

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Муниципалитеты Прикамья до сих пор не могут утвердить генеральные планы своих территорий

По словам и. о. министра строительства и архитектуры Пермского края Дмитрия Бородулина, из всех муниципальных образований Прикамья градостроительные генеральные планы готовы только у городских округов. Из 40 муниципальных районов генпланы готовы только у 85%, из 270 сельских поселений лишь у 30% документы находятся в стадии готовности. Из 29 городских поселений — у 72%. Ещё 11 представительных органов муниципальных образований приняли решения отказаться от разработки генпланов.

Все генпланы, согласно федеральному законодательству, должны быть готовы до 1 января 2014 года.

Пермские строители начали работать над обещанным 1 млн кв. м жилья в год

По данным комитета по аналитике «РГР. Пермский край», в первом квартале 2013 года началось строительство 22 многоквартирных домов общей площадью 159,2 тыс. кв. м. Девелоперы приступили к возведению новостроек во всех без исключения районах Перми. По словам аналитика «РГР. Пермский край» Бориса Николаева, проекты в таком количестве не выходили в стройку с 2006–2007 годов.

По подсчётам эксперта, до конца 2013 года в Перми начнётся строительство ещё около 300 тыс. кв. м многоквартирного жилья. По оптимистическому сценарию, рекордные показатели — 540 тыс. кв. м — будут достигнуты в 2014 году. Затем в 2015 году прогнозируется небольшое снижение до 530 тыс. кв. м.

В 2013 году, по подсчётам Бориса Николаева, в Перми будет введено в эксплуатацию 416 тыс. кв. м. Объёмы индивидуального жилищного строительства (ИЖС) увеличатся ещё на 20–30%.

В первом квартале текущего года в Перми уже введено 52,3 тыс. кв. м жилья. Из них ИЖС составляет 13,6 тыс. кв. м. По сравнению с первым кварталом 2012 года, объёмы ввода жилья в Перми выросли на 83,9%.

Арендное жильё для гостей «Белых ночей» спросом не пользуется

Как сообщила «Новому компаньону» председатель совета НП «РГР. Пермский край» Елена Пахомова, специально для посетителей фестиваля «Белые ночи в Перми» был создан пул квартир бизнес-класса — около 20 объектов стоимостью 2–4 тыс. руб. в день.

«Практически все квартиры оказались невостребованными, — отметила Пахомова. — Кроме того, не слишком популярны и квартиры экономкласса. Видимо, люди если и приезжают, то не более чем на один день. Возможно, было бы целесообразнее всё-таки вложить больше средств на ремонт набережной Камы, чтобы создать место притяжения в Перми», — резюмировала она.

Напомним, в конце апреля перед риелторским сообществом была поставлена задача сформировать «пул объектов», которые могут быть сданы в аренду во время «Белых ночей». В прошлом году для фестиваля, по словам риелторов, было зарезервировано более 90 квартир, востребованными из них оказались не более 50%.

Custom Capital построит высотки на Парковом

Компания Custom Capital получила разрешение на строительство жилого комплекса «Парковый» по адресу ул. Подлесная, 43 (Дзержинский район Перми). Начать реализацию проекта планируется в третьем квартале 2013 года. В настоящий момент компания ведёт поиск генерального подрядчика.

Согласно проекту, разработанному ООО «Пермградпроект», на участке площадью 1,42 га планируется строительство четырёх секций переменной этажности — 16–18–20 этажей. Общая площадь жилого комплекса составит 27,8 тыс. кв. м. Первый этаж здания займут офисные помещения площадью около 1,7 тыс. кв. м.

Дом рассчитан на 465 квартир класса эконом-плюс (комфорт). Основу предложения (80%) составят одно- и двухкомнатные квартиры, также проектом предусмотрены варианты трёхкомнатных планировок.

Инвестиции в проект составят 700 млн руб. Ожидается, что выручка от его реализации составит 1,4 млрд руб. Завершить строительство планируется к 2016 году.

Реализация проекта будет производиться в рамках паевого инвестиционного фонда, находящегося под управлением ООО УК «Кастом Кэпитал» (входит в холдинг Custom Capital).

Алексей Ерёмин, генеральный директор ООО «БриГ-Девелопмент» (входит в холдинг Custom Capital):

— В настоящее время на пермском рынке преобладает спрос на одно- и двухкомнатные квартиры сегментов экономкласса. Покупатели предпочитают относительно доступные объекты, имеющие при этом выгодное расположение. При разработке концепции комплекса мы постарались учесть прежде всего именно эти характеристики.

ЕСТЬ МНЕНИЕ

Жилищный маятник

Кто или что мешает построить в Пермском крае 1 млн кв. м?



Лилия Ширяева,
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ
ПЕРМСКОГО КРАЯ

Ответ на этот вопрос может быть банально простым и одновременно сложным. В двух словах — мешает бездействие и противодействие властей.

Когда мы сравниваем показатели ввода жилья в соседних регионах и в Пермском крае, можно услышать довольно частое объяснение: «Ну, так там власть помогает, а у нас...» В начале года краевое Законодательное собрание утвердило откровенно слабенькую Концепцию развития жилищного строительства в Пермском крае. Шаг осознанный в безвыходной ситуации, когда правительство края, что называется, «до последнего» тянуло с подготовкой концепции, а в ходе её рассмотрения оказалось, что если не утвердить то, что есть, то край не успеет обратиться за федеральным финансированием.

Одновременно с этим краевое правительство в очередной раз публично пообещало качественный документ, направленный на стимулирование жилищного строительства, внести на рассмотрение краевого парламента до 1 июня. Обещание, как обычно, нарушено.

И даже это не самое главное. Главное — что у краевых чиновников до сих пор нет понимания, что должно быть в этой концепции и зачем она вообще нужна. Как считается, нужна она только депутатам... За осмысление проблемы и создание концепции никто и не думал браться.

Как можно разработать внятные мероприятия краевого уровня без понимания реальной ситуации в муниципалитетах? Для того чтобы концепция, а затем и программа не были опять пустым звуком, необходимо создать целостную систему градостроительной документации. Причём не только на уровне генеральных планов и схем территориального планирования. Нужен весь комплекс документов вплоть до проектов планировки и межевания. А на уровне края просто необходимы качественные проекты зон охраны объектов культурного наследия (надо отметить, что работа в этом направлении — после многочисленных совещаний и обсуждений — идёт!).

Сколько земельных участков для строительства жилья в крае имеется, какая потребность в жилье у каждого

муниципалитета, каков объём платёжеспособного спроса, куда и как необходимо подводить инженерные сети, чтобы эффект был максимальным и по объёму жилья, и по его цене... Ответов на эти и другие подобные вопросы в краевом министре нет. И это не позволяет составить цельную картину и определить набор стимулирующих мер.

Конечно, отдельно необходимо остановиться на ситуации в Перми. Сейчас уже можно подводить некоторые итоги относительно решения о понижении только в центре города высотности зданий (до 20 метров). На мой взгляд (и мнение это неизменно), данный градостроительный ход администрации Перми не выдерживает никакой критики. Не буду долго приводить аргументы. Отмечу лишь, что это решение не соответствует ни Генеральному плану Перми, ни здравой логике. Ну и, естественно, «столичности» краевого центру не добавляет.

За прошедшие полгода действия этого ограничения застройщики, имеющие земельные участки и длительное время рассчитывавшие на строительство «высоток», вынуждены либо проводить перепроектирование, неся новые никем не обоснованные затраты и подсчитывая будущие убытки, либо просиживать в чиновничьих кабинетах или в судах, пытаясь доказать своё право на реализацию ранее разработанных проектов, либо просто ждать — а может, маятник опять качнётся в другую сторону. И любое из этих решений не способствует увеличению объёмов и темпов строительства в Перми.

Действительно, решения мэрии в строительной сфере напоминают маятник, который, не дойдя до запланированной верхней точки, вдруг начинает резко менять амплитуду. К примеру, по этому же ограничению высотности в центре: в ходе публичных слушаний городскими властями было заявлено, что будет установлен переходный период в полтора года. И этого времени действительно вполне достаточно, чтобы застройщики, ранее получившие градпланы и начавшие проектирование, успели получить разрешение на строительство. Какое же было удивление, когда в принятом правовом акте этой нормы не оказалось. Без объяснения причин и без извещения заинтересованных лиц.

Миллион квадратных метров — это хорошо. Но одними увещеваниями в СМИ мы не сможем поднять показатели. Кто-то что-то должен сделать! Стороны органов власти должны последовать конкретные «стимулирующие», «снимающие барьеры» мероприятия. Может, на краевом уровне надо просто установить субсидирование процентной ставки по ипотеке? А в Перми — просто не мешать застройщикам строить по закону и не придумывать новые абсурдные «правила»?

К сожалению, пока мы только слышим о призрачных намерениях, а на совещаниях видим в глазах чиновников равнодушие, скуку и непонимание... В этой ситуации не стоит ждать прорывов в жилищном строительстве. ■