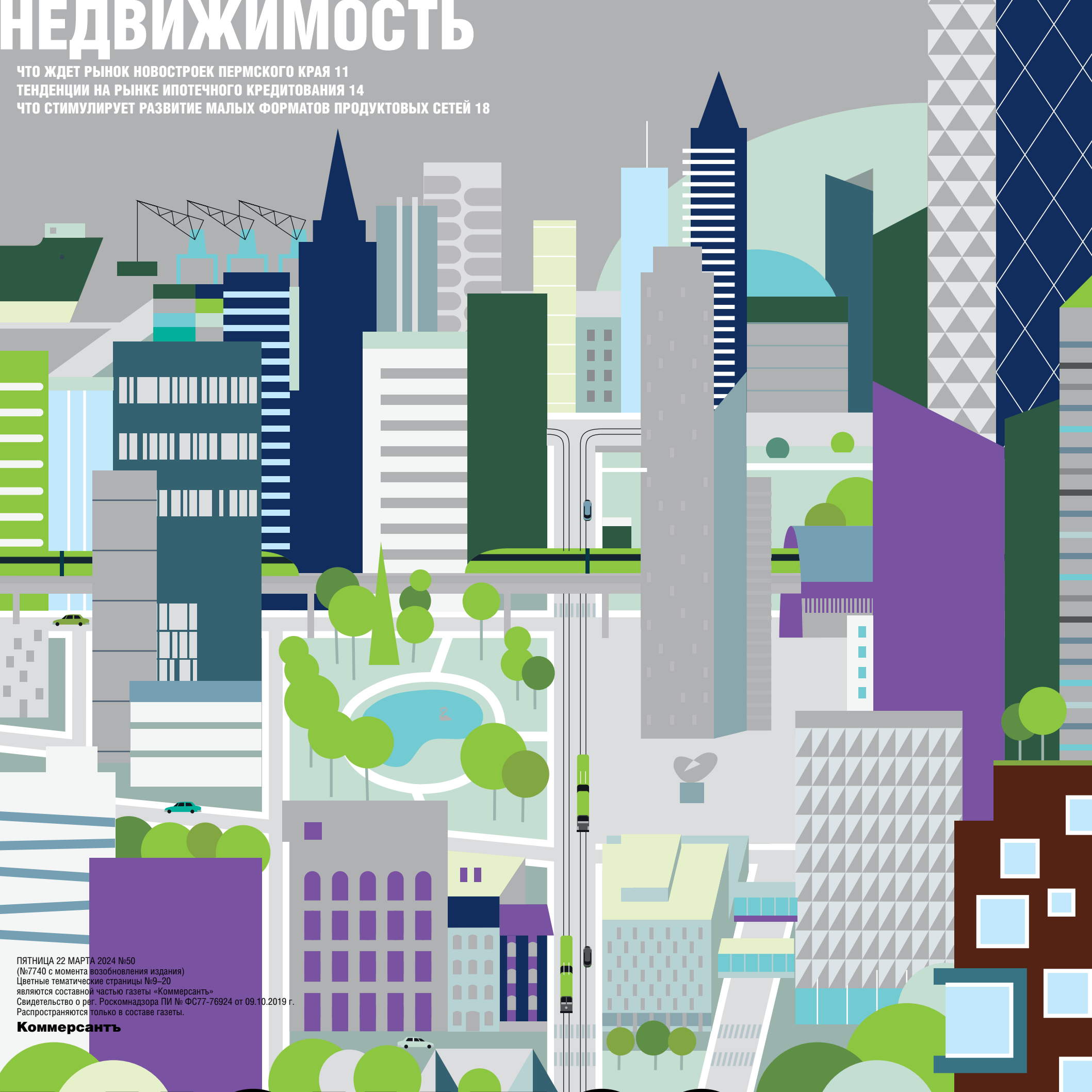


НЕДВИЖИМОСТЬ

ЧТО ЖДЕТ РЫНОК НОВОСТРОЕК ПЕРМСКОГО КРАЯ 11

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 14

ЧТО СТИМУЛИРУЕТ РАЗВИТИЕ МАЛЫХ ФОРМАТОВ ПРОДУКТОВЫХ СЕТЕЙ 18



ПЯТНИЦА 22 МАРТА 2024 №50
(№7740 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

KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





ИРИНА СУХАНОВА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ»

ЕЩЕ ПОСТРОИМ

Вопреки ожиданиям 2022 года, когда строительной отрасли предрекали крах, в 2023 году участники рынка не только смогли выжить, но и существенно переломить ситуацию в свою пользу. В Прикамье увеличиваются объемы строительства, небывалыми темпами растет ипотека. Пока не наблюдается замороженных строек или пустующих новостроек. Кажется, что строительный рынок не только не надломился под тяготами санкций, повышения ключевой ставки и других неприятностей, но и, напротив, стал только сильнее. Дома строятся, цены на недвижимость растут. Причем не только за счет жилья эконом-класса, но и за счет крупных инфраструктурных объектов и элитной недвижимости.

Этому способствуют различные льготные программы, поддерживающие ипотечное кредитование. По сравнению с провальным 2022 годом, в 2024 году ипотечное кредитование показало рекордный рост, который даже напугал регулятора и вынудил сделать ипотечные сделки менее привлекательными для граждан. Ожидается, что в наступившем году отрасль не замедлит темпов своего развития.

МЕТРЫ УВЕДОМИЛИ О СОКРАЩЕНИИ

В 2024 ГОДУ В ПРИКАМЬЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПОСТРОЕНО 1,4 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ. ЭТО МЕНЬШЕ, ЧЕМ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА, КОГДА В РЕГИОНЕ БЫЛО СДАНО 1,9 МЛН «КВАДРАТОВ» ЖИЛЬЯ. СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ С УЖЕСТОЧЕНИЕМ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ ЦБ РФ, СОКРАЩЕНИЕМ СПРОСА И ПРОДАЖ НОВОСТРОЕК.

ЕВГЕНИЯ АХМЕДОВА



РЫНОК НОВОГО ЖИЛЬЯ В ПРИКАМЬЕ ПЕРЕЖИВАЛ АКТИВНЫЙ РОСТ

Пермскому краю в этом году поставлена задача ввести в эксплуатацию не менее 1,4 млн кв. м жилья, сообщили в региональном минстрое. Такой показатель установлен по соглашению Прикамья с Минстроем РФ. В региональном ведомстве пояснили, что с началом реализации в стране нацпроекта «Жилье и городская среда» в 2019 году Пермский край, как и другие регионы, заключил с Минстроем РФ соглашение, предполагающее ежегодный ввод определенных объемов жилья. Показатель ввода жилья на 2024 год не корректировался. Напомним, что в 2023 году в Прикамье объемы жилищного строительства составили 1,9 млн кв. м при плановом показателе 1,26 млн кв. м.

«В Пермском крае, начиная с 2021 года, ежегодно вводится более 1,3 млн кв. м жилья. В 2022-м — 1,98 млн кв. м, в 2023-м — 1,92 млн

кв. м. На совещании с застройщиками в начале этого года обсуждалась ситуация на строительном рынке жилья, чтобы понимать уровень исполнения соглашения. Объем запусков новых проектов по возведению многоквартирных домов сохраняется на высоком уровне: за год началось возведение домов площадью более 650 тыс. кв. м. Объем строящегося жилья на начало года достиг 1,6 млн кв. м. В этом году также ожидается перевыполнение плана. Пермский край входит в топ-20 в России по объемам жилья в стадии строительства», — рассказали в минстрое Пермского края.

Планирование объемов сдачи индивидуально-го жилья в министерстве не предусмотрено. При этом в ведомстве ожидают, что сегмент частных домов будет по-прежнему преобладать в структуре ввода жилья. Если министерство может отсле-

дить объемы многоквартирного строительства в регионе по выданным разрешениям и проектной документации, то прогнозировать возведение и регистрацию индивидуальных домов населением затруднительно.

Рынок нового жилья в Прикамье, как и в РФ, с 2020 года на фоне действия льготной ипотеки переживал активный рост. В 2019 году в эксплуатацию в крае было введено 1,1 млн кв. м жилья, тогда как в 2020-м — уже 1,2 млн кв. м, в 2021 и 2022 годах — 1,3 млн и 1,9 млн кв. м соответственно. Согласно более ранним данным пермских риелторов, в августе 2020 года стоимость первичного жилья в краевой столице составляла в среднем 64 тыс. руб. за 1 кв. м. В феврале 2024 года она выросла до 135,2 тыс. руб. за 1 кв. м, сообщили в пресс-службе аналитического сервиса «Объектив.РФ».

ПАДЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ
СТАНЕТ ЗАМЕТНО В 2025–2026 ГОДАХ,
СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ

➔ По данным управляющего партнера «Эстейт Групп» (отдел продаж застройщиков на аутсорсинге) Ольги Фаст, в начале этого года количество сделок по продаже квартир в строящихся домах региона уменьшилось вдвое по сравнению с предыдущим годом — до 516 (декабрь 2023 г. — 1101), что обусловлено сезонным фактором. При этом в феврале число сделок не выросло (продано 518 квартир).

Ужесточение кредитно-денежной политики Центробанка РФ к концу 2023 года несколько охладило рынок новостроек. Только за второе полугодие — с июля по декабрь — ключевая ставка ЦБ РФ выросла с 7,5% до 16%. Участники пермского рынка отмечали, что в ноябре-декабре в отрасли не наблюдалось сезонного всплеска продаж. Кроме того, первоначальный взнос по программе льготной ипотеки в декабре вырос с 20 до 30%. В этом году из-за уменьшения бюджетной компенсации по льготной ипотеке ряд крупных банков ввели комиссию для девелоперов, которая составляет от 7,5% от каждого выданного льготного кредита.

ОСТАТЬСЯ В ЛИДЕРАХ За минувший год в лидерах по строительству жилья остаются Пермь и Пермский муниципальный округ, которые в совокупности ввели более 1 млн кв. м жилья, сообщают в пресс-службе краевого правительства. Всего за год в Прикамье 36 девелоперов ввели в эксплуатацию 78 многоквартирных домов. Общий объем ввода многоквартирного жилья составил 681 тыс. кв. м, тогда как на индивидуальные дома пришлось 1,2 млн кв. м. Министр строительства Пермского края Артем Габдрахманов считает, что такие темпы строительства и ввода жилья обусловлены в том числе мерами господдержки отрасли, программами льготной ипотеки, сокращением административных процедур, поддержкой инфраструктурных проектов.

Согласно федеральному portalу «Единый ресурс застройщиков», в лидерах рейтинга по объему ввода жилья в регионе за 2023 год оказались ПМД (74,3 тыс. кв. м), ПЗСП (64,3 тыс. кв. м), пермский филиал краснодарской корпорации «Девелопмент-Юг» (58,5 тыс. кв. м), Корпорация развития Пермского края (структура краевых властей, строила в Березниках ЖК «Любимов»; 51,4 тыс. кв. м) и «Стройпанелькомплект» (75,2 тыс. кв. м).

Коммерческий директор ПЗСП Кирилл Николаев сообщил, что в 2024 году группа намеревается сдать около 62 тыс. кв. м. В этом году ПЗСП уже ввел пятую очередь дома на ул. Докучаева, 23, затем собирается сдать оставшиеся очереди дома по ул. Яблочкова, 3, дома на ул. Косякова,



В ПРОШЛОМ ГОДУ В ПРИКАМЬЕ БЫЛО ПОСТРОЕНО 1,2 МЛН КВ. М ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

15а, Водопроводной, 6/1, и Яблочкова, 5. Кроме того, застройщик приступил или готовится начать возведение объектов на ул. Магистральной, 98б, Танцорова, 96, Водопроводной, 6/4 (Кондратово), Горького, 10, и по другим адресам.

В группе Nova рассказали, что за год девелопер сдал 27 тыс. кв. м жилья — это ЖК Nova City на ул. Беляева, 45, и дом Space на бульваре Гагарина, 67. Компания в этом году не планирует ввод новых объектов, потому что приступила к строительству дома «Старт» по ул. С. Есенина, 22, сдача которого намечена на 2025 год. Также в этом году Nova начнет строить дом по ул. Петропавловской, 14.

По словам гендиректора «Стройпанелькомплекта» Виктора Суетина, в 2024 году застройщик намерен сдать примерно 70–80 тыс. кв. м жилья.

ОСТАТЬСЯ БЕЗ СПРОСА Рассуждая об объемах сдачи жилья в Прикамье в 2024 году, Кирилл Николаев из ПЗСП обратил внимание на показатели жилья в стадии строительства (1,6 млн кв. м), отметив, что сроки возведения этих объектов могут составлять до пяти лет. «Можно предположить, без глубокой аналитики, что в 2024 году будет введено примерно 30–40% от этого объема, то есть до 600 тыс. кв. м жилья в многоквартирных домах. Основной объем ввода уже несколько

лет достигается за счет ИЖС. Так, в 2023 году соотношение объемов ввода ИЖС к МКД составило 65 к 35. Если такое соотношение сохранится и в 2024 году, можно ожидать ввода ИЖС в объеме около 1,1 млн кв. м. В сумме получается 1,7 млн кв. м», — рассуждает господин Николаев.

Директор Nova Мария Ахметова заметила, что большой объем ввода в 2023 году был связан не только с активностью частных застройщиков и индивидуальных домохозяйств, но и с участием государства в решении жилищных проблем, прежде всего на территории Березников. Напомним, этим летом КРПК ввела последний дом ЖК «Любимов» в Березниках. «Достичь таких показателей в этом году видится проблематичным, поэтому цифра 1,4–1,6 млн кв. м кажется ближе к действительности», — комментирует Мария Ахметова.

Изменение или отмена льготных программ, а также размер ключевой ставки в большей степени влияют на стоимость жилья, подчеркнул коммерческий директор ПЗСП. На объемах строительства эти показатели отразятся в долгосрочной перспективе. Цикл девелоперского проекта от покупки земли до ввода дома в эксплуатацию составляет несколько лет. Из-за повышения ставок по проектному финансированию, и особенно по кредитам на приобретение участков, ряд девело-

перов отложат планы по выводу новых проектов. А значит, сократятся и цифры ввода на горизонте нескольких лет. В то же время ПЗСП не скорректировал свои планы по жилищному строительству. «Все проекты, которые мы планировали ранее, будут реализованы», — сообщил Кирилл Николаев.

Nova тоже не откладывает запуск новых проектов, стараясь попасть в предпочтения клиентов, говорят в компании. В проектируемых домах девелопер уделяет внимание соотношению площади и функционала квартир, прогнозирует комфортные ипотечные платежи для каждой группы клиентов, берет на себя дополнительные платежи, помогая в продаже вторичной недвижимости.

Виктор Суетин прогнозирует сохранение в 2024 году темпов строительства, набранных в прошлом году. Это связано с тем, что девелоперы зависят не от продаж, которые начали резко падать, а от согласованного проектного финансирования. Падение объемов ввода жилья станет заметно в 2025–2026 годах, если Центробанк РФ не скорректирует размер ключевой ставки, от которой зависят ипотечные ставки. «Объемы строительства совершенно точно сократятся в 2025 году, потому что уже сейчас застройщики откладывают запуск новых проектов», — заявил гендиректор «Стройпанелькомплекта». Так, два года назад СПК планировал повысить объемы строительства до 120–140 тыс. кв. м в год, но после международных политических событий не стал выводить на рынок почти половину объектов, и «оказался прав». Сейчас Виктор Суетин рассчитывает увеличить объемы ввода жилья «Стройпанелькомплекта» до 80 тыс. кв. м.

Тенденция сокращения продаж новостроек станет заметна в конце сентября — начале ноября, считает гендиректор СПК. К этому времени программу льготной ипотеки отменяют или скорректируют и могут уменьшить размер ключевой ставки, но не более чем на 1–2%. В этом случае рыночная ипотечная ставка в 14% все равно будет неподъемной для многих категорий населения. Исходя из ситуации на рынке, девелоперы будут планировать новые проекты, поделился эксперт.

Ольга Фаст из «Эстейт Групп» полагает, что снижение спроса на первичное жилье приведет к снижению объемов строительства до уровня 2017–2019 года. «Но произойдет это в течение двух-трех лет, ведь рынок новостроек инертен, здесь большой временной лаг между покупкой застройщиком земельного участка и полной реализацией объекта. Думаю, застройщики подкорректируют планы вывода объектов, исходя из объемов продаж в 2024 году», — резюмирует управляющий партнер «Эстейт Групп». ■

«СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ» ЗАНЯЛ ПЕРВОЕ МЕСТО В ПЕРМСКОМ КРАЕ ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА ЖИЛЬЯ ЗА 2023 ГОД*

В прошедшем году компания ввела в эксплуатацию 86 638 кв. м жилья в жилых комплексах «Медовый», «МотовилихинSKY», «Экопарк Сосновый». В 12 сданных за год домах расположено 1755 квартир, которые уже заселены или еще готовятся к встрече новоселов. Генеральный директор СПК Виктор Суетин подчеркнул, что такой результат достигается командой, которая сплоченно и добросовестно выполняет работу, принося радость будущим новоселам СПК.

Часть объектов была сдана со значительным опережением планируемых сроков, что стало настоящим новогодним подарком для сотен семей. Так, были введены в эксплуатацию два первых дома 6-го квартала ЖК «Медовый» по ул. Нифантова, 3, и Артемьевской, 6. Согласно проектной декларации, их сдача была запланирована в четвертом квартале 2024 года, а в настоящее время уже ведется их заселение.

6-й квартал стал первым, где застройщик применил объединение

классической и модернизированной 97-й серии панельного домостроения. Еще одной новинкой комплекса будет детский сад, расположенный на первом этаже дома — такое решение предусмотрено в проекте 8-го квартала, строительство которого уже ведется. За годы реализации в ЖК «Медовый» введено в эксплуатацию 186 тыс. кв. м жилья.

В текущем году ЖК «Медовый» стал победителем ежегодного конкурса новостроек «Топ ЖК-2024», за-

няв первое место в категории «Лучший жилой комплекс-новостройка в Пермском крае, доступное жилье». Всего за победу в этой номинации боролись 11 жилых комплексов. Объявление победителей конкурса состоялось в рамках «Российской строительной недели» в Москве. В конкурсе участвовали 1420 номинантов, которых оценивали более 600 экспертов.

СПК продолжает активную работу и на других строительных участках реализуемых проектов и готовит к старту ряд новых. В настоящее время в стадии строительства находится три жилых комплекса, в том числе «МотовилихинSKY» и «Экопарк Сосновый».

Проектные декларации строящихся объектов расположены на сайте наш.дом.рф. Объекты реализуются в соответствии с ФЗ-214. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Медовый 8», ООО «Специализированный застройщик «Мотовилихинский 10», ООО «СЗ «Экопарк».



СТРОЙПАНЕЛЬКОМПЛЕКТ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

www.zavod-spk.ru

* Первое место по вводу жилья в Пермском крае — по данным erzfr.ru на 01.02.2024 г.

Железная победа

Застройщик пермского ЖК «Камаполис» выиграл в федеральном градостроительном конкурсе

Девелопер «Железно» вошел в число победителей федерального градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек «Топ ЖК-2024». Дом бутик-класса «Булычёв», который компания строит в Кирове, занял первое место в номинации «Лучший ЖК». В «Железно» намерены не снижать планку и обеспечить клиентов в других городах жильем не менее высокого уровня. В частности, в Перми девелопер сейчас возводит ЖК «Камаполис», который будет отвечать всем требованиям по-настоящему комфортного и современного жилого комплекса.



Дом бутик-класса «Булычёв»

Финал конкурса «Топ ЖК-2024» состоялся 27 февраля, в первый день Российской строительной недели – 2024. В главном конференц-зале «Экспоцентра» в Москве девелоперы презентовали свои проекты членам жюри. Всего за победу боролись более 1,4 тыс. участников и 15 финалистов.

Дом бутик-класса «Булычёв» строится в историческом центре Кирова. Концепция проекта заключается в том, что жильцы дома будут иметь доступ к сервису, как в лучших бутик-отелях, только не на период кратковременного пребывания, а постоянно. Недавно «Булычёв» прошел сертификацию Urban Grade и получил статус новостройки премиального класса с серебряным грейдом.

На конкурсе «Топ ЖК-2024» вновь был подтвержден высокий статус проекта. «Булычёв» получил наивысшую оценку жюри по 133 параметрам: архитектуре и материалам, организации внутренних

пространств, устройству инновационных и инженерных систем, клиентскому сервису, паркингу, инфраструктуре и другим. Кроме того, проект стал обладателем приза зрительских симпатий в номинации «Новостройка будущего».



Дом бутик-класса «Булычёв»

«Булычёв» – первый и на данный момент единственный в России умный российский многоквартирный дом класса «А». На основе экосистемы «Мажордом» в «Булычёве» реализовано решение «умная квартира», при котором жильцы будут управлять с телефона не только общими функциями дома, вроде домофона, шлагбаумов и просмотра видео с камер наблюдения, но и отдельными функциями своей квартиры: освещением, розетками, задавать режим работы батарей отопления, получать уведомления от датчиков протечек воды и многое другое. Все это заслуга IT-компании «Философт», которая также является частью экосистемы «Железно», но при этом предлагает все разработанные продукты во внешний рынок.

«Победа в «Топ ЖК-2024» – очередное подтверждение того, что «Булычёв» действительно является уникальным проектом на рынке девелопмента. Мы гордимся этим достижением и обещаем продолжать радовать наших клиентов такими же качественными и инновационными жилыми комплексами во всех регионах строительства», – подчеркнул генеральный директор «Железно» Юрий Захаров.

«Железно» – федеральный девелопер с долгой историей. Компания реализует проекты в Кирове, Ижевске, Ульяновске, Екатеринбурге и Перми. «Железно» возводит дома с научным подходом в проектировании зданий, квартир, придомовых территорий. Даже детские площадки у девелопера – не просто набор качелей и горок, а продуманное пространство для развития ума и тела. Различные игровые сценарии позволяют ребятам развивать мелкую моторику, логику, координацию.

Классические проекты «Железно» – это среднеэтажные мини-города с развитой инфраструктурой



ЖК «Камаполис»

и высоким уровнем сервиса. Особое внимание девелопер уделяет социальному развитию городов: строит школы и детские сады, создает зеленые парки.

«Камаполис» в Перми – это несколько кварталов современного жилья в микрорайоне Заимка, от Пермского университета в сторону Камы. Площадь проекта – 11 гектаров. Здесь расположатся жилые дома и социальная инфраструктура, в том числе новые дороги, детский сад, общественные пространства с пешеходным бульваром, амфитеатром, спортивными площадками.

«Железно» строит из кирпича, поскольку это наиболее экологичный и удобный в использовании материал. Он позволяет создавать множество вариантов планировки, сохраняет температуру и выступает в качестве дополнительной шумоизоляции.

За архитектурные решения «Камаполиса» отвечала команда международного бюро Portner Architects во главе с Сашей Лукичем. Кирпичные дома средней этажности с несколькими акцентными башнями-доминантами бу-

дут выполнены в одном стиле – в спокойной палитре природных, земляных цветов: от песчаных, терракотовых, коричневых до белых и серых оттенков. При этом каждый дом будет выглядеть по-своему благодаря уникальной комбинации материалов. Эконаправленность прослеживается и в дизайне общественных пространств: лобби, террасы и паркинг тоже будут отделаны с использованием экологичных материалов, естественных оттенков и текстур.

Специалисты «Железно» продумали большое количество вариантов планировок квартир – от студий до стометровок. Выбрать есть из чего: видовые квартиры на Каму, квартиры с окнами на три стороны, собственная терраса, действительно высокие потолки – 4,2 метра. Конечно же, есть планировки с мастер-спальней, гардеробной и кухней-гостиной.

Строительство ЖК «Камаполис» будет разделено на пять очередей. Полностью завершить проект планируется к 2032 году. Первые дома застройщик обещает сдать в 2025 году. Продажа квартир уже идет.



ЖК «Камаполис»

ПОДДЕРЖИ ИПОТЕКУ ШИРЕ

В 2023 ГОДУ ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ВОССТАНОВИЛСЯ ДО ДОКРИЗИСНОГО 2021 ГОДА. ЭТО ПРОИЗОШЛО В ТОМ ЧИСЛЕ БЛАГОДАРЯ ДЕЙСТВИЮ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ТАКОЙ СЕРЬЕЗНЫЙ РОСТ ВЫЗЫВАЕТ ОПАСЕНИЯ ИЗ-ЗА ТОГО, ЧТО ОН СПРОВОЦИРОВАЛ РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ И СНИЖЕНИЕ КАЧЕСТВА КРЕДИТОВ. ЭТО МОЖЕТ ВПОСЛЕДСТВИИ НЕГАТИВНО СКАЗАТЬСЯ НА САМИХ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ. УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО В 2024 ГОДУ РОСТ ВЫДАЧИ ИЖК ЗАМЕДЛИТСЯ.

ИРИНА СУХАНОВА

В прошлом году ипотека росла рекордными темпами. В среднем по России объем выдачи ипотечных кредитов в денежном выражении вырос на 61,6% и составил 7,779 трлн руб. Результаты 2023 года превысили не только самые смелые прогнозы, которые делали банкиры в начале 2023 года, но и максимальные результаты докризисного 2021 года на 36%. В Пермском крае объемы выдачи оказались чуть ниже среднероссийского показателя, но также были рекордными для региона. По данным отделения «Пермь» Уральского ГУ Банка России, по итогам 2023 года в Пермском крае было выдано более 44 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму почти 131 млрд руб. «Рост ипотеки стимулировали доступные субсидируемые программы при увеличившемся спросе ввиду повышенных инфляционных ожиданий», — сообщил управляющий Отделением Банка России по Пермскому краю Алексей Моночков.

По сравнению с 2022 годом количество выданных ИЖК выросло на 48%, объем ипотечного портфеля — на 69%. По данным Центробанка, средний размер ИЖК также вырос с 2,58 млн руб. в 2022 году до 2,95 млн руб. в 2023-м. На конец 2023 года средневзвешенный срок кредита составил 301 месяц. ИЖК составили 29% от общей суммы выданных кредитов в Пермском крае в 2023 году.

Данные о росте ипотечных кредитов подтверждают кредитные организации. Управляющий банком ВТБ в Пермском крае Владимир Стрельников рассказал, что по итогам 2023 года ВТБ увеличил объемы выдачи ипотеки на 21,5%. По итогам 2023 года, ВТБ в Пермском крае выдал около 5 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 18 млрд руб., в денежном выражении рост составил 49%. «Ипотечный портфель банка в регионе по состоянию на начало 2024 года составил 52 млрд руб. (+20,28% к показателям 2022 года). На долю ипотеки приходится 49% от суммы всех выданных банком кредитов частным клиентам. Средний чек ипотечного кредита в регионе составил 3,8 млн руб., а средний срок — 22 года. Наиболее популярными программами ипотеки были программы по покупке жилья на вторичном рынке, а среди программ с господдержкой наиболее популярная программа — «Семейная ипотека», — рассказал господин Стрельников.

На сегодняшний день в регионе доступны три льготные ипотечные программы: льготная ипотека, семейная ипотека и ИТ-ипотека. По данным Дом.рф, в Пермском крае наибольшая сумма вы-



ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ НА НОВОСТРОЙКИ ВЫРОС ДО 30,1%

дачи льготных ипотечных кредитов приходится на семейную ипотеку.

ОЦЕНИТЕ РИСКИ Прошлогодний резкий рост рынка ИЖК вызывал беспокойство со стороны регулятора, поскольку он сопровождался ростом цен на жилье, снижением качества кредитов за счет выдачи ипотеки заемщикам с уже высокой долговой нагрузкой, а также существенным ухудшением стандартов кредитования на фоне быстрого роста кредитования. «В будущем это может обернуться большими рисками и для банков, и, главное, для самих заемщиков», — считают в Центробанке.

По данным отделения «Пермь» Уральского ГУ Банка России, во второй половине прошлого

года ипотека ежемесячно росла в Прикамье на 5,7%. Это связано со стремлением граждан взять льготные кредиты до ужесточения условий госпрограмм.

«Чтобы охладить ипотеку и ограничить риски закредитованности граждан, в прошлом году регулятор трижды повышал макронадбавки и дополнительно ужесточал надбавки к коэффициентам риска по кредитам с высоким показателем долговой нагрузки. С середины года в ипотеке начали применяться макропруденциальные лимиты, которые хорошо себя показали в необеспеченном потребительском кредитовании», — рассказали в пермском отделении ЦБ. По мнению регулятора, эти меры должны способствовать улучшению стандартов кредитования и более

сбалансированным темпам роста ипотеки. В случае стабилизации ситуации и возврата кредитных организаций к более консервативным стандартам кредитования Банк России будет готов смягчить требования по макропруденциальным надбавкам в ипотеке, сообщили в ЦБ.

Опасения регулятора вызывают новые схемы, связанные с ипотекой с аккредитивами и переступкой договоров долевого участия. Некоторые банки совместно с застройщиками предлагают при выдаче ипотеки заемщикам договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), по которым часть средств за квартиру размещается не на счете эскроу, а на аккредитиве. «Банк от использования этих средств получает дополнительную доходность, часть которой может отдать заемщику»

ПО СРАВНЕНИЮ С 2022 ГОДОМ КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖК ВЫРОСЛО НА 48%, ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ – НА 69%.

В центре девелопмента находится человек и его потребности

Эффективность и вклад в развитие мы обычно оцениваем через какой-то промежуток времени, главное – отметить исходную точку.

Для федерального застройщика «Девелопмент-Юг» отправной и очень важной точкой роста стал выход на рынок недвижимости Прикамья.

В этом году пермский филиал корпорации отмечает свой первый юбилей – 10 лет. Вместе с сотрудниками, которые стояли у истоков пермского филиала «Девелопмент-Юг», мы вспоминаем, с каких проектов начинал девелопер, оцениваем и подводим итоги, что удалось сделать за это время для города и его жителей.

Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг» была основана 1 марта 1995 года в Краснодаре. За это время компания выросла до уровня федерального застройщика и вышла на рынок шести регионов России. По данным ЕРЗ, «Девелопмент-Юг» входит в топ-30 крупнейших девелоперских компаний страны и топ-5 застройщиков России по количеству регионов присутствия.

«Март – знаменательный месяц не только для пермского филиала, но и для всей корпорации. В этом году нам исполнилось 29 лет. В общей сложности на территории страны компания возвела 170 жилых многоэтажных домов, в них по всей России живут 40 тыс. семей. Мы строим не просто дома, а помогаем развивать города и создавать новые возможности для жизни», – рассказал председатель правления корпорации **Игорь Мищенко**.

С этого времени корпорация неоднократно становилась «законодателем мод» на рынке новостроек. «Девелопмент-Юг» – одна из немногих компаний, которая выходит осваивать рынок недвижимости в новых городах и открывает самые перспективные направления в России, куда впоследствии приходят другие крупные игроки. Так случилось и с Прикамьем.

История выхода в новые города начиналась именно с Перми. В 2008 году «Девелопмент-Юг» принял участие в аукционе на освоение земельного участка в микрорайоне «Ива-1». В 2012 году начали проектирование, а в 2014-м уже полноценно вышли на рынок, открыли офис продаж и начали строительство на площадке.

С момента открытия первого офиса продаж по сегодняшний день у корпорации есть правило: все, что ведет коммуникацию по проекту, должны быть максимально осведомлены о технической части. Поэтому вот уже 10 лет для новых сотрудников проводят подробные экскурсии по стро-

ительной площадке, рассказывают и показывают, как возводятся дома и другие объекты.

Дина Мехоношина, менеджер отдела продаж пермского филиала «Девелопмент-Юг», работает в компании с момента основания. Дина вспоминает свои ощущения от первого визита на стройплощадку. «Особенно запомнились первые экскурсии на стройку в Спортивном микрорайоне «Ива». Ощущала тогда себя частью великого, важного дела, над которым вместе работаем на благо жителей нашего города. «Девелопмент-Юг» отличает особый подход: отношение к человеку, покупателю, коллегам, партнерам, подрядчикам. Это всегда уважение, порядочность, открытость и решение гораздо более важных задач, чем реализация или приобретение недвижимости».

Объемы, с которыми «Девелопмент-Юг» начал работать в Прикамье, поражают. На начальном этапе нужно было выстроить работу всех подразделений и отделов так, чтобы показать «лицо» застройщика. Кстати, один из слоганов корпорации – образцовый девелопер. И это не просто яркая формулировка. В этом году министр строительства и ЖКХ РФ посетил уже второй проект в стране, который реализует «Девелопмент-Юг». Первым проектом как раз стал экогород «Погода», территорию которого развивает пермский филиал корпорации. Второй – жилой комплекс «Центральный» в Астрахани от «Девелопмент-Юг».

Результат строительства, а тем более развития целого района – это большая ответственность перед городом и его жителями. Руководящий состав пермского филиала решает большое количество задач и контролирует работу нескольких подразделений. По традиции, в корпорации возглавляют филиалы люди из Краснодара. Длительное время руководителем пермского филиала был Алексей Вос-

триков, вице-президент и член правления «Девелопмент-Юг». С самого начала становления компании в регионе сформировалась служба технического заказчика, возглавить которую пришел Алексей Скрипкин. Под их руководством команда профессионалов своего дела проявила себя, начали возвращаться новые кадры. Через некоторое время Алексей Скрипкин занял пост руководителя филиала. В августе 2023 года он получил пост вице-президента корпорации по строительству. Будучи членом правления, Алексей Скрипкин активно участвует в решении всех вопросов корпорации, касающихся текущих проектов и запуска новых.

КАЖДАЯ ПЯТАЯ СДЕЛКА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИКАМЬЯ ПРОХОДИТ В ПРОЕКТАХ «ДЕВЕЛОПМЕНТ-ЮГ»

Филиал становится одним из значимых регионов присутствия. Это подтверждается объемами строительства. За 10 лет команда пермского филиала сделала проекты и продукты корпорации одними из лучших на рынке недвижимости Прикамья. На сегодняшний день доля, которую занимает корпорация на рынке недвижимости Перми – 20%.

Валерия Толпышева, руководитель отдела маркетинга и рекламы пермского филиала «Девелопмент-Юг», вспоминает, как нелегко было вначале, когда налаживали и выстраивали все процессы с нуля. В октябре этого года будет девять лет, как Валерия работает в компании. Приходила на позицию помощника директора, а сейчас – руководитель направления. Вместе с ней пришли еще несколько знаковых специалистов: Иван Леонов, Антон Леонов и Иван Гарбулев начинали с позиций инженеров, а сейчас занимают руководящие должности по строительству.

«Помню, как пришла и месяца три работала, можно сказать, днем и ночью. Мы с коллегами настраивали все процессы под себя, чтобы создать комфортную атмосферу. Сейчас с улыбкой вспоминаю, как в 2015 году нам непросто давался ввод первых трех домов. У нас потрясающий коллектив, мы всегда готовы поддержать друг друга, помочь советом. И такие отношения – во всех филиалах. Приезжаешь в команду к коллегам, а ощущение, что к родным и близким. Думаю, это неравнодушие, каждый горит своим делом и вкладывает частичку души», – поделилась **Валерия Толпышева**.

Один из крупнейших проектов, который «Девелопмент-Юг» реализует в Прикамье, – комплексное освоение территории площадью 80 га в микрорайоне «Ива-1». На одной ее части находится полностью реализованный спортивный микрорайон «Ива», где проживает более 2 тыс. семей. Вторая отведена под проект семейного экогорода «Погода», в его составе уже построено более 110 тыс. кв. метров жилья, 216 тыс. кв. метров находится в стадии строительства. На этой территории будет еще построено 250 тыс. кв. метров жилья и спортивно-оздоровительный комплекс в рамках про-



граммы «Приоритетный инвестиционный проект».

За 10 лет присутствия в Перми федеральный застройщик построил и передал в собственность края два детских сада (на 300 и 350 мест), детскую поликлинику на 450 посещений в смену, а также самую большую школу в Прикамье (1626 мест в смену) с двумя бассейнами. «Девелопмент-Юг» участвовал и в строительстве Лесной и Сапфирной улиц по программе «Стимул», выступая в качестве подрядчика.

«Среда формирует личность, а чтобы создать среду, в которой хочется жить, в центр наших проектов мы ставим человека и его потребности. Получается, девелопмент – это как правильно выявить и воплотить то, что нужно каждому из нас. Понимание этого помогает нам создавать современное жилье со стильной архитектурой, безопасными дворами без машин, зонами отдыха для всех поколений и зеленым ландшафтом», – сообщил вице-президент по строительству, директор пермского филиала **Алексей Скрипкин**.

В социальных сетях девелопер создал целое сообщество. Например, по случаю 29-летия корпорации и 10-летия присутствия в Пермском крае партнеры – руководители компаний, с которыми сотрудничает филиал, записали видеотзывы о работе с пермским филиалом.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ – ЭТО ВОЗМОЖНОСТИ И ТОЧКИ ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

В прошлом году пермский филиал «Девелопмент-Юг» дал старт еще одному новому, масштабному проекту комплексного освоения территории: в Кондратово началось строительство клубного пригорода «Мы». Это большой жилой комплекс на берегу озера с использованием новейших инженерных технологий. Центром притяжения жителей станет озеро, вокруг него разместятся разные тематические зоны: экотропы со смотро-

выми площадками, игровыми и спортивными территориями, комоунити-пространство и зона отдыха на воде. В ближайшее время уже запланирован ввод первого объекта на территории квартала.

В этом месяце объявили старт продаж нового квартала в экогороде «Погода», на улице Серебристой, 3а. Во дворе дома появится водный арт-объект. Он станет местом притяжения не только для жителей конкретного дома, но и всего семейного экогорода «Погода». Летом рядом с ним можно будет насладиться прохладой воды, а в зимнее время года покататься на коньках.

В планах на будущее у пермского филиала «Девелопмент-Юг» расширение портфеля. В третьем квартале 2024 года запланировано начало реализации проекта на ул. Беляева, 17, в Индустриальном районе. В планах тут построить около 40 тыс. кв. метров жилья.

«Пермь – город промышленный, и ярких красок в нем не хватает. Мы хотим в качестве обратной связи получать отзывы, что, когда находишься в микрорайоне, ощущение – словно не в Перми. Одна из задач, которые стараемся учесть при проектировании фасадов, а также внутреннее наполнение: авторское оформление входных групп и холлов. Может, мы не так часто обращаем внимание, но цвета в повседневной жизни играют очень важную роль в настроении», – отметил **Алексей Скрипкин**.

Инфраструктура города может структурировать и формировать направление развития живущих в нем людей, а население, в свою очередь, отражает процессы, существующие в городе. Проекты «Девелопмент-Юг» – примеры планирования территорий, где застройщик возводит не только жилье, но и заботится об инфраструктуре, создает атмосферу и ритм для жителей района, открывает новые возможности для бизнеса и предпринимателей. А значит, заботится о том, где будем жить мы и наши дети.

→ в виде скидки по ипотечной ставке на этапе строительства. Застройщик может согласиться на эту схему, чтобы банк обеспечивал выдачу ипотеки и рост продаж», — поясняют в ЦБ.

Риски в этой схеме Центробанк видит в том, что средства на таком аккредитиве вообще не застрахованы, в отличие от счетов эскроу. Поэтому в случае отзыва лицензии у банка человек может лишиться их, при этом еще остаться должным банку по ипотечному кредиту и потерять квартиру, так как ДДУ по факту не был полностью оплачен.

Кроме того, есть отдельные случаи, когда застройщики продают жилье на этапе строительства аффилированным лицам, заключая с ними ДДУ по цене ниже рыночной, и эти средства размещаются на счете эскроу. При переуступке (цессии) человек платит уже реальную рыночную цену, но вместе с правами требования по ДДУ получает счет эскроу, на котором лишь первоначальная (заниженная) цена квартиры, а разница сразу уходит продавцу, аффилированному с застройщиком, и на счет эскроу вообще не зачисляется. При этом человек несет риски уже в случае дефолта застройщика: в случае невыполнения застройщиком своих обязательств это приведет к потере большей части средств, по факту уплаченных за квартиру (разницы между заплаченной при покупке реальной ценой и суммой средств на счете эскроу).

Такие схемы нарушают базовые принципы, заложенные в законе об участии в долевом строительстве. Банки и застройщики, которые практикуют такие схемы, по сути, пользуются неосведомленностью людей. В частности, в законе четко не указан срок, когда именно деньги должны быть перечислены на счет эскроу, а говорится, что это должно произойти в соответствии с договором, но не позже момента сдачи дома в эксплуатацию.

«На практике это означает, что формально можно составить договор таким образом, что



ГРАЖДАНЕ В ПРОШЛОМ ГОДУ СТРЕМИЛИСЬ ОФОРМИТЬ ЛЬГОТНЫЕ КРЕДИТЫ ДО УЖЕСТОЧЕНИЯ УСЛОВИЙ ГОСПРОГРАММ

средства останутся без страховой защиты в течение нескольких лет, пока строится дом, или часть средств не будет направляться на счет эскроу. При этом люди могут не понимать рисков, которые они в связи с этим на себя принимают», — предупреждают в Центробанке.

Регулятор считает такие практики недопустимыми и рекомендует гражданам, участвующим в ДДУ, обращать пристальное внимание на договор ДДУ, а именно на ту часть, где говорится о порядке и сроках зачисления средств на счета эскроу.

Для снижения рисков средства вне счета эскроу должны находиться не дольше, чем это требуется для обеспечения расчетов (как правило, не более нескольких дней с даты регистрации ДДУ). Существенные отклонения от этого, а также упоминание в договоре расчетов через аккре-

дитив могут быть признаками того, что договор составлен не в интересах покупателя и несет для него дополнительные риски.

СНИЖАЕМСЯ Руководитель ипотечного центра ДО «Пермский» ПСБ Наталья Асанова рассказала, что ипотека остается одним из самых популярных банковских продуктов у физических лиц. В Пермском крае спрос на ипотечное кредитование остается стабильно высоким. За первые два месяца 2024 года ПСБ в Пермском крае увеличил объем выданных ипотечных кредитов почти в два с половиной раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. «Наибольший объем выдач пришелся на программы, позволяющие приобретать недвижимость с государственным субсидированием: “Госпрограмма-2020” и “Се-

мейная ипотека”. Они занимают почти три четверти от общего числа заключенных сделок и 87% от общего объема выданных ипотечных кредитов регионального офиса ПСБ», — рассказала госпожа Асанова. По итогам прошлого года стоимость аренды квартир выросла в среднем на 31%, и эксперты прогнозируют дальнейшее увеличение стоимости съема жилья в 2024 году. «Поэтому купить квартиру в кредит на льготных условиях — это сегодня реальный шанс улучшить жилищные условия», — подчеркнула госпожа Асанова. В ПСБ считают, что в 2024 году спрос на ипотечном рынке будет обеспечен благодаря программам с господдержкой.

Эксперты полагают, что в 2024 году рынок выдачи ИЖК ждет замедление. По прогнозу Центробанка, прирост составит не более 7–12%. Эта тенденция уже заметна по первым месяцам 2024 года. В январе 2024 года в регионе было выдано около 1,6 тыс. ИЖК на сумму 4,6 млрд руб. По сравнению с январем 2023 года количество выданных кредитов снизилось на 17%, объем выдачи также понизился на 9,5%.

Управляющий банком ВТБ в Пермском крае Владимир Стрельников напомнил, что в конце 2023 года были скорректированы параметры по госпрограммам. «Первоначальный взнос по самой популярной из них — льготной ипотеке на новостройки — вырос до 30,1%, а максимальная сумма кредита для всех регионов, включая столичные, была ограничена 6 млн руб. Также по всем программам с господдержкой введены ограничения на количество кредитов: теперь льготными условиями заемщик может воспользоваться лишь один раз. Исключение — семейная ипотека, которую можно будет взять повторно, если в семье родился еще один ребенок, — на приобретение жилья большей площади. Кроме того, в середине декабря 2023 года Банк России поднял ключевую ставку до 16%, что оказало влияние на спрос по рыночным программам кредитования. В целом спрос сохраняется», — подытожил господин Стрельников. ■

ЧЕРЕЗ СТРОЙКУ – К ЗВЕЗДАМ

Строительство ЖК в Новых Лядах входит в активную фазу

В поселке Новые Ляды завершилась подготовка площадки для будущего ЖК «Новый Звездный» — жилого комплекса для сотрудников оборонно-промышленных предприятий. На строительной площадке уже проведена расчистка и планировка земельного участка, установлены ограждения, произведена установка фундаментной основы. Проектная документация новых домов также уже прошла все необходимые согласования.

ЖК «Новый Звездный» строится для сотрудников инновационного территориального кластера «Технополис «Новый Звездный», расположенного на территории микрорайона Новые Ляды в Свердловском районе Перми и включающего в себя производственные мощности АО «Протон-ПМ» (входит в интегрированную структуру АО «НПО Энергомаш» госкорпорации «Роскосмос») и АО «ОДК — Пермские моторы» (входит в госкорпорацию «Ростех»).

Стоит отметить, что на территории России сейчас есть несколько технополисов с похожей концепцией. В основном это инновационные центры, связанные с IT-сферой. Наиболее известные примеры — «Сколково» в Москве, «Иннополис» в Казани, «Кольцово» в Новосибирской области. При этом Пермский край стал одним из первых регионов, где зародилась идея создать технопарк

именно для промышленных предприятий.

Для реализации проекта было заключено трехстороннее инвестиционное соглашение между предприятиями, Агентством инвестиционного развития Пермского края и ООО «СЗ «Новый Звездный». Последняя компания была создана Корпорацией развития Пермского края (КРПК) как специализированный застройщик ЖК и займется непосредственно возведением домов.

Всего, как отмечает Иван Лоскутов, генеральный директор КРПК, в жилом комплексе будет возведено четыре дома: два односекционных и два двухсекционных высотой по 9–10 этажей. Площадь жилой застройки составит 24 тыс. кв. м. Планируется, что в новых домах будут проживать более 1,7 тыс. человек. Жилой комплекс будет обеспечен всей необходимой социальной инфраструктурой: рядом появятся поликлиника, «Техношко-

ла» на 1050 мест, детский сад с яслями на 280 мест, а также спортивный кластер — учебно-тренировочный центр «Комета». Сам микрорайон будет оборудован системой «Умный город», а здания — системой «Умный дом».

Осенью 2023 года департамент градостроительства и архитектуры администрации Перми согласовал колерные паспорта будущих домов. В декабре застройщик — ООО «СЗ «Новый Звездный» — завершил подготовку проектной документации и получил на нее положительное заключение экспертизы. После этого Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края выдало разрешение на строительство жилого комплекса.

Проектное финансирование объекта предоставляет ПСБ в рамках специальной программы по строительству жилья для сотрудников предприятий ОПК. Она реализуется в качестве мотивационного механизма привлечения и удержания высококвалифицированных кадров ОПК. Банк уже одобрил лимит проектного финансирования, готовится к подписанию кредитной документация. Программой также предусмотрено, что работники оборонных предприятий смогут приобрести квартиру по льготной ипотеке.



В середине февраля этого года ПСБ провел первую такую ипотечную сделку по ЖК «Новый Звездный» — квартиру в строящемся жилом комплексе на льготных условиях приобрела слесарь-испытатель авиадвигателей, которая более 40 лет работает в АО «ОДК — Пермские моторы».

«ПСБ предоставил проектное финансирование для строительства домов на 480 квартир на территории нового жилого комплекса, а также разработал специальные ипотечные программы для сотрудников оборонно-промышленных предприятий Прикамья. Всего в ПСБ на текущий момент уже одобрено более 35 ипотечных заявок на квар-

тиры в новом жилом комплексе», — рассказал региональный директор ПСБ в Перми Андрей Клепиков.

Согласно разработанной финансовой модели проекта планируется, что в общей сложности по программе льготной ипотеки работникам заводов будут предоставлены 402 квартиры в новом ЖК. По поручению губернатора Пермского края Дмитрия Махонина руководители проекта также обратились в ПСБ с просьбой рассмотреть распространение льготной ипотеки на сотрудников социальной сферы (образования, здравоохранения).

ООО «СЗ» Новый Звездный», проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф

«Развитие» идет по всем направлениям



Алексей Раев, руководитель СГ «Развитие»

Минувший год для СГ «Развитие» во многом стал определяющим для дальнейшей стратегии компании. Группа приступила к реализации знакового проекта комплексного развития территории в Дзержинском районе Перми, приобрела производственную площадку, на которой планирует наладить выпуск современной продукции для строительства. Кроме того, «Развитие» участвует в решении важной задачи достройки «проблемных» домов и ведет строительство объектов социальной инфраструктуры.

СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2023 году группа построила и ввела в эксплуатацию два подъезда «Дома на Анри», ЖК «Balance» и первую очередь ЖК «Восход». В этих объектах – более 25 тыс. кв. м жилья. Однако руководитель СГ «Развитие» Алексей Раев, говоря о тенденциях рынка недвижимости в Перми, отмечает: сегодня гораздо важнее уже не количество построенного жилья, а его качество.

— Покупатели предъявляют все более высокие требования к качеству как самого жилья, так и общественных пространств. Подбирая квартиру в определенном доме, люди приобретают не абстрактные квадратные метры, а новое качество жизни. Чтобы соответствовать запросам, необходимо не только разнообразить планировки квартир, делая их более эргономичными и функциональными. Нужно также уделять большое внимание качеству благоустройства придомовой

территории, удобству входных групп и холлов, наличию мест хранения, организации безопасности и другим аспектам современной городской жизни, — отмечает Алексей Раев.

Если оценить объекты, которые сегодня строит группа, то становится понятно: «Развитие» стремится в полной мере соответствовать ожиданиям будущих покупателей.

Так, ЖК «Prime», который застройщик возводит на ул. Окулова, 20, полностью оправдывает свое название. Это современный жилой квартал комфорт-класса, продуманный до мелочей. Он заметно выделяется на фоне стандартной городской застройки за счет удачного решения внешнего вида, созданного международным архитектурным бюро MLA+. Внутренний двор с ландшафтным дизайном, стилобат, с которого открывается вид на Каму, встроенные помещения для детского сада, подземный паркинг с зарядными устройствами для электро-

мобилей, колясочные, кладовые и даже место, где после прогулки с домашним питомцем можно вымыть ему лапы — все это создает действительно новый уровень комфорта.

Проект ЖК «Дом на Анри», который группа достраивает в Мотовилихинском районе Перми, занял первое место в градостроительном конкурсе жилых комплексов-новостроек «Топ ЖК-2022». Качественная кирпичная застройка и витражное остекление создают особый архитектурный облик комплекса, а уютный двор спроектирован по передовым европейским стандартам.

Заметно выделяется и строящийся на пересечении улиц Леонова и Беляева в Индустриальном районе ЖК «Восход». Его концепция отражает тематику космоса: вертикальные линии фасада, панорамное остекление, правильная геометрия. Много внимания уделено комфорту внутренних помещений: колясочные, бесшумные скоростные лифты, пятикамерные окна с повышенной шумоизоляцией.

В Кировском районе дом «Экран» также отличается продуманными планировками, оригинальным внешним видом, огороженной благоустроенной территорией и другими решениями.

Иными словами, вне зависимости от места расположения дома, «Развитие» стремится создать в нем максимальный уровень комфортного проживания людей.

Сегодня группа реализует проект комплексного развития территории (КРТ) площадью 1,3 га в Дзержинском районе Перми. Квартал застроен домами 1950-х годов постройки, и «Развитие» проведет здесь комплексную реновацию, включая не только строительство около 30 тыс. кв. м жилья, но и благоустройство территории, а также встроенный детский сад с последующей передачей его муниципалитету.

Это первый проект КРТ в Перми, поэтому он является предметом особого внимания со стороны правительства Пермского края и других застройщиков. К разработке концепции застройки территории также было привлечено архитектурное бюро MLA+. Концепция предполагает строительство жилых домов от 5 до 12 этажей с организацией внутренних закрытых озелененных дворов и полностью отвечает задаче, обозначенной губернатором для проектов КРТ: создание полноценной комфортной городской среды.

Еще один интересный проект — развитие территории комплекса «Живаго». Дом, оставшийся недостроенным предыдущим застройщиком, а также прилегающая территория были выкуплены СГ «Развитие». В планах — появление здесь комфортного, уютного квартала с высоким уровнем благоустройства и отличной транспортной доступностью благодаря идущему сегодня строительству трассы TP-53.

БОЛЬШИЕ ВОЗМОЖНОСТИ

СГ «Развитие» способна своими силами обеспечивать около 80% всех строительных работ как на собственных объектах, так и на объектах заказчиков. Кроме того, группа имеет производственные мощности, которые модернизирует и развивает.

В составе группы — подразделения по устройству свайного основания, наружных сетей, крановое хозяйство. Есть более 100 единиц специализированной техники: самосвалы, экскаваторы, погрузчики, бульдозеры, техника для бурения и прочее. «Развитие» является одной из наиболее крупных в Прикамье компаний по добыче, производству и доставке нерудных материалов, имея лицензии на разработку месторождений, общие запасы которых превышают 30 млн тонн.

В конце 2023 года компания приобрела завод ЖБИ «Стройиндустрия». На площадке завода пройдет модернизация производства, в результате которой группа расширит линейку продукции, увеличит объемы производства. В частности, в феврале 2024 года состоялось подписание договора между строительной группой «Развитие» и Фондом развития промышленности РФ. «Развитие» планирует локализовать в Перми производство инженерного оборудования для теплоснабжения, а также горячего и холодного водоснабжения зданий.

Фонд софинансирует проект, поскольку он является важным с точки зрения импортозамещения в сфере производства строительных материалов.

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В портфеле проектов СГ «Развитие» есть и такие, которые сложно отнести к разряду прямой коммерческой деятельности. У таких проектов уровень рентабельности минимален, а зачастую просто стремится к нулю. Однако группа берется за них, потому что уровень прибыли — далеко не единственная мотивация для работы.

В частности, в Мотовилихинском районе Перми, по ул. Аркадия Гайдара, 126, сейчас строится крытый многофункциональный спортивный манеж. Объект возводят по механизму государственно-частного партнер-

ства при поддержке федеральной программы «Бизнес-спринт» («Я выбираю спорт!»). Строительные работы выполняет СГ «Развитие», которая является генеральным партнером детского футбольного клуба «Звезда-2013». Группа выступает генеральным подрядчиком строительства манежа в рамках своей социальной программы, получение прибыли от реализации этого проекта не предусмотрено.

Проектом предусматривается строительство игрового зала с универсальным покрытием для игры в гандбол, волейбол, поля для мини-футбола 20x40 м, трибун на 250 мест, тренажерного зала и других помещений. Планируется, что манеж станет центром развития мини-футбола, а также тренировочной и игровой базой гандбольной команды «Пермские медведи». Ожидаемый срок окончания работ — лето текущего года.

Входящее в группу ООО «СК ТехСтрой» по заказу Фонда защиты прав граждан — участников строительства в Пермском крае ведет достройку дома на ул. Старцева, 143. Это дом ЖК «Авиатор», который начали строить около десяти лет назад, но затем он вошел в печальный перечень пермских «недостроев». Сейчас на объекте ведутся активные строительные и отделочные работы, в квартиры подается тепло. Ожидаемый срок сдачи дома в эксплуатацию — конец 2024 года.

— Для группы «Развитие» этот объект очень важен. У нас двойная мотивация. В доме уже десять лет ждут свои квартиры около 300 дольщиков. Это наши земляки, жители Перми, которые долгие годы оставались один на один со своей бедой. Мы очень рады, что власти Пермского края серьезно занялись решением этой проблемы, и со своей стороны сделаем все, чтобы восстановить для них справедливость. Поэтому, конечно, сдадим объект в срок и с должным качеством, — говорит директор ООО «СК ТехСтрой» Георгий Кочкин.



Георгий Кочкин, директор по строительству СГ «Развитие», директор ООО «СК ТехСтрой»

МАГАЗИНЫ СЖИМАЮТСЯ

Крупные FMCG-ритейлеры активизи-
ровали развитие малых и ультрамалых форматов магазинов. Такие точки, пло-
щадь которых может начинаться от 60 кв. м, часто отличается ассортимент, адап-
тированный под запросы жителей конкретного района, и максимальная близость
к покупателю. АНАТОЛИЙ КОСТЫРЕВ

Доля магазинов небольших форматов — дискаунтеров и магазинов у дома — в структуре торго-
вых площадей 200 крупнейших сетей продуктов
питания и товаров повседневного спроса (FMCG)
продолжает расти. По данным Infoline, с конца
2022 года до лета 2023-го доля площадей диска-
унтеров выросла с 61,8% до 62,4%, магазинов у
дома — с 12,1% до 12,4%, а доли гипермаркетов
и супермаркетов сократились с 16,3% до 15,7% и
с 9,8% до 9,5% соответственно.

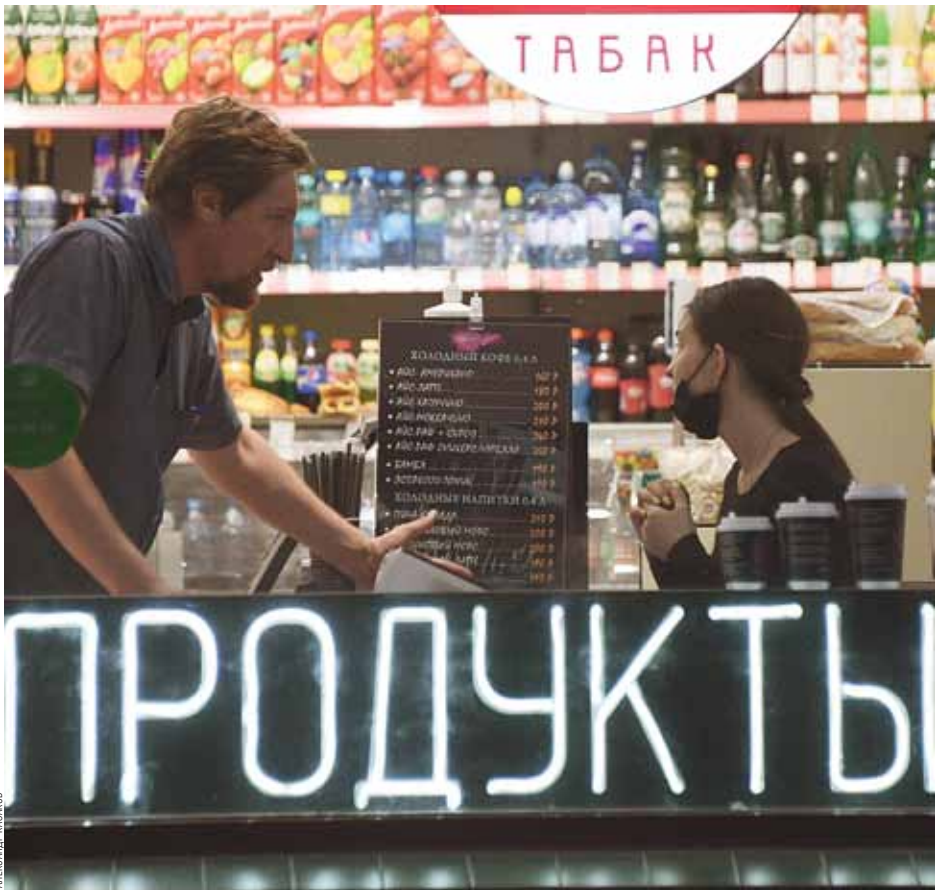
В натуральном выражении, следует из данных
Infoline, площадь дискаунтеров 200 крупнейших
FMCG-сетей за этот период выросла примерно на
220 тыс. кв. м, магазинов у дома — на 830 тыс.
кв. м. Площади, занятые гипермаркетами и супер-
маркетами, снизились примерно на 40 тыс. кв. м
и 20 тыс. кв. м.

Как пишут аналитики Infoline, некоторые
ритейлеры закрывают крупные объекты, в том
числе в связи с медленным восстановлением
посещаемости торговых центров и усилением
конкуренции с онлайн-каналом и другими фор-
матами. Ритейл движется в сторону уменьшения
площади магазинов, и в перспективе пяти-десяти
лет именно небольшие объекты могут сформиро-
вать ландшафт рынка, цитирует портал Retail.ru
заместителя гендиректора, директора по управ-
лению сети «Магнит» Руслана Исмаилова.

ШАГОВАЯ ДОСТУПНОСТЬ В «Магните»
говорят, что сегодня тестируют формат ultra-
convenience «Магнит Рядом» — компактные
магазины площадью около 100 кв. м, располо-
женные максимально близко к покупателю, с
ассортиментом самых необходимых товаров по
привлекательным ценам и быстрым сервисом.
Покупательское поведение трансформируется, и
сейчас для экономии времени потребители все
чаще посещают магазины, которые находятся
максимально близко к дому, поясняют в компа-
нии. Кроме того, добавляют в сети, такие мага-
зины можно дополнять пунктами выдачи заказов,
что сделает переключение покупателя между оф-
лайн и онлайн «бесшовным».

По словам представителя сети, на сегодня от-
крыто около десяти объектов «Магнит Рядом» в
Москве и Подмосковье, планируется запустить
несколько десятков пилотных точек в регионе.
По оценкам компании, сегмент таких ультрама-
лых магазинов может занимать 12% всего рынка
продуктов питания. «Пилотные точки показывают
очень хорошие результаты в своей конкурентной
среде, и мы видим потенциал этого формата», —
говорят в «Магните».

Одновременно «Магнит» в феврале анонси-
ровал обновление концепции магазинов «Магнит
Сити» площадью 100–250 кв. м, ориентирован-



ДОЛЯ МАГАЗИНОВ НЕБОЛЬШИХ ФОРМАТОВ ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ

ных на жителей крупных городов, с зоной кафе и
большим фокусом на готовых блюдах и продук-
тах для перекуса. В компании отмечают, что та-
кие точки открываются в том числе в аэропортах
и на вокзалах. Потенциал развития такого фор-
мата в «Магните» оценивают в несколько тысяч
объектов.

«Вкусвилл» начал открывать магазины мини-
формата в прошлом году. В компании говорят,
что за 2023-й запустили более 200 мини-магази-
нов площадью от 60 до 80 кв. м, расположенных в
шаговой доступности, которые в том числе могут
быть востребованы у покупателей, не пользую-
щихся доставкой. «Вкусвилл Мини», поясняют в
сети, отличается персонифицированный ассорти-
мент под спрос жителей района. «Мы развиваем-
ся от запроса покупателей и верим в потенциал
развития магазинов малой площади с нашим под-
ходом», — подчеркнули в компании.

В X5 Group («Пятерочка», «Перекресток»,
«Чижик») в октябре 2023 года запустили фран-
шизу магазинов малого формата «Около», кото-
рая включает три формата: стандарт (площадью

120–150 кв. м, медиум (90–120 кв. м) и экспресс
(60–90 кв. м). Как сказано в презентации, assor-
тимент каждого магазина «Около» формируется
на основе данных о продажах в торговых сетях
X5, анализа конкурентной среды и данных парт-
неров о продажах магазинов малоформатной
торговли.

УДАЧНАЯ НАРЕЗКА Во «Вкусвилле» гово-
рят, что при подборе помещения для формата
мини ориентируются на несколько критериев:
общая площадь 60–80 кв. м, первый этаж жилого
дома, пристройка к зданию или отдельно стоящее
здание, доступность удобной разгрузки товара
и т. д. «Рассматриваем площади практически во
всех густонаселенных жилых комплексах», — от-
мечает представитель «Вкусвилла».

В «Магните» уточняют, что для формата
«Магнит Рядом» стремятся выбирать локации
с более низкой арендой. Сравнительно низкие
капитальные затраты позволяют поддерживать
привлекательные цены без инвестиций в промо,
основная стратегия такого формата — «низкие

цены каждый день» (Everyday Low Price). Поиск
помещений для киосков и «Магнит Сити» имеет
свои особенности, например в части оценки по-
тенциального трафика в некоторых локациях,
специфических условий договоров и размещения
нестандартного оборудования для киосков, пояс-
няют в сети. В компании добавляют, что готовы
открывать такие объекты в разных локациях с не-
большими площадями и высоким трафиком при
низких инвестициях в открытие.

Гендиректор DNA Realty Антон Белых говорит,
что рост интереса крупных ритейлеров к малым
и ультрамалым форматам связан прежде все-
го с дефицитом больших помещений. В новом
крупном жилом комплексе обычно есть только
одно помещение под магазин площадью около
400 кв. м, для которого быстро находится арен-
датор, указывает он. А коммерческие помещения
площадью от 70 до 120 кв. м — самый популяр-
ный вариант «нарезки» у девелоперов, поясняет
господин Белых. По его словам, в Московском
регионе такие лоты застройщик может продавать
от 300–400 тыс. руб. за 1 кв. м, тогда как более
крупные помещения могут выставаться по цене
от 200–300 тыс. руб. за 1 кв. м. И небольшие по-
мещения пользуются высоким спросом у разных
арендаторов, включая аптеки, салоны красоты,
пункты выдачи заказов, указывает эксперт.

Кроме того, отмечает Антон Белых, аренда
небольших магазинов обходится ритейлерам
дешевле, чем крупных площадей, что может
помогать снижению риска убыточности точки
в случае открытия в районах с ограниченным
спросом. Ставки в первом случае могут быть на
уровне 200–300 тыс. руб. в месяц, во втором —
до 1 млн руб. в месяц, уточняет эксперт. Одно-
временно, продолжает господин Белых, экспан-
сией небольших форматов крупные ритейлеры
занимают долю рынка несетевых продуктовых
магазинов.

Руководитель отдела продаж «коммерческая
недвижимость» «Авито» Виктория Сафронова
говорит, что объем предложения доступных для
покупки торговых площадей в феврале текущего
года в целом по России на площадке увеличился
на 5%, до 23,1 тыс. объектов, а число предлага-
емых к аренде лотов снизилось на 2%, до 40,6
тыс. объектов. В Москве число выставленных на
продажу торговых площадей на «Авито» за год
выросло на 27%, до 7,7 тыс. лотов, а количество
предложений аренды снизилось на 10%, до 8,9
тыс. На объекты по 100–250 кв. м, по данным
«Авито», пришлось 27% предложений о прода-
же торговых площадей. Средняя площадь таких
лотов в целом по России на площадке за год вы-
росла на 35%, до 162,1 тыс. кв. м, в Москве — на
15%, до 457,8 тыс. кв. м. ■

НЕКОТОРЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ
ЗАКРЫВАЮТ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ,
В ТОМ ЧИСЛЕ В СВЯЗИ С
МЕДЛЕННЫМ ВОССТАНОВЛЕНИЕМ
ПОСЕЩАЕМОСТИ ТОРГОВЫХ
ЦЕНТРОВ





КРТ – принципы КОРТРОС

Анатолий Маховиков

Генеральный директор КОРТРОС-Пермь

«КРТ придает строительной отрасли стимул с точки зрения количества доступных участков. Один из наиболее важных плюсов для строительного бизнеса – сформированная вокруг территории застройки городская среда. То есть обеспеченность социальными объектами, транспортной инфраструктурой, инженерными коммуникациями.

Сейчас комплексное развитие территории в Перми лишь на этапе зарождения, и я уверен, что за ним будущее градостроительства в столице края».

- 1 Современная архитектура. Квартальная и разноэтажная застройка.
- 2 Безопасные и комфортные досуговые пространства
- 3 Подземные паркинги
- 4 Развитая социальная и транспортная инфраструктура



BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС