

Крупные торговые центры будут предлагать людям новые товары, услуги и развлечения, чтобы удержать посетителей

ПРИЛОЖЕНИЕ К «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЕ»

30 марта 2023 четверг № 68 (9013)

ОПЫТ /
Рынку ипотеки
обещают рост
**Кредиты
идут вверх**

Михаил Курбатов

В этом году общий объем выдаваемой в России ипотеки может вырасти на 15 процентов, говорят и официальные, и экспертные прогнозы. Это примерно столько же, сколько рынок жилищных кредитов потерял в 2022-м.

Рекордным по выдаче ипотеки в России пока остается 2021 год. В 2022-м объем банковских жилищных кредитов снизился на 15,5 процента и составил 4,8 триллиона рублей.

В начале этого года снижение продолжились — в январе, по данным Банка России, было выдано ипотечных займов на

По программе «Семейная ипотека» в феврале было выдано 100 миллиардов рублей

общую сумму 281,6 миллиарда рублей. Это на 13,8 процента меньше января 2022-го. Объем ипотечного портфеля при этом продолжил расти, но невысокими темпами — 0,6 процента. Впрочем, уже в феврале динамика ускорилась до 1,5 процента.

После январского замедления начала восстанавливаться и выдача ипотеки с господдержкой — со 128 до 209 миллиардов рублей. Самой популярной стала «Семейная ипотека», по которой было выдано 100 миллиардов рублей после 56 миллиардов в январе. Это связано с тем, что право воспользоваться программой получили все семьи с двумя детьми до 18 лет (ранее только семьи с ребенком, рожденным после 1 января 2018-го).

Выдача рыночной ипотеки в феврале также выросла (предварительно на 40 процентов к январю) и составила 210 миллиардов рублей.

Прогнозы обещают дальнейший рост. Ранее председатель ЦБ РФ Эльвира Набиуллина заявила, что регулятор ожидает по итогам этого года увеличение выдачи ипотеки на 15 процентов. «Но главное — мы будем следить за качеством ипотеки, темпы роста любой ценой здесь недопустимы», — сказала она.

A3

СТРАТЕГИЯ / Рекордные объемы строительства жилья могут сохраниться и в этом году

Метры лишними не будут



РИА НЕВСКИ

Михаил Калмацкий

Строительство жилья в России не снижает обороты, несмотря на экономические трудности. В правительстве ожидают в этом году как минимум повторения рекордных объемов 2022-го. А целевой ориентир Минстрой России для многоквартирных домов предполагает, что застройщик может покориться новая вершина — 50 миллионов квадратных метров.

В 2022 году в России было введено 102,7 миллиона квадратных метров жилья — на 11 процентов больше, чем годом ранее. Таким образом удалось сохранить двузначные темпы роста, достигнутые в 2021-м. На многоквартирные дома (МКД) в прошлом году пришлось 45,5 миллиона «квадратов», на частные — 57,2 миллиона.

Достичь таких показателей помогли в том числе принятые правительством меры поддержки, рассказал «РГ» президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. «В их числе — продление действия льготной ипотеки и расширение условий семейной ипотеки, субсидирование процентной ставки по кредитам, предоставляемым застройщикам для реализации новых жилищных проектов, а также сокращение инвестиционно-строительного цикла», — пояснил он. «Данные меры способствовали улучшению ситуации на рынке недвижимости, увеличению объемов ввода жилья и запуску новых проектов».

АКЦЕНТ

**МИНСТРОЙ ПОСТАВИЛ ЗАДАЧУ
ВВЕСТИ НЕ МЕНЕЕ 50 МИЛЛИОНОВ
КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ
МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**

Старт этого года также оказался вполне успешным — по данным Минстроя, за январь — февраль в России было введено 20,3 миллиона квадратных метров жилья — лишь на 0,2 процента меньше, чем за тот же период 2022-го.

Этот год может оказаться как минимум не хуже прошлого. По словам заместителя председателя правительства РФ Марата Хуснуллина, объемы строительства возможно удержать на достигнутом уровне. «В прошлом году мы 102,7 миллиона квадратных метров сдали, это большой результат. В этом году его будет удерживать крайне тяжело, но, думаю, получится», — сказал он в интервью телеканалу «Россия 24».

Вместе с тем вице-премьер выразил беспокойство по поводу дальнейшего роста. По его словам, чтобы строить 120 миллионов квадратных метров жилья в год, текущий градостроительный потенциал должен находиться на уровне не менее 500 миллионов квадратных метров, в то время как сейчас он составляет 405 миллионов.

Между тем министром поставил задачу на этот год ввести не менее 50 миллионов квадрат-

ных метров многоквартирного жилья. Об этом сообщил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

Для этого нужно сдать все запланированные на текущий год объекты в срок. «Мы поставили задачу всем региональным министерствам, ведомствам и курирующим вице-губернаторам, отвечающим за объемы жилищного строительства, не допустить ни единого переноса ни одного объекта по проектным декларациям», — заявил замминистра, которого цитирует ТАСС. «Все, что по проектным декларациям строится с вводом в 2023 году и спланированными объемами с 2022 года, должно быть введено».

**ГОРОДА РОССИИ С НАИБОЛЬШЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ (МЛН КВ. М)**

Источники: Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)

МОСКВА	16.18
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	7.55
КРАСНОДАР	7.07
ЕКАТЕРИНБУРГ	3.56
НОВОСИБИРСК	2.69
УФА	2.48
ТЮМЕНЬ	2.34
РОСТОВ-НА-ДОНУ	2.05

«Для достижения плановых показателей в 50 миллионов квадратных метров, по нашему мнению, важно создать соответствующие условия, среди которых: принятие мер поддержки жилищного строительства, в том числе с учетом особенностей отдельных субъектов РФ, развитие рынка ипотечного кредитования, обеспечение территорий под жилищное строительство необходимой инфраструктурой», — отметил Антон Глушков.

Рекорд 2022-го по вводу жилья может быть побит уже в этом году, считает коммерческий директор Optima Development Дмитрий Голев. Он объясняет это тем, что положительная динамика по вводу жилья наблюдается в большинстве регионов России.

«Даже в текущих непростых экономических условиях большинство девелоперов вводят корпуса жилых комплексов в установленные сроки», — рассказал он «РГ». — В Москве на 2023 год запланирован ввод 368 корпусов в 116 ЖК (без учета апарта-

Даже в непростых экономических условиях запускаются новые проекты строительства жилья.

комплексов), что на 27,3 процента больше, чем годом ранее».

В январе — феврале на рынке новостроек Москвы появилось 15 новых проектов в продаже против 9 за тот же период 2022 года, сообщил совладелец Группы «Родина» Владимир Щекин. «Однако этот показатель начала года нельзя считать надежным, потому что больше всего новинок на рынке обычно появляется весной, и в целом этот показатель волатильный», — пояснил он «РГ». — Сейчас ситуация для старта новых проектов менее благоприятная, чем в начале 2022 года. В то же время есть некоторые признаки стабилизации ситуации в экономике, поэтому новые проекты будут запускаться».

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, в настоящее время в России возводится более 9300 домов общей жилой площадью 98,7 миллионов квадратных метров.

Однако жилье нужно не только построить, но и продать, а ситуация со спросом на недвижимость сейчас непростая. «Он стабилизируется, и даже меры поддержки не помогут удержать его на уровне 2022 года. Сейчас, на мой взгляд, девелоперы будут очень аккуратны со своими инвестиционными программами», — сказал «РГ» директор консалтингового агентства GMK Сергей Разуваев.

A3

ИНИЦИАТИВА / В России появились многоэтажки, соответствующие новому экостандарту
Мода на «зеленый»

Александр Гавриленко

В скором времени в России должна заработать система добровольной сертификации жилья по «зеленому» стандарту для многоквартирных домов. В начале этого года ДОМ.РФ уже объявил о завершении оценки четырех пилотных проектов жилья на соответствие стандарту (ГОСТ Р 70346-2022). Многие представители строительной индустрии называют это событие эпохальным.

Государственная инициатива, призванная создать новые стандарты качества жизни в России, появилась в нацпроекте «Жилье и городская среда» еще в 2018 году. Новый регламент родился в публичных дискуссиях и дорабатывался с учетом мнений экспертов, бизнеса и общественности. В сентябре 2021 года вышло специальное постановление правительства РФ об утверждении критериев проектов устойчивого развития, которое уже включало предметное понимание термина «зеленые дома». И тогда же ГОСТ Р прошел утверждение в окончательной редакции.

Стандарт носит добровольный характер, и мы рассчитываем, что он станет ориентиром для всех застройщиков и граждан, которым проживание в «зеленых домах» позволит не только жить в комфортной и экологически безопасной среде, но и экономить на услугах ЖКХ, — отмечает директор по устойчивому развитию Банка ДОМ.РФ Марина Слущкая.

A4

ПРАКТИКА / Покупателям загородного жилья нужны комфорт и инфраструктура
Дача со всеми удобствами

Евгения Мамонова

Желающих переехать за город становится все больше. По данным опроса Почта Банка, 82 процента активного трудоспособного населения хотело бы приобрести загородный дом. При этом 68 процентов респондентов после покупки планируют переехать в него для круглогодичного проживания, а 25 процентов намерены приезжать по выходным.

Если до пандемии загородный дом воспринимался исключительно как дача на лето, то сегодня отношение к такому жилью кардинально изменилось. Формат летнего домика без отопления уходит в прошлое. Россияне считают, что если уж и задумываться о покупке загородного дома, то только комфортного, в котором будут удобства не хуже, чем в квартире, а места хватит всем членам семьи не только для отдыха, но и для работы, ведь многие сегодня трудятся удаленно и хотят иметь комфортное пространство для работы в домашних условиях.

«Самые востребованные загородные дома имеют площадь около 170 квадратных метров, желательно наличие трех-четырех комнат, обязательно на первом этаже должна быть комната, которая используется либо как спальня, либо как кабинет или гостиная, — рассказывает начальник отдела направления «Загородная недвижимость» компании ИИ-КОМ-Недвижимость Татьяна Максимова.

A4

РСТИ

АВТОРСКИЕ ДОМА

СТРОИМ С 2001 ГОДА

КВАРТИРЫ

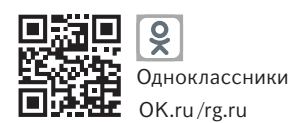
ОТ **4,4** МЛН РУБ.

6 РАЙОНОВ ГОРОДА

RSTI.RU | 812 566 31 90

РЕКЛАМА

ЖК «АКАДЕМИК». ЗАСТРОЙЩИК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РСТИ НА ПИСКАРЕВСКОМ (СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)». ЦЕНА УКАЗАНА ЗА КВАРТИРУ-СТУДИЮ №256 СТОИМОСТЬЮ 4 428 508 РУБ. ПЛОЩАДЬЮ 21,2 КВ. М, КОРПУС 1. АДРЕС: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПИСКАРЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОБОЕРТОЙ.



Взгляд / Застройщики внедряют технологии информационного моделирования

Переход на «цифру»

Денис Нижегородцев, директор лаборатории цифровых информационных моделей в строительстве СПбГАСУ

С 1 марта при проектировании и строительстве объектов госзаказа застройщики обязаны применять технологии информационного моделирования (ТИМ). Стоит отметить, что эту систему должны были внедрить еще в начале 2022-го, но правительство России перенесло сроки в связи с санкциями и уходом из страны ряда иностранных поставщиков программного обеспечения. Сейчас же система заработала. Правда, пока не в полную силу.



Денис Нижегородцев: Во многих субъектах РФ госзаказ — это драйвер строительной отрасли.

У нас на рынке сейчас сложилась следующая ситуация. Все корпорации, заточенные под госзаказ, закупают отечественное ПО. Применяющийся при проектировании иностранный софт в России сейчас можно приобрести только через параллельный импорт, а госкомпаниям не могут пользоваться этим механизмом.

Для частных застройщиков, которые также работают в сфере госзаказа, такого ограничения нет. Более того, многие крупные компании, особенно в Москве и Петербурге, начали внедрять у себя ТИМ еще несколько лет назад. Они уже успели выстроить свои бизнес-процессы на продуктах иностранных поставщиков. И сейчас крупные застройщики гражданского жилья все еще пользуются этим зарубежным программным обеспечением, даже если компании-поставщики ушли из России. У застройщиков либо остались действующие лицензии, либо они покупают их через соседние страны.

В неформальных беседах девелоперы признаются, что не очень настроены на изменение используемого продукта. Дело в том, что внедрение ТИМ внутри компании — очень недешевая история. Например, одно лицензионное место программного продукта Renga при покупке бессрочной лицензии стоит 125 тысяч рублей. За этим рабочим местом сможет работать один человек, а в отделе проектирова-

странного софта, а компания не смогла продлить на него лицензию. Этот технический вопрос уже решили отечественные ИТ-компании.

Если в сегменте проектирования, то есть создания самих информационных моделей, лидерство на рынке пока принадлежит иностранным компаниям, то на уровне строительства российские продукты свою нишу заняли достаточно плотно. Дело в том, что в этом сегменте в принципе нет подходящих зарубежных продуктов, адаптированных под наш рынок. Российское же ПО, решающее эти задачи, есть. Разработчики получают поддержку от Минцифры России, да и спрос на эти продукты сейчас повышенный. С эксплуатацией похуже. Эта сфера более сложная, да и домов, построенных «в цифре» не так много, но продукты активно разрабатываются.

Важно то, что отечественное ПО умеет читать модели любого формата. В какой бы программе их не разрабатывали, их можно будет использовать на российском программном обеспечении.

Внедрить информационное моделирование в строительство, даже если мы говорим только про госзаказ, в одиночку невозможно. Думаю, в полную силу новые правила заработают года через три, до этого нас ждет переходный период. Строительные компании, которые ранее не работали «в цифре», должны привыкнуть, да и отечественное ПО в некоторых случаях требует доработки.

Все корпорации, заточенные под госзаказ, сегодня покупают на рынке отечественное ПО

Легче всего к нововведениям адаптируются, на мой взгляд, в Москве и в Петербурге. Строительный комплекс этих регионов уже давно знаком с ТИМ, для игроков в этих регионах практически ничего не меняется. А вот компаниям в регионах придется сложнее. Нельзя не отметить, что во многих субъектах РФ госзаказ является драйвером строительной отрасли. Если в городах или поселках нет многоэтажного жилого строительства или же его объемы невелики, то компании живут за счет возведения детских садов, школ, поликлиник. И с 1 марта, чтобы получить право на такое строительство, они должны вести проектирование в ТИМ.

Если мы говорим о совсем небольших строительных компаниях, которые относятся к малому и среднему бизнесу, то они могут закупить необходимое ПО со скидкой по льготной программе Минцифры России. Всем остальным компаниям, если они планируют работать по госзаказу, стоит готовиться к серьезным инвестициям в свои проектные отделы.

Благодаря ТИМ компании могут отслеживать расход стройматериалов, оптимизировать логистические процессы, да и, что скрывать, уходить от проблемы воровства со стройплощадок. Но сначала систему нужно освоить, отработать все бизнес-процессы как минимум на одном объекте, учесть ошибки, внести коррективы. Также стоит готовиться к тому, что сразу после внедрения в компаниях ТИМ эффективность несколько снизится, поскольку сотрудники будут работать с незнакомым ПО, и им потребуются время, чтобы набить руку. Но технологии информационного моделирования в перспективе помогают компаниям хорошо сэкономить за счет того, что стройка становится полностью прозрачной и появляется возможность оптимизировать бизнес-процессы. Практика показывает, что все плюсы ТИМ начинают проявляться через один-два года после внедрения этой технологии. ●

Цифра

13

процентов

застройщики в регионах на данный момент обладают компетенциями по ТИМ в жилищном строительстве

ТЕНДЕНЦИЯ / Торговые центры предложат новые услуги

Магазины впечатлений



Евгения Мамонова

Заминувший год посещаемость торговых центров снизилась на четверть. Такие данные приводит в своем исследовании Focus Technologies. В период с января по ноябрь 2022 года количество посетителей на одну тысячу квадратных метров площадей в крупнейших ТЦ Москвы и Подмосковья снизилось на 25 процентов относительно 2021 года.

Людей в торговых центрах становится меньше по нескольким причинам. Это и уход западных брендов, и снижение доходов населения, и сформировавшаяся в пандемию привычка покупать онлайн. «Сейчас часто крупные торговые центры напоминают галереи, где человек может посмотреть товары, а заказывать их же он отправляется в интернет, — говорит директор агентства коммерческой недвижимости Firrov Capital Артем Филиппов. — Кроме того, темп жизни современных людей заметно ускорился и тратить целый выходной на неспешные прогулки по моллам уже никто не хочет».

Снижение трафика посетителей, а вместе с этим и падение доходов заставляет торговые центры меняться. Эксперты уверены: те площадки, которые смогут предложить посетителям что-то уникальное, то, что невозможно получить в онлайн-ритейле или где-то еще, останутся на плаву. Остальные ждет банкротство. Многие ТЦ это понимают, поэтому пригла-

ПОСЕТИТЕЛИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ХОТЯТ УВИДЕТЬ УНИКАЛЬНЫЕ ТОВАРЫ, КОТОРЫХ НЕТ В ОНЛАЙН-РЕТЕЙЛЕ

шают тех арендаторов, которые не представлены на популярных маркетплейсах.

«Сегодня основной запрос посетителей торговых центров — это новые торговые марки, не раскрученные в интернете, дающие ощущение эксклюзивности покупки, — поясняет консультант по ТЦ, президент компании Magic Group, создатель универсамов российских дизайнеров SLAVA Александр Перемьятов. — По этому пути уже более пяти лет идут азийские площадки. Та же Корея активно использует преимущества локальных брендов, устраивая целые кластеры внутри ТЦ. Например, в одном из самых популярных торговых центров Сеула я насчитал более ста магазинов локальных брендов. Это мелкие ремесленники, производящие уникальные товары и услуги. Даже 30 процентов продуктовых товаров предлагаются в такой концепции».

Эксперты уверены, что через пару лет что-то похожее мы увидим и в России, прежде всего в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. Однако трансформация торговых центров не ограничивается лишь предложением уникальных товаров. Впечатления — вот еще один весомый якорь,

который будет удерживать посетителей ТЦ.

«Еще до пандемии очевидным стал запрос на эмоцию, а не просто на покупку, запрос на необходимость новых торговых объектов, выполняющих функцию дополнительной социализации и комфортной среды, — отмечает Александр Перемьятов. — Однако медвежью услугу всем торговым центрам оказали города, успешно развивающие общественные зоны: катки, парки, места для отдыха с большим количеством активностей. Такие пространства предлагают лучшую альтернативу ТЦ, а зачастую еще и удовлетворяют многие покупательские потребности, например, в еде и развлечениях. Даже благополучным торговым центрам с хорошим пулом арендаторов рядом с такими точками притяжения выживать все сложнее».

Так или иначе помимо привычных для ТЦ развлечений появляются принципиально новые. Трансформируется и детское развлекательное направление. «Детская развлекательная составляющая начинает качественно меняться, смещаясь в сторону развивающего направления, — отмечает руководитель департамента коммерческой недвижимости компании

Людей в торговых центрах становится меньше, в том числе из-за привычки покупать онлайн.

KNRU Полина Фиофилова. — К нему я бы причислила также и VR-направление. Плюсом таких активностей можно назвать то, что им не нужны большие площади. Также появляются музеи различных форматов. Например, в одном из торговых центров Петербурга работает музей ретроавтомобилей».

Изменяется и привычные фуд-корты, трансформируясь в полноценные кафе и рестораны или объединяющие пространства, но в которых посетители смогут проводить с комфортом достаточно количество времени.

«Новым трендом являются фуд-холлы, — отмечает Полина Фиофилова. — Основное отличие нового формата заключается в том, что здесь люди хотят сидеть долго, а в фуд-корте ставка делалась на быстрый перекус».

Впрочем, эксперты не считают, что торговые центры превратятся в «больших магазинов» в сплошь креативные пространства с развлечениями и коворкингами. Трансформация все равно не исключит главной составляющей всех ТЦ — территории покупки.

«Как говорится, играй, но не заигрывайся, — отмечает Александр Перемьятов. — Никогда развлекательные концепции не позволят заработать с торгового метра столько же, сколько ритейл. Тут очень важен баланс и верный выбор целевой аудитории».

РАКУРС / Квартиры небольшой площади пользуются у россиян повышенным спросом

«Однушки» забирают рынок

Марина Трубилина

Тренд на строительство и покупку небольших квартир продолжает укрепляться. Общая площадь жилья снижается, а на однокомнатные квартиры приходится уже 53 процента всего жилищного строительства.

За 2022 год средняя площадь квартиры в новых проектах строительства жилья, по данным ДОМ.РФ, вновь уменьшилась — до 49,2 квадратных метра. И если в целом по стране квартиры «сжались» на 1 процент, то в столице эта тенденция более заметна. Средняя площадь жилья в московских новостройках за год снизилась на 7 процентов, а за два года — на 11, до 49,7 квадратных метра в 2022 году.

При этом заметнее всего уменьшаются квартиры, которые и ранее были небольшими. Например, столичные «однушки» всего за год «похудели» на 13 процентов (с 37,2 до 32,5 квадратных метров), «двушки» — на 10 процентов, «трешки» — только на 1 процент. Это обусловлено, как поясняют эксперты, ростом доли небольших квартир и студий площадью до 35 «квадратов» в структуре запусков: с 37 процентов по Москве в 2021 году до 55 в 2022-м.

Лидерство по квартирам «мелкой нарезки» среди регионов с большими объемами строительства уверенно держит Ленинградская область — сейчас 74 процента квартир здесь — «однушки». Догоняют ее Приморский край — 69 процентов, Санкт-Петербург — 67 и Краснодарский край — 64 процента однокомнатного жилья.

Более позитивная ситуация в Красноярском и Пермском краях — здесь на «однушки» приходится лишь 34 и 38 процентов строящегося жилья соответственно. Во многих регионах небольшие квартиры не слишком популярны, утверждает член Генсовета «Деловой России», застройщик, владелец ГУ «Удача» Владимир Прохоров. «Однокомнатные квартиры и студии даже с большой натяжкой сложно назвать семейным жильем. Свою популярность они получили в Москве и городах-миллионниках, где квадратный метр стоит очень дорого, — отмечает он. — Для студентов или одиноких граждан это допустимый формат жилья, с точки зрения

ЗАСТРОЙЩИКИ СНИЖАЮТ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В НОВЫХ ПРОЕКТАХ ДЛЯ ПОДДЕРЖАНИЯ СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

возможностей. Но с точки зрения комфорта, сложно представить себе человека в такой квартире. В Москве были лоты 8-метровых апартаментов, вряд ли такое предложение могло появиться в регионах. В субъектах РФ большую часть предложения составляют двух- и трехкомнатные квартиры. Таких лотов больше, чем «однушек».

Растет количество малогабаритных квартир и на вторичном рынке Москвы, отмечает руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов. Если весной 2020 года 6 процентов квартир на рынке были площадью менее 35 квадратных метров, то в нынешнем марте их уже 10 процентов. В то же время экстремально маленького жилья (менее 15 «квадратов») на рынке не так много — в последние три года цифра не меняется — лишь 1 процент. При этом можно отметить и так называемые «квартиры-конструкторы» — когда из двух- или трехкомнатного помещения на первом этаже «нарезают» пять отдельных квартир-студий. «Низкие цены в них легко объяснить — комфорт проживания тут заметно ниже, чем в

полноценной «однушке». Помимо вопросов к эргономике помещения в них есть объективные сложности со звукоизоляцией и освещенностью», — говорит Алексей Попов.

Кроме того, в столице увеличилось число проектов, где жилье помещается в реконструируемых зданиях, офисных зданий, промышленных объектов. Новые собственники «нарезают» их на мелкие лоты в 15–20 метров и продают дешевле рынка, отмечает эксперт.

Если брать в расчет апартаменты, то на рынке можно найти лоты и гораздо меньших размеров. Например, недавно в продаже появилась студия в новостройке (переделанной под



БЛАГОУСТРОЙСТВО / Набережная

у искусственного озера привлекает жителей и гостей Пензы

Повеяло бризом

Наталья Саванкова, Пенза

Для того чтобы построить полноценную набережную с прогулочной зоной, беседками у воды и пирсом, не обязательно жить у моря. В Пензенской области появилась зона отдыха у искусственного озера в старом русле реки Суры, расположенная в микрорайоне Город Спутник. Ей добродушно завидуют гости из других регионов, а пензенцы на свежем воздухе занимаются любимыми видами спорта или просто отдыхают у воды круглый год.

Недавно застройщик Спутника продлил тропу здоровья «Ритм», протяженность которой составила 4400 метров. Широкий пешеходный бульвар и велодорожки отгибают водоем. По ним комфортно передвигаться пешком, на велосипеде или велорикше, на роликах и самокатах — здесь каждый найдет занятие по душе. Одними из первых новый маршрут оценили приверженцы скандинавской ходьбы.

«Приятно, что развивается инфраструктура микрорайона. Нам, жителям Спутника, это помогает не сидеть дома, а заниматься своим здоровьем. В любую погоду мы выходим на тропу, тем самым продляя себе жизнь», — говорит участница клуба скандинавской ходьбы Татьяна Подогова.

Посмотреть на обновленную тропу здоровья после серии домашних игр приехали хоккеисты пензенского клуба «Дизель».

«Два года не гулял по Пензе, помню эти места совсем другими. Сейчас здесь шикарно! Видно, что все делается для людей, — отметил нападающий «Дизеля» Сергей Колесников.

Вскоре в Спутнике планируют оборудовать «умную» спортивную площадку — это несколько игровых полей, беговые дорожки, комплект для воркаута, трибуна для зрителей и точка доступа Wi-Fi с возможностью использовать свой смартфон в качестве виртуального тренера. ●

МНЕНИЯ

Татьяна Наидина, экскурсовод из Саратова:

— Пенза во все времена производила очень приятное впечатление. Сегодня мы обязательно возим путешественников в Город Спутник, потому что он фантастический. Очень красивое место, особенно набережная. Многие, кто побывал здесь, говорили, что похоже на Сочи, это действительно так.

Кирилл Холопик, руководитель федерального портала «Единый ресурс застройщиков»:

— Много лет мы ведем мониторинг по всем регионам страны. Общая тенденция в отрасли — создание максимально комфортной городской среды. Но застройщики по-разному подходят к ее реализации, опираясь на собственный опыт и ресурсы. В Спутнике видно, как эта концепция реализована в соответствии с теми рекомендациями, которые последние годы дают Минстрой России или ДОМ.РФ. Это так называемый стандарт комплексного развития территории.



На тропе здоровья протяженностью 4,4 километра каждый найдет себе занятие по душе.

Благодаря ТИМ компании могут оптимизировать свою логистику

ния крупной организации должно быть минимум десять сотрудников. Плюс компании нужно потратить на обучение специалистов и внедрение ПО. Важно понимать, что плата за софт не единовременная. Для каких-то продуктов нужно регулярно продлевать лицензию, где-то стоят платные обновления. И это мы говорим только о проектировании. Чтобы применять информационные модели в строительстве, требуется дополнительное ПО. Все это выливается в серьезные траты для компаний. Отказаться от всех ранее сделанных наработок стройкомплекс, естественно, не может.

Поэтому сейчас госорганизации работают на одном ПО, а частные строительные компании продолжают разрабатывать свою проектную рабочую документацию с применением иностранного софта.

В принципе, в нормативных актах, которые регламентируют внедрение информационных моделей, нет обязательного требования к применению именно отечественного ПО. Но информационная модель рассчитана на долгий срок жизни. Здание проектируется с применением ТИМ, затем информационная модель применяется при строительстве, а потом используется при эксплуатации здания. Соответственно, сама модель должна сохраниться, даже если проектирование выполнялось с использованием ино-

ставить свои студии на продажу инвесторы, попытаются перерезать в жилье больше владельцев «однушек», ставшие семейными. Сейчас застройщики иногда делают по 16 квартир на этаже, что делает дом похожим на общежитие. В будущем же им придется делать корректировки, объединяя эти «лоты» и превращая их в двух- или трехкомнатные квартиры, отметил Андрей Дьяков.

Определенную роль может сыграть и расширение «Семейной ипотеки». Семьям с двумя несовершеннолетними детьми, которые с января этого года могут получить льготную ипотеку, «однушки» и студии не подходят — нужно жилье побольше. Некоторые застройщики уже отмечают рост интереса к многокомнатным квартирам. Пусть пока и не слишком существенный. Как сообщила, к примеру, Группа «Аквилон», увеличение спроса на квартиры большей комнатности наблюдалось в 2022 году в Санкт-Петербурге, Москве, Архангельске и Севастополе.

ДОМ.РФ в прошлом году предложил ввести для больших квартир еще более льготные условия получения ипотеки. На встрече с президентом РФ Владимиром Путиным гендиректор ДОМ.РФ Виталий Мутко в числе прочего предложил рассмотреть возможность дополнительного снижения процентной ставки по «Семейной ипотеке» на приобретение жилья площадью более 55 квадратных метров. Эту идею поддерживает и Минстрой России. Пока все упирается в финансирование. ●



ТРЕНД/ В Санкт-Петербурге кардинально снизили дефицит социальных объектов

Дома не сдадут без школы

Роман Морозов

Еще четыре года назад в Санкт-Петербурге не хватало более 300 детских садов, школ и поликлиник. Но с тех пор городские власти ввели 131 образовательное учреждение (31 школу и 100 детских садов) и планируют в ближайшие три года ввести еще 50 школ и 80 дошкольных образовательных учреждений. Социальная инфраструктура в уже существующих кварталах строится за счет бюджета по линии адресной инвестиционной программы, параллельно Смольный разработал довольно строгие требования к застройщикам — получить разрешение на возведение жилого комплекса без соцобъектов просто нельзя. О том, как работает эта система, «РГ» рассказала председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Креславский.

Игорь Вадимович, когда в Северной столице может быть победен дефицит соцобъектов?

Игорь Креславский: Уже в ближайшее время. В прошлом году за счет адресной инвестиционной программы мы построили 21 социальный объект, в этом году намечено 28. Так что дефицит сокращается, причем довольно быстрыми темпами. Наша главная задача — не допустить появления новых проблемных точек. Поэтому все проекты по новому жилищному строительству мы проводим через градостроительную комиссию, по итогам которой решаются, какие социальные объекты должны возвести застройщики одновременно с планируемыми ими домами. Эти объекты они безвозмездно передают городу.

Есть ли какой-то стандарт?

Игорь Креславский: Каждый проект рассматривается индивидуально, изучается, какие социальные объекты необходимы в конкретной локации. Чаще всего это школы, детские сады, участки улично-дорожной сети.

Если проект крупный, то может быть предложено возвести поликлинику. То есть комиссия рассматривает новое строительство под таким углом, чтобы по его окончании жильцы не столкнулись с нехваткой социальной инфраструктуры.

У нас все предельно прозрачно. Условия реализации обсуждаются до начала строительства. Если компания все устраивает, она приступает к работам. Если застройщик не готов к такому формату, это его право. Строительный рынок Петербурга достаточно конкурентен, поэтому компании, готовые заниматься социальными объектами при возведении жилых кварталов, у нас есть.

Объем социальной инфраструктуры, возводимой на внебюджетные средства, в первую очередь за счет застройщиков, достаточно велик. Например, в прошлом году частным бизнесом было построено 20 детских садов, пять школ, одна совмещенная школа-детский сад, две встроенные поликлиники, один физкультурно-оздоровительный комплекс и один участковый пункт полиции.



Раньше комитет по строительству предупреждал граждан о проблемных объектах, велся специальный реестр. Обновляется ли он сейчас?

Игорь Креславский: Сейчас в нем числятся пять объектов, среди которых три жилых дома.

Текущая ситуация на рынке жилья изменила ли требования к подрядчикам? Появились ли послабления?

Игорь Креславский: Требования к компаниям остались неизменными. Что такое бюджетное строительство по своей сути? Это возведение социальных объектов, которые имеют огромное значение для города, для его жителей. Какие могут быть послабления, например, при строительстве детского сада? Очевидно, что он должен быть сдан в срок, качество строительства должно быть на высоком уровне. Поэтому требования к подрядным организациям высокие на всех этапах, как до начала строительства, когда ведется конкурсная процедура, так и в процессе возведения объекта.

Все требования прописаны в законе. Например, у компании должен быть опыт возведения объектов по госзаказу, и они должны быть введены в строй, только тогда можно заявлять, например, на строительство детского сада или поликлиники.

Критерии достаточно четкие, они прекрасно известны всем участникам рынка. Если компания понимает, что она подходит под условия и ее все

Игорь Креславский: Каждый проект жилищного строительства рассматривается индивидуально.

устраивает, то она подает заявку на конкурс.

Сейчас законодательство позволяет менять смету социального объекта уже после заключения контракта. Используют ли подрядчики эти права?

Игорь Креславский: Да, в рамках адресной инвестиционной программы корректировка бюджета происходит в рабочем режиме. Но подрядчик не может по своей воле взять и изменить смету. Итоговую цену объекта подтверждает экспертиза. В каждом случае это индивидуально. Значительные корректировки возникают, когда застройщик берет за объект, по которому документация была подготовлена давно, например пять-семь лет назад. За это время произойти существенные изменения в нормативной базе, в том числе в части требований к объектам, изменились цены на работы и стройматериалы. Если объект новый, то корректировка оказывается меньше.

В каких объектах больше всего заинтересован город?

Игорь Креславский: У нас большая адресная инвестиционная программа, там есть объекты медицины, школы, детские сады, спорткомплексы, пожарные депо, объекты культуры и транспортной инфраструктуры, жилые дома — в общем, сотни объектов, которые еще предстоит построить. В Петербурге ежегодно возводят около трех миллионов квадратных метров жилья, в котором нуждаются горожане. А наша задача — добиться того, чтобы люди, справив новоселье, получали не просто жилплощадь, но и полноценную инфраструктуру, которая обеспечивала бы высокое качество жизни.

Строятся ли по адресной инвестиционной програм-

АКЦЕНТ

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В УЖЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ КВАРТАЛАХ СТРОИТСЯ ЗА СЧЕТ ГОРОДСКОГО БЮДЖЕТА

В Санкт-Петербурге еще остались объекты, где дольщиков не получили свои квартиры. Когда могут быть достроены эти дома?

Игорь Креславский: Четыре года назад у нас было более 50 недостроенных домов общей площадью около миллиона квадратных метров. Сейчас осталось всего три жилых комплекса площадью 51 тысяча «квадратов». По ним приняты управленческие решения, и в этом году мы закроем проблему обманутых дольщиков. В прошлом году, к слову, в строй было введено восемь таких многоквартирных домов.

В этом реестре нет ни одного дома, который бы строился за счет проектного финансирования. Я считаю, что это лучший показатель эффективности данной системы, поскольку застройщики обеспечены финансами на весь срок возведения дома, то есть они не зависят от продаж. Раньше такая зависимость была тотальной, при спаде продаж некоторые компании не могли продолжить возведение объектов, стройка останавливалась, а затем и вовсе прекращалась. Сейчас, даже если спрос временно снизился, компания все равно продолжает строить по графику.

Метры лишними не будут

А1 Поддержать спрос на жилье могут различные программы жилищного кредитования. Например, «Льготная ипотека», которую правительство продлило до 1 июля 2024 года.

«На рынке новостроек сейчас 89 процентов сделок проходят с привлечением кредита, и почти всегда заемщики берут льготную, семейную или ИТ-ипотеку», — рассказал Владимир Щекин. — Для строительной отрасли наличие льготной ипотеки — это жизненно важное условие развития в текущей обстановке. Поскольку в 2022 году была существенно расширена семейная ипотека (теперь ее могут получить семьи с двумя и более детьми до 18 лет), мы ожидаем роста числа сделок в рамках этой программы».

Сохранение темпов ввода жилья будет зависеть не только от роста числа многоэтажек, но и от строительства частных домов. Большая часть жилой площади (55,7 процента), введенной в прошлом году, пришлась именно на ИЖС, а его темпы роста (плюс 16,5 процента) оказались выше, чем у многоквартирных домов.

«Рост объемов объясняется началом реального действия ряда законодательных и финансовых новаций. Это прежде всего ипотечное кредитование самостоятельного строительства индивидуальных жилых домов, а также другие госпрограммы», — рассказала «РГ» председатель Комиссии МГД по градостроительству, государственной собственности и землепользованию, президент Ассоциации «НАМИКС» Елена Николаева. — В 2022 году ипотека на ИЖС значительно выросла, несмотря на замедление ипотечного рынка в целом. Банки предоставили 32,9 тысячи кредитов на ИЖС (2,5 процента от общей выдачи), что в три раза превышает результат 2021 года. Драйвером роста ипотеки на ИЖС выступили программы с господдержкой — их доля в выдаче достигла примерно 80 процентов в 2022 году».

По прогнозу представителя отрасли, средний по итогам 2022 года объем — около 57 миллионов квадратных метров ИЖС — при неизменности макроэкономических условий может быть как минимум повторен.

На рынке новостроек около 90 процентов сделок проходят с привлечением ипотечного кредита

средства в полноценное основное бывших промзон и других масштабных неэффективно используемых территорий».

Есть и другие механизмы поддержки, которые также необходимы для дальнейшего развития жилищного строительства. В том числе для достижения национальной цели — обеспечить к 2030 году ввод не менее 120 миллионов квадратных метров жилья в год.

«Достижение поставленных задач государства позволит комплекс мер экономической поддержки, например, так называемое «инфраструктурное меню», — отметил Антон Глушков. — Благодаря ему регионы получили возможность привлечь инфраструктурные бюджетные кредиты по низкой ставке, использовать механизм инфраструктурных облигаций, а также средства Фонда национального благосостояния на модернизацию сферы ЖКХ».

РЕГИОНЫ/ В Пензенской области представили масштабный план по развитию Города Спутника

Миллион в квадрате

Наталья Саванкова, Пенза

Город Спутник под Пензой превратился в настоящую визитную карточку региона. Оценить современную комплексную застройку приезжают федеральные чиновники, знаменитые гости и обычные туристы. Здесь есть не что посмотреть — просторные улицы, яркие краски фасадов многоэтажек, но главное — развитая инфраструктура, которая создается застройщиком для жителей микрорайона. В шаговой доступности расположены социальные и спортивные объекты, индустрия развлечений и здорового образа жизни.

Проект развития Города Спутника воплощает строительный холдинг «Термодом», руководит которым заслуженный строитель России Рафик Ибрагимов. Построить город в чистом поле — его идея, к которой 16 лет назад, честно говоря, многие относились скептически. Теперь это один из самых популярных для приобретения жилья районов. В прошлом году в Городе Спутнике сдали миллион квадратных метров жилья и на достигнутом останавливаться не собираются.

Сегодня здесь проживают почти 50 тысяч человек — в основном молодые семьи с детьми. Для них работают школы, где обучаются более трех тысяч детей, восемь детских садов на 2700 мест, два дошкольных учреждения, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, круглогодичная тропа здоровья и обустроенный летний пляж. Благодаря деятельности холдинга организованы сотни предприятий, создано более 11 тысяч новых рабочих мест.

На днях строительный холдинг «Термодом» представил план по дальнейшему развитию Города Спутника и прилегающих к нему территорий.

«В планах продолжать развивать социальную и рекреационную зоны. Для этого в том числе предлагается освоить правобережье Суры. Здесь застройщик видит парковую зону и продолжение набережной, пляж и ряд



В Городе Спутнике сдали первый миллион квадратных метров жилья.

спортивных объектов, таких как стадион, бассейн, ледовый дворец, ипподром и биатлонная трасса, — рассказывает генеральный директор строительного холдинга «Термодом» Рафик Ибрагимов.

Особо важным застройщик считает вопрос строительства обездвиженной дороги, которая бы в будущем могла соединить два района Пензы через Спутник. Развить альтернативный путь автомобилистам и разгрузив центральные городские дороги.

Реконструкция южной обездвиженной дороги велется с 2019 года поэтапно в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные дороги». Работы идут с опережением графика. Особое внимание уделяется строительству трех масштабных искусственных сооружений — астакады, путепровода и моста. Реализация этого проекта позволит разгрузить улично-дорожную сеть, создать дополнительные условия для выхода на тамбовскую трассу со стороны Города Спутника. Планируется соединить новую реконструируемую дорогу с улицей 40 лет Октября до аэропорта города Пензы с выездом на улицу Алюю в Городе Спутнике.

Сегодня в Спутнике зарегистрировано 12,5 тысячи транспортных средств. К 2025 году увеличится ввод жилья, и автомобилей станет больше — прогнозируемый прирост составит, соответственно, 17 тысяч человек и 4290 транспортных средств. Назрела необходимость строительства еще одного выезда через реку Суру.

Согласно разработанному генплану, спроектирован четырехполосный мост через русло,

учли при подготовке транспортной реформы, которая готовится к запуску в регионе и должна завершиться в 2025 году. В рамках ее согласован маршрут движения троллейбусов в Городе Спутнике, который будет закольцован. Он охватит уже застроенные кварталы, а в перспективе его можно будет расширить по мере ввода в строй новых многоэтажек. Будет создана экологичная альтернатива автобусу и частному автотранспорту. После реализации этого проекта будет закрыта потребность в обеспечении транспортом пассажиропотоков на основных улицах строящегося микрорайона. Пензенские власти объявили аукцион на закупку 90 новых троллейбусов, это в два раза больше, чем курсирует сейчас.

У «Термодома» есть также планы по расширению инженерной инфраструктуры микрорайона новыми важными объектами. Это строительство нескольких котельных и небольшой ТЭЦ для микрорайона, чтобы на будущее обеспечить теплом все намеченные для возведения новостройки. Такие же есть планы и на строительство отдельной электростанции, контракт уже заключен.

Строятся и новые социальные объекты. В сентябре открылся вторая школа в Спутнике на 2425 учеников, она станет самой большой в Поволжье. Общая стоимость проекта оценивается в 3,1 миллиарда рублей. Это средства федерального бюджета. Стройплощадку недавно посетил глава региона Олег Мельниченко и отметил высокую степень готовности объекта. Строительство школы должно было завершиться в 2024 году, но за счет того, что «Термодом» привлек дополнительные силы и технику на объект, его сдадут на год раньше.

Многое уже реализовано. Будущее Спутника — это новые жилые комплексы, объекты социальной и транспортной инфраструктуры, благоустроенные рекреационные зоны. Таким видит микрорайон застройщик, и жители Города Спутника его поддерживают.

Социологическое исследование, которое проводилось в регионе, подтвердило, что троллейбус остается одним из любимых видов общественного транспорта пензенцев. Мнение жителей

Кредиты идут вверх

А1 В этом году рынок жилищного кредитования чувствует себя немного лучше, чем в прошлом, отметила руководитель комитета Российской гильдии риэлторов по ипотеке Ирина Киселева.

«Ипотечные программы с господдержкой продлены до июля 2024-го, растет потребительская уверенность населения, и, как следствие, сохраняется популярность приобретения жилья в ипотеку. А еще Банк России прогнозирует уровень годовой инфляции в базовом сценарии в 5–7 процентов, и официальная безработица находится на историческом минимуме. Все это дает возможность прогнозировать рост выдачи ипотечных кредитов в 2023 году на 10–15 процентов к 2022-му, то есть мы практически возвращаемся к показателям 2021 года», — пояснила «РГ» эксперт.

В рейтинговом агентстве НКР полагают, что до показателей 2021 года рынок ипотеки не дотянет. «В текущем году при условии отсутствия новых макроэкономических потрясений российские банки выдают ипотеки на 4,6–5,0 триллиона рублей, — сказал «РГ» заместитель директора группы рейтингов финансовых институтов агентства НКР Егор Лопатин. — Положительно на динамике скажется сохранение льготных программ. Одновременно с этим объем рынка останется ниже рекордного 2021 года в связи с ростом ставок и ужесточением регулирования первичного рынка».

Потенциальных получателей ипотеки, конечно, волнует, что будет со ставкой по кредитам. По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам в январе этого года составила 7,86 процента. Это выше декабрьских 6,65 процента и самый высокий показатель с марта 2022-го.

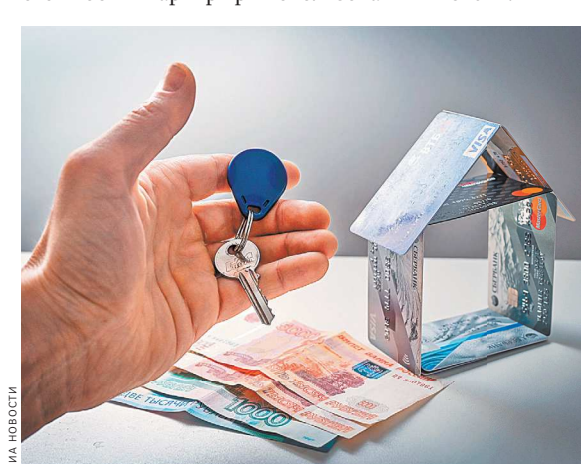
Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным жилищным кредитам в январе этого года составила 7,86 процента годовых

«Рост ставок уже привел к частичному «охлаждению» рынка. Доля ипотеки в общем количестве сделок, например, в Московском регионе снизилась с 84 процентов в декабре 2022 года до 78 процентов в феврале 2023-го. Но это все равно более высокая доля, чем год назад, когда субсидирования не было и доля ипотечных сделок составляла в среднем 65 процентов», — рассказала «РГ» эксперт Циан.Аналитики Виктория Кирихина. — Ипотека остается главным инструментом поддержания спроса, и при условии отсутствия экономических шоков стоит ждать роста кредитования в сравнении с 2022 годом».

Стоимость кредитов с господдержкой в начале года выросла на фоне повышения с 1 января ставки по льготной ипотеке с 7 до 8 процентов годовых. Займы по программам без льгот, конечно, стоят больше. «Средние рыночные ставки по ипотеке на первичном рынке сейчас составляют 11 процентов, на вторичном — 11,15», — рассказал «РГ» директор департамента ипотечных программ и банковского кредитования компании «Метриум» Дмитрий Веселков. — Учитывая, что ЦБ с сентября сохраняет ключевую ставку на уровне 7,5 процента, в ближайшее время изменения показателя маловероятны».

Но если инфляция будет расти и Банк России все же повысит свою ставку, то и средняя стоимость рыночных ипотечных программ этим летом может достигнуть 13 процентов, предупреждает Ирина Киселева. Между тем Центробанк беспокоит качество жилищного кредитования, а также риски ипотечных программ от застройщиков, которые в прошлом году стали активно предлагать займы по ставкам близким к нулю. По мнению регулятора, нулевая ставка обеспечивает за счет завышения стоимости квартиры порой на 20–30 процентов. В результате, если собственник решит потом ее продать, он может не вернуть свои деньги, если к тому моменту жилье не подорожает на 30 процентов.

Банк России заявил, что планирует стимулировать кредитные организации выдавать такие займы. Чтобы снизить риски заемщиков и банков, регулятор с 1 мая 2023 года устанавливает надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия в строительстве. Эти надбавки учитывают завышение стоимости квартир при использовании ипотеки.



ЦБ ожидает увеличения выдачи ипотеки на 15 процентов.

«Повышение надбавок к коэффициентам риска по субсидируемым кредитам делает их менее выгодными для банков. В результате многие программы от девелоперов исчезнут. Большая часть клиентов сможет переориентироваться на льготную и семейную ипотеку, но все-таки небольшой отток покупателей почти неминуем», — предупреждает Дмитрий Веселков. — На мой взгляд, в текущих условиях нужно продолжать расширять госпрограммы и не пренебрегать развитием ипотеки от девелоперов».

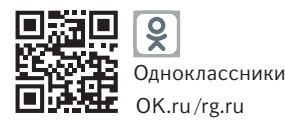
Министр России предлагал установить ставки по ипотеке от застройщиков на уровне 3–4 процентов, однако Центробанк с этим не согласен.

«Сворачивание субсидирования застройщиками ипотечных ставок уже привело к снижению спроса на новостройки в феврале 2023 года на 7 процентов», — сообщила Ирина Киселева.

Изменения на рынке ипотеки пока не особо влияют на цены на недвижимость. В настоящее время средняя стоимость жилья стагнирует, рассказала Виктория Кирихина. «В среднем по городам-миллионникам цена квадратного метра на первичном рынке составила 139,9 тысячи рублей. Это на 5 процентов выше, чем год назад, но в сравнении с динамикой за полгода стоимость выше всего на 1,4 процента. На вторичном рынке аналогичная ситуация — за полгода динамика выше всего на 2,1 процента», — рассказала эксперт.

По ее словам, в среднесрочной перспективе ожидается сохранение текущих тенденций, причин для существенного роста цен нет.

Цены могут даже скорректироваться вниз за счет скидочных программ от девелоперов, считает старший консультант-аналитик департамента жилой недвижимости Nikoliers Ана Ана Муруридис. «Новые проекты будут выходить с уже заложенным дисконтом, в результате чего средняя стоимость квадратного метра будет снижаться в течение года», — сказала она «РГ».



ПРАВО / В переделанной из нежилого помещения квартире прописаться не получится

Муж переехал в гараж

Ирина Фурсова

В середине февраля на одном известном маркетплейсе появилось объявление о продаже однокомнатной квартиры в Химках за полтора миллиона рублей. На фото все как положено: кухня, санузел, комнатка, прихожая. Хороши невелики: 18 метров общая площадь. Существенный минус — нет подвода воды (надо доставлять из колонки за километр) и окон. Из плюсов — есть подвал. Вы уже поняли, что так называемая квартира располагается в гараже?

Собственник помещения утеплил его, обшил вагонкой. Внутри симпатично, даже уютно. Продавать — то зачем? Да и, кстати, получится ли его сбить, оформив по закону?

Продать можно, считают эксперты, а вот легитимно оформить сделку — вряд ли. Очень много нюансов. «Жилым помещением» есть определенные требования по количеству помещений, освещенности, возможности круглогодичного проживания и т.д. Большинство гаражей

которые находятся в нежилом помещении первого этажа, и там есть кухня или даже комната отдыха, но ее же не назовешь спальней, а все это помещение — квартирой. Так что в случае продажи гаража-квартиры, который используется в личных целях, правонарушений нет», — утверждает он.

Но и здесь не все так просто. Как рассказал «РГ» ведущий юрист Европейской юридической службы Валентин Лупу, действующим законодательством не предусмотрена ответственность собственника за использование нежилого помещения не по целевому назначению, например для проживания, если это не влечет иных нарушений. Но к нарушениям можно отнести использование не по назначению земельного участка под таким помещением. А это уже чревато штрафом в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 тысяч рублей.

А вот доцент департамента правового регулирования экономической деятельности Финишеского университета при правительстве РФ Оксана Васильева настаивает на том, что использование технического помещения не по назначению незаконно. Более того, согласно гражданскому законодательству за подобные нарушения собственник может быть изъят. А уж прописаться в таком гараже у нового владельца однозначно не получится. Из-за ажиотажа вокруг такого объя-

Наши граждане ухитряются делать «квартиры» из всего, вплоть до грузовых контейнеров



не проходят по этим нормам, поэтому для того, чтобы перевести эти объекты в статус жилых помещений, необходимо сделать реконструкцию, — рассказывает основатель Национального центра перепланировок и реконструкций, юрист Светлана Гоненко. — Для этого в первую очередь нужно оценить виды разрешенного использования земельного участка — предполагается ли на нем размещение индивидуальных жилых домов. Если ответ положительный, гараж потребует реконструировать и узаконить этот процесс (проект, разрешение, ввод в эксплуатацию), а потом оформить как индивидуальный жилой дом».

Сами понимаете: если бы собственник гаража переделал все эти долги и дорогие манипуляции, помещение вряд ли бы стоило полтора миллиона. Так что речь шла либо о продаже без оформления, либо, скорее всего, о продаже именно гаража, переделанного под квартиру: уточнить или проверить это уже невозможно, объявление провисело недолго, успев собрать 75 тысяч просмотров.

Как гараж такое помещение можно реализовать без проблем, считает юрист по недвижимости, основатель юридического партнерства «Мелешко Консалтинг» Антон Мелешко. «Никто не может вам запретить ночевать, жить или работать в вашем личном гараже — вы спокойно можете сделать там туалетную или кухонную зону. Например, если вы самозанятый и ведете в своем гараже небольшой бизнес по ремонту автомобилей, то нет ограничений на обустройство там кухонного уголка для обеда. Бывают, например, стоматологические клиники,

Так выглядят гаражи, которые были переделаны владельцами под жилье.

ления (в новостях на канале М24 крутили сюжет) объектом недвижимости могут заинтересовать местные органы власти, которые обяжут владельца вернуть гаражу облик гаража.

А вообще в нашей стране «квартиры» умудряются делать буквально из всего, вплоть до грузовых контейнеров или вагончиков, рассказывает Светлана Гоненко. Такие решения чаще всего являются незаконными и статуса жилья не имеют, значит, прописаться в них невозможно.

Аналогичные «прецеденты» на рынке недвижимости — апартаменты. «По документам — это нежилое коммерческое помещение, к нему применяются соответствующие налогообложение и нормативы оплаты жилищно-коммунальных услуг, а по факту — это жилье, которое именно в этом качестве легально строится, продается и покупается», — сообщила руководитель агентства SAMPLE Мария Румянцева. — Сейчас есть еще один способ «создания квартир», когда на первом этаже предприимчивым инвестором покупается многокомнатная квартира, проводится перепланировка — и вот уже вместо трехкомнатной квартиры на продажу выставляются три однокомнатные, каждая с отдельным входом и санузлом.

В таких «однушках» можно прописаться, да и рекламируются они по цене дешевле однокомнатных аналогов, и поэтому пользуются спросом. По документам же такая недвижимость проходит как доля в квартире. Поэтому сдать или продать ее невозможно без согласия всех собственников». ■

В ТЕМУ

«Жилье» в гараже очень популярно на юге страны. В летний сезон такая недвижимость сдается в аренду немного дешевле, чем квартиры. Причем это помещение может быть многоэтажным — сам гараж на первом этаже, а над ним, друг над другом, находится пара комнат для проживания. Под жилье вдоль береговой линии также используются эллинги для катеров. Потенциально покупателю такой недвижимости надо понимать риски подобного приобретения. По всем документам недвижимость будет проходить как нежилое помещение. И прописаться там будет невозможно.

Мода на «зеленый»



ТАТЬЯНА АНДРЕЕВА

А1 ПИЛОТНЫЕ «ЗЕЛЕННЫЕ» ПРОЕКТЫ ВОЗВОДАТСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ВЛАДИВОСТОКЕ. ТО ЕСТЬ УЖЕ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ ЗАДЕЙСТВУЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО СТОЛИЦЫ, НО И ВСЕ КРУПНЫЕ ГОРОДА СТРАНЫ.

И опрощенные «РГ» девелоперы в регионах инициативу активно поддерживают. Стандарт добровольный, но де-факто многие застройщики уже и так внедряют у себя различные элементы из этого ГОСТа.

— Мы положительно оцениваем внедрение системы добровольной сертификации по «зеленому» стандарту. Это интересная инициатива как с точки зрения государства, так и для покупателей квартир. И это как раз подтверждает, что сегодня строить просто качественную недвижимость — уже недостаточно, чтобы быть востребованным на рынке, — говорит технический директор ГК «СК10» Сергей Кукин. — Покупатели сейчас интересуют не только ценой и качеством, но и внешний вид дома, отделка зон общего пользования, ну и, конечно, «экологичность» застройщика и жилого комплекса.

По словам представителя отрасли, некоторые меры из «зе-

АКЦЕНТ МНОГИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ УЖЕ ВНЕДРЯЮТ В СВОИХ ПРОЕКТАХ РАЗЛИЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ «ЗЕЛЕННОГО» СТАНДАРТА

леного» стандарта компания уже давно реализует в каждом своем проекте, например, доступную безбарьерную среду. Планируется внедрять и другие меры, например раздельный сбор мусора.

— Строительство по «зеленому» стандарту является одним из самых перспективных направлений. Для застройщиков это дополнительное преимущество перед конкурентами. Для жильцов же это не только более комфортные условия жизни, но и уменьшение коммунальных платежей за счет энергоэффективности, что в долгосрочной перспективе даст ощутимую экономию, — дополняет коллегу административный директор Ростовского филиала «Московской Строительной Компании» Игорь Пономарев.

В проектах этого застройщика также реализованы и запланированы многие элементы «зеленого» стандарта. Речь идет

ПОКУПАТЕЛИ НОВЫХ КВАРТИР ИНТЕРЕСУЕТ НЕ ТОЛЬКО ЦЕНА, НО И «ЭКОЛОГИЧНОСТЬ» ЖК.

в первую очередь о внешней и внутренней инфраструктуре, энергоэффективности и техническом оснащении. При этом часть экспертов призывают не преувеличивать значимость добровольной сертификации.

— Нужно понимать, что ГОСТ сам по себе не является показателем высшего качества, как у нас иногда думают. Да, это некая планка, но она лишь отделяет качественный товар от некаче-

ственного, — поясняет директор консалтинговой компании в сфере недвижимости Андрей Кравцов. — Сейчас мы наблюдаем медленное, но неуклонное снижение цен на первичное жилье, и для застройщиков внедрение новых стандартов качества может стать хорошим способом нивелировать падение, зафиксировать цены на текущих уровнях.

Эксперт считает, что «зеленые» проекты будут реализованы прежде всего в сегменте выше среднего, не в массовом. С другой стороны, прописанный в регламентах минимальный стандарт заставит строителей всех домов, включая эконом-класс, повышать планку. ■

Справка

ГОСТ Р включает 81 критерий. В перечень входят требования по энергоэффективности, по наличию инфраструктуры для людей с ограниченными возможностями и т.д. Все критерии ГОСТ Р разделены на 10 категорий: параметры архитектуры, планировка участка, энергоэффективность, рациональное водопользование, экологическая безопасность и т.д. Результаты оценки по ним исключаются в баллах, максимальное количество которых составляет 163. Для прохождения сертификации по минимальному значению необходимо набрать 81.

Дача со всеми удобствами

А1 — Прежде всего, покупатели заинтересованы в качественных зданиях. На первом месте по популярности — блочные дома (газобетон, пенобетон), у них оптимальное соотношение цены и качества. Также востребованы на рынке каркасные дома. Они теплые, удобные и, что тоже очень важно, быстровозводимые», — отметила Татьяна Максимова.

Деревянные дома тоже активно строятся и успешно продаются. Современные технологии обработки дерева позволяют построить комфортный для круглогодичного проживания дом из клееного бруса или из бревна. Большой популярностью пользуются каркасные дома. Они стоят дешевле каменных аналогов, быстро возводятся, а при правильном соединении технологий строительства предоставляют не один десяток лет. Однако трендом последних нескольких лет в деревянном домостроении являются дома из CLT-панелей.

«Такие здания имеют все достоинства древесины и лишены ее недостатков: усыхания, изменения объемов и прочего, — поясняет Татьяна Максимова. — Дома из CLT-панелей собираются на заводе, что позволяет избежать проблем с погодой при строительстве и дает возможность возводить здания круглогодично. Важным их преимуществом является и скорость строительства».

Помимо материалов, из которых изготовлен дом, покупатели обращают внимание и на его архитектурные решения. Например, большой популярностью пользуются дома с па-

норманным остеклением. Это дает эффект единения с природой и служит хорошим источником дневного света. Немаловажным фактором является также локация. Наличие рядом леса, реки или озера добавляет объекту определенные бонусы. Но еще важнее транспортная доступность. В приоритете, например, у жителей столицы — загородное жилье, не слишком удаленное от МКАД (в пределах 30–40 километров), с хорошими подъездами к магистралям, коммуникациями, в поселке с развитой инфраструктурой.

Эксперты говорят, что, переезжая из города в Подмосковье, покупатели, конечно, хотят единения и приватности, однако чувствовать себяшельниками не готовы. Развитие инфраструктуры поселка, например, наличие игровых и спортивных площадок, дает возможность поддерживать общение с соседями.

По данным аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимость», на первичном рынке загородной недвижимости Московской региона стоимость среднестатистического дома составляет 6,7 миллиона рублей — плюс 3 процента за год.



Важный момент для загородного жилья — транспортная доступность.

Львиную долю — 75 процентов от всего предложения занимают объекты экономкласса со средней стоимостью 2 миллиона рублей. 15 процентов приходится на комфорт-класс со средней ценой 8,6 миллиона. Проекты в категории бизнес-класс составляют всего 6 процентов рынка, а их средняя цена — 23,6 миллиона. Элитные дома занимают 4 процента рынка со средней ценой 73,6 миллиона рублей.

Первичный рынок загородных домов — небольшой, поэтому хорошие предложения уходят быстро. Здесь покупателям эксперты советуют долго не думать.

«Доля первичного рынка загородных домов — всего 15–20 процентов, к тому же спрос здесь традиционно выше», — поясняет директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын. — Соответственно рост цен здесь сохраняется и по мере готовности проектов, и потому, что таких предложений мало, а новые современные поселки в глазах покупателя выглядят привлекательнее».

На вторичном рынке цены, по словам экспертов, стабильны и можно купить объект с хорошим дисконтом.

«Сейчас подходящее время, чтобы делать встречное предложение собственнику и просить скидку 10–15 процентов, они рассматривают такой торг, — говорит член Ассоциации AREA Юлия Белокурова. — Скидка 20–30 процентов характерна для неликвидных домов, которые давно не могут продать». ■

ФИНАНСЫ / Недвижимость в Сочи привлекает инвесторов Вложились в отдых

Евгения Мамонова

Сочинская недвижимость стала стоить дороже московской и продолжает расти в цене. Например, самая дорогая квартира в Сочи площадью до 20 квадратных метров оценивается в 1,9,5 миллиона рублей, то есть один ее квадратный метр стоит 1,08 миллиона. Такие данные приводит аналитики компании «Оникс-Недвижимость». Причем данный объект и многие другие похожие по цене не относятся к элитной недвижимости, скорее к комфорт-классу. В сегменте однокомнатных квартир Сочи считается самым дорогим городом в России.

По итогам февраля 2023 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Сочи достигла 287,2 тысячи рублей, увеличившись за год на 22,7 процента. В сегменте новостроек цена «квадрата» выросла еще больше — на 38 процентов до отметки 344,5 тысячи рублей.

Для сравнения средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Москвы в феврале поднялась до 256 тысяч рублей. Рост составил всего 0,4 процента. В сегменте столичных новостроек средняя стоимость составляет 315 тысяч рублей за «квадрат». Такие данные приводит Комитет Гильдии риелторов Москвы по статистике и аналитике.

Недвижимость Сочи растет в цене колоссальными темпами, прибавляя в год от 10 до 25 процентов. Рекордным стал 2021-й — более 30 процентов. Такое положение дел обусловлено сразу несколькими факторами. Это и дефицит предложения в курортной зоне, и политическая, и экономическая составляющие.

«По нашему мнению, значительный рост цен на новостройки связан с несколькими основными причинами: во-первых, высокий региональный спрос на всю недвижимость в Сочи, включая новостройки, во-вторых, закрытие границ и общая геополитическая ситуация, которая стимулирует россиян отдыхать на родине. Все это приводит к тому, что жители нашей страны стремятся обеспечить себя и свои семьи недвижимостью у моря, — поясняет генеральный директор агентства недвижимости «Городской риелторский центр» Юлия Усачева. — И Сочи является самым привлекательным местом для отдыха, так как здесь есть вся необходимая инфраструктура».

В феврале 2023 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке Сочи достигла 287,2 тысячи рублей, увеличившись за год на 22,7 процента

Покупка недвижимости в Сочи совершается россиянами далеко не на последние деньги. Чаще всего у таких покупателей уже есть несколько основных объектов недвижимости, как правило, в крупных городах, таких как Москва, Санкт-Петербург или Новосибирск. Поэтому приобретение недвижимости в Сочи рассматривается еще и как инвестиция.

«В 85–90 процентах случаев такую недвижимость покупают люди на свободные деньги с целью их сохранения, преумножить или как игрушку, — считает заместитель генерального директора компании «ОНИКС-Недвижимость» Алексей Мальцев. — Только 10 процентов клиентов приобретают недвижимость в Сочи для себя. В Москве, например, ситуация противоположная — 70–80 процентов берут для себя и только около 20 в качестве инвестиции».

В последние годы в Сочи активно развивается инфраструктура, появляются различные досуговые и развлекательные объекты высокого уровня. Все больше россиян выбирают для себя в качестве поездки в отпуск российский юг, и Сочи, конечно, лидирует по качеству и объему инфраструктуры. Поэтому неудивительно, что все больше потенциальных инвесторов присматриваются к покупке недвижимости в олимпийской столице 2014 года с целью последующего заработка. Это подтверждает статистика. Несмотря на рост цен, количество желающих приобрести недвижимость в ведущем городе-курорте увеличивается. По данным экспертов «ОНИКС-Недвижимость», в 2022 году спрос на апартаменты в Сочи вырос на 2,9 процента относительно 2021-го. Самый значительный прирост покупательских запросов был отмечен в январе — плюс 60 процентов.

«У нас есть присказка о том, что в Сочи думать о покупке недвижимости дорого и лучше время для покупки жилья было вчера», — говорит Алексей Мальцев. Однако несмотря на то, что цены постоянно идут вверх, эксперты советуют принимать решение о покупке «с холодной головой», взвесив все плюсы и минусы рассматриваемого объекта недвижимости.

«Главное отличие инвестора от покупателя «для себя» заключается в том, что инвестор должен отказаться от выбора недвижимости с точки зрения своих взглядов на удобность объекта, — советует Алексей Мальцев. — Например, если он живет в огромной квартире в Москве, то это не значит, что и в Сочи для инвестиций нужно покупать огромную квартиру. Также, например, если ему не нравится Красная Поляна, это не значит, что эта локация его не должна заинтересовать как инвестора».

Говоря про апартамент-комплексы, эксперты советуют уделить значительное внимание наполнению проекта. Например, наличие спа-зона, большой зеленой территории, ресторан, лобби и прочих «бонусов» увеличат капитализацию объекта.

«На сегодняшний день наиболее интересным вариантом вложений средств являются именно апартамент-комплексы, — считает Алексей Мальцев. — Во-первых, подобные объекты, как правило, располагаются на первой береговой линии. Во-вторых, управляющие компании предъявляют жесткие условия к номерам и это позволяет рассчитывать на прибыль».

По прогнозам аналитиков, до конца текущего года новые жилые объекты, которые будут вводиться в эксплуатацию, подорожают на 20–25 процентов относительно сегодняшнего рынка первичной недвижимости. На вторичном рынке рост цены составит около 15 процентов.

«Власти региона разрабатывают новый градостроительный план, где четко будет указано, где можно что-то строить, а где нельзя, — поясняет Алексей Мальцев. — Это связано с тем, что курортная зона — это не просто место, где есть море и горы, но и особые природные условия. Это еще одна причина, по которой цены на недвижимость в Сочи будут расти и дальше». ■