

РАЗВОРОТ

Людей с высокими доходами всегда меньше, чем представителей среднего класса.

По мнению аналитиков, покупатели такого жилья приобретают его для постоянного проживания, а не в инвестиционных целях. Аудитория — собственники бизнеса, топ-менеджеры крупных государственных корпораций, финансовых организаций, известные спортсмены, представители культурной среды.

При этом многие из них стремятся не приобретать жильё бизнес-класса, а арендовать его, так как относятся к проживанию в Перми как временному периоду. «У меня был клиент — житель ЖК «Виктория». Половину года он проводил время в другой стране, так как у него там бизнес. В итоге он решил продать свою квартиру почти за 10 млн руб. и обратился к риелторам. С периодичностью раз в две недели потенциальные клиенты интересовались квартирой, часть из них приезжали посмотреть. Но продал он её только года через два,

зилась до минимальных показателей. Причём в сданных домах этого класса до сих пор есть свободные квартиры, что характеризует уровень спроса именно на этот сегмент. Если говорить о продаже, то квартиры такого уровня преимущественно реализуются уже после завершения строительства. В этом — специфика сегмента», — отметили аналитики PAN City Group.

Тем не менее застройщики пытаются найти новые «фишки» для привлечения внимания обеспеченной аудитории. Например, устанавливают камины. Пока на это решились только в городской резиденции «Слудская», на самом верхнем, пятом этаже. Такое же решение запланировало ООО «Орсо групп» в доме на ул. Екатерининской, 27, строительство которого ещё не началось.

При этом интерес к «элите» есть: люди звонят, приходят на экскурсии в квартиры, но до реальной сделки дело не доходит.

По мнению экспертов, побудить к покупке квартир в таких домах может

Строить дома, ещё на старте понимая, что площади будут простаивать годами, — нецелесообразно. В условиях жёстко регламентированного строительного рынка важно максимально быстро продать квартиры. И для этого идеально подходит экономкласс

немного снизив ценник», — рассказывает специалист по недвижимости Максим Артюхин.

По данным Дмитрия Ничипоренко, в той же «Виктории» остаются непроданными минимум 15 квартир, несмотря на то что дом сдан в 2011 году и не относится к бизнес-классу. При этом эксперты отмечают, что расположение этого комплекса — максимально элитное для Перми, лучше, чем в домах категории выше.

Ещё хуже ситуация в городской резиденции «Слудская», где полностью работы пока не закончены, но первая очередь сдана в этом году. По данным экспертов, там не продано больше половины квартир. «Дом на Вознесенской» сдан в 2016 году, но и там до сих пор продаются квартиры, начиная от двухкомнатных и заканчивая тем самым пентхаусом на верхнем этаже. На сайте ЦИАН размещено 14 объявлений о продаже квартир в этом доме.

Такая ситуация для пермской «элитки» — правило, а не исключение. Хотя, например, эксперт по недвижимости компании «Этажи» Екатерина Аликина рассказала, что за последний месяц успешно проведено несколько сделок с квартирами стоимостью более 10 млн руб. При этом, по её словам, среднее время подбора подходящего варианта и совершения сделки составило около месяца. Как отмечает эксперт, часть квартир приобретена в ипотеку, что, в принципе, довольно большая редкость в случае продажи «настоящего элита».

Снижение доли

Эксперты пока не видят причин для увеличения в Перми доли жилья хотя бы бизнес-класса, не говоря уже о более элитарных категориях. «В последнее время доля жилья бизнес-класса сни-

только улучшение благосостояния населения и решение инфраструктурных вопросов. «Росту интереса способствует строительство жилой недвижимости в районе набережной Камы. Близость к набережной влияет на престижность дома. Увеличение количества транспортных развязок и магистралей в городе также способствует росту элитного жилья, поэтому у данного класса недвижимости хорошие перспективы развития», — считает Екатерина Аликина.

Экономическая ситуация влияет и на поведение самих застройщиков. Аналитики отмечают, что строить дома, ещё на старте понимая, что площади будут простаивать годами, — нецелесообразно. В условиях жёстко регламентированного законодательством строительного рынка важно максимально быстро продать квартиры. И для этого идеально подходит экономкласс. Но поскольку клиенты становятся всё более требовательными, отдельные элементы «комфорта» и «комфорта плюс» внедряются в домах этого класса. Так появляются просторные холлы с тихими лифтами, охрана, огороженная территория.

Мнения аналитиков по поводу перспектив строительства домов более высокого класса расходятся. Одни считают, что, поскольку рынок сегодня перенасыщен жильём экономкласса, в будущем застройщики будут возводить дома классов «комфорт» и «комфорт плюс». Другие полагают, что в Перми нет смысла развивать даже «бизнес». По словам Дмитрия Ничипоренко, обеспеченные пермяки, взвесив все за и против, чаще выбирают частный дом, нежели квартиру. Дело в том, что в квартирах высокого класса — высокий уровень коммунальных платежей, от 10 тыс. руб. в месяц, а уровень сервиса в домах, где расположены эти квартиры, оставляет желать лучшего.



ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Застройщику двух кафе-холмов на эспланаде грозит штраф

Прокуратура Перми направила иск в Арбитражный суд Пермского края к МКУ «Пермблагоустройство». Поводом к подаче иска послужило отсутствие разрешения на строительство на момент начала работ по строительству двух кафе-холмов на эспланаде.

С 16 августа по 14 октября 2019 года прокуратура Перми проводила проверку соблюдения градостроительного законодательства при реконструкции территории общего пользования «Сквер в 68-м квартале, эспланада». МКУ «Пермблагоустройство» является одновременно муниципальным заказчиком и застройщиком данной территории.

В официальном ответе прокуратуры «Новому компаньону» говорится, что «Пермблагоустройство» «до начала строительства объектов капитального строительства (двух кафе) не обеспечило получение разрешения на строительство». В надзорном ведомстве нашли в этом нарушение ст. 51 и 52 Градостроительного кодекса РФ. В результате было вынесено постановление о возбуждении дела в отношении МКУ «Пермблагоустройство» по ч. 1. ст. 9.5 КоАП РФ «О нарушении установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства и ввода его в эксплуатацию». «Пермблагоустройству» грозит штраф в размере от 500 тыс. до 1 млн руб. или приостановление деятельности на срок до 90 суток. Заявление уже принято к производству, его рассмотрение назначено на 25 декабря 2019 года.

В МКУ пояснили, что разрешение на строительство двух кафе на эспланаде не было изначально оформлено, поскольку холмы рассматривались как элементы благоустройства, а значит, получение разрешения на них не требовалось. Однако оно было получено позднее, после рассмотрения иска правозащитника Дениса Галицкого в Ленинском районном суде в июле этого года.

Напомним, Галицкий требовал запретить эксплуатацию и снести два кафе, которые возводились по муниципальному контракту в рамках реконструкции эспланады. В результате суд не нашёл оснований для признания строящихся зданий двух кафе самовольными постройками. По мнению суда, данные требования являются преждевременными, поскольку у ответчика есть возможности устранить нарушения градостроительного законодательства. Как рассказали «Новому компаньону» в «Пермблагоустройстве», после вынесения решения суда необходимые изменения были внесены в проектную документацию.

На этом основании МКУ планирует оспорить обвинения, выдвинутые прокуратурой.

Отдел рекламы
ИД «Компаньон»
(342) 206-40-23,
reklama@newsko.ru

реклама