

→ дольщиками и пайщиками по текущим проектам (ЖК «Весна», «Боровики», «Авиатор»). Часть объектов была сдана в прошлом году, часть — в этом.

На другие площадки, которые группа анонсировала ранее, уже нашлись новые интересные. Так, участок на Леонова, 456, который в свое время официально был в портфеле «Камской долины», в этом году приобрела пермская ГСК «Мегаполис». Разрешение на строительство жилого дома по этому адресу было выдано в прошлом году. Общая площадь дома — 7,6 тыс. кв. м, высота — 11 этажей. Однако новый собственник планирует реализовать собственный проект. Гендиректор ГСК «Мегаполис» Леонид Крепак уточнил, что проект будет переформатирован, компания планирует получить новое разрешение на строительство. «Проект, по которому ранее было выдано разрешение, маленький. Мы купили соседний участок, будем делать объект большего масштаба», — уточнил собеседник ВГ. Начать проектирование «Мегаполис» рассчитывает через год.

Еще у одной известной и знаковой площадки, которую несколько лет готовила «Камская долина» (территория в самом центре Перми), тоже появился другой девелопер. Участок площадью 1,1 га в квартале №134 (ограничен улицами Борчанинова, Луначарского, Попова, Пушкина) достался «Камской долине» несколько лет назад на муниципальных торгах по развитию застроенной территории. По условиям контракта застройщик расселил 70 жилых помещений, расположенных в пяти аварийных домах. Параллельно компания запустила процесс снятия ограничений по высоте застройки (20 м), которые действовали для этого участка. В 2016 году она начала возводить ЖК «Феникс» (четыре 22-этажных корпуса на двухуровневом стилобате, общая площадь — 64 тыс. кв. м) стоимостью более 2 млрд руб. Однако когда у строительной группы начались сложности, стройка остановилась, а в самой «Камской долине» заявляли, что теперь не имеют к ней отношения.

В конце прошлого года участок под ЖК «Феникс» (Луначарского, 99) выкупил ижевский застройщик «Талан». Кроме Удмуртии и Перми, компания сегодня присутствует в Уфе, Набережных Челнах, Твери, Тюмени, Хабаровске, Нижнем Новгороде и планирует расширить географию до 43 регионов. В Пермь «Талан» вышел в 2012 году, начав совместно с «Комстрин-Пермь» проект ЖК «Галактика» на шоссе Космонавтов.

Как сообщила заместитель генерального директора по маркетингу управляющей компании «Талан» Наталья Гарифуллина, с предложением приобрести участок на Луначарского, 99, вышел прежний застройщик — ООО «Феникс». Степень готовности объекта составляла 5–7%. В проекте на тот момент уже было около 50 дольщиков-инвесторов. По словам Натальи Гарифуллиной, со всеми дольщиками «Талан» провел переговоры, с ними были подписаны соглашения о смене застройщика. Новый застройщик сохранил основные параметры проекта: жилой комплекс представляет собой четыре высотные башни, объединенные общим стилобатом в два этажа. В стилобате разместится торговая галерея: продуктовый супермаркет, кафе, магазины. При этом он изменил фасадные решения и название объекта на ЖК «Домиант». Дом рассчитан на 515 квартир. Строи-



ИНОГОРОДНИЕ ИГРОКИ УЖЕ ПОПОЛНЯЮТ ПОРТФЕЛЬ НОВЫМИ ПЕРМСКИМИ ПЛОЩАДКАМИ НА БУДУЩИЙ ПЕРИОД

ство началось в июне 2018 года, завершить его планируется в первом квартале 2021 года.

Параллельно с этим участком «Талан» приобрел еще одну крупную площадку в Перми, серьезно нарастив земельный ресурс в краевой столице. Ижевский девелопер выкупил часть территории бывшего ипподрома (шоссе Космонавтов, 162) у структур московского холдинга MallTech и стал собственником трех участков (площадью 2,7, 2,1 и 1,3 га). Сам MallTech по соседству реализует проект по строительству ТРЦ «Планета» (150 тыс. кв. м).

Привлекательность площадки на шоссе Космонавтов, 162, «Талан» объясняет тем, что «пермяки любят Индустриальный район, хотят жить здесь». «Важное преимущество местоположения — хорошая транспортная доступность. Здесь развита социальная инфраструктура: школы, детские сады, магазины с товарами повседневного спроса», — уточняет ижевский инвестор. «Планируем получить разрешение на строительство по первому этапу в первом квартале 2019 года. Разрешение на строительство каждого последующего этапа будем получать с интервалом в шесть месяцев, срок строительства каждого этапа — два года», — уточнили в ГК «Талан». Площадь проекта составит 75 тыс. кв. м, дома эконо- и комфорт-класса будут переменной этажности — до 25 этажей.

«Талан» — не единственный застройщик из соседней Удмуртии, которого привлекает пермский рынок. В этом году ижевская компания «УралДомСтрой» (входит в холдинг UDS Group бизнесмена Алексея Чулкина) получила разрешение на строительство первого объекта в Перми — ЖК «Ньютон» в районе ДКЖ. Первые два дома — площадью 9 тыс. и 9,3 тыс. кв. м. Эту площадку (2,7 га, квартал №646) структуры холдинга приобрели еще в 2015 году. На эту территорию и соседние кварталы были наложены ограничения по высоте застройки, инвесторы прошли процедуру снятия ограничений.

Партнером UDS Group по кварталу «Ньютон» выступает японская Yureka Corporation. Президент Yureka Corporation Мотохико Исодзакэ рассказал, что корпорация решила выйти на российский рынок два с половиной года назад. Интерес к зарубежным инвестициям он объяснил тем, что темпы развития экономики в Токио замедлились, поэтому компания обратила внимание на другие страны. «В России сейчас хорошо проработана законодательная база, которая позволяет иностранным инвесторам начинать свою деятельность без больших проблем. Мы имеем возможность финансировать российские проекты не только из собственных средств, но и за счет международных банков», — заявил он. Господин Исодзакэ добавил, что Yureka Corporation прежде всего интересна региону России, а не Москва и Санкт-Петербург, где ситуация напоминает Токио.

О возможном партнерстве с Yureka Corporation по проектам в Перми также заявлял краснодарский холдинг «Девелопмент-Юг», который застраивает 80 га в микрорайоне Ива. Этой весной представители японской и краснодарской корпорации приехали в Пермь. Помимо Ивы, у «Девелопмент-Юга» есть еще несколько площадок на примете в пермском регионе. Это проекты в разных локациях площадью от 1 до 5 га. «Минимум три проекта нам кажутся интересными. Мы практически договорились с собственниками этих активов», — заявлял президент СИК «Девелопмент-Юг» Сергей Иванов в апреле. Он не исключил, что какие-то из них могут быть привлекательны для реализации совместно с Yureka Corporation. Краснодарский холдинг и японская компания уже являются партнерами по перспективным проектам в Краснодаре, Ростове и Сочи. По Перми конкретных договоренностей пока нет.

«В Перми у компании „Юника“ есть партнер с проектом, поэтому компания сама определится,

будет она работать с одним партнером, с двумя или тремя», — отметил господин Иванов. Он пояснил, что у обеих сторон есть ресурсы для самостоятельной деятельности, но в случае совместной реализации появится синергетический эффект. «Если входим с „Юникой“ в проекты, нам не нужны будут деньги российских банков», — добавил господин Иванов.

«Иногородние игроки привносят что-то новое на пермский рынок: новые архитектурно-планировочные решения, организацию пространства внутри жилого комплекса, маркетинговые новации и прочее. Они должны чем-то завоевать, привлечь потребителя, предложив ему то, что еще не представлено в регионе. Например, стали добавлять в объекты эконо-класса элементы категории „комфорт“. Это позитивный тренд, он двигает рынок вперед», — считает гендиректор АН «Перемена» Станислав Цвирко. Он добавляет, что местные компании, которые вышли в сегмент новостроек пять-шесть лет назад, тоже мыслят иначе, чем многолетние лидеры, и это находит отклик у потребителя. «Если раньше крупные местные застройщики, давно присутствующие на рынке, выигрывали за счет своей истории и апеллировали к своей надежности, то после нескольких банкротств пермских лидеров этого сегмента ситуация изменилась. Сегодня для клиента не имеет особого значения — пермская компания или иногородняя. Потребитель смотрит на продукт, финансовые показатели, опыт девелопера. Люди видят, что в основном в Пермь пришли довольно сильные игроки с портфелем уже реализованных проектов», — уточняет господин Цвирко.

Местные участники полагают, что перспективы развития сейчас зависят от финансового ресурса застройщика. «Мы ежегодно сдаем в районе 40–45 тыс. кв. м, и наращивать объемы не планируем. Это комфортный для нас уровень. Строить и вводить меньше не очень целесообразно с экономической точки зрения, а увеличивать количество — значит терять контроль над качеством процессов», — отмечает директор группы компаний «ПМД» Олег Стародубцев. Он с осторожностью относится к масштабным проектам в сфере жилой недвижимости и активной экспансии в регион: «На мой взгляд, в ближайшие несколько лет на пермском рынке сохранить и закрепить позиции больше шансов у местных девелоперов средней руки. Мне более понятен их уровень финансовой устойчивости — сегодня этот фактор выходит на первое место в работе застройщика. Мы придерживаемся такой же стратегии и при реализации проектов рассчитываем в основном на собственные средства. А на крупные стройки нужен серьезный денежный ресурс. Каким образом его получить в нынешних меняющихся условиях — вопрос остается открытым». ■

Место	2017 (Пермь)	Введено, кв. м	Место	2014 (Пермь)	Введено, кв. м
1	ПЗСП, АО	58 856	1	КД ГРУПП	110 761
2	СМУ №3 Сатурн-Р, ООО	56 564	2	ОАО "ПЗСП"	97 734
3	Кортрос-Пермь, АО	50 746	3	ОАО "Стройпанелькомплект"	48 206
4	ГК ПМД (ПМ-девелопмент, Пермский квартал)	45 348	4	ООО "Сатурн-Р"	31 516
5	Ива-Девелопмент, ООО	32 099	5	ОАО "СМТ №14"	30 829
6	ГК Камская долина	31 899	6	ГК "ПИК"	23 970
7	Трест №14, АО	24 962	7	ООО "УСК "Австром"	21 548
8	Строительный холдинг "Сфера", ООО	16 573	8	ГК "Мегаполис"	18 265
9	ГК Развитие	15 454	9	ООО "ПМ-Девелопмент"	16 617
10	Пермглавснаб, АО	15 330	10	ГК "Классик"	13 772