

мнение

Виктор Суетин: «В коттеджных посёлках мало экономики»



Генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект» и председатель Ассоциации «Пермские строители» объясняет, почему в Пермском крае слабо развито организованное коттеджное строительство

? Виктор Петрович, ваше предприятие возводит в Пермском районе жилищный комплекс «Медовый». Какого класса будет это жильё?

— Сейчас мы строим там жильё эконом-класса. Это шесть примерно одинаковых кварталов. Но у нас есть и дополнительные участки, которые мы будем осваивать. Пока у меня задумка строить там жильё того же типа, но это не окончательное решение.

Каждый квартал предполагает примерно 25-30 тыс. кв. м жилья. Срок освоения — около 10 лет. В экономике всё меняется. И если завтра будет востребовано элитное жильё, будем строить элитное жильё. Но на сегодняшний день наиболее востребованная квартира — это квартира класса «эконом».

? Так или иначе, столь крупный застройщик, как «СтройПанельКомплект», не занимается строительством коттеджных посёлков, хотя спрос на этот тип жилья довольно высокий. Многие эксперты говорят, что среди предложений так называемых коттеджных посёлков доминируют просто участки в чистом поле с красивой картинкой. Почему же так не развито это направление и что мешает его развивать?

— Да, вы совершенно правы — направление не развито. Почему? Есть два, на мой взгляд, важнейших обстоятельства. Первое — это дороги, низкая транспортная доступность.

На западном направлении — в сторону Усть-Качки — транспортная доступность лучше, в отличие от других направлений. Сегодня в этом районе осваивается много земель, но за исключением работы крупных застройщиков, остальные коттеджные посёлки осваиваются весьма условно: поле, в котором то тут домик, то там домик. И здесь мы видим второе обстоятельство.

Чтобы построить настоящий коттеджный посёлок, необходимо серьёзно потратиться на подведение инженерной инфраструктуры. Необходимо подать воду, электричество, газ, провести дороги, организовать сбросы канализации и вывоз отходов и т. д. Это всё затраты, причём сравнимые с затратами на освоение участка под крупный жилой комплекс. Хлопот на то, чтобы построить один или два коттеджа, столько же, сколько при строительстве 10-этажного дома. Но в первом случае это гораздо меньший оборот, гораздо меньшая прибыль. Сегодня на предприятии «СтройПанельКомплект» работает 1,5 тыс. человек. Как я могу загрузить их работой при строительстве нескольких коттеджей?

? Вы наверняка изучаете строительный опыт других регионов. Все мы знаем, что в ряде территорий коттеджное строительство идёт более широко, чем у нас. Что такого знают наши соседи, чего не знаем мы?

— Давайте посмотрим на опыт строительства подобных коттеджных посёлков, например, в Башкортостане. Там власти подводят сети и дороги, а строителю говорят: вот здесь через полгода должно стоять 25-30 коттеджей. И они очень быстро реализуют это. На эти проекты местные власти привлекают бюджетные средства, в том числе федеральные. Потому что есть федеральные программы о малоэтажном строительстве, но мы почему-то их не привлекаем.

Поэтому соседи и сдают за счёт ИЖС практически в два раза больше жилья, чем мы. И, заметьте, сдавали всегда, начиная с 1990-х годов.

Экономики в пермских проектах коттеджных посёлков крайне мало. Вот почему наше предприятие пока не занимается коттеджным строительством.

Использованы материалы программы «Лобби-холл» ТК ВЕТТА