



ИРИНА ПЕЛЯВИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«СТРОИТЕЛЬСТВО»

НАДО БРАТЬ

«Рынок стоит», «Сейчас не время настаивать на цене, лучше продавать, пока берут» — именно так говорили мне риелторы, когда весной этого года на семейном совете было принято решение о переезде. Конечно, подобные заявления не внушали оптимизма и нас преследовали опасения, что покупать квартиру во время кризиса — не самая удачная идея. Но за время поиска квартиры и оформления сделки стало понятно, что рыночные условия изменились для всех участников рынка. Не только для тех, кто продает жилье и вынужден снижать цену, но и для того, кто покупает. Ведь цена на приобретаемое жилье тоже снизилась. Все участники рынка чутко реагируют на его изменения: банки снижают ипотечные ставки, застройщики придумывают новые акции для того, чтобы стимулировать продажи.

Сегодня эксперты подбадривают тех, кто еще не решился на сделку: лучше условий, чем сейчас, не будет. Возможно, это лишь рекламный ход. Но цифры говорят сами за себя: цена на квадратные метры падает, ипотечные ставки тоже. Даже сами застройщики, которые еще в прошлом году твердили о тяжелых временах, сегодня, кажется, успешно их преодолевают. Об этом свидетельствуют их планы на ближайшие годы: они уже начали пополнять свои портфели новыми земельными активами, планируя возведение новых квадратных метров. Поэтому те, кто не может решить сейчас, могут надеяться на то, что появятся новые, возможно, более интересные предложения в ближайшем будущем.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗЕМЛИ

НЕСМОТЯ НА КРИЗИС, ПОСЛЕДНИЙ ГОД ОКАЗАЛСЯ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ НАСЫЩЕННЫМ. НА ПЕРМСКОМ РЫНКЕ СОСТОЯЛОСЬ НЕСКОЛЬКО КРУПНЫХ И ЗНАКОВЫХ СДЕЛОК ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ. НА НЕКОТОРЫЕ ПРИОБРЕТЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ВЫЙТИ УЖЕ В 2017 ГОДУ. БУДЕТ ЛИ ЭТО СДЕЛАНО, ЗАВИСИТ НЕ ТОЛЬКО ОТ СПРОСА, НО И ОТ ТОГО, КАК УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРИСПОСОБЯТСЯ К УЖЕСТОЧИВШИМСЯ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. СВЕТЛАНА БЫКОВА

ОПТОВЫЕ ЗАКУПКИ Начало крупным земельным покупкам в кризис положил холдинг «Сатурн-Р», который еще зимой прошлого года, когда только намечался спад продаж в новостройках, приобрел более 30 га в микрорайоне Красные Казармы (квартал №272, ограничен улицами Чернышевского, Героев Хасана, Льва Шатрова). Участок в Красных Казармах за 1,5 млрд руб. холдинг «Сатурн-Р» выкупил у ООО «СтройАльянс „Мотовилихинские заводы“». Его учредителями на тот момент выступали «Альянс-Регион», ООО «Строй-Финанс», ОАО «КД Групп», Максим Меркурьев и Андрей Шинкаренко. На этой площадке «СтройАльянс „Мотовилихинские заводы“» в свое время планировал построить обособленный жилой район с домами переменной этажности. Общий объем возводимых площадей оценивался в 480 тыс. кв. м. Однако до выхода на стройку дело не дошло. Новый собственник вышел с инициативой установить единую зону обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 на всю приобретенную территорию. Эта зона позволяет возводить в том числе многоквартирные жилые дома и торговые центры. Приступить к строительству жилья холдинг собирается уже в этом году, первая очередь составит 100 тыс. кв. м.

Сегодня застройщики тоже пополняют свой земельный банк большими площадками. Так, один из лидеров рынка массового жилья — АО «Трест №14» — стал владельцем еще более крупного актива. Гендиректор и мажоритарный владелец компании Владимир Мачехин выкупил у столичной ГК «ПИК» часть территории бывшего аэропорта Бахаревка (Индустриальный район Перми, Карпинского, 140). Из 129 га, которые принадлежали ПИК, господин Мачехин приобрел 39 га. Сумма сделки не раскрывалась. По данным Росреестра, право собственности было зарегистрировано в декабре 2015 года.

В ГК «ПИК» сделку не комментировали. Хотя ранее столичный девелопер активно анонсировал планы по освоению Бахаревки и даже стал инициатором внесения поправок в генплан, чтобы жилищное строительство, не предусмотренное градостроительным документом на этой площадке, стало возможным. Предложение оказалось одним из самых спорных и критикуемых при внесении коррек-



ПЕРМСКИЕ СТРОИТЕЛИ УЖЕ ГОТОВЯТ СЕБЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ НОВОГО МАСШТАБНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

тировок в генплан. Затраты на обеспечение территории инженерной инфраструктурой оценивались в 15 млрд руб. Предполагалось, что для этого будет привлечено федеральное финансирование, но конкретные суммы и сроки не назывались. В 2013 году компания подписала соглашение с Пермским краем и федеральным АИЖК. Планировалось, что застройка будет осуществляться в рамках пилотного проекта по госпрограмме строительства жилья эконом-класса и часть жилья будет реализовывать-

ся по цене не более 30 тыс. руб. за 1 кв. м. На этой территории ПИК собиралась построить дома разной этажности (6, 9, 12, 25 этажей) общей площадью около 1 млн кв. м. Объем инвестиций оценивался в 33 млрд руб. в ценах 2013 года. В 2014 году столичный холдинг отказался от освоения Бахаревки и начал подыскивать интересантов на площадку. Владимир Мачехин уточнил, что «Трест №14» пока собирается осваивать только приобретенный участок и не планирует выкупать остальную зем-

НА ПРИОБРЕТЕННЫЕ СЕГОДНЯ ПЛОЩАДКИ ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ВЫЙТИ УЖЕ В 2017 ГОДУ

