

Затем на рынке ипотечного кредитования произошло затишье, однако с середины апреля ключевая ставка начала снижаться и на сегодняшний день составляет 8% годовых. На фоне этого банки корректировали условия по ипотеке, и число сделок постепенно увеличивалось. Новая волна острого роста спроса на ИЖК была зафиксирована в июне. По данным пермского отделения ЦБ, относительно мая было отмечено двукратное увеличение как числа заключенных договоров ипотеки, так и объема выданных кредитов. При этом объем срочной задолженности перешел к росту, увеличившись за месяц на 425 млн руб. О двукратном росте количества сделок и объемов выданных кредитов в июне по сравнению с маем сообщают и в Сбербанке. Клиенты ВТБ в Пермском крае в июне оформили более 220 жилищных кредитов на 718 млн руб., что в 2,5 раза превысило результат мая. В ВТБ ожидают, что в июле рост продолжился — предварительные итоги месяца показывают, что продажи ипотеки в июле превышают июньские более чем на 25%.

Однако в целом за полгода показатели отдельных банков, как и общая статистика ЦБ, демонстрируют отрицательную динамику. В «Открытии» жители Пермского края за шесть месяцев 2022 года оформили около 1 тыс. ипотечных кредитов на сумму примерно 2 млрд руб., это на 50% меньше показателей 2021 года. В ВТБ за это время пермяки взяли около 1,9 тыс. ИЖК на сумму 5,3 млрд руб., и пока, по данным банка, уровень спроса не восстановился до рекордных показателей 2021 года.

ГОСПОДДЕРЖКА КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ

Спрос на ИЖК в Прикамье, как и в целом по стране, продолжают поддерживать государственные программы льготного кредитования. На них, по информации краевого отделения Центробанка, в первом полугодии пришлось более 70% от общей суммы выданных в регионе ипотечных кредитов под залог прав требования по ДУДС — 8,44 млрд руб. Кредит смогли получить 2,95 тыс. семей.

В настоящее время действует несколько госпрограмм, которые позволяют приобрести жилье в кредит под низкий процент: льготная ипотека на новостройки под 7% годовых, семейная ипотека для семей с детьми по ставке до 6% годовых, сельская ипотека для покупки жилья в сельской местности под 3% годовых. Кроме того, господдержку могут получить военнослужащие, IT-специалисты, молодые и многодетные семьи.

В «Открытии» считают, что государственные программы на период марта — мая нынешнего года стали практически единственным рабочим инструментом на рынке ипотеки. В первом квартале на госпрограммы пришлось 45% всех ипотечных сделок, осуществленных банком в Пермском крае, во втором — 64%.

В ВТБ в первом полугодии жители Пермского края оформили по госпрограммам более 900 кредитов на 2,8 млрд руб., что составляет 48% от всех ипотечных сделок по количеству и 52% — по объему. В марте — апреле на льготные программы приходился основной объем выдач, к лету рынок постепенно выравнивался до стандартных пропорций.

Наследие возвращается

В конце года «Пермглавснаб» завершит восстановление бывшего пивоваренного завода

«Пермглавснаб» готовится сдать в эксплуатацию свой известный и знаковый объект — отреставрированное здание бывшего пивзавода в самом центре Перми. Полуразрушенный объект культурного наследия, приобретенный в 2017 году, застройщик приспособливает к современному использованию. Теперь это будет клубный дом бизнес-класса с восстановленным историческим фасадом здания. По словам руководства «Пермглавснаба», реставрация объекта культурного наследия является сложным проектом из-за высокой стоимости работ, нехватки специалистов в регионе и нюансов нормативно-правовой базы.

В IV квартале 2022 года «Пермглавснаб» планирует ввести в эксплуатацию отреставрированное здание пивоваренного завода Ижевского товарищества, сообщили в компании. Объект культурного наследия в 2017 году приобрел застройщик «Пермглавснаб», решив его отреставрировать и приспособить под современное использование. Теперь бывший пивзавод на ул. Сибирской, 35, будет жилым комплексом. «Сейчас мы находимся в заключительной стадии работ. Уже виден внешний облик нового объекта — исторический фасад здания полностью восстановлен, скоро должны выйти на сдачу объекта», — рассказал гендиректор «Пермглавснаба» Владимир Занин.

Клубный дом бизнес-класса на 18 квартир имеет площадь 6,2 тыс. кв. м, из них почти 2 тыс. «квадратов» отведено под жилье, остальное — коммерческие помещения на первом, втором этажах, в трехэтажном пристрое, места общего пользования, а также подземная парковка на 30 машино-мест. Объект предусматривает закрытую территорию и все необходимые элементы благоустройства. На сегодняшний день осталось всего несколько квартир, у которых еще не определены будущие собственники.

Здание пивзавода Ижевского товарищества — известный в го-

роде объект культурного наследия. На момент приобретения компанией «Пермглавснаб» здание было полуразрушено. Объект, построенный в 1908 году, не эксплуатировался после 1991 года. В начале 2000-х застройщик — ЗАО «Б.С.Т.» (переименовано в ООО «БТ15») — купил здание Ижевского пивоваренного завода у мэрии Перми, собираясь его реконструировать. В 2016 году компания обанкротилась, и памятник архитектуры уже в виде объекта незавершенного строительства на торгах купил «Пермглавснаб». Предыдущий владелец успел разработать проект реставрации и приспособления здания под современное использование, снес часть здания и провел иные работы. «Пермглавснаб» снова провел экспертизу, обследовал оставшуюся часть постройки и откорректировал проект с учетом современных требований к строительству. Восстановление бывшего пивзавода вызвало общественный резонанс, активист Денис Галицкий пытался оспорить результаты историко-культурной экспертизы проекта, предусматривающей демонтаж оставшейся части строения.

Владимир Занин отметил, что инвесторам невыгодно заниматься восстановлением памятников архитектуры из-за сложности ра-



бот и их высокой цены. В Перми немного высококлассных специалистов, проектных и строительных организаций, имеющих право работать с объектами культурного наследия. Конкуренции среди участников этого рынка нет, поэтому стоимость услуг таких компаний высока, сообщил собеседник. Сейчас «Пермглавснаб» работает с местными организациями, но неудовлетворенность от сотрудничества с местными участниками рынка у строительной компании есть.

«Многие памятники отнесены к объектам культурного наследия не по внешним архитектурным элементам или художественной ценности, а из-за их исторического значения. Но художественная ценность и исторические события или личности, связанные с этими зданиями, — разные вещи. Считаю, предмет охраны у таких объектов должен быть разным, и это требует обдумывания. При необходимости в предмет охраны этих зданий надо внести изменения, а может быть, и исключить какие-либо объекты из числа охраняемых, — подчеркнул Владимир Занин. — Безусловно, нужно бережно относиться к своему культурному наследию, но сегодня законодательный маятник качнулся в сторону жесткого запретительства к возможным изменениям перечня памятников. В результате мы видим в городе развалины, уродующие его облик». По мнению руководителя «Пермглавснаба», нюансы отраслевого законодательства не позволяют инвесторам в прогнозируемые сроки красиво, качественно и функционально восстановить исторические здания. «Сроки и результаты работ непредсказуемы, финансовые потоки на таких проектах заранее просчитать нельзя», — полагает Владимир Занин. Поэтому содержать и восстанавливать многие памятники архитектуры без участия бюджета невозможно, считает гендиректор «Пермглавснаба».

Для компании «Пермглавснаб» реставрация бывшего пивзавода связана с желанием попробовать свои силы в новом для себя направлении и привести в нормативное состояние объект культурного наследия в историческом центре Перми.

По данным краевой госинспекции по охране объектов культурного наследия, в Пермском крае насчитывается 3119 объектов культурного наследия. Как сообщал ранее «Новый компаньон» со ссылкой на руководство инспекции, в 2018 году только 38% от общего числа памятников находились в удовлетворительном состоянии.

По словам архитектора-реставратора Геннадия Воженникова, участвовавшего в разработке проекта здания и обосновывающих материалы, первоначально разработчики проекта оценивали возможность сохранения фасада пивзавода. К работе привлекались специалисты, конструкторы всероссийского масштаба. Здание очень долго простояло без ремонта кровли, стена намокала, промерзала, и кирпич сильно испортился, пояснил эксперт. Поэтому было принято решение о демонтаже конструкции. Во время реставрации застройщик специально заказывал производство кирпича, идентичного по размеру историческому стройматериалу. В процессе демонтажа фрагментов разрушающейся исторической кладки была проведена сложнейшая операция по «выпиливанию» фрагмента красивой и сложной исторической кладки. «Обычно реставрированные объекты культурного наследия вводят в бизнес-оборот, размещая в них кафе, рестораны или торговые и офисные помещения. В этом случае получилось сделать жилье высокого класса, из которого открываются красивые виды. Важную роль в этом проекте сыграла и удачная центральная локация здания», — заметил Геннадий Воженников.



ОЖИВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА ПРОДОЛЖИТСЯ БЛАГОДАРИ ДАЛЬНЕЙШЕМУ СНИЖЕНИЮ СТАВОК И ОПРЕДЕЛЕННОЙ СТАБИЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ



ФИНАНСЫ