

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

«Проблем достаточно. Консолидироваться надо»

Пермские девелоперы, риелторы и банкиры обсудили свои насущные проблемы

Оксана Клиничская

Ситуация на рынке недвижимости, как и в целом в экономике, требует от участников более плотного взаимодействия, обозначила проблему идеолог обсуждения на тему «Новые горизонты сотрудничества на рынке недвижимости», директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Эльвира Епишина. «Мы с вами должны не только вращаться в своей команде или группе единомышленников, но и развивать совместно и бизнес, и рынок. Рынок сегодня нуждается в консолидации», — призвала она коллег-конкурентов.

Эльвира Епишина отметила как слабые, так и сильные стороны пермского рынка недвижимости. По её мнению, участники недвижимости безупречно знают предпочтения покупателей, но не отслеживают факторы, влияющие на покупку жилья, и не могут составить прогноз на будущее. Кроме распространённого анализа недвижимости, экспонируемой на рынке, необходим анализ финансовых рынков, макроэкономики, геополитики, считает аналитик.

По мнению Епишиной, консолидировать участников рынка недвижимости необходимо ещё и для того, чтобы своевременно реагировать на запросы потребителей. Сейчас они отдают предпочтение экономклассу, жилью малого формата, одно- и двухкомнатным квартирам: спрос вернулся в 1960–1970-е годы. Это значит, что застрой-

щики будут стремиться оправдать ожидания покупателей, которые тем временем становятся более избирательными, повышают требования к качеству жилья. И это, в свою очередь, обостряет конкуренцию между застройщиками.

«Пришло время задуматься о качестве не только в более доходных и дорогих сегментах, но и в экономклассе», — считает Епишина.

Беспокойство аналитика вызывает состояние рынка в целом. Если развитие жилой недвижимости в Перми находится на среднем общероссийском уровне, то о коммерческой, по мнению Епишиной, так не скажешь. «В этом сегменте наблюдается отставание Перми от других городов-миллионников на несколько шагов», — отмечает аналитик, полагая, что «пора перенимать у соседей лучшие практики».

Участники дискуссии признали, что цены предложения с ценами сделок не

совпадают. «Скидка на выигорговывание высосана из пальца», — возмущается Эльвира Епишина. Она сообщила, что оценщики уже договорились о создании единого банка данных. И этот факт «нужно будет принять во внимание как риелторам, так и застройщикам».

Эльвира Епишина рассказала и о том, что власти региона запрашивают у НП «РГР. Пермский край» данные, но не пользуются ими, устанавливая свои цены, свои параметры.

Вызовом профессиональному сообществу станут изменения в законодательстве. С 1 января 2015 года в России ожидается введение единого налога на недвижимость для физических лиц. Ожидается, что новая налоговая ставка будет рассчитываться от близкой к рыночной кадастровой стоимости жилья. Но уже сейчас наблюдается массовое оспаривание кадастровой стоимости. Только в марте Росреестр подготовил около 1 тыс. справок, в то время как ранее за один год было запрошено всего 100.

Участники встречи дружно задумались, как сделать так, чтобы процент от сделки риелтору оплачивали обе стороны — и покупатели, и продавцы. Неважно, кто из них работает с посредником.

«Проблем достаточно. Консолидироваться надо», — предложила Эльвира Епишина. И в этом она нашла поддержку коллег.

«Нельзя находиться в вакууме. Необходимо объединяться, делиться, общаться. Время нецивилизованных

сделок уходит», — соглашается председатель НП «РГР. Пермский край», генеральный директор агентства недвижимости «Территория» Екатерина Пахомова.

«Абсолютно разные отрасли идут навстречу друг другу. Это выражается в реальных договорах. Развиваться нужно взаимозависимо», — уверен директор АН «Актив» Дмитрий Овчинников.

«Мы изначально работаем внутри рынка, но сейчас нам надо начинать межрегиональную работу», — солидарен исполнительный директор по правовым вопросам АН «Ларец» Андрей Ляшков. Он также отметил, что на пермском рынке «все закрыты и не готовы к коммуникациям».

«Постоянно сталкиваемся с нежеланием крупных пермских застройщиков идти с нами на диалог. Краснодарская компания «Девелопмент-Юг» поразила нас своей открытостью, желанием сотрудничать именно с риелторами. Нам есть с чем сравнивать. «Строй-ПанельКомплект» долго отказывался, но в итоге мы договорились. С ПЗСП заключили договор с десятой попыткой», — сетует Ляшков.

Эльвира Епишина ожидает, что по итогам состоявшегося мероприятия участники рынка недвижимости задумаются о том, стоит ли им активно участвовать в общественной жизни, а также каким образом развивать свой бизнес, обмен информацией и партнёрство.

Такие встречи планируется сделать регулярными. ■

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Ограничения на высотность зданий в районе «ворот в город» в Перми будут сняты

Комиссия по землепользованию и застройке Перми рассмотрела предложение городского департамента градостроительства и архитектуры снять ограничения высоты застройки для эспланады и на въезде с Камского моста в город вдоль улицы Попова.

Для кварталов №5 и 6 предложено либо не ограничивать высоту, либо установить минимальную высоту в 75 или 100 м, а также пересмотреть высотность для западной части центра и установить предельную высоту в 50 м для квартала №7, которая учитывает памятники архитектурного наследия. Процент освоения каждого из трёх кварталов составит 75–100%.

Члены комиссии отреагировали на это предложение по-разному. Против высказался Денис Галицкий. «Не понимаю», — честно признался он. А вот Сергей Шамарин видит необходимость в увеличении высотности: «Действительно, нужно пересмотреть массовую застройку. Такой подход поддерживаю».

Начальник управления по экологии и природопользованию администрации Перми Антонина Галанова озабочена тем, что если ограничение высотности в центре Перми будет снято, то «вырастет количество транспорта, что отрицательно повлияет на экологию».

Начальник департамента градостроительства и архитектуры Дмитрий Лапшин имеет свою точку зрения на этот счёт. Он считает, что транспортные проб-

лемы возникают из-за миграции: люди приезжают на работу в центр из других районов города. И сейчас, по его мнению, кварталы №5, 6 и 7 «имеют нулевой потенциал развития в связи с недозагруженностью», где вероятна стилобатная застройка.

«Жилые комплексы «Виктория» и «Турчаниновский квартал» показали себя успешными», — привёл примеры Лапшин и заметил, что все проекты для реализации в кварталах №5, 6 и 7 будут подвергаться экспертизе Министерства культуры Пермского края, в том числе с точки зрения высоты.

Галицкий продолжил протестовать. Он считает, что появление высотных зданий противоречит мировой тенденции. Лапшин, отстаивая свою позицию, пояснил, что предполагается «создать обрамление общественного пространства».

Председатель комиссии, заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев предложил проголосовать за то, чтобы рекомендовать департаменту разработать в отношении квартала №7 регламент изменения в Правила землепользования и застройки с подzonами на базе высотности не менее 75 м. Остальные члены комиссии поддержали это предложение, как и другое — в отношении кварталов №5 и 6, для которых также будет разработан регламент для внесения в ПЗЗ, но с высотностью 100 м.