма, чтобы ускорить восстановление прав дольщиков. Получить заявки компаний на предоставление мер поддержки и принять решения по ним планируется до сентября.

Это не единственный инструмент решения проблемы долго-

строев – в регионе действуют и другие меры, уже доказавшие свою эффективность. Например, субсидии льготным категориям граждан на уплату паевого взноса и беспроцентные займы на достройку для ЖСК. Именно такие механизмы применялись, чтобы завершить строительство дома на Челюскинцев, 23 (II очередь). Объект строился в Перми с 2012 года, в нем 112 пострадавших дольщиков. В начале этого года благодаря совместной работе ЖСК и правительства края дом был сдан в эксплуатацию. После ввода объекта в эксплуатацию дольщики, которые были отнесены к льготным категориям, имеют право на получение субсидии на уплату целевого паевого взноса.

Предполагалось, что остальные участники долевого строительства на ул. Челюскинцев, 23, должны вернуть ПАИЖК часть средств на достройку дома. Однако правительство края приняло решение предусмотреть в региональном бюджете дополнительно 115 млн руб. Этой суммы будет достаточно, чтобы закрыть долги кооператива перед ПАИЖК. В результате достройка объекта получилась для всех дольщиков бесплатной.

Глава Пермского края Дмитрий Махонин заявил, что на этом региональные власти не остановятся: «Мы продолжим решать проблемы остальных обманутых дольщиков. В крае проведена большая работа, но и не завершено еще много объектов, поэтому принимать меры необходимо как можно скорее», – отметил глава региона.

ТОРГ НЕ УМЕСТЕН

НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПЕРВУЮ ПОЛОВИНУ 2020 ГОДА ПРОИЗОШЛИ В ТОРГОВОМ И ОФИСНОМ СЕКТОРАХ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ СУЩЕСТВЕННОЕ СОКРАЩЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ И СДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ, СНИЖЕНИЕ ЦЕН И АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ТОРГОВЛЮ И, НАПРОТИВ, ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОДАЖИ ОФИСОВ. ПО МНЕНИЮ АНАЛИТИКОВ, К КОНЦУ ГОДА ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕТ ВЫРАСТИ, А ВОТ ЦЕНЫ — ВРЯД ЛИ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПУБЛИКУ По данным аналитической компании Research & Decisions, стоимость продажи офисных помещений в Перми в июне составляла в среднем 53,8 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 2,2% больше, чем в начале текущего года (за второй квартал цены выросли на 5,2%). Цены на торговую недвижимость в июне равнялись 69,3 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 0,2% дешевле начала года (-2,3% за второй квартал).

Аренда офисных площадей с начала 2020 года подешевела на 0,4% — до 545,6 руб. за 1 кв. м (-0,03% за квартал). Снять торговое помещение стоит около 848,24 руб. за «квадрат» — на 6,69% дешевле, чем в начале года (-2,46% за квартал).

Сопоставимую статистику по ценам на рынке представляет директор аналитического центра «КД-консалтинг» Алексей Скоробогач. По его сведениям, средняя стоимость продажи офисной недвижимости за полгода выросла на 6,2% — до 55,25 тыс. руб. за 1 кв. м, цена продажи торговой недвижимости снизилась незначительно — на 0,12% по сравнению с концом 2019 года, до 69,23 тыс. руб. за 1 кв. м.

Подорожание офисной недвижимости руководитель компании Research & Decisions Регина Давлетшина объясняет изменением структуры предложения. На продажу было выставлено несколько дорогих объектов, и это увеличило среднюю стоимость сегмента. Сама по себе продажа дорогих офисных помещений, по мнению эксперта, сигнализирует о негативных тенденциях в отрасли: владельцы вынуждены продавать ликвидные активы, чтобы покрыть текущие потребности бизнеса.

В целом, по сведениям Research & Decisions, во втором квартале года объем предложения на рынке существенно сократился, при этом сильнее всего уменьшилось количество продаваемых (-29,2% за квартал) и сдаваемых в аренду (-23,4%) торговых помещений.

В то же время Алексей Скоробогач утверждает, что за второй квартал предложение торгово-офисной недвижимости увеличилось на рынке купли-продажи на 10% по сравнению с началом года, а на рынке аренды предложение выросло на 35%.



ПО ОЦЕНКЕ РИЕЛТОРОВ, ЗА ПОЛГОДА ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ПЕРМИ ПОДРОЖАЛА НА 6,2%



«СтройПанельКомплект» поздравляет коллег, партнеров и жителей Пермского края с Днем строителя!



Строительная отрасль Пермского края объединяет десятки тысяч профессионалов, результаты труда которых приносят радость и комфорт всем жителям!

Пусть наш край с каждым годом становится все более развитой и комфортной территорией, пусть здесь растут общественные пространства, жилые комплексы и социальная инфраструктура для жизни горожан.

Желаем работникам строительной сферы стабильной работы, благополучия, успешного воплощения всех планов и проектов!

Пусть содружество строителей процветает и укрепляется на благо жителей города и края!

*Генеральный директор АО «СтройПанельКомплект»,
председатель совета Ассоциации «Пермские строители»,
заслуженный строитель РФ*
Виктор Суетин



По данным Единого реестра застройщиков*, на 1 июля «СтройПанельКомплект» входит в тройку лидеров Пермского края по объему строящегося жилья и занимает первое место по объему введенного жилья за первое полугодие. С начала года в эксплуатацию введено пять домов — квартиры переданы более 700 семьям.

«СПК» также выступает генеральным подрядчиком строительства двух детских садов в д. Кондратово и микрорайоне Вышка II.

В 2020 году «СтройПанельКомплект» планирует ввести в эксплуатацию 60–70 тыс. кв. м жилья.

Проектные декларации строящихся объектов размещены на сайте sрк.perm.ru и наш дом.рф. Реализация проектов осуществляется в соответствии с ФЗ-214

*По данным Единого реестра застройщиков на 01.07.2020 г. www.erzrf.ru

СЕКТОР

Разницу в данных руководители аналитических агентств поясняют тем, что используют разные источники информации и способы обработки данных. «КД-консалтинг» собирает сведения о числе продаваемых объектов с публичных досок объявлений: это сайты avito.ru, n1.ru, Пермская мультилистинговая система (ПМЛС), ЦИАН. Регина Давлетшина сообщила, что Research & Decisions собирает по агрегаторам статистику, обрабатывает и формирует свою базу объектов недвижимости.

ЗОНА ТУРБУЛЕНТНОСТИ Режим самоизоляции и ограничения предпринимательской деятельности в очередной раз напомнил участникам рынка, что недвижимость — рискованный актив, и это важно учитывать как в планах по девелопменту, так и в арендных отношениях, подчеркивает Алексей Скоробогач. «Нынешняя ситуация снова простимулировала переход торговли в онлайн-режим и повышение интереса к логистической недвижимости. На рынке аренды офисной недвижимости увеличился спрос на офисы с мебелью. Рынок коммерческой недвижимости ждут очередные изменения, связанные с оптимизацией расходов на нее», — полагает господин Скоробогач.

Гендиректор АН «Перемена» Станислав Цвирко также не наблюдает существенного оживления на рынке коммерческой недвижимости. «Этому причиной много факторов: пандемия и режим самоизоляции не закончились. К тому же в большинстве сфер экономики сейчас наблюдается неопределенность на ближайшую перспективу, и эта зона неопределенности очень велика», — считает собеседник.

По подсчетам директора ООО «Перспектива — Сделки с гарантией» Владимира Онянова, сейчас спрос на коммерческую недвижимость примерно на 30% ниже, чем в обычное время. В основном востребованы отдельно стоящие, обособленные помещения с выделенным входом, объекты стрит-ритейла и площади для федеральных сетевых операторов. «Как мы увидели во время ослабления режима самоизоляции, первыми в регионе открылись магазины с отдельным входом, а многие отделы в ТЦ до сих пор не работают», — поясняет наметившийся тренд господин Онянов.

Аналитики отмечают, что никакие модели расчета не учитывают эпидемиологическую ситуацию в мире и в стране, поэтому делать прогнозы хотя бы до конца этого года сложно. Однако Станислав Цвирко полагает, что многие собственники объектов, потеряв долгосрочные контракты по аренде, попытаются реализовать свои площади и предложение на рынке будет расти. Ликвидные



РЕЖИМ САМОИЗОЛЯЦИИ УСКОРИЛ ПРОЦЕСС ПЕРЕХОДА ТОРГОВЛИ В ОНЛАЙН

объекты недвижимости с хорошей локацией, парковкой, высоким качеством помещений, сбалансированной ценой и грамотной управляющей компанией и в кризис, по его мнению, удержатся на плаву, а неэффективные офисные и торговые помещения будут в первую очередь попадать на продажу. Тенденция и раньше была характерна для рынка, но кризис стал катализатором этого процесса, замечает господин Цвирко.

«К сентябрю мы ощутим макроэкономические последствия ковида, сейчас активность рынка недвижимости растет по объему. Но оснований для большого роста стоимости нет. Считаю, что нас ожидает стабилизация цен», — высказала свое мнение Регина Давлетшина. ■

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости Перми в 2020 году*

Вид недвижимости	Январь 2020 г., шт.	Апрель 2020 г., шт.	Июнь 2020 г., шт.	Изменения за второй квартал, %
Продажа офисная	204	149	181	-15,09
Продажа торговая	177	105	127	-29,23
Аренда офисная	597	329	563	-12,16
Аренда торговая	472	233	387	-23,41

*Источник: аналитическая компания Research & Decisions

Строить во все времена

Уважаемые коллеги, дорогие пермяки!

Поздравляю вас с профессиональным праздником работников строительной отрасли – Днем строителя!

Профессия, которой мы посвятили свою жизнь, благородная, почетная и очень важная. Мы не просто строим жилые дома, промышленные и коммерческие объекты. Мы помогаем людям осуществлять мечту о собственном уютном доме, наполненном любовью близких и детским смехом. Мы вносим большой вклад в развитие экономики, ведь со строительными компаниями связаны десятки больших и малых предприятий самых разных направлений бизнеса.

Нам есть чем гордиться. И главная благодарность за наш труд – счастливые лица новоселов, переступающих порог своего нового дома.

Работа строителей никогда не была легкой. Кризисы, циклично меняющие периоды стабильности, становятся настоящим испытанием на прочность для всех предприятий отрасли. Но в любой ситуации всем нам остро необходимо сохранять коллективы и производственные мощности. Ведь впереди у строителей Пермского края – большая работа, задачи государственного масштаба.

Национальный проект «Жилье и городская среда» направлен на обеспечение жителей страны доступным и качественным жильем, и одновременно – на ликвидацию старого, непригодного к проживанию жилого фонда. Уже через несколько лет наши города должны значительно изменить свой облик, а число людей, имеющих возможность приобрести квартиру или дом – существенно вырасти. Ключевую роль в выполнении этой задачи, конечно, играют строители.

Меняются законы, финансовые механизмы и иные «правила игры» на строительном рынке. Чутко реагировать на эти изменения, оперативно перестраивая свою работу, становится для компаний стройиндустрии вопросом первой необходимости.

Меняются и требования к нам со стороны самих покупателей. При принятии одного из самых важных решений в жизни – о покупке жилья – сегодня учитывается множество факторов. Архитектурное решение дома, планировки квартир и общественных помещений, качество отделки, уровень благоустройства дворов – все это необходимо учитывать при строительстве. Это значит, что специалисты нашей отрасли шаг за шагом должны осваивать новые профессии и компетенции, внедрять новые технологии в производство строительных материалов, а также в сферу маркетинга и продаж.

Эти и другие вызовы времени говорят о том, что, несмотря ни на какие трудности, у строителей Пермского края – большие перспективы и широкие возможности для развития. Мы будем двигаться вперед, обогащенные новым опытом, знаниями и навыками.

Алексей Дёмкин,
генеральный директор АО «ПЗСП»



Территория комфорта



За последние пять лет Пермь сильно изменилась – в городе появились новые микрорайоны, в том числе благодаря развитию застроенных площадок в центре. Но не только современные жилые комплексы преобразили городскую среду. Именно реновация знаковых для Перми общественных пространств и строительство разнообразной социальной инфраструктуры формируют город, приятный для жизни. Уже в этом году в краевой столице полностью открыли обновленный 68-й квартал эспланады, завершаются основные работы по благоустройству набережной Камы, а также будут сданы в эксплуатацию несколько детских садов, школ и крупный спортивный комплекс.



ЕСТЬ ГДЕ РАЗГУЛЯТЬСЯ

По итогам прошлого года, Пермь впервые вошла в десятку городов-миллионников по качеству городской среды. Это результат комплексной работы муниципалитета, который реализует крупные проекты сразу по нескольким направлениям: благоустройство общественных зон, развитие спортивной инфраструктуры и объектов культуры, расширение сети образовательных учреждений. Такой стратегии город придерживается уже несколько лет, а сейчас она становится еще более актуальной – в 2023 году Пермь будет праздновать 300-летие. Подготовка к юбилею включает несколько масштабных проектов в центральной части города, которые реализуются при софинансировании из краевого и федерального бюджетов. В их числе – комплексное благоустройство Комсомольского проспекта, набережной Камы и эспланады.

Эспланада – это уникальное место, которое является точкой притяжения и для жителей Перми, и для туристов. Ее комплексное благоустройство проводится в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» уже несколько лет. В этом году в День города Перми был полностью открыт 68-й квартал эспланады – это территория перед зданием Законодательного собрания. На участке площадью 3,7 га создано пространство, кото-

рое меняется в зависимости от рабочих и праздничных дней, зимнего и летнего сезонов. Его могут посетить до 1200 человек в день.

Здесь проведено полное благоустройство: организованы дорожки для прогулок, оборудовано наружное освещение, создана интерактивная детская зона. Большое внимание уделено ландшафтному дизайну и озеленению площадки, которая покрыта рулонным газоном с системой автоматического полива. На этом участке построено также административное здание и здание общественного туалета – они будут открыты после завершения всех необходимых процедур. Еще в прошлом году здесь появился амфитеатр с подсветкой, два кафе, вписанных в холмы, декоративные качели с навесами.

В этом году стартовала реконструкция еще одной части эспланады – 66-го квартала (общая площадь – 5,2 га). Подрядчик уже приступил к демонтажу бортового камня и плитки на участке от улицы Борчанинова до памятника «Героям фронта и тыла». На следующем этапе запланировано устройство основания для новых пешеходных дорожек, земляные работы. Реконструкция 66-го квартала станет финальным штрихом в проекте обновления эспланады к 300-летию Перми. После его завершения это знаковое общественное пространство будет

приведено к единому стилю. Здесь появится несколько трансформируемых зон для удобства жителей всех возрастов: предусмотрена и игровая зона, и территория тихого отдыха. Будут выполнены работы по переустройству инженерных коммуникаций, реконструкции сетей наружного освещения, ремонт существующих и созданию новых пешеходных дорожек с использованием разных материалов мощения, а также установлены современные малые архитектурные формы: лавочки, урны, шезлонги, навесы. В этом месте высадят новые деревья, кустарники и многолетние растения.

Важным элементом 66-го квартала эспланады является Аллея Доблести и Славы, созданная несколько лет назад. Ежегодно здесь устанавливают памятные плиты со звездами в честь памятных для Перми событий и людей. Сейчас она расположена со стороны улицы Борчанинова. Плиты установлены вдоль транзитного движения пешеходов. Во время капитального ремонта их сохраняют, но перенесут вдоль края аллеи, чтобы по ним не ходили пешеходы. Кроме того, появится много дополнительного места для устройства новых плит. Работы по преобразованию 66-го квартала завершатся в 2022 году.

Уже в этом году будет выполнен основной объем работ по благоустройству еще одной ключе-

вой площадки – набережной Камы. Ее реконструкция была разбита на этапы и проводилась на протяжении нескольких последних лет. Так, в 2017 году был выполнен ремонт променадной части, подземного перехода с улицы Попова и лестничных маршей, смонтированы восемь смотровых балконов, установлены три модульных общественных туалета, включая отделение для маломобильных людей, а на газонной части обустроены бетонные основания под детскую площадку и «фан-зону».

В 2019 году в рамках капремонта сквера на нижней части набережной завершилось строительство панорамного кафе, амфитеатра, выполнено устройство самой большой в городе детской инклюзивной площадки. Здесь появились модульные здания: туалеты, комната матери и ребенка. Было выполнено озеленение территории набережной на участке от Кафедрального собора до границы земельного участка ОАО «Порт Пермь» на откосной части железнодорожной насыпи.

Сейчас подрядная организация ООО «Техдоргруп» заканчивает работы в лаундж-зоне – здесь уложен газон, установлены шезлонги и новые светящиеся качели. На реконструируемом участке уже можно увидеть сцену амфитеатра с подсобным помещением и смотровой площадкой, зритель-

ные места, трибуны амфитеатра на баскетбольной площадке и на площадке для мини-футбола. Место для амфитеатра выбрано не случайно. Эта площадка вписывается в рельеф местности и отлично просматривается со всех сторон, в том числе с верхнего яруса набережной на улице Окулова.

Участок набережной от Коммунального моста до порта Пермь отведен для занятий спортом. Точками притяжения для горожан здесь станут спортивная и воркаут-площадки, беговая дорожка. Основная часть спортивного модуля уже подготовлена: закончено устройство беговой дорожки, сделаны площадки для тренажеров – они появятся на набережной в следующем году. Кроме того, ведутся работы по устройству лекционного павильона (завершен подвод коммуникаций, установлены витражи, выполняется облицовка здания), площадок для игры в мини-футбол и баскетбол, круглого панорамного кафе и спорткафе.

До конца 2020 года будут завершены работы по устройству тротуаров и площадок, установлены шкафы и камеры для системы видеонаблюдения, оборудовано наружное освещение, а также проведено озеленение территории набережной на участке от спуска с Соборной площади до моста через реку Каму. Уже в этом году часть набережной откроется для жителей

города, а в следующем году пермяки смогут воспользоваться всеми функциональными зонами набережной в полном объеме.

«Важной особенностью обновленной набережной станет возможность круглогодичного использования. На объект заведены централизованные сети – водоснабжение, электроснабжение, канализация, установлена трансформаторная подстанция», – отмечает глава Перми Дмитрий Самойлов. В частности, в зимний период у берега Камы будет заливаться каток и работать павильон для купания «моржей». Долгое время на набережной базировался клуб любителей зимнего плавания. Благодаря реконструкции набережной у них появится отдельное оборудованное и отапливаемое здание.

Еще один крупный проект к 300-летию Перми – комплексное благоустройство Комсомольского проспекта, которое было начато в прошлом году. Основная идея преобразования Компроса – воссоздать исторический облик улицы. При этом на всем протяжении проспекта приоритет будет отдан пешеходам. В ходе капремонта будет отремонтирована проезжая часть, увеличена ширина тротуарной части и обновлено покрытие. При этом проезжая часть останется трехполосной в обоих направлениях. Вдоль Комсомольского проспекта будут упорядочены парковочные места. Проектом предусмотрен ремонт бульварной части – здесь заменят тротуарное покрытие на гранит, установят скамейки, урны и торшерные опоры освещения. Опоры наружного освещения на тротуарной части будут сохранены в историческом виде в чугуне. Кроме того, будет устроена система ливневой канализации, что позволит избавить Комсомольский проспект на пересечении с улицей Советской от застаивания воды в период сильных дождей.

Пешеходная аллея появится и на Октябрьской площади, которая пока используется под хаотичный паркинг. Вдоль всей аллеи установят специальные мобильные архитектурные формы и высадят в них деревья. А на время массовых праздничных мероприятий кадки будут убираться, поэтому сохранится основное назначение площади. Часть площади будет отведена под парковку.

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

Полноценная социальная инфраструктура – еще один приоритет муниципалитета, который готовится к празднованию 300-летия. Ежегодно в городе строится несколько образовательных объектов для ребят разных возрастов. Системная работа в этом направлении началась со строительства нового корпуса гимназии №11 имени Дягилева, он был открыт в 2015 году. После этого в эксплуатацию было введено еще три новых объекта: два корпуса вместимостью 1 тыс.

человек каждый в школах №42 в Свердловском и №59 в Дзержинском районах, а также новая школа «Мастерград» на 1200 учащихся в микрорайоне Пролетарском. В 2019 году городские власти после капитального ремонта здания открыли новый корпус школы №30 в микрорайоне Вышка II. Благодаря строительству новых объектов обучение здесь в основном организовано в одну смену.

Усилия по развитию сети образовательных объектов уже приносят результаты. Несмотря на то что количество учеников в общеобразовательных учреждениях города растет, доля детей, занимающихся во вторую смену, сокращается. Так, число учащихся в школах за 2019 год составило 121,5 тыс. человек – почти на 5 тыс. больше, чем в 2018 году. Но благодаря строительству новых корпусов доля детей, занимающихся в первую смену, выросла до 69%.

В этом году откроются еще две обновленные школы – школа №127, в которой был проведен капитальный ремонт, и новое четырехэтажное здание гимназии №3 на 1050 человек в микрорайоне Гайва. Здание гимназии возводится на месте старого корпуса, который был снесен. Общая площадь нового здания составляет почти 19 тыс. кв. м. В нем разместятся 242 помещения: 60 учебных кабинетов, библиотека, музей, актовый зал со сценой, два спортивных зала, раздевалки с санузлом и душевыми кабинками, административный блок, а также комплекс помещений для организации питания учеников и сотрудников. На лестничных пролетах будет установлено витражное остекление.

Здание школы организовано с учетом доступной «безбарьерной» среды для людей с ограниченными возможностями. Так, например, в здании предусмотрены два лифта для перевозки, в том числе маломобильных групп населения. На входах и в актовом зале запроектированы вертикальные платформы.

Помимо учебного корпуса будет благоустроена территория вокруг. Здесь разместятся мини-футбольное поле, площадки для баскетбола, гимнастики, площадка для сдачи норм ГТО, подвижных игр и тихого отдыха, беговые дорожки.

Параллельно в городе строятся еще несколько школ – новый корпус школы №93 «Фотоника» на 400 мест на улице Полины Осипенко, 46 (будет сдан в следующем году), и новое здание школы на 1100 мест на улице Юнг Прикамья, 3, в Кировском районе. На очереди – начало строительства нового корпуса гимназии №17 на 550 мест.

Развитие сети дошкольных учреждений идет в таком же быстром темпе. За последние четыре года было создано более 10 тыс. новых мест для малышей. Так, в 2019 году после капитального ремонта открылся корпус детского сада №261 в Кировском районе,

новый корпус детского сада «Гармония» на улице Чернышевского, 17в, и третий корпус детского сада «Эрудит» в микрорайоне Ива. В рамках нацпроекта «Демография» сейчас в Перми строятся новые детские сады на улицах Желябова и Плеханова в Дзержинском районе, на улице Евгения Пермяка в Мотовилихе, на улице Байкальской в Кировском районе. Детский сад на улице Евгения Пермяка, 83а, будет сдан в этом году. В него смогут пойти 350 детей, объект станет одним из самых больших детских садов в городе. По проекту в здании разместятся 16 групп, в том числе четыре ясельных. В детском саду также предусмотрены спортзал и зал для музыкальных занятий.

«Во всех новых детских садах запланированы места в ясельных группах, сейчас их явно не хватает», – говорит председатель Городского совета родителей Михаил Смирнов. – Удобно, что в садиках можно будет получить целый комплекс услуг по творческому развитию дошкольников в одном месте. Хорошо, что новые садики открываются там, где они особенно нужны. Теперь стоит задача укомплектовать их квалифицированными педагогами».

Наполнение каждого детского сада обсуждается заранее – на стадии строительства. Например, в детском саду «Талантика» на Плеханова акцент сделан на творчество, конструирование и техническую составляющую. Холлы и залы этого нового корпуса будут оборудованы для детского творчества: здесь организуют мастерские, студии, клубы по интересам для детей и взрослых.

В этом году началась реконструкция еще одного важного пространства для творчества – это здание Дворца молодежи. Она включает обустройство и изменение внутренних пространств, замену инженерных коммуникаций, изменение фасада здания и увеличение его площади за счет нового пристроя. В обновленном здании будут два зала (большой и ма-

лый), коворкинг-центр, гримерные и другие помещения. Работы планируется выполнить за три года.

Проект реконструкции Дворца молодежи был выбран жителями города по итогам открытого голосования на сайте администрации и в ходе общественных слушаний с участием студентов и учащихся, представителей молодежного кадрового резерва, молодежного парламента Пермского края и города Перми, общественных молодежных организаций, творческих молодежных союзов урбанистов и архитекторов. Большинство проголосовавших на онлайн- и офлайн-площадках отдали предпочтение яркому, динамичному дизайн-проекту с геометрическими формами контрастных цветов и двумя основными входами – входом во Дворец молодежи и входом с торца здания в театр «Балет Евгения Панфилова».

В СПОРТИВНОЙ ФОРМЕ

Комфортную городскую среду невозможно представить без качественной спортивной инфраструктуры. В этой сфере у Перми хорошие результаты: ежегодно в краевой столице строится пять-семь новых дворовых мини-стадионов, спортивных площадок, залов при образовательных учреждениях. Только в прошлом году в городе открылось сразу два новых бассейна. В этом году будет сдан еще один крупный спортивный объект – база «Летающий лыжник» на улице Тихой. Площадь новой, двухэтажной спортивной базы составит 2,4 тыс. кв. м. Здесь предусмотрено три зала: универсальный спортивный зал, тренировочный зал для специальных физических занятий, связанных с лыжным спортом, и тренажерный зал для общей физической подготовки спортсменов. База будет доступна не только для воспитанников одноименной детско-юношеской школы, но и для жителей города.

«Президентом нашей страны Владимиром Путиным поставлена задача к 2024 году увеличить коли-

чество регулярно занимающихся физкультурой и спортом людей до 55%. По итогам 2019 года, их количество в нашем городе составило 36%. Для того чтобы у жителей была возможность заниматься спортом, мы строим различные спортивные объекты. В этом году спортивная база «Летающий лыжник» должна быть введена в эксплуатацию. Здесь смогут заниматься более 1,5 тыс. детей. Кроме того, мы комплексно подходим к благоустройству этой территории. Улица Тихая, которая долгое время не ремонтировалась, в этом году в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» будет полностью отремонтирована прямо до спортивной базы, здесь будет организована парковка», – подчеркнул глава Перми Дмитрий Самойлов.

Площадка на Тихой – не единственная крупная спортивная стройка в городе. Сегодня в Дзержинском районе Перми возводится отапливаемое здание в экстрим-парке. Здесь уже завершаются кладочные работы на первом этаже, монтаж металлоконструкций для установки фасадов и кладки на втором этаже, ведется кладка второго этажа и работы на крыше. В здании планируется разместить тренажерный зал, зал для занятий функциональным многоборьем, актовый зал для проведения семинаров и конференций. Кроме того, будут оборудованы раздевалки, душевые и гардероб. Его площадь составит 1 тыс. кв. м.

Еще один новый спортивный центр появится в Орджоникидзевоком районе Перми – на месте бывшего дома спорта «Искра». В новом физкультурно-оздоровительном центре на улице Веденева, 25, будут располагаться шесть спортивных залов: игровой, для занятий дзюдо, борьбой, тяжелой атлетикой, два зала для единоборств. Жители предлагают назвать его «Молодежный». Строительство уже начато, объект планируется ввести в эксплуатацию в начале 2021 года.



Строительство нового детского сада на улице Евгения Пермяка в Мотовилихе

ПРИСНИЛАСЬ ИМ ТРАВА У ДОМА

ВВЕДЕННЫЙ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ COVID-19 РЕЖИМ САМОИЗОЛЯЦИИ СПРОВОЦИРОВАЛ ВСПЛЕСК НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРИ ЭТОМ РОСТ СПРОСА НА ПОКУПКУ ДОМОВ, КОТТЕДЖЕЙ И ДАЧ НЕ ПРИВЕЛ К ИХ УДОРОЖАНИЮ. НАПРОТИВ, СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ЗАГОРОДНОГО ДОМА В ПЕРМСКОМ КРАЕ ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ СНИЗИЛАСЬ НА 7,4% ПО СРАВНЕНИЮ С НАЧАЛОМ 2020 ГОДА И НА 3,9% ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ 2019-ГО. ЭКСПЕРТЫ КОНСТАТИРУЮТ, ЧТО ПО МЕРЕ СНЯТИЯ КАРАНТИННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ИНТЕРЕС К СЕГМЕНТУ УГАСАЕТ. ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА

ДАЧА ВМЕСТО СОЧИ Повышенный интерес к загородному жилью в регионе повторяет федеральные тренды этой весны и лета. По данным «Авито Недвижимость», в апреле — мае 2020 года наблюдался ажиотажный спрос на аренду дач, превысивший докризисные показатели в 3,2 раза. К началу июля спрос на покупку загородной недвижимости вырос на 77,7%, на аренду домов — на 35%. При этом цены по сравнению с началом года не поднялись, а на некоторые объекты (дом, дача) даже снизились.

В режиме самоизоляции аренда загородных домов стала для некоторых альтернативойграничным поездкам, поясняет руководитель ООО «Перспектива — Сделки с недвижимостью» Владимир Онянов. «Хорошие предложения по аренде уходили быстро — как горячие пирожки, за день-два. Маленькие дачи на берегу реки тоже популярны — люди сняли и живут, это альтернатива отдыху в Сочи», — считает эксперт.

Средняя стоимость приобретения загородного дома (общее название небольшой жилой постройки) в Пермском крае во втором квартале составила 1,25 млн руб. — это на 7,4% меньше, чем в первом квартале этого года, и на 3,9% меньше аналогичного периода 2019 года. Средний ценник дачи — 370 тыс. руб., коттеджа (может иметь несколько этажей) — 5,25 млн руб., таунхауса — 6 млн руб. Арендная плата за коттедж и таунхаус в Прикамье одинаковая и составляет 40 тыс. руб. в месяц, за дом — 30 тыс. руб., за дачу — 10 тыс. руб.

Если за покупку среднего пермского дома нужно сразу выложить не менее 1 млн руб., то приобретение участка обойдется дешевле. Строить коттедж на нем можно постепенно, в зависимости от наличия финансов, говорит гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев. Земля стоит от 15 до 50 тыс. руб. за «сотку», средний размер сделки — 150–300 тыс. руб. Участки в районах, приближенных к Перми, дороже. Ценник за «сотку» земли в Архиерейке, Курье, микрорайоне Южном и других — примерно от 400 тыс. руб.

Однако из-за неблагоприятной экономической ситуации объемы строительства загородной недвижимости в регионе заметно сократились, отме-



ВЕСЕННИЙ СПРОС НА АРЕНДУ ДАЧ ПРЕВЫСИЛ ДОКРИЗИСНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ В 3,2 РАЗА

чает эксперт. «Строители не рискуют вкладываться в загородные дома, потому что продать дом потом бывает очень сложно. В ряде случаев цена нового строительства оказывается ниже его рыночной стоимости. Возводят сейчас только по конкретному заказу, на деньги покупателя. Таких низких темпов строительства загородного жилья я не видел», — делится наблюдениями господин Ананьев.

По сведениям Пермьстата, в 2019 году в крае сдали 620,2 тыс. кв. м индивидуального жилья, в первой половине 2020 года — 234,7 тыс. кв. м. В 2019 году было поставлено на учет 5052 дома (66% — в селах), с января по июнь 2020-го — 1683 (64% — в селах). Активное индивидуальное жилищное строительство ведется в Пермском, Краснокамском и Кунгурском районах. В 2019 году региональный Росреестр зарегистрировал 112 210 прав на участки, в первой половине 2020 года — 35 467 прав, что на 47% меньше, чем за

аналогичный период прошлого года. Снижение количества зарегистрированных прав на участки в этом году ведомство связывает с введением ограничений из-за коронавируса.

КОРОТКОЕ УРАЛЬСКОЕ ЛЕТО Рынок загородной недвижимости в Пермском крае Алексей Ананьев из АН «Респект» характеризует как «небольшой и неразвитый». По его словам, повышенный спрос в этом сегменте уже реализовал себя и возвращается к прежним показателям. «Кто-то арендовал или купил дом, кто-то не успел или отказался от затеи, на рынке спокойно», — описывает ситуацию эксперт, отмечая, что не видит перспектив оживления в этом сегменте.

Дачный сезон заканчивается осенью, и в сентябре-октябре на загородную недвижимость «уже никто не смотрит», подтверждает тезис Владимир Онянов. При этом он полагает, что до конца года

снижения цен загородное жилье не произойдет. «Пандемия подтолкнула людей к переосмыслению того, что иметь свой дом — это хорошо», — констатирует специалист.

Руководитель направления первичной и загородной недвижимости «Авито» Дмитрий Алексеев подчеркивает, что переезд за город еще не означает отказ от удобств современной квартиры. Именно поэтому желание россиян жить в собственном доме и не отказываться от комфортной инфраструктуры может сказаться на пересмотре подходов девелоперов к будущим проектам. «Пока застройщики еще скептически относятся к нарастающему тренду и будут к нему присматриваться в ближайшие месяцы. Если он докажет свою состоятельность, то мы увидим перемены на рынке недвижимости и фокус может немного сдвинуться в пользу загородных типов жилья», — прогнозирует Дмитрий Алексеев. ■



INEX

ИНСТИТУТ
ЭКСПЕРТИЗЫ

www.zui.ru
(342) 2-103-888

Господа, оказываем помощь в снижении налога на недвижимость и землю путем **оспаривания кадастровой стоимости**.
Снижение от 20 до 95%. Юридическое сопровождение.
Положительная судебная практика. Дорого. Потому, что с умом.
Защита в суде. Заказ выписок и предварительные расчеты - за наш счет.

Ольга Симонян

Генеральный директор ООО «Западно-Уральский институт экспертизы, оценки и аудита», 25 лет на рынке оценки



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

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС