

ИНВЕСТОРЫ

лю ПИКа. Он пояснил, что, прежде чем начать строительство, необходимо провести подготовительные работы. «Занимаемся этой площадкой не торопясь», — отметил господин Мачехин, добавив, что пока не готов назвать сроки начала строительства и реализации проекта. На этом участке, по его словам, может быть построено, по приблизительным расчетам, до 400 тыс. кв. м жилья.

Другая знаковая для рынка покупка произошла летом этого года. Главный актив обанкротившегося ООО «Транк» был реализован на торгах посредством публичного предложения. Имущественный комплекс, в который вошли незавершенное строительство здания РТП и право аренды земельного участка площадью 0,95 га на Ленина, 33–35, в самом центре Перми, был продан за 31,086 млн руб. Покупателем стало ОАО «Стройиндустрия», которое с 8 июля этого года возглавляет бывший замминистра природных ресурсов Семен Леви. До последнего времени компания занималась в основном сдачей в аренду коммерческих площадей, но за счет этой покупки собирается вернуться к активной девелоперской деятельности, которой занималась до того, как господин Леви ушел на госслужбу. Участок на Ленина является одним из самых интересных. С документацией в ходе торгов знакомилась около десятка претендентов, но заявку в итоге подала только «Стройиндустрия». Однако продажа этого актива обернулась конфликтом. Основной кредитор «Транка» Илья Сергеев обратился в арбитраж, потребовав признать торги недействительными из-за нарушения их процедуры. До окончания спора суд запретил управлению Росреестра регистрировать любые сделки, кроме договора, заключенного по результатам торгов. В «Стройиндустрии», правда, полагают, что обеспечительные меры не помешают вести строительство на площадке. С конкретными планами освоения участка компания еще не определилась.

ВСЕ НА ВЫХОД Площадки посерьезнее сегодня тоже пользуются спросом у девелоперов. Многие участники рынка признаются, что рассматривают сразу несколько участков и ведут переговоры по

ряду объектов. Нередко это заканчивается реальными сделками. Так, в январе этого года ГК «ПМД» приобрела на вторичном рынке две площадки. Первая — площадью около 1 га — на улице Энгельса, 27 (Дзержинский район), вторая — площадью 0,5 га — по проспекту Декабристов, 16а (Индустриальный район). В общей сложности здесь может быть построено 60–70 тыс. кв. м жилья.

Застройщики отмечают, что даже при сниженных объемах продаж есть возможность пополнять портфель площадок. По словам вице-президента краснодарского холдинга «Девелопмент-Юг» (ведет комплексную застройку микрорайона Ива в Перми) Алексея Вострикова, несмотря на скорректированные из-за экономической ситуации объемы строительства, компания выдерживает планы по продажам на уровне 25 тыс. кв. м. «Такой объем позволяет думать о горизонтах развития. Мы прорабатываем новые площадки в Перми. До конца года стоит задача запустить в реализацию два проекта — одну площадку комплексной застройки и одну точечной. Мы готовы стать местным застройщиком, пермский рынок нам нравится, он менее конкурентный, чем в Краснодаре», — говорит Алексей Востриков. Площадки уже выбраны, но сейчас компания находится в процессе переговоров по ним, поэтому озвучивать локацию господин Востриков не стал. На этих территориях может быть возведено до 500 тыс. кв. м комплексной застройки и до 50 тыс. кв. м — точечная площадка. Собеседник ВГ не исключил, что новые проекты будут реализованы в партнерстве с другими девелоперами.

Интерес к пермскому рынку проявляют и другие иногородние девелоперы. Так, в августе прошлого года сменился собственник участка в квартале №746 в районе ДКЖ. Ранее эту площадку собиралась застраивать пермская компания «Стройконтакт», которая приобрела право развития застроенной территории на аукционе в 2011 году и осуществила расселение ветхих и аварийных домов. Но одним из препятствий для освоения земли стали прописанные в аукционной документации ограничения по застройке: дома должны быть высотой от трех до шести этажей. Чтобы окупить проект, де-

велоперу пришлось бы строить элитное жилье, а в существующих условиях, как заявляли в «Стройконтакте», это невыгодно. Новый владелец актива — ижевская компания «УралДомСтрой» (подконтрольна ижевскому бизнесмену, депутату Госсовета Удмуртской Республики Алексею Чулкину) — назвал Пермь перспективным регионом и заявил о готовности в будущем рассмотреть другие территории в городе. Проект застройки квартала №746 предусматривает строительство жилого комплекса из восьми домов переменной этажности с подземным паркингом. Общая жилая площадь — около 40 тыс. кв. м.

Еще одна ижевская компания — «Талан» — уже закрепившаяся на пермском рынке, подыскивает новые территории под застройку. «На наш взгляд, для девелоперской компании сейчас лучшее время для развития и роста. Хотя рынок земельных участков по-прежнему остается „рынком продавца“, сейчас в продаже появляются интересные земельные участки, а претендентов на них стало заметно меньше. В Перми мы ежемесячно рассматриваем шесть-восемь площадок. Мы готовы приобрести два-три участка площадью от 0,5 га. Рассматриваем все предложения, расположенные в черте города. Важно, чтобы участок был сформирован и примыкал к существующей инфраструктуре, с назначением под многоэтажное строительство», — поясняет директор департамента продаж компании «Талан» в Перми Алексей Терентьев. Он добавляет, что, помимо четырех домашних регионов, «Талан» активно рассматривает приобретение новых участков в других городах: «Развитие в регионах — сейчас приоритетный вопрос для нашей компании, поэтому на данный момент к этому направлению привлечено 70% сотрудников. Для себя определили 36 приоритетных городов. Планируем до конца 2017 года войти в пять новых регионов России».

Впрочем, некоторые крупные застройщики сформировали земельный портфель несколько лет назад за счет больших участков, которые намерены осваивать сейчас и в перспективе. «У нас пока достаточно площадок для того объема жилья, который мы готовы строить и продавать. Конечно, если

появится интересный объект, как, например, площадка на Ленина, 33–35, будем думать о покупке. Пока достойных предложений нет, но нам это пока и не очень нужно», — говорит гендиректор ОАО «СтройПанельКомплект» Виктор Суетин.

«У крупных застройщиков, как мне кажется, действительно набран довольно большой объем строительства, и им можно не приобретать новые площадки, при этом выдавать жилье на-гора ближайšie пять-десять лет. Но у многих средних и малых компаний земельного банка недостаточно, поэтому они запасаются участками. Несмотря на то что рынок сегодня тяжелый и сложный, никто не планирует с него уходить. Мы тоже находимся в стадии переговоров по нескольким проектам», — отмечает гендиректор АО «Пермглавснаб» Владимир Занин. По его мнению, говорить о снижении цен на землю не приходится: «Скорее условия оплаты смягчились. Например, сегодня обсуждаются варианты оплаты квадратными метрами». Он добавляет, что если площадка относительно «упакована», есть градплан, право собственности и нет обременений, то на подготовку проекта, согласование технических и получение разрешения в среднем требуется год. Поэтому на приобретенные сегодня 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 новым нормам федерального закона о долевом строительстве 214-ФЗ. «Он вводит требования по размеру уставного капитала, которые привязаны к тому, какие объемы жилья одновременно возводит застройщик. Кроме того, предусматриваются взносы, которые застройщики должны вносить в компенсационный фонд для обманутых дольщиков. Причем это плюс к страховке либо гарантии или иным обеспечительным вещам, которые и так обязан делать девелопер. Размер взноса составляет до 1% от сметной стоимости проекта. Сам механизм пока не прописан, мы ждем, когда это произойдет. Все это сдерживает выход в том числе на уже приобретенные площадки», — заключает Владимир Занин. ■

НЕКОТОРЫЕ КРУПНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ СФОРМИРОВАЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОРТФЕЛЬ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД ЗА СЧЕТ БОЛЬШИХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ НАМЕРЕНЫ ОСВАИВАТЬ СЕЙЧАС И В ПЕРСПЕКТИВЕ



ДС ГРУПП
дома, территории, коттеджи

*Дом по цене квартиры —
ваша перспектива на будущее*

С Днем строителя!

тел. +7 (342) 29 325 29
<http://дсгрупп59.рф/>

На правах рекламы

КОМСТРИН
ПЕРМЬ

**ДАВАЙТЕ ВМЕСТЕ
СТРОИТЬ НОВУЮ ПЕРМЬ**

Компания «КомСтрин-Пермь» поздравляет коллег с профессиональным праздником — Днем строителя.

Сообщаем о начале проведения тендеров на строительные работы на второй очереди жилого комплекса Современный квартал «Новый Центр», расположенного в самом центре города, на пересечении ул. Революции и ул. 25-го Октября.

Не упустите возможность участвовать в создании нового облика нашего города!

Специалист по тендерам:
Чарницева Татьяна
218 39 92
116@komstrin.perm.ru

Информация также размещена на сайте www.komstrin.perm.ru

На правах рекламы