

когда цены неизвестны и нет конкуренции продавцов и покупателей. Алексей Ананьев предполагает, что некоторые компании могут реконструировать свои бизнес-центры, например НИИУМС (ул. Ленина, 66), для продажи госструктурам или крупным федеральными игрокам.

Для города-миллионника объем реализованной в 2019 году коммерческой недвижимости не большой, и предложение в основном составляют неработающие, проблемные активы, полагает директор УК «Столица» Константин Копытов. Это, по его мнению, характеризует невысокий уровень развития индустрии коммерческой недвижимости. «В структуре продаж 2019 года не было примеров, когда объект продавался бы успешно работающим, с рыночной ставкой доходности. Все, что приносит доход, остается у собственников», — говорит директор УК «Столица». В качестве примера того, как трудно продать в Перми прибыльный бизнес за хорошие деньги, собеседник приводит ТРК «Семья». Объект, по сведениям господина Копытова, хотя реализовать уже на протяжении четырех лет.

Стабильный спрос сохраняется лишь на складские и производственные площадки, констатирует руководитель АН «Ларец» Андрей Ляшков, тогда как офисные помещения сегодня не интересуют покупателей и арендаторов. Торговые объекты теряют в цене из-за того, что продажи уходят в онлайн. «Сегмент поддерживали крупные федеральные сети, но в последние полтора года они прекратили жесткую экспансию, так как заполнили рынок и теперь уже „продавливают“ арендодателей по размеру ставки», — заявляет директор АН «Ларец».

Господин Ляшков отмечает, что среди арендаторов торговых помещений почти не осталось местной розницы, так как на фоне общей глобализации рынков малый бизнес чувствует себя все хуже.

Тяжелую ситуацию в отрасли эксперты связывают со стагнацией в экономике страны, падением покупательской способности населения. С 2014 года в сфере коммерческой недвижимости Перми идет «жесткая рецессия», уверен Андрей Ляшков. Слова директора АН «Ларец» подтверждает статистика, приведенная руководителем аналитического центра «КД-консалтинг» Алексеем Скоробогачем. Средняя стоимость вторичной офисной недвижимости в Перми в конце 2019 года составляла 51,8 тыс. руб. за 1 кв. м (на 2% больше, чем в 2018 году). Средний ценник на вторичную торговую недвижимость был равен 69,3 тыс. руб. за 1 кв. м (на 1,3% меньше, чем в 2018 году).

«Средние цены по городу не меняются, поэтому можно говорить, что сегменты рынка тор-



ПО ДАННЫМ РИЕЛТОРОВ, В ПЕРМИ ТРУДНО ПРОДАТЬ ПРИБЫЛЬНЫЙ БИЗНЕС ЗА ХОРОШИЕ ДЕНЬГИ

гово-офисной недвижимости Перми находятся в стагнации. Ситуацию ухудшают изменения, связанные с налогом на имущество (база налогообложения — кадастровая стоимость), и изменения по налогам на ведение предпринимательской деятельности», — диагностирует господин Скоробогач.

Андрей Ляшков также дает пессимистичный прогноз о будущем сегмента коммерческой недвижимости. По его словам, из-за низких доходов от аренды помещений бизнес уже сейчас продает свои объекты, и в будущем в Перми будут востребованы только высоколиквидные площадки.

Алексей Ананьев отмечает проекты по изъятию частных земель в центре Перми и рядом с территорией бывшего Товарного двора, где планируется построить «Пермь-Сити» (деловое пространство — деловые центры, гостиница, концертный зал и прочее). Оба проекта были начаты при предыдущем губернаторе, и их реализация, по мнению эксперта, в 2020 году окажет влияние на местный рынок коммерческой недвижимости, в краевом центре могут произойти знаковые события.

В рамках масштабной реконструкции дорожной сети в центральных районах Перми городская администрация намеревается изъять около 60

участков и торговые объекты, расположенные на них. Несогласные предприниматели оспаривают соответствующее распоряжение властей в суде. Идут разбирательства в судах и по сносу ТЦ на ул. 2-й Шоссейной на территории РЖД, рядом с участком под «Пермь-Сити». От того, какие управленческие решения будут приняты, зависит и реализация инициативы.

«Тут важна позиция города и края: власти будут изымать или выкупать необходимые участки? Реализация проекта продолжится в том же ключе, либо будет принята новая стратегия, либо проект вообще прекратят?» — задается риторическими вопросами директор АН «Респект». ■

## НОВОЕ ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

**ПЗСП готовится к вводу в эксплуатацию линии циркуляции паллет. Мощность новой немецкой линии Weckenmann составит 150 тыс. кв. метров жилья в год при работе в две смены.**

### СЕРИЯ Э-600

Более 20 лет ПЗСП строит многоквартирные жилые дома по технологии крупнопанельного домостроения серии Э-600. Серия постоянно модернизировалась, и сегодня ее по праву можно назвать «визитной карточкой» предприятия. К достоинствам серии можно отнести разнообразие планировок, шаг несущих стен 6 м, применение однослойных наружных стеновых панелей из экологически чистого газобетона.

Однако возможности серии Э-600 не безграничны. Для того чтобы и дальше идти в ногу со временем, на предприятии начали внедрять новую технологию домостроения для создания жилья XXI века.

### ИЗУЧЕНИЕ МИРОВОГО ОПЫТА

Прежде чем принять решение, специалисты ПЗСП изучили передовой мировой опыт. В качестве основ-

ных альтернатив рассматривались традиционное панельное домостроение, каркасное, монолитное, а также технология индустриального домостроения, широко применяемая в Северной Европе.

Свой выбор компания остановила на индустриальном домостроении — технологии, позволяющей выдерживать высокие темпы строительства и при этом предусматривающей широкое разнообразие архитектурных решений и проектов в зависимости от задач заказчика. По сути, для каждого земельного участка создается уникальный проект. Для него на производстве изготавливаются индивидуальные изделия, которые проходят проверку ОТК и доставляются на строительную площадку. Монтаж дома ведется с высокой скоростью, как и в традиционном панельном домостроении.

### ИНДУСТРИАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ

В отличие от серии Э-600, где набор изделий ограничен, линия Weckenmann позволяет создавать индивидуальные элементы для каждого нового объекта строительства. Благодаря съемной опалубке можно выпускать изделия самой разной формы, что позволит возводить непохожие друг на друга дома, изменять форму и расположение дверных и оконных проемов, использовать в отделке наружных стен разнообразные материалы.

Параллельно компания приступает к созданию собственного облачного сервиса, который увязывает в единую информационную систему архитекторов, проектировщиков, строителей, производство и строителей.

### ПЛАН ВНЕДРЕНИЯ

В настоящее время смонтированы посты укладки и уплотнения бетонной смеси, заглаживания, а также лифт и камеры тепловой обработки, кантователь. Начался монтаж электрооборудования. Затем будут



осуществлены пусконаладка и запуск производства.

Первый объект, на котором компания планирует применить конструктивные элементы, изготовленные на новой линии, — дом по ул. Адмирала Ушакова, 65. Здесь будет использована наружная стена, выпущенная на новой линии. Полностью новый объект — дом по ул. Докучаева, 23.



www.pzsp.ru