

Кризис — повод для оптимальных решений

Компания «СтройПанельКомплект» начинает применять новые инструменты продаж

Эксперты предполагают, что в этом году рынок недвижимости сократится более чем в два раза. Согласно их оценке, останется лишь 40% объёмов минувшего года. И это ещё не самые пессимистичные прогнозы. При таком раскладе удержать продажи на уровне 2014 года — уже весьма амбициозная задача. О новых возможностях, открывающихся для игроков рынка в условиях кризиса, говорили на мастер-классе, который организовало ОАО «СтройПанельКомплект» для риелторских агентств города. Мастер-класс проводил эксперт по увеличению продаж в недвижимости Виталий Шалаев.

Как говорит основатель и руководитель консалтинговой компании ADVISOR GROUP Виталий Шалаев, сегодняшнее состояние рынка недвижимости его команда спрогнозировала ещё в начале осени 2014 года. В сегменте недвижимости кризис происходит каждые шесть лет. На сей раз он усугубляется общим спадом экономики.

Около 70% покупателей российской недвижимости использовали ипотеку. Перед Новым годом банки повысили процентные ставки и одновременно ужесточили требования к заемщикам. Так что тот, кто ещё вчера мог получить положительное заключение по заявке на кредит как «потенциальный добросовестный плательщик», сегодня остался «за бортом».

Число россиян, приобретающих недвижимость с помощью ипотеки, предположительно, сократится с 70 до 30%. Уменьшится и количество тех, кто готов был заплатить за квадратные метры

«наличкой». Эксперты прогнозируют: что снижение покупательской способности приведёт к тому, что фирмы, которые возводили жильё с привлечением денег дольщиков и заёмных средств, будут выставлять демпинговые цены для привлечения покупателей, замедлят темпы строительства, а затем и вовсе заморозят стройки.

Все эти обстоятельства приведут к тому, что 2015 год будет очень непросто для строительного бизнеса и риелторских агентств. «Трудности — это не повод опускать руки, это повод искать оптимальные решения возникающих проблем», — считают специалисты компании «СтройПанельКомплект».

По оценке консалтинговой компании, в сложившейся ситуации на рынке останутся крупные застройщики, такие как «СтройПанельКомплект». У этой строительной компании есть всё, чтобы развиваться дальше: собственные ресурсы, долгая история, которая демонстрирует, что предприятие уже имеет опыт выхода из кризисных ситуаций, доброе имя, неизменно подтверждаемое выполнением обязательств перед клиентами. По мнению Вадима Шалаева, в условиях нестабильности покупатели будут ориентироваться именно на крупные фирмы, давно зарекомендовавшие себя на строительном рынке.

В такой ситуации крайне важным становится правильное выстраивание отношений с партнёрами. Агентства недвижимости города были приглашены на мастер-класс именно как партнёры строительного холдинга «СтройПанельКомплект».



«Эта встреча — лишь первый шаг к изменениям. Если смотреть на перспективу, то структура работы на рынке недвижимости компании «СтройПанельКомплект» будет изменена в принципе. ОАО «СтройПанельКомплект» начнёт применять такие инструменты продаж, которые ещё не используются в строительном сегменте, за счёт чего будет достигнуто совершенно другое качество работы. Сработает и новый формат партнёрских отношений с риелторскими агентствами. Наша сегодняшняя задача — сделать компанию «СтройПанельКомплект» лидером по технологиям продаж и персоналу. С помощью изменившегося уровня взаимодействия между партнёрами мы полагаем вывести на совершенно новый уровень рынок в целом», —

говорит директор агентства недвижимости «СтройПанельКомплект» Ирина Сутина.

И предложения у застройщика действительно на любой вкус и кошёлёк: доступное жильё в Кондратово, в масштабом ЖК «Медовый», и во Фролах, в ЖК «Белые росы», квартиры класса «комфорт» в ярком ЖК «Мотовилихинский» на Вышке II. А для самых взыскательных — современный ЖК «Солдатская слободка» в центре Перми.

Кроме того, в портфеле девелопера есть несколько проектов и в территориях края. Всё это должно обеспечить стабильную работу ОАО «СтройПанельКомплект» и его партнёров в ближайшей перспективе.

Реклама

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

«Хулиганить не хотят, поэтому запрашивают разрешение»

На своём первом в 2015 году заседании городская комиссия по землепользованию и застройке, в частности, рассмотрела заявления по вопросам строительства общежития при функционировании торгового центра и возведения турбазы «Таёжная».

ООО «СТВС-Гидроизоляция» обратилось в комиссию с вопросом об одобрении условно-разрешённого вида использования земельного участка под общежитие. Участок площадью 57 тыс. 698 кв. м находится в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV класса вредности (ПК-4) в Орджоникидзевском районе Перми на ул. Соликамской, 313а. Земля стоит на кадастровом учёте с видом разрешённого использования «Производство мебели и строительных материалов». Но здесь компания задумала строительство девятиэтажного общежития. Оно будет находиться по соседству с принадлежащим ООО «СТВС-Гидроизоляция» торговым центром.

При этом согласно правилам землепользования и застройки для ЦЦ

требуется санитарно-защитная зона в радиусе 50 м. Она будет нарушена, если комиссия одобрит условно-разрешённый вид использования. Кроме того, участок находится в зоне катастрофического затопления. Такие замечания сделали специалисты департамента градостроительства и архитектуры пермской администрации, проанализировавшие заявку.

«Кто жить будет в общежитии — те 15 продавцов?» — каламбурит председатель комиссии, заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев.

Член комиссии, начальник департамента промышленной политики, инвестиций и предпринимательства администрации Перми Галина Попова усомнилась, что общежитие будет построено: сейчас промпредприятия подобные объекты не возводят. «В любом случае, продавцы не являются работниками компании, какое общежитие?» — вполне серьёзно заметила Попова.

Начальник городского департамента градостроительства и архитекту-

ры Дмитрий Лапшин считает, что вид использования на ул. Соликамской, 313а нужно менять, «чтобы люди не вводили в заблуждение себя и инвесторов». Он предложил утвердить процент застройки, а на следующем заседании продолжить рассмотрение заявления.

В результате голосования инициатива Лапшина была одобрена.

Владельцы базы «Таёжная» запросили у городской комиссии по землепользованию и застройке установить на принадлежащих им трёх земельных участках вид разрешённого использования «База отдыха, игровые площадки, места для пикников, вспомогательные строения, инфраструктура».

Участки расположены на месте бывшего совхоза «Мотовилихинский», в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-2), и на них существуют объекты незавершённого строительства. В частности, на участке площадью 62 тыс. 707 кв. м планируется организация отдыха; на 1 тыс. 675 кв. м — благоустройство; участок пло-

щадью 17 тыс. 383 кв. м предназначен для спортивной базы.

В собственности владельца базы «Таёжная» находится ведущая к ней автодорога от трассы Пермь — Березники. База размещена в Мотовилихинском районе Перми рядом с рекой Васильевкой.

Объект был построен ещё в советские времена. Сейчас вся инфраструктура находится в ветхом состоянии, в том числе разрушены гостевые домики. «Хотят возвести заново, хулиганить не хотят, поэтому запрашивают разрешение», — отметил председатель комиссии Андрей Ярославцев и предложил установить процент застройки.

«Участки будут разделены на более мелкие, они будут проданы, и появятся жилые дома», — опасается Игорь Луговой.

Комиссия отложила принятие решения по заявлению до следующего заседания и поручила городскому департаменту градостроительства и застройки внести предложения об ограничении застройки в процентах.