

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО АЛЕКСЕЙ ГУЩИН



По итогам первого квартала 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года планы по продажам были перевыполнены, во втором квартале количество сделок сократилось. На это, по словам Волжаниной, повлияло и то, что банки увеличили ставки по ипотечным продуктам, но одновременно выросло и количество отказов.

Максим Валиахметов из Промсвязьбанка, напротив, не наблюдает стагнацию на рынке ипотечных кредитов: «Вижу всплеск заявок. Остаться без ипотечных кредитов банки не захотят. Это «тихая гавань» для них, от этого сегмента они отказываться не будут».

Мнение Валиахметова разделяет начальник отдела ипотечного кредитования операционного офиса «Административный» банка ВТБ 24 Ирина Юдина. Она говорит, что Пермь не славится новостройками и банки готовы поддерживать застройщиков.

Пора задуматься о качестве объектов

По словам Максима Валиахметова, на энтузиазм застройщиков и покупателей недвижимости влияет текущая экономическая ситуация. Со ссылкой на СМИ он отмечает, что в первом квартале 2014 года номинальный доход жителей Пермского края без учёта инфляции снизился на четверть. Кризис продолжается, считает банкир, и сейчас у банков есть «проблема хорошего заёмщика».

Сергей Репин отмечает, что политическая и экономическая ситуация может меняться «резко и стремительно». Он рекомендует покупать квартиры «у внятных застройщиков», когда есть уверенность, что начатые ими дома будут достроены. «Сейчас выходим к 2008 году: цена за квадратный метр растёт», — не скрывает топ-менеджер компании «Сатурн-Р».

Застройщики подстраиваются под экономическую ситуацию, и в ближайшее время ожидается небольшой рост цен, соглашается Станислав Цвирко. «Здо-

рово, что в Перми есть предложение не только со стороны пермских компаний, но и от компаний из Ижевска, Краснодара, Санкт-Петербурга», — говорит он.

А Алексей Терентьев утверждает, что по сравнению с Ижевском, Челябинском и Екатеринбургом в Перми рынок недвижимости не насыщен, «ему есть куда расти», поэтому «рост цен закономерен». В то же время он не видит причин, ведущих к скачку цен, считает 2014 год спокойным и предрекает рост рынку новостроек.

По словам Алексея Терентьева, с начала года частные инвесторы стали активнее вкладывать деньги в новостройки. Эксперт связывает эту тенденцию с ослаблением курса рубля. «Несмотря на рост конкуренции среди застройщиков, потенциала для снижения цен на новостройки я не вижу, — убеждён Алексей Терентьев. — Во-первых, в Перми по-прежнему наблюдается дефицит нового жилья. Кроме того, себестоимость строительства сегодня достаточно высока».

Положительно оценивает динамику строительства и Мария Касаткина из ПАИЖК. «В этом году — возрождение, начало новых проектов. Земельных участков в городе не так много, надо расселять и сносить старые дома, развивать пригородные земли», — рекомендует она.

Максим Валиахметов отмечает отсутствие галопирующего роста цен на недвижимость, как это было в середине 2000 годов, и наблюдает приток денег населения в сферу недвижимости.

Станислав Цвирко отмечает тенденцию смещения покупательского спроса со вторичного рынка на новостройки. Растёт инвестиционный спрос со стороны частных инвесторов, готовых приобрести одну-пять квартир, добавляет начальник аналитического отдела компании «ПМ-Девелопмент» Мария Турова. Она считает, что сейчас пришло время задуматься застройщикам об уровне качества объектов и заняться разработкой концепции. ■

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

«Отдаём себе отчёт, что 6 млн руб., безусловно, мало»

Два заместителя главы администрации Перми — Виктор Агеев и Андрей Ярославцев — отчитались 22 апреля перед депутатами гордумы о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством.

Виктор Агеев сообщил, что по данным на 31 марта на территории Перми заключены договоры на размещение 777 нестационарных торговых объектов и самовольно установлено 450 объектов, которые включены в соответствующий реестр и подлежат демонтажу.

Андрей Ярославцев рассказал о контрольных проверках 426 договоров, заключённых между мэрией и предпринимателями на аренду земельных участков. В отношении 200 из них выявлены нарушения, а именно — нецелевое использование и неуплата аренды. По словам Ярославцева, 124 арендатора устранили нарушения, остальные 76 договоров будут расторгнуты.

В 2014 году, сообщил чиновник, планируется демонтировать 50 незаконно установленных ларьков, павильонов, а также автостоянок. В рамках февральского решения гордумы об ускоренном демонтаже нестационарных объектов уже снесены два павильона перед Дворцом культуры им. Ю. А. Гагарина. Ещё по 14 объектам «инициированы процедуры, предшествующие демонтажу».

Депутат Дмитрий Малютин попросил взять на контроль павильон, размещённый индивидуальным предпринимателем Чумаченко Е. И. на ул. Мира, 67. «С такими объектами надо что-то делать. Такие объекты возникают через правовую «дырку» и сдаются в аренду», — пояснил Малютин.

Отвечая на вопросы депутата Дениса Ушакова, Виктор Агеев отметил, что за размещение нестационарных торговых объектов в 2014 году в бюджет Перми планируется получить 6 млн 516 тыс. руб. по 244 договорам. Депутат удивился столь малому доходу и поинтересовался, известно ли чиновникам о торговом обороте, который проходит через павильоны. «Данных по обороту отрасли нет, но объём средств зависит от типа и месторасположения объекта», — заметил Агеев. При этом он согласился с предположением Ушакова о том, что оборот торговли в ларьках и павильонах составляет около 1 млрд руб. в год.

Дмитрий Самойлов, врио главы администрации Перми:
— Отдаём себе отчёт, что 6 млн руб., безусловно, мало. Подготовим предложение. Оно будет не очень популярно. Хочу заручиться поддержкой депутатов, и, если гордума нас поддержит, заработаем больше денег в бюджет Перми.

«Рентабельность нашей деятельности составляет чуть более 1000%»

В Территориальном управлении Росимущества по Пермскому краю подвели итоги за 2013 год. По словам и. о. руководителя этого ведомства Галины Постанововой, в его деятельности за 2013 год наиболее часто встречались правонарушения в земельной сфере: незаконное распоряжение участками земельного фонда, противоправная деятельность коммерческих структур, направленная на незаконное завладение землёй, а также возведение самовольных построек.

Галина Постановова, и. о. руководителя Территориального управления Росимущества по Пермскому краю:
— По этим вопросам мы активно взаимодействуем с правоохранительными и надзорными органами. Все эти акты, по которым обнаружены какие-либо нарушения, направляются в прокуратуру или правоохранительные органы.

За 10,5 лет своего существования Теруправление Росимущества обеспечило более 4,5 млрд руб. поступлений в федеральный бюджет. Из них более 70 млн руб. — это имущественный вред, причинённый РФ в результате неправомерных решений органов местного самоуправления.

По словам Постанововой, всего за 2013 год в федеральную собственность было возвращено более 26 тыс. объектов.

Галина Постановова:
— В 2013 году мы проводили работу по обеспечению государственной регистрации прав собственности РФ на объекты недвижимого имущества. Было зарегистрировано более 71 тыс. га земельных участков в собственности РФ, а за 10 лет — почти 12 млн га. Всего в 2013 году было зарегистрировано более 900 объектов недвижимого имущества.

В настоящее время у нас действует 333 договора аренды федерального имущества, 80% из них заключены в отношении имущества, которое находится в оперативном управлении государственных учреждений и органов власти, и 20% — в имуществе казны.

За прошедший год ведомство вовлекло в хозяйственный оборот 35 земельных участков площадью более 10 тыс. га, а также провело подготовительные работы для вовлечения в 2014 году земельных участков площадью более 14,5 тыс. га.

По словам Постанововой, в 2013 году произошло резкое снижение спроса на приватизацию земельных участков. «Это связано с тем, что с июля 2012 года перестала действовать льгота, ранее установленная законодательством РФ. Сейчас земельные участки предоставляются исключительно по кадастровой стоимости, а она не низкая», — пояснила Постановова.

Галина Постановова:
— Если сравнивать нашу деятельность с любым коммерческим предприятием, то рентабельность деятельности территориального управления Росимущества составляет чуть более 1000%.